GEMEENTE UDEN

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00080436

Raadsadvies

	2020/0	
Auteur	: G. Schut	
Afdeling	: Ruimte	
E-mail	: gerben.schut@uden.nl	Effect op de begroting
Port.	: F. van Lankvelt	☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Duifhuizerweg ong. Uden'

Advies
1. Het bestemmingsplan 'Duifhuizerweg ong. Uden' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De agrarische ondernemer wil ten zuidoosten van zijn huidige woning aan de Duifhuizerweg 10a aan dezelfde weg een nieuwe woning realiseren. Het is de bedoeling de huidige woning te slopen en zijn woning te 'verplaatsen' verder weg gelegen van de omliggende bedrijven. Op die manier is sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. Ook qua belemmering van deze bedrijven levert de 'verplaatsing' een verbetering op. Het college heeft hierover in 2015 een positief principebesluit genomen.

De beoogde ontwikkeling is als veegplan in het ontwerpplan van het bestemmingsplan "Partiele herziening Buitengebied 2017". Tegen dit ontwerp veegplan is door de provincie een zienswijze ingediend. Aangezien de beoogde ontwikkeling in strijd was met de (letterlijke) tekst van de provinciale verordening, is ervoor gekozen het veegplan uit de herziening te halen.

Daarna is gezocht naar een oplossing voor deze kwestie. Die oplossing is in samenspraak met de provincie, de gemeente en de initatiefnemer gevonden in een Ruimte-voor-ruimte woning. Om de - niet geringe - investering voor een Ruimte-voor-ruimte titel te bekostigen is het de bedoeling de huidige woning voor 13 jaar te verhuren. Na die termijn (gerekend vanaf ingebruikname van de nieuwe woning) moet de oude woning worden gesloopt omwille van de door de gemeente gewenste ontstening van het buitengebied. De oude woning zal worden wegbestemd als een nieuw bestemmingsplan buitengebied wordt opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan om het initiatief alsnog mogelijk te maken heeft in 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. In de tijd tussen ontwerp en vaststelling hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, zijn adviseur en de gemeente in verband met een geitenhouderij die in de nabijheid van het

initiatief is gesitueerd. Uiteindelijk is daar een oplossing voor gevonden en kan het plan worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van een 'verplaatsing' van de woning van initiatiefnemer in het belang van een beter woon- en leefklimaat en een verbetering qua belemmering van omliggende bedrijven.

Duurzaamheid



Argumenten
1.1 Hogere waarden moeten worden vastgesteld
Op grond van de Wet geluidhinder moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek worden verricht, als dat plan mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone van een weg. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat met betrekking tot het initiatief de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden op de geluidsgevoelige bebouwing. De geluidsbelasting ten gevolge van de Duifhuizerweg bedraagt ten hoogste 53 dB.

Maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en bij de woning leiden tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en financiële aard. De hoogst toelaatbare waarde voor het plaatsen van een geluidsgevoelig gebouw in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB ingevolge de Wet geluidhinder. Deze hoogst toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Voor de gevels met een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen hogere waarde wordt met dit besluit een hogere waarde vastgesteld.

2.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd
In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden. Met dit plan gaan we verdere verstening effectief tegen. Voor het initiatief moet (uiteindelijk) worden gecompenseerd met sloop van bestaande bebouwing. Met dit plan wordt de realisatie van het initiatief planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Gezien het plan verstening tegengaat past het binnen de Omgevingsvisie en het overige beleid van de gemeente Uden.

2.2 Het initiatief is in overeenstemming met provinciale regelgeving
Er wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt met een Ruimte-voor-ruimte titel. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de provinciale verordening. Dat is ook de reden dat - in het kader van vooroverleg dat tussen het ontwerp en het moment van vaststellen nog een keer heeft plaatsgevonden - de provincie positief heeft geadviseerd over dit initiatief. Overigens wordt in het bestemmingsplan geborgd en uitgelegd dat het initiatief ook voldoet aan de overige voorwaarden voor de bouw van een Ruimte-voor-ruimte woning en de wettelijke eis van een 'goede ruimtelijke ordening'.

2.3 Er is draagvlak voor het plan
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook blijkt uit de gevoerde omgevingsdialoog - die als bijlage bij de toelichting is gevoegd - dat bij de omwonenden draagvlak is voor het initiatief.

2.4 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een uitzondering op deze regels is als de kosten anderszins zijn verzekerd. In het onderhavige geval zijn de kosten verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst die is gesloten - al voordat voornoemd veegplan ter inzage ging - tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een exploitatieplan is dus niet nodig. Zelfs als geen exploitatieplan nodig is, dan moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen
2.1 In de nabijheid is een geitenhouderij gesitueerd
Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Aan de Duifhuizerweg 24-29 - binnen twee kilometer afstand van het initiatief - is een geitenhouderij gelegen. Er zijn ontwikkelingen gaande om die geitenhouderij te saneren en de bestemming te wijzigen zodat er geen geiten meer mogen worden gehouden op die locatie. Met dit plan wordt per saldo geen woning toegevoegd binnen een straal van twee kilometer, maar is wel 13 jaar lang sprake van bewoning van de oude en de nieuwe woning. Per saldo worden dus in die periode mensen toegevoegd aan het gebied binnen twee kilometer van de geitenhouderij. De verwachting is echter dat de besluitvorming rondom de geitenhouderij en daardoor de juridische borging van de beëindiging van de geitenhouderij binnen die periode plaatsvindt. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ervoor zorgt dat het in gebruik nemen van de nieuwe woning, uitsluitend is toegestaan wanneer de geitenhouderij aan de Duifhuizerweg 24-29 feitelijk en juridisch is beëindigd. De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over deze oplossing.

Financiën
Voor het eerdergenoemde veegplan was al een anterieure overeenkomst gesloten. Het thans voorliggende initiatief en vast te stellen bestemmingsplan is ruimtelijk niet gewijzigd ten opzichte van het eerdergenoemde veegplan anders dan dat de woning met een Ruimte-voor-ruimte titel wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van een wijziging van het initiatief ten opzichte van de omschrijving in de al gesloten anterieure overeenkomst.

Afstemming gemeente Landerd
Op basis van het protocol is géén toestemming nodig.

Communicatie
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en per brief gecommuniceerd aan initiatiefnemer.

Vervolg
Gedurende de beroepstermijn kan slechts beroep worden ingesteld door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend dan wel die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan

Uden, 10 december 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris	de burgemeester
drs. D. van Deurzen	drs. H.A.G. Hellegers