

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 24229-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

2022 / 0	
Auteur	: Maarten Gemert van
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Maarten.vanGemert@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

Voorstel

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen en de nota van wijzigingen en het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Enkele jaren geleden is geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan Woongebieden Uden 2010 op tal van punten aan een actualisering toe was. Middels een uitgebreide inventarisatie zijn de te actualiseren onderdelen in beeld gebracht. Deze hebben geleid tot een nota van uitgangspunten en een concept van een nieuw bestemmingsplan. Het plan omvat alle woongebieden van de kern Uden, met uitzondering van het centrumgebied, Uden-zuid en Uden-noord.

Op 25 mei 2021 hebben wij besloten voor een concept (voorontwerp) bestemmingsplan een omgevingsdialoog op te starten. Tevens hebben wij uw raad via een informatie-nota op de hoogte gebracht de procedure en de nota van uitgangspunten.

Voor het conceptbestemmingsplan is op 3 juni 2021 een omgevingsdialoog opgestart. Dit was een omvangrijk traject, met een telefonische hulplijn en de mogelijkheid digitaal een reactie in te dienen op het conceptbestemmingsplan. Hiervan is een verslag omgevingsdialoog gemaakt, dat u als bijlage aantreft bij het bestemmingsplan. In dit verslag is te lezen hoe het proces verlopen is, hoeveel reacties er zijn ingediend en de aard van de reacties.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 19 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. Tevens is een nota van ambtshalve wijzigingen opgesteld.

Beoogd effect

Een geactualiseerd bestemmingsplan zorgt ervoor dat de feitelijk bestaande situatie ruimtelijk en functioneel vastligt en dat het voor gebruikers duidelijk is wat in het plangebied wel en niet mag.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een conserverend plan.

Met het bestemmingsplan wordt vooral een actualiseringsslag gemaakt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat het plan geen nieuwe toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Wel dient het plan voldoende flexibiliteit te hebben om relatief kleine wijzigingen mogelijk te maken. Daar waar nodig en mogelijk zijn de regels in het bestemmingsplan verduidelijkt en aangescherpt. Controversiële onderwerpen/wijzigingen worden niet meegenomen en komen aan bod in een volgende herzieningsronde onder de vigeur van de nieuwe Omgevingswet. Er worden geen nieuwe stedenbouwkundige ambities noch verruiming van bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten beschreven welke zijn gehanteerd voor de actualisering van het bestemmingsplan en welke aanpassingen worden doorgevoerd.

1.2 De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Na de eerder uitgevoerde omgevingsdialoog is het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegd. Er zijn 19 zienswijzen ontvangen. Daar waar nodig en mogelijk is ambtelijk overleg of afstemming geweest met de indieners van de zienswijzen, voorafgaand en/of na indiening ervan. In enkele gevallen is ook inhoudelijk over de concept-beantwoording overleg gevoerd. Ook is waar nodig afstemming gezocht met lopende projecten binnen de gemeente. Een aantal zienswijzen leiden deels of geheel tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan, een aantal juist niet. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1.3 Er is sprake van wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zoals aangegeven in 1.2 leiden de zienswijzen in een aantal gevallen tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast worden nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In een aantal gevallen gaat het om tekstuele aanpassingen, maar ook over enkele inhoudelijke verbeteringen. In de nota van zienswijzen en in de nota ambtshalve wijzigingen zijn alle wijzigingen opgenomen.

1.4 Het bestemmingsplan leidt niet tot (vergoedbare) planschade.

Voor het plan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door een extern bureau. Kort gezegd is de conclusie dat er in een aantal gevallen sprake kan zijn van planschade, maar dat de kans dat de planschade door de gemeente moet worden vergoed vrijwel nihil is. Dit is vooral te danken aan het feit dat het conceptbestemmingsplan op 3 juni 2021 al bekend is gemaakt. Het is daardoor aan te merken als een concreet beleidsvoornemen dat tijdig kenbaar is gemaakt. Dit leidt tot voorzienbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan, waardoor sprake is

van zogeheten passieve risico-aanvaarding. Hiervan is sprake wanneer op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage wordt gelegd, bepaalde bouw-/gebruiksmogelijkheden onbenut zijn gelaten. De onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen konden worden voorzien door de belanghebbende en hadden nog kunnen worden benut. Als men niet tot daadwerkelijke benutting over is gegaan heet dit passieve risicoaanvaarding.

