Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Loopkantstraat/President Kennedylaan

Gemeente Uden

Datum:
Mei 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Loopkantstraat/President Kennedylaan heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 april 2016 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf 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.

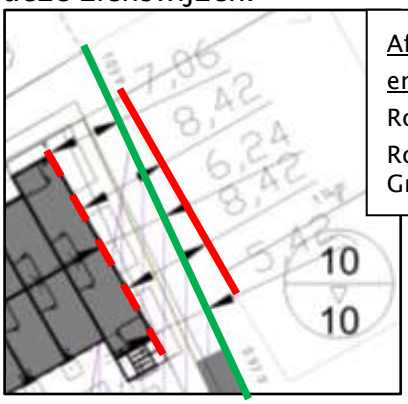
Zienswijze 1.
Avalar Advies, namens de heer A.T.I.M. van Deijne, Kerkstraat 120, 5411 CM Zeeland (eigenaar Loopkantstraat 7)

1.1 Bezwaar tegen bouwhoogte en begrenzing bouwvlak

Zienswijze
De zienswijze is gericht tegen de in het ontwerpplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter en tegen de op de verbeelding aangegeven begrenzing van het bouwvlak aan de zijde van het perceel Loopkantstraat 7.
Gelet op deze bouwhoogte en de situering van het bestaande kantoorpand aan de Loopkantstraat 7 is ter plaatse van met name het voorste gedeelte van dit kantoorpand een te korte afstand in acht genomen. De kleinste afstand vanaf deze bouwgrens tot de rechterzijgevel van het kantoorpand bedraagt circa 4 meter (hoek met voorgevel) en de grootste afstand bedraagt circa 5,50 meter (hoek met achtergevel). Hierdoor zal bij een maximale benutting van de bouwmogelijkheden de lichtinval en het uitzicht voor het kantoorpand in betekenende mate verminderen.
De zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende plan loopt niet evenwijdig met de rechtergevel van het bestaande kantoorpand. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de situering van de bouwgrens af te stemmen op de ligging van het naastgelegen kantoorpand, in plaats van de zijdelingse perceelsgrens. Gevraagd wordt om een minimale afstand van zes meter vanaf de bouwgrens tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te nemen. Hierdoor zal een eventueel nieuw te vestigen bedrijf in het pand aan de Loopkantstraat 7 niet onevenredig beperkt worden in de bedrijfsvoering.

Beantwoording
De zienswijze leidt tot een heroverweging van de situering van het bouwvlak en de toegestane maximale bouwhoogte. Erkend wordt dat er wat meer 'lucht' zou mogen zijn tussen de nieuwbouw en het pand aan de Loopkantstraat 7 dan het bouwvlak suggereert. Het inrichtingsplan voor de locatie houdt hier ook rekening mee. Bovendien is het realistisch om uit te gaan van een bouwhoogte die nu ook daadwerkelijk wordt voorzien.
Het vorenstaande leidt ertoe dat de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' wordt teruggebracht tot 7 meter.
Ten aanzien van de ligging van het bouwvlak wordt de extra lucht vertaald in een verschuiving van het bouwvlak zodanig dat het hoofdgebouw op minimaal 8 meter van het naastgelegen kantoorgebouw komt te staan. Omdat de tussenliggende perceelsgrens niet parallel loopt met beide zijgevels vertaalt zich dit in een

verlopende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Onderlinge schets maakt dit inzichtelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de maatvoering niet is afgestemd op de maat van 8 meter afstand tussen de gebouwen, maar 8,42meter en de aanduiding voor goot- en nokhoogte van 10 meter niet meer actueel is na beantwoording van deze zienswijzen.



Afstand tussen gebouwen en ten opzichte van erfgrens
Rode lijn: Kantoorgebouw loopkantstraat 7
Rode onderbroken lijn: nieuwe ontwikkeling
Groene lijn: tussenliggende erfgrens

De eerder uitgevoerde onderzoeken in het kader van wegverkeerslawaai en groepsrisicoberekening LPG-tankstation Volkelseweg 28 zijn hierop geactualiseerd. De onderzoeken geven aan dat de verschuiving van het bouwvlak niet leidt tot negatieve gevolgen voor de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken. Met de genoemde wijzigingen wordt grotendeels tegemoet gekomen aan deze zienswijze, hetgeen dus leidt tot een aanpassing van het plan.

