

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Woongebieden Kom Uden 2022**

Gemeente Maashorst

September 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 20 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ten slotte is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze 1.

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

1.1 Verzoek om wijziging definitie garageboxen

Zienswijze

De indiener geeft aan dat in artikel 1.47 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan een garagebox wordt aangeduid als 'een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard.' Gevraagd wordt dit te wijzigen in 'een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen voor aanwonenden' of, wanneer opslag voor huisraad wel moet kunnen, ten minste naar 'een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard voor aanwonenden.' Uit nader ingewonnen informatie blijkt dat dit verzoek voortvloeit uit de parkeerdruk die ontstaat in de wijk, omdat garageboxen steeds meer door niet-aanwonenden worden opgekocht en/of in gebruik worden genomen. Het voorbehouden van het gebruik aan aanwonenden zou de parkeerdruk in de wijk kunnen verminderen, nu ook steeds meer parkeerplekken worden ingericht met laadpalen voor elektrische auto's, die ook niet altijd gebruikt worden.

Beantwoording

De definitie in het bestemmingsplan is ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan uit 2010. Er was geen directe aanleiding om hier een aanpassing in te doen in het nieuwe bestemmingsplan. Garageboxen worden niet gezien als (volwaardige) parkeerplekken, omdat ze nu eenmaal breder worden ingezet dan puur alleen voor het stallen van auto's voor het dagelijks gebruik. De trend is immers dat garageboxen niet specifiek gebruikt worden voor vervoermiddelen. Een wijziging van de definitie van de term garageboxen zal niet bijdragen aan het oplossen van eventuele parkeerproblemen, zoals gesignaleerd door de indiener van de zienswijze. Nog afgezien hiervan zal het vanuit de optiek van handhaving vrijwel onmogelijk zijn om te controleren of de garageboxen daadwerkelijk worden gebruikt voor het stallen van auto's, evenals dat overigens het geval is bij garages die wel op eigen terrein zijn gerealiseerd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

Amitec BV, namens
<...naam...adres...>

2.1 Wijzigen Gemengd-1 in Wonen

Zienswijze

De indiener verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Onlangs is een vergunning verleend voor het wijzigen van een inmiddels voormalige kapsalon naar wonen. Verzocht wordt de bestemming Gemengd-1 te wijzigen in Wonen zodat voor de volledige locatie de bestemming Wonen geldt.

Beantwoording

De zienswijze is terecht. De bestemming Gemengd-1 zal dienovereenkomstig worden aangepast naar Wonen voor wat betreft het aanwezige bouwvlak. De overige gronden worden bestemd tot Tuin.

Besluit

De bestemming Gemengd-1 wordt deels vervangen door de bestemming Wonen en deels door de bestemming Tuin.

Zienswijze 3.

Amitec BV, namens
<...naam...adres...>

3.1 Verzoek om correcties in ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

De indiener geeft aan dat niet alle naar aanleiding van de omgevingsdialog toegezegde aanpassingen (correct) zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze wordt gevraagd alsnog enkele aanpassingen door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze is terecht. Het gaat om de volgende aanpassingen.

- a. De ondergrondse bouwwerken zijn niet allemaal goed op de verbeelding opgenomen. Dit zal worden gecorrigeerd, middels een uitbreiding van de aanduiding aan de oostzijde en een toevoeging aan de zuidzijde.
- b. De specifieke bouwaanduiding voor de luifel is niet genoemd in de bouwregels voor bedrijfsgebouwen en overkappingen in artikel 4.2.1. Deze wordt alsnog opgenomen.
- c. Tot slot wordt genoemd dat de bouwregels voor de luifel niet juist zijn. In artikel 4.2.3. is wel geregeld dat de hoogte van de luifel mag afwijken qua hoogte, namelijk 5,5 meter, maar er is geen afwijking opgenomen ten aanzien van de oppervlakte van deze luifel terwijl deze groter is dan de toegestane 75m². In de regels zal alsnog worden opgenomen dat de bestaande luifel van 245 m² is toegestaan. Deze bouwregels inclusief afwijkingsmogelijkheid wordt overigens verplaatst naar artikel 4.2.1.

Daarnaast wordt geconstateerd dat het bouwvlak aan de zijde van de Land van Ravensteinstraat niet helemaal correct is opgenomen op de verbeelding. Deze wordt alsnog gecorrigeerd.

Besluit

- a. De aanduiding ondergrondse voorziening wordt uitgebreid;
- b. De specifieke bouwaanduiding voor de luifel op dit adres wordt alsnog opgenomen in artikel 4.2.1 van de regels. Tevens wordt opgenomen dat de luifel 245 m² mag bedragen.
- c. Het bouwvlak aan de zijde van de Land van Ravensteinstraat wordt gecorrigeerd.

Zienswijze 4.