Een andere manier om mogelijke planschade tegen te gaan is het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor een functie die nu niet meer rechtstreeks mogelijk is. Om planschade te voorkomen en voor extra flexibiliteit in het zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan.

De analyse is niet alleen ingegaan op directe planschade (beperking van een eigendom) maar ook op indirecte planschade. Dit is wanneer de wijziging van het bestemmingsplan nadelige gevolgen heeft voor de eigendommen van derden, bijvoorbeeld burens. Ook hier wordt geconstateerd dat in de meeste gevallen sprake is van een zogeheten laag risicoprofiel als het gaat om planschade of de vergoedbaarheid daarvan. Het gaat veelal om legalisering van situaties die al jaren bestaan en in sommige gevallen betreft het ook het vastleggen van al eerder genomen planologische besluiten (verleende afwijkingsvergunningen), waardoor nu geen sprake meer kan zijn van (vergoedbare) schade.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Er is sprake van een conserverend plan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Verhaal van plankosten is niet aan de orde. Derhalve behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Voor het laten opstellen van het bestemmingsplan is door de raad budget beschikbaar gesteld.

Duurzaamheid

Niet van toepassing: er is sprake van een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor de woongebieden kom Uden.

Participatie

Aan de formele wettelijke procedure is een uitgebreid participatietraject vooraf gegaan. Hiervan is verslag gedaan. Zie argument 1.2. en de bijlage 'verslag omgevingsdialoog'.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, door de indieners van de zienswijzen 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. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen;
2. Nota van zienswijzen;
3. Nota ambtshalve wijzigingen.

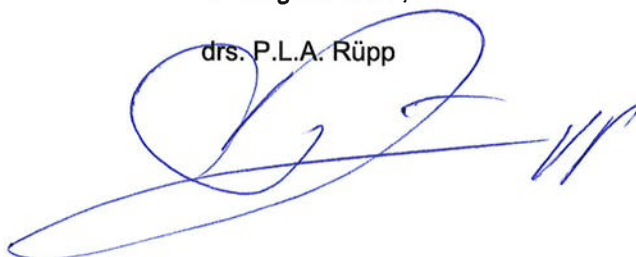
Maashorst, 13 september 2022

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

drs. D. van Deurzen



drs. P.L.A. Rüpp



Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 13 september 2022:

gelet op artikel Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
3. het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 20 oktober 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,

drs. P.L.A. Rüpp

ONTVANGEN 13 MEI 2024

Raad van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Datum
8 mei 2024

Ons nummer
202207153/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. Y. Bazah
070-4264192

Onderwerp
Maashorst
bp Woongebieden Kom Uden 2022

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.

Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 10 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. A.J.A. Litjens van de Ven, wonend te Uden, gemeente Maashorst,
2. T.J. van Gerwen, wonend te Uden, gemeente Maashorst,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Maashorst,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 oktober 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden 2022" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Litjens van de Ven, A.H.J.B. van Hooft en anderen, H.A. van Kuijk, H.J.M. van Kuijk en Van Gerwen beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 maart 2024, waar voor zover hier van belang Van Gerwen, bijgestaan door mr. A.A.P.M. Theunen, advocaat te Veghel, en de raad, vertegenwoordigd door mr. N.A.C.E. Driessen, zijn verschenen.

De Afdeling heeft de beroepen van Van Hooft en anderen, H.A. van Kuijk en H.J.M. van Kuijk na de zitting afgesplitst en voortgezet onder zaak nr. 202207153/3/R1.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 30 juni 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de woonwijken van de kern Uden met uitzondering van het centrum, Uden-zuid en Uden-noord.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van Litjens van de Ven

4. Litjens van de Ven woont aan de Wilhelminastraat 10 in Uden. Zij voert aan dat voor een opbouw op het aangrenzende perceel aan de Christinastraat 16 een omgevingsvergunning is verleend en dat deze onjuist is overgenomen op de verbeelding van het plan. Zij wijst erop dat een opbouw is vergund met een lengte van 5 m en een breedte van 8 m. Met de vergunde lengte van 5 m is de afstand tussen haar perceel en de opbouw 10 m. Volgens Litjens van de Ven wijkt het plan af van de verleende vergunning, omdat de opbouw daarin een lengte heeft van 8 m in plaats van 5 m, waardoor op de verbeelding een afstand van 7 m in plaats van 10 m tussen haar perceel en de opbouw is opgenomen.

4.1. De raad heeft erkend dat de afmetingen van het vergunde bouwplan voor de opbouw onjuist zijn overgenomen op de verbeelding. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Het betoog slaagt. Het besluit van de raad moet gedeeltelijk worden vernietigd.

4.2. De Afdeling ziet aanleiding om zelf voorzien de verbeelding aan te passen zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende bijlage. Het is niet aannemelijk dat derde-belanghebbenden hierdoor in hun belangen worden geschaad.

Het beroep van Van Gerwen

5. Van Gerwen woont aan de Burgemeester Buskensstraat 24. Dat adres omvat de kadastrale percelen M 7645, M 7646 en M 7647. Met het plan hebben de kadastrale percelen M 7645 en M 7646 de bestemming "Gemengd-2" gekregen. Op het perceel M 7647 staat zijn woning. Dit perceel heeft met het plan de bestemming "Wonen" gekregen. Op dit perceel staan ook een bouwwerk ter grootte van 91 m² (hierna: het bouwwerk) en een overkapping van 35 m². In het voorgaande bestemmingsplan hadden de gronden waarop het bouwwerk en de overkapping staan, de bestemming "Dienstverlening" in plaats van "Wonen".

5.1. Van Gerwen betoogt dat het bouwwerk samen met de overkapping wegens de verwevenheid met het naastgelegen gebouw moet worden gevoegd bij het bouwvlak binnen de bestemming "Gemengd-2". Het stond ten dienste van de bestemming "Dienstverlening" in het vorige plan en het staat nu volgens hem ten dienste van de bestemming "Gemengd-2". Ten onrechte zijn volgens hem de gronden waarop het bouwwerk en de overkapping staan binnen de bestemming "Wonen" gebracht. Hierdoor wordt hij onevenredig benadeeld. Door het anders bestemmen van het bouwwerk en de overkapping worden volgens hem geen belangen van derden geschaad. Ook brengt een eventuele sloop van het bouwwerk en de overkapping voor hem aanzienlijke kosten met zich.

5.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat er geen aanleiding bestaat aan de gronden met het bouwwerk en de overkapping de bestemming "Gemengd-2" toe te kennen. De gemeente heeft controles uitgevoerd en daaruit is naar voren gekomen dat het bouwwerk, waarin onder meer een biljart staat, voor privédoeleinden wordt gebruikt. Van Gerwen heeft zelf verklaard dat het bouwwerk voor privédoeleinden wordt gebruikt, maar ook wel door personeel. Van Gerwen heeft met die verklaring niet aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk in overwegende mate voor zakelijke doeleinden wordt gebruikt. Het enkele feit dat er soms personeelsfeestjes en borrels in het bouwwerk worden gehouden, biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. Ook in de omstandigheid dat het afbreken van het bouwwerk voor Van Gerwen financiële kosten met zich brengt, heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om het bouwwerk binnen de bestemming "Gemengd-2" te brengen en het bouwvlak ten dienste van deze bestemming te vergroten. Het bouwvlak ligt in het plan, zoals ook in het voorgaande plan, namelijk strak om een bestaand bedrijfsgebouw heen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat Van Gerwen er indertijd zelf voor heeft gekozen te bouwen zonder tevoren de vereiste vergunning aan te vragen. Daarmee heeft hij een risico genomen dat voor zijn rekening moet blijven.

De Afdeling wijst er ten overvloede op dat er binnen de bestemming "Wonen" 118 m² aan bijgebouwen vergunningvrij is toegestaan in het achtererfgebied en het aan Van Gerwen is om daaraan invulling te geven.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

6. Het beroep van Litjens van de Ven is gegrond. De Afdeling zal het bestreden besluit vernietigen, voor zover het betreft de verbeelding voor het perceel Christinastraat 16. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door te bepalen dat de verbeelding voor het perceel Christinastraat 16 wordt aangepast zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende bijlage. De Afdeling zal de raad opdragen om ervoor zorg te dragen dat dit wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

7. Het beroep van Van Gerwen is ongegrond.

8. Ten aanzien van Litjens van de Ven is van voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten niet gebleken. De raad hoeft de proceskosten van Van Gerwen niet te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van A.J.A. Litjens van de Ven gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van Maashorst van 20 oktober 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Woongebieden Kom Uden 2022”, voor zover het betreft de verbeelding voor het perceel Christinastraat 16;
- III. bepaalt dat de verbeelding voor het perceel Christinastraat 16 wordt aangepast zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende bijlage;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 20 oktober 2022, voor zover dit is vernietigd;
- V. draagt de raad van de gemeente Maashorst op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;
- VI. verklaart het beroep van T.J. van Gerwen ongegrond;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Maashorst aan A.J.A. Litjens van de Ven het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J.H. van Breda en mr. H. Benek, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

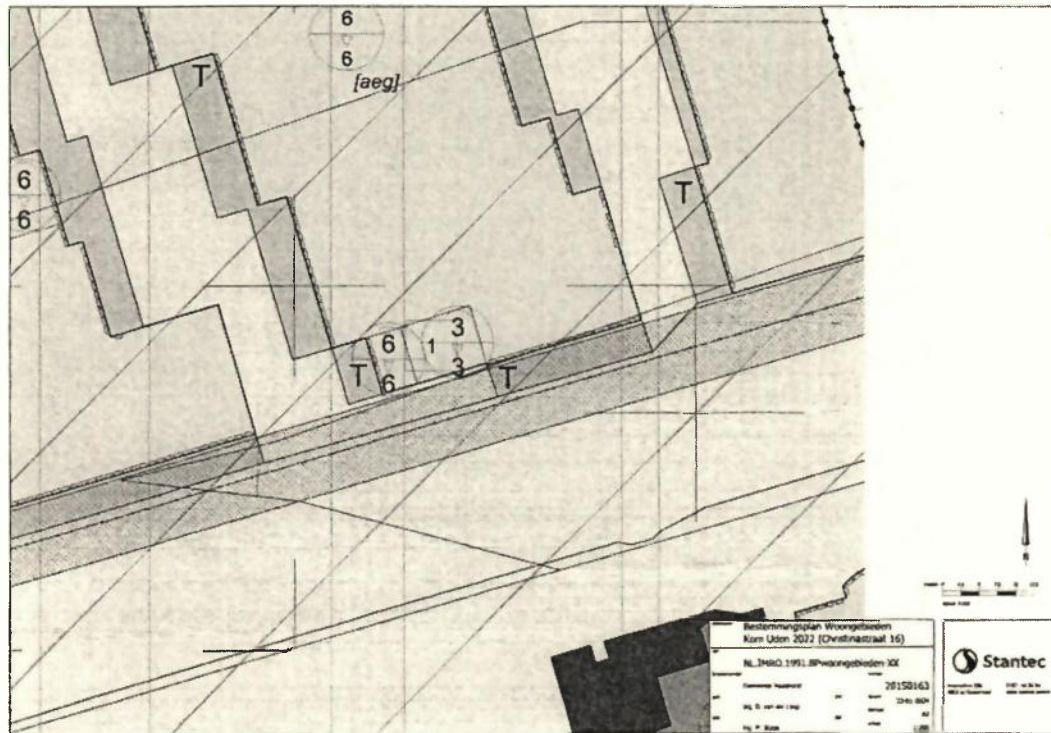
De griffier is verhinderd de
uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 8 mei 2024

91-1036

Verzonden: 8 mei 2024

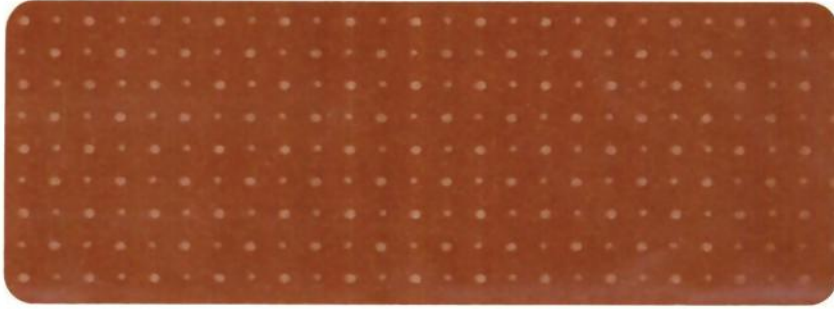
Bijlage



Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



RX3CC - #X890XDX#00#0000#