

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Bitswijk Noord**

Gemeente Uden

Datum:
September 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bitswijk Noord heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juni 2018 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven 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.

<... naam en adres...>

1.1 Extra parkeerruimte en groen wordt toegejuicht

Zienswijze

Het plan om extra parkeerruimte te maken nabij de woning van reclamant en dat er tevens een groenstrook terugkomt, wordt toegejuicht.

Beantwoording

Er wordt geen extra parkeerruimte en geen extra groenstrook aangebracht middels dit bestemmingsplan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan voor woningbouw aan de Kroezel.

Het vorenstaande is inmiddels mondeling toegelicht aan de reclamant.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

<... naam en adres...>

2.1 Aandacht wordt gevraagd voor de wijze van inpassen van extra woningen aan de Kroezel

Zienswijze

Reclamant is geen voorstander van het realiseren van nieuwe woningen naast zijn woning. Ervan uitgaande dat deze er wel komen, brengt reclamant het volgende naar voren:

- a. de bestaande parkeerplek, die nu ligt voor de 2^e oprit van reclamant, opheffen;
- b. de nieuwe woningen mogen een goothoogte van 5 meter en een absolute hoogte van 10,5 meter hebben. Dat is te hoog vergeleken met de woning van reclamant, die een goothoogte heeft van 3,6 meter en een nokhoogte van 8,7 meter. Dit leidt tot een verstoord straatbeeld;
- c. voorwaarden opnemen dat men zo min mogelijk privacy verliest, zo veel mogelijk vrij uitzicht houdt vanuit de erker en zo min mogelijk inval van zonlicht verliest;

Beantwoording

Voor de open plek aan de Kroezel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal vier halfvrijstaande woningen. In het op te stellen wijzigingsplan zal onderbouwd moeten worden dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Bovendien zal ook voor dit wijzigingsplan vooraf een omgevingsdialoog moeten worden gehouden. Ook zal in het kader van de vaststellingsprocedure weer de mogelijkheid worden geboden zienswijzen in te dienen.

Op voorhand kan ten aanzien van de ingediende zienswijzen het volgende worden opgemerkt:

- a. een van de voorwaarden is dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de nieuwbouw en dat tegelijkertijd het huidige aantal openbare parkeerplaatsen niet minder mag worden. De exacte inrichting van de openbare ruimte inclusief de parkeerplaatsen zal worden meegenomen in het op te stellen wijzigingsplan;
- b. een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter is ingeval van nieuwbouw zeer gebruikelijk en wijkt nauwelijks af van de toegestane hoogten voor de aangrenzende woningen in deze straat. Inmiddels heeft de initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat voor hem een bouwhoogte van 10 meter zou kunnen volstaan. Gelet hierop wordt de hoogte in de wijzigingsregels van 10,5 meter alsnog teruggebracht naar 10 meter. Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een ander straatbeeld, maar de bouwhoogte wordt zodanig passend geacht dat geen sprake is van een verstoord straatbeeld;

Verder is het toegestaan in de gevels van gebouwen ramen te hebben, voor zover deze zich op minimaal twee meter van de perceelgrens bevinden. De initiatiefnemer heeft echter kenbaar gemaakt dat hij eventueel bereid is om in de geplande raampjes in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping van de aangrenzende nieuwe woning niet-doorzichtig melkglas aan te brengen. Hierover kunnen te zijner tijd

nadere afspraken worden gemaakt. Dit leidt nu echter niet tot een aanpassing van de wijzigingsregels;

- c. Er ontstaat een andere situatie, wat ook kan leiden tot minder uitzicht. Middels het gestelde onder b. wordt getracht het privacy verlies zo veel mogelijk te beperken.

Besluit

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels. In artikel 14.2, lid c van de wijzigingsregels wordt de bouwhoogte van 10,5 meter teruggebracht naar 10 meter.

Zienswijze 3.

<... naam en adres...>

3.1 Extra parkeerruimte en groen wordt toegejuicht

Zienswijze

Het plan om extra parkeerruimte te maken nabij de woning van reclamant en dat er tevens een groenstrook terugkomt, wordt toegejuicht.

Beantwoording

Er wordt geen extra parkeerruimte en geen extra groenstrook aangebracht middels dit bestemmingsplan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan voor woningbouw aan de Kroezel.

Het vorenstaande is inmiddels mondeling toegelicht aan de reclamant.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 4.

<... naam en adres...>

4.1 Wat verandert er met dit bestemmingsplan?

Zienswijze

Reclamant heeft meerdere eigendommen in het plangebied, te weten Bitswijk 2D, Bitswijk 2E, Bitswijk 5, Bitswijk 5A en Bitswijk 7. De vraag is wat er verandert voor het eigendom van reclamant ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het nieuwe bestemmingsplan mondeling toegelicht aan de reclamant.

Reclamant gaf vervolgens aan dat de bedrijfswoningen aan de Bitswijk 2D en aan de Bitswijk 5A feitelijk burgerwoningen zijn. Dit zou hij graag aangepast zien. Tevens gaf hij aan dat op het adres Bitswijk 7 in het verleden detailhandel heeft plaatsgevonden. Gelet hierop is de gesteld of hier niet alleen een woonbestemming maar ook een detailhandelsbestemming kan worden neergelegd.

Beantwoording

Naar aanleiding van de aanvullende mondelinge vragen is onderzoek gedaan naar de functies van de genoemde objecten. Hieruit is naar voren gekomen dat de adressen Bitswijk 2D en Bitswijk 5A feitelijk lange tijd respectievelijk altijd als burgerwoning in gebruik zijn geweest en nog steeds zijn. In planologische zin is het aanvaardbaar om conform de wens van reclamant aan deze beide adressen een woonbestemming toe te kennen.

De detailhandelsfunctie op het adres Bitswijk 7 stamt uit een verder verleden. Al vele jaren wordt hier geen detailhandel meer uitgevoerd. Sprake is van een woonfunctie. Er is geen aanleiding hieraan een detailhandelsbestemming toe te voegen.

Besluit

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding. Aan de objecten Bitswijk 2D en Bitswijk 5A wordt alsnog een woonbestemming toegekend.

Zienswijze 5.

Royal Haskoning DHV, namens <... naam en adres...>

5.1 Bezwaar tegen weg bestemmen gebruiksmogelijkheid verkoop LPG

Zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen het weg bestemmen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG vanuit het autobedrijf annex tankstation aan de Bitswijk 4. Deze activiteit heeft altijd in overeenstemming met het bestemmingsplan plaatsgevonden. Ook beschikt het bedrijf over de benodigde vergunningen. De vergunning voor de aflevering en verkoop van LPG is nooit ingetrokken. Evenmin is het bedrijf van plan deze activiteiten definitief te gaan staken. Gevraagd wordt om overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de verkoop van LPG toe te staan.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan was de verkoop van LPG vanuit het tankstation aan de Bitswijk 4 toegestaan. Die verkoop is medio 2015 gestaakt, nadat de Raad van State op 1 juli 2015 de weigering van de gemeente om een vergunning te verlenen voor de verkoop, had bekrachtigd. Met het in werking treden van het voorbereidingsbesluit op 23 juni 2017 zijn de mogelijkheden in het gebied bevroren, en is daarmee ook de verkoop van LPG uitgesloten. Dit is conform de eerder in 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, om de verkoop van LPG zoveel mogelijk te weren uit woongebieden. Inmiddels heeft de Raad van State op 8 augustus 2018 een onherroepelijke uitspraak gedaan over het in 2016 ingezette handhavingstraject. In 2016 hebben burgemeester en wethouders de exploitant van het tankstation onder oplegging van een dwangsom gelast de aanwezigheid en het in gebruik hebben van de LPG-installatie te beëindigen. Hiertegen werd beroep ingesteld. Uiteindelijk heeft de Raad van State de gemeente in het gelijk gesteld. Dit betekent dat alsnog, binnen drie maanden na de uitspraak, de beëindiging daadwerkelijk moet plaatsvinden.

5.2 Bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw naast het tankstation

Zienswijze

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw voor de locatie direct naast het bedrijf van reclamant wordt zij onevenredig in haar bedrijfsbelangen geschaad. De gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf zullen hierdoor worden beperkt. In de motivering op deze wijzigingsbevoegdheid wordt niet ingegaan op de bedrijfsbelangen van reclamant. Het gaat hierbij in ieder geval om de regels op het gebied van geluid en externe veiligheid.

Beantwoording

Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw naast het bedrijf van reclamant worden de bedrijfsbelangen uiteraard in acht genomen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt achten wij de woningbouw ter plaatse haalbaar. Mede naar aanleiding van deze

zienswijze hebben wij echter alsnog een quickscan milieu uitgevoerd voor deze wijzigingsbevoegdheden. Op basis hiervan is bevestigd dat op voorhand kan worden gesteld dat de wijzigingsplannen haalbaar en uitvoerbaar zijn en dat er geen onoverkomelijke milieubelemmeringen zijn geconstateerd. Uiteraard moeten bij het maken van het wijzigingsplan onder meer de milieuhygiënische aspecten nader worden onderzocht.

Besluit

De zienswijze leidt tot een aanvulling in de toelichting van het plan.

Zienswijze 6.

<... naam en adres...>

6.1 Aandacht wordt gevraagd voor de wijze van inpassen van extra woningen aan de Kroezel

Zienswijze

Reclamant vraagt in verband met het realiseren van nieuwe woningen aan de achterzijde van zijn woning aandacht voor het volgende:

- a. in verband met privacy geen ramen in de zijgevel van de aangrenzende woning;
- b. zorg voor voldoende parkeerplaatsen;
- c. een verminderd woongenot wordt gevreesd.

Beantwoording

Voor de open plek aan de Kroezel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal vier halfvrijstaande woningen. In het op te stellen wijzigingsplan zal onderbouwd moeten worden dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Bovendien zal ook voor dit wijzigingsplan vooraf een omgevingsdialoog moeten worden gehouden. Ook zal in het kader van de vaststellingsprocedure weer de mogelijkheid worden geboden zienswijzen in te dienen.

Op voorhand kan ten aanzien van de ingediende zienswijzen het volgende worden opgemerkt:

- a. het is toegestaan in de gevels van gebouwen ramen te hebben, voor zover deze zich op minimaal twee meter van de perceelgrens bevinden. De initiatiefnemer heeft echter kenbaar gemaakt dat hij eventueel bereid is om in de geplande raampjes in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping van de aangrenzende nieuwe woning niet-doorzichtig melkglas aan te brengen. Hierover kunnen te zijner tijd nadere afspraken worden gemaakt. Dit leidt nu echter niet tot een aanpassing van de wijzigingsregels;
- b. een van de voorwaarden is dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de nieuwbouw en dat tegelijkertijd het huidige aantal openbare parkeerplaatsen niet minder mag worden;
- c. het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een andere gebruikssituatie in de omgeving van de woning van reclamant. Wij achten de inpassing van woningen op deze locatie een verantwoorde en goed onderbouwde ontwikkeling. Niet verwacht wordt dat dit leidt tot een aantasting van het woongenot voor reclamant.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 7.

<... naam en adres...>

7.1 Bezwaar tegen nieuwe woningen aan de Kroezel

Zienswijze

Reclamant vreest ten gevolge van het realiseren van nieuwe woningen aan de Kroezel:

- a. het verdwijnen van parkeergelegenheid;
- b. door de hoogte van de woningen een vermindering van de privacy in zijn tuin, wat zijn huidige woongenot bederft. De hoogte van de nieuwe woningen staat in geen verhouding tot de bungalow van reclamant;
- c. het vervallen van het open karakter van de straat.

Beantwoording

Voor de open plek aan de Kroezel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal vier halfvrijstaande woningen. In het op te stellen wijzigingsplan zal onderbouwd moeten worden dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Bovendien zal ook voor dit wijzigingsplan vooraf een omgevingsdialoog moeten worden gehouden. Ook zal in het kader van de vaststellingsprocedure weer de mogelijkheid worden geboden zienswijzen in te dienen.

Op voorhand kan ten aanzien van de ingediende zienswijzen het volgende worden opgemerkt:

- a. een van de voorwaarden is dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de nieuwbouw en dat tegelijkertijd het huidige aantal openbare parkeerplaatsen niet minder mag worden;
- b. een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter is ingeval van nieuwbouw zeer gebruikelijk en wijkt nauwelijks af van de toegestane hoogten voor de aangrenzende woningen in deze straat. Inmiddels heeft de initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat voor hem een bouwhoogte van 10 meter zou kunnen volstaan. Gelet hierop wordt de hoogte in de wijzigingsregels van 10,5 meter alsnog teruggebracht naar 10 meter.

Verder is het toegestaan in de gevels van gebouwen ramen te hebben, voor zover deze zich op minimaal twee meter van de perceelgrens bevinden. De initiatiefnemer heeft echter kenbaar gemaakt dat hij eventueel bereid is om in de geplande raampjes in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping van de aangrenzende nieuwe woning niet-doorzichtig melkglas aan te brengen. Hierover kunnen te zijner tijd nadere afspraken worden gemaakt. Dit leidt nu echter niet tot een aanpassing van de wijzigingsregels;

- c. het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een ander straatbeeld. Wij achten de inpassing van woningen op deze locatie echter een verantwoorde en goed onderbouwde ontwikkeling.

Besluit

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels. In artikel 14.2, lid c van de wijzigingsregels wordt de bouwhoogte van 10,5 meter teruggebracht naar 10 meter.