1.2 Richtafstand op grond van VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

Zienswijze

Gesteld wordt dat er bij een bedrijfswoning minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat worden gesteld dan bij een reguliere (burger)woning en dat daarmee dus een bedrijfswoning minder milieugevoelig is.

Beantwoording

De richtafstanden van de VNG-brochure gaan niet uit van de soort woning maar van een omgevingstype. Een burgerwoning en een bedrijfswoning worden dus op eenzelfde manier benaderd; hier is op grond van de VNG-brochure geen verschil in. Voor toetsing aan het Activiteitenbesluit is wel onderscheid in een burger- en een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning heeft dan een 5 dB(A) hogere geluidsnorm. De geluidsnorm is echter geen recht van het bedrijf maar een belang. Aangezien er geen concrete wijzigingen van de bedrijfsvoering ter plaatse bekend zijn en het niet aannemelijk is dat er een milieucategorie 2 bedrijf zich hier zal vestigen gelet op de huidige bebouwing, is het gehanteerde uitgangspunt geoorloofd. De momenteel plaatsvindende bedrijfsactiviteiten zijn van dien aard dat er geen overschrijding van

de geluidsnormen is te verwachten. Zoals verwoord in de beantwoording van zienswijze 1.1 wordt het plan wel aangepast om zodoende wat meer ‘lucht’ te creëren tussen de nieuwbouw en het kantoorpand aan de Loopkantstraat.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter. Het bouwvlak wordt circa 2 meter in westelijke richting verschoven.

Zienswijze 2.
De heer H. Verhoeven, Loopkantstraat 9, Uden (t.a.v. beeldkwaliteitsplan)

2.1 Materiaalvoering zou baksteen moeten zijn

Zienswijze
De bebouwing aan de Loopkantstraat is overwegend opgetrokken uit baksteen. Om aantasting van de beeldkwaliteit te voorkomen, zou de bebouwing in dit plan ook opgetrokken moeten worden uit baksteen.

Beantwoording
De ontwikkeling van de nieuwe woonbebouwing dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en dient een stedelijke uitstraling te krijgen. Warm, natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik wordt als extra kwaliteit gezien. Het beeldkwaliteitsplan schrijft het gebruik van natuurlijke materialen (baksteen/hout/beton/stuc) voor in combinatie met transparante gevels.

Vooraf dient te worden opgemerkt dat niet alleen de materialisering van een gebouw de beeldkwaliteit bepaalt, maar dat hierin ook gevelindeling, detaillering, inrichting van het omliggende terrein (situering van parkeerplaatsen), vorm en kleurgebruik een rol spelen in de beeldkwaliteit van een gebouw. Het uiteindelijke ontwerp zal ook met oog voor die samenhang getoetst worden. De toepassing van baksteen is geen garantie voor een goede beeldkwaliteit of inpassing. Maar het is juist dat baksteen de meest voorkomende basis van de gebouwen in de omgeving is. Maar ook andere materialen worden in meer of mindere mate toegepast. De Loopkantstraat is in haar ruimtelijke karakteristiek relatief divers en zeker in de directe omgeving van de locatie is er sprake van diversiteit van functies (wonen, combinaties woon-werk, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel in grootschalige goederen, kantoren) en gebouwontwerpen. De verschijningsvorm van gebouwen is ook divers, van traditionalistisch (gebouwen met (zadel)kap) tot meer modernistische bouwmassa's (plat dak). Qua architectuur/materialisering wordt in de directe omgeving staal-glasarchitectuur toegepast (de autodealer) en natuursteenmetselwerk (zonder voeg). Aansluiting bij de meest voorkomende materiaalsoort is niet onwenselijk en niet onmogelijk gemaakt. Het is ruimtelijk echter niet onacceptabel om de mogelijke materialisering breder te trekken, aansluitend bij de diversiteit van de omgeving. Dit is vertaald in het mogelijk maken van een gebouw in natuurlijke materialen, zodat zo veel mogelijk een warme en natuurlijke uitstraling wordt bereikt, aansluitend bij de omgeving. En tevens ruimte wordt geboden voor een passend ontwerp op de locatie.

