



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00122021



Vaststelling bestemmingsplan Bitswijk Noord

2018/13229
Auteur : M.J.W. van Gemert
Afdeling : Ruimte
E-mail : Maarten.van.Gemert@uden.nl
Port. : F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bitswijk Noord

Advies

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan Bitswijk Noord gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 22 juni 2017 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied Uden-Noord. Dit besluit gold voor een jaar en zou worden gebruikt om een nieuw bestemmingsplan voor het gebied op te stellen zonder dat in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden. Hiermee werd tevens tegemoet gekomen aan de wens van bewoners om het gebied niet verder "versnipperd" te ontwikkelen. Belangrijk uitgangspunt was en is dan ook dat deze bewoners betrokken worden bij de planontwikkeling. In het najaar van 2017 is met behulp van een extern bureau gestart aan de werkzaamheden.

Op 23 juni 2018 verliep het voorbereidingsbesluit. Het bleek niet mogelijk om voor deze datum voor het gehele gebied een kwalitatief goed ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat recht doet aan de wensen van de bewoners en de visie van de gemeente Uden.

Gelet hierop heeft u op 21 juni 2018 voor het gebied ten noorden van de Rondweg een nieuw voorbereidingsbesluit genomen.

Voor de Kop van Bitswijk kon wel tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit is een overwegend conserverend plan. Het ontwerpbestemmingsplan (**bijlage 1**) heeft vanaf 23 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in een nota van zienswijzen (**bijlage 2**).

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch vastleggen van de actuele situatie in het gebied Bitswijk Noord.

Duurzaamheid

N.v.t.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

Op het plangebied is op dit moment nog het bestemmingsplan Vijfhuis 1977 van toepassing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de actuele situatie planologisch-juridisch vastgelegd. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, zonder nieuwe ontwikkelingen. Weliswaar is sprake van een tweetal woningbouwinitiatieven in het plangebied, maar deze zijn op dit moment nog niet voldoende uitgewerkt om deze direct mogelijk te maken. Wel is in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college, om deze ontwikkelingen later wel mogelijk te maken. Het gaat om twee initiatieven met in totaal maximaal 19 woningen, te weten vier halfvrijstaande woningen aan de Kroezel en maximaal 15 appartementen op de hoek Bitswijk-Hobostraat. Hier is in het woningbouwprogramma rekening mee gehouden. Daarnaast is het verkopen van LPG vanuit het tankstation aan de Bitswijk 4 in dit bestemmingsplan weg bestemd. Voor het realiseren van een Foods Experience Center op de voormalige locatie van Ben van Dijk wordt op dit moment een separaat bestemmingsplan voorbereid. Deze locatie wordt dan ook buiten het plangebied gehouden.

1.2 De omgeving is goed meegenomen in de planvorming.

In november 2017 zijn alle eigenaren in het gebied uitgenodigd voor een individueel gesprek. Hier hebben zij hun toekomstplannen en wensen voor het gebied kenbaar gemaakt. In januari 2018 zijn alle eigenaren uitgenodigd voor een bijeenkomst waar gesproken is over de toekomst van het gebied. De gedeelde conclusie was dat de Kop van Bitswijk de entree naar Uden is waar beeldkwaliteit belangrijk is. Vermenging van functies (bedrijvigheid en wonen) is hier voorstelbaar. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een keer een inloopavond georganiseerd, waar een toelichting is gegeven op het plan en vragen zijn beantwoord.

1.3 De zienswijzen zijn goed te weerleggen.

De beantwoording van de zeven zienswijzen is terug te vinden in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen richten zich onder meer op de wijzigingsbevoegdheid voor de twee locaties in het plangebied. De meeste elementen uit deze zienswijzen kunnen goed worden weerlegd dan wel kunnen worden opgelost. Deels leidt het tot aanpassing van het plan (zie argument 1.4). En uiteraard zal een deel van deze elementen te zijner tijd ook worden betrokken bij de totstandkoming van de wijzigingsplannen zelf.

