

RAADSVORSTEL



Zaakdossier: D00033988

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat

2014/10306	☐ Raadscommissie AZ
Auteur: Th. Bus	☐ Raadscommissie PZ
E-mail: Theo.Bus@uden.nl	X Raadscommissie REO
Afd.hoofd: ir. C. Kemperman	Effect op begroting nee
Port: R. Peerenboom	

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat.

Te besluiten om

1. het bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In onze informatienota aan uw raad van 14 augustus 2012 informeerden wij u over de herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat/Mr. Van Coothstraat en de op dat moment voorliggende Ontwikkel-/Realisatieovereenkomst met Rialto Vastgoedbeheer, waarbij ook Area is betrokken. Met het sluiten van de overeenkomst werd de weg geopend voor de realisatie van 'een commerciële plint' in combinatie met appartementen, die door Area worden afgenomen. Inmiddels is een plan ontworpen, waarin is geregeld dat aan de zijde van de Mr. Van Coothstraat een supermarkt wordt ontwikkeld, kleinschalige detailhandel aan de zijde van de St. Jansstraat en 27 appartementen met een eigen parkeerkelder voor de bewoners van de appartementen. De naastgelegen (voormalige) sporthal wordt gesloopt. De daardoor vrijkomende ruimte wordt ingericht als parkeerterrein voor de overige parkeervraag van de ontwikkeling en zal als zodanig onderdeel gaan uitmaken van het totale Van Coothplein. In het proces van de totstandkoming van de plannen is diverse malen met omwonende gecommuniceerd. Deze ontwikkelingen zijn verwoord in het voorliggende bestemmingsplan, dat vanaf 27 maart j.l. gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het scheppen van een juridische grondslag voor het (her)ontwikkelen van een braakliggende locatie en een slooprijpe voormalige sporthal, waardoor een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven aan dit deel van het centrum van Uden.

Argumenten

1.1. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de gewenste (her)ontwikkeling van de locatie mogelijk

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de consequenties van de ontwikkeling mede in relatie tot de omgeving. De onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling, die verder uitgebreid is beschreven en onderbouwd in het bestemmingsplan. De ontwikkeling is uitgebreid gecommuniceerd met de omwonenden en ondernemers in de directe omgeving. Dit heeft geleid tot enkele suggesties die veelal al zijn geïmplementeerd. Daar waar deze suggesties betrekking hadden op de ontwikkeling en het voorliggende bestemmingsplan zijn deze zoveel als mogelijk meegenomen. Er zijn dan ook geen zienswijzen ingediend. Met deze ontwikkeling wordt een reeds jaren braakliggende plek in het centrum van Uden een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven.

1.2. Met de vaststelling van een hogere waarde kan voldaan worden aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor een aantal aan de zijde van de Sint Jansstraat geprojecteerde appartementen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Hiervoor hebben wij een besluit hogere grenswaarde vastgesteld.

1.3. De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling is wenselijk op enkele ondergeschikte onderdelen. Het betreft een correctie van de verbeelding (legenda). Daarop staat "sba-gw34" weergegeven als specifieke bouwaanduiding-geluidwering 35 dB(a); dit dient conform de regel 3.2.1 onder e "sba-gw35" te zijn. Voorts moet in de regels onder 3.2.1, lid c te worden vermeld dat de gebouwen (inclusief fundering) bouwkundig/constructief gescheiden dienen te zijn van naastgelegen bebouwing aan de St. Janstraat 36-38. Het gaat dus niet alleen de woningen (geluidsgevoelige objecten) maar ook de supermarkt omdat er anders via omloopgeluid hinder kan ontstaan bij de bovengelegen appartementen. Voorts een kleine aanpassing in de toelichting.

2.1. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform art. 6.2.3 en 4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats op basis van het uitgangspunt dat deze zal plaatsvinden voor rekening en risico van Rialto Vastgoedontwikkeling. Dit is vastgelegd in de ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst.

Communicatie/vervolg

Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende 6 weken kan beroep worden ingesteld door een ieder tegen de wijzigingen en tegen overige onderdelen door degenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen. De ontwikkelaar heeft aangegeven graag snel aan de slag te willen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Bijlagen

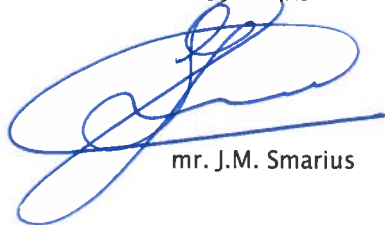
1. Bestemmingsplan
2. Besluit hogere grenswaarde

Uden, 27 mei 2014.

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 27 mei 2014;

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

b e s l u i t

1.1 het bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat met indentificatienummer NL.IMRO.0865.BPvancoothstraat-VA01 gewijzigd vast te stellen;

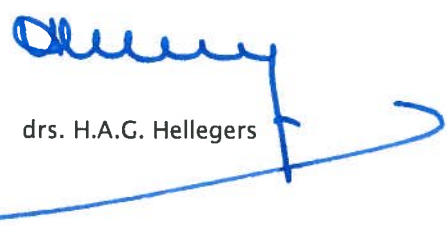
1.2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2014.


De Raad voornoemd
de griffier

drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers