Gemeente Uden

Bestemmingsplan "Maatsestraat"

Juni 2008 **345.310.01**

Gemeente Uden

Bestemmingsplan "Maatsestraat"

Staat van wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan, juni 2008

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Maatstestraat”, wat ter visie heeft gelegen, is een aantal wijzigingen in zowel de voorschriften en toelichting als op de kaart van het bestemmingsplan doorgevoerd. Naast een aantal algemene redactionele wijzigingen betreft het, per juridisch bindend planonderdeel, de volgende aspecten:

Wijzigingen voorschriften

- Algemeen: de datum van het plan is gewijzigd naar juni 2008.
- Artikel 1: begripsbepaling 4d is gewijzigd van “voorzieningen in of aan een woning die beroepsmatige activiteiten [.....] mogelijk maken” naar “voorzieningen in of aan een woning die beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten [.….] mogelijk maken”.
- Artikel 1: begripsbepaling 8 is gewijzigd van “de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg, waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein” naar “- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld”.
- Artikel 1: begripsbepaling 9 is gewijzigd van “wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1979, 99)“ naar “de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan”;
- Artikel 4: Lid A 1 onder b: het eerste gedachtenstreepje is gewijzigd van ‘woningen’ naar ‘wonen’, het tweede gedachtenstreepje is gewijzigd van “dienstverlening, kantoren, maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van [.….] ten hoogste 75 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte per locatieaanduiding” naar “dienstverlenende voorzieningen ter plaatse van [.….] ten hoogste 50 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte per locatieaanduiding”.
- Artikel 4: Lid A 1 onder c: ‘woningen’ is gewijzigd naar ‘wonen’; tevens is de bestemmingsomschrijving ‘toegangen naar woningen’ toegevoegd.
- Artikel 4: Lid A 2 is gewijzigd van:

  a. met betrekking tot parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van:
     - per woning met een vloeroppervlakte tot 100 m²: 1,5 parkeerplaats;
     - per woning met een vloeroppervlakte meer dan 100 m²: 1,7 parkeerplaats, hiervan dient ten minste één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden, met uitzondering van de in Artikel 4, lid B onder b bedoelde 6 gestapelde woningen in het

bebouwingsvlak aan de Maatsestraat en de Herpenstraat en de 6 gestapelde woningen in het bebouwingsvlak aan de Cuijkstraat en de Herpenstraat;
- dienstverlenende voorziening op de begane grond: 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

b. de parkeergarage ontsloten dient te worden ter plaatse van of binnen een afstand van ten hoogste 10 m van de op de kaart gegeven aanduiding “Entree parkeer-garage” . De toegang hiervan dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

naar:

Bij de realisering van de bestemmingen “Woondoeleinden met bijbehorende erven - W-“ en “Verblijfsdoeleinden -Vb-“ wordt uitgegaan van:

a. de aanleg van voldoende parkeerplaatsen conform de nota “Parkeervoorzieningen” d.d. oktober 2006;
b. een ontsluiting van de parkeergarage ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de op de kaart aangegeven aanduiding ‘Entree parkeergarage’.

- Artikel 4: in Lid B 1 onder b is het aantal woningen wat ten hoogste mag worden gebouwd gewijzigd van 100 naar 98.
- Artikel 4: Lid B 1 onder b, tweede punt: het aantal woningen is gewijzigd van 20 naar 19.
- Artikel 4: Lid B 2: punt a. is in het geheel komen te vervallen, waarbij de punten b. en c. zijn gewijzigd in de punten a. en b.
- Artikel 10: gehele artikel is gewijzigd van:

Lid 1. <u>Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van bouwwerken</u>

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen, onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
    1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
    2. binnen 1½ jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd of de benodigde melding is gedaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

Lid 2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande niet-wederrechtelijke gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

naar:

Lid 1. Bouwwerken

1. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, dan wel nadien nog kunnen worden opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen voor dat deel wat afwijkt, mits de bestaande afwijking naar aard noch omvang niet wordt vergroot:
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het tenietgaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de (ontvankelijke) aanvraag om bouwvergunning daarvoor is ingediend binnen twee jaren na de datum van de calamiteit.

Lid 2. Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat afwijkt van het plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3. Uitzonderingen

a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

b. Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Wijzigingen plankaart

- de aanduiding ‘dienstverlenende voorzieningen op de begane grond toegestaan’ is toegevoegd in de bouwvlakken op twee locaties aan de Herpenstraat.
- de datum plot is gewijzigd van 27/03/’07 naar 15 mei 2008.
- de datum is gewijzigd van 27 mrt. 2007 naar juni 2008.

Gemeente Uden

Bestemmingsplan "Maatsestraat"

Inhoud:

A. Toelichting
B. Voorschriften
C. Plankaart

Werknummer	:	345.310.01
Datum	:	juni 2008

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Schiegebouw Van Nelleweg 6060 Postbus 13060 3004 HB Rotterdam telefoon 010-4330099

Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1. AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN 1
   1.1. Aanleiding van het plan 1
   1.2. Doel van het plan 1

2. ALGEMENE ASPECTEN 3
   2.1. De ligging en omvang van het plangebied 3
   2.2. De bij het plan behorende stukken 3
   2.3. Samenhang met andere plannen en studies 3

3. PLANBESCHRIJVING 9
   3.1. Bestaande situatie 9
   3.2. Woningbouwprogramma 9
   3.3. Nieuwe ontwikkelingen 10
   3.4. Ruimtelijke aspecten 10
   3.5. Beeldkwaliteit 12
   3.6. Verkeersaspecten 15
   3.7 Juridische aspecten 16
      3.7.1 Algemeen 16
      3.7.2 Hoofdopzet 16
      3.7.3 Plankaart 16
      3.7.4 Voorschriften algemeen 16
      3.7.5 Indeling voorschriften 16
      3.7.6 Artikelsgewijs commentaar 17

4. REALISERINGSASPECTEN 19
   4.1. Milieuaspecten 19
      4.1.1. Geluidhinder 19
      4.1.2. Luchtkwaliteit 20
      4.1.3. Externe veiligheid 22
      4.1.4. Bodemonderzoek 23
      4.1.5. Archeologie 23
      4.1.6. Flora en fauna 23
      4.1.7. Bomenbeleidsplan 24
   4.2. Waterhuishouding en riolering 25
      4.2.1. Relevant beleid 25
      4.2.2. Waterhuishouding binnen het plangebied 25
   4.3. Duurzame ontwikkeling 26
   4.4. Economische aspecten 26

5. INSPRAAK EN OVERLEG 27
   5.1. Inspraak 27
   5.2. Overleg 27

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: **resultaten inspraak voorontwerpbestemmingsplan**
- Bijlage 2: uitkomsten vooroverleg ex artikel 10 Bro

Separate bijlagen behorende bij het plan

- Accent adviseurs, *Verkeerstoets bestemmingsplan Maatstestraat - Gemeente Uden,* projectnummer 0752, Eindhoven, 6 september 2007
- Gemeente Uden, *Milieuonderzoeken Geluid en Lucht "Maatsestraat" te Uden,* Uden, 7 mei 2008
- Tauw, *Verkennend bodemonderzoek,* kenmerk R001-4403722VSM-avk-V01-NL, 4 augustus 2005
- RAAP, A*rcheologisch vooronderzoek,* mei 2005
- Tauw, *Natuurtoets t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling t.p.v. voormalige LTS,* kenmerk R001-4397561FKO-avk-V01-NL, 28 juli 2005
- Bureau Waardenburg, *Actualisatie natuurtoets Maatsestraat,* 7 mei 2008
- Gemeente Uden, *Nota "Parkeervoorzieningen",* Uden, oktober 2006

1. AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN

1.1. Aanleiding van het plan

Aan de Heinsbergenstraat in Uden is het complex van de voormalige Technische School “St Eloy” leeg komen te staan. De grond is in eigendom van de gemeente Uden die er woningbouw wil realiseren. De school is vooruitlopend op dit initiatief inmiddels gesloopt.

1.2. Doel van het plan

Het plan zal de planologische basis moeten vormen voor realisatie van:

- een herkenbare invulling ter vervanging van de voormalige school;
- circa 100 deels gestapelde woningen, waaronder levensloopbestendige woningen en een twaalftal starterswoningen;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen;
- herinrichting van de gronden in de directe omgeving.

Daarnaast zal in het plan aandacht worden gegeven aan een aantal kwalitatieve aspecten met betrekking tot de terreinindeling en de verschijningsvorm van de bebouwing.

Foto 1, Voorzijde voormalige school

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. De ligging en omvang van het plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de Heinsbergenstraat, Maatsestraat, Cuykstraat en Herpenstraat. Dit gebied heeft een omvang van circa 20.000 m². Het terrein van de voormalige school ligt in de wijk “Hoevense Veld”, langs een van de oude invalsroutes (Heinsbergenstraat) van Uden, op circa 750 meter van het centrum.

Afbeelding 1, Plangebied

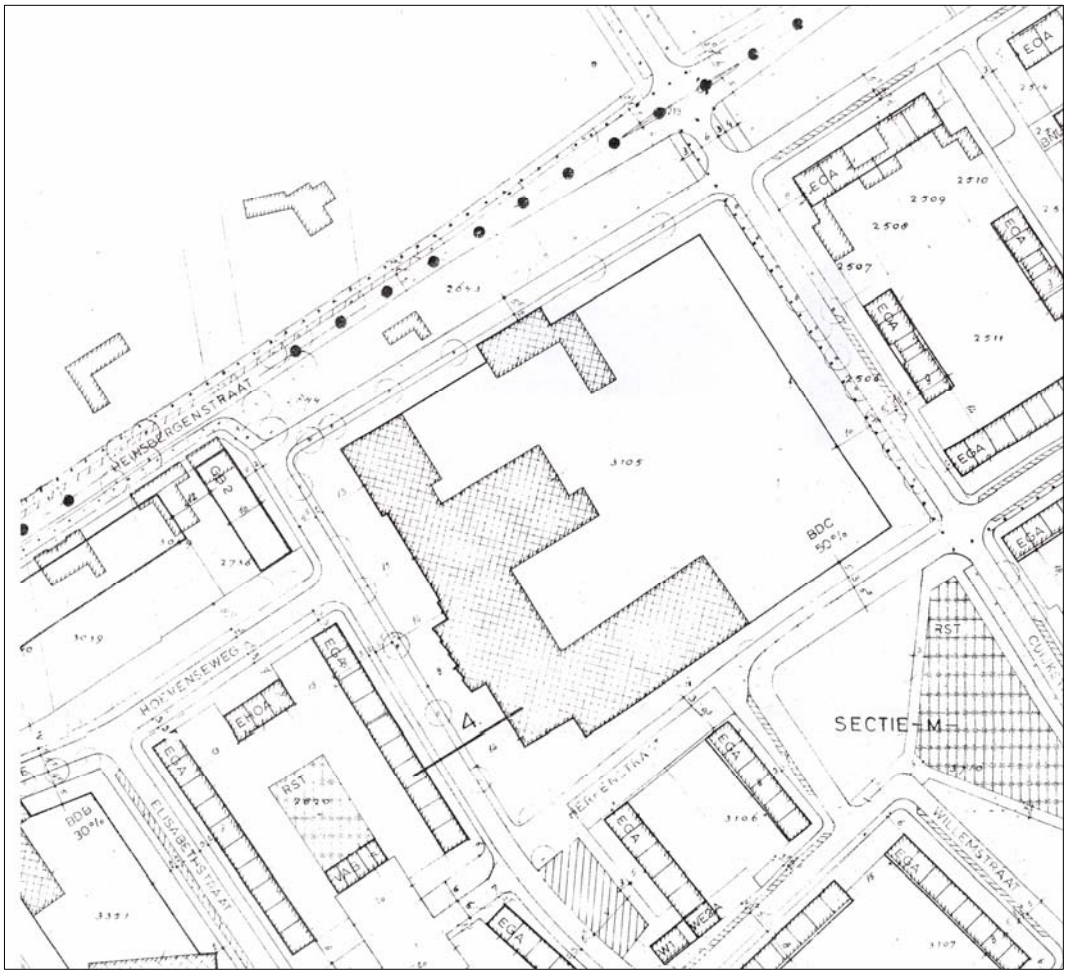
2.2. De bij het plan behorende stukken

Dit plan bestaat uit bestemmingsplanvoorschriften, plankaart en bijbehorende plantoelichting. Op de kaart wordt de situering van de bestemmingen aangegeven. In de plantoelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld.

2.3. Samenhang met andere plannen en studies

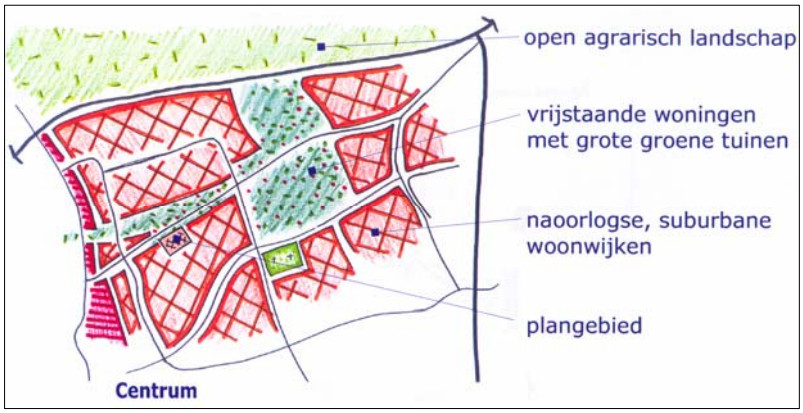
Op dit moment is de bestemming van het terrein geregeld in het bestemmingsplan "Hoevense Veld" van de gemeente Uden (vastgesteld januari 1972). Het gebied heeft daarin de bestemming Bijzondere Doeleinden, klasse C, met bijbehorende erven. Deze bestemming staat de bouw toe van gebouwen van bijzondere aard, zoals scholen, kerken, bejaardentehuizen etc. met een maximale goothoogte van 15 meter. Het voorliggende plan is specifiek voor de herontwikkeling van het plangebied opgesteld. Voor het omliggende gebied blijft het vigerende bestemmingsplan van kracht. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele stedenbouwkundige studies verricht om de

gewenste invulling van de locatie Maatsestraat te bepalen.
Op basis van de studie *Stedenbouwkundige randvoorwaarden en programma van eisen Project "St. Eloy", Maatsestraat* (okt. 2001) van de gemeente Uden is een model ontwikkeld. Dit model is qua programma verder uitgewerkt in de studie *Stedenbouwkundig model Project "St. Eloy", Maatsestraat* (nov. 2001). Om dit model beter aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving van de locatie is het model in ruimtelijke zin verder verwerkt in de studie *Stedenbouwkundige studie Maatsestraat* (KuiperCompagnons, juni 2003). Dit plan is door marktpartijen aangepast en uitgewerkt in het "Stedenbouwkundig ontwerp Maatsestraat – Uden"d.d. 29 april 2004. De in deze studie gepresenteerde verkaveling is de onderlegger voor dit bestemmingsplan.

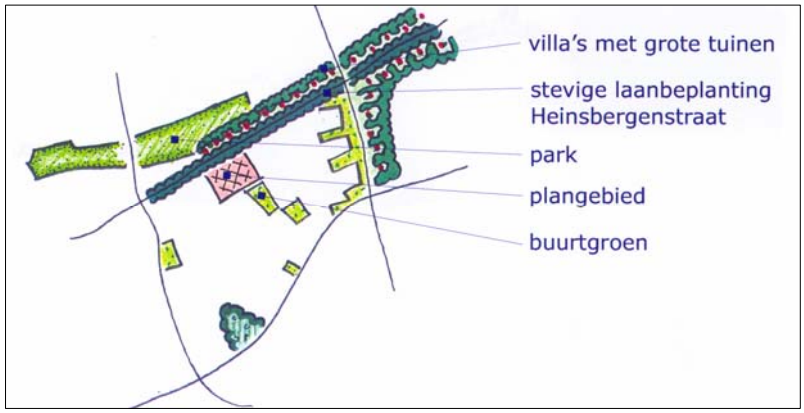


Afbeelding 2, Vigerend bestemmingsplan

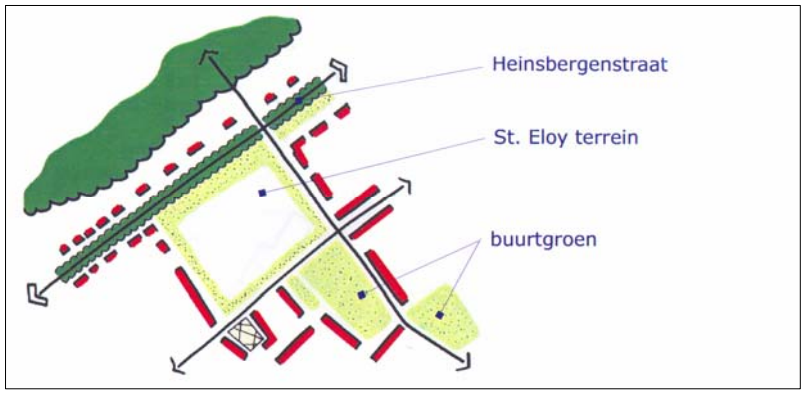
De "ontwerpstudie locatie Maatsestraat" gaat in op de huidige (historische) structuur van het gebied en de identiteiten van het gebied. Uit deze studie worden vervolgens de ontwerpuitgangspunten geformuleerd. Samen met het programma van eisen, de doelgroepen en woningtypen leidt dit tot een conceptschema. Met name wordt aandacht besteed aan de groenverbindingen tussen de parken. De navolgende illustraties geven een beeld van dit ontwerpproces.



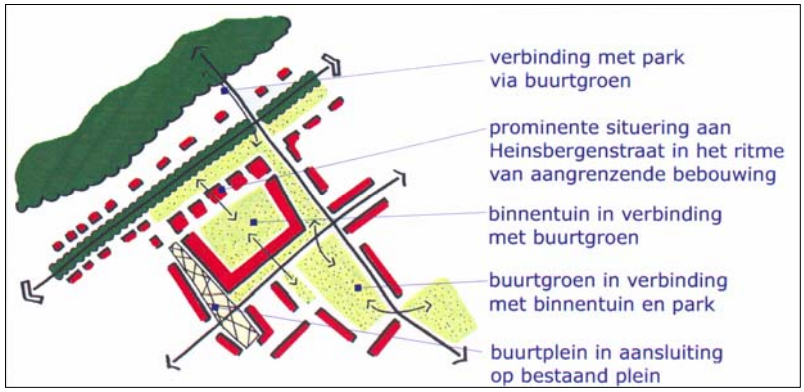
Identiteiten



Groenstructuur



Schema bestaande situatie



Schema nieuwe situatie

Afbeeldingen 3 t/m 6, ontwerpstudie locatie Maatsestraat, KuiperCompagnons

Dit schema heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan waarbij een aantal essentiële lijnen van de omgeving in het plan de aanleiding vormen om tot een globale verkaveling te komen. Aan de zuid-west zijde van het plan wordt de voorgevelgrens van de woningen aan het pleintje in het plan doorgetrokken. Het plein vindt zijn vervolg aan de overzijde van de Herpenstraat zijn vervolg in een open ruimte. Het groene pleintje langs de Willemstraat krijgt binnen het bouwblok een vervolg onder een poortwoning door. Langs de Heinsbergenstraat komt een markante bebouwing in de vorm van appartementen in drie tot vijf lagen. Deze moeten een duidelijk herkenbaar element aan deze weg vormen. Het plan gaat uit van een geheel onderkelderde binnentuin waarin zowel bergingen als parkeerplaatsen zijn ondergebracht. Bezoekersparkeren kan op maaiveld plaatsvinden. Onderstaand plan illustreert het plan. Het plan bevat in totaal circa 98 woningen waarvan circa de helft appartementen.

Afbeelding 7, Stedenbouwkundig plan uit de ontwerpstudie

Op basis van de ontwerpstudie is intensief overleg gevoerd met de toekomstige ontwikkelaar van het gebied. Dit heeft ertoe geleid dat deze een coördinerend architect opdracht heeft gegeven met een aangepast plan te komen waarbij de hoofdlijnen van het eerder beschreven stedenbouwkundige plan gevolgd dienden te worden. De geheel onderkelderde binnentuin wordt planeconomisch niet haalbaar geacht en komt in deze vorm te vervallen. Het plan kent een grotere variatie in grondgebonden woningen. Het voorgestelde woningbouwprogramma is als volgt verdeeld:

- Appartementen in 4 à 5 lagen: 60 woningen
- Starterswoningen in 1 à 2 lagen 12 woningen
- Patiobungalows 1 laag met kap 12 woningen
- Twee-onder-één-kap woningen 10 woningen
- Praktijk/atelierwoningen 4 woningen

TOTAAL 98 woningen

Afbeelding 8, Verkavelingsschets, Jan Metz

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Bestaande situatie

De locatie ligt aan de rand van de wijk ‘Hoevense Veld’ aan de zuidzijde van de Heinsbergenstraat, een oude verbindingsweg tussen Uden en Nijmegen, op circa 750 meter van het centrum. Langs deze weg is een dubbele rij eiken aanwezig en individuele bebouwing op ruime kavels.
De overige bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit rijenwoningen uit de 60er en 70er jaren. Aan de zuidzijde van de locatie ligt tussen de Cuykstraat en de Willemstraat een parkje met een speelplek. Het geheel ademt een tuindorpachtige, sfeer uit.

De voormalige bebouwing was door zijn massa en hoogte (4 tot 17 meter) een markant en herkenbaar object. Op het terrein is nog beeldbepalende beplanting aanwezig: een solitaire boom centraal op het terrein en een deel van de randbeplanting, waar enkele waardevolle bomen tussen staan. Voor alle bomen heeft een waardebepaling volgens het bomenbeleidsplan plaatsgevonden, waarbij het belang van kappen wordt afgewogen tegenover het belang van in stand houden. Uitgangspunt is dat monumentale en waardevolle exemplaren zoveel mogelijk gespaard of verplaatst worden en wanneer dit niet mogelijk blijkt, er een herplantverplichting geldt.

Afbeelding 9, Huidige situatie

3.2. Woningbouwprogramma

In het bestuursakkoord en de kadernota voor de periode 2004-2006 heeft het gemeentebestuur van Uden de taakstelling opgenomen om in deze periode circa 800 woningen te realiseren. Deze woningen zijn zowel geprojecteerd op binnenstedelijke locaties als op de uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van Uden. In het huidige ontwikkelingsprogramma “Uden Bouwt!”, waarin in de periode 2006 - 2010 circa 1.500 woningen gerealiseerd dienen te worden, vormt de locatie “Maatsestraat” een belangrijke locatie om binnenstedelijk nieuwbouwwoningen te realiseren.

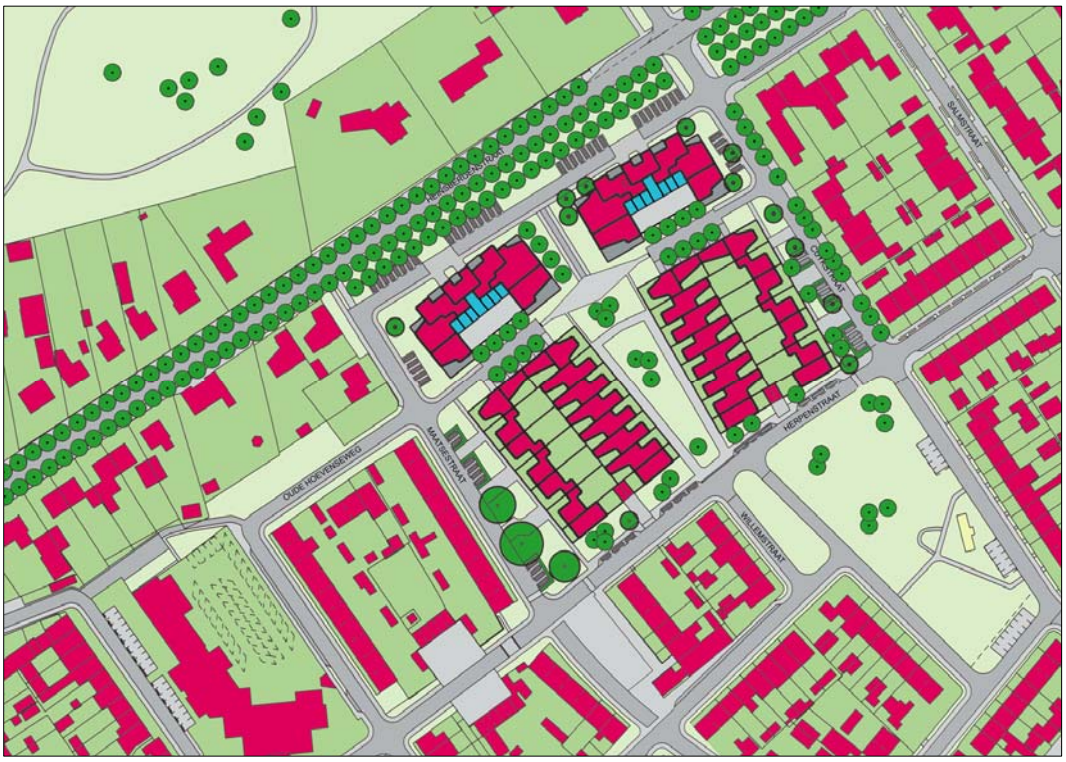
Uit het woonplan, dat in 2001 in opdracht van de gemeente Uden is opgesteld, blijkt dat de gemeente met nieuwbouw een instrument ziet dat twee doelen wil dienen. Enerzijds het optimaal voorzien in de huisvestingsvraag van haar inwoners en anderzijds het behouden van dynamiek in de woningvoorraad. Door realisatie van nieuwe woningen streeft de gemeente naar goede doorstroming en differentiatie om zo de druk op de woningmarkt op te vangen. Met het woonplan als leidraad dienen woningen te worden gerealiseerd die de doorstroming en differentiatie bevorderen. Studies naar woonmilieu-wensen (het totaal van woning, woonomgeving, voorzieningen en sociale omgeving) laten zien, dat mensen vooral geïnteresseerd zijn in stedelijk wonen in hogere dichtheden nabij voorzieningen of juist landelijk wonen in lagere dichtheden. Met name de binnenstedelijke locaties, waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft, zijn geschikt voor de realisatie van “stedelijk wonen”.

3.3. Nieuwe ontwikkelingen

De gemeente Uden wil op de locatie van de voormalige LTS circa 98 woningen realiseren. Aansluitend op het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt een gedifferentieerd woningaanbod voorgesteld met een groot aantal gestapelde woningen in het middensegment met bijbehorende parkeervoorzieningen. Ook wordt ruimte geboden aan vier praktijkwoningen. Daarnaast streeft de gemeente naar een herkenbare invulling die past in de ruimtelijke opbouw van de wijk.

3.4. Ruimtelijke aspecten

Bij de herontwikkeling dient de markante positie van de locatie behouden te blijven. Dat wil zeggen dat het nieuwe wooncomplex een herkenbaar en bijzonder object dient te worden,



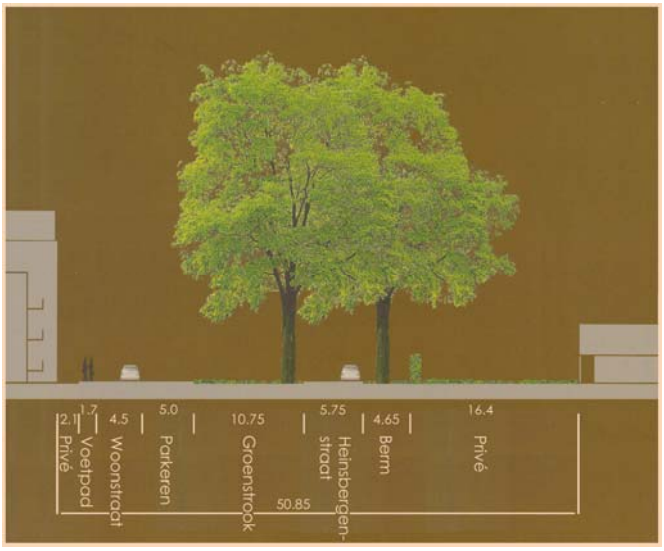
Afbeelding 10, Verkavelingsplan

met een hoogwaardige uitstraling. Daarbij moet er een goede ruimtelijke aansluiting gerealiseerd worden op de bestaande wijk en omliggende bebouwing.

Verkavelingsplan

Het ontwerp bevat twee U-vormige gebouwen langs de Heinsbergenstraat. Gezien het brede profiel van deze doorgaande weg, is op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten, gekozen voor een vrij forse bouwmassa, met vier en vijf bouwlagen langs de Heinsbergenstraat aflopend naar vier en drie bouwlagen langs de Cuykstraat en Maatsestraat. De gebouwen bevatten elk 30 appartementen

Tussen deze woonblokken en de Herpenstraat zijn symmetrisch ten opzichte van een centraal groenelement twee complexen gesitueerd met een gevarieerd woningaanbod.



Afbeelding 11 profiel Heinsbergenstraat

Aan de noordkant betreft dit startersappartementen in drie bouwlagen. Langs de Maatsestraat en de Cuykstraat zijn twee-onder-één-kappers gesitueerd, die wat maat en schaal betreft goed aansluiten bij de bestaande bebouwing. Aan de binnen-zijde langs het groenelement zijn patiowoningen geprojecteerd. Op de koppen van de complexen zijn langs de Herpenstraat woningen met ruimte voor dienstverlenende voorzieningen gedacht. Bij deze praktijkwoningen is hiervoor maximaal 50 m^2 naast de woonfunctie toegestaan.

Door de alzijdige, autonome vorm en het laten afwijken van de rooilijnen ten opzichte van de bestaande situatie, onderscheidt het plan zich nadrukkelijk van de omgeving. Het hart van het project wordt gevormd door een open wigvormige groene ruimte, met een brede opening aan de zijde van de Heinsbergenstraat. De ruimte is openbaar toegankelijk en zorgt voor een verregaande differentiatie. Op deze manier ontstaan er voorgevels aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde van het plan. Het gebied is deels autovrij en vormt een rustpunt in de buitenbeleving van het project. Tevens wordt door dit element de ruimtelijke relatie tussen het groene profiel van de Heinsbergenstraat en de open groene ruimte ten zuiden van de Herpenstraat versterkt.

Afbeelding 12 profiel Maatsestraat

Uitwerking op de plankaart

Op de plankaart zijn bestemmingsvlakken aangegeven, waarin de beoogde nieuwe bebouwing en de herinrichting van het openbaar gebied mogelijk zijn.

De bestemming “Woondoeleinden, met bijbehorende erven -W-“ regelt de appartementen en de grondgebonden woningen, met bijbehorende erven, bergingen en parkeer- voorzieningen. De bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen de aangegeven bebouwingsvlakken. De daarbij toegestane maatvoering is in deze vlakken per gedeelte aangegeven. Tevens zijn de locaties van de entree van het parkeersouterrain en de locatie waar dienstverlenende voorzieningen zijn toegestaan op de plankaart aangeduid.

Het omringende openbaar gebied is bestemd tot “Verblijfsdoeleinden -Vb-, waarbinnen verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en inzamelpunten voor afval gerealiseerd kunnen worden.

