

RAADSADVIES



Zaakdossier D0060106

Vaststelling bestemmingsplan Hoenderbos III, fase 2

2017/13141
Auteur : M.J.W. van Gemert
Afdeling : Ruimte
E-mail : Maarten.van.Gemert@uden.nl
Port. : R. Peerenboom

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoenderbos III, fase 2

Advies

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en het bestemmingsplan Hoenderbos III, fase 2 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In nauwe samenwerking met de gemeente heeft ontwikkelaar Dura Vermeer een bouwplan ontwikkeld ter afronding van het gebied Hoenderbos III, fase 2, in de uiterste noordwesthoek van Hoenderbos (hoek nabij Lippstadtsingel en Karrevracht). In het geldende bestemmingsplan, door uw raad vastgesteld in 2006, zijn voor een deel van dit gebied uitsluitend appartementen toegestaan. Vanwege de veranderde marktomstandigheden is afgezien van appartementen en is in het voorliggende bestemmingsplan de bouw van grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet concreet in de bouw van 8 aaneengebouwde grondgebonden woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

De bouw van 8 woningen waarmee het plangebied van Hoenderbos III afgerond wordt.

Duurzaamheid

Voor deze ontwikkeling is de PPPscan uitgevoerd:



1. Deze ontwikkeling scoort vanwege het woningaanbod goed op de sociale participatie en woonomgeving. Ook wordt rekening gehouden met infiltratie van water in de bodem.
2. De woningen binnen dit project worden voor de langere termijn gerealiseerd.
3. De voorziene ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op andere plekken in de wereld.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen richten zich met name op de in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde flexibiliteit die het mogelijk maakte om zowel grondgebonden woningen als (deels) appartementen te bouwen. Mede hierdoor zou, op basis van maximaal 18 te bouwen woningen en appartementen, meer parkeercapaciteit nodig zijn, hetgeen weer zou leiden tot een minder groene en minder verblijfsvriendelijke openbare ruimte aan de achterzijde van de te bouwen woningen. Gelet op het feit dat de initiatiefnemer nu heeft aangegeven te willen en kunnen volstaan met het ontwikkelen van een plan met 8 grondgebonden woningen, kan aan deze zienswijzen worden tegemoet gekomen. Dit betekent dat de mogelijkheid om appartementen te bouwen, kan komen te vervallen in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens wordt het aantal te bouwen woningen teruggebracht tot maximaal 8 grondgebonden woningen. Dit betekent dat de benodigde parkeercapaciteit nu ook veel lager uitvalt. In plaats van 33 parkeerplaatsen kan nu worden volstaan met 15 parkeerplaatsen. Deze zullen nu worden gesitueerd aangrenzend aan de achterzijde van de woningen. Daarnaast is toegezegd dat tijdens de bouw een goede afstemming zal plaatsvinden met de omwonenden. Tevens worden de omwonenden ook betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte en het groene veld achter de nieuwe woningen.

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

1.1 Het is mogelijk om tegen de vaststelling beroep aan te tekenen

Er heeft een zorgvuldige beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden. Desalniettemin kunnen de indieners van de zienswijzen beroep instellen. Overigens kunnen ook overige belanghebbenden beroep instellen tegen de door uw raad in het bestemmingsplan aangebrachte wijziging.

Financiën

Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Hoenderbos/Velmolen. Deze grondexploitatie is geactualiseerd en sluit met een positief saldo waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Een en ander is verwerkt in het MeerJarenPerspectief 2016 wat is vastgesteld door de raad op 7 juli 2016.

Communicatie

De vaststelling 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 kunnen de indieners van de zienswijzen beroep instellen. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden tegen de door uw raad in het bestemmingsplan aangebrachte wijziging.

Bijlagen

1. Verbeelding, regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Uden, 6 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers

