

Zaakdossier: ZD 19.008300

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dorshout 5-5a

2022 / 0	
Auteur	: Gerben Schut
Domein/tea m	: /
E-mail	: Gerben.Schut@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder Ruimte

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorshout 5-5a Uden'

Advies

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Het bestemmingsplan 'Dorshout 5-5a Uden' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij binnen het plangebied te saneren. In samenhang met deze sanering wordt beoogd de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Dorshout 5 te splitsen en daarmee her te bestemmen naar twee reguliere burgerwoningen. De tweede bedrijfswoning (gelegen aan Dorshout 5a) zal worden verplaatst richting het noordoosten en daarbij eveneens worden herbestemd naar een reguliere woonbestemming. Beoogd wordt tevens één extra woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

In maart 2019 is door het college van de voormalige gemeente Uden een positief principebesluit genomen. In juli 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Uden besloten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op dat moment moest de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel nog worden afgerond. Ook diende eerst te worden gesloopt alvorens een (verkenning) bodonderzoek kon plaatsvinden. De ruimte-voor-ruimte titel is inmiddels

aangekocht. De sloop heeft vertraging opgelopen. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek aangeleverd voor die delen van het perceel waar niet wordt gesloopt. In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het saneren van de intensieve veehouderij en de realisatie van burgerwoningen ter plaatse.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen*

Gebaseerd op de huidige inzichten die voortvloeien uit het ontwerp bestemmingsplan, voldoet het plan aan de wettelijke eisen. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitief bestemmingsplan.

1.2 *De ontwikkeling is passend binnen het provinciaal beleid*

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft een opmerking gemaakt over de erfopzet. In overleg met de provincie is de erfopzet gewijzigd. Daarnaast heeft de provincie een opmerking gemaakt over de bewijsstukken ten aanzien van de aan te kopen ruimte-voor-ruimte titel. Dat is een logische en begrijpelijke opmerking. De aankoop is inmiddels voltooid.

1.3 *De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid*

De ontwikkeling is door de diverse vakdisciplines beoordeeld en akkoord bevonden. De sloop van de te saneren stallen heeft inmiddels plaatsgevonden. Een (verkennd) bodemonderzoek op de plaats van de te slopen stallen heeft echter nog niet kunnen plaatsvinden. Wel is een verkennend bodemonderzoek aangeleverd voor die delen van het perceel waar dat mogelijk was. Om te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels. Er mag pas worden gewoond op de gronden die de bestemming Wonen hebben op het moment dat uit een bodemonderzoek, dan wel na een eventuele benodigde bodemsanering, blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is om te wonen. Die voorwaardelijke verplichting zat nog niet in het ontwerp bestemmingsplan. Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te (laten) stellen. Een andere reden voor gewijzigde vaststelling is het vergroten van de inhoud van de woning van 600 m³ naar 750 m³. Die mogelijkheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Uden. In het voorliggende bestemmingsplan is die mogelijkheid rechtstreeks in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Dat was in het ontwerp bestemmingsplan nog niet het geval.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en kan ook om die reden doorgang vinden.



Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Tussen de Gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)kosten.

Duurzaamheid

Er vindt sanering plaats van een intensieve veehouderij. Daarvoor in de plaats is er per saldo sprake van de toevoeging van twee woningen (splitsing cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en bouw ruimte-voor-ruimte woning door middel van aankoop ruimte-voor-ruimte titel). Het saneren van de intensieve veehouderij en het daarvoor in de plaats komen van twee extra woonfuncties betekent per saldo een verbetering van de duurzaamheid.

Participatie

In april 2021 is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft de plannen toegelicht aan de omgeving en eventuele vragen en opmerkingen besproken. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog is onderhavig bestemmingsplan gewijzigd, in die zin dat de situering van de twee nieuwe woningen is gewijzigd ten opzichte van het besprokene. Dit in verband met de privacy. Voor het overige heeft de dialoog niet geleid tot opmerkingen of inhoudelijke vragen en is daartoe dan ook niet op nog meer onderdelen gewijzigd.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gecommuniceerd aan initiatiefnemer.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking na afloop van de beroepstermijn, maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan
- Regels vast te stellen bestemmingsplan
- Toelichting vast te stellen bestemmingsplan

- Bijlage 1 bij regels vast te stellen bestemmingsplan
- Bijlage 1 bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan
- Bijlage 2 bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan
- Bijlage 3 bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan
- Bijlage 4 bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan

Maashorst, 26 januari 2022

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

Drs. D. van Deurzen

Drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaakdossier: ZD 19.008300

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 25 januari 2022;

b e s l u i t

- 1. Het bestemmingsplan 'Dorshout 5-5a Uden' gewijzigd vast te stellen.*
- 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Vastgesteld in de openbare vergadering 24 februari 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Drs. G.J. de Graaf

Drs. P.L.A. Rüpp