Amitec BV, namens
<...naam...adres...>

4.1 Gevraagd wordt om milieucategorie 3.2 toe te staan.

Zienswijze

De indiener is het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan alleen bedrijvigheid toestaat in de milieucategorie 1 en 2 en dat bedrijven in categorie 3 slechts met ontheffing worden toegelaten. Dat hier tot voor kort een aannemersbedrijf in de categorie 3.2 gevestigd is geweest, maakt dat deze uitzondering nog steeds gerespecteerd dient te worden. Voor de onderhavige locatie is een maatwerkbesluit genomen, waarin (geluid)rechten zijn vastgelegd, die de toekenning van een aanduiding categorie 3.2 rechtvaardigen. Het aannemersbedrijf kan wel weg zijn, maar de vergunde situatie maakt het nog steeds mogelijk dat hier een categorie 3.2 bedrijf kan worden geëxploiteerd. Om de rechten van het aannemersbedrijf te beschermen én het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen te borgen, zijn verschillende geluidwerende voorzieningen aangebracht. De locatie ligt in het gebied, grenzend aan het bedrijventerrein Loopkant Liessent. Bovendien zijn de timmerwerkhuis en de aansluitende hal momenteel verhuurd aan een constructiebedrijf. Dit past binnen milieucategorie 3.2 en binnen de maatwerkvoorschriften. Ten slotte wordt gesteld dat een situatie niet tweemaal onder het overgangsrecht mag worden gebracht. De indiener verzoekt dan ook om aan de volledige locatie Loopkantstraat 9A de 'aanduiding - milieucategorie 3.2 toegestaan' toe te kennen.

Beantwoording

Het voorheen hier gevestigde aannemersbedrijf is inmiddels vertrokken. De categorie 3.2-aanduiding was expliciet verbonden aan de vergunning van dit bedrijf. Het geldende bestemmingsplan stond alleen bedrijvigheid toe in de milieucategorie 1 en 2. Dit is gecontinueerd in het nieuwe plan.

De actualisering legt de feitelijk bestaande situatie vast. Er is geen reden tot wijziging van de milieucategorie over te gaan. Dit zou ook planologisch niet voor de hand liggend zijn, aangezien alle bedrijven in deze omgeving in eerste instantie deze aanduiding hebben. Dit is ook logisch gezien de nabijheid van woningen en de verkleuring die dit gebied doormaakt richting wonen. Milieucategorie 3 blijft mogelijk middels een ontheffing. Voor nieuwe bedrijvigheid kan, indien nodig, een ontheffing worden aangevraagd.

4.2 De Staat van bedrijfsactiviteiten moet worden uitgebreid

Zienswijze

De indiener geeft aan dat door het beperken van de bij de bestemming behorende Staat van bedrijfsactiviteiten een enorme beperking van mogelijke bedrijfsactiviteiten plaatsvindt. Gevraagd wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten uit te breiden, zodat de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

Deze zienswijze is terecht. De omvang van de Staat van bedrijfsactiviteiten in het ontwerpbestemmingsplan is functioneel onnodig beperkend. De Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan zal alsnog voor het overgrote deel worden gecontinueerd.

4.3 Er ontbreekt een voorwaardelijke verplichting in de regels

Zienswijze

De indiener geeft aan dat voor de bestemming Bos (artikel 6) de voorwaardelijke verplichting ontbreekt om de geluidwerende voorziening, ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbank', in stand te houden.

Beantwoording

Deze zienswijze is terecht. De voorwaardelijke verplichting wordt alsnog toegevoegd in de regels.

Besluit

- a. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt alsnog voor het overgrote deel in overeenstemming gebracht met de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan.
- b. De voorwaardelijke verplichting voor de instandhouding van de geluidwerende voorziening zal alsnog worden opgenomen in de regels van de bestemming Bos.

Zienswijze 5.

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

5.1 Bestemming Verkeer en Groen aan de St. Annastraat

Zienswijze

De indiener geeft aan dat een deel van het bestaande parkeerterrein aan de St. Annastraat, ten noorden van Kindcentrum Aventurijn, is heringericht als groen-/speelvoorziening. Gevraagd wordt hier het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, en dus de bestemming Verkeer te wijzigen in Groen. Tijdens bijeenkomsten over het nieuwe IKC west is vanuit de gemeente ook aangegeven dat de inrichting zoals deze nu is, zo blijft.

Beantwoording

De door de indiener aangehaalde locatie (de zogeheten 'ster') maakt onderdeel uit van het totale plangebied voor IKC West waarvoor op korte termijn een planologische procedure zal worden opgestart. Gelet op de argumenten van de indiener is het niet onlogisch de bestemming te wijzigen, maar daarmee zou worden vooruitgelopen op de (definitieve) besluitvorming voor IKC West. Gelet op het stadium waarin dit project zich nu bevindt, wordt het bij nader inzien wenselijk geacht het plangebied IKC West alsnog buiten dit bestemmingsplan te houden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de bestemming. Daarentegen wordt het plangebied voor het nieuwe IKC West alsnog buiten het vast te stellen bestemmingsplan gelaten.

Zienswijze 6.

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

6.1 Bestemming Verkeer en Groen aan de St. Annastraat

Zienswijze

De indiener geeft aan dat een deel van het bestaande parkeerterrein aan de St. Annastraat, ten noorden van Kindcentrum Aventurijn, is heringericht als groen-/speelvoorziening. Gevraagd wordt hier het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, en dus de bestemming Verkeer te wijzigen in Groen. Tijdens bijeenkomsten over het nieuwe IKC west is vanuit de gemeente ook aangegeven dat de inrichting zoals deze nu is, zo blijft.

Beantwoording

De door de indiener aangehaalde locatie (de zogeheten 'ster') maakt onderdeel uit van het totale plangebied voor IKC West waarvoor op korte termijn een planologische procedure zal worden opgestart. Gelet op de argumenten van de indiener is het niet onlogisch de bestemming te wijzigen, maar daarmee zou worden vooruitgelopen op de (definitieve) besluitvorming voor IKC West. Gelet op het stadium waarin dit project zich nu bevindt, wordt het bij nader inzien wenselijk geacht het plangebied IKC West alsnog buiten dit bestemmingsplan te houden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de bestemming. Daarentegen wordt het plangebied voor het nieuwe IKC West alsnog buiten het vast te stellen bestemmingsplan gelaten.

Zienswijze 7.

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

7.1 *Twijfel over maatvoering opbouw*

Zienswijze

De indiener geeft aan dat er twijfel bestaat over de maatvoering van de gerealiseerde opbouw op de woning die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze is gecheckt of de opgenomen aanduiding voor de bouwhoogte van 6 meter correspondeert met de bouwvergunning. Uit deze check blijkt dat dit het geval is. Er is geen reden de verbeelding of regeling aan te passen.

7.2 *Aanbouw is hoger dan 3 meter*

Zienswijze

De indiener geeft aan dat aan de achterzijde van de woning de aanbouw ter plaatse van de slaapkamer 4 meter hoog is, en daarmee dus hoger dan de 3 meter die nu in het plan is opgenomen. Gevraagd wordt daar de opbouw tot 6 meter mee te nemen, zodat de bouw mogelijkheden in de toekomst niet te veel beperkt worden.

Beantwoording

Er is hier van een muurtje van 1 meter op de woning, en dus in totaal 4 meter hoog. Dit muurtje kan worden beschouwd als een ondergeschikt ruimtelijk element, waarvoor bestaande rechten (verleende bouwvergunning) aanwezig zijn. Het muurtje heeft een zodanig beperkte omvang en ruimtelijke relevantie dat het te gedetailleerd is om op te nemen in plankaart. Artikel 31.3 van de regels achten wij hier van toepassing: de hoogte van 4 meter mag hier als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. Verder is er geen gegronde reden om mee te gaan in de wens om een hoogteregeling van 6 meter op te nemen. Het past niet in het uitgangspunt het bestemmingsplan in lijn te brengen met de bestaande situatie en is niet in het belang van de integrale woon- en leefkwaliteit, met name voor de naastgelegen percelen.

7.3 *Het percentage onbebouwd is een inperking van de mogelijkheden*

Zienswijze

Daarnaast is in het bestemmingplan nu opgenomen dat er 20% van het bouwvlak niet bebouwd mag worden. Indiener begrijpt dat een buitenruimte gewenst is, maar dit houdt voor zijn perceel in dat er ruim 65m² niet bebouwd mag worden en dit is een forse afmeting en inperking van de mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is voor woonpercelen in Uden een reguliere eis dat er enige ruimte op woonpercelen vrijgehouden blijft van bebouwing, zodat omwille van een goed woon- en leefklimaat voldoende buitenruimte is geborgd. Het is alleszins een redelijke eis om 20% van de woonbestemming onbebouwd te laten. Vergeleken met andere typen woningen is dit percentage zelfs nog aan de lage kant. Gelet hierop wordt geen noodzaak gezien van het percentage van 20% af te wijken.

7.4 Er wordt een waardevermindering verwacht

Zienswijze

Tevens verwachten wij een waardevermindering door de inperking van de mogelijkheden binnen het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

De waarde van een object, in dit geval een woning, hangt niet alleen af van de eigen mogelijkheden maar ook van de mogelijkheden in de omgeving. Andere aspecten zijn de woonkwaliteit op straat en op buurtniveau. Dit wordt bevestigd door het gegeven dat de overige bewoners in deze straat aan de gemeente hebben verzocht de bouwmogelijkheden te beperken tot de bestaande situatie om de bestaande karakteristiek van de straat en de woningen te bewaren.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8.

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

8.1 Niet eens met bebouwingsgrens voorzijde woning

Zienswijze

De indiener is het er niet mee eens dat het bouwvlak de bebouwingsgrens aan de voorgevelzijde óp de huidige voorgevel van het woonhuis wordt gelegd. Door deze wijziging worden bestaande rechten ingeperkt/afgenomen, omdat de pergola en ook de luifel van de woning vóór de voorgevelrooilijn en daarmee buiten de woonbestemming komen te liggen.

Beantwoording

De woning ligt op de hoek Veghelsedijk-Groenewoud. De voorgevellijn van deze woning was in het geldende bestemmingsplan ten onrechte gelegd aan de zijde van Groenewoud. Tevens was de woning aan deze zijde ruim buiten het bouwvlak gelegen, terwijl het bouwvlak aan de zijde van de Veghelsedijk juist ruimer was dan de feitelijke situatie. Dit is gecorrigeerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak is aan de zijde van de Groenewoud zodanig verruimd dat de woning nu geheel binnen het bouwvlak ligt. Bovendien is de voorgevellijn alsnog neergelegd aan de zijde van de Veghelsedijk, in lijn met de feitelijk bestaande situatie.

Dit past in de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteit van de Veghelsedijk met haar individuele en verspringende bebouwing. Er is geen reden aangedragen hiervan af te wijken. En, zoals de indiener zelf ook aangeeft, is het niet meer dan logisch dat het bestemmingsplan aansluit bij de vergunde en feitelijke situatie. Overigens liggen de bestaande luifel en pergola (ondergeschikte bouwdelen) in het nieuwe bestemmingsplan niet binnen de bestemming Wonen maar binnen de bestemming Tuin, evenals in het geldende bestemmingsplan al het geval was. Hier verandert dus niet veel.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9.

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

9.1 *Er dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen voor de herontwikkeling van de Pius X-kerk*

Zienswijze

De indiener geeft aan al enige tijd met de gemeente in overleg te zijn over de mogelijke herontwikkeling van de Pius X-kerk en omgeving, aan het Piusplein 113-115.

Gezien de onduidelijkheid over de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, de behoefte aan woningen en een efficiënt proces wordt gevraagd voor de herontwikkeling van deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Er is sprake van een conserverend plan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden meegenomen. Een wijzigingsbevoegdheid maakt een nieuwe ontwikkeling weliswaar niet rechtstreeks mogelijk, maar moet wel in enige mate ruimtelijk onderbouwd zijn, ook moeten de kaders helder zijn. Daarvan is echter geen sprake. Er ligt op dit moment weliswaar een stedenbouwkundig acceptabel plan, maar:

- er is nog geen overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen;
- er moet nog een omgevingsdialoog worden gevoerd;
- onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd en er ligt dus nog geen enkele ruimtelijke onderbouwing.

Kortom er moet nog het nodige gebeuren voordat er een ruimtelijke procedure kan worden opgestart. Er is nog dermate veel onduidelijkheid dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet wenselijk is.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10.

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

10.1 Er is sprake van beperkende regels bij de functieaanduiding Maatschappelijk

Zienswijze

De indiener geeft aan dat bij de functie-aanduiding 'maatschappelijk' ten onrechte twee beperkingen zijn opgenomen die niet overeenkomen met de bestaande situatie en de in het verleden verleende vergunning. Zo staat in artikel 21 van de regels dat een bestaande maatschappelijke voorziening binnen deze bestemming mogelijk is. Dit zou inhouden dat er geen nieuwe of andere maatschappelijke activiteiten zouden mogen plaatsvinden. Tevens valt in de regels te lezen dat de activiteiten enkel mogen worden uitgevoerd door de bewoner van de woning.

Verzocht wordt om het vorenstaande te corrigeren in het bestemmingsplan, zodat de functie niet meer is gekoppeld aan de bewoner en dat er ook nieuwe activiteiten, passend binnen de bestemming mogelijk zijn.

Beantwoording

Gelet op de relatief kleine ruimte waar de maatschappelijke activiteiten kunnen worden uitgeoefend, de eigen ingang en eigen voorzieningen, kan deze functie in planologisch opzicht los worden gezien van de woning. De koppeling tussen de activiteiten en de bewoner worden voor dit adres geschrapt.

Verder is abusievelijk in de regels opgenomen dat het gebruik van de maatschappelijke functie is beperkt tot de bestaande activiteiten. Beoogd werd te regelen dat de bestaande oppervlakte/omvang uitgangspunt is.

Besluit

De regels worden als volgt aangepast:

- in artikel 21.1 sub e. wordt het woord 'bestaande' geschrapt
- in artikel 21.4.2 wordt geregeld dat de activiteiten op dit adres niet zijn gekoppeld aan de bewoner.

Zienswijze 11.

Tennet TSO B.V.
Postbus 718
6800 AS Arnhem

11.1 De belemmerde strook van de hoogspanningsverbinding aan de Industrielaan is te breed

Zienswijze

Binnen het plangebied bevindt zich de hoogspanningsverbinding Uden-Aarle-Rixtel. Met een bijbehorende belemmerde strook van 20 meter aan weerszijden van het hart (totaal 40 meter).

Tennet geeft aan dat de belemmerde strook van deze verbinding te breed is opgenomen, namelijk 26 meter vanaf het hart gemeten.

Beantwoording

De aanduiding wordt aangepast zoals aangegeven door Tennet.

11.2 De gebiedsaanduiding veiligheidszone-magneetzone is te breed

Zienswijze

Daarnaast dient de 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone-magneetveldzone' vanaf de hartlijn 60 meter breed te zijn. Deze is eveneens te breed opgenomen, namelijk 66 meter vanaf het hart gemeten. Bovendien dient deze gebiedsaanduiding ook in de genoemde belemmerde strook te liggen.

Beantwoording

De aanduiding wordt aangepast zoals aangegeven door Tennet.

11.3 De regels voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding dienen te worden aangepast

Zienswijze

Voor een juiste planologische borging van de verbinding verzoekt Tennet de regels voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding in artikel 24 van de regels op enkele onderdelen aan te passen. Met name de afwijkingsverboden van een omgevingsvergunning dienen uitgebreid te worden en opgenomen moet worden dat adviezen schriftelijk worden gevraagd en gegeven. Tennet vraagt bij de aanpassingen gebruik te maken van een meegestuurde voorbeeldregeling.

Beantwoording

De regels zullen worden aangepast zoals voorgesteld door Tennet.

11.4 Geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone

Zienswijze

In de toelichting staat vermeld dat binnen de (magneetveld)zone in principe geen nieuwe stralingsgevoelige objecten worden toegestaan. De indiener geeft aan dat de hoogspanningsverbinding geen straling veroorzaakt en dat het voorzorgbeleid erop is gericht om geen of zo min mogelijk nieuwe gevoelige bestemmingen toe te staan. Gelet hierop

verzoekt zij de genoemde tekst als volgt aan te passen: 'binnen de zone worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegestaan.' Desgevraagd heeft de indiener aangegeven dat artikel 33.4 van de regels op dezelfde wijze wordt aangepast.

Gevraagd wordt verder de toelichting in de artikelen 4.10 en 5.5.4 aan te passen, in overeenstemming met de aanpassingen die in de regels en op de verbeelding worden doorgevoerd.

Beantwoording

De toelichting en de regels worden aangepast zoals voorgesteld door Tennet.

11.5 Betrokkenheid Tennet bij nieuwe plannen

Zienswijze

Tennet vraagt om standaard te worden betrokken bij het vooroverleg voor nieuwe ruimtelijke plannen. Tevens geeft zij tips op welke wijze het hoogspanningsnet te zijner tijd zou kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan.

Beantwoording

Het voert te ver om bij elk individueel plan Tennet te raadplegen maar daar waar de hoogspanningsverbinding is gelegen nabij en/of een rol speelt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is dit uiteraard van belang en zal zij in het vooroverleg worden betrokken. Dat is in dit geval niet gebeurd omdat slechts sprake was van een actualisering van het bestemmingsplan. Wel goed uiteraard dat Tennet heeft gereageerd en dat dit leidt tot een aantal verbeteringen in het vast te stellen bestemmingsplan. Uiteraard worden de tips voor het nieuwe omgevingsplan meegenomen.

Besluit

De verbeelding, regels en toelichting worden aangepast zoals aangegeven in de beantwoording.

Zienswijze 12.

Avalar Advies, namens
<...naam...adres...>

12.1 Minimale afstand hoofdbouw tot achterste perceelsgrens

Zienswijze

De indiener is blij dat de gemeente naar aanleiding van de omgevingsdialog is meegegaan met het verzoek om een minimale afstand aan te houden van 3 meter van het nieuwe hoofdgebouw aan de Speelweide tot de achterste perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan blijkt dit niet op de verbeelding te zijn aangepast.

Beantwoording

Dit is een terechte constatering. Deze aanduiding zal alsnog op de verbeelding worden aangebracht.

12.2 Maximale bouwdiepte van hoofdgebouw

Zienswijze

De indiener is het niet eens met de beperkende aanvulling om een maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw van 10 meter te hanteren. Verzocht wordt om deze beperking van de maximale bouwdiepte van de woning tot 10 meter niet in het vast te stellen bestemmingsplan mee te nemen.

Beantwoording

De genoemde maximale bouwdiepte was oorspronkelijk aangekondigd maar is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. In overleg met de indiener zal deze ook bij de vaststelling niet worden opgenomen.

Besluit

Op de verbeelding en in de regels wordt alsnog een minimale afstand van 3 meter tot de achterste perceelsgrens opgenomen (in tegenstelling tot de reguliere regeling van de tabel onder 21.2.1 onder i van de regels).

Zienswijze 13.

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

13.1 Eerder toegezegde aanpassingen zijn niet in zijn geheel opgenomen

Zienswijze

De indiener geeft aan dat niet alle naar aanleiding van de omgevingsdialog toegezegde aanpassingen (correct) zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is ingediend om de aanpassingen alsnog veilig te stellen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze is terecht. Het gaat om de volgende aanpassingen.

- a. De aanduiding 'Wetgevingszone – afwijkingsgebied 1', waar artikel 33.1 zich op richt, is niet aanwezig op de verbeelding. Het vlak waar dit artikel naar verwijst is niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt alsnog opgenomen.
- b. De 'Bouwaanduiding Specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3' is in de tuinbestemming tot op de voorste perceelsgrens gesitueerd. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken met de indiener van de zienswijze en levert verwarring op in de uitwerking. Deze aanduiding dient op 1 meter afstand van de voorste perceelsgrens te worden gesitueerd. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- c. De 'Bouwaanduiding Specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' regelt niet dat de erfafscheiding op minimaal 1 meter afstand van de voorste perceelsgrens moet staan. Conform de werkelijk bestaande situatie zal dit in de regels worden aangepast. Artikel 17.2.5.b.5 zal worden aangepast naar het volgende:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' mag een erfafscheiding worden gerealiseerd op minimaal 1 meter afstand van de voorste perceelsgrens, met een hoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse een levend groene inpassing gerealiseerd -en in stand gehouden- moet worden met een minimale breedte van 1 meter.'

Besluit

De verbeelding en de regels worden gewijzigd zoals aangegeven.

Zienswijze 14.

Bernhaege Advocaten, namens
<...naam...adres...>

14.1 Verzoek om toevoeging bijgebouw bij de bestemming en bouwvlak Gemengd 2

Zienswijze

De indiener vraagt het bijbehorende bouwwerk op zijn perceel ter grootte van 91 m² (samen met de overkapping van 35 m²) wegens de verknochtheid en verwevenheid met het naastgelegen gebouw te voegen bij het bouwvlak "Gemengd 2". Het staat ten dienste van de huidige bestemming "dienstverlening" en de toekomstige bestemming "Gemengd 2". Door het bouwvlak "Gemengd 2" te vergroten komt de onderlinge verwevenheid en toedeling van functies beter tot hun recht, hetgeen past binnen een "goede ruimtelijk ordening". De bedoeling is dat het bijgebouw middels het aanbrengen van een doorgang direct wordt verbonden met het naast gelegen gebouw zodat de onderlinge samenhang en verwevenheid ook functioneel evident is.

Het vrijwaart de indiener van bestuursrechtelijke handhavingsacties, omdat daar voor het bevoegd gezag geen nut en noodzaak meer bestaat. Het bijbehorende bouwwerk van 91 m² alsmede de overige bouwwerken/gebouwtjes worden aldus gelegaliseerd.

Beantwoording

Tijdens controles ter plaatse door de gemeente heeft de eigenaar aangegeven dat hij het genoemde bijbehorende bouwwerk met name gebruikt voor privédoeleinden. Het bouwwerk, de ligging en de inrichting ervan stralen ook een gebruik ten behoeve van privé uit. Er is geen relatie tot het bedrijfspand, dat wordt gebruikt voor dienstverlening, dat valt binnen de bestemming Gemengd 2. Het aanbrengen van een doorgang vanuit het bouwwerk naar het bedrijfspand kan weliswaar zorgen voor een fysieke verbinding, maar van een functionele binding is geen sprake. Er bestaat dan ook geen enkele aanleiding om dit bouwwerk vanuit een goede ruimtelijke ordening buiten de bestemming Wonen te trekken en toe te voegen aan de bestemming Gemengd-2.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 15.

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

15.1 Wijziging toegestane bouwhoogte beperkt mogelijkheden

Zienswijze

De indiener geeft aan dat een wijziging van de maximum bouwhoogte op zijn perceel van 9,0 m naar 7,50 m en een wijziging van de maximale goothoogte van 6,0 m naar 4,50 m de toekomstige mogelijkheden voor aanpassing van de woning in de toekomst beperkt. De 1e verdieping aanpassen naar een volwaardige verdiepingsvloer is dan niet meer mogelijk. Wellicht is het nog mogelijk dat de uitbreiding of aanpassing is toegestaan op grond van de flexibiliteitsvoorwaarden, maar dan zijn hier extra legeskosten aan verbonden. Er is momenteel geen eenduidig straatbeeld, dat een beperking van de bouwhoogte voor zijn woning rechtvaardigt.

Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijk bestaande situatie, het belangrijkste uitgangspunt van de actualisatie van dit bestemmingsplan. De reactie van indiener vormt dan ook geen aanleiding om de rechtstreekse regeling voor goot- en bouwhoogte op zijn perceel of in de straat te wijzigen.

Het volgende wordt echter overwogen. De straatwand waar deze zienswijze betrekking op heeft, heeft een zeer gevarieerd karakter, met reguliere vrijstaande woningen uit diverse bouwperiodes en met verschillende goot- en bouwhoogtes. Er wordt, binnen grenzen die alsnog enige samenhang van bouwmassa's borgen, stedenbouwkundig ruimte gezien om een relatief kleine verhoging van goot- en bouwhoogtes, zoals de zienswijze beoogt, via afwijking mogelijk te maken. De zienswijze vormt daarmee wel een aanleiding voor het opnemen van een extra afwijkingsmogelijkheid voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of nokhoogte voor vrijstaande woningen. Hieraan wordt wel een aantal uitgangspunten en (rand)voorwaarden verbonden.

15.2 Er wordt overlast ervaren van een aangrenzend bedrijf

Zienswijze

De indiener geeft aan dat de bestemming van het perceel, direct aan de achterzijde van zijn perceel wordt gewijzigd van bestemming Bedrijf naar de bestemming Gemengd-3. Dit perceel wordt nu gebruikt door het bedrijf EMS. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is dienstverlening toegestaan, terwijl dat op grond van het geldende bestemmingsplan niet mag.

De indiener geeft aan veel overlast te ondervinden van de activiteiten van het bedrijf EMS en dan met name de cursussen / opleidingen, die het bedrijf geeft en welke juist direct achter zijn perceel plaatsvinden in de buitenlucht. Het gaat hierbij om cursussen brandbestrijding o.i.d., waarbij noodsituaties van brand worden nagebootst. Deelnemers wordt gevraagd om panieksituaties na te bootsen door alarm te slaan, gillen etc. Ook moeten kleine brandjes worden geblust. Alarmsirenes van reddingvoertuigen worden aangezet en poederblussers worden luidruchtig leeggespoten. Een verruiming van de bestemming op dit perceel zal het woongenot voor de indiener verder beperken.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan rust op de locatie achter de Millsebaan (ter plaatse van Loopkantstraat 2E) de bestemming Bedrijf, waarbij categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan ter plaatse. Ook is een functieaanduiding Dienstverlening opgenomen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse de bestemming Gemengd-3 toegestaan. Binnen deze bestemming zijn eveneens categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan en dienstverlening, zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Door de indiener wordt aangegeven dat overlast wordt ervaren door brandbestrijdingsoefeningen die ter plaatse worden uitgevoerd door het aldaar gevestigde opleidingscentrum en dat door de toevoeging van dienstverlening deze overlast kan toenemen.

Het gebruik van het buitenterrein is een bedrijfsactiviteit die past binnen de huidige bedrijfsbestemming. Het opleidingscentrum is te kwalificeren als een categorie 2 bedrijf. Deze activiteit staat los van (de uitbreiding van) de functieaanduiding dienstverlening aldaar. Deze functieaanduiding zal alsnog teruggebracht worden tot de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt alsnog voor het grootste deel in overeenstemming gebracht met de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan.

15.3 De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is beperkend en kostenverhogend

Zienswijze

De indiener stelt dat de toekenning van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan zijn perceel afwijkt van het geldend bestemmingsplan, waarin geen archeologisch onderzoek verplicht is. Deze verplichting zorgt voor een aantal beperkingen en kostenverhogende maatregelen (zoals opstellen archeologisch rapport) bij uitbreidingen of aanpassingen op het perceel. Hiermee worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt of kostenverhogend.

Beantwoording

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de omgang met archeologische en cultuurhistorische waarden in het gemeentelijk grondgebied. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling is mede gebaseerd op bestaand beleid (Nota Archeologiebeleid 2017 en de bijbehorende beleidskaart).

De gemeente hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemversturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting. Dit houdt in dat indien de ingreep de oppervlakte- en diepteondergrenzen overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is om te bepalen of behoudenswaardige archeologie aanwezig is.

Aan een dergelijk onderzoek zijn inderdaad kosten verbonden, waaraan niet valt te ontkomen.

15.4 Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot waardevermindering

Zienswijze

De indiener stelt dat de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals hiervoor aangehaald, aanpassingen aan de woning van de indiener in de toekomst verder gaan beperken, kostenverhogend werken en het woongenot verminderen. Hierdoor ontstaat waardevermindering.

Beantwoording

Niet verwacht wordt dat sprake is van (niet voorzienbare) planschade. Desalniettemin kan uiteraard te allen tijde een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden ingediend.

Besluit

1. In de regels wordt een extra afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of bouwhoogte voor vrijstaande woningen. Hieraan wordt wel een aantal uitgangspunten en (rand)voorwaarden verbonden.
2. Op de verbeelding zal de functieaanduiding dienstverlening alsnog worden teruggebracht tot de aanduiding zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
3. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt alsnog voor het overgrote deel in overeenstemming gebracht met de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan.

Zienswijze 16.

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

16.1 Bestemming Verkeer en Groen aan de St. Annastraat

Zienswijze

De indiener geeft aan dat een deel van het bestaande parkeerterrein aan de St. Annastraat, ten noorden van Kindcentrum Aventurijn, is heringericht als groen-/speelvoorziening. Gevraagd wordt hier het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, en dus de bestemming Verkeer te wijzigen in Groen. Tijdens bijeenkomsten over het nieuwe IKC west is vanuit de gemeente ook aangegeven dat de inrichting zoals deze nu is, zo blijft.

Beantwoording

De door de indiener aangehaalde locatie (de zogeheten 'ster') maakt onderdeel uit van het totale plangebied voor IKC West waarvoor op korte termijn een planologische procedure zal worden opgestart. Gelet op de argumenten van de indiener is het niet onlogisch de bestemming te wijzigen, maar daarmee zou worden vooruitgelopen op de (definitieve) besluitvorming voor IKC West. Gelet op het stadium waarin dit project zich nu bevindt, wordt het bij nader inzien wenselijk geacht het plangebied IKC West alsnog buiten dit bestemmingsplan te houden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de bestemming. Daarentegen wordt het plangebied voor het nieuwe IKC West alsnog buiten het vast te stellen bestemmingsplan gelaten.

Zienswijze 17.

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

17.1 De vrijwaringszone molenbiotoop is onjuist vastgelegd

Zienswijze

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een motivatie of verantwoording voor de opgenomen vrijwaringszone en regels voor de molenbiotoop voor de molen van Jetten. Dit klemt temeer omdat er een intensief en langdurig traject met alle betrokken partijen is doorlopen ten behoeve van de herinrichting van Park Moleneind. Tijdens dit traject is van gemeentewege onderzoek gedaan naar de molenbiotoop. Dat onderzoek heeft geresulteerd in een afbeelding waarop de optimale 'windgaten' voor de molen zijn vastgelegd. Deze windgaten doen zowel recht aan de molen als aan de leefomgeving van de omwonenden. Bij de herinrichting van het park zijn deze windgaten leidend geweest. Om de windgaten mogelijk te maken zijn inmiddels vele bomen gekapt. Andere bomen / (groen)elementen buiten deze windgaten zijn behouden. De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen vrijwaringszone correspondeert niet met de resultaten van het genoemde onderzoek en de gemaakte afspraken binnen het project Park Moleneind voor wat betreft de molenbiotoop. In het ontwerpbestemmingsplan is een zone opgenomen met een formule waarvan onduidelijk is wat de onderlegger is van de variabelen in deze formule.

De indiener verzoekt het plan zodanig aan te passen dat de genoemde optimale windgaten de vrijwaringszone van de molenbiotoop vormen.

Beantwoording

De zienswijze is terecht. In het kader van het traject (her)inrichting Park Moleneind is onderzoek gedaan naar en breed overleg gevoerd met alle betrokken partijen over de molenbiotoop. Dit heeft geresulteerd in een afbeelding waarin de optimale windgaten zijn vastgelegd, wat door alle partijen is onderschreven. Op 30 januari 2020 heeft de raad een principebesluit genomen over de herinrichting van Park Moleneind. De genoemde afbeelding van de windgaten was een van de onderleggers van dit besluit. De molen en de windgaten vallen voor een klein deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, Woongebieden Kom Uden 2022.

Voor de (her)inrichting van het gehele Park Moleneind zal nog een separate planologische procedure te worden gevolgd. De molenbiotoop, in de vorm van de windgaten, zal hiervan uiteraard ook onderdeel uitmaken.

Aangezien:

- de molen en een klein deel van de biotoop (windgaten) vallen binnen het plangebied van Woongebieden Kom Uden 2022;
- cultuurhistorische waarden, zoals een molenbiotoop, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan;
- er bovendien al breed consensus is over de biotoop (windgaten), waarover ook al een raadsbesluit is genomen;
- hieraan zelfs al uitvoering is gegeven middels het kappen van bomen,

ligt het voor de hand de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen biotoop te vervangen door een aanduiding waarbij deze windgaten leidend zijn.

In de plantoelichting zal een extra paragraaf worden opgenomen over de molenbiotoop en de windgaten.

Besluit

1. Op de verbeelding en in de regels wordt de vrijwaringszone molenbiotop aangepast aan de hand van de afbeelding van de optimale windgaten;
2. De plantoelichting wordt in dezelfde zin aangepast.

Zienswijze 18.

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

19.1 Velmolenweg 50 is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

De indiener geeft aan dat het voor hem niet duidelijk is waarom het perceel Velmolenweg 50 niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Er loopt voor dit perceel een procedure voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Gelet hierop is dit perceel nu buiten het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden gehouden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 19.

Dentons Europe LLP
Gustav Mahlerplein 2
1082 MA Amsterdam

Namens diverse partijen

19.1 Uitbreidingsmogelijkheden voor de supermarkt

Zienswijze

De zienswijze richt zich in het bijzonder op de locatie Vijverlaan 1. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 9 februari 2022 de verleende omgevingsvergunning voor de supermarkt bekrachtigd. Het ontwerpbestemmingsplan zou in overeenstemming worden gebracht met de vergunde situatie voor de supermarkt. Het ontwerpbestemmingsplan — dat conserverend van aard is — biedt ten onrechte en zonder deugdelijke (ruimtelijke) onderbouwing op verschillende punten extra uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van hetgeen middels de Omgevingsvergunning is vergund. Dit wordt als volgt toegelicht.

De op de verbeelding opgenomen aanduiding kent een oppervlakte van ca. 1.750 m² toe aan de functie supermarkt, terwijl de omgevingsvergunning slechts voorziet in ca. 1.250 m² verkoopruimte. Aangezien andere onderdelen (niet-verkoopruimten) van de supermarkt op hogere verdiepingen mogen plaatsvinden, kan de volledig aangeduide oppervlakte van ca. 1.750 m² als verkoopruimte worden gebruikt. Daarnaast verzet het ontwerpbestemmingsplan zich niet tegen de mogelijke realisatie van een tussenverdieping/mezzanine/entresolvloer, omdat deze niet als bouwlaag kan worden aangemerkt en – indien geplaatst op de begane grond – als begane grond in de zin van het bestemmingsplan moet worden gezien. Hierdoor kan zelfs een nog groter oppervlak dan de genoemde ca. 1.750 m² aan supermarktmeters op grondniveau worden gebruikt. Dit alles kan een enorme uitbreiding van de verkoopruimte ten opzichte van de omgevingsvergunning opleveren. Dit is niet gemotiveerd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening alsmede met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is beoogd de vergunde situatie een op een over te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt bovendien dat alle ruimten behorende bij de supermarkt op de begane grond moeten worden gerealiseerd. Het lijkt er echter op dat het bestemmingsplan iets meer mogelijk maakt ten opzichte van de verleende vergunning. Derhalve wordt ervoor gekozen om voor deze specifieke locatie de begrenzing van de oppervlakte expliciet vast te leggen in de planregels.

Dit betekent dat in de regels alsnog het vergunde aantal van 1691 m² brutovloeroppervlak (bvo) wordt vastgelegd.

Om duidelijk te maken dat ter plaatse van de supermarkt ook overige detailhandel wordt toegestaan, wordt vooraan in artikel 7.1, lid b van de regels alsnog het woord 'tevens' ingepast.

Besluit

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De functieaanduiding supermarkt wordt gewijzigd in de aanduiding 'supermarkt-1';
- Aan artikel 7.1 van de regels wordt een nieuw lid c toegevoegd: 'tevens een supermarkt met een oppervlakte van maximaal 1691 m² bvo ter plaatse van de

aanduiding 'supermarkt-1'; de leden c en d worden vernummerd in respectievelijk d en e;

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'supermarkt-1' gelijk getrokken met het bouwvlak.
- In lid b van artikel 7.1 wordt het woord 'tevens' toegevoegd.