Daarnaast richt de zienswijze van de exploitant van het tankstation aan de Bitswijk 4 zich tegen het weg bestemmen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG. In het geldende bestemmingsplan was de verkoop van LPG vanuit dit tankstation toegestaan. Die verkoop is medio 2015 gestaakt, nadat de Raad van State op 1 juli 2015 de weigering van de gemeente om een vergunning te verlenen voor de verkoop, had bekrachtigd. Met het in werking treden van het voorbereidingsbesluit op 23 juni 2017 zijn de mogelijkheden in het gebied bevroren, en is daarmee ook de verkoop van LPG uitgesloten. Dit is conform de eerder in 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, om de verkoop van LPG zoveel mogelijk te weren uit woongebieden. Inmiddels heeft de Raad van State op 8 augustus 2018 een onherroepelijke uitspraak gedaan over het in 2016 ingezette handhavingstraject. In 2016 hebben wij de exploitant van het tankstation onder oplegging van een dwangsom gelast de aanwezigheid en het in gebruik hebben van de LPG-installatie te beëindigen. Hiertegen werd beroep ingesteld. Uiteindelijk heeft de Raad van State de gemeente in het gelijk gesteld. Dit betekent dat alsnog, binnen drie maanden na de uitspraak, de beëindiging daadwerkelijk moet plaatsvinden.

Een zienswijze ten aanzien van een tweetal objecten aan de Bitswijk heeft geleid tot de conclusie dat ter plaatse sprake is van twee burgerwoningen in plaats van bedrijfswoningen. Dit leidt ook tot aanpassing van het plan (zie argument 1.4).

1.4 Een deel van de zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan.

Een aantal zienswijzen leidt tot enkele aanpassingen van het plan:

- In artikel 14.2, lid c van de wijzigingsregels wordt de bouwhoogte voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Kroezel van 10,5 meter teruggebracht naar 10 meter.
- In de toelichting wordt nader geconcretiseerd en onderbouwd dat de twee wijzigingsplannen op voorhand haalbaar en uitvoerbaar worden geacht en dat er geen onoverkomelijke milieubelemmeringen worden verwacht.
- Aan de objecten Bitswijk 2D en Bitswijk 5A wordt alsnog een woonbestemming toegekend.

1.5 Er vindt ook een ambtshalve wijziging plaats.

Aan de Bitswijk 9 mag conform de oude bestemming een vrijstaande woning worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan sluiten toelichting en regels niet helemaal op elkaar aan. Dit wordt aangepast in het vast te stellen plan, waardoor dit wel is verduidelijkt.

2.1 Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Aangezien sprake is van een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen plankostenverhaal van toepassing. Er behoeft voor dit bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

1.1 Het weg bestemmen van de verkoop van LPG kan leiden tot een schadeclaim.

Zoals beschreven onder argument 1.3 wordt met dit bestemmingsplan de verkoop van LPG vanuit het tankstation aan de Bitswijk 4 weg bestemd. Dit zou kunnen leiden tot een schadeclaim. Naar verwachting kan echter de eigenaar 'passieve risicoaanvaarding' tegengeworpen worden. De eigenaar heeft na de genoemde uitspraak van de Raad van State van 2015 immers geen actie meer ondernomen, en heeft pas in mei jl. een nieuwe vergunningaanvraag voor de verkoop van LPG ingediend.

Financiën

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is uit de programmabegroting 2017 een bedrag van € 70.000,- beschikbaar gesteld. De inzet van het extern bureau wordt hieruit gedekt en omvat ook het opstellen van het bestemmingsplan Bitswijk Noord, inclusief de behandeling van zienswijzen. In de offerte van het extern bureau is rekening gehouden met één bestemmingsplan; het splitsen van het plangebied en het maken van twee aparte bestemmingsplannen brengt extra kosten met zich mee. Deze zullen gemeld worden in de eerstvolgende afwijkingenrapportage.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen plankostenverhaal van toepassing. Voor het faciliteren van toekomstige initiatieven, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zal per geval een anterieure overeenkomst worden overeengekomen, waarin kostenverhaal is geregeld en afspraken over eventuele planschadeclaims worden opgenomen.

Ten slotte wordt de verkoop van LPG weg bestemd, hetgeen tot een mogelijke planschadeclaim kan leiden. Naar verwachting kan deze echter worden afgewezen (zie kanttekening 1.1).

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door de indieners van de zienswijzen, door iedere belanghebbende tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht en belanghebbenden 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. Ontwerpbestemmingsplan Bitswijk Noord;
2. Nota van zienswijzen

Uden, 18 september 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers