

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 78380-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Duifhuizerweg 21, 24 en 29 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 Duifhuizerweg 21, 24 en 29 Uden

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan Duifhuizerweg 21, 24 en 29 Uden;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Duifhuizerweg 21, 24 en 29 Uden;
3. Het bestemmingsplan Duifhuizerweg 21, 24 en 29 Uden gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan omvat 3 percelen aan de Duifhuizerweg met een samenhangende ontwikkeling. Ten eerste Duifhuizerweg 21 met een agrarische bestemming met de hoofdvesting van de agrarische onderneming (preiteelt en -verwerking) met opslag en verwerking van prei en tevens migrantenhuisvesting. Hier gaat het om uitbreiding van het bouwvlak naar 2,5 hectare in overeenstemming met de provinciale regels.

De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden een tweetal percelen aangekocht, Duifhuizerweg 24 en 29, en heeft daarmee tevens de twee daar aanwezige geitenhouderijen beëindigd. Hierdoor kon de gemeente woningbouw realiseren in het omliggende gebied. Bij Duifhuizerweg 29 vindt ook een uitbreiding van het agrarische bouwvlak plaats naar 2,5 hectare, eveneens in overeenstemming met de provinciale regels. Bij Duifhuizerweg 24 wordt de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming 'Recreatie' waarbij verschillende recreatieve voorzieningen worden ontwikkeld.

Op 12 december 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Duifhuizerweg 21, 24 en 29 Uden ter inzage te leggen. Vanaf 22 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is in die periode 1 zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Een planologisch kader voor uitbreiden van het agrarische bouwvlak aan Duifhuizerweg 21 en 29 en het wijzigen van de agrarische bestemming aan Duifhuizerweg 24 naar recreatie.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd. De zienswijze van de provincie is met ambtenaren van de provincie nader besproken en heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp waardoor geheel aan de zienswijze van de provincie tegemoet is gekomen.

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden enkele regels van het bestemmingsplan gewijzigd waarmee een duidelijker kader ontstaat voor de toekomstige ontwikkeling. Zie hiervoor de Nota ambtshalve wijzigingen.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het principebesluit

Doordat de ontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, mede tot gevolg had dat er twee geitenhouderijen werden beëindigd en er ten gevolge hiervan twee woningbouwprojecten doorgang konden vinden past(e) deze ontwikkeling meer dan goed in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De vervanging door landbouwbedrijf voor groenteteelt past uitstekend in het gebied. Ook een recreatiebedrijf is hier goed voorstelbaar.

3.2 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd

Mede vanwege de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is op alle relevante aspecten een goede motivering gegeven en waar nodig zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie en in de omgeving en andere bestemde bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.1 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.

Kanttelingen

2.1 Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie wijst er in hun zienswijze op dat, gelet op de ruime ontwikkelingsmogelijkheden die met het plan worden geboden, de fysieke tegenprestatie te summier is. Ondanks de landschappelijke inpassing zoals die al in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, zou er geen sprake zijn van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Feit is dat met dit plan uitbreiding van twee bestaande agrarische bouwvlakken naar 2,5 hectare wordt toegestaan, overigens in overeenstemming met de provinciale regels. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is door initiatiefnemer wel een substantiële uitbreiding van de landschappelijke inpassing van ruim 3.200 m² extra voorgesteld, bovenop 7.860 m² die als inpassing in het ontwerpbestemmingsplan



was opgenomen. Dit is in het definitieve bestemmingsplan opgenomen waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap nu ook aan de provinciale regels voldoet.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor naast planbegeleidingskosten ook eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling door de beëindiging van intensieve veehouderij op 2 locaties, mede waardoor twee woonwijken konden worden ontwikkeld.

Participatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan, zie de bijlagen 12 tot en met 16 bij de Toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en het omgevingsloket. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

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. Nota zienswijzen
2. Nota ambtshalve wijzigingen
3. Verbeelding
4. Toelichting
5. Toelichting Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan
6. Toelichting Bijlage 2 – Rapportage landschappelijk inpassingsplan
7. Toelichting Bijlage 3 – Compensatiewaardeberekening landschapselementen
8. Toelichting Bijlage 4 – Plattegrondtekening huisvestingsgebouw arbeidsmigranten
9. Toelichting Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek industrielawaai Duifhuizerweg 21
10. Toelichting Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek industrielawaai Duifhuizerweg 24
11. Toelichting Bijlage 7 – Bodemonderzoek
12. Toelichting Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek industrielawaai Duifhuizerweg 29
13. Toelichting Bijlage 9 – Omgevingstoets geur
14. Toelichting Bijlage 10 – Quickscan soortenbescherming
15. Toelichting Bijlage 11 – Taxatierapport
16. Toelichting Bijlage 12 – Uitnodiging omgevingsdialoog
17. Toelichting Bijlage 13 – Presentielijst omgevingsdialoog
18. Toelichting Bijlage 14 – Notulen omgevingsdialoog
19. Toelichting Bijlage 15 – Notulen omgevingsdialoog aanvullend
20. Toelichting Bijlage 16 – Notulen omgevingsdialoog aanvullend 2

21. Toelichting Bijlage 17 – Advies veiligheidsregio
22. Toelichting Bijlage 18 – AERIUS berekeningen
23. Toelichting Bijlage 19 – Situatietekening Hemelwaterafvoer Duifhuizerweg 21
24. Toelichting Bijlage 20 – Situatietekening Hemelwaterafvoer Duifhuizerweg 29
25. Toelichting Bijlage 21 – Informatierapport oppervlak
26. Toelichting Bijlage 22 – Grondverzet infiltratievijver klein
27. Toelichting Bijlage 23 – Situatietekening infiltratievijver groot
28. Toelichting Bijlage 24 – Situatietekening infiltratievijver klein
29. Toelichting Bijlage 25 – Besluit ontheffing Wet natuurbescherming
30. Toelichting Bijlage 26 – Milieutoestemming Duifhuizerweg 21
31. Toelichting Bijlage 27 – Milieutoestemming Duifhuizerweg 29
32. Toelichting Bijlage 28 – Milieutoestemming Duifhuizerweg 24
33. Toelichting Bijlage 29 – AERIUS berekeningen aanlegfase
34. Toelichting Bijlage 30 – AAB advies 2023
35. Toelichting Bijlage 31 – AAB advies 2013
36. Toelichting Bijlage 32 – Bodemonderzoek aanvullend
37. Toelichting Bijlage 33 – Bodemonderzoek aanvullend 2
38. Toelichting Bijlage 34 – Situatietekening Wadi
39. Toelichting Bijlage 35 – Nota zienswijzen
40. Toelichting Bijlage 36 – Nota wijzigingen
41. Regels
42. Regels Bijlage bij regels

Uden, 10 september 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

Drs. J.A. van der Pas