

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 69189-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden

Auteur	: Maarten van Gemert
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 Marktstraat 11-13 Uden

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en het bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

In maart 2023 hebben wij ingestemd met het planologisch mogelijk maken van de bouw van 37 appartementen aan de Marktstraat 11-13 te Uden. Marktstraat 11 betreft een kookwinkel (Gloudemans), Marktstraat 13 een voormalige fietsenzaak (Ad Verstegen). Op de begane grond wordt een nieuw modern winkelpand voor Gloudemans ontwikkeld. Aan de achterzijde grenzen de panden aan de Oranjestraat. De nieuwe ontwikkeling beslaat het gehele perceel tussen de Marktstraat en de Oranjestraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is beoordeeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. De nota van zienswijzen en het bestemmingsplan liggen nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Beoogd effect

Het herontwikkelen van een bestaande locatie met behoud van de winkelfunctie op de begane grond en een intensivering van wonen in drie lagen (in totaal dus vier bouwlagen).

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. Aan een van de belangrijkste voorwaarden, een programma met 1/3e sociale koop, 1/3e levensloopbestendig en 1/3e geclusterd wonen, wordt voldaan. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Tijdens een informatiebijeenkomst is het plan gepresenteerd door de architect en de initiatiefnemer. Omwonenden zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om te reageren. Het bouwplan is door de omwonenden positief ontvangen. Een aantal zorgen is beantwoord en hebben geresulteerd in enkele toezeggingen (over toegang, verlichting, etc.). Conclusie is dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

1.3 De zienswijze is zorgvuldig beoordeeld en beantwoord.

Er is één zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. In de zienswijze wordt kenbaar gemaakt dat het plan leidt tot geluidsoverlast, minder lichtinval in appartement, belemmerd uitzicht, minder woongenot en minder privacy. In de nota van zienswijzen is de beantwoording op deze zienswijze opgenomen. Conclusie is dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het plan.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten is geregeld. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, heeft 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

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 met betrekking tot duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.

Participatie

Zie argument 1.2.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indiener van de zienswijze wordt op dat moment schriftelijk geïnformeerd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door de indiener van de zienswijze en door andere belanghebbenden. 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. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
2. Regels ontwerpbestemmingsplan
3. Bijlage 1 bij regels – Nota parkeernormen
4. Bijlage 2 bij regels – Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Toelichting ontwerpbestemmingsplan
6. Nota van zienswijzen
7. Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
8. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
9. Bijlage 3 Nader bodemonderzoek
10. Bijlage 4 Archeologisch onderzoek
11. Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
12. Bijlage 6 Waterparagraaf
13. Bijlage 7 Ecologische quickscan
14. Bijlage 8 Stikstofonderzoek
15. Bijlage 9 Milieuzoneringsonderzoek
16. Bijlage 10 Stappenplan Veehouderij en Volksgezondheid
17. Bijlage 11 Omgevingsdialoog

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

J.A.G.M. van Aaken

de burgemeester,

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

