



CONCEPT

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00164316

Vaststelling bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

2019/13403	
Auteur	: S. Willems / M. van Gemert
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Sjoerd.Willems@uden.nl / Maarten.van.Gemert@uden.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

Advies

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

Inleiding

Op 21 juni 2018 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied "Uden-Noord ten noorden van de Rondweg" (bijlage 1). Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 23 juni 2018. Het voorbereidingsbesluit liep af 23 juni 2019. Met de omgeving en uw raad is destijds afgesproken om voor het aflopen van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage te leggen. Dit is geschied. Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) heeft vanaf 21 juni tot en met 1 augustus gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 17 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in een nota van zienswijzen (bijlage 3). In dit advies vragen wij u in te stemmen met deze nota en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch vastleggen van de actuele situatie in het gebied omgeving Nistelrodeseweg en nieuwe initiatieven in het gebied te faciliteren.

Duurzaamheid

N.v.t.

Argumenten*1.1 Het plan legt de feitelijke situatie vast.*

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen Buitengebied 1983, Buitengebied 2006 en het postzegelplan Nistelrodeseweg 4 van toepassing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de

actuele situatie planologisch-juridisch vastgelegd. In die zin is het plan conserverend van aard. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting is weergegeven voor welke percelen de actualisatie ook een wijziging van bestemming met zich mee brengt.

1.2 Het plan maakt ook nieuwe initiatieven mogelijk

Het plan is (in indirecte zin) ook ontwikkelend van aard. Een achttal initiatieven wordt passend geacht binnen de ontwikkelrichting Wonen en werken, vastgesteld door de raad op 25 oktober 2018. Deze ontwikkelrichting vormt tezamen met een stedenbouwkundige visie het integrale afwegingskader voor initiatieven. Voor de genoemde acht initiatieven zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Het afwegingskader wordt ook gebruikt bij nieuwe, toekomstige initiatieven.

1.3 Er is draagvlak voor het plan.

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan is vanaf oktober 2017 op verschillende momenten overleg gevoerd met bewoners en grondeigenaren. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelrichting wonen en werken. Vanaf december 2018 zijn de gesprekken met initiatiefnemers voortgezet en is in overleg een afweging per initiatief gemaakt. Op 7 mei 2019 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden en zijn er nog reacties ingediend die in het ontwerpplan zijn verwerkt. Alle stukken met betrekking tot het overleg en de dialoog met de omgeving zijn terug te vinden in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Ondanks het feit dat er 17 zienswijzen zijn ingediend, lijkt er behoorlijk wat draagvlak voor het plan te zijn.

1.4 De zienswijzen zijn goed te weerleggen.

De beantwoording van de 17 zienswijzen is terug te vinden in de Nota van zienswijzen. Het merendeel van de zienswijzen (10 stuks) richten zich op de ontwikkelingsmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden of juist het ontbreken van een dergelijke bevoegdheid voor bepaalde locaties. Van deze 10 zienswijzen leiden 2 zienswijzen tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De overige 7 zienswijzen richten zich op andere aspecten van het bestemmingsplan zoals bijvoorbeeld op de weergave van de feitelijke situatie in het bestemmingsplan. Dit zijn in een paar gevallen omissies in het plan. Van deze 7 zienswijzen zijn er 5 (deels) gegrond en leiden deze tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De concrete aanpassingen zijn uitgebreid beschreven in de Nota van zienswijzen en per zienswijze terug te vinden onder het kopje 'besluit'.

De voorgestelde aanpassingen op de verbeelding zijn inmiddels verwerkt, zodat deze voor u inzichtelijk zijn (bijlage 4). De beoogde aanpassingen in de toelichting en de regels worden verwerkt zodra uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling.

1.5 Er vinden ook ambtshalve wijzigingen plaats.

In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap gevraagd om in artikel 5 (Cultuur en ontspanning) van de regels water en waterhuishoudkundige voorzieningen ook mogelijk te maken. Deze overlegreactie bereikte ons nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie werd gelegd. Derhalve stellen wij voor dit verzoek nu alsnog mee te nemen en de regels dienovereenkomstig aan te passen. Ook een advies van de Veiligheidsregio inzake externe veiligheid kan om dezelfde reden alsnog als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 5). Dit advies leidt overigens niet tot aanpassingen in de regels of verbeelding.

2.1 Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Aangezien sprake is van een conserverend plan waarin (in directe zin) 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 Geen enkel initiatief is concreet genoeg om er een directe bouwtitel aan toe te kennen.

Een van de uitgangspunten was om eventuele initiatieven waar mogelijk direct mee te nemen in het bestemmingsplan. De tijd bleek echter te kort om zowel overeenstemming te krijgen over de individuele initiatieven als ook (en vooral) om per initiatief een goede en volledige ruimtelijke onderbouwing gereed te hebben. Door voor de initiatieven die op basis van een globale toets aan de ontwikkelrichting en het afwegingskader kansrijk geacht worden wijzigingsbevoegdheden op te nemen is het mogelijk voor deze initiatieven op een later moment een volledige ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Deze wijzigingsplannen worden afzonderlijk in procedure gebracht.

Financiën

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is uit de programmabegroting 2017 een bedrag van € 70.000,- beschikbaar gesteld. Door de splitsing van het plangebied waardoor er twee bestemmingsplannen nodig waren en de extra tijd die nodig was voor de omgeving Nistelrodeseweg is bij de 1^e financiële afwijkingenrapportage 2019 € 25.000,- aanvullend budget toegekend door de raad.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin (in directe zin) 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.

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. Voorbereidingsbesluit juni 2018
2. Ontwerpbestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg
3. Nota van zienswijzen
4. Verbeelding bestemmingsplan na vaststelling
5. Advies Veiligheidsregio

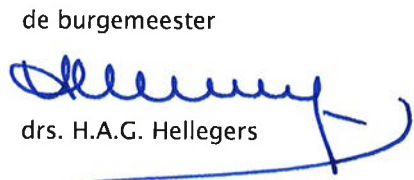
Uden, 17 september 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester


drs. D. van Deurzen


drs. H.A.G. Hellegers

AMENDEMENT

Artikel 27 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad

Amendement op raadsadvies Vaststelling Bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg nr. 2019/13403

Onderwerp: bebouwingspercentage 20%

De raad van de gemeente Uden in vergadering bijeen op 24 oktober 2019,

gehoord de inbreng van de insprekers en de discussie in de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën van 10 oktober 2019;

overwegende dat:

- a) in het voorliggende concept in artikel 9.2.1 van de Regels bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg (pagina 145 van bijlage 2) het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen is begrensd op een bebouwingspercentage van 15% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 200 m²;
- b) in voormelde openbare commissievergadering vast is komen te staan dat een bebouwingspercentage van 15% voor de doelstelling wonen en werken niet toereikend is voor het grootste gedeelte van het plangebied;
- c) met betrokkenen het (veel te kleine) percentage van 15% niet voldoende is besproken;
- d) betrokkenen op grond van de bestemming in de directe omgeving er in principe van uit mochten gaan dat een aanzienlijk hoger percentage aan de orde zou zijn;
- e) in redelijkheid het bebouwingspercentage van het hoofdgebouw dient te worden aangepast naar 20% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 200m²;
- f) in redelijkheid het de oppervlakte van een bijgebouw dient te worden aangepast naar maximaal 100m² (i.p.v. 75m²);
- g) het wenselijk is dat indien een initiatiefnemer een bijgebouw wenst met een oppervlakte van meer dan 100 m², het college de bevoegdheid heeft om, op basis van een kwalitatief goede inrichting van het perceel, hier van af te wijken,

besluit:

1. de tekst m.b.t. 'Hoofdgebouwen' van artikel 9.2.1 sub b, tweede lid van de Regels bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg te wijzingen in:

*de oppervlakte mag niet meer bedragen dan **20%** van de oppervlakte van het bouwperceel met maximum van 200 m² of indien de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw meer bedraagt, niet meer dan de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw;*

AMENDEMENT

Artikel 27 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad

2. de tekst m.b.t. 'Bijgebouwen' van artikel 9.2.2 van de Regels bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg te wijzigen in:

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. *de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan **100m²**.*

3. Onder 9.3 'Afwijken van de bouwregels', het huidige artikel 9.3 te wijzigen in artikel 9.3.1

4. onder 9.3 'Afwijken van de bouwregels', een artikel 9.3.2 toe te voegen, met de volgende tekst:

Artikel 9.3.2

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 ten behoeve van het bouwen van een bijgebouw met dien verstande dat:

- a. *er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing met een evenredige groenblauwe inpassing;*
- b. *voldaan wordt aan het toetsingskader uit artikel 16 lid 1.*

en gaat over tot de orde van de dag.

Indieners:

Ruud Geerders, fractie Gewoon Uden
Job van Lanen, fractie Jong Uden
Ton de Vroomen, fractie VVD-Leefbaar Uden
Peter van Orsouw, fractie CDA

Dit amendement is aangenomen/~~verworpen~~ in de raadsvergadering van 24 oktober 2019.



drs. M.A.J.R. Hermans, raadsgriffier