

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 68437-2022 /

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden'

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsvoering aan de Hoogstraat 11-11a te Uden te beëindigen. Het agrarische bedrijf in kwestie betreft een varkenshouderij. De stallen die daarbij gesaneerd zullen worden, komen in aanmerking voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het te slopen staloppervlak is voldoende om te voorzien in twee Ruimte-voor-Ruimtekavels. Tevens bestaat de wens om de woonboerderij aan de Hoogstraat 11-11a die nu gesplitst is in twee bedrijfswoningen zodanig te bestemmen dat beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie twee bestaande bijgebouwen te behouden.

In aanvulling op voorgaande is initiatiefnemer voornemens om in het kader van deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling twee Ruimte-voor-Ruimtekavels te ontwikkelen op eigen terrein op een andere locatie binnen een bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Maashorst, namelijk aan de Lage Randweg (naast nummer 26) te Uden. Hier kunnen twee woningen in een aaneengebouwde boerderijvorm ontwikkeld worden. Op 23 maart 2021 heeft ons college ingestemd met deze ontwikkeling.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is geen zienswijze ontvangen.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de volgende zaken ambtshalve aangepast:

- Paragraaf 2.2: stedenbouwkundige motivering
- Paragraaf 4.8.2: bodem
- Paragraaf 6.2.2: beschrijving procedure
- Bijlage 7: bodemonderzoeken
- Bijlage 13: dubbeling met LIP eruit gehaald om verwarring te voorkomen
- Bijlage 14: update stikstofonderzoek
- Verbeelding: de inrit naar de woonboerderij is toegevoegd aan het plangebied.

Beoogd effect

Het toewerken naar een vastgesteld bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan was nog niet goed onderbouwd, maar inmiddels wel

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom het project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en goedbevonden. Het bestemmingsplan dient wel gewijzigd te worden vastgesteld.

1.2 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met belanghebbenden in de omgeving. Uit deze omgevingsdialoog zijn geen concrete bezwaren naar boven gekomen. Een geanonimiseerde versie van de omgevingsdialoog is toegevoegd als separate bijlage.

2.1 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 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld voor 1 juli 2023

Voor de lopende Ruimte-voor-Ruimteregeling is een overgangstermijn vastgesteld tot 1-1-2023. In dit kader is met de provincie afgesproken dat men nog kan deelnemen aan deze regeling, mits het bestemmingsplan is vastgesteld voor 1 juli 2023.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij naast alle kosten ook de eventuele planschade voor rekening komt van initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Er worden stallen gesloopt (circa 2.075 m²) en een machineloods (circa 220 m²). Er is dus sprake van kwaliteitswinst in het buitengebied van gemeente Maashorst.

Participatie

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met belanghebbenden in de omgeving. Uit deze omgevingsdialoog zijn geen concrete bezwaren naar boven gekomen. Een geanonimiseerde versie van de omgevingsdialoog is toegevoegd als separate bijlage.

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 onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bestemmingsplan Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden 68437-2022:188624
2. Verbeelding Hoogstraat 11-11a Uden 68437-2022:412648
3. Verbeelding Lage Randweg naast 26 Uden 68437-2022:799430
4. Bijlagenboek Bestemmingsplan Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden 68437-2022:700695

Uden, 9 mei 2023

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

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)