



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00156461

raadsadvies vaststelling bestemmingsplan |Velmolen oost, locatie Gulden

2019/13385	
Auteur	: M.J.W. van Gemert
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Maarten.van.Gemert@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Velmolen oost, locatie Gulden

Advies

1. Het bestemmingsplan Velmolen oost, locatie Gulden, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de noordzijde van de straat Gulden in Velmolen oost, fase 1 ligt een strook bouwrijpe grond, die nog niet is bebouwd. Op grond van het uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 uit 2008 kunnen hier drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Omdat zich voor deze grond destijds geen kopers meldden bij de gemeente, is met een tweetal aannemers overeengekomen dat zij voor deze locatie een bouwplan zouden ontwikkelen voor zes halfvrijstaande woningen. Hierover zijn destijds afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen deze bouwers en de gemeente. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, hebben wij op 22 maart 2016 een partiële herziening vastgesteld van het al genoemde uitwerkingsplan. Deze herziening haalde de eindstreep echter niet. Op 21 december 2016 vernietigde de Afdeling bestuursrechtspraak de vaststelling van de partiële herziening.

Voor hetzelfde bouwplan, en om deze ontwikkeling dus toch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bijlage 1).

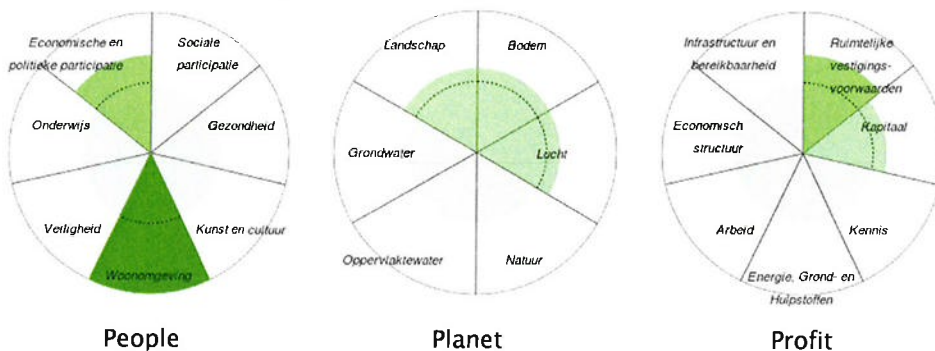
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan wordt u nu ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Het realiseren van zes halfvrijstaande woningen en het voltooien van de woningbouw in Velmolen oost, fase 1

Duurzaamheid

1. Met dit plan wordt de wijk Velmolen-oost in zijn algemeenheid en de straat De Gulden in het bijzonder verder afgerond. Het woon- en leefklimaat wordt verbeterd. Tevens wordt er gebouwd op basis van de vraag en de behoefte die er op dit moment is.
2. De ontwikkeling is houdbaar over generaties heen.
3. De ontwikkeling gaat niet ten koste van die in andere gebieden en andere landen.



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. Zoals voor alle woningbouwplannen in dit gebied is veel aandacht besteed aan en onderzoek verricht naar onder meer geluid en externe veiligheid. De woningen worden gebouwd direct achter het al langer geleden gerealiseerde geluidsscherm. Dit dient als buffer tussen de te bouwen woningen en de Lippstadtsingel. Hiermee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau voor de woningen bereikt.

1.2 Het bestemmingsplan is nu wel juridisch sluitend.

De partiële herziening van het uitwerkingsplan sneuvelde bij de Raad van State (bijlage 2). Dat kwam omdat middels deze herziening het aantal woningen in het plangebied (met drie stuks) toenam, terwijl dit op grond van de regels in het moederplan niet was toegestaan. De bezwaarmakers tegen dat plan grepen dit punt uiteindelijk aan in hun beroep. De Raad van State nam dit punt over in haar uitspraak. Het nu voorliggende bestemmingsplan beoogt hetzelfde als het gesneuvelde uitwerkingsplan, maar hoeft geen rekening te houden met de genoemde regels; het bestemmingsplan vervangt immers het uitwerkingsplan. Derhalve zal dit plan, in elk geval op dit punt, wel gewoon de eindstreep halen.

1.3 Er is draagvlak voor het plan.

In het voorjaar van 2017 is besloten alsnog een bestemmingsplan te laten opstellen en in procedure te brengen. Vervolgens heeft de gemeente in samenspraak met de twee aannemers in het kader van de omgevingsdialoog een bijeenkomst georganiseerd in april 2017. Het verslag is als bijlage terug te vinden bij het bestemmingsplan. Uit deze bijeenkomst bleek dat nog niet alle bezwaren weg konden worden genomen. Vervolgens is er ambtelijk en bestuurlijk, met de voormalige portefeuillehouder, enkele keren gesproken met de potentiële bezwaarmakers. Dat leidde echter nog steeds niet tot resultaat. Hierna werd besloten het ontwerpbestemmingsplan op te gaan stellen. In het najaar van 2018 was het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle geactualiseerde onderzoeken, gereed. Op dat moment is toch nog een laatste poging opgestart om het ontbrekende draagvlak bij de naaste burens weg te nemen. De aannemers hebben een aantal keren gesproken met deze burens. Dat heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming tussen de aannemers en deze burens, waarmee de bezwaren zijn weggenomen.

Zoals gezegd zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. De plankosten worden door de gemeente verhaald via de uitgifte van de bouwrijpe gronden. 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 uw raad daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Conform de gesloten overeenkomst van 2015 is de grondprijs voor de bouwkavels middels taxatie bepaald en door de raad vastgesteld op 28 februari 2019. De totale koopsom voor 2.096m² bouwterrein bedraagt € 535.700,- exclusief BTW, exclusief kosten koper en exclusief de kosten voor het vooraf inmeten van het bouwterrein door het Kadaster, welke voor rekening van de koper komen. Genoemde grondprijs is ook zo verwerkt in het (nog vast te stellen) MeerJarenPerspectief 2019 van het grondbedrijf bij de grondexploitatie Velmolen Oost.

De opbrengst komt ten gunste van de grondexploitatie Velmolen Oost (FCL 4.830.7280, ecl 33.800). De met de partiële herziening gepaard gaande kosten komen voor rekening van de gemeente en drukken eveneens op de grondexploitatie Velmolen Oost.

Communicatie

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

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan slechts beroep worden ingesteld door 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 Velmolen oost, locatie Gulden
2. Uitspraak Raad van State 21 december 2016

Uden, 28 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers