

Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder J.H. Vereijken
Zaaknummer: BP-2018-0005 - 2019

Aan de Raad.

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouw Langenboomseweg'

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Langenboomseweg' (planidentificatienummer: NL.IMRO.1685.BPzee2018Langebmwg-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het verleden is er een initiatief geweest om de planlocatie (braakliggend terrein ter plaatse van de voormalige champignonkwekerij) te ontwikkelen voor woningbouw. In 2010 is er met de toenmalige eigenaar een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor de realisatie van 35 woningen. Deze ontwikkelingsovereenkomst is nooit omgezet naar een koop- en realisatieovereenkomst. Dit omdat er op dat moment door de provincie Noord-Brabant een beperking werd gesteld aan het maximaal te bouwen woningen.

Begin 2016 is de adviseur van de nieuwe eigenaar opnieuw het gesprek aangegaan om de planlocatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hieruit is een afgeslankt en kwalitatief beter initiatief voortgekomen. Dit initiatief bestaat uit het realiseren van 18 woningen, bestaande uit 8 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap woningen en 4 vrijstaande woningen. Dit plan voorziet dan ook in woningen voor diverse doelgroepen zoals starters en senioren. De vrijstaande woningen zullen weer zorgen voor doorstroming. Op 6 maart 2018 heeft uw college een positief principebesluit genomen op deze ontwikkeling.

Van 19 augustus tot en met 30 september 2019 heeft het ontwerpplan en ter inzage gelegen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is tegelijkertijd met de terinzagelegging gepubliceerd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen naar voren gekomen. Eén van de zienswijzen heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast, in het bijzonder de waterparagraaf. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde 'Nota zienswijzen ambtshalve wijzigingen'

Beoogd effect

Het ontwikkelen van het braakliggend terrein ter plaatse van de Langenboomseweg t.b.v. het realiseren van 18 woningen.

Argumenten

1.1 Uit het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is passend binnen beleid en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

1.2 De provincie en het waterschap kunnen zich vinden in het bestemmingsplan

In het kader van wettelijk vooroverleg hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan zowel de provincie als het waterschap. Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap is in januari 2019 positief afgerond.

Het waterschap heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Aan de hand van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.

1.3 Initiatiefnemer heeft buurtbewoners geïnformeerd

Op 15 april 2019 heeft initiatiefnemer de buurtbewoners geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst/omgevingsdialoog. Tijdens deze informatiebijeenkomst was het ook mogelijk voor buurtbewoners om vragen te stellen of opmerkingen te geven op het plan. Als bijlage is een verslag van deze informatiebijeenkomst/omgevingsdialoog bijgevoegd.

2.1 Eén zienswijze leidt tot aanscherping van de waterparagraaf in de toelichting

Er werd door het Waterschap verzocht tenminste aannemelijk te maken dat de potentiële maatregelen realistisch zijn binnen dit specifieke gebied om te voorkomen dat er in de toekomst (hemel)wateroverlast ontstaat. Aan de hand van de zienswijze heeft er een nadere uitwerking plaatsgevonden in paragraaf 5.9 van de toelichting. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst getekend

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het kostenverhaal is geregeld met de initiatiefnemer door middel van een ondertekende anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheid bestaat dat er beroep aangetekend wordt.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd en is er een termijn van 6 weken om beroep aan te tekenen. In de huidige situatie is er sprake van een braakliggend terrein welke niet of nauwelijks onderhouden wordt. Bij het ontwikkelen van de locatie voor woningbouw verandert de situatie. Buurtbewoners die verwachten overlast te ervaren van deze ontwikkeling kunnen na vaststelling door de raad beroep indienen tegen dit bestemmingsplan. De kans bestaat dat er beroep bij de rechter ingediend wordt. Initiatiefnemer heeft echter wel een dialoog gevoerd met de buurtbewoners.

2.1 Er wordt niet volledig tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen.

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Over deze anterieure overeenkomst bent u reeds geïnformeerd in de B&W adviesnota van dinsdag 7 mei 2019 (zaaknr. 3479-2019).

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege de planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Afstemming gemeente Uden

Geen afstemming:

Op basis van het protocol hoeft er geen afstemming plaats te vinden.

Communicatie

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro kan het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd na het aflopen van de wettelijke termijn van zes weken die geldt indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Arena, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

Uitvoering

Als er geen beroep is ingesteld treedt na afloop van de beroepstermijn het bestemmingsplan in werking.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
2. De ingediende zienswijzen;
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. Omgevingsdialoog

Zeeland, 28 januari 2020

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans