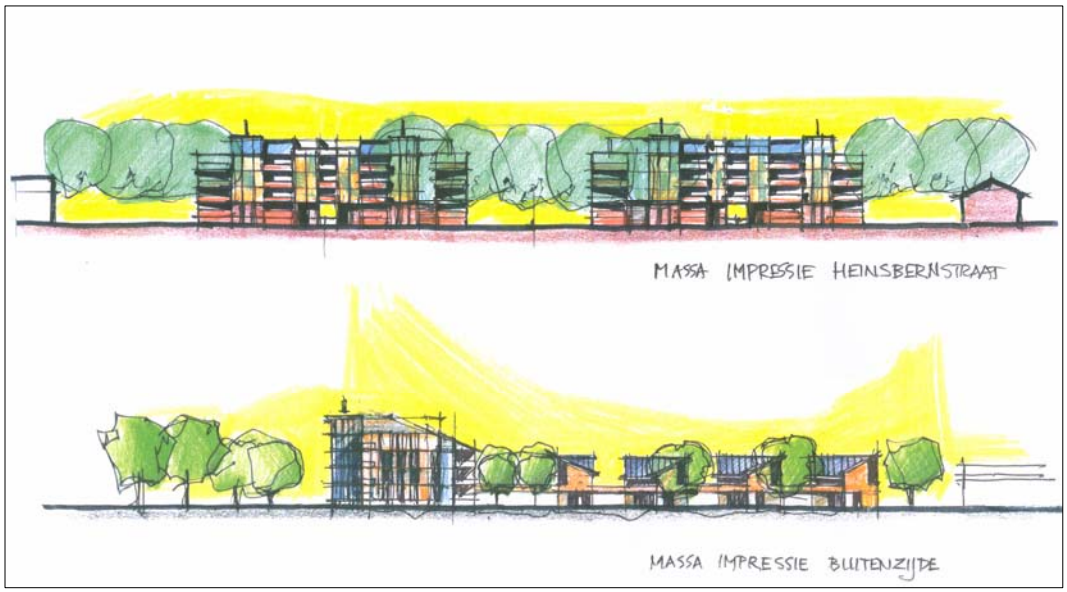
3.5. Beeldkwaliteit

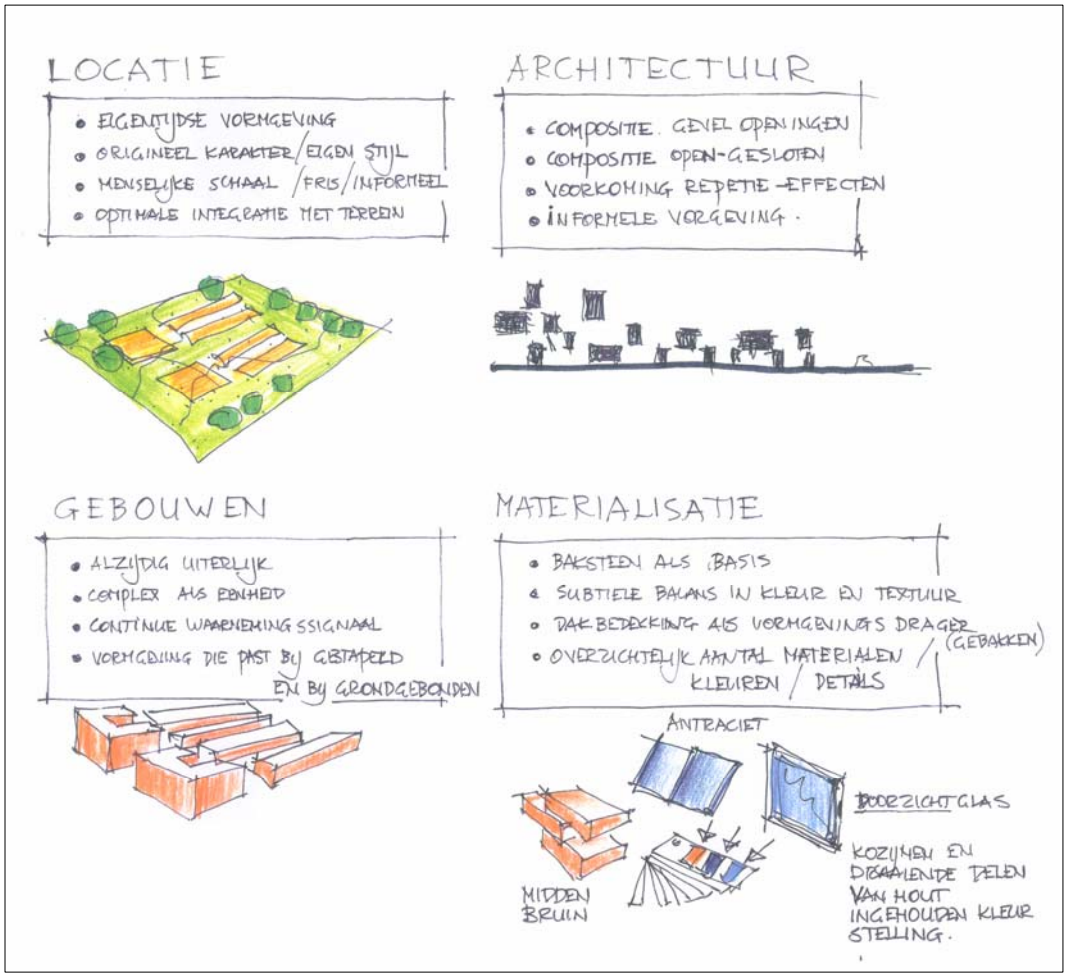
De beeldkwaliteit voor het bouwplan aan de Maatsestraat is binnen dit bestemmingsplan slechts richtinggevend. De gemeentelijke welstandsnota zal zonodig wat betreft de gewenste beeldkwaliteit worden afgestemd.

Voor de Maatsestraat geldt dat het wooncomplex een herkenbare invulling ter vervanging van de school dient te vormen en aan een hoge architectonische kwaliteit wordt voldaan. Daarbij wordt een heldere moderne architectuur voorgestaan die het complex een markant en beeldbepalend gezicht geeft.

De uitgangspunten voor de uitwerking zijn geordend rondom de thema’s: locatie, gebouwen, architectuur en materialisatie, waarvan hierna een overzicht wordt gegeven.

Tevens zijn impressies opgenomen van de gevelwanden langs de Heinsbergenstraat en Maatsestraat (buitenzijde) en een impressie van het atrium achter de twee appartementengebouwen langs de Heinsbergenstraat.


MASSA IMPRESSIE HEINSBERGSTRAAT
MASSA IMPRESSIE BUITENZIJDE


LOCATIE
• EIGENTIJDSE VORMGEVING
• ORIGINEEL KARAKTER/EIGEN STIJL
• MENSELIJKE SCHAAL /FRIS/INFORMEEL
• OPTIMALE INTEGRATIE MET TERREIN
ARCHITECTUUR
• COMPOSITIE. GEVEL OPENINGEN
• COMPOSITIE OPEN-GESLOTEN
• VOORKOMING REPETIE-EFFECTEN
• INFORMELE VORGEVING.
GEBOUWEN
• ALZIJDIG UITERLIJK
• COMPLEX ALS EENHEID
• CONTINUE WAARNEMINGSSIGNAAL
• VORMGEVING DIE PAST BIJ GESTAPELD EN BIJ GRONDGEBONDEN
MATERIALISATIE
• BAKSTEEN ALS BASIS
• SUBTIELE BALANS IN KLEUR EN TEXTUUR
• DAKBEDEKKING ALS VORMGEVINGS DRAGER
• OVERZICHTELIJK AANTAL MATERIALEN / (GEBAKKEN) KLEUREN / DETAILS
ANTRACIET
MIDDEN BRUIN
DOORZICHTGLAS
KOZIJNEN EN DRAAIENDE DELEN VAN HOUT INGEHOUDEN KLEUR STELLING.

IMPRESSIE
ATRIUM

3.6. Verkeersaspecten

De meeste woningen worden vanaf de straten rondom het plangebied ontsloten. Een deel van de centrale ruimte is per auto in één richting toegankelijk en deze route ontsluit de woningen in dat deel van het plan. De appartementen en ook de halfverdiepte parkeerkelder onder de gebouwen worden ontsloten vanaf de ventweg langs de Heinsbergenstraat.

Bewoners parkeren in het algemeen op eigen erf of in de parkeerkelder. Bezoekers parkeren in de vakken aan de omliggende straten, onder andere in de vakken langs de ventweg van de Heinsbergenstraat.
De twee ruimten tussen de appartementen en de starterswoningen vormen een integraal onderdeel van de terreininrichting en voorzien in het parkeren van bewoners en bezoekers van de starterswoningen.
Voor de parkeernormen zijn de normen uit de nota “Parkeernormen” d.d. oktober 2006 van de gemeente Uden gehanteerd. Binnen de bandbreedte van deze normen wordt voor dit plan 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Daarbij wordt in beginsel per woning of appartement 1 parkeerplaats op eigen erf of in de parkeerkelder aangehouden en 0,8 parkeerplaats voor bezoekers in openbaar gebied. Voor bezoekers van de vier praktijk- / atelierwoningen wordt uitgegaan van vier parkeerplaatsen in openbaar gebied. Tevens wordt in het plan rekening gehouden met circa 10 parkeerplaatsen voor de bestaande woningen langs de Maatsestraat.
In september 2007 is voor het plan “Maatsestraat” een verkeerstoets uitgevoerd[1]. Daaruit blijkt het volgende:

Verkeersafwikkeling

- de komst van de woningen genereert meer autobewegingen dan de middelbare school, echter deze toename leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid op de omliggende wegen;
- het verkeersmodel geeft voor het jaar 2020 een prognose van circa 100 tot 500 motorvoertuigen / etmaal op de omliggende wegen. Op de Heinsbergenstraat bedraagt dit circa 1.300 motorvoertuigen / etmaal. Deze intensiteiten zijn acceptabel voor erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Parkeren

- het plangebied “Maatsestraat” kent een parkeerbehoefte van 187 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn 183 parkeerplaatsen voorzien, wat betekent dat volgens de vastgestelde parkeernormen nog 4 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd aan het plan. Dit zal bij de uitwerking geschieden.

Conclusie

Op basis van de objectieve gegevens, aangevuld met reële aannames kan geconcludeerd worden dat de komst van de woningen op het plangebied “Maatsestraat” niet leidt tot verkeerskundige knelpunten in de directe omgeving.

[1] Accent adviseurs, *Verkeerstoets bestemmingsplan Maatstestraat - Gemeente Uden,* projectnummer 0752, Eindhoven, 6 september 2007

3.7 Juridische aspecten

3.7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Maatsestraat bestaat uit een kaart, voorzien van een verklaring, en uit voorschriften. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vervat, alsmede de resultaten van het benodigde onderzoek, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een verslag van de inspraak.
Hierna wordt ingegaan op de betekenis van de plankaart en de voorschriften.

3.7.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan is opgezet als een bestemmingsplan met gedetailleerde bestemmingen als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.7.3 Plankaart

De plankaart bestaat uit één blad (tekeningnummer 345.310.01). Op dit blad zijn alle bestemmingen weergegeven via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen en/of kleur. De materiële inhoud van de bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

3.7.4 Voorschriften algemeen

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen omtrent het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

3.7.5 Indeling voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:
Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen
Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen
Paragraaf III - Aanvullende bepalingen

Paragraaf I omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III van de voorschriften worden gebruikt.
Paragraaf II bevat bestemmingsbepalingen. Bij iedere bestemming wordt in lid A een doeleindenomschrijving gegeven. In lid B zijn de bebouwingsvoorschriften opgenomen in de vorm van maximaal toelaatbare hoogten, situering van de toegestane bouwwerken en dergelijke. Verder zijn bij enkele bestemmingen vrijstellingsbepalingen opgenomen, teneinde de nodige flexibiliteit mogelijk te maken.
Paragraaf III van deze voorschriften bevat een aantal bepalingen welke veelal een algemene geldigheid hebben voor de bestemmingen van paragraaf II, zoals gebruiksbepalingen, algemene vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden, strafbaarstelling en dergelijke.

3.7.6 Artikelsgewijs commentaar

Paragraaf I: Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat drie artikelen, welke van belang zijn voor een goede interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de uitleg van daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid en de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, hoogte en grondoppervlakte van gebouwen dienen te worden bepaald.

Artikel 3 bevat een bepaling over afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. De Woningwet bepaalt dat deze voorschriften uit de bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de bouwverordening aanvullende werking hebben, is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.

Paragraaf II: Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat bepalingen die direct verband houden met de op de kaart voorkomende bestemmingen.

Artikel 4 regelt de bestemming "Woondoeleinden, met bijbehorende erven -W-". De op de plankaart als aangewezen gronden zijn als zodanig bestemd. De gebouwen dienen binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak gebouwd te worden. De op de kaart binnen een gedeelte (door een ingetekende grens maatvoering) van het bebouwingsvlak ingetekende maximum goothoogte en bouwhoogte mag niet worden overschreden.

Artikel 5 heeft betrekking op gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-". Op deze gronden zijn onder meer wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen toegelaten.

Paragraaf III: Aanvullende bepalingen

Deze laatste paragraaf van de voorschriften bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van de vorige paragraaf van toepassing zijn.

Als eerste is het artikel 6 "Algemene vrijstellingen" opgenomen, waarin aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid wordt geboden vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Te denken valt hierbij aan het oprichten van onder meer nutsgebouwen en geringe wijzigingen in de maatvoeringen van bouwwerken.

Artikel 7 betreft de "Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders". Dit

artikel geeft aan voor welke andere doeleinden de gronden mogen worden bestemd. Binnen dit artikel zijn algemene (voor het hele plan geldende) wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 8 bevat "Procedureregels" die aangeven wanneer en welke procedure burgemeester en wethouders dienen te volgen indien zij de aan hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid willen toepassen.

Artikel 9 heeft betrekking op de gebruiksbepalingen. In dit artikel is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken anders te gebruiken op een wijze of tot doel strijdig met de in dit plan ter plaatse aangeven bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik.

De overgangsbepalingen in artikel 10 hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Bouwwerken die onder dit overgangsrecht vallen kunnen na vrijstelling worden vergroot met 10% (met betrekking tot gebouwen betekent dit dat de inhoud van het gebouw ten hoogste 10% groter mag worden).

In artikel 11 wordt overtreding van bepaalde verbodsbepalingen strafbaar gesteld ex artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 betreft de slotbepaling die aangeeft onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald (citeerartikel).

Foto 2, Heinsbergenstraat

4. REALISERINGSASPECTEN

4.1. Milieuaspecten

Over de diverse milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan kan het volgende worden vermeld:

4.1.1. Geluidhinder

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in mei 2008 een onderzoek[2] plaatsgevonden naar de geluidhinderaspecten in het plangebied.

Verkeersintensiteiten in het jaar 2020 t.g.v. planontwikkelingen

Het plangebied is omringd door de wegen Heinsbergenstraat, Maatsestraat, Herpenstraat en Cuykstraat. Door de verkeerskundige van de gemeente Uden en extern verkeerskundig bureau Accent Adviseurs (zie paragraaf 3.6) is geprognotiseerd wat de invloed is van de ontwikkelingen op de verkeersstromen rondom het plangebied. De prognoses zijn bepaald voor het jaar 2020 en mede afgeleid uit het verkeersmodel van de gemeente Uden. In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten weergegeven waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd:

Weg	**Verkeersintensiteiten jaar 2020**
Heinsbergenstraat	1850 mvt / dag
Herpenstraat	127 mvt / dag
Maatsestraat t.h.v. plangebied	127 mvt / dag
Maatsestraat	380 mvt / dag
Cuykstraat	634 mvt / dag

Tabel 1. Verkeersintensiteiten omgeving plangebied inclusief ontwikkelingen

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidszone is geregeld in artikel 74 van de Wgh. In artikel 74 lid 2 is omschreven dat dit niet geldt voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Alle omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen en zijn niet van invloed qua zonering op het plangebied. Derhalve is er vanuit de Wgh geen toetsingplicht aan de geluidsgrenswaarden.

Geluidsbelasting op grond van een goede ruimtelijke ordening

Op basis van een goede ruimtelijke ordening is, ten gevolge van de omliggende wegen, de geluidsbelasting op het plangebied inzichtelijk gemaakt. Middels de berekende geluidsbelasting wordt een ruimtelijke afweging gemaakt om te beoordelen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd bij de nieuw te ontwikkelen woningen. Hiertoe wordt cumulatief de geluidsbelasting van de omliggende wegen berekend.

[2] Gemeente Uden, *Milieuonderzoeken Geluid en Lucht "Maatsestraat" te Uden,* Uden, 7 mei 2008

In bijlage I bij het rapport Milieuonderzoeken (als separate bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd) zijn de invoergegevens van het rekenmodel en in bijlage II van het rapport Milieuonderzoeken zijn de rekenresultaten weergegeven. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de wettelijk voorgeschreven Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 ex artikel 110d van de Wet geluidhinder. Daarbij is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geonoise V5.41. In het rekenprogramma zijn voor de berekening van de geluidscontouren in het plangebied de relevante wegen, bebouwing en bodemgebieden ingevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd uitgaande van de verkeersintensiteiten inclusief de invloed van het plangebied geprognotiseerd voor het jaar 2020, zoals reeds weergegeven.
Uit de geluidsberekeningen blijkt dat het cumulatieve geluidsniveau in het plangebied de Lden 53 dB benaderd. Dit is echter voornamelijk het geluidsniveau op de voorgevel van de appartementen. Gelet op de minimale gevelwering van 20 dB(A) conform het Bouwbesluit is het binnengeluidsniveau in de appartementen dus voldoende gewaarborgd (eis 33 dB binnenwaarde). Indien de afzonderlijke wegen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder zouden worden getoetst dan blijkt dat voor alle wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Conclusie
De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor de planontwikkelingen. De geluidsbelasting afkomstig van de wegen rondom het plangebied belemmeren het woon- en leefklimaat van de te projecteren woningen niet, derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2. Luchtkwaliteit

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft in verband met de relatie tussen de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 2005 een onderzoek[3] plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. In mei 2008 is dit onderzoek geactualiseerd[4]. Uit de onderzoeken kan het volgende worden opgemaakt:

Wettelijk kader
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (titel 5.2) goedgekeurd (Stb. 2007, 414). `De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking zijn getreden.

Overgangsrecht
Projecten die gestart zijn voordat de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' in werking trad, vallen onder een speciaal overgangsrecht. Uitgangspunt is dat deze projecten op grond van het oude recht, het Besluit Luchtkwaliteit 2005, worden afgerond. Bepalend hierbij is de da-

[3] KuiperCompagnons, *Onderzoek luchtkwaliteit Maatsestraat,* Rotterdam, november 2005

[4] Gemeente Uden, *Milieuonderzoeken Geluid en Lucht “Maatsestraat” te Uden,* Uden, 7 mei 2008

tum van vaststelling van het (ontwerp)besluit. Bij een bestemmingsplan geldt de datum waarop het ontwerpplan ter visie wordt gelegd als peildatum. Derhalve dient het bestemmingsplan 'Maatsestraat' getoetst te worden aan de grenswaarden conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (zie ook artikel VI van de Wet Luchtkwaliteit).

Invoergegevens en uitgangspunten

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is onderzocht wat de invloed is van de planontwikkelingen op de luchtkwaliteit door de luchtkwaliteit te toetsen aan de gestelde grenswaarden. Voor dit plan is uitsluitend wegverkeer van invloed op de luchtkwaliteit. Derhalve is op basis van de geprognotiseerde verkeersintensiteiten, zoals reeds weergegeven, de luchtkwaliteit berekend en getoetst aan de grenswaarden. Landelijke ervaring leert dat met name stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (fijn stof PM10) van belang zijn. De overige stoffen met toetsingskader in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn benzo(a)pyreen, benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide. Omdat de achtergrond van deze stoffen laag is en geen noemenswaardige bijdrage wordt verwacht als gevolg van verkeer op de in de nabijheid van dit project gelegen wegen, zijn deze stoffen niet nader omschreven. Wel zijn ze meegenomen in de toetsing van de luchtkwaliteit.
Op basis van testberekeningen uitgevoerd door TNO is voldoende onderbouwd dat de normen van deze stoffen niet worden overschreden, en dat het dan niet nodig is om berekeningen uit te voeren. In de praktijk betekent dit dat bij het bepalen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit langs wegen veelal alleen berekeningen worden uitgevoerd voor fijn stof en stikstofdioxide (zie Handreiking meten en rekenen Luchtkwaliteit, juni 2007).
Voor bestemmingsplannen geldt als zichtjaar voor de huidige situatie het kalenderjaar waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Is de vaststelling van het bestemmingsplan nog voor 2010, dan al aanvullend op het jaar van vaststelling ook de situatie in 2010 dienen te worden beoordeeld. Het zichtjaar voor de toekomstige situatie is, vergelijkbaar met het toetsingsjaar voor geluid, tien jaar na het jaar waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bovendien wordt hiermee aangesloten bij de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar geactualiseerd dient te worden. Verder kijken dan 10 jaar is daarom niet noodzakelijk.
De normen van stoffen conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gelden zowel voor bestaande situaties als voor toekomstige situaties. Derhalve zijn de berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2008, 2010, 2015 en 2020.

In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is vastgesteld dat voor alle Nederlandse gemeenten een plaatsafhankelijke correctie mag worden toegepast. Deze correctie is voor de gemeente Uden 3 ug/m3. Deze waarde mag worden afgetrokken van de berekende jaargemiddelde concentratie PM10.
Op de berekenende 24-uursgemiddelde concentratie van PM10 is eveneens een correctie van toepassing (zeezoutcorrectie). Deze correctie houdt in dat het aantal berekenende overschrijdingsdagen (aantal dagen dat de waarde van 50 ug/m3 PM10 wordt overschreden) mag worden verminderd met zes dagen.

In het onderzoek[4] zijn de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste parameter is de verkeersstroom per weg. In de luchtkwaliteitberekeningen is uitgegaan van de verkeersintensiteiten inclusief de planontwikkelingen voor het jaar 2020, zoals reeds inzichtelijk is gemaakt. De luchtkwaliteitberekeningen voor de jaren 2008, 2010 en 2015

zijn eveneens met de verkeersintensiteiten voor het jaar 2020 uitgevoerd.
De luchtconcentraties moeten op een zodanig punt bepaald worden dat gegevens worden verkregen waarvan aannemelijk is dat deze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concentraties van NO2 worden bepaald op maximaal vijf meter van de wegrand. De concentraties PM10 worden bepaald op maximaal tien meter van de wegrand. Bij het opstellen van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is uitgegaan van het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit en de Meetregeling luchtkwaliteit 2005.

Berekeningen CAR II versie 6.1.1
Met behulp van het rekenprogramma CAR II versie 6.1.1 is de concentratie van luchtverontreinigende berekend. In het CAR II model zijn de gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III bij het rapport Milieuonderzoeken. Ten behoeve van de berekeningen zijn de parameters snelheid, voertuigverdeling, wegtype, bomenfactor, stagnatie en dergelijke inzichtelijk gemaakt en ingevoerd. Gelet op de breedte van de relevante wegen en de bepaling dat op 5 meter voor NO2 respectievelijk 10 meter van de rand van de weg voor PM10 de concentratie van de luchtkwaliteit dient te worden berekend dient minimaal uitgegaan te worden van de rekenafstanden 8 en 13 meter gemeten vanaf de as van de weg. Binnen de zone van 13 meter zijn echter woningen gesitueerd die bepalend zijn. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van 8 meter gemeten vanaf de as van de weg. Derhalve zijn de luchtkwaliteitberekeningen voor zowel NO2 als PM10 uitgevoerd en getoetst op een afstand van 8 meter, zie invoergegevens.

Resultaten
In bijlage III bij het rapport Milieuonderzoeken zijn de resultaten weergegeven zonder de toepassing van de correctie voor de jaargemiddelde concentratie PM10 (3 ug/m3) en 24-uursgemiddelde concentratie PM10 (6 dagen). Voor toetsing aan de grenswaarden dient deze correctie te worden uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat zowel voor de jaren 2008, 2010 als voor het jaar 2020 de grenswaarden van de concentraties stoffen niet worden overschreden. Het plan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Conclusies
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de planontwikkelingen de grenswaarden conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor geen enkele stof worden overschreden in de jaren 2008, 2010 en 2020. Derhalve is te concluderen dat het aspect luchtkwaliteit de bestemmingsplanontwikkelingen niet belemmeren.

4.1.3. Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de binnen de gemeente Uden aanwezige LPG- tankstations en relevante vergunningplichtige bedrijven kan geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan buiten de reikwijdte valt van het Besluit Externe Veiligheid. Binnen de gemeente Uden zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen hetgeen betekent dat ook in dit geval het bestemmingsplan buiten de invloedsfeer van voornoemd besluit valt.

4.1.4. Bodemonderzoek

Op grond van de Woningwet en de bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie door middel van bodemonderzoek aangetoond worden dat de bodem geschikt voor de beoogde bebouwing is, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Een dergelijk onderzoek heeft een geldigheidsduur van vijf jaar.
Tauw b.v. heeft een verkennend bodemonderzoek[5] uitgevoerd, waarin tot de conclusie wordt gekomen dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn omtrent de realisering van de woningen.

4.1.5. Archeologie

In mei 2005 is een archeologisch vooronderzoek[6] verricht. Geconcludeerd wordt, dat verstoringen in het verleden eventuele grondsporen gewist hebben. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het archeologisch vooronderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.1.6. Flora en fauna

In algemene zin dient bij het opstellen van een bestemmingsplan een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vogelsoorten en soorten flora en fauna. Vervolgens dient nagegaan te worden welke eventuele gevolgen deze soorten zullen ondervinden bij de uitvoering van het bestemmingsplan.
De onderzoeksplicht geldt zowel in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn als in het kader van de Flora- en faunawet.
In juli 2005 is voor het plangebied een natuurtoets[7] uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat er geen ontheffingen van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeven te worden voor het realiseren van de circa 98 woningen. Het in mei 2008 uitgevoerde actualiserende onderzoek[8] bevestigt deze conclusie. Aanvullend wordt het volgende vermeld: het plangebied is van betekenis voor algemeen voorkomende soorten planten, amfibieën, zoogdieren en overige soorten. Bij ruimtelijke ingrepen bestaat voor deze groepen ten aanzien van de verbodsbepalingen een vrijstelling. Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde soorten, waardoor ontheffingen dus niet noodzakelijk zijn. Wel wordt nog meegegeven dat bij het verwijderen van bomen en/of beplanting verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen. Aanbevolen wordt derhalve dat de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen, dat loopt van half maart tot en met augustus, te verwijderen. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te (laten) controleren op nesten.

---

[5] Tauw, *Verkennend bodemonderzoek,* kenmerk R001-4403722VSM-avk-V01-NL, 4 augustus 2005

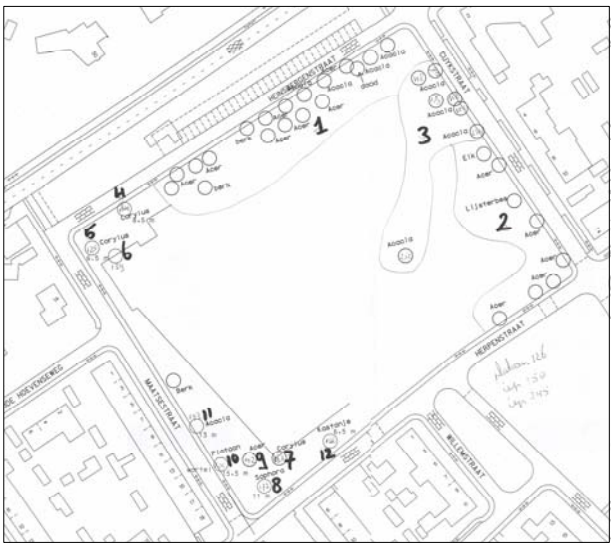
[6] RAAP, A*rcheologisch vooronderzoek,* mei 2005

[7] Tauw, *Natuurtoets t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling t.p.v. voormalige LTS,* kenmerk R001-4397561FKO-avk-V01-NL, 28 juli 2005

