

16.160706 16.160706



RAADSADVIES

Zaakdossier: d00101011

vaststelling bestemmingsplan Velmolen Oost fase 3

2016/13093	
Auteur	: A. Barkane
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Abdelkader.Barkane@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Realisatie Woningbouw Velmolen Oost fase 3

Advies

1. het bestemmingsplan Velmolen Oost fase 3 gewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan Velmolen Oost fase 3 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Velmolen Oost fase 3 is de afronding van de woningbouw in Velmolen oost en omvat 3 nieuwe ontwikkelingen:

- Voor elk wat wils. Binnen dit project is ruimte voor individuele particuliere woningbouw;
- Beleggershuurwoningen Van der Heijden. Binnen dit plangebied worden 60 huurwoningen ontwikkeld in verschillende huurcategorieën;
- Tijdelijke woningen Area. Area gaat binnen dit deelgebied 35 tijdelijke huurwoningen realiseren waarbij huurders de mogelijkheid krijgen om maximaal 2 jaar te huren.

De eerder genoemde stukken hebben met ingang van 4 augustus 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tevens heeft voorafgaand aan deze procedure een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn een zestal zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Realisatie van de woningbouwplannen in Velmolen oost fase 3, waarbij voor bepaalde delen van het plangebied een hoge mate van flexibiliteit wordt geïntroduceerd.

Duurzaamheid

Voor deze ontwikkeling is de PPPscan uitgevoerd:



Deze ontwikkeling scoort vanwege het gevarieerde woningaanbod goed op de sociale participatie en woonomgeving. Ook wordt rekening gehouden met infiltratie van water in de bodem. Verder blijft een deel van het plangebied in stand als landschappelijke zone. De woningen binnen dit project worden voor de langere termijn gerealiseerd. De voorziene ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op andere plekken in de wereld.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn grotendeels goed te weerleggen

De zienswijzen richten zich onder meer tegen de stedenbouwkundige invulling van het plangebied, waarbij aangegeven wordt dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Velmolen Oost wat landelijk woningen zou voorstaan en het provinciaal beleid wat uitgaat van de aanduiding 'integratie stad-land'. In de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven dat bij de planvorming uitgegaan is van actuele beleidskaders en recente behoefteonderzoeken. De motivering voor de aanduiding 'integratie stad-land' is nader aangescherpt en met illustraties verder onderbouwd.

De bezwaarmakers vinden verder dat de (milieu)onderzoeken (volkshuisvesting, externe veiligheid, luchtkwaliteit) niet voldoende uitgevoerd zijn. Ook vinden de appellanten het plangebied vanwege de nabijheid van de N264 te onveilig om hier verantwoord te kunnen wonen. In de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven dat de verrichte onderzoeken beoordeeld zijn door het OBDN en juist zijn bevonden. Daar waar aanvulling nodig was, zijn deze aanvullingen verricht. Zie ook 1.2. Uit deze onderzoeken komt ook naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling milieutechnisch verantwoord is.

Ook maakt men zich zorgen om de (verkeers)ontsluiting van de nieuwe wijk. In de zienswijzennotitie is aangegeven dat de (verkeers)ontsluiting cijfermatig is onderbouwd; hier worden geen problemen voorzien.

De noodzaak om hier meer woningen te bouwen wordt niet onderkend door appellanten. In de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven dat het voorzien in de huidige behoefte een belangrijk uitgangspunt vormt bij deze ontwikkeling.

Het waterschap heeft in haar zienswijze een voorstel gedaan voor aanpassing van de planregels. Dit voorstel wordt overgenomen.

1.2 Een deel van de zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan

Een aantal zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het plan:

- In alle bestemmingen wordt opgenomen dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudelijke voorzieningen;

- de onderbouwing voor de keuze om woningbouw te realiseren in de aanduiding 'integratie stad-land' wordt aangevuld;
- er wordt een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit opgenomen waarin alle recent vastgestelde plannen zijn meegenomen. Resultaten uit dit onderzoek worden in de toelichting meegenomen;
- de berekeningsresultaten en de invoergegevens van het RBMII worden opgenomen als bijlage bij het onderzoek 'kwalitatieve risicoanalyse Velmolen oost fase 3';
- Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor de calamiteitenontsluiting;

Ambtshalve worden o.a. de volgende wijzigingen opgenomen:

- De toelichting wordt op een aantal onderdelen nader verduidelijkt.
- in de toelichting worden afwijkende parkeernormen voor de tijdelijke woningen opgenomen. De grootte van de appartementen rechtvaardigt een lagere parkeernorm. Dit is in overeenstemming met de parkeeroplossing voor de tijdelijke woningen aan de Loopkantstraat;
- de planregels worden op een aantal onderdelen in overeenstemming gebracht met andere bestemmingsplannen.
- De aanduiding 'Waarde - Archeologie' wordt verwijderd van de verbeelding.

2.1 Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan wordt ambtshalve nog een wijziging opgenomen voor de erkerregeling. Uit een aantal recente concrete aanvragen is geconstateerd dat op oneigenlijke wijze gebruikt wordt van de erkerregeling. Zo zijn er gevallen waarbij getracht wordt om het bouwvolume te vergroten met niet-transparante uitbreidingen (bijvoorbeeld ten behoeve van een toiletgroep) terwijl deze regeling juist bedoeld is voor de realisatie van erkers met een transparante uitstraling.

3.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd (zie onder 'Financiën'), heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

1.1 Het is mogelijk om tegen de vaststelling beroep aan te tekenen

Er heeft een zorgvuldige beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden. Of dit voor de indieners van de zienswijzen voldoende is en of hiermee een gang naar de rechter kan worden voorkomen, is uiteraard niet met zekerheid te zeggen.

Financiën

Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Velmolen-Oost. Deze grondexploitatie is onlangs geactualiseerd en sluit met een positief saldo waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Een en ander is verwerkt in het MeerjarenPerspectief 2016 wat is vastgesteld door de raad op 7 juli 2016.

Communicatie

De vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kunnen in beginsel alleen de indieners van de zienswijzen beroep instellen. Tegen de wijzigingen in het plan kan een iedere beroep instellen.

Bijlagen

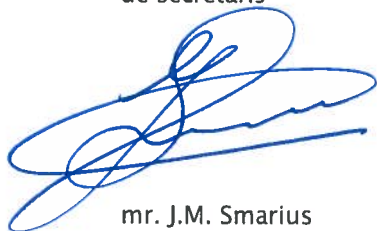
- 1A. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Velmolen oost fase 3
- 1B. Regels ontwerpbestemmingsplan Velmolen oost fase 3
- 1C. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Velmolen oost fase 3
- 1D. Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï
- 1E. Watertoets
- 1F. Quicksan Flora en Fauna
- 1G. Aanvullend Onderzoek Roofvogels en Uilen
- 1H. Bedrijven en Milieuzonering
- 1I. Advies regionale brandweer
- 1J. Kwalitatieve Risicoanalyse
- 1K. Kwalitatieve Risicoanalyse Rapportage nulsituatie
- 1L. Kwalitatieve Risicoanalyse Rapportage geplande situatie
- 1M. Luchtkwaliteitsonderzoek
- 1N. Archeologisch proefsleuvenonderzoek Velmolen Oost fase 3
- 2. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan
- 3 A. Nota van zienswijzen
- 3 B. Nota van ambtelijke wijzigingen.

Uden, 8 november 2016

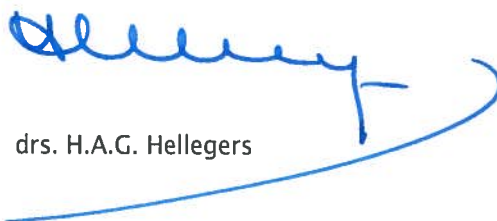
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers