

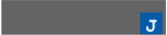
Collegevergadering

Dossiernummer	2983
Extern Zaak ID	1991ESUITE703142022
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 februari 2025
Agendapunt	4.f
Titel	Collegevoorstel: Parkeeroplossing Mondriaanplan 14 Uden
Organisatieonderdeel	Org.Ond. Team Planvorming en Ontwerp (Ruimte)
Eigenaar	

Aanwezigen


--

Bijlagen
Collegevoorstel Mondriaanplein 14 Uden parkeeroplossing
1. Parkeerparagraaf Ruimtelijke Onderbouwing Mondriaanplein 14 Uden
2. Notitie parkeeronderzoek Mondriaanplein 14 Uden
3. Nota Parkeernormen 2018

Geagendeerd	Vergaderdatum
Poho  (Verkeer en Vervoer)	17 februari 2025
Poho weth.  (Domein Ruimte)	17 februari 2025
KOPIE Collegevergadering	25 februari 2025
Collegevergadering	25 februari 2025

Goedkeuringen			
Manders, Angeliek	Akkoord	Aandacht voor kanttekeningen 1.2 en 2.1 waar staat dat standpunt van interne verkeersdeskundigen afwijkt van advies.	20-02-2025 13:48

Voorgesteld besluit

1. Maatwerk toe te passen binnen Nota Parkeernormen 2018 op uitgangspunt parkeren op eigen terrein;
2. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'salderen na 5 jaar';

3. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'afwentelen parkeerbehoefte in openbare ruimte, ook als de parkeerdruk soms al hoger is dan 85%';
4. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'beschouwen parkeerdruk ook bij loopafstand naar parkeerplaats van meer dan 100 meter';
5. In te stemmen met de parkeeroplossing die is gebaseerd op afnemen van 38 parkeervergunningen voor Centrum Noord gedurende tenminste 10 jaar.

Besluit

1. Maatwerk toe te passen binnen Nota Parkeernormen 2018 op uitgangspunt parkeren op eigen terrein;
2. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'salderen na 5 jaar';
3. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'afwentelen parkeerbehoefte in openbare ruimte, ook als de parkeerdruk soms al hoger is dan 85%';
4. Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: 'beschouwen parkeerdruk ook bij loopafstand naar parkeerplaats van meer dan 100 meter';
5. In te stemmen met de parkeeroplossing die is gebaseerd op afnemen van 38 parkeervergunningen voor Centrum Noord gedurende tenminste 10 jaar.

Toelichting

Conform.

Er komt een persbericht en dit wordt in persgesprek meegenomen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Collegevoorstel

Zaaknummer	:	70314-2022
Auteur	:	 J
Telefoon	:	04  J
Domein	:	Ruimte
Team	:	Planvorming en ontwerp
Portefeuillehouder	:	F.J.M. van Lankvelt

- ☒ Openbaar
☐ Niet openbaar
☐ Vertrouwelijk

Naar de Raad:

- ☐ Ja:
☐ Raadsvoorstel en –besluit
☐ Raadsinformatiebrief
☐ Antwoord schriftelijke vraag a/d raad
☒ Nee

Effect op de begroting:

- ☐ Ja
☒ Nee

Type besluit:

- ☐ Regelgeving
☐ Beleidskader
☒ Beschikking
☐ Overeenkomst
☐ Mededeling
☐ Overig besluit van algemene strekking

Onderwerp

Parkeeroplossing bij ontwikkeling woningbouw Mondriaanplein 14 Uden

Voorstel

- Maatwerk toe te passen binnen Nota Parkeernormen 2018 op uitgangspunt parkeren op eigen terrein.
- Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: ‘salderen na 5 jaar’
- Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: ‘afwentelen parkeerbehoefte in openbare ruimte, ook als de parkeerdruk soms al hoger is dan 85%’
- Af te wijken van Nota Parkeernormen 2018 op het onderdeel: ‘beschouwen parkeerdruk ook bij loopafstand naar parkeerplaats van meer dan 100 meter’.
- In te stemmen met de parkeeroplossing die is gebaseerd op afnemen van 38 parkeervergunningen voor Centrum Noord gedurende tenminste 10 jaar.

Inleiding

Er is op 5 mei 2021 een aanvraag ingediend voor omgevingsvergunning voor herontwikkeling van het voormalige Rabobank gebouw aan het Mondriaanplein 14 te Uden. In het gebouw kunnen, na aanpassingen 38 appartementen worden gerealiseerd.

De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn na beoordelingen (intern en ODBN) aangepast en inmiddels, op parkeren na, akkoord bevonden.

Openstaand punt betreft het parkeren bij de appartementen. Initiatiefnemer heeft in de meest recente ruimtelijke onderbouwing een parkeerparagraaf opgenomen waarbij is onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Op de aanvraag uit 2021 is de Nota Parkeernormen Uden 2018 nog van toepassing waaraan, strikt genomen, niet wordt voldaan. Het college wordt gevraagd maatwerk te leveren en, voor zover nodig, gemotiveerd af te wijken van het parkeerbeleid.

Beoogd effect

In te stemmen met voorgestelde parkeeroplossing om daarmee de weg vrij te maken dat een ontwerp voor de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Mondriaanplein 14 Uden ter inzage kan worden gelegd.

Argumenten

1.1 Uitgangspunt 'parkeren op eigen terrein' is niet mogelijk en niet wenselijk

De Nota Parkeernormen 2018 heeft als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (par 4.1). Er zijn daarbij 3 situaties aangegeven waarvoor een uitzondering kan worden gemaakt.

Geciteerd uit de Nota:

1. *Door de locatie van de (nieuw)bouw zijn parkeerplaatsen op eigen terrein niet wenselijk. Hierbij kan worden gedacht aan een locatie binnen het voetgangersgebied. Parkeren op eigen terrein betekent dan immers extra rijdende voertuigen van en naar de desbetreffende locatie via het voetgangersgebied.*
2. *Het is fysiek niet mogelijk om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.*
3. *Voor bezoekersparkeren bij woningen in principe uitgaan van 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.*

Het eigen terrein bij het voormalige Rabobankgebouw heeft geen mogelijkheden om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het perceel is nagenoeg geheel bebouwd. Eerdere voorstellen van initiatiefnemer om op de begane grond van het gebouw inpandig parkeerplaatsen te realiseren is door de gemeente om stedenbouwkundige en planologische redenen afgewezen, onder meer in verband met de sociale veiligheid. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is daarom voor de gemeente niet mogelijk en niet wenselijk. De situatie Mondriaanplein 14 Uden voldoet daarmee aan alle uitzonderingsregels in het beleid. Daarmee is binnen de Nota Parkeernormen 2018 voldaan aan de voorwaarde voor het leveren van maatwerk.

2.1 Uitzondering op salderen vanaf 5 jaar stilstand is niet redelijk

In de Nota Parkeernormen 2018 is opgenomen (par 4.2) dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening mag worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Deze bestaande parkeerbehoefte mag worden afgetrokken van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

Uitgangspunt in de Nota Parkeernormen 2018 bij salderen is echter dat dit alleen mag indien het pand niet langer dan 5 jaar leegstaat. Het pand staat vanwege de lange herontwikkelingstijd al veel langer

leeg. Op dit punt is het, vanwege de aangeboden parkeeroplossing, redelijk om af te wijken van het beleid, mede omdat:

- Initiatiefnemer in 2016 met de herontwikkeling is gestart (d.m.v. verzoek om principebesluit) op een moment dat het pand pas 2 jaar leeg stond.
- Strikte toepassing van de “minder-dan-5-jaar-leegstandstermijn” ertoe zou kunnen leiden dat initiatiefnemer het kantoorgebouw gedurende korte termijn verhuurt hetgeen op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Op die manier zou initiatiefnemer geheel voldoen aan het parkeerbeleid omdat salderen dan volgens het beleid wel is toegestaan en is hij niet langer verplicht om een ‘goede parkeeroplossing’ als onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning op te nemen.
- In uitspraken van de Raad van State (bv recent nog op 18 januari 2023, Wijdmeren¹) wordt aangegeven:
“Bij de beoordeling of een bestemmingsplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte te voorzien, moet volgens vaste rechtspraak van de Afdeling alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte die het bestemmingsplan genereert. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.”
- Bij leegstand van een bestaand pand, het na vorige passage aanvullend standpunt van de Raad van State (bv 7 februari 2018, Bodegraven-Reeuwijk²) is:
“Dit houdt in dat, anders dan appellant stelt, slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand. Leegstand van dat pand gedurende een periode is daarbij niet relevant (vergelijk de uitspraak van de Afdeling 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3449).”

2.2 Salderen leidt in absolute zin tot afname van parkeerbehoefte

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de parkeerbehoefte in de bestaande, planologisch legale situatie, met 55 parkeerplaatsen groter is dan de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie met 52 parkeerplaatsen (waarvan 12 voor bezoekers, per definitie in de openbare ruimte). De aangevraagde situatie met 38 appartementen leidt dus bij een 1-op-1 vergelijking tot een lagere parkeerdruk dan het weer in gebruik nemen van het kantoorgebouw op grond van de bestaande bestemming.

Er moet echter, op grond van de Nota Parkeernormen 2018 rekening worden gehouden met aanwezigheidspercentages omdat sprake is van een functiewijziging in combinatie met parkeren in de openbare ruimte. Bij ‘wonen’ ligt de hoogste aanwezigheid van geparkeerde auto’s op de werkdag avond (100%) gevolgd door de koopavond (90%), zondagmiddag (70%) en overige momenten (60 en 50%).

Bij ‘kantoor’ ligt de hoogste aanwezigheid van geparkeerde auto’s op de werkdagen overdag (100%), gevolgd door koopavond (10%), werkdag avond (5%), zaterdagmiddag (5%) en voor het overige 0%. Gedetailleerd beschouwd is er bij salderen dan een toename van parkeren op de werkdag avond en in het weekend en een afname op de werkdagen overdag.

3.1, 4.1 Afwentelen parkeerbehoefte op de openbare ruimte is in dit geval aanvaardbaar

Op grond van de Nota Parkeernormen 2018 is het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein niet toegestaan tenzij aantoonbaar is dat er nu en in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie op maximaal 100 meter loopafstand bij woningen voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te voldoen (par. 4.3.2). Via een voetnoot is

¹ ECLI:NL:RVS:2023:194

² ECLI:NL:RVS:2018:378

vermeld: “Een parkeerdruk van 85% van de totale capaciteit geldt als acceptabel grens. Bij een hogere parkeerdruk wordt het lastiger een parkeerplaats te vinden en ontstaat ongewenst zoekverkeer. Dit is niet acceptabel.”

De Nota Parkeernormen 2018 stelt geen eisen aan de parkeerdrukmeting. Initiatiefnemer heeft een parkeerdrukmeting laten uitvoeren op de momenten zoals voorgeschreven in de Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023. De rapportage van de parkeerdrukmeting is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieruit blijkt dat binnen 100 meter loopafstand uitsluitend het Mondriaanplein is gelegen.

Alleen op zaterdagmiddag wordt niet voldaan aan de maximale parkeerdruk van 85% op parkeerplaatsen binnen 100 meter loopafstand. Omdat in de voorgestelde parkeeroplossing niet geparkeerd zal worden op Mondriaanplein zal die druk daar ook niet verder toenemen.

Op parkeerplaatsen (net) buiten die afstand is de parkeerdruk op dat moment ook hoog, namelijk 90% (in absolute zin zijn er dan 52 vrije parkeerplaatsen). Op alle overige momenten, ook de werkdag avond en koopavond ligt de parkeerdruk (ruim) onder 85%, zowel binnen 100 meter loopafstand als in de zone daar omheen.

Over het algemeen is daarom sprake van een aanvaardbare parkeerdruk, met name omdat in parkeergarage Brabantplein altijd voldoende ruimte is. Hoewel deze parkeergarage 's nachts (na 23 uur) gesloten is, kunnen toekomstige bewoners (met de aangeboden parkeeroplossing) wel kiezen om hiervan gebruik te maken. Bovendien is juist 's nachts in de zone buiten Mondriaanplein een grote beschikbaarheid van parkeerplaatsen (251 plekken tijdens de meting).

5.1 Er is een goede parkeeroplossing aangeboden

Initiatiefnemer biedt aan om anterieur te regelen dat parkeervergunningen voor Centrum Noord worden afgenomen voor een periode van tenminste 10 jaar, voor elk appartement 1. In het gebied Centrum Noord is het Mondriaanplein niet opgenomen, de parkeervergunningen kunnen wel in parkeergarage Brabantplein worden gebruikt dat binnen aanvaardbare loopafstand (maar meer dan 100 meter) is gelegen en te allen tijde voldoende ruimte heeft. Dat de parkeergarage Brabantplein 's nachts gesloten is, heeft geen negatieve gevolgen voor parkeren in de zone rondom Mondriaanplein omdat in de nachtperiode circa 250 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zo blijkt uit de meting.

Met de aangeboden parkeeroplossing blijft sprake van een aanvaardbare parkeersituatie in het gebied Centrum Noord zonder dat de parkeerdruk op Mondriaanplein toeneemt.

5.2 De herontwikkeling heeft veel voordelen

Met het accepteren van de aangeboden parkeeroplossing kan vergunningverlening plaatsvinden waaraan diverse voordelen zitten:

- Concreet uitzicht op beëindiging van de leegstand en daarmee de sinds 2014 bestaande negatieve uitstraling voor de directe omgeving;
- Realiseren van 38 woningen in centrum Uden in de huursector waarvan 7 sociale huur, 24 middeldure huur en 7 dure huur;
- Geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het centrum van Uden;
- Vanuit de omgevingsdialoog is het grootste zorgpunt dat geparkeerd wordt op Mondriaanplein en juist die wordt met de aangeboden parkeeroplossing ontzien.

Daarnaast speelt een rol dat in de afgelopen jaren door de ontwikkelaar diverse voorstellen zijn gedaan maar ook dat voorstellen vanuit de gemeente, ook op gebied van parkeren, door de ontwikkelaar zijn uitgewerkt maar later voor de gemeente toch niet wenselijk of haalbaar bleken te zijn. Met de aangeboden parkeeroplossing lijkt nu een algemeen aanvaardbare situatie te ontstaan.



Kanttekeningen

1.1, 2.1, 3.1, 4.1 Maatwerk en afwijking van het beleid geeft precedentwerking

Het afwijken van beleid kan leiden tot precedentwerking. In andere situaties zou een initiatiefnemer eveneens afwijking van het parkeerbeleid kunnen vragen omdat sprake zou zijn van “gelijke gevallen, gelijk behandelen”. De kans dat dit leidt tot gedwongen medewerking aan ongewenste ontwikkelingen is zeer klein. De argumenten om af te wijken zijn namelijk zeer specifiek:

- Afwijken van beleid uit 2018 dat niet meer dan toepassing is op nieuwe aanvragen.
- Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein was voor de gemeente niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt.
- Het gaat om het realiseren van 38 huurwoningen op een gewenste locatie in een al 11 jaar leegstaand pand.
- De parkeeroplossing kan rekenen op draagvlak in de omgeving.
- Salderen (1-op-1) is gelet op de historie van de herontwikkeling redelijk en leidt tot een aanvaardbare parkeersituatie.
- De parkeerdrukmeting geeft voor de maatgevende momenten een aanvaardbaar beeld voor de parkeersituatie in Centrum Noord.

1.2 ‘Verkeer’ vindt parkeren op begane grond Mondriaanplein 14 wel wenselijk

Vanuit Verkeer is aangegeven dat het vanuit verkeersoptiek wél wenselijk is om op de begane grond parkeerplaatsen te realiseren waarbij een toegang vanaf Mondriaanplein mogelijk is.

2.2 ‘Verkeer’ houdt vast aan uitzondering salderen bij 5 jaar leegstand

Het advies van Verkeer is om vast te houden aan niet salderen bij 5 jaar leegstand en dit niet ‘bij voorbaat weg te geven’.

3.2 Parkeerdruk is op enig moment hoger dan 85%

In de Nota Parkeernormen 2018 is in een voetnoot opgenomen dat een parkeerdruk van meer dan 85% niet acceptabel is. In de bestaande situatie is op zaterdagmiddag de parkeerdruk binnen 100 meter loopafstand reeds 100% en op een iets grotere loopafstand 90%. Omdat niet altijd wordt voldaan aan de norm van 85% zou de conclusie moeten zijn dat de ontwikkeling niet acceptabel is.

4.2 Norm loopafstand voldoet niet aan beleid

In de Nota Parkeerbeleid 2018 is opgenomen dat bij afwentelen op de openbare ruimte op maximaal 100 meter loopafstand voldoende parkeercapaciteit aanwezig moet zijn om in de parkeervraag te voorzien. Er is binnen 100 meter loopafstand alleen Mondriaanplein aanwezig, hoewel strikt genomen de ingang van parkeergarage Brabantplein ook op minder dan 100 m, namelijk 85 meter, vanaf de ingang van Mondriaanplein 14 is gelegen. De parkeerdruk op Mondriaanplein is al zodanig dat de parkeeroplossing is gezocht buiten het Mondriaanplein en daardoor ook noodgedwongen buiten de norm van 100 meter loopafstand. Dit voldoet niet aan het beleid.

5.2 Aangeboden parkeeroplossing leidt nog steeds tot parkeerdruk hoger dan 85%

De parkeerdruk op zaterdagmiddag is al hoger dan 85% is en de parkeeroplossing leidt tot een toename van de parkeerdruk. Daarmee is er geen ‘goede parkeeroplossing’ aangeboden. De parkeervergunningen kunnen niet worden gebruikt voor het Mondriaanplein en ’s nachts ook niet voor parkeergarage Brabantplein.

5.3 Uitvoerbaarheid met parkeervergunningen is twijfelachtig

Het vergunningensysteem leidt mogelijk tot problemen bij de uitvoering van de aangeboden parkeeroplossing: bewoners moeten een aanvraag indienen, de aanvraag wordt getoetst en bij akkoord daarna in digitaal parkeersysteem opgenomen. Vergunningen kunnen niet op voorhand aan de ontwikkelaar beschikbaar worden gesteld.

Participatie

Met de omwonenden is in het kader van de omgevingsdialoog regelmatig contact geweest. Vanuit de omgeving zijn met name zorgen geuit over de parkeerdruk op het Mondriaanplein die met de ontwikkeling nog zou toenemen. Op grond van eerdere afspraken met de gemeente is met de omgeving besproken dat parkeren in parkeergarage Brabantplein zou worden geregeld. Daarmee werden voor de omgeving de zorgen over extra parkeerdruk op Mondriaanplein grotendeels weggenomen. Omdat 24-uurs-parkeren in parkeergarage Brabantplein (reserveren parkeerplaatsen) organisatorische en technische problemen met zich brengt is de keuze voor parkeervergunningen voor Centrum Noord, waaronder wel parkeergarage Brabantplein valt maar niet het Mondriaanplein, een goed alternatief waarmee de omgeving naar verwachting kan instemmen. Er is daarmee immers geen parkeren op Mondriaanplein mogelijk.

Duurzaamheid

Het gebruik van openbare parkeerplaatsen door middel van het parkeervergunningstelsel is niet strijdig met duurzaamheidsdoelstellingen.

Communicatie

Het collegebesluit wordt niet zelfstandig bekendgemaakt. Het is ook niet rechtstreeks appellabel. Het is een zogenaamd voorbereidend besluit waarover in de besluitvorming over de omgevingsvergunning een zienswijze kan worden ingediend en eventueel in beroep aan de rechter ter toetsing kan worden voorgelegd.

Financiën

De afspraken over de verplichte afname van 38 parkeervergunningen voor een periode van tenminste 10 jaar (tegen normale prijs) zal in een addendum bij de bestaande anterieure overeenkomst worden opgenomen. De afwijking van het parkeerbeleid heeft voor de gemeente daarmee geen financiële gevolgen.

Rechtmatigheid

Omdat de aanvraag is ingediend in 2021 is de Nota Parkeernormen 2018 nog van toepassing. In de Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023 is immers bepaald: "De uitvoeringsregels zijn van toepassing op schriftelijke verzoeken die zijn ingediend na de datum van inwerkingtreding van deze uitvoeringsregels parkeernormen."

In de Nota Parkeernormen 2018 is eveneens opgenomen:

"De nota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal naar de geest



van de nota gehandeld worden. De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd.”

En:

“Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd orgaan om te beslissen over afwijkingen in de toepassing van deze nota.”

Vervolg

Nadat het college heeft besloten zal, met toepassing van het collegebesluit, een ontwerp voor de omgevingsvergunning bouwen en buitenplanse afwijking ter inzage worden gelegd. Eenieder kan dan binnen 6 weken een zienswijze indienen. Daarna wordt een definitief besluit om de aanvraag om omgevingsvergunning genomen en bekendgemaakt waartegen dan beroep bij de Rechtbank openstaat. Daarbij kan dan ook de rechtmatigheid van het collegebesluit tot afwijken van de Nota Parkeernormen 2018 ter discussie worden gesteld.

Bijlagen

1. Parkeerparagraaf Ruimtelijke Onderbouwing Mondriaanplein 14 Uden
2. Notitie parkeeronderzoek Mondriaanplein 14 Uden
3. Nota Parkeernormen 2018

Maashorst, 25 februari 2025

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nota van zienswijzen

nr. 70314-2022

Omgevingsvergunning Mondriaanplein 14 (wordt
De Misse 1 t/m 75 (oneven)) Uden

Gemeente Maashorst

Uden, 2 juni 2025

Inleiding

Het ontwerp voor de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het kantoorpand aan Mondriaanplein 14 te Uden naar 38 huur appartementen (wordt De Misse 1 t/m 75 (oneven)) heeft van 4 april 2025 tot en met 16 mei 2025 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.



Zienswijze 1

Afkomstig van een omwonende

Zienswijze

1. Er blijft maar weinig van vorm van een Octagon over waarbij het meest opvallend is: a) een aan te brengen brandtrap aan de buitenzijde van het pand, b) een extra verdieping op het gebouw en c) het parkeerplan voor 38 auto's die niet op Mondriaanplein zelf gestald mogen worden.
2. De brandtrap: in Uden past een dergelijke brandtrap met klap trap niet. De meeste appartementen hebben inpandige vluchtwegen dat optisch mooier is. Uit ervaring is bekend dat vluchtwegen stiekem toch worden gebruikt om snel buiten te komen en dan bestaat het gevaar dat iemand een klap trap op het hoofd krijgt. Het pad tussen Mondriaanplein 14 en 16 wordt veel gebruikt om van het busstation naar het centrum te komen. Het is beter dat alle vluchtwegen inpandig zijn.
3. Extra verdieping: door de extra verdieping verandert het gebouw drastisch.
4. De 38 parkeerplaatsen: er wordt geen eigen parkeervoorziening gerealiseerd. Met de verplichting voor de projectontwikkelaar zal voornamelijk de Pastoor Spieringsstraat meer parkeerdruk te verwerken krijgen wanneer daar 38 auto's permanent geparkeerd mogen worden.
5. Voor de omgeving is het beter dat de kantoorfunctie wordt behouden. Omdat er geen vraag is naar kantoorruimte (het staat al meer dan 20 jaar leeg) is het beter het gebouw te slopen en een nieuw appartementen gebouw te realiseren dat wel aan alle eisen voldoet, dus met eigen parkeergelegenheid en inpandige vluchtwegen zoals alle appartementen in de buurt.

Beantwoording

1. De vorm van het gebouw blijft grotendeels behouden en het blijft daarmee ook een beeldbepalend gebouw in het centrum van Uden. De extra verdieping en de brandtrap hebben nauwelijks invloed op (de beleving van) de vorm van het gebouw. Daar komt bij dat er geen bescherming van de vorm van het gebouw bestaat, er is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De wijziging aan het gebouw zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. In dit gebied geen redelijke eisen van welstand. Voor het aspect parkeren, zie onder 4.
2. Bij het gebruik van het huidige gebouw, is de brandtrap uit oogpunt van veiligheid noodzakelijk. Wijzigingen om een inpandige vluchtweg te realiseren zouden zeer ingrijpend zijn (zie ook ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.2). Dat het pad waar de brandtrap op uitkomt op een veelgebruikte wandelroute heeft geleid tot het huidige ontwerp dat daarmee maximaal rekening houdt. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat een dergelijke vluchtweg in de praktijk buiten calamiteiten veel zal worden gebruikt zodat er geen gevaar voor gebruikers van de wandelroute voor een neerklappend onderste deel van de brandtrap zal bestaan. Juist vanwege het moeten neerklappen van het onderste deel van de trap maakt een gebruik buiten noodsituaties onaantrekkelijk en onaannemelijk.

3. De extra verdieping wijzigt de uiterlijke vorm van het gebouw in zekere zin. Zoals aangegeven bij 1. is de vorm van het gebouw niet voorgeschreven of beschermd zodat een wijziging van de vorm niet per definitie onaanvaardbaar is. De wijziging aan het gebouw zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. In dit gebied geen redelijke eisen van welstand.
4. Uit de parkeerdrukmeting die bij de aanvraag is gevoegd is gebleken dat in de omgeving voldoende ruimte bestaat om de parkeerdruk, voor zover dit door de wijziging van het gebruik van het gebouw optreedt, op te vangen. Voor parkeren is een groter gebied beschikbaar dan alleen Pastoor Spieringsstraat. Naar verwachting zal met name de parkeergarage Brabantplein, dat op korte afstand van Mondriaanplein 14 is gelegen, worden gebruikt.
5. Het behoud van de kantoorfunctie is niet haalbaar gebleken. Het gebouw is van goede kwaliteit en heeft de mogelijkheden om te worden verbouwd naar huur appartementen zoals dat in de aanvraag en het ontwerp voor de omgevingsvergunning is opgenomen. Beoordeeld naar alle gevolgen voor de omgeving is die verandering van het gebruik aanvaardbaar. Daar komt bij het aangegeven alternatief van sloop en nieuwbouw niet kan worden afgedwongen. Naar verwachting zou sloop en nieuwbouw vanwege de daarmee gepaard gaande kosten ook niet meer kunnen leiden tot huur appartementen, ook in de sociale en middeldure sector zoals nu wel het geval is.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.



Zienswijze 2

Afkomstig van Vereniging van Eigenaren De Wel te Uden

Zienswijze

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verlenen van de omgevingsvergunning om de volgende redenen:
 - a. Wijziging van kantoorbestemming naar woonbestemming.
 - b. Planschade (waardevermindering van het gehele complex).
 - c. Door extra verdieping meer schaduwwerking / beperktere lichtinval.
 - d. Zichtlijnen worden beperkter door aanpassingen in de gevels.
 - e. Aantasting van de privacy doordat de gevelafstanden kleiner worden.
2. Naast het bezwaar rijzen de volgende vragen op:
 - a. Waarom is de parkeernorm losgelaten? Welke afspraken heeft de gemeente hierover gemaakt met de projectontwikkelaar? Wat gaat dat betekenen voor volgende projecten?
 - b. Welke procedure heeft de gemeente gehanteerd bij de wijziging van kantoor-naar woonbestemming?
 - c. Hoe wordt de bouwplaats ingericht i.v.m. mogelijk overlast, te denken valt aan materiaal opslag, toegankelijkheid, parkeren bouwpersoneel, situering bouwkransen etc.?
 - d. Komen er richtlijnen betreffende wijziging van de gevels, te denken valt aan airco's, schotelantennes etc.
 - e. Blijft de groenvoorziening rondom ons pand gehandhaafd?

Beantwoording

1. Als reactie op de aangevoerde, maar niet nader gemotiveerde, redenen van bezwaar kan het volgende worden opgemerkt:
 - a. Uit de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat de gevolgen van de wijziging van kantoorbestemming naar woonbestemming voor de omgeving aanvaardbaar zijn.
 - b. Op voorhand hoeft niet te worden verwacht dat de wijziging van het gebruik en de afwijking van de huidige bouwregels zullen leiden tot een zodanige planschade dat de uitvoerbaarheid van het bouwplan daarmee in gevaar zou komen. De gevolgen van de gebruikswijziging en de afwijkingen van de bestaande bouwmogelijkheden zijn immers beperkt. Indien wordt gevreesd voor planschade, dan kan een belanghebbende in een zelfstandige procedure daarvoor schadevergoeding vragen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
 - c. Uit onderzoek naar toename van schaduwwerking als gevolg van de extra verdieping is gebleken dat zulks inderdaad optreedt, maar in beperkte mate die als aanvaardbaar wordt aangemerkt. Vanwege de afstand tot omliggende woningen en de zogenaamde setback van de extra verdieping is gewaarborgd dat lichtinval in de omgeving nauwelijks of niet zal optreden. In paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven welke gevolgen op zullen treden. Daaruit blijkt dat de gevolgen beperkt en daarmee aanvaardbaar zijn.

- d. De gevels worden niet aangepast zodat er geen zichtlijnen worden beperkt. Voor zover wordt bedoeld dat de brandtrap aan de buitenzijde van de gevel een zichtlijn beperkt, kan worden vermeld dat het een open trap betreft die het zicht niet geheel ontnemt. De aantasting van eventuele zichtlijnen als gevolg van de brandtrap worden aanvaardbaar geacht.
 - e. Zoals bij d. aangegeven veranderen de gevels niet en daarmee ook niet de gevelafstanden tot andere woningen. Dat de privacy enigszins wordt aangetast als gevolg van de wijziging van kantoor- naar woongebruik is als onderwerp van de belangenafweging nadrukkelijk betrokken, zie paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Er is bij de transformatie van het gebouw zoveel als mogelijk rekening gehouden om de impact op de privacy voor de omwonenden te beperken. Met de getroffen maatregelen is de resterende inbreuk op privacy aanvaardbaar.
2. Op de gestelde vragen kan worden geantwoord:
- a. Voor wat betreft het parkeren is er maatwerk toegepast binnen voorwaarden van het geldende beleid. Daarnaast is er op drie onderdelen, voor zover dat noodzakelijk is, afgeweken van (indirecte) normen in het parkeerbeleid. Daarvoor zijn goede redenen aanwezig. De uitgebreide motivering waarom in dit geval is afgeweken, is opgenomen in het collegevoorstel voor het collegebesluit van 25 februari 2025. Voor de volledigheid wordt het bedoelde collegevoorstel als bijlage aan de omgevingsvergunning toegevoegd waarmee de argumenten om maatwerk te leveren en af te wijken van het parkeerbeleid onderdeel van de omgevingsvergunning worden. In de voorschriften is de uitvoering van het parkeerplan opgenomen. Met de initiatiefnemer zijn de afspraken over het parkeren ook schriftelijk overeengekomen. Daarmee is geborgd dat het parkeerplan wordt uitgevoerd zoals in de aanvraag en het collegebesluit is verwoord. Deze situatie heeft geen gevolgen voor toekomstige projecten. Toekomstige projecten worden beoordeeld aan het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het maatwerk en de afwijkingen van het voor dit project geldende parkeerbeleid zijn zodanig specifiek dat dit geen algemene doorwerking naar andere projecten heeft.
 - b. De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet waardoor de daaraan voorafgaande wetgeving van toepassing is op deze procedure. De vergunning wordt verleend voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afwijking van het bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3. Vanwege artikel 3.10, eerste lid van de Wabo een uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
 - c. De inrichting van de bouwplaats en de beperking van de gevolgen voor de omgeving dient plaats te vinden met toepassing van de regels in het Bouwbesluit 2012 en, zoals voorgeschreven in voorschrift 3 bij Bouwen in de omgevingsvergunning, dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een veiligheidsplan te worden ingediend. Er mag niet



