



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Raad:
Beslissing:

Voorstel aan de raad



Raadsvergadering : 26 september 2019
Portefeuillehouder : Harry van Hal
Registratienummer : 1290
Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Udenhoutseweg 5

Te besluiten om :

1. de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Udenhoutseweg 5 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Udenhoutseweg 5 NL.IMRO.0788.BPUdenhoutseweg5.VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het plankostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geregeld.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken de vaststelling te mogen publiceren binnen de termijn zoals bedoeld in art 3.8 lid 3 en 4 van de WRO.

Inleiding

Aan de Udenhoutseweg 5 te Helvoirt is een intensieve veehouderij beëindigd en de stallen zijn gesloopt.

Een ontwerp-bestemmingsplan voor de omzetting naar Wonen en de toevoeging van twee Ruimte-voor-ruimtekavels heeft ter inzage gelegen van 28 december 2018 tot en met 7 februari 2019

Tijdens de termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen, een van de provincie waarin wordt gewezen op de noodzaak om voor de vaststelling te beschikken over de benodigde titels, en een van de geitenhouderij aan de Biezenmortelsestraat 34.

Dit bedrijf vreest beperkingen in zijn bedrijfsvoering door de bouw van de twee woningen.

Zie voor de beantwoording de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Tevens worden een aantal kleinere tekstuele wijzigingen voorgesteld.

Beoogd effect

De sanering van de Intensieve veehouderij aan de Udenhoutseweg 5 formaliseren en de toevoeging van 2 Ruimte-voor-ruime-woningen mogelijk maken.

Argumenten

Het plan biedt een passende regeling voor de sanering van een intensieve veehouderij aan de Udenhoutseweg 5 te Helvoirt. De twee Ruimte-voor-ruimtetitels maken de toevoeging van twee woningen ter plaatse mogelijk.

1.1 Er is een nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voorbereid waarin is aangegeven hoe met de reacties is omgegaan.

De zorg van de provincie is niet meer aan de orde nu inmiddels de certificaten voor de Ruimte-voor-ruimte-woningen aanwezig zijn. Aan deze zienswijze wordt hiermee volledig tegemoet gekomen. Voor wat betreft de zorg van de geitenhouderij is de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid met een afweging van de gezondheidsrisico's. Daarnaast is het plan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd ter verduidelijking. In het verslag is een overzicht opgenomen van deze punten.

1.2 De procedure is conform de wet gevolgd.

Ter voorbereiding van de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze over het ontwerpplan kenbaar te maken.

1.3 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan alle eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de bijlage is een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan met daarin de voorgestelde wijzigingen geel gemarkeerd opgenomen.

1.4 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale standaarden en is IMRO-gecodeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is IMRO-gecodeerd volgens de digitale standaarden en is geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. Na vaststelling wordt ook het vastgestelde bestemmingsplan IMRO-gecodeerd en op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen digitaal op de landelijke voorziening raadpleegbaar moeten zijn.

1.5 Er is een overeenkomst, zodat het verhaal van kosten is verzekerd.

Doordat er een overeenkomst is gesloten is het voor de gemeenteraad niet nodig om bij het plan een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

In het plan wordt medewerking verleend aan de bouw van twee woningen op korte afstand van een geitenhouderij. De GGD adviseert geen gevoelige objecten toe te voegen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, dit in verband met een mogelijk verhoogde kans op longontsteking. Dit verband is nog niet onomstotelijk vastgesteld.

Bovendien zijn in de omgeving al meerdere woningen gelegen en geldt er op dit moment een bouw- en uitbreidingsstop voor geitenhouderijen.

Mocht deze bouwstop worden opgeheven nadat de woningen gerealiseerd zijn, kan de aanwezigheid van de woningen mogelijk tot beperkingen leiden. De planschade die daarvan mogelijk het gevolg is, is voor rekening van de initiatiefnemer.

Preventief toezicht in het kader van de wet Arhi

Het plan wordt geheel voor risico en rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Voor de plankosten is een anterieure overeenkomst gesloten waarop de Wet Arhi niet van toepassing is.

Communicatie

De vaststelling zal na toestemming van de provincie of na verloop van de termijn zoals bedoeld in art 3.8 lid 3 en 4 van de WRO op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Duurzaamheid

Het plan voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij en de bouw van twee woningen op een ruimtelijk aanvaardbare locatie.

Financiën

Voor de plankosten en eventuele planschade is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is tevens de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geregeld.

Uitvoering

Het plan wordt geheel voor risico en rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd.


Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan incl bijlagen NL.IMRO.0788.BPUdenhoutseweg5.VA.01
2. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen
3. Zienswijzen
4. Concept-raadsbesluit

Haaren,
Burgemeester en Wethouders van Haaren,



Joan van den Akker
secretaris



Carine Blom-Kerstens
Locoburgemeester