

# Zienswijzenrapport Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Centrumgebied Uden-Zuid, NL.IMRO.0856.BPCentrumgebiedUZ-ON01

## INHOUDSOPGAVE

### 1. Inleiding

### 2. Zienswijzen

1. Zienswijze d.d. 02/12/2014 nr. 14.140242
2. Zienswijze d.d. 02/12/2014 nr. 14.140258
3. Zienswijze d.d. 03/12/2014 nr. 14.140872 (Bouwfonds)

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Gemeente Uden  
januari 2015

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Centrumgebied Uden-Zuid hebben ter inzage gelegen vanaf 23 oktober 2014 t/m 3 december 2014. Tijdens deze periode kon eenieder reageren op deze stukken door het indienen van zienswijzen. In totaal zijn 3 zienswijzen ingediend waarvan er één is gericht tegen beide ontwerpplannen en twee alleen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden in dit rapport samengevat en beantwoord. Tevens wordt een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan toegelicht.

## 2. Zienswijzen

Van de binnengekomen zienswijzen is hierna kort verslag gedaan. Per reactie is het gemeentelijk standpunt vermeld en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de gehele inhoud daarvan meegenomen. Om privacy redenen zijn alle NAW (naam-, adres- en woonplaats) gegevens van natuurlijke personen geanonimiseerd.

### **Zienswijze 1**

- a. Inspreker is het niet ermee eens dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid/regeling is opgenomen voor zijn project "De Gouden Daken". Tijdens de inspraakprocedure is ook reeds gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoud daarvan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Vervolgens heeft indiener samen met zijn gemachtigde een gesprek gehad met een aantal ambtenaren. Van dit gesprek is niet eens een verslag opgesteld.
- b. Op de beoogde plek van de twee woontorens komt nu een grote parkeerplaats en een supermarkt. Het dak van de supermarkt wordt ook nog eens uitgevoerd als sedumdak, alsof het college een statement wil maken naar de Gouden Daken waarvoor de gemeente zich juridisch ten opzichte van indiener heeft vastgelegd.
- c. Indiener heeft een petitie bij het college ingediend voorzien van meer dan 100 handtekeningen van bewoners van Uden-Zuid maar ook daar wordt met geen woord over gerept.
- d. Indiener heeft zich tot nu toe vastgeklampt aan het tot dusverre geldende beeldkwaliteitsplan dat wel voorzag in de Gouden Daken. Kennelijk is dat de reden dat nu op het laatste moment het ontwerpbestemmingsplan van een ander beeldkwaliteitsplan wordt voorzien. De gemeente verandert daardoor tijdens de wedstrijd eigenhandig de spelregels.
- e. Op pagina 46 van het ontwerpbestemmingsplan wordt wel melding gemaakt van het project Gouden Daken als zijnde waardevol maar even verder wordt geconstateerd dat uit een oogpunt van cultuurhistorie geen belemmeringen voor de bouw van de supermarkt bestaan. Indiener voelt zich daardoor niet serieus genomen.

### **Reactie:**

- a. *Voor zover verwezen wordt naar de inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan verwijzen wij kortheidshalve naar de Nota van Inspraak en Vooroverleg. Hierin is de inspraakreactie van indiener uitgebreid beantwoord. Van het gesprek op 11 november 2014 is wel degelijk een gespreksverslag gemaakt. Dit is aan gemachtigde van indiener toegezonden bij brief van 26 november 2014. Nadat gemachtigde had aangegeven dat hij het verslag niet had ontvangen is het verslag nogmaals toegezonden per e-mail op 5 december 2014.*
- b. *Dat het college met het sedumdak een statement heeft willen maken naar de Gouden Daken wordt ten stelligste ontkend. Indiener heeft in het verleden het aanbod gehad om het project Gouden Daken op het dak van de supermarkt te realiseren. Van dit aanbod heeft hij geen*

*gebruik gemaakt. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het dak te voorzien van sedum om zodoende de supermarkt nog meer op te laten gaan in het groen.*

- c. Het klopt dat indiener tot nu toe nog geen formeel antwoord heeft gekregen op zijn ingediende petitie. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is de inhoud van de petitie wel meegenomen. Daarin is echter geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat daarin alsnog twee woontorens mogelijk worden gemaakt teneinde daarop het project Gouden Daken te realiseren. In de petitie worden namelijk geen nieuwe argumenten aangevoerd die indiener niet reeds eerder heeft aangevoerd bij het voorontwerpbestemmingsplan. Voor wat betreft ons standpunt daarover verwijzen wij naar de hiervoor aangehaalde Nota van Inspraak en Vooroverleg. Met het toesturen van dit zienswijzenrapport aan indiener achten wij de petitie voldoende beantwoord te hebben.*
- d. Zoals reeds eerder aangegeven is ervoor gekozen om op deze locatie een supermarkt met parkeerplaats te ontwikkelen en daarvoor is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Om ervoor te zorgen dat de supermarkt ook met voldoende kwaliteit wordt gebouwd is een bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dat beeldkwaliteitsplan wordt op pagina 15 ook aandacht besteed aan het project Gouden Daken. Het is gebruikelijk om het ontwerpbeeldkwaliteitsplan tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.*

*Het vorige beeldkwaliteitsplan waar het project Gouden Daken in naar voren kwam was het beeldkwaliteitsplan Verlengde Velmolen van oktober 2000. Dit beeldkwaliteitsplan is komen te vervallen tegelijk met het vaststellen van de Welstandsnota Uden 2013 door de raad in oktober 2013. In het hoofdstuk 'Deelgebied 4 Woontorens in het park' van dat beeldkwaliteitsplan werd over de Gouden Daken het volgende gezegd: "Bij de vormgeving van de twee torens moet worden onderzocht op welke wijze de gouden dakpannen aan de gebouwen of in de (openbare) ruimte eromheen een plaats kunnen krijgen..." "De onderhavige locatie biedt hiervoor wellicht mogelijkheden". Hieruit blijkt dat het project Gouden Daken inderdaad onderdeel uitmaakte van het beeldkwaliteitsplan maar dat de precieze invulling van het project in het gebied allerminst vast stond.*

*Wat de gemeente betreft is dat nog steeds zo waarbij de voorgestane ontwikkeling, realisering van een supermarkt, echter wel het vertrekpunt is. In ieder geval kan aan het voorheen geldende beeldkwaliteitsplan niet het gewicht worden toegekend zoals initiatiefnemer dat voorstaat. Namelijk dat de gemeente op basis daarvan nu verplicht zou zijn om op de locatie toch twee woontorens mogelijk te maken. In het stelsel van de ruimtelijke ordening is een beeldkwaliteitsplan daar sowieso niet voor bedoeld en bovendien geeft ook de inhoud van het voorheen geldende beeldkwaliteitsplan daartoe geen aanleiding.*

- e. Bij het onderwerp Cultuurhistorie op pagina 46 van de toelichting wordt het project Gouden Daken inderdaad benoemd. Dat verderop wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de bouw van de supermarkt wil niet zeggen dat daarmee het project van indiener niet serieus wordt genomen. Met het benoemen van het project in de toelichting is duidelijk gemaakt dat het project wat de gemeente betreft nog steeds in beeld is en binnen het plangebied ook een invulling moet kunnen krijgen. Dat indiener daarbij blijft vasthouden aan één optie die in dit stedenbouwkundig plan niet mogelijk is, is zijn eigen keuze.*