worden gestart met de bouw voordat het veiligheidsplan akkoord is bevonden. In dit veiligheidsplan wordt gewaarborgd dat de gevolgen voor de omgeving beperkt zullen blijven. Tijdens de bouwfase zal vanwege het ontbreken van ruimte op eigen terrein gebruik worden gemaakt van de openbare ruimte die daarvoor voldoende gelegenheid biedt. Daarbij zullen naar verwachting enkele parkeerplaatsen in de nabijheid van het gebouw komen te vervallen maar omdat dit slechts tijdelijk en beperkt is, leidt dat niet tot onevenredig nadeel voor de omwonenden.

- d. Er worden geen specifieke voorschriften gesteld aan de wijziging van de gevels t.b.v. schotelantennes, airco's en dergelijke. In de aanvraag zijn deze installaties niet opgenomen zodat er ook geen vergunning voor wordt verleend. Indien de vergunninghouder dergelijke installaties wil aanbrengen, dient dat binnen de geldende wet- en regelgeving plaats te vinden.
- e. De aanvraag en de vergunning hebben geen betrekking op een wijziging van de groenvoorziening in de omgeving. De groenvoorziening in de omgeving blijft derhalve gehandhaafd.

Besluit

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning door het als bijlage toevoegen van het collegevoorstel voor het collegebesluit van 25 februari 2025.

maashorst



Gemeentebblad van Maashorst

Datum publicatie

04-06-2025 09:00

Organisatie

Maashorst

Jaargang en nummer

Gemeentebblad 2025, 243107

Rubriek

omgevingsvergunning

Besluit aanvraag omgevingsvergunning Mondriaanplein 14, 5401HX Uden (wordt de Misse 1 t/m 75 (oneven))

De gemeente heeft op 02-06-2025 een besluit genomen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer **70314-2022**.

De zaak betreft locatie Mondriaanplein 14 5401HX Uden (wordt De Misse 1 t/m 75 (oneven) en heeft de omschrijving "verbouwen van het kantoorpand naar 38 huur appartementen (Octagon)". De vergunning is verleend.

Het besluit betreft de volgende onderdelen: Bouwen, buitenplanse afwijking

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage vanaf 05-06-2025, tot en met 16-07-2025.

Wilt u de stukken inzien, neem dan contact op met de gemeente via email omgevingsloket@gemeenteMaashorst.nl of telefoonnummer 0413-281160 en geef aan om welke zaak het gaat. Indien gewenst kunnen wij u de stukken toesturen.

Indien u belanghebbende bent kunt u beroep aantekenen tegen het besluit. Dat doet u door digitaal een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Indien u schriftelijk beroep wil indienen dan kunt deze richten aan de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift start op 06-06-2025 en duurt 6 weken, tot en met 17-07-2025.

De dag nadat de beroepstermijn is verstreken, treedt de beschikking in werking. Het indienen van een beroepschrift stelt de werking van de beschikking niet uit. Als u of belanghebbenden niet willen dat deze beschikking in werking treedt na afloop van de beroepstermijn, kan tijdens die termijn om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Zowel voor het digitaal indienen van een beroepschrift als voor het digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening, hebt u een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

De hier aangeboden pdf-bestanden van het Staatsblad, Staatscourant, Tractatenblad, provinciaal blad, gemeenteblad, waterschapsblad en blad gemeenschappelijke regeling vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Bekendmakingswet en de Rijkswet goedkeuring en bekendmaking verdragen voor zover ze na 1 juli 2009 zijn uitgegeven. Voor pdf-publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.