

COLLEGEADVIES



Auteur: G. van den Berg	<input type="checkbox"/> A-stuk	<input checked="" type="checkbox"/> openbaar
Telefoon: 1561	<input checked="" type="checkbox"/> B-stuk	<input type="checkbox"/> openbaar na informeren betrokkenen
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling		<input type="checkbox"/> niet openbaar
Afd.hoofd: T. Kemperman <span style="float: right;">✍</span>		<input type="checkbox"/> vertrouwelijk
Port: R. Peerenboom		Naar de Raad:
Volgnr.: SO 115-6a		<input type="checkbox"/> ja
		<input type="radio"/> raadsvoorstel
		<input type="radio"/> opinienota
		<input type="radio"/> informatie aan de Raad
		<input type="radio"/> antwoord schriftelijke vraag a/d Raad
		<input checked="" type="checkbox"/> nee
Oordeel over advies:	Akkoord	Effect op de begroting: <input type="checkbox"/> ja
Burgemeester	✍	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Secretaris	✍	
Weth. Peerenboom	✍	<input type="checkbox"/> regelgeving
Weth. Vonk	✍	<input type="checkbox"/> beleidskader
Weth. Overmans	✍	<input type="checkbox"/> beschikking
Weth. Delhez	✍	<input type="checkbox"/> overeenkomst
		<input type="checkbox"/> met rechtsgevolgen
<p>Beslissing d.d.</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">01 MEI 2013</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">AKKOORD</p>		

**Onderwerp**

zonering Integratie Stad Land

**Te besluiten om**

1. Gedeputeerde State te verzoeken om de zone Integratie Stad Land te wijzigen

## **Inleiding**

De familie Elmans heeft aan de Landerlaan 6 in Uden een woonhuis en heeft in 2008 de het naastgelegen intensief agrarisch landbouwbedrijf Landerlaan 8 verworven met als doel een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen in ruil voor sanering van het agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning met ruim 2000 m<sup>2</sup> aan agrarische opstallen van een kalvermesterij.

Op 31 mei 2011 heeft het college in principe besloten om een Ruimte voor Ruimte woning toe te staan in ruil voor 3,5 ha natuur en sloop van 1700 m<sup>2</sup>. Tijdens de vervolprocedure bleek echter dat de initiatiefnemer op één onderdeel niet kon voldoen aan de criteria uit de Verordening, namelijk het inleveren van 3500 kg fosfaat.

Ambtelijk is er tussen de gemeente en provincie contact geweest om te zoeken naar een oplossing omdat deze ontwikkeling voor een goede kwaliteitsverbetering van het gebied zorgt door sanering van de intensive veehouderij in extensiveringsgebied, sloop 1700 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en aanleg 3,5 ha natuur.

In overleg met de provincie is de mogelijkheid besproken om de zone "Integratie Stad Land" in de Verordening te wijzigen waardoor het wel mogelijk is om een woning te bouwen in ruil voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Deze regeling is vergelijkbaar met de Ruimte voor Ruimte regeling maar is alleen mogelijk in de zone "Integratie Stad Land" en de kwaliteitsverbetering mag anders ingezet worden dus het is niet verplicht 3500 kg fosfaat in te leveren en bedrijfsbebouwing te slopen.

## **Beoogd effect**

Het mogelijk maken van de bouw van een woning tussen Landerlaan 6 en 8 in combinatie met sanering van bedrijfsbebouwing en natuurontwikkeling van 3,5 zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Deze mogelijkheid is er alleen volgens de Verordening Ruimte als het gebied aangewezen is als Integratie Stad Land.

## **Argumenten**

### *1.1 Op grond van de provinciale Verordening Ruimte 2012 is het mogelijk om de begrenzing Integratie Stad Land te wijzigen*

Op grond van artikel 3.1, vijfde lid van de Verordening Ruimte is het mogelijk dat Gedeputeerde Staten op verzoek van het college van burgemeester en wethouders de begrenzing van de aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling wijzigen, dit in het bijzonder als dit leidt tot een stedenbouwkundige of landschappelijk logische afronding van een stedelijke ontwikkeling of indien uit een milieueffectrapport blijkt dat een afwijkende begrenzing tot een voor het milieu gunstiger resultaat kan leiden.

### *1.2 De beoogde ontwikkeling past in de doelstellingen binnen het gebied Integratie Stad Land*

In het algemeen gaat het bij het gebied Integratie Stad Land om gebieden die om landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische redenen bepalend zijn voor de regionale landschappelijk structuur. Het provinciaal belang van een specifieke afweging in relatie tot mogelijke stedelijke ontwikkeling is gelegen in de bescherming van deze landschappelijke structuur, maar soms ook van een bijzondere cultuurhistorische gebied of in het behoud van een omvangrijk open en groen gebied, eventueel in de vorm van een sportpark.

Met de herontwikkeling wordt 3,5 ha landbouwgrond ingericht als natuurgebied met een recreatieve functie. In het landschapsbeleidsplan van Uden is aan weerszijden van de Grensweg een droge ecologische verbindingszone gepland bestaande uit vierkante bospercelen en natuur.

Door de aanplant van een vierkant bos tegen de Grensweg wordt aangesloten bij de inrichtingsdoelen van deze ecologische verbindingszone. Om ecologische waarden te verhogen wordt een boszoom beheerd en worden de mogelijkheden voor een poel op het terrein verkend.

### *1.3 De recreatieve uitloofunctie wordt versterkt*

Door de recreatieve functie van de Maashorst is de stedelijke druk in dit gebied hoog. Doel is om de harde scheiding tussen stad en land te verzachten en op die manier de recreatieve uitloofunctie te versterken. Door de aanplant van landschapselementen moet het gebied kleinschaliger worden en aantrekkelijker voor recreanten.

### **Kanttelingen**

De kans bestaat dat andere initiatiefnemers ook een verzoek doen om de zone Integratie Stad Land te wijzigen om op deze manier meer rechten te krijgen voor het realiseren van stedelijke ontwikkelingen. Het gaat hier echter om een specifiek geval, tegen het bestaande stedelijke gebied aan en het is ruimtelijk gezien logisch om deze zone te wijzigen door de Landerlaan als grens te nemen. Het gaat hier dus om maatwerk waardoor er geen kans is op precedentwerking.

### **Financiën**

Het is wettelijk verplicht om kosten in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. In dit geval is er sprake van het bouwen van een woning, en dus sprake van een Grexbouwplan. Dan worden de kosten verhaald met de Grondexploitatiewet via een anterieure overeenkomst.

### **Communicatie en vervolg**

Bijgaande brief wordt verzonden aan Gedeputeerde Staten.

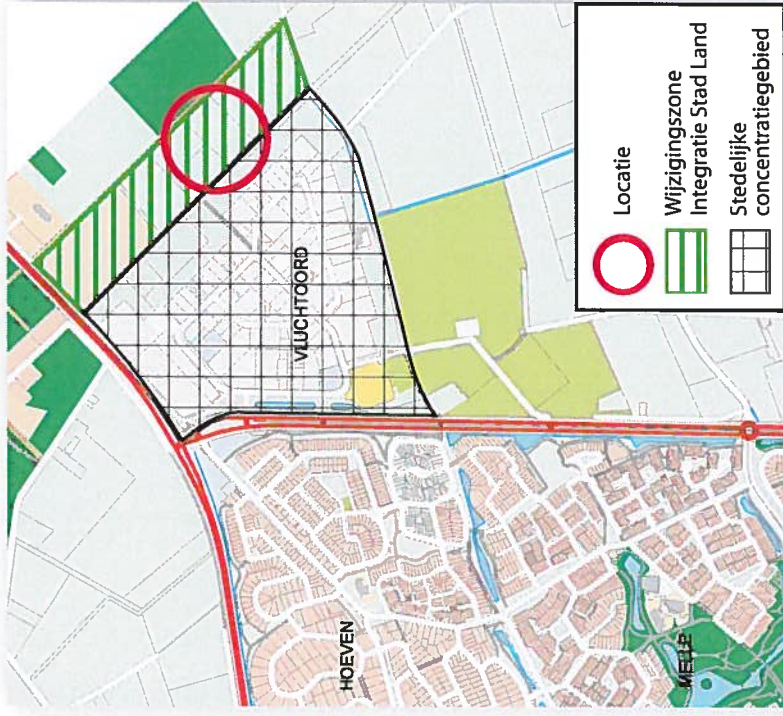
### **Bijlagen**

situatieschets





# Landerlaan



**Situatie**

- Te slopen bebouwing (bedrijf)
- Te slopen bebouwing (woning)
- Nieuwe woning met bijgebouw
- Vervangende woning met bijgebouw
- Natuurontwikkeling