## Zienswijze 2

- a. Indiëners verwijzen in eerste instantie naar hun brieven van 23 januari 2014 en 25 juli 2014 (inspraakreactie). Aangezien aan die zienswijzen niet tegemoet is gekomen, blijven deze zienswijzen onverkort gehandhaafd, aldus indiëners.
- b. Indiëners vrezen onevenredige geluidsoverlast van de vestiging van de nieuwe supermarkt door aan- en afrijdende auto's en vrachtwagens en het laden en lossen aan de noordzijde van het plangebied. Dat de voordeur van de woning van indiëners niet aan de Sesterlaan is gesitueerd, zoals de gemeente heeft aangegeven, doet er niet toe. De woning is tevens gesitueerd langs de Sesterlaan en het leefgedeelte zit ook aan die kant. Dat de beoogde richtafstand van de VNG in dit geval 10 meter zou moeten bedragen betekent niet dat er voor indiëners geen onevenredige overlast is.
- c. Indiëners zijn van mening dat het treffen van maatwerkvoorschriften in dit geval evident aan de orde is. Daarmee kan worden voorkomen dat achteraf een handhavingstraject moet worden opgestart. In ieder geval dient vastgelegd te worden dat er onder geen beding mag worden geladen en gelost in de avond- en nachtperiode (19.00 - 07.00 uur).
- d. Tijdens het gesprek op 21 november 2014 hebben indiëners aangegeven dat zij hun juridische procedures staken indien de laad- en losvoorziening wordt overdekt met in ieder geval een afgesloten muur aan de zijde van de Sesterlaan. Door mevrouw Straatsma is toen aangegeven dat dit niet mogelijk is. In de nota van inspraak en vooroverleg is echter aangegeven dat bij het zoeken naar geluidbeperkende maatregelen ook een lossluis tot de mogelijkheden behoort. Indiëners verzoeken om aan te geven wat precies bedoeld wordt met een lossluis.
- e. Bij het voorontwerpbestemmingsplan hebben indiëners aangegeven dat op de verbeelding niet staat aangegeven waar de toe- en afritten exact komen te liggen. In de nota van inspraak en vooroverleg is wel geantwoord dat dat zal worden aangepast op de verbeelding maar dat is niet gebeurd. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het voor indiëners van groot belang is om te weten waar de vrachtwagens exact in en uit zullen rijden. Dat in de bestemming Groen nu wel toe- en afritten zijn toegestaan doet hier niet aan af. Daarmee is niet exact aangegeven waar de toe- en afritten komen te liggen en dit soort infrastructurele maatregelen passen in de bestemming Verkeer en niet in de bestemming Groen.
- f. Indiëners vragen zich af hoe groot de supermarkt mag worden. Tijdens het overleg op 21 november is aangegeven dat de supermarkt maximaal 1.500 m<sup>2</sup> mag worden plus 250 m<sup>2</sup> overige detailhandel/horeca. Het opgenomen bouwblok met de bestemming Centrum is echter veel groter en lijkt veel meer mogelijkheden te bieden dan genoemde oppervlakten. Als dat zo is dan vinden indiëners dat het bouwblok moet worden verkleind tot die maat.
- g. Indiëners vinden dat artikel 3.3.1 zodanig moet worden aangepast dat een terras uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras'. Daarmee wordt vastgelegd dat het terras alleen aan de zuidzijde kan komen waardoor indiëners geen overlast zullen ondervinden.
- h. Ook artikel 3.2.1 sub c dient te worden aangepast door daarin, zoals ook aangegeven in de nota van inspraak en vooroverleg, vast te leggen dat de maximale bouwhoogte van 8 meter alleen ziet op de voorgevel. Daarmee wordt voorkomen dat de supermarkt aan de noordzijde (zijde Sesterlaan) een hoogte krijgt van 8 meter.
- i. Indiëners vinden dat in het bestemmingsplan moet worden geborgd dat het houden van evenementen zoals bedoeld in artikel 4.1 f niet ook is toegestaan op de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied. Hetzelfde geldt voor de functies genoemd in artikel 4.1 onder h t/m n. Ook die functies zouden uitsluitend toegestaan moeten zijn aan de zuidzijde ter plaatse van de aanduiding 'terras' en dus niet aan de noordzijde.
- j. Indiëners verzoeken om een duidelijke toelichting zodat duidelijk is dat de gehanteerde parkeernormen conform de CROW-normen zijn. Verder missen zij een berekening op grond van de CROW-normen waaruit blijkt dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

**Reactie:**

- a. *Voor zover verwezen wordt naar de inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan verwijzen wij kortheidshalve naar de Nota van Inspraak en Vooroverleg. Hierin is de inspraakreactie van indieners uitgebreid beantwoord.*
- b. *Naar onze mening is de vrees voor onevenredige geluidsoverlast ongegrond. Hierbij is belang dat de feitelijke afstand tussen de toekomstige laad- en losvoorziening van de supermarkt en de woning van indieners minimaal 40 meter bedraagt terwijl de indicatieve richtafstand volgens de VNG in dit geval minimaal 10 meter moet bedragen. In een situatie waarin de feitelijke afstand meer dan vier keer zo groot is dan dat de richtlijnen voorschrijven is het volgens ons hoogst onaannemelijk dat er toch sprake zal zijn van onevenredige geluidsoverlast. Daar komt nog bij dat op voorhand een aantal extra maatregelen wordt getroffen om eventuele geluidsoverlast verder te beperken zoals het aanleggen van asfalt in plaats van klinkers op het terrein en het realiseren van een afschermdende muur richting de Sesterlaan. Ook met de toekomstige supermarktexploitant zal in overleg bekeken worden of er nog andere maatregelen te bedenken zijn die ten goede kunnen komen aan een acceptabel geluidsniveau. Voor wat betreft het geluid van de te laden en lossen karren met producten kan nog worden opgemerkt dat dat geluid deels zal worden tegengehouden door de vrachtwagen zelf aangezien deze bij het laden en lossen achteruit zal parkeren tegen de supermarkt aan en op die manier geluidafschermend werkt.*

*Of de woning wel of niet met de voordeur is gesitueerd richting de Sesterlaan is inderdaad niet relevant in deze context. De woning ligt in de nabijheid van de toekomstige supermarkt en dus dienen wij te beoordelen of na realisatie van de supermarkt sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van indieners. Alle voorgaande aspecten in ogenschouw nemende zijn wij van mening dat ook na de realisering van de supermarkt sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van indieners.*

*Tot slot merken we in dit verband nog op dat het ervaren van geluidhinder tot op bepaalde hoogte altijd een subjectieve hinderbeleving betreft. Wat voor de ene persoon als hinderlijk kan worden ervaren hoeft voor de andere persoon helemaal geen probleem te zijn. Hiermee willen wij niet afdoen aan de vrees die indieners hebben maar tegelijkertijd behoren wij wel objectief te beoordelen of die vrees gegrond is of niet. Op basis van de hiervoor genoemde aspecten vinden wij het aannemelijk dat er geen onevenredige geluidshinder zal ontstaan na realisering van de supermarkt en de bijbehorende laad- en losvoorziening.*

- c. *Tijdens het gesprek op 21 november 2014 en ook in de nota inspraak en vooroverleg is uiteengezet dat het opleggen van maatwerkvoorschriften een middel is dat kan worden ingezet. Daarbij is echter ook aangegeven dat in dit geval geen redenen aanwezig zijn om op voorhand reeds voorschriften op te nemen in het bestemmingsplan met betrekking tot geluid en/of laden en lossen. Deze mening zijn wij nog steeds toegedaan waarbij wij kortheidshalve verwijzen naar het gestelde hiervoor onder sub b. Mocht na realisering van de supermarkt onverhoopt blijken dat het geluidsniveau niet binnen de normen blijft dan zullen alsnog maatwerkvoorschriften worden opgelegd aan de onderneming.*
- d. *In het gesprek is door mevrouw Straatsma aangegeven dat voor een overdekte laad- en losvoorziening hoogstwaarschijnlijk de achterkant van het gebouw omhoog moet en dat dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is omdat daarmee de inpassing van het gebouw in de omgeving onder druk komt te staan. Daarmee is echter niet gezegd dat dat onmogelijk is. Verder is in dat gesprek aangegeven dat de gemeente dit niet als verplichting gaat opleggen aan de ontwikkelaar maar dat de ontwikkelaar hier wel over geïnformeerd wordt. Met een lossluis is bedoeld een voorziening waardoor/waarmee de vrachtwagens niet helemaal in de*

*buitenlucht hoeven te laden en lossen. Een precieze invulling hebben we daarbij niet voor ogen gehad. Het is vooral benoemd als een mogelijkheid die wordt onderzocht zonder daarmee een toezegging te hebben gedaan dat die voorziening er ook zou komen.*

- e. In de nota van inspraak en vooroverleg hebben wij aangegeven dat in de bestemming Groen van het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad ten onrechte niet geregeld was dat daarin ook toe- en afritten mogen worden aangelegd ten behoeve van de winkelvoorzieningen en dat dit alsnog in de bestemming Groen mogelijk gemaakt zal worden. Dit is ook gebeurd door in artikel 4.1 (bestemming Groen) toe te voegen dat daarbinnen onder andere ook perceelsontsluitingswegen, toe- en afritten zijn toegestaan. Naar onze mening is het niet nodig en ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat op de verbeelding niet precies is aangegeven waar mogelijk toe- en afritten komen te liggen. Gelet op de omvang en de ligging van het plangebied en de positionering daarbinnen van de verschillende bestemmingen is het voor indieners voldoende duidelijk dat aan de noordzijde van het plangebied in de bestemming Groen een toe- en afrit kan worden aangelegd ten behoeve van het laden en lossen bij de supermarkt. Of die ontsluiting een paar meter naar links of een paar meter naar rechts komt te liggen is niet relevant voor de belangen van indieners. Voor de stelling dat langzaam verkeersroutes, calamiteitenroutes, toe- en afritten niet passen binnen de bestemming Groen geven indieners geen overtuigende onderbouwing. Dat dat functies zijn die passen binnen de bestemming Verkeer is juist maar daarmee is niet gezegd dat deze functies niet (tevens) opgenomen kunnen worden in de bestemming Groen.*
- f. In artikel 3.1 van de planregels is vastgelegd dat er een supermarkt van maximaal 1500 m<sup>2</sup> is toegestaan plus 250 m<sup>2</sup> overige detailhandel/horeca. Dat de bestemming Centrum en het daarmee overeenkomende bouwvlak groter is dan 1750 m<sup>2</sup> doet hier niet aan af en geeft derhalve geen ruimere mogelijkheden.*
- g. Het is de bedoeling en ook het meest logisch dat de horecafunctie met bijbehorend terras aan de zuidzijde van de bestemming Centrum komt en niet aan de noordzijde. Juist daarom is aan de zuidzijde een aanduiding 'terras' op de verbeelding opgenomen. Die locatie ligt veel gunstiger ten opzichte van het park dan aan de noordzijde grenzend aan de Sesterlaan. Om deze reden zien wij geen aanleiding om tegemoet te komen aan de wens van indieners in deze. Daar komt nog bij dat niet is aangetoond dat indieners onevenredige overlast zouden ondervinden van een terras aan de noordzijde als dat daar gerealiseerd zou worden, hetgeen zoals gezegd zeer onaannemelijk is.*
- h. Wij zijn het eens met indieners dat in artikel 3.2.1 sub c niet goed is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van 8 meter alleen aan de voorzijde van het gebouw heeft te gelden. Daarom wordt dit artikel als volgt gewijzigd:*

#### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

*c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m, waarbij de bouwhoogte van de achtergevel ten hoogste 5 m bedraagt.*

*Wordt gewijzigd in:*

#### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

*c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m in de gevellijn zoals aangegeven op de verbeelding, waarbij de bouwhoogte van de achtergevel ten hoogste 5 m bedraagt en het dak in de vorm van een lessenaarsdak moet worden uitgevoerd.*

*Verder wordt de volgende begripsbepaling toegevoegd:*

#### *1.26 lessenaarsdak*

*Een lessenaarsdak is een hellend dak, dat maar uit één vlak bestaat, vergelijkbaar met een lessenaar.*

- i. De omvang en de ligging van de betreffende groenstrook aan de noordzijde van het plangebied is zodanig dat daar helemaal geen evenementen gehouden of (jongeren)ontmoetingsplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Zoals reeds eerder aangegeven zal die groenstrook deels gebruikt worden voor de ontsluiting van de laad- en losvoorziening en wordt daar verder een groenwal in voorzien. Bovendien is in artikel 4.3.2. geregeld dat evenementen alleen als kleinschalige buurtactiviteiten zonder versterkte muziek mogen plaatsvinden.*
- j. In hoofdstuk 4.2 van de toelichting is duidelijk aangegeven hoe de parkeerbehoefte van het plan is berekend. Daarbij is niet gerekend met de CROW normen maar met de gemeentelijk vastgestelde parkeernormen. Uit die berekening volgt dat er 82 parkeerplaatsen benodigd zijn maar er wordt voorzien in een parkeerterrein met 110 parkeerplaatsen. De vrees voor parkeerdruk die van invloed zal zijn op de Verlengde Velmolen is daarom volgens ons ongegrond.*

### **Zienswijze 3**

Indiener is het niet eens met de begripsomschrijving van 'supermarkt' in artikel 1.34 van de planregels. Het woordje 'compleet' daarin is volgens indiener ruimtelijk niet relevant en zou daarom moeten worden geschrapt.

#### **Reactie**

*Wij kunnen ons vinden in het argument van indiener. Het betreffende onderdeel zal dienovereenkomstig worden gewijzigd.*

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

In de planregels en de toelichting worden ambtshalve enkele kleine aanpassingen doorgevoerd.

#### **Planregels**

##### *\*2.1.9 peil*

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Wordt gewijzigd in:

##### *2.1.9 peil*

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

\*3.1 sub b

overige detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie I, met in totaal een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>; waarbij het bruto vloeroppervlak van de horeca (exclusief terras) ten hoogste 125 m<sup>2</sup> bedraagt;

Wordt gewijzigd in:

3.1 sub b

detailhandel niet zijnde supermarkt zoals bedoeld in sub a, dienstverlening en horeca van categorie I, met in totaal een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>; waarbij het bruto vloeroppervlak van de horeca (exclusief terras) ten hoogste 125 m<sup>2</sup> bedraagt;

### **Toelichting**

\*De tekst van hoofdstuk 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast door daarin de verschillende planfasen van voorontwerp, ontwerp en vaststelling te benoemen.

Uden, januari 2015