

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Marktstraat 11-13 Uden**

Gemeente Maashorst

Maashorst, februari 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Beantwoording zienswijze

Zienswijze 1.

<...naam... adres...>

Zienswijze

Geluidsoverlast, minder lichtinval in appartement, belemmerd uitzicht, minder woongenot, minder privacy.

Beantwoording

Het appartement van de indiener van de zienswijze ligt op de 2^e verdieping van het naastliggende gebouw en grens niet direct aan dit nieuwbouwplan.

In zijn algemeenheid kan echter het volgende worden gesteld.

Wonen in de binnenstad heeft voor- en nadelen. Er is sprake van detailhandel op de begane grond en wonen op de verdiepingen erboven. Dit zijn niet-geluidgevoelige functies, overigens in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en passend in het centrumgebied van Uden. De lichtinval in het appartement van en het uitzicht voor de indiener zal enigszins wijzigen. Dit wordt echter planologisch aanvaardbaar geacht. Op grond van constante jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Uden Centrum 2013 is aan de zijde van de Marktstraat de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op 11 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit verhoogd tot 13,5 meter. De verhoging met 2,5 meter is in dit geval aanvaardbaar omdat er sprake is van een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Een dergelijke verhoging is ook in stedenbouwkundig opzicht acceptabel, gelet op de bouwhoogte van 18 meter aan de overzijde van het perceel en de hoogten van aangrenzende bebouwing.

Door die verhoging kan evenmin worden gesteld dat de lichtinval in het appartement van reclamant in onevenredige mate wordt verminderd. Ook voor lichtinval bestaan overigens geen wettelijke normen.

De afstand tussen het complex waarin reclamant woont en de nieuwbouw bedraagt zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie 3 meter. In een stedelijke omgeving is dat een aanvaardbare afstand.

De privacy voor de indiener zal enigszins wijzigen, maar niet in die mate dat dit als planologisch ongewenst wordt beschouwd. In het ontwerp van het nieuwe plan is rekening gehouden met de privacy van zowel de bestaande (woon)omgeving en omwonenden als van de bewoners van de nieuwbouw. De (hoofd)verblijfruimten van de nieuwe appartementen zijn gericht op de Marktstraat en de Oranjestraat en in het middengedeelte naar de binnentuin van het complex.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.