



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00122012



raadsadvies vaststelling bestemmingsplan Volkelseweg 28

2019/13355	
Auteur	: N. van Enckevort / M.J.W. van Gemert
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Niek.van.Enckevort@uden.nl ; Maarten.van.Gemert@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Volkelseweg 28

Advies

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan Volkelseweg 28 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 29 augustus 2017 hebben wij een intentieovereenkomst gesloten met Vastwas Vastgoedontwikkeling B.V. gericht op de herontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Volkelseweg 28. Het gaat om het terrein van een voormalig garagebedrijf met bijbehorende erven. In nauw overleg met de gemeente is een plan ontwikkeld dat zal bestaan uit 24 geliberaliseerde grondgebonden huurwoningen en 10 sociale grondgebonden huurwoningen voor Area. Daarnaast is de ontwikkelaar met een aanwonende (Volkelseweg 26) overeengekomen dat deze een bouwtitel verkrijgt voor een vrijstaande koopwoning op een deel van zijn perceel bij vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens is het plan uitgewerkt en onderbouwd in een ontwerpbestemmingsplan (**bijlage 1**). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in een nota van zienswijzen (**bijlage 2**). Het bestemmingsplan wordt u nu ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de ontwikkeling van 34 huurwoningen en een vrijstaande woning planologisch-juridisch mogelijk maakt.

Duurzaamheid

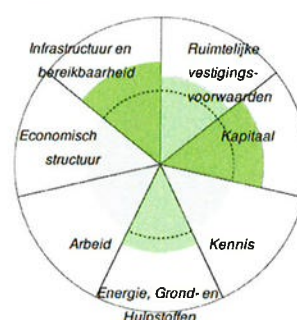
People



Planet



Profit



Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden. Met dit plan wordt de realisatie van woningbouw planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. In het plan is veel aandacht besteed aan een onderzoek verricht naar de inpassing in relatie tot de aangrenzende bedrijvigheid aan de Loopkantstraat. Zo wordt in het plan ook de plaatsing van een geluidsscherm meegenomen, dat functioneert als buffer tussen de te bouwen woningen en het aan de Loopkantstraat gelegen bouwbedrijf. Hiermee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau voor de woningen bereikt en is tevens de continuïteit van het bouwbedrijf geborgd. Deze maatregel is overigens tot stand gekomen in goed overleg tussen de ontwikkelaar en het bouwbedrijf.

1.2 Het plan voldoet aan de uitgangspunten en wensen die voortvloeien uit de Democratic Challenge.

In 2017 heeft het plan meegedaan aan de 'Democratic Challenge Uden', een pilotproject binnen de gemeente Uden over burgerparticipatie binnen ruimtelijke plannen in de omgeving Volkelseweg-President Kennedylaan. Omdat er in de omgeving Volkelseweg-President Kennedylaan meerdere plannen in ontwikkeling zijn door verschillende initiatiefnemers, hebben bewoners, initiatiefnemers en gemeente gezamenlijk nagedacht over de toekomst van het gebied. Hiervoor zijn op 23 maart 2017 en 29 mei 2017 bijeenkomsten georganiseerd. Op 31 augustus 2017 is een bijeenkomst door de gemeente Uden georganiseerd specifiek gericht op de verkeersveiligheid en parkeersituatie. De Democratic Challenge heeft geleid tot diverse wensen en uitgangspunten voor het gebied. Ontwikkelaars met initiatieven in het gebied dienen hiermee rekening te houden. De resultaten van de Democratic Challenge vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Het verslag hiervan is bijgevoegd als bijlage (21) bij het bestemmingsplan.

1.3 De zienswijzen zijn goed te weerleggen.

De beantwoording van de zes zienswijzen is terug te vinden in de Nota van zienswijzen. Vier van de zes zienswijzen zijn afkomstig van de nieuwe bewoners van de Boslaan, dat is gelegen in het gebied direct ten oosten van het plangebied. De zienswijzen richten zich onder meer op de situering van een deel van de nieuwe woningen op de Kersengarde en op de ontsluiting van de nieuwe woningen op de weg Kersengarde. Dit leidt tot een minder groene uitstraling van het gebied en tot een verkeersonveilige situatie. In de zienswijzen is uitvoerig beantwoord dat de ontsluiting leidt tot een volstrekt normale verkeerssituatie ter plaatse. Desalniettemin heeft de initiatiefnemer na overleg met de betreffende bewoners een aantal aanpassingen doorgevoerd in het plan (zie argument 1.4). Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan datgene wat in de zienswijzen naar voren is gebracht. Tevens is een zienswijze ingediend door het bouwbedrijf aan de Loopkantstraat (zie ook argument 1.1). Geborgd zou moeten worden dat de in het bestemmingsplan opgenomen geluidsmaatregelen plaats vinden in combinatie met maatwerkvoorschriften voor het bedrijf zelf. In de nota van

zienswijzen wordt hier uitvoerig op ingegaan. Het bestemmingsplan borgt het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen en zorgt er tegelijkertijd voor het de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf niet belemmert. Het verlenen van maatwerkvoorschriften voor het bedrijf is onderdeel van het milieuspoor (Wet milieubeheer). Het verlenen van maatwerkvoorschriften is direct gerelateerd aan de aan te vragen bedrijfsvoering en bedrijfsactiviteiten en is afhankelijk van de wensen van het bedrijf. Dit betreft een andere procedure en staat daarmee niet direct in verbinding met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt er juist voor dat de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf niet wordt belemmerd. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Een aantal zienswijzen leidt tot enkele aanpassingen van het plan:

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok in zijn geheel op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan.
- Bij de inrichting van het openbaar gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor is het mogelijk om de genoemde boom te behouden. Tevens zal deze weg hierdoor verder van de bocht komt te liggen.
- Bij de inrichting van het openbaar gebied zal een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar deze weg op de Kersengarde aansluit.

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

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst regelt de plankosten, planbegeleidingskosten en eventuele planschade. Door middel van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd.

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 Volkelseweg 28 met bijlagen;

2. Nota van zienswijzen

Uden, 23 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



drs. D. van Deurzen



drs. H.A.G. Hellegers