

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00128839

Raadsadvies Bestemmingsplan twee woningen Morgenweg 38-40

2018/0	
Auteur	: M Heerbaart
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: M.Heerbaart@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☐ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan twee woningen Morgenweg 38-40

Advies

1. Het bestemmingsplan Morgenweg 38-40 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

De eigenaar van een ruim woonperceel aan de Morgenweg 36 heeft gevraagd om het perceel te mogen splitsen waardoor hier twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Wij achten dit stedenbouwkundig aanvaardbaar, zeker ook omdat aansluiting is gezocht bij de karakteristieken van het 'kleurrijk lint' aan de Morgenweg.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure vereist. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Voor de twee nieuw te bouwen woningen is een bouwvlak opgenomen en heeft de bestaande groenstrook ten oosten van het perceel een (beschermende) groenbestemming gekregen. Verder is met de twee nieuwe grondeigenaren de aankoop van een strook grond over de volle breedte van de locatie langs de Morgenweg overeengekomen. De strook dient voor de profielverbreding van de Morgenweg.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Morgenweg 38-40' heeft vanaf 14 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

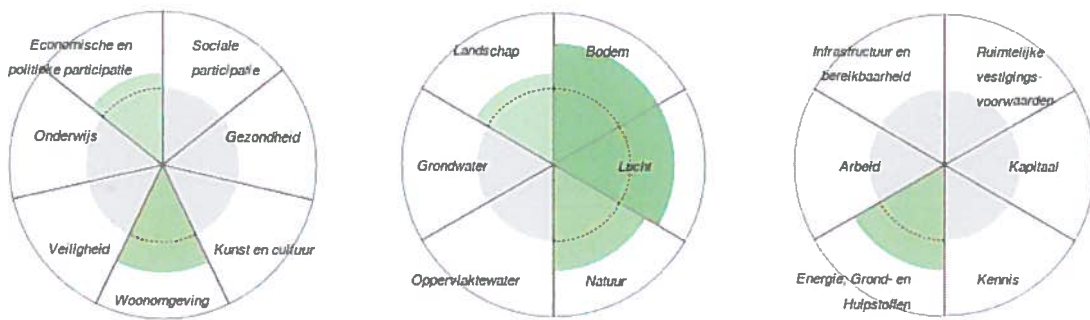
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen nu worden vastgesteld (bijlagen 1 en 2).

Beoogd effect

Een bestaande (inmiddels gesloopte) woning wordt vervangen door twee nieuw te bouwen woningen.

Duurzaamheid

Voor deze ontwikkeling is de PPPscan uitgevoerd:



1. De woningen worden goed ingepast in de woonomgeving. Ook wordt rekening gehouden met infiltratie van water in de bodem. Verder wordt de landschappelijke groenstrook ten oosten van de woningen bestemd en in stand gelaten.
2. De woningen worden voor de langere termijn gerealiseerd.
3. De voorziene ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op andere plekken in de wereld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit plan wordt de realisatie van de twee woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft nog een kleine bodemsanering plaatsgevonden in het plangebied. In een eerder verricht indicatief onderzoek was namelijk een 'matige PAK-verontreiniging geconstateerd. De plantoelichting van het vast te stellen plan is op dit punt aangevuld. De eindrapportage van de sanering is alsnog als bijlage toegevoegd.

1.2 In het beeldkwaliteitsplan is aansluiting gezocht bij het kleurrijk lint aan de Morgenweg.

In het recent vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Velmolen Oost fase 3 is het onderhavige plangebied als welstandsvrij aangemerkt omdat sprake was van een bestaande woning. Nu er een herontwikkeling plaats vindt met twee nieuwe woningen, wordt aangesloten bij de opzet van de Morgenweg ten westen van het plangebied, met individuele woningbouw met een eigen samenhangende stedenbouwkundige en architectonische uitstraling (kleurrijk lint).

1.3 In de omgeving is draagvlak voor het plan.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden (bijlage 3). Mede naar aanleiding van het overleg met de bewoners van Morgenweg 59 krijgt de kleur van de oostelijke woning in het plangebied een donkerder kleur. Dit past ook in de plannen van de initiatiefnemer. Op dit punt vindt maatwerk plaats in het beeldkwaliteitsplan voor dit initiatief. Het plan is verder goed ontvangen door de omwonenden. Het plan kan op draagvlak rekenen vanuit de omgeving. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Met de ontwikkelaar is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten is geregeld. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de grondeigenaar. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de grondeigenaar. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kunnen slechts die belanghebbenden beroep instellen die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen

1. Verbeelding, regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan
2. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan
3. Verslag omgevingsdialoog

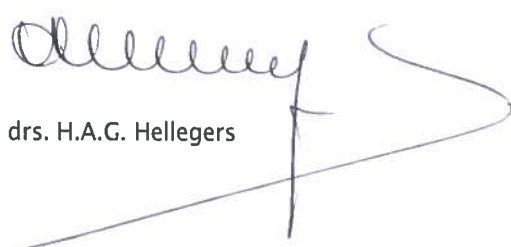
Uden, 14 februari 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de loco-secretaris

de burgemeester


C.F.A.W.M. van Heesch MSc


drs. H.A.G. Hellegers