

## Raadsvoorstel

Zaakdossier:

Onderwerp: Bestemmingsplan De Bogerd

2022 / 0	
Auteur	: Susan Schutte
Domein/tema	: Ruimte/ Planvorming en ontwerp m
E-mail	: Susan.Schutte@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja     Nee

### Onderwerp

Bestemmingsplan De Bogerd

### Advies

1. Het bestemmingsplan De Bogerd (NL.IMRO.0856BPBogerd-VA01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

### Inleiding

Het plangebied 'De Bogerd' is een braakliggend gebied dat is gelegen tussen Verduijnstraat, Bosschebaan, Ringbaan-Noord en Peperstraat. Het gebied is gelegen in een gedeelte van de woonwijk 'De Bogerd'. Dit betreft een naoorlogse woonwijk, één van de oudste woonwijken die de gemeente kent. In het gebied stonden voorheen 22 woningen, die inmiddels zijn gesloopt. Deze woningen kenden een geringe toekomstbestendigheid door de bouwkundige en technische staat waarin zij verkeerden. De woningen renoveren, zodat deze nog 25 jaar mee kunnen gaan, zou een te grote investering zijn en was derhalve niet haalbaar. Daarom is gekozen voor nieuwbouw. Daarnaast bestaat de wens voor meer variatie aan type woningen in de wijk, zodat bewoners langer in de wijk kunnen blijven wonen. Gelet hierop heeft de initiatiefnemer een plan ontwikkeld voor 40 sociale huurwoningen. Omdat deze woningen niet

passen in het vigerende bestemmingsplan, is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

## **Beoogd effect**

Een actueel juridisch-planologisch kader vaststellen voor het realiseren van 40 woningen in het plangebied 'De Bogerd'. De ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwprogramma van Uden.

## **Argumenten**

### *1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Bij collegebesluit van 23 november 2021 heeft het college ingestemd met het opstarten van de formele procedure voor het bestemmingsplan 'De Bogerd'. Als gevolg hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 1 december 2021 zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

### *1.2 Bestemmingsplan is inhoudelijk akkoord bevonden*

Het bestemmingsplan is getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving en aan het relevante beleid. Het plan voldoet aan alle daaraan gestelde eisen, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### *1.3 Met de nieuwe woningen wordt een toekomstbestendige wijk gerealiseerd*

Er zullen 40 woningen worden gerealiseerd bestaande uit grofweg 5 verschillende woningtypen. De woningen zijn geordend in twee bouwblokken, met daartussen een groene verblijfszone. Deze centrale groene zone verbindt het park aan westzijde met de Verduijnstraat aan oostzijde. De woningen zijn zo ontworpen dat ze voor diverse doelgroepen zijn bestemd.

### *2.1 Geen exploitatieplan*

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast is er tevens een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

## **Kanttekeningen**

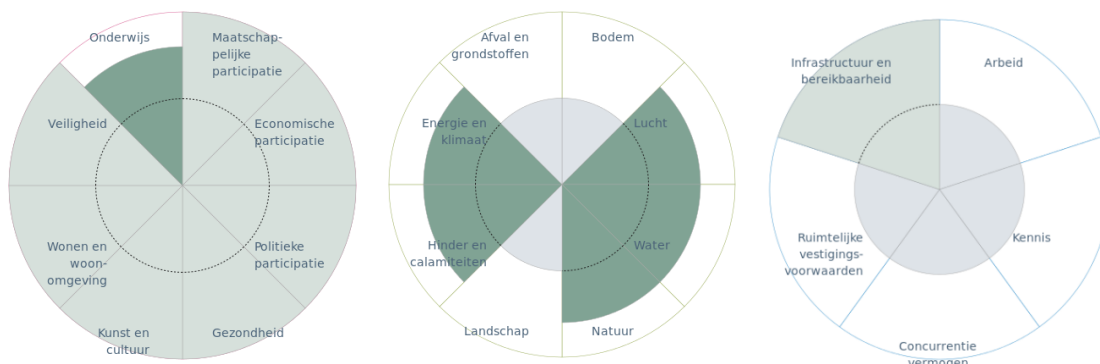
n.v.t.



## Financiën

Zie argument 2.1

## Duurzaamheid



## Participatie

Tussen 6 en 20 januari 2021 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor zijn 37 adressen aan de Verduijnstraat, Bosschebaan en Ringbaan-Noord uitgenodigd. Er is een presentatie opgenomen welke aan iedereen is verstrekt en vervolgens is er een enquête gehouden. Voor degenen die wilden heeft er een gesprek met het wijkteam van Area plaatsgevonden. Het plan is niet aangepast n.a.v. de omgevingsdialoog. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

## Communicatie

De woonlocatie is geschikt voor diverse doelgroepen. Er is rekening gehouden met voldoende groen en regenwaterinfiltratie in het plangebied. Het centrum van Uden, diverse uitvalswegen en bedrijventerreinen zijn goed te bereiken. De woningen voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

## Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

## **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

- Bestemmingsplan De Bogerd
  - a. Verbeelding
  - b. Toelichting
  - c. Bijlagen bij de toelichting
    - bijlage 1: aanmeldnotitie M.E.R.
    - bijlage 2: akoestisch onderzoek
    - bijlage 3: verkennend bodemonderzoek
    - bijlage 4: archeologisch onderzoek
    - bijlage 5: quick scan Flora en Fauna
    - bijlage 6: veldinspectie Flora en Fauna
    - bijlage 7: rapport stikstofdepositie
    - bijlage 8: resultaat watertoets
    - bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek na sloop
    - bijlage 10: verslag omgevingsdialoog
    - bijlage 11: infiltratieonderzoek
    - bijlage 12: voorlopig ontwerp
  - d. Regels (21.139471)
    - bijlage 1: nota parkeernormen
    - bijlage 2: akoestisch onderzoek

Maashorst, 22 februari 2022

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

Drs. D. van Deurzen

Drs. P.L.A. Rüpp



## Raadsbesluit

Zaakdossier:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 22 februari 2022:

gelet op artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. *Het bestemmingsplan De Bogerd (NL.IMRO.0856BPBogerd-VA01) ongewijzigd vast te stellen*
2. *Geen exploitatieplan vast te stellen*

Vastgesteld in de openbare vergadering 24 maart 2022.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

Drs. G.J. de Graaf

Drs. P.L.A. Rüpp