

RAADSVOORSTEL



Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven'

2015/11812	<input type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: F. Vossen	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: friso.vossen@uden.nl	X Raadscommissie REO
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting Nee
Port: R. Peerenboom	

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven'.

Te besluiten om

1. het bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven' (NL.IMRO.0856.BPNieuwHoeven-VA01) gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd vaststellingsbesluit;
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Inleiding

De voorliggende locatie aan de Maatsestraat betreft het gesloopte complex van de voormalige Technische School "St. Eloy". In het verleden is voor het plangebied al een bestemmingsplan (bestemmingsplan Maatsestraat) in procedure gebracht, uitgaande van een nieuwe invulling met ruim 100 woningen in diverse typologieën. Dit bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld en onherroepelijk ge-worden in 2010. Door een veranderend economisch klimaat is de verkoop van de beoogde woningen niet van de grond gekomen, waardoor thans een herontwikkeling van het gebied wordt voorge-staan.

In het nieuwe bestemmingsplan worden enkel grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Om flexibel te zijn en in te kunnen spelen op de markt worden in het plan verschillende woningtypen op-genomen die in een aantal delen van het plangebied uitwisselbaar zijn. In grote lijnen komen er in het plangebied 50-55 rij- en eindwoningen, circa 6 tweekappers aan de Cuijkstraat en aan de Heinsber-genstraat vrijstaande woningen (minimaal 3) dan wel tweekappers/patiowoningen (maximaal 6).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 23 oktober 2014 t/m 3 december 2014. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt ambtshalve één inhoudelijke wijziging voorge-steld. Dat betreft het opnemen van een parkeerbepaling in de planvoorschriften. Door een recente wetwijziging bevat de Bouwverordening namelijk geen stedenbouwkundige bepalingen meer, waar-onder ook de parkeernormen. Om bij een bouwaanvraag toch aan de parkeereis te kunnen toetsen wordt de parkeernorm nu in de voorschriften opgenomen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maken die beter aansluit op de huidige markt waardoor de locatie op kortere termijn kan worden ontwikkeld.

Argumenten

1. Het vigerende bestemmingsplan is achterhaald.

In 2007/2008 was de vraag naar appartementen nog groot. Vlak daarna sloeg de economische crisis toe waardoor ook de huizenmarkt instortte. Ook de vraag naar appartementen nam daardoor drastisch af. Met het onderhavige bestemmingsplan worden andere woningtypen mogelijk gemaakt waar wel vraag naar is.

2. Het conceptplan is positief ontvangen door omwonenden en andere belangstellenden.

Tijdens een informatieavond over het plan op 27 mei 2014, waar veel mensen op af zijn gekomen, waren de reacties zeer positief. Enerzijds omdat de hoge woontorens worden vervangen door grondgebonden woningen die beter aansluiten bij de bestaande omgeving. Anderzijds omdat door de verschillende woningtypen ook verschillende doelgroepen interesse hebben om hier te komen wonen.

3. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan bevestigt dat het plan ook een breed draagvlak heeft bij omwonenden.

4. Een beeldkwaliteitsplan opstellen is niet nodig.

Het bestemmingsplan is globaal van opzet zonder dat daar al een uitgewerkt stedenbouwkundig plan onder ligt. Een beeldkwaliteitsplan kan daardoor hooguit bestaan uit een verzameling beeldreferenties. Gelet op de omvang en de locatie van het project heeft dat in dit geval weinig toegevoegde waarde. Ook het kiezen voor één thema zoals wel eens gebeurt in Uden Zuid ligt hier niet voor de hand. Het is een relatief klein gebied dat onderdeel uitmaakt van een naoorlogse buurt. Het is niet zinvol om hier een heel nieuw ruimtelijk thema te beginnen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het plangebied is eigendom van de gemeente. In juni 2013 is met de ontwikkelaar CUZ een overeenkomst gesloten waarbij het plangebied als ruwe bouwgrond is verkocht en in fases mag worden gerealiseerd. De ontwikkelaar maakt het plangebied bouwrijp. In genoemde overeenkomst is naast de verkoop als ruwe bouwgrond ook het aanvullende kostenverhaal geregeld zoals planbegeleidingskosten en bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen. Op basis van de gesloten overeenkomst is door de raad ook een grondexploitatie vastgesteld die sluit met een nadelig saldo van ca € 1,6 mln. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het vaststellingsbesluit gepubliceerd worden volgens de voorgeschreven wijze uit de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

1. Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren.
2. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend ligt dit echter niet in de lijn der verwachting.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven'(NL.IMRO.0856.BPNieuwHoeven-VA01)

Uden, 6 januari 2015

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 6 januari 2015;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. het bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven' (NL.IMRO.0856.BPNieuwHoeven-VA01) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 februari 2015.

De Raad voornoemd
de griffier


drs. M. Frensel

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers