

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 23793-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Leeuweriksweg - Land van Ravensteinstraat

Auteur	: Roel van Leendert
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Roel.vanleendert@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 gewijzigd 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 maximaal 130 woningen, een halfverdiepte parkeergarage en maakt ruimtes voor (para)medische zorg en een buurtkamer mogelijk. Daarnaast wordt herinrichting van de toekomstige openbare ruimte mogelijk gemaakt. Dit alles is in overeenstemming met de marktvraag 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 (m.b.t. akoestiek) 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. Het besluit hogere waarden is op 2 april 2024 door het college vastgesteld.

De vaststelling van het bestemmingsplan is eerder geagendeerd voor de raadsvergadering van 28 september 2023. Het voorstel is destijds voorafgaand aan behandeling door de commissie REF van de agenda gehaald, omdat er nieuwe informatie bekend werd over een reeds bekende

bodemverontreiniging. Inmiddels is bekend hoe er veilig en verantwoord om kan worden gegaan met de verontreiniging, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling wordt aangeboden.

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 Hoeveneseveld, 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 marktvraag voor de herontwikkeling Leeuweriksweg.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is in 2021 een marktvraag 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 kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor de realisatie van het project is in december 2022 een grondexploitatie geopend door de gemeenteraad (zie ook paragraaf *Financiën*).

Kanttekeningen

1.1 *Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele aanvullingen in de toelichting, verbeelding en regels doorgevoerd.*



De laatste onderzoeken naar in het plangebied aanwezige vlemmuizen liepen 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.

In de periode september tussen en december 2023 zijn twee aanvullende bodemonderzoeken verricht, de rapportages zijn als bijlage toegevoegd. Deze onderzoeken hebben aan het licht gebracht dat er mogelijk een probleem met grondwater kan ontstaan. Om mogelijke problemen met grondwater te voorkomen is de maximale bouwhoogte met 50 centimeter verhoogd. Daarnaast is er in samenspraak met het bevoegd gezag een saneringsplan opgesteld voor de met PFAS vervuilde grond, dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Sinds eind 2023 is het Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030 van kracht. Omdat de ontwerpprocedure voor dit bestemmingsplan al in de eerste helft van 2023 is gestart, is dit beleidsprogramma niet expliciet meegenomen in het bestemmingsplan. Desondanks voldoet het bestemmingsplan aan het nieuwe beleidsprogramma.

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.

1.3 Voor het inpassen van De Plaats is maatwerk getroffen om de daar nabij aanwezige beeldbepalende boom te beschermen.

Ten noorden van het gebouw De Plaats staat een beeldbepalende boom buiten het plangebied en op particulier terrein. Het bouwvlak van De Plaats staat op minder dan drie meter van de kroonprojectie van die boom. Door maatwerk hoeft het gebouw niet verkleind te worden én kan de boom behouden blijven. Daarnaast heeft de boom een beschermde status in het bestemmingsplan. Hiermee borgen we juridisch dat de boom behouden blijft. Als extra maatregel is stedenbouwkundig geadviseerd in het bestemmingsplan op te nemen dat de noordgevel van De Plaats een blinde gevel wordt. Hiermee zouden eventuele klachten van de toekomstig bewoners voorkomen kunnen worden. Met de beeldbepalende status in het bestemmingsplan is de boom voldoende beschermd en het is wel wenselijk aan deze zijde ramen te kunnen creëren in het gebouw, vandaar dat geen blinde gevel opgenomen is. Privaatrechtelijk is met de ontwikkelaar eveneens vastgelegd dat de boom behouden blijft.

1.4 Ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne dient een bodemverontreiniging gesaneerd te worden

Rondom de voormalige brandweerkazerne is een bodemverontreiniging (PFAS) aangetroffen. In het bestemmingsplan wordt hiervan melding gemaakt. Samen met de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB), de ontwikkelaars en een onafhankelijk expertise bureau is de verontreiniging verder in kaart gebracht. De conclusie van deze samenwerking is dat er in een deel van het plangebied een bodemsanering dient plaats te vinden. Er wordt een saneringsplan opgesteld zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en de bodemkwaliteit op een milieukundig wenselijk niveau wordt gebracht.

1.5 Een aangetroffen grondwaterverontreiniging wordt nog niet gesaneerd

Rondom de voormalige brandweerkazerne is een verontreiniging (PFAS) in het grondwater aangetroffen. Deze verontreiniging vormt geen gevaar voor het woon- en leefklimaat in het gebied. Op dit moment is er nog geen manier bekend waarop grondwater effectief en kostenefficiënt gesaneerd kan worden. Omdat grondwatersaneringen op dit moment zeer kostbaar zijn, de effectiviteit niet gegarandeerd kan worden en er geen gevaar is voor de volksgezondheid, wordt deze verontreiniging voorsnog niet gesaneerd. De verontreiniging is nu bekend bij het bevoegd gezag. Als er in de toekomst aanleiding is om te saneren (bijvoorbeeld als er een saneringsmogelijkheid wordt gevonden waarvan de effectiviteit gegarandeerd kan worden) zal het bevoegd gezag mogelijk een aanvullende sanering opleggen.

Financiën

Voor het plan Leeuweriksweg is door de raad een grondexploitatie vastgesteld. De extra kosten voor de bodemsanering komen ten laste van het resultaat van de grondexploitatie. Bij de actualisatie van de grondexploitatie vindt een zo goed mogelijke inschatting van de extra kosten plaats. Bij het MJP 2024 wordt de geactualiseerde grondexploitatie aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

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 omgevingsdialoog 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 wordt het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie. Daarna treed 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 sloop- en bouwwerkzaamheden starten in 2025.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Verbeelding bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (23793-2024:602716)
2. Regels bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (23793-2024:986095)
3. Toelichting bestemmingsplan Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (23793-2024:769153)

Bijlagen ter informatie

1. Verkennend bodemonderzoek Leeuweriksweg te Uden, d.d. 08-07-2022 (23793-2024:595380)
2. Nader bodemonderzoek Leeuweriksweg te Uden, d.d. 06-12-2023 (23793-2024:148897)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Leeuweriksweg te Uden, d.d. 14-11-2022 (23793-2024:812651)
4. Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering busstation Uden – Connect Uden, d.d. 02-11-2022 (23793-2024:227153)
5. Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering 2 scholen irt bouwplan Connect te Uden, d.d. 03-11-2022 (23793-2024:902550)
6. Besluit hogere waarden, Gemeente Maashorst, d.d. 02-04-2024 (23793-2024:295873)
7. Akoestisch onderzoek cumulatie van omgevingsgeluiden ihkv bouwplan Connect te Uden, d.d. 11-11-2022 (23793-2024:822937)
8. Quickscan flora en fauna Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinweg, Uden, d.d. 05-07-2022 (23793-2024:122156)
9. Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van Hoek Leeuweriksweg Land van Ravensteinstraat te Uden, d.d. 05-07-2023 (23793-2024:975067)
10. Memo Stikstofdepositie bouwplan Connect Uden, d.d. 29-12-2022 (23793-2024:039614)
11. Waterparagraaf Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden, d.d. 30-06-2022 (23793-2024:151026)
12. Archeologisch onderzoek Uden, Leeuweriksweg 2-10, d.d. 05-07-2022 (23793-2024:619490)
13. Verkeer en parkeren plan Leeuweriksweg te Uden, d.d. 21-12-2022 (23793-2024:616750)
14. Verslag omgevingsdialoog, november 2022 (23793-2024:128364)

Uden, 2 april 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

drs. J.A. van der Pas