19.941056

GEMEENTE UDEN

MEMO

Zaakdossier: D00164316

Van	:	Wethouder F. van Lankvelt
Aan	:	Gemeenteraad
Datum	:	22 oktober 2019
Betreft	:	Bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 10 oktober 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg besproken in de commissie REF. Mede naar aanleiding van een drietal inspraakreacties is in de commissie gesproken over het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bebouwingspercentage van 15%. Tijdens die commissievergadering zijn een aantal vragen gesteld die op dat moment niet, of onvolledig beantwoord konden worden. Naar aanleiding van de oordeelsvorming in de commissievergadering heeft de fractie Gewoon Uden aangekondigd tijdens de komende raadvergadering een amendement in te zullen dienen met de intentie om het artikel waarin dit bebouwingspercentage is geregeld aan te passen. Gewoon Uden heeft ons inmiddels in kennis gesteld van het concept-amendement.

In deze memo wil ik u de ruimere context van het proces dat heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg meegeven en een aantal vragen uit de commissievergadering alsnog beantwoorden.

Wat zegt het bestemmingsplan?
Artikel 9.2.1 sub b, lid 2 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg bepaalt dat “het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen is begrensd op een bebouwingspercentage van 15% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 200 m2”. Hierbij een paar rekenvoorbeelden:

- Op een perceel van 800m2 is dus een woning van 120 m2 mogelijk met een bijgebouw van 75 m2, totaal 195 m2 aan bebouwing.
- Op een perceel van 1.300 m2 is een woning mogelijk van maximaal 195 m2. Percelen van 1.340 m2 of groter worden begrensd door het genoemde maximum van 200 m2.

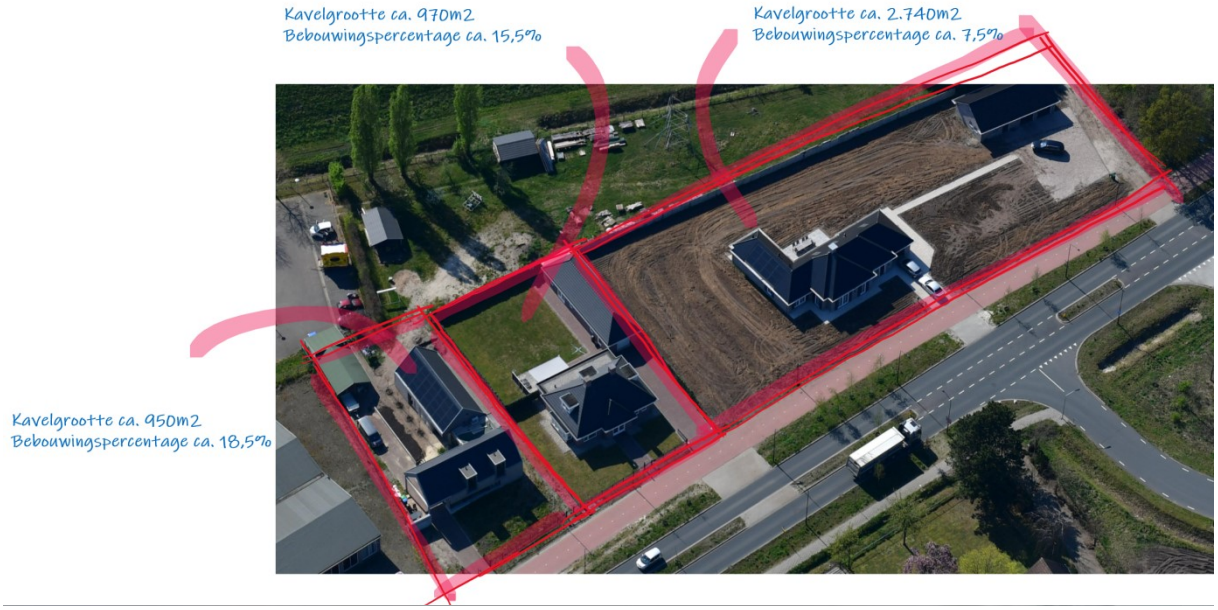
Let op: dit gaat alleen over hoofdgebouwen, in dit geval woningen. Voor bijgebouwen is in artikel 9.2.2 bepaald dat deze maximaal 75 m2 mogen bedragen. Dit is extra bovenop het geldende bebouwingspercentage.

Er is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen af te wijken van deze bepalingen, het zijn daarmee ‘harde’ kaders.

Wat zijn de overwegingen geweest?
Nadat u de ontwikkelrichting Wonen en werken op 25 oktober 2018 heeft vastgesteld is hieraan uitvoering gegeven door onder meer een afwegingskader voor initiatieven op te stellen. Hierin is niet alleen het maximale bebouwingspercentage van 15% opgenomen maar zijn ook de vereiste kaveloppervlaktes genoemd (min. 1.500 m2 in het lint aan de Nistelrodeseweg en 800-1.000 m2 in het achterliggende gebied tussen Nistelrodeseweg en A50).
In de ontwikkelrichting wordt expliciet genoemd dat het bij het mogelijk maken van initiatieven gaat om extensieve toevoeging van woningen vanwege de aanduiding integratie stad-land. Als voorwaarde wordt daar ook genoemd dat dit gaat in samenspraak en evenredigheid met landschapsontwikkeling. De kwaliteitsverbetering die voor een nieuw initiatief vereist is moet vooral gezocht worden in landschapsontwikkeling/groen. De ontwikkelrichting maakt begrippen als 'extensieve woningbouw' en 'kwaliteitsverbetering' nog niet concreet. Daarom is het afwegingskader voor initiatieven opgesteld.

Bij het opstellen van dit afwegingskader is ook gekeken naar bestaande woonkavels in het plangebied. Deze variëren qua bebouwingspercentage (alleen hoofdgebouwen) tussen de 6% en 20% en het gemiddelde kaveloppervlakte is circa 1.500 m2.

Hieronder ziet u een impressie van het bebouwingspercentage van alleen de hoofdgebouwen bij drie relatief nieuwe woningen in het plangebied, Nistelrodeseweg 3,5 en 7:



Nistelrodeseweg 5, vooraanzicht. Ca. 15,5% bebouwingspercentage (alleen hoofdgebouw).

Hoe hebben we hier over gecommuniceerd?
Het bebouwingspercentage en de kaveloppervlakten zijn in januari 2019, als onderdeel van het afwegingskader voor initiatieven, onderwerp van gesprek geweest tijdens de besprekingen met de bewoners die een initiatief kenbaar hadden gemaakt. Daarna is het afwegingskader niet meer aangepast. Bij de inloopavond op 7 mei 2019 is dit wederom gepresenteerd. Ook bij de inloopavond op 2 juli 2019, nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, maakte dit afwegingskader en het artikel waarin dit percentage geregeld is onderdeel uit van de stukken. Er zijn twee zienswijzen ingediend waarin dit bebouwingspercentage wordt aangekaart, hierop is in de zienswijzebeantwoording op in gegaan.

Hoe doen we dat op andere plekken in Uden?
Een vergelijking met andere plannen aan de rand van Uden is ook te maken, hoewel deze vergelijking niet helemaal op gaat omdat het hier om ander type ontwikkelingen gaat en we in deze gevallen zelf de verkaveling maken waardoor we meer invloed op de ruimtelijke inpassing hebben. En omdat hier niet in alle gevallen sprake is van integratie Stad-Land.

Park Maashorst
Hier is een maximaal bebouwd oppervlak van 250 m2 (hoofd- en bijgebouwen samen) toegestaan.
Op kleinere kavels kan het percentage daar tussen de 25% en 30% (hoofd- en bijgebouw) uitvallen, in de praktijk in Kamer 1 ligt dit percentage lager. Het hoogste percentage voor een vrijstaande woning (hoofd- en bijgebouw) is daar circa 19%. Bovendien creëren we in Park Maashorst zelf nog extra bos en groen, waardoor het beeld ook minder rood/bebouwing wordt.

Conceptvisie Lankes
In de tot nu toe gepresenteerde voorstellen hanteren we hier een maximaal bebouwingspercentage van 10% voor hoofdbebouwing per perceel, en 20% voor de totale bebouwing.

Overleg
Naar aanleiding van de commissievergadering en het ingediende amendement is nadere informatie bij de provincie en de heer Daverveld opgevraagd.

De provincie heeft laten weten dat haar belang een algemeen belang is dat draait om het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en het voorkomen van onnodige verstening. Daarbij noemt zij bij ontwikkelingen in dit gebied een 'evenredige groenblauwe inpassing', dit komt voort uit de provinciale bepalingen over de zone integratie stad-land. Dit wil zeggen dat bij het toevoegen van rode functies zoals wonen of bedrijvigheid het verlies aan groenblauwe functies zoals bos, agrarisch land en water evenredig gecompenseerd dient te worden.
Wat betreft het amendement geven zij aan 30% bebouwingspercentage en 350 m2 als vloeroppervlakte voor een woning op kavels van circa 1.000 m2 bijzonder groot te vinden. Tegelijkertijd geeft de provincie te kennen dat ze, wanneer dit zou worden opgenomen in het bestemmingsplan, hier niet op zullen reageren. Dat sluit overigens niet uit dat ze bij de besluitvorming rond de bouwplannen (bij een wijzigingsplan en/of omgevingsvergunning) afzonderlijk niet alsnog reageren.

De heer Daverveld, die de namens de drie insprekers op de commissieavond een plan heeft ingediend, heeft tijdens de commissieavond aangegeven dat zijn plan financieel niet haalbaar is op basis van de door de gemeente gestelde kaders. Het maximale bebouwingspercentage was een van die kaders, maar voor die plannen niet de voornaamste reden dat ze financieel niet haalbaar zijn. Er spelen hier meerdere facetten een rol. De gesprekken hierover met de heer Daverveld waren nog niet afgerond en kunnen, als daar behoefte aan is, ook na vaststelling van het bestemmingsplan gecontinueerd worden.