



18.873654

GEMEENTE



UDEN

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00144635

Raadsadvies vaststelling Bestemmingsplan "DICO-terrein te Uden"

2018/13348	
Auteur	: Ir. Ralf Francissen
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: ralf.francissen@uden.nl
Port.	: Wethouder Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee**Onderwerp**

Vaststelling Bestemmingsplan "DICO-terrein te Uden"

Advies

1. Het bestemmingsplan "DICO-terrein te Uden met idn NL.IMRO.0856.BPDicoterrein-VA01" gewijzigd vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan "Land van Dico" ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Inleiding

In november 2014 heeft de gemeenteraad zich middels een opinienota gebogen over de vraag: "Wat wil de gemeenteraad met het DICO terrein?". De gemeenteraad heeft zich toen uitgesproken voor het scenario "Wonen op DICO terrein": Een nieuw woongebied waar de Udenaar op een moderne, onderscheidende wijze kan wonen en verblijven, op loopafstand van het stadscentrum. In dit scenario zijn circa 200 koopwoningen voorzien voor een brede doelgroep, voornamelijk grondgebonden. Op basis hiervan zijn partijen de plannen gaan uitwerken. Deze uitwerking heeft geresulteerd in een Stedenbouwkundigplan, een Ontwerpbestemmingsplan, een Conceptbeeldkwaliteitsplan en een Anterieure Overeenkomst - Koopovereenkomst (AOK), als zijnde de (juridische) kaders waarbinnen de verdere ontwikkeling zal plaatsvinden. U bent hierover geïnformeerd via de raadsinformatienota met als onderwerp "Herontwikkeling voormalig DICO terrein", en de bijlage "Visiedocument Dico-terrein Uden" (augustus 2018).

Wij hebben u toen aangegeven dat, nadat het Ontwerpbestemmingsplan en het Conceptbeeldkwaliteitsplan ter visie hebben gelegen, het Bestemmingsplan aan uw raad wordt voorgelegd voor vaststelling. Met dit advies geven wij hier uitvoering aan. De tervisielegging heeft geen zienswijzen opgeleverd. Vanwege actuele ontwikkelingen wordt u wel voorgesteld om een 3-tal wijzigingen door te voeren bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

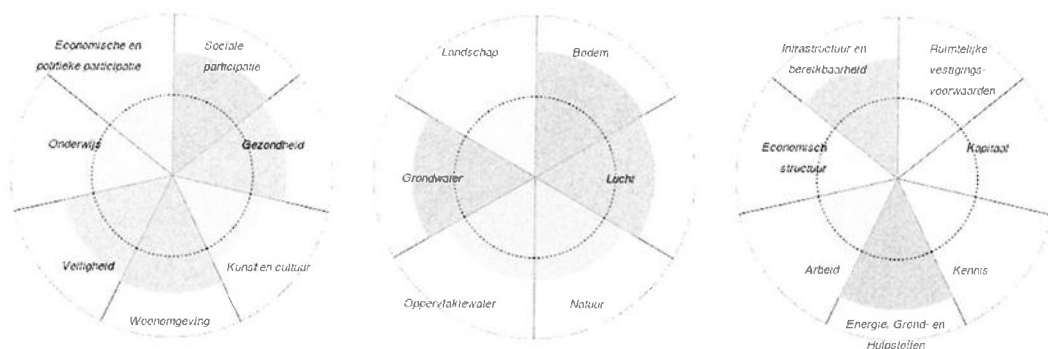
Realisatie zal plaatsvinden in meerdere fasen. De realisatie van fase 1 start naar de huidige inzichten aansluitend aan het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Gepland eerste helft 2019. De afspraak is dat tijdens deze fase de beide ontsluitingen van het woongebied naar het omliggende wegennet (Velmolenweg en Losplaats) worden gerealiseerd. Heijmans Vastgoed B.V. (veder geduid als ontwikkelaar) is reeds gestart met de verkoop van fase 1. In deze fase zijn voorzien 104 grondgebonden woningen, waarvan 13 als vrije kavel. Fase 2 en 3 volgen, afhankelijk van de marktvraag, aansluitend. Naar de huidige inzichten zal realisatie ergens in 2022/2023 gereed zijn.

De openbare ruimte wordt in overeenkomende fasen ontworpen en aangelegd door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente. Overdracht naar de gemeente heeft plaats nadat de gehele openbare ruimte inclusief aangepaste aansluitingen op de omliggende wegen en de herinrichting van (een deel van) de Boekelsedijk heeft plaatsgehad. Naar de huidige inzichten zal deze overdracht naar verwachting ergens in 2022/2023 plaats gaan hebben.

Beoogd effect

Een nieuw woongebied waar de Udenaar op een moderne, onderscheidende wijze kan wonen en verblijven, op loopafstand van het stadscentrum.

Duurzaamheid



Bovenstaande grafieken geven de PPP score weer voor respectievelijk People, Planet, Profit van de door het projectteam uitgevoerde PPP scan.

Bij de ontwikkeling van het Dico-terrein zijn de gemeente Uden en de ontwikkelaar de navolgende doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid overeengekomen. Deze maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst (AOK).

Energie: Voor de woningen op het Dico-terrein wordt gestreefd naar een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0. De woningen op het Dico-terrein krijgen geen gasaansluitingen, hetgeen past in het streven van de gemeenteraad om gasloos te bouwen. De woningen krijgen een individueel systeem voor verwarming, koeling en warm tapwater dat gebruik maakt van de warmte in het grondwater.

GPR: De woningen krijgen een GPR van 7,5. De ambitie is voor de woningen een GPR van 8 te realiseren.

Bodem: Het Dico-terrein zorgt conform de geldende eisen van de gemeente en het waterschap, voor voldoende bergingscapaciteit van regenwater. In de waterparagraaf van het Bestemmingsplan is hier uitwerking aan gegeven.

NL Greenlabel: De ontwikkelaar en de gemeente Uden streven ernaar de systematiek en labelling van NL Greenlabel toe te passen voor het Dico-terrein. NL Greenlabel heeft reeds een quick-scan uitgevoerd. In de uitwerking van de openbare ruimte worden de deskundigen van NL Greenlabel betrokken gezamenlijk met de betrokken medewerkers van de gemeente Uden. Daarbij wordt nagegaan of en hoe het toepassen van de principes van NLGreenlabel bij deze uitwerking toegepast kan worden.

Groene uitstraling openbare ruimte: Er is gestreefd naar een zo groen mogelijke openbare ruimte. Dit is uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan. Naast de opzet van twee grotere groenstructuren zijn enkele woonstraten vormgegeven met een brede doorgaande groenstrook en zonder geparkeerde auto's in de straat (parkeren op eigen terrein en in parkeerkoffers met open verharding). In de groene randen langs Velmolenweg en Losplaats wordt de Hemelboom op de kruising Losplaats-Velmolenweg behouden. En langs de openbare ruimte zullen groene erfscheidingen door de ontwikkelaar direct mee worden gerealiseerd, vanwege het duurzame effect op het woonmilieu.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan "DICO-terrein te Uden" borgt (samen met het beeldkwaliteitsplan) de ontwikkeling van een woongebied waar de Udenaar op een moderne, onderscheidende wijze kan wonen en verblijven*

Het bestemmingsplan borgt, via regels voor typologische toewijzing, bouwbloksituering en bouwhoogtes, de identiteit op bouwblokniveau. Aan de basis ligt het Stedenbouwkundig plan "Land van Dico" (bijlage 1 bij het bestemmingsplan). Naast een eigen identiteit is het plan afgestemd op de specifieke Udense ligging, nabij en tussen, het centrum en het stadspark. Het wordt gekenmerkt door een opzet met stevige bebouwing langs de Velmolenweg en de Losplaats en een overgang naar een opener en groener woonmilieu (tuindorp) aan de zijde van de Maasstraat en de Boekelsedijk. Hierdoor ontstaat (samen met de duurzaamheidsambitie) een modern en onderscheidend woongebied.

1.2 *De voorziene ontwikkeling van het voormalige DICO terrein is in lijn met de opinie van de gemeenteraad en past binnen het woningbouwprogramma*

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor een vraaggericht, gevarieerd en gemêleerd woningbouwprogramma op deze locatie, waarin het accent op grondgebonden woningen ligt. De planvorming is door de ontwikkelaar op basis van deze uitgangspunten, de omgevingsdialoog en kennis van de markt nader uitgewerkt. De voorziene ontwikkeling is flexibel, waarmee kan worden ingespeeld op de woonbehoefte. In totaal biedt deze locatie ruimte voor de bouw van maximaal 218 woningen, waarvan 25 appartementen en voor het overige ggb woningen, waarvan (tenminste) 15 huurwoningen in de vrije sector. Er wordt een mix aan woningtypologieën gerealiseerd; appartementen, rijwoningen, patio-woningen, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen, in duidelijk onderscheiden woonmilieus: een industriële zone en een tuindorp. De voorziene ontwikkeling speelt ook in op de actuele vraag naar (geliberaliseerde) huurwoningen. Daarmee is sprake van een vraaggericht, gevarieerd en gemêleerd woningbouwprogramma wat zowel kwantitatief als kwalitatief past binnen het woningbouwprogramma.

1.3 *Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de toekomstige bewoners, de directe omgeving en overige belanghebbenden.*

Het Ontwerpbestemmingsplan en Conceptbeeldkwaliteitsplan hebben gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen respectievelijk inspraakreacties ontvangen. In aanloop naar het ontwerp hebben de toekomstige bewoners kunnen meepraten over hun woonwensen, zoals behoud van de historische plek en het voorzien in een gevarieerd

woningaanbod. Ook heeft de omgevingsdialoog geleid tot vroegtijdige aanpassingen in het ontwerp, zoals bouwhoogtes en een ruimere verkaveling nabij bestaande woningen en de herinrichting van (een deel van) de Boekelsedijk. Bovendien is er goede input opgehaald voor de nog uit te werken openbare ruimte, zoals veilige oversteekplaatsen en een groene verblijfsvriendelijke inrichting. Dit onderschrijft dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is doorlopen. Een uitgebreide toelichting op de omgevingsdialoog is gevoegd als bijlage 1 bij dit advies.

1.4 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle ruimtelijk relevante belangen zijn zorgvuldig in beeld gebracht en onderzocht. Het bestemmingsplan motiveert dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn die in de weg staan aan de realisatie van het "Land van Dico". Met de realisatie wordt uitvoering gegeven aan de in november 2004 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Centrum Oost Uden.

Ten opzichte van het ontwerp zijn twee wijzigingen in de toelichting aangebracht. Deze hebben beiden te maken met nieuwe informatie die beschikbaar is gekomen gedurende de terinzagelegging van het ontwerp. Dit betreft nieuwe cijfers uit de verkeersregelininstallatie en de ondertussen door de Provincie verleende beschikking Wet natuurbescherming.

Ook heeft de ontwikkelaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid om alvast een concept aanvraag omgevingsvergunning door ons te laten toetsen. Hieruit bleek dat het Ontwerpbestemmingsplan voor een vijftal kavels niet voorzag in een adequate bouwregel ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Deze bebouwing op vijf kavels was in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan echter al wel aanvaardbaar geacht. Gezien die ruimtelijke aanvaardbaarheid, is er een bouwaanduiding toegevoegd op de verbeelding die alsnog de gewenste bebouwing mogelijk maakt. Het bestemmingsplan kan inclusief deze ambtshalve wijzigingen worden geacht in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de realisatie van het 'Land van Dico'.

Om de benodigde omgevingsvergunningen te kunnen verlenen, zal sprake moeten zijn van een rechtsgeldig bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij op een goede en verantwoorde wijze invulling aan de inspanningsverplichting die wij met de ontwikkelaar zijn aangegaan.

2.1 Het Beeldkwaliteitsplan "Land van DICO" borgt de gewenste uitstraling van het woongebied

Aanvullend op het Bestemmingsplan regelt het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit advies) de bijbehorende architectuur: Robuuste gebouwen in industriële architectuur aan de stedelijke noord- en oostzijde refereren aan het verleden van "Land van Dico". In het tuinstadgedeelte komen meer traditionele bouwmassa's; met (lage) goot, traditionele kapvormen en gevels in baksteen. De twee woonmilieus worden door een samenhangende openbare ruimte met elkaar verbonden tot één woongebied "Land van Dico". Groen speelt hierin een belangrijke rol. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota, krijgt dit de vereiste juridische status om de omgevingsvergunningen aan te kunnen toetsen.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd via goede afspraken.

De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd door afspraken in de anterieure overeenkomst (AOK) met de ontwikkelaar. Het is derhalve niet nodig een exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 Wro).

Kanttekeningen

1.1 Beroep tegen de gewijzigde onderdelen bestemmingsplan

Nu er sprake is van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, staat ten aanzien van die gewijzigde onderdelen voor alle belanghebbenden eventueel beroep open bij de Raad van State.

Voor alle ongewijzigde onderdelen staat alleen nog de beroepsmogelijkheid open voor belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet eerder een zienswijze hadden kunnen indienen.

Financiën

De met de ontwikkelaar overeengekomen anterieure overeenkomst (verder geduid als AOK) is erop gericht om te komen tot de ontwikkeling van het voormalige Dico terrein. De grond binnen het plangebied is deels in het bezit van de gemeente Uden en deels in het bezit van derden.

Overeengekomen is een totaalbedrag van € 1.800.000,- voor de afname van de grond in het bezit van de gemeente Uden, voor de door de gemeente te maken plankosten en voor fondsbijdrage. Voor de plankosten en de fondsbijdrage zijn financiële zekerheden afgesproken zoals een bankgarantie. Met de AOK is kostenverhaal verzekerd. Voor de grondverkoop is een marktconforme prijs gehanteerd. De verkoop van de eigen grond zal in de onroerendgoedexploitatie tot uitdrukking komen. De verwachting is dat er per saldo een positief resultaat van ca. € 110.000,- op puur de grondverkoop gerealiseerd zal worden. Er zal gefaseerd worden afgenomen. Omdat hier ruwe bouwgrond verkocht wordt, is er geen sprake van een grondexploitatie. De overige afspraken worden op de AOK verantwoord. De plankosten zijn reeds voldaan. De fondsbijdrage wordt gefaseerd voldaan en zal worden gestort in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Communicatie

Het vastgestelde Bestemmingsplan, alsmede het Beeldkwaliteitsplan en het door het college vastgestelde Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, zullen gelijktijdig worden bekendgemaakt in zowel het gemeenteblad als de Staatscourant. Het vastgestelde Bestemmingsplan verschijnt in digitale vorm op de landelijke site voor bestemmingsplannen www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Na vaststelling van het Bestemmingsplan wordt dit gepubliceerd en ter visie gelegd. Daarmee start de beroepstermijn van zes weken. Indien er geen beroep wordt ingediend, treedt het Bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden.

Naar de huidige inzichten start de realisatie van fase 1 aansluitend aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Gepland eerste helft 2019.

Bijlagen

1. Toelichting omgevingsdialoog Land van Dico;
2. Bestemmingsplan "DICO-terrein te Uden" inclusief bijlagen;
3. Beeldkwaliteitsplan "Land van DICO".

Uden, 13 november 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



drs. D. van Deurzen



drs. H.A.G. Hellegers