2.2 Een goot- en bouwhoogte van 10 meter is niet passend

Zienswijze
De bebouwing aan de President Kennedylaan en de Loopkantstraat bestaat overwegend uit twee bouwlagen en eventueel een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Een goot- en bouwhoogte van 10 meter past hier niet. Met het voorliggende bouwplan volstaat een goot-en bouwhoogte van zes meter aan de noordzijde en van drie meter aan de zuidzijde.

Beantwoording
De zienswijze leidt tot een heroverweging van de toegestane maximale bouwhoogte. Het is realistisch om uit te gaan van een bouwhoogte die nu ook daadwerkelijk wordt voorzien.
Het vorenstaande leidt ertoe dat de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' wordt teruggebracht tot 7 meter.

2.3 Uitsluitend woningbouw past niet op deze locatie

Zienswijze
Uitsluitend woningbouw zonder bedrijvigheid past niet op deze locatie. Ook in zuidelijke richting staan bedrijven met bewoning. Intensieve bewoning in de vorm van appartementen komt in het gebied niet voor en past hier ook niet.

Beantwoording
De Loopkantstraat is een aanloopstraat vanuit het centrum van Uden en naar het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Vanuit het centrum is de bebouwing kleinschalig met een afwisselend beeld van functies, zoals wonen, bedrijvigheid en detailhandel. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het (toekomstig) woongebied 'De Gaarden'. Woningbouw op de onderhavige locatie is prima inpasbaar, zoals ook is toegelicht en onderbouwd in de plantoelichting van het bestemmingsplan.

2.4 De ontsluiting zorgt voor een onveilige verkeerssituatie

Zienswijze
De ontsluiting via de zuidelijke President Kennedylaan zal zorgen voor een onveilige verkeerssituatie. Dit gedeelte wordt zeer intensief gebruikt door fietsers.

Beantwoording
De 20 parkeerplekken in het plangebied zullen resulteren in maximaal 100 tot 150 extra verkeersbewegingen per etmaal. Omgerekend komt dit neer op ongeveer 15 bewegingen per uur tijdens piekmomenten. De entree van het plangebied krijgt een inritconstructie, hetgeen betekent dat het verkeer en dus ook fietsers rijdend op de President Kennedylaan, voorrang hebben.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter.

Zienswijze 3.
De heer H. Verhoeven, Loopkantstraat 9, Uden (t.a.v. bestemmingsplan)

3.1 Aantasting privacy

Zienswijze
De functieverandering leidt tot een aantasting van de privacy. Bewoning zal meer overlast en herrie veroorzaken dan bedrijven welke 's avonds, 's nachts en in het weekend gesloten zijn.

Beantwoording
In de plantoelichting is toegelicht en onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling passend is. Omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt, terwijl het woon- en leefklimaat in voldoende mate gegarandeerd kan worden. Omgekeerd is er geen reden om aan te nemen dat door de komst van de nieuwe woningen het woon- en leefklimaat voor de bestaande (bedrijfs)woningen wordt aangetast.
Zoals bij al haar projecten houdt Area toezicht. De huismeester van Area heeft hierin een belangrijke rol. Er worden 'leefregels' gemaakt en bewoners worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid om met elkaar en hun omgeving een prettige woonomgeving te maken. Mochten bewoners daar niet toe in staat blijken te zijn, dan begeleidt Area deze door onder andere de inzet van de huismeester en maatschappelijke partners.

3.2 Een goot- en bouwhoogte van 10 meter is niet passend

Zienswijze
De bebouwing aan de President Kennedylaan en de Loopkantstraat bestaat overwegend uit twee bouwlagen en eventueel een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Een goot- en bouwhoogte van 10 meter past hier niet. Dit is te kolossaal en een aantasting van de privacy.

