

17.080439 17.080439



RAADSADVIES

Vaststelling bestemmingsplan Landerlaan 8

2017/13146	
Auteur	: D. van Hoof
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Deidre.van.Hoof@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden".

Advies

1. In te stemmen met de bijgevoegde "Nota van zienswijzen" en het bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" met planidentificatienummer NL.IMRO.0856.Landerlaan8-VSG01 op ondergeschikte onderdelen gewijzigd te laten vaststellen conform bijgevoegd vaststellingsbesluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 20 december 2016 heeft ons college een besluit genomen tot het starten van de bestemmingsplanprocedure voor de gewenste ontwikkelingen van de familie Elmans, wonende aan de Landerlaan 8 te Uden. De familie Elmans is eigenaar en tevens initiatiefnemer van het plangebied Landerlaan 8 te Uden. Deze locatie was in het verleden in gebruik voor een intensieve vleeskalverhouderij. Momenteel geldt op het perceel een bestemming "Wonen" met aanduiding "specifieke vorm van wonen-VAB".

De familie Elmans heeft in het recente verleden reeds een omgevingsvergunning gekregen voor de verplaatsing van de woning Landerlaan 8 in noordwestelijke richting. De voormalige woning Landerlaan 8 is daarmee juridisch planologisch komen te vervallen. De familie Elmans heeft de wens om een extra woning toe te voegen in combinatie met de ontwikkeling van natuur en de sloop van de stallen (rood voor groen).

Beoogd effect

Het beoogd effect bestaat uit het vaststellen van het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt

Duurzaamheid

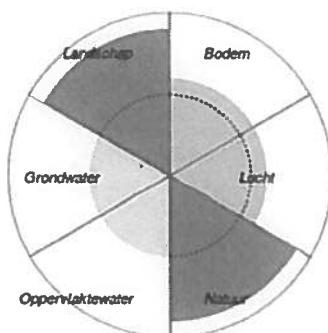
1. De ontwikkeling is houdbaar wanneer het gaat om sociale interacties binnen een samenleving.
2. De ontwikkeling is houdbaar over generaties heen. Er vindt geen afwijking in tijd plaats.

3. De ontwikkeling is ook houdbaar op mondiaal niveau. Er vindt geen afwijking in de ruimte plaats

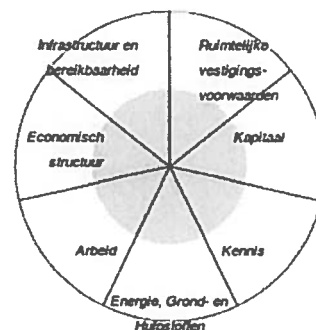
People



Profit



Planet



Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" voldoet aan de wettelijke eisen.

Op 20 december 2016 heeft ons college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" ter inzage te leggen en daarmee de bestemmingsplanprocedure te starten. Daarvoor had ons college reeds een principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling tot oprichting van een extra woning en het planologisch vastleggen van de verplaatsing van de bestaande woning, waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. Bij het principebesluit had het college een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin en vermeldt in de toelichting wat de gevolgen ten aanzien van de verschillende milieuaspecten zijn.

1.2. Het bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" past binnen het gemeentelijk beleid.

De gemeente is in de omgevingsvisie onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Ontwikkelingen worden getoetst aan de visie en ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. Ieder deelgebied kent haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen, die leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied "Natuur/ recreatie buitengebied". In dit gebied wil de gemeente de navolgende doelen bereiken:

- een bron van vitaliteit (gezondheid, gezonde voeding, rust, recreatie, spiritualiteit);
- stad en dorp, landelijk gebied, natuur en recreatie in harmonie laten vervlechten;
- de achtertuin van Uden voor de Udenaren, deze delen met de regio (en met toeristen en recreanten van elders);
- kwaliteiten (natuur, landschappelijke structuren) behouden en versterken;
- bekendheid geven aan de Maashorst als grootste natuur- en recreatiegebied van Brabant;
- het gebied beter bereikbaar maken (infrastructuur);
- duurzaam beheer van het gebied.

Ontwikkelingen die bijdragen aan de genoemde doelen en onderling geen afbreuk doen aan elkaar, krijgen de ruimte. Beheer en inrichting worden zoveel mogelijk door lokaal initiatief ingevuld. Door de sanering van de aanwezige stallen en de ontwikkeling van nieuwe natuur, wordt tegemoet gekomen aan de doelen zoals gesteld voor het deelgebied "natuur/ recreatie buitengebied".

1.3. In het vast te stellen bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" zijn de zienswijzen zorgvuldig afgewogen en hebben tot aanpassingen van het plan geleid.

De functie van de voorbereidingsprocedure (terinzagelegging ontwerpplan en mogelijkheid van het indienen van zienswijzen tijdens deze terinzagelegging) van een bestemmingsplan is gelegen in de verplichting van een zorgvuldig onderzoek naar de belangen die bij het plan een rol kunnen spelen.

Indieners van zienswijzen krijgen immers hiermee de gelegenheid om hun belangen onder de aandacht te brengen en bezwaren tegen het ontwerpplan aan te voeren. Dit kan de raad behoeden voor foute inschattingen en het over het hoofd zien van bepaalde belangen en feiten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de voorgeschreven procedure met ingang van 6 januari 2017 gedurende zes weken, dus tot en met 16 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn 1 zienswijze kenbaar gemaakt door de provincie Noord-Brabant. De belangen van de provincie, die met deze zienswijze kenbaar is gemaakt, zijn zorgvuldig onderzocht en afgewogen.

In dat kader is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De zienswijze van de provincie gaat over een strijdigheid met de Verordening ruimte die eenvoudig weg te nemen is door het op ondergeschikte onderdelen aanvullen van de regels van artikel 9.2.2 inzake paardenbakken.

De zienswijze van de provincie komt kort gezegd op het volgende neer.

1. De aanleg van een paardenbak binnen de bestemming 'Natuur' acht de provincie in strijd met artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Uitgesloten dient te worden dat een paardenbak binnen de bestemming 'Natuur' kan worden opgericht;
2. Geen voorwaarde is opgenomen dat bij de aanleg van een paardenbak sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Het ontbreken van een dergelijke voorwaarde acht de provincie in strijd met artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

De zienswijzen van de provincie geven aanleiding om de regels van het bestemmingsplan als volgt aan te passen

Ad 1 De aanleg van een paardenbak wordt binnen de bestemming 'Natuur' uitgesloten;

Ad 2 Bij de mogelijkheid voor de aanleg van een paardenbak wordt de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen.

Deze afweging is in een reactie in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen weergegeven. De zienswijze van de provincie geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

Om de financiële haalbaarheid aan te tonen is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven.

Kanttekeningen

1.2. Het bestemmingsplan "Landerlaan 8, Uden" past binnen het gemeentelijk beleid.

In 2008 is door de gemeente Uden de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op de eigendommen van de initiatiefnemer in verband met de aanleg van een eventuele oostelijke rondweg. De initiatiefnemers waren toen reeds in een verre staat van onderhandeling over de verkoop van hun huidige woning. Ook de plannen voor realisatie van een nieuwe woning op het agrarisch bedrijf waren al ver gevorderd. Als gevolg van de WVG hebben zij beide initiatieven moeten afbreken. Uiteindelijk heeft de gemeente de WVG eraf gehaald, waardoor er geen belemmeringen meer waren voor initiatiefnemer.

Een eventuele rondweg is momenteel opnieuw in onderzoek. Er zijn meerdere tracés mogelijk.

Financiën

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is er een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een verdeling van de kosten bepaald en is de aansprakelijkheid voor eventuele planschadekosten geregeld. De initiatiefnemer zal de kosten voor planvorming, planbegeleiding en planschade voor zijn rekening nemen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, aangezien het verhaal van kosten anderszins geregeld is

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, zal dit besluit op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt op de door de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze

Vervolg

Na vaststelling van het plan door de raad zal deze gemeld worden aan de provincie. Na zes weken zal het plan gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken, met de mogelijkheid om hiertegen beroep aan te tekenen bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of tegen de onderdelen die de raad gewijzigd heeft vastgesteld.

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Landerlaan 8, Uden';
2. nota van zienswijzen

Uden, 27 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers