

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 informatienota 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 omgevingsdialog 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.

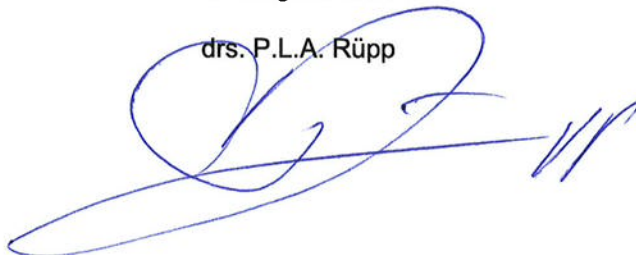
Maashorst, 13 september 2022

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