Beantwoording
De zienswijze leidt tot een heroverweging van de toegestane maximale bouwhoogte. Het is realistisch om uit te gaan van een bouwhoogte die nu ook daadwerkelijk wordt voorzien.
Het vorenstaande leidt ertoe dat de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' wordt teruggebracht tot 7 meter.

3.3 Waardevermindering eigen woning

Zienswijze
Gevreesd wordt dat de waarde van de eigen woning daalt na realisering van dit plan.

Beantwoording
Gelet op de geringe planologische wijzigingen wordt niet verwacht dat er sprake is van een waardevermindering van de omliggende woningen. Indien men toch van mening is dat sprake is van een onevenredige waardevermindering, kan men op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3.4 De ontsluiting zorgt voor een onveilige verkeerssituatie

Zienswijze
De ontsluiting via de zuidelijke President Kennedylaan zal zorgen voor een onveilige verkeerssituatie. Dit gedeelte wordt zeer intensief gebruikt door fietsers. Een veilige oplossing is het aanleggen van een rotonde op de kruising Loopkantstraat/Pres. Kennedylaan en het perceel hierop te ontsluiten.

Beantwoording
De 20 parkeerplekken in het plangebied zullen resulteren in maximaal 100 tot 150 extra verkeersbewegingen per etmaal. Omgerekend komt dit neer op ongeveer 15 bewegingen per uur tijdens piekmomenten. De entree van het plangebied krijgt een inritconstructie, hetgeen betekent dat het verkeer en dus ook fietsers rijdend op de President Kennedylaan, voorrang hebben.
Het college van burgemeester en wethouders heeft onlangs het uitvoeringsprogramma van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Onderdeel hiervan maakt uit het realiseren van een veilige oversteek voor fietsers van de Loopkantstraat, van de ‘grote’ naar de ‘kleine’ President Kennedylaan en omgekeerd.

Besluit
De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter.

Zienswijze 4.
De heer A. Verstegen, Loopkantstraat 12, 5405 NB Uden

4.1 Wat zijn mijn rechten?

Zienswijze
De indiener van de zienswijze vraagt zich af wat zijn rechten zijn indien bewoners van de nieuwe woningen in de toekomst gaan klagen over het in zijn pand gevestigde bedrijf.

Beantwoording
Zoals is onderbouwd en toegelicht in de plantoelichting wordt het bedrijf aan de Loopkantstraat 12 niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. In die zin heeft dit bestemmingsplan geen rechtsgevolgen voor het bedrijf aan de Loopkantstraat 12. Ieder bedrijf dient te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Indien er sprake is van klachten vanuit de omgeving wordt normaliter de bedrijfsvoering gecontroleerd aan de wet- en regelgeving. Dit zijn voorschriften en bepalingen welke nu reeds op de bedrijfsvoering van toepassing zijn en welke dus niet veranderen. Een bedrijf heeft geen recht maar een belang in het uitoefenen van activiteiten.

4.2 Wijzigt de bestemming van Loopkantstraat 12?

Zienswijze
Gaat de gemeente het gehele bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden wijzigen in 'wonen'? Gaat de bestemming voor Loopkantstraat 12 ook veranderen?
In de toekomst moet dit pand verhuurbaar blijven binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, ook al is dit voor een ander soort bedrijf als het nu gevestigde garagebedrijf.

Beantwoording
Dit bestemmingsplan wijzigt alleen de bestemming ten behoeve van de bouw van de tijdelijke huurwoningen. De bestemming voor Loopkantstraat 12 wordt met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Dit betekent ook dat voor dit bedrijf het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt blijft.

4.3 Waardevermindering eigen pand

Zienswijze
Er ontstaat aanzichtschade. Wellicht geeft dit in de toekomst waardevermindering van het eigen pand.

Beantwoording
Gelet op de kwaliteit van de te bouwen woningen wordt niet verwacht dat er sprake is van een waardevermindering van de omliggende woningen. Indien men toch van mening is dat sprake is van een onevenredige waardevermindering, kan men op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4.4 Onafhankelijke welstandstoets

Zienswijze
Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zou er een onafhankelijke welstandstoets moeten hebben plaatsgevonden.

Beantwoording
Voor het plangebied is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan zal aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan worden beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie.
Zie tevens de beantwoording van zienswijze 2.1.

4.5 Duurzaamheid

Zienswijze
In het berstemmingsplan wordt niets gezegd over duurzaamheid.

Beantwoording
In de toelichting zal een paragraaf ‘duurzaamheid’ worden ingevoegd, met de volgende tekst:
‘Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

• Er wordt voor de ontsluiting gebruik gemaakt van de bestaande President Kennedylaan. Daardoor sprake van een relatief kleine toename van het verharde oppervlak.
• Een deel van het parkeren vindt plaats in de open-verharde vakken.
• Het hemelwater vanaf de verharde oppervlakken van daken en bestrating wordt afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd op eigen terrein.
• Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren.
• Het gebouw is demontabel en als gevolg hiervan in zijn geheel na 20 jaar elders in te zetten. Daarbij is er gekozen voor diverse recyclebare materialen.
• Er wordt duurzaam gebouwd.
• Er wordt geen gasaansluiting toegepast, uitsluitend elektra gebruik.
• Het gebouw wordt lokaal geproduceerd waardoor er een beperkte CO2 uitstoot plaats vindt bij de levering. Daarbij stimuleert de realisatie de lokale economie.

Op gebouwniveau worden de volgende maatregelen genomen:
• houtskeletbouw;
• warmtepompen;
• zonnepanelen.

Houtskeletbouw heeft twee voordelen ten opzichte van traditionele bouw: betere isolatie en duurzamer materiaal. Door de aard van de houtconstructie kunnen de wanden beter geïsoleerd worden. Een betere isolatie resulteert in een lager energieverbruik. Daarnaast is hout een vernieuwbare grondstof, mits op verantwoorde wijze geproduceerd. En de CO2-uitstoot van de productie van hout is veel lager dan dat van steen en staal.

Warmteopwekking door middel van een warmtepompinstallatie. Deze installatie gebruikt de warmte uit de ventilatielucht van de woning. Deze warmte wordt gebruikt voor ruimteverwarming en of het verwarmen van warm tapwater. De gebruikte afgekoelde lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Het systeem zorgt dat energiebesparing en voldoende ventilatie voor een gezond binnenklimaat samengaan. Daarbij zorgt het systeem dat een gasaansluiting niet langer nodig is.

Zonnepanelen kunnen de energievoorziening van de woning geheel of gedeeltelijk verzorgen, hetgeen leidt tot een CO2-reductie.'

4.6 Vrees voor verloedering

Zienswijze
Het tijdelijk karakter draagt niet bij aan een optimale inrichtingskwaliteit. Er zijn zorgen over verloedering in de toekomst. Zijn er waarborgen voor een goede vereniging van huurders in dit complex?

Beantwoording
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn zeer zorgvuldig tot stand gekomen. Er ligt een kwalitatief zeer goed plan.
Zoals bij al haar projecten houdt Area toezicht. De huismeester van Area heeft hierin een belangrijke rol. Er worden 'leefregels' gemaakt en bewoners worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid om met elkaar en hun omgeving een prettige woonomgeving te maken. Mochten bewoners daar niet toe in staat blijken te zijn, dan begeleidt Area deze door onder andere de inzet van de huismeester en maatschappelijke partners.

4.7 Te weinig parkeerplaatsen

Zienswijze
In plaats van 20 parkeerplaatsen zouden er 36 moeten worden gerealiseerd. Hoe wordt gegarandeerd dat niet op het terrein van de indiener van de zienswijze wordt geparkeerd?

Beantwoording
Ten behoeve van de planontwikkeling moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de toelichting is uitgebreid onderbouwd dat moet worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Uden. Voor de 12 eenpersoonswoningen is uitgegaan van 1,0 parkeerplaats per woning. Voor de 6 grotere woningen is uitgegaan van 1,3 parkeerplaats per woning. De benodigde 20 parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
Een garantie dat er niet ergens anders wordt geparkeerd kan vooraf niet worden afgegeven. De eigenaar van een perceel dient het parkeren op eigen terrein zelf te reguleren.

4.8 Exploitatietermijn

Zienswijze
In het bestemmingsplan is geen maximale exploitatietermijn van 20 jaar opgenomen. Waarom is dit niet duidelijk omschreven?

Beantwoording
In de plantoelichting is aangegeven dat de woningen, in het kader van de huidige piek in de woningvraag, voor maximaal 20 jaar worden geëxploiteerd.

4.9 Woonomgeving

Zienswijze
Het was beter geweest de woonunits te plaatsen in een woonomgeving, die deze bestemming al heeft. Aangezien het geldende bestemmingsplan dateert van 2010, bestaat de indruk dat geen sprake is van 'termijn denken'.

Beantwoording
Het plangebied ligt aan de westzijde van het (toekomstig) woongebied 'De Gaarden'. Aan de west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de President Kennedylaan en de Loopkantstraat

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter. In de toelichting wordt een paragraaf 'duurzaamheid' toegevoegd.

Zienswijze 5.
De heer R. Verstegen, Loopkantstraat 12, 5405 NB Uden

5.1 Wat zijn mijn rechten?

Zienswijze
De indiener van de zienswijze vraagt zich af wat zijn rechten zijn indien bewoners van de nieuwe woningen in de toekomst gaan klagen over zijn garagebedrijf.

Beantwoording
Zoals is onderbouwd en toegelicht in de plantoelichting wordt het bedrijf aan de Loopkantstraat 12 niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. In die zin heeft dit bestemmingsplan geen rechtsgevolgen voor het bedrijf aan de Loopkantstraat 12. Ieder bedrijf dient te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Indien er sprake is van klachten vanuit de omgeving wordt normaliter de bedrijfsvoering gecontroleerd aan de wet- en regelgeving. Dit zijn voorschriften en bepalingen welke nu reeds op de bedrijfsvoering van toepassing zijn en welke dus niet veranderen. Een bedrijf heeft geen recht maar een belang in het uitoefenen van activiteiten.

5.2 Wijzigt de bestemming van Loopkantstraat 12?

Zienswijze
Gaat de gemeente het gehele bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden wijzigen in 'wonen'? Gaat de bestemming voor Loopkantstraat 12 ook veranderen?

Beantwoording
Dit bestemmingsplan wijzigt alleen de bestemming ten behoeve van de bouw van de tijdelijke huurwoningen. De bestemming voor Loopkantstraat 12 wordt met dit bestemmingsplan niet gewijzigd.

5.3 Waardevermindering eigen pand

Zienswijze
Er ontstaat aanzichtschade.

Beantwoording
Gelet op de kwaliteit van de te bouwen woningen wordt niet verwacht dat er sprake is van een waardevermindering van de omliggende woningen. Indien men toch van mening is dat sprake is van een onevenredige waardevermindering, kan men op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

5.4 Onafhankelijke welstandstoets

Zienswijze
Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zou er een onafhankelijke welstandstoets moeten hebben plaatsgevonden.

Beantwoording
Voor het plangebied is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan zal aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan worden beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie.
Zie tevens de beantwoording van zienswijze 2.1.

5.5 Duurzaamheid

Zienswijze
In het berstemmingsplan wordt niets gezegd over duurzaamheid.

Beantwoording
In de toelichting zal een paragraaf 'duurzaamheid' worden ingevoegd, met de volgende tekst:
'Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- *Er wordt voor de ontsluiting gebruik gemaakt van de bestaande President Kennedylaan. Daardoor sprake van een relatief kleine toename van het verharde oppervlak.*
- *Een deel van het parkeren vindt plaats in de open-verharde vakken.*
- *Het hemelwater vanaf de verharde oppervlakken van daken en bestrating wordt afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd op eigen terrein.*
- *Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren.*
- *Het gebouw is demontabel en als gevolg hiervan in zijn geheel na 20 jaar elders in te zetten. Daarbij is er gekozen voor diverse recyclebare materialen.*
- *Er wordt duurzaam gebouwd.*
- *Er wordt geen gasaansluiting toegepast, uitsluitend elektra gebruik.*

• Het gebouw wordt lokaal geproduceerd waardoor er een beperkte CO2 uitstoot plaats vindt bij de levering. Daarbij stimuleert de realisatie de lokale economie.

Op gebouwniveau worden de volgende maatregelen genomen:
• houtskeletbouw;
• warmtepompen;
• zonnepanelen.

Houtskeletbouw heeft twee voordelen ten opzichte van traditionele bouw: betere isolatie en duurzamer materiaal. Door de aard van de houtconstructie kunnen de wanden beter geïsoleerd worden. Een betere isolatie resulteert in een lager energieverbruik. Daarnaast is hout een vernieuwbare grondstof, mits op verantwoorde wijze geproduceerd. En de CO2-uitstoot van de productie van hout is veel lager dan dat van steen en staal.

Warmteopwekking door middel van een warmtepompinstallatie. Deze installatie gebruikt de warmte uit de ventilatielucht van de woning. Deze warmte wordt gebruikt voor ruimteverwarming en of het verwarmen van warm tapwater. De gebruikte afgekoelde lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Het systeem zorgt dat energiebesparing en voldoende ventilatie voor een gezond binnenklimaat samengaan. Daarbij zorgt het systeem dat een gasaansluiting niet langer nodig is.

Zonnepanelen kunnen de energievoorziening van de woning geheel of gedeeltelijk verzorgen, hetgeen leidt tot een CO2-reductie.'

5.6 Vrees voor verloedering

Zienswijze
Het tijdelijk karakter draagt niet bij aan een optimale inrichtingskwaliteit. Er zijn zorgen over verloedering in de toekomst. Zijn er waarborgen voor een goede vereniging van huurders in dit complex?

Beantwoording
Zoals bij al haar projecten houdt Area toezicht. De huismeester van Area heeft hierin een belangrijke rol. Er worden 'leefregel' gemaakt en bewoners worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid om met elkaar en hun omgeving een prettige woonomgeving te maken. Mochten bewoners daar niet toe in staat blijken te zijn, dan begeleidt Area deze door onder andere de inzet van de huismeester en maatschappelijke partners.

5.7 Te weinig parkeerplaatsen

Zienswijze
In plaats van 20 parkeerplaatsen zouden er 36 moeten worden gerealiseerd. Hoe wordt gegarandeerd dat niet op het terrein van de indiener van de zienswijze wordt geparkeerd?

Beantwoording
Ten behoeve van de planontwikkeling moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de toelichting is uitgebreid onderbouwd dat moet worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Uden. Voor de 12 eenpersoonswoningen is uitgegaan van 1,0 parkeerplaats per woning. Voor de 6 grotere woningen is uitgegaan van 1,3 parkeerplaats per woning. De benodigde 20 parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

5.8 Exploitatietermijn

Zienswijze
In het bestemmingsplan is geen maximale exploitatietermijn van 20 jaar opgenomen. Waarom is dit niet duidelijk omschreven?

Beantwoording
In de plantoelichting is aangegeven dat de woningen, in het kader van de huidige piek in de woningvraag, voor maximaal 20 jaar worden geëxploiteerd.

5.9 Woonomgeving

Zienswijze
Het was beter geweest de woonunits te plaatsen in een woonomgeving, die deze bestemming al heeft. Aangezien het geldende bestemmingsplan dateert van 2010, bestaat de indruk dat geen sprake is van ‘termijn denken’.

Beantwoording
Het plangebied ligt aan de westzijde van het (toekomstig) woongebied ‘De Gaarden’. Aan de west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de President Kennedylaan en de Loopkantstraat

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter. In de toelichting wordt een paragraaf ‘duurzaamheid’ toegevoegd.