

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE706042022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Udenseweg 43-47, Zeeland

Auteur	: Nicole Driessen
Domein/teamen	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Nicole.Driessen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Udenseweg 43-47, Zeeland

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Udenseweg 43-47, Zeeland';
2. het bestemmingsplan 'Udenseweg 43-47, Zeeland' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 4 oktober 2022 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Udenseweg 43-47, Zeeland'. Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk de bedrijfsbestemming met specifieke aanduiding touringcarbedrijf, om te zetten naar een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding bedrijf in de evenementenlogistiek. Van de twee aanwezige bedrijfswoningen wordt één bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De andere bedrijfswoning blijft in gebruik als bedrijfswoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologische kader vaststellen voor het omzetten van de bestemming voor een bedrijf in de evenementenlogistiek, met een bijbehorende bedrijfswoning en een burgerwoning.

Argumenten

1.1 Zienswijze ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend door de Provincie. Deze zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

2.1 Een bedrijf in de evenementenlogistiek is ruimtelijk goed inpasbaar.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is ter plaatse een touringcarbedrijf toegestaan. En op grond van de structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd is ter plaatse sprake van agrarisch gebied. Het beleid is erop gericht om geen nieuwvestiging van niet agrarische bedrijven toe te staan. Maar wel, onder voorwaarden, te kijken naar hergebruik van bestaande bebouwing. Het ingediende bestemmingsplan is getoetst en gebleken is dat dit voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.2 Omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning is ruimtelijk goed inpasbaar.

Het realiseren van nieuwe woningen is, conform de structuurvisie, alleen toegestaan als het gaat om agrarische bedrijfsbeëindiging. In dit geval is er al sprake van een niet agrarische woning. Deze situatie wijzigt niet en zodoende is de omzetting aanvaardbaar op grond van de structuurvisie.

2.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de toepasselijke regels qua milieu.

Vanwege de ligging nabij woningen en de Bergmaas is nog specifiek gekeken naar de inpassing op het gebied van milieu (geluid etc). Op advies van de ODBN zijn er enkele specifieke voorschriften qua gebruik opgenomen om een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de ontwikkeling te waarborgen.

3.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld

Het betreft hier een functiewijziging van bedrijfstype en omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierop is de GREX wetgeving niet van toepassing en zullen leges worden geheven conform de legesverordening. Met initiatiefnemer is wel een planschadeovereenkomst gesloten voor de afwenteling van eventuele schadeclaims. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zullen middels leges worden geheven conform de legesverordening.



Duurzaamheid

Het plan betreft het veranderen van de functie van een bestaand gebouw. Hiermee wordt geen bebouwing toegevoegd en het bestaande gebouw kan in gebruik blijven waar anders de kans op leegstand groot is. Door het blijven gebruiken van het gebouw en het terrein is deze functieverandering voldoende duurzaam.

Participatie

Initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan besproken met de directe omgeving. Zie bijlage 9 van de toelichting. Vanuit de omgeving zijn er geen negatieve opmerkingen gekomen over het plan.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk geïnformeerd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, door de indiener van de zienswijze en door een ieder tegen de wijzigingen in het vastgestelde plan. 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 van zienswijze
2. Raadsbesluit
3. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen:
 - a. Verbeelding
 - b. Toelichting
 - Bijlage 1 T – bodemonderzoek Udenseweg 45
 - Bijlage 2 T – bodemonderzoek Udenseweg 47
 - Bijlage 3 T – Digitale watertoets
 - Bijlage 4 T – Akoestisch onderzoek industrielawaai
 - Bijlage 5 T – Memo geluidsniveaus vrachtwagens
 - Bijlage 6 T – Stikstof rapportage
 - Bijlage 7 T – Advies veiligheidsregio
 - Bijlage 8 T – Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
 - Bijlage 9 T – Omgevingsdialoog geanonimiseerd
 - c. Regels
 - Bijlage 1 R – Bedrijvenlijst
 - Bijlage 2 R - Landschapsplan

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

Uden, 7 februari 2023

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

drs. D. van Deurzen

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