

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 59228-2023 /

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Leeuweriksweg - Land van Ravensteinstraat

Auteur	: Sjoerd Willems
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Sjoerd.Willems@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Leeuweriksweg - Land van Ravensteinstraat

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 9 november 2021 heeft het college van B&W van de voormalige gemeente Uden besloten het plan CONNECT van ontwikkelaars Janssen de Jong en Hurks te selecteren voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalig politiebureau, de brandweerkazerne en basisschool de Klimboom op de hoek van de Leeuweriksweg en de Land van Ravensteinstraat in Uden.

Om het plan mogelijk te maken is het uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en is een omgevingsdialoog gevoerd. Het plan bevat 125 woningen, ruimtes voor (para)medische zorg, een buurtkamer en een halfverdiepte parkeergarage. Daarnaast wordt herinrichting van de toekomstige openbare ruimte mogelijk gemaakt. Dit alles is in overeenstemming met de marktuitvraag en het definitieve gunningsbesluit van 9 november 2021.

Op 30 mei 2023 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Van 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 heeft het plan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op dit plan binnengekomen. Daarom kan het bestemmingsplan nu ongewijzigd worden vastgesteld. Het besluit hogere waarden is op 22 augustus 2023 door het college vastgesteld.

Beoogd effect

Het realiseren van nieuwe woningen met ruimten voor (para)medische voorzieningen op de locatie van het voormalig politiebureau, brandweerkazerne en basisschool De Klimboom waarmee ook de verbinding van de wijk Hoevenseveld, het centrum en het Bevrijdingspark wordt versterkt.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Het bestemmingsplan sluit aan bij de uitslag van de marktuitvraag voor de herontwikkeling Leeuweriksweg.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is in 2021 een marktuitvraag uitgevoerd. Het bestemmingsplan maakt het geselecteerde plan CONNECT mogelijk en legt de kaders vast in planologisch-juridische regels.

1.3 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd.

De gemeente heeft in samenspraak met de ontwikkelaar met alle direct omwonenden en organisaties uit de omgeving gesprekken gevoerd over het plan. In mei en oktober 2022 zijn verschillende informatiebijeenkomsten gehouden. De gesprekken zijn positief verlopen en de reacties zijn overwegend positief. Er is uitgebreid aandacht besteed voor het goede gesprek met de omgeving. Naar aanleiding van de eerste ronde in mei zijn aanvullend een aantal zaken uitgezocht en verwerkt waarmee in oktober alle zorgen konden worden weggenomen. Conclusie is dan ook dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

1.4 Er is draagvlak voor het plan.

Er is geen weerstand tegen het plan vanuit de omgeving. Het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend bevestigt dit.

2.1 Het plankostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor de realisatie van het project is in december 2022 een grondexploitatie geopend door de gemeenteraad. De gemeente verkoopt de grond, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, aan de ontwikkelende partijen. In de overeengekomen verkoopprijs is rekening gehouden met de gemeentelijke plankosten. Daarmee is dit verzekerd in de koop-/realisatieovereenkomst en de grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele aanvullingen in de toelichting doorgevoerd.

De laatste onderzoekronde naar in het plangebied aanwezige vleermuizen liep tot 17 juni 2023. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan en het aanvullende onderzoek is als bijlage toegevoegd. Daarnaast is toegelicht dat dit plan aansluit bij de woondeal. Deze aanvullingen leiden niet tot aanpassingen aan het plan en het bestemmingsplan kan daarmee ongewijzigd worden vastgesteld.



1.2 Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op een enkel punt af van de in de marktuitvraag gestelde kaders.

In de marktuitvraag is als voorwaarde gesteld dat de toekomstige bebouwing ten opzichte van de verharding van de Land van Ravensteinstraat minimaal op 15 meter afstand komt. Eveneens is als voorwaarde gesteld de waardevolle bomen tussen het plangebied en het kantoor van Area te behouden. Om de bomen te kunnen behouden en de woonkwaliteit in de woningen te verbeteren is het bouwvlak tussen Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat circa 1 meter naar die laatste straat verschoven waardoor de gestelde afstand van minimaal 15 meter wordt overschreden door het accent op de hoek bij de rotonde. Het achterliggende of noordelijke gebouwdeel langs de Land van Ravensteinstraat respecteert wel de 15 meter lijn. Stedenbouwkundig versterkt de overschrijding het hoogteaccent als link naar het centrum.

Landschappelijk en stedenbouwkundig is afgewogen dat deze afwijking aanvaardbaar is en het behoud van de bomen zwaarder weegt dan de aantasting van de 15 meter zone. Verder wordt het bestaande trottoir van circa 1,5 meter breed aan de Land van Ravensteinstraat betrokken in het ontwerp voor de toekomstige openbare ruimte van het plangebied en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plan op dit punt niet aangetast. De afwijking doet daarmee niets af aan de doelstelling van de marktuitvraag en de ontwikkeling. Op de afwijking zijn ook geen reacties binnengekomen waardoor dit geen risico voor de vaststelling vormt.

Financiën

De planologische procedure en realisatie van het plan is onderdeel van de grondexploitatie Leeuweriksweg. De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten zijn in de koopprijs voor de grond verwerkt. Hiertoe is een koop-realisatieovereenkomst overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd, verduurzaming is daarom geborgd middels de vereisten met betrekking tot duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Daarnaast zijn in het plan ambities uit de marktuitvraag op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie geborgd waarmee deze nieuwbouw op dit gebied verder gaat dan de op dit moment minimaal geldende wettelijke eisen.

Participatie

Zie argumenten 1.3 en 1.4, het verslag van de omgevingsdialog is als bijlage bijgevoegd.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt dit besluit gepubliceerd en start de termijn voor het indienen van bezwaren. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad treedt de beroepstermijn van zes weken in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingediend wordt het plan onherroepelijk, wordt er wel een beroep ingediend moet de Raad van State een uitspraak doen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is het niet de verwachting dat er een beroep komt. De voorbereiding op de sloop- en bouwwerkzaamheden starten nadat de huidige gebruikers uit het plangebied vertrokken zijn, in de tweede helft van 2024.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Verbeelding bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (59228-2023:358634)
2. Regels bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (59228-2023:516164)
3. Toelichting bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (59228-2023:480112)

Bijlagen ter informatie

1. Verkennend bodemonderzoek Leeuweriksweg te Uden, d.d. 08-07-2022 (38780-2023 :903944)
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Leeuweriksweg te Uden, d.d. 14-11-2022 (38780-2023:309315)
3. Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering busstation Uden – Connect Uden, d.d. 02-11-2022 (38780-2023:192392)
4. Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering 2 scholen irt bouwplan Connect te Uden, d.d. 03-11-2022 (38780-2023:713175)
5. Besluit hogere waarden, Gemeente Maashorst, d.d. 22-08-2023 (59228-2023:392504)
6. Akoestisch onderzoek cumulatie van omgevingsgeluiden ihkv bouwplan Connect te Uden, d.d. 11-11-2022 (38780-2023:159680)
7. Quickscan flora en fauna Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinweg, Uden, d.d. 05-07-2022 (38780-2023:905836)
8. Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van Hoek Leeuweriksweg Land van Ravensteinstraat te Uden, d.d. 05-07-2023 (59228-2023:779102)
9. Memo Stikstofdepositie bouwplan Connect Uden, d.d. 29-12-2022 (38780-2023:609013)
10. Waterparagraaf Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden, d.d. 30-06-2022 (38780-2023:191483)
11. Archeologisch onderzoek Uden, Leeuweriksweg 2-10, d.d. 05-07-2022 (38780-2023:163711)
12. Verkeer en parkeren plan Leeuweriksweg te Uden, d.d. 21-12-2022 (38780-2023:417108)
13. Verslag omgevingsdialoog, november 2022 (38780-2023:308188)

Uden, 22 augustus 2023

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

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)