

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE706172022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Maasstraat 9A, Uden

Auteur	: Nicole Driessen
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Nicole.Driessen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Maasstraat 9A, Uden

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen, ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 9a, Uden';
2. Het bestemmingsplan "Maasstraat 9A, Uden" ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 4 april 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Maasstraat 9a, Uden". Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk het perceel te splitsen en twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande, verouderde, woning zal gesloopt worden. De huidige perceelsbreedte zal worden opgedeeld in twee percelen met een breedte van 22,5 meter. Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd die voldoet aan de huidige bouwregelgeving en duurzaamheidseisen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologische kader vaststellen voor het splitsen van een perceel om vervolgens twee nieuwe woningen toe te voegen.

Argumenten

1.1 Zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden van het plangebied. Deze zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan 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. Aan de in het principebesluit meegegeven kaders wordt voldaan. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

2.2 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het splitsen van het perceel om er twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De overgrote meerderheid van de omwonenden heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen. Een enkeling ziet liever geen extra woningen verschijnen en hecht aan behoud van de ruimtelijke en groene opzet. Suggesties over groen en afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen zijn meegenomen in de planvorming en hebben geleid tot enkele aanpassingen.

2.3 De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ontvangen. Een enkele zienswijze leidt deels tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan, een aantal juist niet. De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben enkel betrekking op redactionele wijzigingen/aanscherpingen in de regels.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook hebben we enkele ambtshalve wijzigingen in de regels opgenomen in deze nota.

Aangezien het allen kleine, voornamelijk van redactionele aard, aanpassingen betreffen is er geen sprake van een gewijzigd plan, waardoor volstaan kan worden met het vaststellen van een ongewijzigd bestemmingsplan.

3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)kosten. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd, verduurzaming is daarom geborgd middels de vereisten m.b.t. duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.



Participatie

Zoals onder argument 1.2 reeds is verwoord, heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de plannen. De reacties waren over het algemeen positief, een enkeling daarentegen ziet liever geen wijzigingen in de bestaande situatie.

Verslaglegging van de ingekomen reacties zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Vervolg

Na bekendmaking van het de vaststelling van het bestemmingsplan kan daartegen gedurende de beroepstermijn beroep worden ingesteld. 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. Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan – verbeelding
4. Bestemmingsplan – toelichting
5. Bestemmingsplan – regels
6. Bestemmingsplan – bijlagen
 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 2. Aeries stikstofberekening
 3. Quickscan flora & fauna
 4. Vooronderzoek bodem
 5. Verkennend bodemonderzoek
 6. Archeologisch bureauonderzoek
 7. Archeologisch booronderzoek
 8. Omgevingsdialoog
 9. Beschermingsmaatregelen bomen op bouwterreinen

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 5 maart 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

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