

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Julianastraat 9-11"

2011/4347	☐ Raadscommissie AZ
Auteur: Jeroen Heijmans	☐ Raadscommissie PZ
E-mail: j.heijmans@uden.nl	☒ Raadscommissie REO
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling	
Afd.hoofd: René Peerenboom	Effect op begroting ☐ ja
Port:	☒ nee

Onderwerp

Vervangende nieuwbouw startersappartementen Julianastraat 9-11.

Te besluiten om

1. Kennis te nemen van de naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en in te stemmen met de beoordeling ervan;
2. Het bestemmingsplan "Julianastraat 9-11" vast te stellen en hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan "Julianastraat 9-11" vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota.

Inleiding

Projectontwikkelaar PR Bouw heeft het plan opgevat om na de sloop van de woningen Julianastraat 9 en Julianastraat 11 een nieuw appartementengebouw met 20 startersappartementen te realiseren. Om in planologische zin medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, zal voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Op 9 november 2010 hebben wij al aangegeven het initiatief als kansrijk te zien in het kader van het bouwprogramma "Uden Bouwt 2!". Op basis van een ontwerpbestemmingsplan hebben wij in de eerste helft van 2010 een anterieure grondexploitatieovereenkomst met PR Bouw gesloten en heeft het ontwerpbestemmingsplan samen met een concept beeldkwaliteitplan in mei en juni van dit jaar de formele voorbereidingsprocedure doorlopen.

Van de mogelijkheid om in die procedure met een zienswijze te reageren op het nieuwbouwplan hebben 19 personen – allen direct omwonenden aan Julianastraat en Margrietstraat - gebruik gemaakt..

Uw raad is nu aan zet om te beslissen rondom de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Beoogd effect

Toewerken naar een verantwoorde bouwtitel voor de beoogde nieuwbouw.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. .

De naar voren gebrachte zienswijzen, allen nagenoeg gelijklopend, maken duidelijk dat het initiatief van PR Bouw vooralsnog op weinig draagvlak van direct omwonenden kan rekenen. Zij hebben voornamelijk moeite met de gedachte dat twee karakteristieke woningen verdwijnen en plaatsmaken voor een groot appartementencomplex, waardoor de Julianastraat ingrijpend van karakter verandert. Hoewel deze gevoelens goed voorstelbaar zijn, geldt aan de andere kant dat de nieuwe bouwmassa ook op grond van het geldende bestemmingsplan al kan worden gerealiseerd en dat de bouw van de startersappartementen in ruimtelijk opzicht aansluit bij het huidige bebouwingsbeeld in deze straat. De kritiekpunten rondom parkeerdrukke en schaduwwerking zijn gemotiveerd weerlegd. In programmatistische zin vormen de startersappartementen een welkome aanvulling op het bouwprogramma van de gemeente Uden.

Inhoudelijk leiden de zienswijzen dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de integrale beoordeling van de zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage 1 bij dit advies.

2.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het bestemmingsplan is tal van ruimtelijk relevant onderzoek uitgevoerd: luchtkwaliteit, verkeer, akoestiek, enzovoorts. Gebleken is dat er in ruimtelijk opzicht geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

2.2 Het kostenverhaal is verzekerd via de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat wij het wettelijk verplichte kostenverhaal (plan-begeleidingskosten, planschade, e.d.) voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende verzekerd dient te zijn via ofwel een overeenkomst (private spoor), ofwel een exploitatieplan (publieke spoor) ofwel een combinatie van beide. Op basis van de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst met PR Bouw voor dit initiatief is het kostenverhaal voldoende verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

2.3 De gemeenteraad is exclusief bevoegd te besluiten rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bevoegdheid om te besluiten rondom de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan berust bij uitsluiting van andere gemeentelijke bestuursorganen bij de gemeenteraad. Een raadsvoorstel hiertoe treft u aan als bijlage 2 bij dit advies.

3.1 Het beeldkwaliteitplan is een belangrijk instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan vormt, als onderdeel van de Welstandsnota, het juridische beoordelingskader waarop de welstandscommissie haar adviezen over concreet in te dienen bouwplannen moet baseren. Het is daarmee een instrument waarmee we kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit en uiterlijke verschijningsvorm van het appartementengebouw.

2.3 De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd om het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota vast te stellen

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota worden de beeldkwaliteitseisen juridisch afdwingbaar. De gemeenteraad is exclusief bevoegd om hiertoe te besluiten (zie het raadsvoorstel: bijlage 2 bij dit advies).

Kanttekeningen

Niet aan de orde.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Het kostenverhaal is verzekerd via overeenkomst.

Communicatie

Het raadsbesluit zal worden bekendgemaakt in zowel Udens Weekblad als Staatscourant als op onze website. Diegenen die hebben gereageerd op het bestemmingsplan krijgen schriftelijk bericht.

Vervolg

Na behandeling van het raadsvoorstel in commissie REO van november, zal het raadsvoorstel naar verwachting op 15 december 2011 worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen

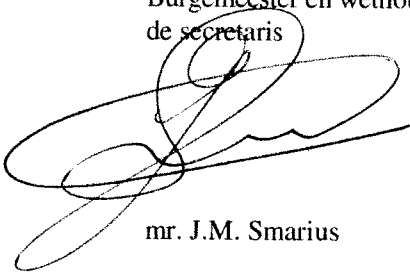
1. Verslag beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Julianastraat 9-11
2. Bestemmingsplan "Julianastraat 9-11"
3. Beeldkwaliteitplan "Julianastraat 9-11"

Uden, 1 november 2011

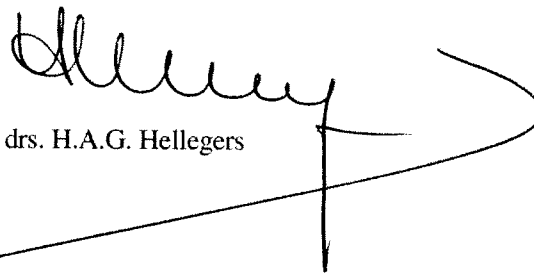
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT



De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 1 november 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Kennis te nemen van de naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en in te stemmen met de beoordeling ervan;
2. Het bestemmingsplan "Julianastraat 9-11" vast te stellen en hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Julianastraat 9-11" vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2011.

De Raad voornoemd
de griffier

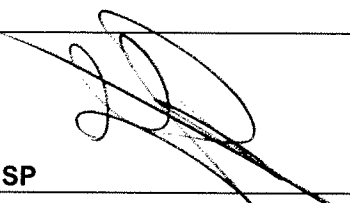
drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester

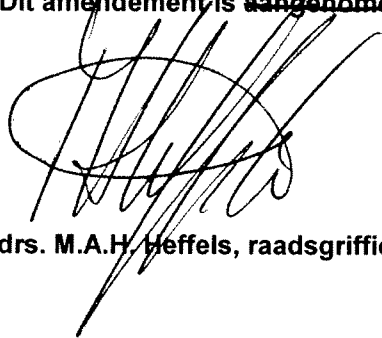
drs. H.A.G. Hellegers

AMENDEMENT 8

Artikel 32 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad

Aan de voorzitter van de raad.
raadsvergadering van 15 december 2011 (geschorst en hervat op 22 december 2011)
Indiener: Jan Verbruggen, SP fractie
Voorstel tot wijziging van Raadsbesluit Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Julianastraat 9-11' (2011/4347)
Overwegende dat: • een prijs van € 175.000,- voor vele starters niet is op te brengen en een definitie voor het begrip 'starterswoning' nog niet voorhanden is en daarom een punt 4 aan het besluit toe te voegen en daarop het bestemmingsplan aan te passen
Aan het besluit toe te voegen: 4. het begrip starterswoning vast te stellen met als criterium een minimum woonoppervlakte van 40 vierkante meter en een maximaal te betalen v.o.n. prijs, zijnde 137.500,00.
Ondertekening:  Jan Verbruggen, fractie SP

Dit amendement is ~~aangenomen~~ / verworpen in de raadsvergadering van 15 december 2011.


drs. M.A.H. Heffels, raadsgriffier

**MOTIE 4**

Artikel 33 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad

Motie naar aanleiding van Raadsvoorstel Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Julianastraat 9-11' (2011/4347)

Onderwerp: Starterswoningen

De Raad van de gemeente Uden in vergadering bijeen op 15 december 2011
(geschorst en hervat op 22 december 2011),

gelezen het raadsvoorstel,

om de bouw van starterswoningen, zoals genoemd in het coalitieakkoord "mensen bouwen Uden" mogelijk te maken en de vaart te krijgen in de bouw daarvan,

roept het college op om voor 1 juli 2012 een voorstel naar de raad te sturen met daarin:

- locaties buiten het centrum, maar in de woonwijken aan te wijzen voor de bouw van starterswoningen;
- een definitie te geven van het begrip starterswoningen, met vermelding van het aantal kamers, en het aantal vierkante meters woonoppervlak en de daarbij horende huurprijs/koopprijs;
- met woningbouwcorporatie Area afspraken te maken om te komen tot realisatie van starterswoningen in zowel de koop- als huursector,

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Jan Verbruggen, fractie SP

Deze motie is ~~aangenomen~~ verworpen in de raadsvergadering van 15 december 2011.

drs. M.A.H. Heffels, raadsgriffier

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Julianastraat 9-11

Commentaarnota zienswijzen

Oktober 2011

Kenmerk 0856-08-T01

Projectnummer 0856-08

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

1.1. Algemeen 1

1.2. Zienswijzen 1

2. Beoordeling zienswijzen 2

2.1. t/m 2.19

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan Julianastraat 9-11 heeft van 19 mei 2011 tot en met woensdag 29 juni 2011, ter inzage gelegen. In deze periode zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze commentaarnota bevat de samenvatting en beantwoording van die zienswijzen. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Het antwoord is cursief gedrukt.

1.2. Zienswijzen

De volgende 19 personen hebben een zienswijze ingediend: [...]

2. Beoordeling zienswijzen

2.1.

1. Reclamanten maken gebruik van de parkeerplaatsen voor vergunninghouders door middel van bezoekerskaartjes en vergunningen. Echter deze plekken zijn momenteel de meeste tijd al bezet, waardoor zij regelmatig moeten wijken naar de parkeerplekken bij de flats gelegen aan de Wilhelminastraat. Hierdoor ontstaat daar weer overbezetting. Met de komst van 18 extra woningen ten opzichte van de huidige situatie, betekent dit dat de huidige parkeerplaatsen voor vergunninghouders te maken krijgen met bijna een verdubbeling. In paragraaf 3.2 wordt gesteld dat de woning met 26 parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm die gehandhaafd wordt voor het gebied centrum. Hierin staat dat er in deze situatie 20 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de bewoners en 6 voor hun bezoekers. Deze 6 plaatsen worden aangeduid als betaald parkeren, terwijl de bewoners gebruik zullen maken van de bezoekerskaartjes en vergunningen voor parkeren voor vergunninghouders (en dus van de parkeerplekken voor vergunninghouders). Hun appartement valt immers in de parkeerschil zuid, parkeren voor vergunninghouders. De 6 parkeerplaatsen aan de voorkant zullen dus voor het grotendeels van de tijd gebruikt worden door niet direct belanghebbenden.

Beoordeling zienswijze:

Op grond van de Nota Parkeernormen geldt voor eengezinswoningen in de sociale sector een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Daarvan is 0,3 parkeerplaats bedoeld voor bezoek. Voor de toekomstige bewoners zullen 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De bewoners zullen derhalve in principe geen gebruik maken van de plaatsen voor vergunninghouders. Overeenkomstig de gehanteerde parkeernormering zullen daarnaast 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aan de Julianastraat worden aangelegd. Net als elders in het centrum zijn dergelijke parkeerplaatsen door een ieder te gebruiken. Voordeel hiervan is dat niet voor ieder gebouw en/of functie 'eigen' parkeerplaatsen hoeven te worden gereserveerd en dat hierdoor een uitwisseling in gebruik mogelijk is. Als dat niet het geval zou zijn, zou veel meer stedelijke ruimte moeten worden gereserveerd als parkeergelegenheid, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede zou komen. De beheervorm van de parkeerplaatsen (betaald of vergunningparkeren) is daarbij planologisch overigens niet relevant.

2. Reclamanten stellen als oplossing voor om ondergronds parkeren te verplichten aan nieuw te bouwen appartementencomplexen in het centrum zowel voor bewoners- als voor bezoekersparkeren en in het bestemmingsplan als verplichting op te nemen. Redenen hiervoor zijn:

_ het komt ten goede aan het aanzicht van het centrum Uden;

_ voor vrijwel alle in nabij gelegen appartement/huizencomplexen als bijvoorbeeld de Bastille

en het appartementencomplex aan de Koopmanstraat/Julianastaat en Oranjestraat is er voor de bewoners en hun bezoekers de mogelijkheid om ondergronds te parkeren;

_ mensen hebben behoefte aan buitenruimte. Dit is goed te zien in de praktijk. De bewoners van de appartementen aan de Oranjestraat gebruiken galerij als buitenruimte, om het gebrek aan buitenruimte te compenseren. Hierdoor ontstaan overtredingen en is er geluidsen afvaloverlast voor buurtbewoners. Dit kan op deze manier voorkomen worden;

_ Uden als groene gemeente geeft zo ruimte voor groen.

Het project komt hierdoor nog steeds niet aan de prijs van € 175.000 die in paragraaf 4.3.5 in het ontwerp wordt genoemd. Hierbij baseren reclamanten zich op de geschatte meerprijs (€ 20.000) van ondergronds parkeren door de projectontwikkelaar voor de appartementen werd genoemd op de informatieavond. Daarbij heeft de projectontwikkelaar de mogelijkheid om buitenruimte te creëren voor de bewoners. De gemeente Uden blijft op deze manier voldoen aan alle eisen en onderzoeken die in het ontwerpplan beschreven staan.

Beoordeling zienswijze:

Aan de Julianastraat worden startersappartementen gerealiseerd. Om zoveel mogelijk kandidaten in deze doelgroep een kans op een appartement te geven, dient hiermee in de prijsstelling rekening te worden gehouden. Het opnemen van een gebouwde parkeervoorziening, leidt tot een kostprijsstijging van meer dan 10%. Voor een deel van de doelgroep zou dit betekenen dat het onhaalbaar wordt om een appartement aan te kopen. Uit dat oogpunt laat het gemeentebestuur het volkshuisvestingsbelang dat gemoeid is met de bouw van de startersappartementen prevaleren boven ruimte voor groen en extra buitenruimte.

2.2.

De bestaande 2 woningen aan de Julianastraat 9-11 zullen worden gesloopt en de aanwezige bomen worden gekapt. De bezwaren tegen deze sloop en de kap van de bomen heeft het college ongegrond verklaard, omdat er geen grondslag aanwezig was om de omgevingsvergunning voor dat deel te weigeren. De afweging om het ontwerpbestemmingsplan al dan niet in deze vorm vast te stellen is van een andere orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het immers nodig om een goede afweging te maken tussen de verschillende belangen die zijn gemoeid met het plan.

Beoordeling zienswijze:

De constatering dat het bestemmingsplan een eigen afwegingskader kent, is correct.

4. Niet alleen feitelijk maar ook planologisch verandert er veel. Volgens het huidig planologisch kader is de bouw van appartementen niet mogelijk. De in het geldend bestemmingsplan opgenomen hoogten hebben betrekking op de bouw van een eengezinswoning. De voorschriften in het geldend bestemmingsplan maken de bouw van maximaal 3 grondgebonden woningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan, waarbij een complex met 20 woningen kan worden gerealiseerd, betekent een forse inbreuk op de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan en op de stedenbouwkundige inrichting van de wijk.

Beoordeling zienswijze:

Ook de constatering dat het planologisch regime wordt aangepast is correct. Het feit dat een bepaalde ruimtelijke situatie in een bestemmingsplan is vastgelegd, wil niet zeggen dat deze nooit kan worden aangepast. De wetgever heeft de bevoegdheid om bestemmingsplannen te herzien toegekend aan de gemeenteraad. De bestemmingsplanprocedure die hiervoor dient te worden doorlopen waarin onder meer de rechtsbescherming van omwonenden is geregeld, is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. In het vigerende bestemmingsplan is het overigens toegestaan om ter plaatse over de volledige perceelsbreedte een rij aaneengesloten woningen te bouwen met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12,5 meter. Indien van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zou worden, is er sprake van een vergelijkbare bouwmassa met die van het nu voorliggende plan.

5. In het plan wordt verwezen naar de recente bouw van het complex op de hoek Julianastraat / Oranjestraat, de functie/karakter van de Julianastraat als toeloopstraat naar het centrum en het feit dat meerdere appartementencomplexen zijn verrezen in de loop van de tijd. Ook staat er in het plan dat de kleinschalige bebouwing aan de Julianastraat is verdwenen. Daarmee wordt te weinig aandacht besteed aan de aanwezigheid van de vele grondgebonden woningen aan de achterzijde van het complex en de woningen direct naast het complex. Deze woningen zijn qua

bouw kleinschalig van karakter en zijn gelegen tegen het complex. Met de bouw van deze woningen heeft de gemeente destijds een stedenbouwkundige keuze gemaakt om de bebouwing kleinschalig te houden. Toch is de hoogte van het complex niet afgestemd op deze bebouwing. Met het bestaande complex aan de Julianastraat / Oranjestraat en het nu voorliggend complex wordt de woning van reclamant aan de achterzijde omringd door appartementencomplexen die bestaan uit 4 bouwlagen. Naar de mening van reclamant sluit de beoogde massa niet aan bij de kleinschaligheid van de grondgebonden woningen die op korte afstand hiervan zijn gelegen. Reclamant stelt voor om de 4e bouwlaag te schrappen, dan wel in de regels vast te leggen dat de bovenste laag aan de achterzijde moet zijn afgedekt met een kap (artikel 4.3).

Beoordeling zienswijze:

Het bouwplan heeft een meer stedelijke uitstraling dan de huidige twee vrijstaande woningen en past daardoor in stedenbouwkundig opzicht beter in het straatbeeld in de directe invloedssfeer van de Markt en het centrum. De huidige woningen geven de plek een 'dorpse' uitstraling, terwijl de Julianastraat een aanloopstraat naar het centrum is. De bouwhoogte van het pand sluit goed aan op de onlangs gerealiseerde pand Oranjekwartier van 5 bouwlagen op de hoek met de Oranjestraat en op de appartementengebouwen aan de overzijde van de straat. De woningen aan de Wilhelminastraat achter het complex bestaan uit een begane grond laag met een kap waarin twee verdiepingen zijn gesitueerd. Gelet op het feit dat de gevelafstand tussen die bebouwing en het complex ruim 38 meter bedraagt is het gemeentebestuur niet van mening dat er sprake is van een onaanvaardbare schaalsprong in de massa van de bebouwing. Er is derhalve geen aanleiding om de 4e bouwlaag te schrappen of vast te leggen dat het complex ook aan de achterzijde dient te worden afgedekt met een kap. Gelet op de ontsluiting door middel van galerijen is dit bovendien niet mogelijk.

6. Het beeldkwaliteitsplan gaat enkel in op de accenten in de voorgevel van het complex aan de Julianastraat. Zo wordt in het plan toegelicht dat er een duidelijke gevelaccent moet zijn en sprake moet zijn van een kapvorm in de bovenste laag. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom vastgelegd dat de bovenste laag moet zijn afgedekt met een kap (artikel 4.3 onder c). In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter niets bepaald over de achterzijde. De achterzijde bestaat uit een bouwmassa van 4 bouwlagen hoog met 3 galerijen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen kapvorm voorgeschreven, is geen regeling opgenomen met betrekking tot materiaalgebruik en zijn er geen regelingen voor toepassen materialen. Overigens is reclamant van mening dat door de 'tralies' bij de galerijen sowieso een zeer druk beeld van het complex aan de achterzijde ontstaat, wat zeker een plaats had moeten krijgen in het beeldkwaliteitsplan. Reclamant 'leeft' juist aan de achterzijde. Gelet op voorgaande constateert reclamant dat het beeldkwaliteitsplan, de welstandsnota en/of de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan tekort schieten. In geen enkel plan wordt immers ingegaan op de hoe het complex aan de achterzijde past in de omgeving. De beleving van de mensen die aan de achterzijde van het complex wonen zou zeker zo zwaar moeten wegen ten opzichte van de beleving van de mensen die het complex aan de voorzijde (slechts) passeren.

Beoordeling zienswijze:

Voor het standpunt ten aanzien van de kapvorm, zie de beantwoording van punt 5. Bestemmingsplannen hebben geen betrekking op het materiaalgebruik. Om te komen tot een kader met beeldkwaliteitsregels is aansluiting gezocht bij de welstandscriteria voor Historische dorpsgebieden / bebouwingslinten met ambitieniveau B. De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken. In dit beeldkwaliteitplan is een selectie uit de welstandscriteria met ambitieniveau B opgenomen. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, doet het beeldkwaliteitsplan wel een uitspraak over het materiaalgebruik: "Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving." De welstandscommissie is overigens inmiddels akkoord gegaan met het bouwplan.

7. In de praktijk blijkt dat de galerijen, van het recent in gebruik genomen appartementencomplex op de hoek Oranjestraat/Julianastraat, worden gebruikt als 'terras'. De achterzijde van het appartementencomplex

ligt de hele dag in de zon. De galerijen zullen daardoor tot de hoogste bouwlaag gebruikt gaan worden als 'terras'. Door het zicht in en op de woning van reclamant vanaf deze galerijen heeft reclamant totaal geen privacy meer. In het ontwerpbestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de constructies en materiaalgebruik aan de achterzijde van het complex. In het ontwerpbestemmingsplan kan de gemeenteraad de mogelijkheid opnemen om het college van burgemeester de bevoegdheid te geven nadere eisen te stellen aan het gebouw. (Half) gesloten galerijen zouden een oplossing voor zijn privacy probleem kunnen zijn.

Beoordeling zienswijze:

Zoals eerder opgemerkt heeft een bestemmingsplan geen betrekking op materialisering. Het algemene belang dat is gediend met de totstandkoming van nieuwe huisvesting ten behoeve van starters weegt zwaarder dan de aantasting van het woongenot van reclamant die het gevolg is van de verwezenlijking van het plan. Een andere opzet van het plan betekent volgens het gemeentebestuur ook niet dat daarmee de privacy van reclamant beter zou worden gewaarborgd. Het plan laat voorts de mogelijkheid open schermen tot stand te brengen die de inbreuk op de privacy verminderen. Gelet op de onderlinge afstand van 32 meter tot de woning van reclamant en gelet op het feit dat reclamant de verst afgelegen hoekwoning bewoont van de rij ten zuiden van het bouwplan, is er naar de mening van gemeentebestuur overigens geen sprake van een zo ernstig verlies aan privacy dat er in redelijkheid niet tot de onderhavige invulling van de woningbouwlocatie kan worden besloten.

8. In de loop der tijd zijn er niet alleen in Uden maar in veel gemeenten veel appartementen gebouwd. Dit was dat een goede mogelijkheid om voldoende woningaanbod te garanderen. Naar het oordeel van reclamant zijn de tijden veranderd. Er staan veel appartementen in en nabij het centrum te koop. Het feit dat de woningen in het nieuw te realiseren complex tegen een lagere koopprijs kunnen worden aangeboden, doet daar niets aan af. Het aanbod is al groot en deze appartementen begonnen ook met een lage koopprijs. Aan de Margrietstraat worden bovendien veel nieuwe woningen voor starters aangeboden. Uit het oogpunt van volkshuisvesting is er geen enkele noodzaak om 20 starterswoningen te bouwen als appartement. Eerder leidt de bouw van teveel van dezelfde woningen tot leegstand in het centrum.

Beoordeling zienswijze:

Het gemeentebestuur deelt het standpunt van reclamant niet. De bouw van deze startersappartementen is als particulier initiatief opgenomen in het programma "Uden Bouwt! 2". Dit programma is vervaardigd op basis van een uitgebreid en actueel woningbehoefteonderzoek. Hieruit blijkt de behoefte aan starterswoningen in het goedkope marktsegment. Inmiddels zijn er overigens al 7 appartementen verkocht.

9. De huidige tuinen op de percelen Julianastraat 9 en 11 zijn in het geldend bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt deze tuin de bestemming "Wonen". Hieronder vallen volgens de regels in het bestemmingsplan onder meer tuinen en erven, alsmede parkeervoorzieningen. Gelet op de noodzakelijk te realiseren parkeervoorzieningen is de bestemmingsomschrijving 'tuinen en erven' vreemd. Bovendien is het mogelijk om binnen deze bestemming aanbouwen te bouwen tot een maximum van 50 m² (artikel 4.4 onder c). Dit leidt tot meer verstening en het is niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor de parkeervoorzieningen. Het aantal parkeerplaatsen staat immers niet aangegeven binnen de bestemming en is daarmee niet planologisch vastgelegd. Gelet op jurisprudentie is reclamante van mening dat de parkeervoorzieningen

in het ontwerpbestemmingsplan juridisch onvoldoende zijn verankerd. Er zouden met 20 parkeerplaatsen, voor elke woning 1 parkeerplaats beschikbaar zijn. Aan de voorzijde worden weliswaar 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, maar deze zijn openbaar. Gelet op de ligging hiervan tot het centrum is het te verwachten dat deze niet bezet kunnen worden door bewoners/bezoekers van het complex. Doordat er een aantal andere ontwikkelingen in het centrum (bijvoorbeeld de appartementen aan de Margrietstraat) plaatsvinden, zullen parkeerplaatsen en - terreinen 'vol'raken. De Julianastraat wordt dus drukker. Bezoekers zullen gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen op het binnenplein, het terrein gelegen tussen de woning van reclamant en het perceel Julianastraat 9 en 11. Dat betekent een enorme parkeerdruk op die paar parkeerplaatsen die omwonenden tot hun beschikking hebben. Een oplossing kan zijn om het binnenterrein aan de openbaarheid te onttrekken. Het terrein kan dan aan de Julianastraat worden afgesloten voor (openbaar) verkeer. Reclamant stelt hiertoe voor de planbegrenzing ten

opzichte van het ontwerpbestemming te wijzigen in die zin dat het binnenplein (het terrein tussen de woningen aan de Julianastraat en de Wihelminastraat tot de percelen Julianastraat 9-11) aan de openbaarheid wordt onttrokken. Bovendien dienen het aantal parkeerplaatsen juridisch en planologisch wordt geborgd.

Beoordeling zienswijze:

De constatering dat de parkeernorm niet in de juridische regeling van het bestemmingsplan is vastgelegd is correct. De parkeernormen zijn juridisch afdwingbaar via de Bouwverordening. Ingevolge artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening van de gemeente Uden moet, indien de omvang en/of de bestemming en/of het gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte beschikbaar zijn en blijven. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, de ligging daarvan en de rekenfactor van een parkeerplaats is de vigerende nota 'Parkeernormen' van de gemeente Veghel en Uden van toepassing. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen heeft het college zich gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Parkeernormen'. Omdat in de parkeernormen het parkeren voor bezoekers is verdisconteerd, dienen de zes aan te leggen parkeerplaatsen volgens de nota openbaar toegankelijk te zijn. De zes voorziene parkeerplaatsen aan de Julianastraat zijn openbaar toegankelijk. Deze parkeerplaatsen kunnen derhalve ook gebruikt worden door bezoekers van het centrum of van andere woningen/ functies in de omgeving. Bestemmingsplannen hebben overigens geen betrekking op het al dan niet openbaar toegankelijk zijn van parkeerplaatsen of van het achtergebied. Het bestemmingsplan sluit de mogelijkheid om hierin verandering aan te brengen dus ook niet uit. De bestemmingsomschrijving 'tuinen en erven' en de bebouwingsmogelijkheden zorgen er bijvoorbeeld voor dat het mogelijk is om een erfafscheiding te realiseren en/of om een overdekte fietsenstalling te bouwen.

10. In de presentatie van de bouwplannen door de initiatiefnemer aan de buurtbewoners, werd gezegd dat aan de achterzijde van het complex een groenafscheiding zou worden gerealiseerd. Er is in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming "Wonen" echter geen bestemmingsomschrijving

'groen' opgenomen. Ook is geen afzonderlijke bestemming 'groen' opgenomen aan de zij- en achtererfgrens met het binnenterrein. Wel is deze mogelijkheid opgenomen binnen de bestemming Verkeer- en Verblijfsgebied aan de Julianastraat, nota bene op de plek waar de openbare parkeerplaatsen moeten komen. Met betrekking tot dit aspect is dus wederom alleen naar de inrichting aan de Julianastraat gekeken. Reclamant verzoekt een strook grond te bestemmen als groen waardoor een (hoge) groenafscheiding kan worden gerealiseerd tussen het complex en de woningen op het binnenplein.

Beoordeling zienswijze:

Zoals bij de beantwoording van punt 9 is aangegeven, is het mogelijk om (groene) erfafscheiding aan de achterzijde te realiseren.

2.3.

11. Bij het kopen van het appartement van reclamant 6 jaar geleden is juist de keuze op dit appartement gevallen omdat de gehele middag zon op zijn voorgevel valt. Deze zon zal een zeer groot gedeelte van het jaar (en zeker in de wintermaanden) niet meer in appartement van reclamant binnenschijnen/compleet verdwijnen omdat het te bouwen appartementencomplex veel breder zal worden en in hoogte toe zal nemen en niet meer onderbroken zal worden zoals dat nu het geval is door een garage en vrijstaande woningbouw.

Beoordeling zienswijze:

Om de effecten van het bouwplan op de tegenoverliggende bebouwing is een aantal bezonningsdiagrammen vervaardigd (zie bijlage). Omdat op de begane grond geen woonfunctie aanwezig is, zijn deze vervolgens vertaald in een 3D-model zodat de bezonning op de eerste verdieping zichtbaar is. Met name op de laatste twee uur voor zonsondergang is er in de verschillende jaargetijden sprake van schaduwwerking op de desbetreffende appartementen. Dit betekent niet dat deze schaduwwerking zodanig is, dat om die reden geen medewerking aan dit bestemmingsplan kan worden verleend. In een stedelijke woonomgeving is het niet ongebruikelijk dat woningen gedurende enige uren per dag schaduwvrij ondervinden van omliggende bebouwing.

Dat in de winterperiode in de middag meer schaduw valt te verwachten dan bij de huidige bebouwing het geval is, leidt evenmin tot het oordeel dat het bouwplan reeds hierom leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder. Na de realisatie van de plannen is er derhalve nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om die appartementen. Zoals bij de beantwoording van punt 4 blijkt, biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plaatse een vergelijkbare bouwmassa te realiseren. Los daarvan is het gemeentebestuur van mening dat er na de realisatie van de plannen nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de aangrenzende woningen.

12. Reclamant heeft bij het kopen van zijn appartement destijds het bestemmingsplan geraadpleegd. Hieruit bleek destijds dat er geen mogelijk was om nieuwbouw appartementen te realiseren, maar uitsluitend eengezinshuizen.

Beoordeling zienswijze:

Zie de beantwoording van punt 4.

13. Het ver-/uitzicht vanuit het appartement van reclamant zal compleet wegvallen. Momenteel kan reclamant over de bestaande huizen heen kijken waardoor hij een prachtig zicht heeft op de ondergaande zon aan het eind van de dag. Dit zal veranderen in een uitzicht op 20 appartementen direct tegen over zijn appartement. In het appartement zal alleen nog maar buitenlucht te zien zijn als hij maximaal 2 meter van het raam aan de voorzijde staat. Verder zal hij ten allen tijde tegen het nieuwe appartementen complex kijken. Dit is onacceptabel.

Beoordeling zienswijze:

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht. De standaard overweging van de ABRvS (zoals bijvoorbeeld is gebruikt in een uitspraak van 4 juli 2008 onder nummer 200802695/1) is in deze van toepassing. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht". Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend. Gelet op het feit dat de Julianastraat onderdeel is van een stedelijke omgeving is het gemeentebestuur van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verandering voor omwonenden.

14. Omdat er momenteel maar 3 ramen direct uitkijken op het appartement van reclamant is de inkijk minimaal. Als de bouw van het appartementencomplex doorgaat zullen de bewoners van alle appartementen inkijk hebben op zijn appartement. Hierdoor verdwijnt elke vorm van privacy is verdwenen.

Beoordeling zienswijze:

Het algemene belang dat is gediend met de totstandkoming van nieuwe huisvesting ten behoeve van starters weegt zwaarder dan de aantasting van het woongenot van reclamant die het gevolg is van de verwezenlijking van het plan. Een andere opzet van het plan betekent volgens het gemeentebestuur ook niet dat daarmee de privacy van reclamant beter zou worden gewaarborgd. Gelet op de onderlinge afstand van 18 meter tot de woning van reclamant en het feit dat er sprake is van een locatie in het centrum van Uden is er naar de mening van gemeentebestuur overigens geen sprake van een zo ernstig verlies aan privacy dat er in redelijkheid niet tot de onderhavige invulling van de woningbouwlocatie kan worden besloten.

15. Door de bouw van het nieuwe complex zal de waarde van zijn appartement omlaag gaan omdat de ligging van het appartement met het uitzicht over twee vrijstaande woonhuizen nu immers fraaier is dan een appartement met uitzicht op een appartementencomplex waarbij je van iedereen inkijk hebt en er nagenoeg geen zonlicht meer binnenkomt.

Beoordeling zienswijze:

Reclamanten kunnen op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan

rechtskracht heeft gekregen, een planschadeclaim indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uden. Voor de opmerkingen over zonlichttoetreding en het verlies aan uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van punt 11 en 13.

16. Omdat de te bouwen appartementen hoger en breder van vorm zullen worden dan de nu aanwezige twee woonhuizen zal er galm ontstaan waardoor het verkeerslawaaai enorm zal toenemen.

Beoordeling zienswijze:

Reclamanten onderbouwen hun stelling niet dat er sprake is van een toename van de geluidhinder. Gelet op het straatbeeld met een diversiteit aan gebouwen en de afstand van circa 20 meter tussen de gebouwen aan weerszijden van de weg zal het geluid afkomstig van wegverkeer zich voldoende kunnen verspreiden/verstrooien. Er is in alle redelijkheid niet te verwachten dat er galm c.q. reflectie zal optreden. Wel zal er door de realisatie van het nieuwe appartementengebouw (hoger en breder dan huidige bebouwing) meer reflectie van het wegverkeerslawaai optreden. Hierdoor zal de geluidsbelasting aan de overzijde van het te ontwikkelen perceel zeer gering (maximaal enkele tienden decibellen) toenemen. Tevens zal door de komst van de appartementen en de hiermee samenhangende toename van het aantal verkeersbewegingen er een te verwaarlozen toename van de geluidsbelasting plaatsvinden. De zeer gering toename van geluid belemmert het woon- en leefklimaat bij de appartementen aan de overzijde van de plan ontwikkeling niet en is acceptabel en aanvaardbaar. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.4.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.5.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.6.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.7.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.8.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.9.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.10.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.11.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.12.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.13. De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.14.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.15. De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.16.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.17. De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.18.

De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

2.19. De zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat en beantwoord in paragraaf 2.2.

Bijlage: Bezonningsdiagrammen

Afbeelding 1: Bezonning 21 december.

Afbeelding 2: Bezonning 21 maart.

Afbeelding 3: Bezonning 21 juni.