

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 12599-2022

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel'

2022 / 0	
Auteur	: Gerben Schut
Domein/team	: /
E-mail	: Gerben.Schut@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel'

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel' met IDN nummer NL.IMRO.1991.BPLeeuwstraat7-ON01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Leeuwstraat 7 te Volkel. Op het perceel rust nu een woonbestemming. Initiatiefnemer is voornemens die bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van zijn bedrijf in verlichtingsarmaturen voor de agrarische sector. Op de locatie zal uitsluitend assemblage en kleinschalige bewerking van (elders) op maat gemaakte verlichtingsarmaturen plaatsvinden.

Initiatiefnemer wil een van de bestaande oude bedrijfsgebouwen op de locatie in gebruik nemen en vergroten. Er wordt dus nieuwe bebouwing toegevoegd. Aan de andere kant wordt de overige bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt. Per saldo is er sprake van ontstening. Daarnaast is in 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel. Die woning is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoning.

Omwille van de tijd is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op hoofdlijnen waren de diverse vakspecialisten akkoord. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Tijdens die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel heeft het ontwerp bestemmingsplan aanleiding gegeven enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch borgen van het wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate gemotiveerd dat de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

1.2 De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft daarop gereageerd bij brief van 21 november 2021. In haar reactie laat de provincie weten dat alleen de landschappelijke inpassing juridisch beter diende te worden geborgd. Dat is aangepast. Geconcludeerd kan worden dat het plan met die aanpassing past binnen het provinciaal beleid.

1.3 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid

Het voorontwerp bestemmingsplan is door de diverse vakspecialisten van de gemeente beoordeeld. De opmerkingen/reacties zijn op hoofdlijnen verwerkt door de adviseur van initiatiefnemer.

1.4 Er worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Omwille van de tijd is het ontwerp bestemmingsplan al ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel dient een aantal vakinhoudelijke opmerkingen nog te worden verwerkt. Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- De inrit wordt gedeeld met Leeuwstraat 9. Om die reden dient de inrit ook op de inrichtingstekening te worden opgenomen.
- Het bouwvlak komt strakker om de bedrijfsloods te liggen in die zin dat het bouwvlak om de geplande verharding komt te liggen. Dat biedt nog enige flexibiliteit terwijl de oppervlakte van bebouwing is gemaximeerd in de planregels.
- De inrichtingstekening wordt aangepast in die zin dat de inpassing die nu tussen de woning en loods in het bouwvlak is ingetekend aan de zijkant (=noordzijde van de bedrijfsbestemming) wordt gelegd zodat de landschappelijke inpassing aan of op de rand van het bebouwbaar gebied wordt gerealiseerd en niet midden in de bestemming.
- In artikel 4.6.1 aanhef en onder b wordt na de komma verwijderd: of een daarmee naar aard, omvang en hinder vergelijkbaar bedrijf.
- Artikel 11 Algemene wijzigingsregels komt te vervallen.

2. De kosten zijn anderszins verzekerd

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig Er is een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is op deze wijze voldoende verzekerd, zodat het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

Kanttekeningen

N.v.t.



Financiën

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Na vaststelling van het plan worden de leges voor het vaststellen van dit plan in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Hoewel een bestaand gebouw wordt uitgebreid is er sprake van sloop van 250 m² aan gebouwen. Daarnaast worden ook de sleufsilos verwijderd. Er is dus niet alleen sprake van een afname van verharding, maar ook van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Participatie

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. De dialoog is uitgevoerd bij dezelfde adressen als de adressen die zijn gebruikt voor de omgevingsdialoog voor de bouw van de nieuwe woning die is vergund in maart 2021. Een korte samenvatting van de dialoog is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Communicatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het gedurende zes weken ter visie worden gelegd samen met het vaststellingsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. 745752 Verbeelding bestemmingsplan Leeuwstraat 7, Volkel
2. 745360 Regels bestemmingsplan Leeuwstraat 7, Volkel
3. 158358 Toelichting bestemmingsplan Leeuwstraat 7, Volkel
4. 381238 Bijlage 1 Regels Beplantingsplan
5. 124322 Bijlage 2 Regels Staat van bedrijfsactiviteiten
6. 330781 Bijlage 3 Regels Nota Parkeernormen Uden 2018
7. 808694 Bijlage 1 Toelichting Beplantingsplan
8. 254806 Bijlage 2 Toelichting Bodemrapporten herbouw woning
9. 361381 Bijlage 3 Toelichting Aerius-verschilberekening
10. 547963 Bijlage 4 Toelichting Quicksan soortenbescherming
11. 624420 Bijlage 5 Toelichting Resultaten omgevingsdialoog

Maashorst, 7 juni 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 7 juni 2022:

gelet op artikel Gemeentewet en Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel' met IDN nummer NL.IMRO.1991.BPLeeuwstraat7-ON01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 14 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp