

RAADSBESLUIT

Zaakdossier: D00122571

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het advies van het College van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017;

b e s l u i t

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en het bestemmingsplan Runmolen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 december 2017

De raad voornoemd
de griffier

drs. G.B. Gnodde

de burgemeester

drs. H.A.G. Hellegers

RAADSADVIES



Zaakdossier: D00117139

Raadsadvies vaststelling Runmolen

2017/13158	
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

1. Bestemmingsplan Runmolen te Uden

Advies

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en het bestemmingsplan Runmolen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Eind 2016 heeft de VOF Runmolen haar grondpositie in het plan Runmolen verkocht aan Van der Heijden Runmolen BV en zijn ook haar rechten uit de ontwikkel-realisatieovereenkomst overgedragen aan Van der Heijden Runmolen BV. In het oorspronkelijke plan uit 2012 waren op deze locatie in totaal 49 patio woningen opgenomen. Vanwege de geringe markt voor dergelijke woningen en gewijzigde inzichten is door Van der Heijden een aangepast plan gemaakt met 52 grondgebonden woningen. Op 20 december 2016 hebben wij met de vaststelling van de ontwikkel-realisatieovereenkomst de basis gelegd voor de uitwerking van het plan Runmolen naar de huidige staat. Vanaf dat moment heeft Van der Heijden Bouw en Ontwikkeling de planvorming voortgezet.

Het plangebied is gelegen tussen de Runmolen en de Lippstadtsingel te Uden. In het plan is een mix beoogd van verschillende typen grondgebonden woningen, in zowel het koop- als huursegment, te weten 32 koopwoningen, waarvan 14 halfvrijstaand en 18 vrijstaand, en 20 huurwoningen in de vrije sector, te bouwen in drie blokken van respectievelijk acht, zes en zes woningen. Het oostelijk gelegen perceel was tot voor kort in gebruik door een autogaragebedrijf. Het westelijk gelegen perceel was voorheen in gebruik door een tuinkwekerij. Na vertrek van de kwekerij is de locatie tijdelijk in gebruik geweest als schoollocatie voor Bluysen – De Brinck. De herontwikkeling van de twee percelen naar woongebied draagt bij aan de continuïteit van de woningbouwproductie binnen de gemeente Uden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Runmolen' heeft vanaf 30 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect

Het realiseren van 52 grondgebonden woningen in diverse typologieën en prijsklassen.

Duurzaamheid

De drie facetten van duurzaamheid scoren in verschillende mate (licht) positief met deze herontwikkeling. De herontwikkeling van deze vrijkomende locatie biedt met name kansen voor de woonomgeving voor het facet 'People'.

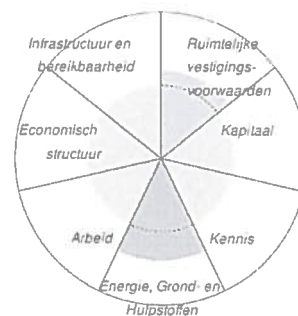
People



Planet



Profit



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.

Aangezien het plangebied binnen de invloedssfeer van de N264, voorziet het plan voorziet in een geluidscherm met een hoogte van 5,5 meter aan de zuidwestzijde en enkele tuinmuren van 3,0 meter en minimaal 1,5 meter hoogte. Hierdoor kan de geluidsbelasting op alle gevels op de begane grondhoogte en eerste verdieping worden teruggebracht tot ten hoogste de voorkeursgrenswaarde (of worden dove gevels toegepast). De realisering van de geluidwerende voorzieningen wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Voor de nieuwbouwwoningen met een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen hogere waarde (overwegend tweede verdiepingen) hebben wij hogere waarden vastgesteld.

1.2 De omgeving is vooraf geïnformeerd over het plan.

De initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd voor de omgeving en vervolgens nog een separatie bijeenkomst voor de bewoners van appartementencomplex La Fierde. De verslagen van deze twee bijeenkomsten maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ook heeft nog separaat overleg plaatsgevonden met Champignonkwekerij Heereco. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een keer een inloopavond georganiseerd, waar een toelichting is gegeven op het plan en vragen zijn beantwoord.

1.3 Aan de zienswijze kan worden tegemoet gekomen zonder dat dit leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich op een tweetal uitvoeringsaspecten: gevraagd wordt om bomen te planten ter plaatse van de inrit van het huidige (inmiddels: voormalige) garagebedrijf en het aanbrengen van verkeersplateaus op de Runmolen welke het verkeer voldoende zullen afremmen.

Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen. De bestaande bomen aan de Runmolen worden zoveel mogelijk behouden. Daar waar nodig en mogelijk worden nieuwe bomen toegevoegd. Verder

wordt iedere aansluiting vanuit het nieuwe plangebied middels een plateau aangesloten op de Runmolen. De plateaus zullen zodanig worden vormgegeven dat de toegestane maximum snelheid van 30 km per uur zoveel als mogelijk wordt afgedwongen.
Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

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, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Met Van der Heijden is eind 2016 een contract gesloten waarin de volgende punten zijn gezekeerd:

1. Grondprijs, overeengekomen is € 1.300.000,-
2. Planbegeleidingskosten, overeengekomen is de plankosten te maximeren op € 100.000,-
3. Bijdrage Fonds Bovenwijkse voorzieningen, overeengekomen is € 195.000,-

Dit heeft een positief effect op het resultaat van in totaal € 345.000,- t.o.v. het MJP 2016. In het MJP 2017 zijn bovengenoemde punten verwerkt in het complex Runmolen en voor de anterieure overeenkomst op Fcl 4.831.4049. Het complex Runmolen sluit daardoor met een positief saldo van ca. € 900.000,- (netto contante waarde per 1 januari 2017).

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan de indiener van de zienswijze beroep instellen. Dit geldt verder slechts voor 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

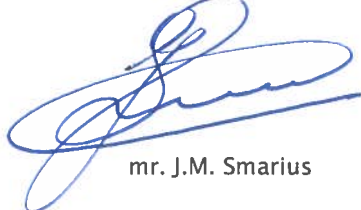
1. Verbeelding, regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Uden, 31 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers