

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 78345-2022

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Duifhuizerweg 22

Auteur	: Gerben Schut
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Gerben.Schut@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Duifhuizerweg 22

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Duifhuizerweg 22' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

In september 2021 is besloten in principe medewerking te verlenen om de oude boerderij aan de Duifhuizerweg 22 te Uden vanwege het cultuurhistorisch belang te herstellen en daarin een woning te realiseren. De boerderij is van cultuurhistorisch belang, en als zodanig opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Noord-Brabant. Ook gemeentelijk is het aangemerkt als een karakteristieke boerderij. De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1798, en is een kortgevelboerderij.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het geldende planologische regime, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. In de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de karakteristieke bebouwing behouden moet blijven. Daarnaast is getoetst of het herstelplan van de boerderij in voldoende mate overeenkomt met het uiterlijk en aanzicht van de oorspronkelijke boerderij/bebouwing. Als aanvulling daarop zijn in overleg met de provincie twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels. De ene verplichting zorgt ervoor dat het landschappelijk inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand gehouden en de andere verplichting zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarden van de karakteristieke bebouwing behouden blijven.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is),

het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het plan wordt dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen voor het realiseren van een woning in de te herstellen cultuurhistorisch waardevolle boerderij op de planlocatie.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er ambtelijk contact plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Op grond daarvan is besloten twee voorwaardelijke verplichtingen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan:

- De eerste voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.4 van de regels) borgt dat de landschappelijke inrichting (zoals is opgenomen als bijlage bij de regels) binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en nadien in stand wordt gehouden.
- De tweede voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.5 van de regels) borgt dat de cultuurhistorische waarden (zoals is opgenomen als bijlage bij de regels) worden hersteld en behouden. Het cultuurhistorisch herstelplan is getoetst (door de provincie) en borgt in voldoende mate dat het uiterlijk en aanzicht van de oorspronkelijke boerderij/bebouwing behouden blijft.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.3 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Door de direct omwonenden zijn zorgen geuit tegen de ontwikkeling en met name ten aanzien van privacy nu een nieuwe woning wordt gerealiseerd op korte afstand van hun eigen perceel. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Ten aanzien van het realiseren van woningen op korte afstand van een ander perceel geldt dat het burenrrecht in acht moet worden genomen. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (dat gaat over het burenrrecht) is bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het aangrenzende erf daartoe toestemming heeft gegeven. In dit geval is de te herstellen cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen op ruim 5 meter afstand van de erfgrrens. Van strijd met het burenrrecht is dus geen sprake.

2.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)kosten. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit



bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaald in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Duurzaamheid

Er wordt gerenoveerd en een woning toegevoegd. Verduurzaming is daarom geborgd door middel van de vereisten met betrekking tot duurzaamheid uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Participatie

Zoals onder argument 1.3 al is verwoord, heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de plannen. De resultaten van de omgevingsdialog zijn als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeentebblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Toelichting
2. Toelichting bijlage 1 - Beschikking en redengevend beschrijving gemeentelijke monumentenlijst
3. Toelichting bijlage 2 - Landschappelijk inrichtingsplan
4. Toelichting bijlage 3 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
5. Toelichting bijlage 4 - Cultuurhistorisch advies
6. Toelichting bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Toelichting bijlage 6 - Ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet geluidhinder
8. Toelichting bijlage 7 - Notitie woon- en leefklimaat
9. Toelichting bijlage 8 - Quicksan natuurwetgeving
10. Toelichting bijlage 9 - Stikstofberekening
11. Toelichting bijlage 10 - Omgevingsdialoog
12. Regels
13. Regels bijlage 1 - Nota parkeernormen
14. Regels bijlage 2 - Landschappelijk inrichtingsplan
15. Regels bijlage 3 - Cultuurhistorisch advies
16. Verbeelding

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas