

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 80865-2023 /

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Sonhofweg 5-7 Uden'

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

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Sonhofweg 5-7 Uden'

### Voorstel

1. In te stemmen met de nota van wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'Sonhofweg 5-7 Uden' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Met een collegebesluit van 13 juli 2021 is een verkenning gestart van mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor de locatie Sonhofweg 5-7 te Uden waar Verwijst Bouwmaterialen B.V. is gevestigd. Daarbij waren 3 scenario's in beeld:

1. een kleinschaliger en meer extensief bedrijf in combinatie met sloop en vergroening;
2. een agrarisch/agrarisch verwante ontwikkeling in combinatie met sloop en vergroening;
3. herbestemmen naar wonen, in combinatie met sloop en vergroening.

Scenario 1 is verder vormgegeven door de initiatiefnemer met als wijziging dat in het nieuwe plan een afsplitsing van de bedrijfswoning is opgenomen om daarvan een burgerwoning te maken.

In het collegebesluit van 25 juli 2023 (zie bijlage) is het standpunt ingenomen om in te stemmen met de gevraagde ontwikkeling, in het licht van de wensen van een potentiële koper, Hanenberg Wegenbouw BV en Hanenberg Industriële Bouw BV.

Er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dat leidt tot minder milieubelasting, ontstening, een kleiner bestemmingsvlak, minder in- en uitritten en vergroening, met de volgende inhoud:

- Verkleinen van het bedrijfsterrein (van circa 1,7 ha naar circa 0,95 ha)
- Beperken van de milieucategorie van 4.1 naar 3.1
- Bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning
- Geborgde landschappelijke inpassing
- Verwijderen van overtollige inritten en verhardingen

Er wordt bij deze uitvoering circa 5.055 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt en circa 1.636 m<sup>2</sup> nieuw gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

### **Beoogd effect**

Een planologisch kader voor het vestigen van een (wegen)bouwbedrijf met een milieucategorie van maximaal 3.1, het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het borgen van landschappelijke inpassing.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het bestemmingsplan is met aanvulling en wijzigingen goed onderbouwd*

In het bestemmingsplan is op alle aspecten die relevant zijn een goede motivering gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte nog enkele onzekerheden omdat de op het laatste moment aangepaste landschappelijke inpassing nog niet definitief akkoord was, het bodemonderzoek nog niet was beoordeeld en geen actueel geluidsonderzoek beschikbaar was. Inmiddels zijn deze onzekerheden weggenomen omdat het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord is, de landschappelijke inpassing onder aanscherping van de regels ook akkoord is en het geactualiseerde akoestisch onderzoek akkoord is mits het wordt doorvertaald naar de regels in het bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn daarom ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve gewijzigd om te borgen dat:

- a) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe burgerwoning ontstaat (geluid),
  - b) de openheid nabij de zuidelijke inrit blijft bestaan en
  - c) overtollige inritten worden verwijderd.
  - d) de parkeervakken uitgevoerd worden in halfverharding.
  - e) bepaalde bouwwerken in de bestemming Groen worden uitgesloten.
- De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijziging.

#### *2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het principebesluit*

In het principebesluit zijn voorwaarden gesteld aan de herontwikkeling van de locatie:

- a. Initiatiefnemer toont aan dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving en aan beleid.
- b. In de basis wordt buitenopslag niet toegestaan.
- c. Vanwege de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt de toekomstige oprichting van een (nieuwe) bedrijfswoning uitgesloten.
- d. De lagere milieucategorie en de gewenste bedrijfsfunctie worden geborgd in de plannen.
- e. Het perceel wordt goed landschappelijk ingepast.
- f. Een en ander wordt geregeld via een bestemmingsplanprocedure.
- g. Er vindt voorafgaand aan het indienen van een plan een Omgevingsdialog plaats.

Er wordt met het nu voorgelegde bestemmingsplan nagenoeg voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit:

- a. Het bestemmingsplan bevat een toelichting die ingaat op alle relevante aspecten waaruit blijkt dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving.
- b. Buitenopslag wordt op het grootste gedeelte van het bedrijfsterrein expliciet uitgesloten. Er wordt juist op de locatie nabij de burgerwoning wel voorzien in langdurige buitenopslag van materiaalcontainers, directieketen, schaftunits en afvalcontainer mogelijk gemaakt om hinder te voorkomen.
- c. Via de verbeelding en regels is een bedrijfswoning expliciet niet toegestaan.



- d. In de regels is geborgd dat voor het bedrijfsterrein de milieucategorie maximaal 3.1 bedraagt.
- e. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvan de aanleg en instandhouding geborgd is.
- f. Er wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.
- g. Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden door contact met directe burens van het plangebied die een positieve verklaring hebben afgegeven.

### *2.3 Het vooroverleg is positief afgerond, geen zienswijzen provincie en waterschap*

De provincie en waterschap hebben laten weten geen zienswijze in te dienen. Met de vooroverlegreacties was in het ontwerpbestemmingsplan voldoende rekening gehouden.

### *3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd*

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 / 2.1 Woon- en leefklimaat nieuwe burgerwoning*

De burgerwoning is een gevoelig object voor de beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van het bestemde (wegen)bouwbedrijf. Bij dit bedrijf hoort een milieucategorie van 3.1 voor de meeste activiteiten waarbij in dit gemengde gebied een richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten geldt. Vanwege de korte afstand van het bedrijfsterrein tot aan de nieuwe burgerwoning is via de verbeelding en regels geborgd dat er binnen de afstand van 30 meter van de woning uitsluitend bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden die passend zijn bij milieucategorie 2 (waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt waaraan kan worden voldaan), namelijk langdurige buitenopslag van materiaalcontainers, directieketen, schafunits, afvalcontainers etc. Daarmee wordt, in combinatie met een muur met een hoogte van 3 meter, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de burgerwoning geborgd.

### *2.2 Beperking milieucategorie naar 3.1*

Het streven van initiatiefnemer bestond om te komen tot een beperking van de huidige toegestane milieucategorie 4.1 naar 2. De bedrijfsactiviteiten van de potentiële koper vallen echter onder milieucategorie 3.1. Hoewel een hogere milieucategorie dan 2 wordt toegestaan zal nog steeds een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie optreden.

### *2.3 Hoofdontsluiting via Nistelrodeseweg*

De bestaande hoofdontsluiting aan de Sonhofweg zal worden afgesloten met een noodpoort. Aan de Nistelrodeseweg zal een nieuwe hoofdontsluiting worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie worden fors minder transportbewegingen verwacht die veilig via de doorgaande weg tussen de kernen Nistelrode en Uden kunnen worden afgewikkeld. De nieuwe ontsluiting behoeft aanpassingen waardoor een verkeerskundig acceptabele, veilige ontsluiting ontstaat. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met initiatiefnemer en deze neemt de kosten van de aanpassingen voor diens rekening.

## **Financiën**

Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor planbegeleidingskosten, civiele kosten en eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

### **Duurzaamheid**

De volgende aspecten dragen bij aan duurzaamheid en zijn geborgd in het bestemmingsplan:

- Afwaardering van de toegestane milieucategorie van 4.1 naar 3.1. De milieubelasting voor de omgeving zal afnemen.
- Minder bebouwing wordt teruggebracht en het bouwvlak zal aanzienlijk worden verkleind. Dit leidt tot ontstening van het buitengebied.
- Er wordt fors landschappelijk ingepast. Dit heeft niet enkel voordelen vanuit aanzicht maar ook vanwege bijvoorbeeld waterinfiltratie en ecologie.

De kandidaat koper heeft bovendien het streven om qua energie geheel zelfvoorzienend te zijn, dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de mogelijkheid onderzocht gaat worden om zelf opgewekte elektriciteit op eigen terrein op te slaan voor eigen gebruik en zodoende het openbare net niet te belasten met teruglevering. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geborgd.

### **Participatie**

Er heeft recent een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De relevante informatie daarover is in het bestemmingsplan opgenomen. De omgeving heeft daarmee voldoende ruimte gekregen om vragen te stellen en verbeteringen aan te dragen voor het plan. Er is voor de omgeving geen aanleiding geweest om zienswijzen in te dienen.

### **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

### **Vervolg**

Nadat uw 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 deel uitmaken van het besluit**

1. Nota van wijzigingen
2. Verbeelding
3. Toelichting
4. Toelichting Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
5. Toelichting Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
6. Toelichting Bijlage 3 AERIUS-berekening aanlegfase
7. Toelichting Bijlage 4 AERIUS-berekening gebruiksfase
8. Toelichting Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

9. Toelichting Bijlage 6 NIEUW Akoestisch onderzoek industrielawaai
10. Toelichting Bijlage 7 Verslag omgevingsdialog en ondertekende stukken
11. Regels
12. Regels Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
13. Regels Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
14. Regels Bijlage 3 Nota parkeernormen

Uden, 2 april 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

drs. J.A. van der Pas