[8] Bureau Waardenburg, *Actualisatie natuurtoets Maatsestraat,* 7 mei 2008

4.1.7. Bomenbeleidsplan

De gemeente Uden kent een bomenbeleidsplan. Volgens de richtlijnen uit dit beleid dient er een beoordeling plaats te vinden op grond waarvan bepaald kan worden of voor de aanwezige bomen een kapvergunning verleend kan worden, een verplanting dient plaats te vinden of dat er een herplantverplichting opgelegd moet worden. Uit een inventarisatie blijkt dat de bomengroepen 1 en 2 bestaan uit vrij jonge bomen en uit een groep acacia's met een slechte vitaliteit.
Deze groepen komen in aanmerking om gekapt te worden. De bomengroep 3 bestaat uit oude en jonge acacia's Een deel hiervan kan, in tegenstelling tot de rapportage alsnog gehandhaafd blijven waardoor de waardebepaling lager kan uitvallen dan de getaxeerde € 17.204,- (kapvergunning met herplantplicht ter waarde van de tenietgegane bomen). De bomen 4,5 en 6 worden als waardevol aangemerkt. Nummer 6 is dood. Bomen 4 en 5 kunnen wellicht gehandhaafd blijven. Boom 7 is een monumentale boom die niet gehandhaafd kan worden. De voorkeur gaat uit naar een verplanting. De waardebepaling van de boom volgens de "methode Raad" is € 8.021,- Boom 8 is ook monumentaal maar kan worden gehandhaafd. Boom 9 groeit met zijn takken in andere bomen en dient in het belang van die bomen gekapt te worden. De bomen 10, 11 en 12 zijn beeldbepalend maar staan buiten het bouwblok en hoeven dus niet te wijken. De totale herplantverplichting beloopt circa € 19.000,-.



4.2. Waterhuishouding en riolering

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21e eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder 'plan' wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan.
De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc.

4.2.1. Relevant beleid

Nota Ruimte(Rijk)
Het rijksbeleid ten aanzien van water richt zich op de borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Water wordt daarom als één van de structurerende elementen bij ruimtelijke ontwikkelingen beschouwd, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren en voorkomen-scheiden-zuiveren als leidende principes worden gehanteerd. Tevens is uitgangspunt dat geen afwenteling in tijd en ruimte plaatsvindt.

Waterschap Aa en Maas
In aansluiting op bovenstaande hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten voor het duurzaam omgaan met water:
- hydrologisch neutraal bouwen;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- scheiding van vuil water en schoon hemelwater.

4.2.2. Waterhuishouding binnen het plangebied

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt voor het plangebied van het bestemmingsplan "Maatsestraat" aandacht gegeven aan specifieke waterhuishoudings- en rioleringsaspecten ter plaatse.
Bij de ontwikkeling van het plan komt dit komt tot uiting in de volgende aspecten:

Water als ordenend principe
In het kader van de planontwikkeling zullen voorzieningen worden gerealiseerd voor infiltratie, buffering, hergebruik en afvoer van schoon regenwater.
Voor het plangebied zal het hemelwater afkomstig van daken geïnfiltreerd worden. Indien mogelijk op eigen terrein en zo nodig op openbaar terrein. Binnen de bebouwing zal scheiding plaatsvinden van vuil- en hemelwater.
Het hemelwater van de openbare verharding zal worden geïnfiltreerd middels een aquaflow systeem of gelijkwaardig. Het waterhuishoudsysteem van de rond en in het plangebied gelegen bestaande wegen zal ongewijzigd blijven.

Het tegengaan van wateroverlast
Door de aanleg van een systeem met voldoende buffercapaciteit kan naast de mogelijkheden voor hergebruik van schoon regenwater eventuele wateroverlast worden voorkomen.

Afspraken met waterbeheerders
Over de waterhuishouding en riolering en het benutten van de ontwerpmogelijkheden ter plaatse heeft in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) overleg plaats gevonden met de waterbeheerder; het waterschap Aa en Maas. De uitkomsten van dit vooroverleg zijn weergegeven in bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.
Een aantal ambities die in het plan kunnen worden vormgegeven spelen reeds in op in de toekomst te realiseren algemene voorzieningen, bijvoorbeeld voor wat het gewenste rioleringssysteem betreft.

4.3. Duurzame ontwikkeling

De gemeente Uden streeft naar het duurzaam ontwikkelen van (bestemmings)plannen. In dit kader dient het bouwplan te voldoen aan:
- Het Convenant Duurzaam Bouwen Uden 2002
- Het Convenant Aanpasbaar Bouwen
- Het Politie Keurmerk Veilig Wonen

4.4. Economische aspecten

De gemeente Uden is eigenaar van alle gronden binnen het plangebied. In een raadsbesluit d.d. 28 februari 2008 is ingestemd met de opgestelde exploitatieopzet. Tevens zijn afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar die de locatie voor eigen rekening en op eigen risico ontwikkelt.
Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd geacht.

Foto 3, Voormalig schoolgebouw

5. INSPRAAK EN OVERLEG

5.1. Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening een inspraakprocedure gevoerd. De resultaten van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan zijn als bijlage 1 bij de toelichting van dit plan opgenomen.

5.2. Overleg

Volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met het bestuur van het bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij overleg met in aanmerking komende diensten van rijk en provincie. De resultaten van dit overleg zijn in bijlage 2 bij de toelichting van dit plan opgenomen.

Foto 4, "Groene pleintje aan Maatsestraat

Bijlage(n)

Bijlage 1: resultaten inspraak voorontwerpbestemmingsplan

VERSLAG INFORMATIEAVOND VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN/ ZPP MAATSESTRAAT.
LOCATIE GEMEENTEHUIS, RAADZAAL TE UDEN
WOENSDAGDAG 29 JUNI 2005 19.30 – 21.00 UUR.

AANWEZIG NAMENS DE GEMEENTE UDEN: WETHOUDER H.L.A. NOTA, DE HEER J. TONCMAN PROJECTLEIDER WONINGBOUW, DE HEER S. MOLKENBOER STEDENBOUWKUNDIGE, DE HEER H.J.P. VAN ERP, JURIST.

Aantal belangstellenden, plus / minus 65 personen, zie presentielijst.

De informatieavond wordt om 19.30 uur geopend door wethouder Nota, die de aanwezigen welkom heet en in het kort de opzet van de avond uiteenzet. Allereerst zal de stedenbouwkundige, de heer Molkenboer, ingaan op de opzet en achtergronden van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan tevens ruimtelijke onderbouwing. Vervolgens zal de heer Van Erp ingaan op de procedurele aspecten om te komen tot het toekomstige bestemmingsplan en een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan en zal hij ook globaal een planning hieraan koppelen.

De heer Molkenboer geeft aan de hand van sheets / foto's uitleg over de ligging van het plangebied en de begrenzing van het plangebied. Met behulp van foto's geeft de heer Molkenboer ook de huidige omgeving weer waarbij met name het beeld van de omringende straten en de bebouwing / bebouwingshoogte van het huidige bestemmingsplan en van de LTS die daar stond nog eens worden belicht. De heer Molkenboer staat stil bij de opzet en verkaveling van het plan en de trapsgewijze opbouw van de hoogte van de twee appartementengebouwen aan de zijde van de Heinsbergenstraat. De heer Molkenboer staat ook stil bij het woningprogramma en het aantal woningen / appartementen in het gebied. Het parkeren van bewoners van de grondgebonden woningen en starterappartementen vindt op maaiveld en op eigen terrein plaats. Voor de bewoners van de appartementengebouwen zal een parkeerkelder worden gebouwd met voor ieder appartement 1 parkeerplaats. Het bezoekersparkeren vindt op openbaar terrein plaats, waarbij met name aan de Maatsestraat ook voor de huidige bewoners ruimer in parkeerplaatsen zal worden voorzien.

Na de uitleg van de heer Molkenboer geeft de heer Van Erp een toelichting over de ruimtelijke ordeningsprocedures die met betrekking tot dit plan - projectgebied worden gevolgd. Het betreft namelijk enerzijds een bestemmingsplanprocedure en anderszijds een artikel 19 WRO - procedure ook wel genoemd een zelfstandige projectprocedure (ZPP). Voorts wordt stil gestaan bij de stappen om tot een bestemmingsplan / goede ruimtelijke onderbouwing en vrijstelling van het thans geldende bestemmingsplan te komen en hoe de procedures in de tijd gezien er globaal uit zien.

De heer Van Erp licht toe dat een bestemmingsplan bestaat uit drie delen, een plankaart met daarop vermeld aan de hand van kleuren en symbolen de bestemming die een be-

paald stukje grond in het plangebied heeft verkregen. Voorts een toelichting met daarin de achtergronden van een bestemmingsplan, een verklaring van de keuzes die gemaakt zijn en een uitleg bij het derde onderdeel van een plan, te weten het juridische deel, de voorschriften.

De bestemmingsplanprocedure is te onderscheiden in een aantal stappen, te weten: de fase van de voorbereiding, de fase van inspraak en het vooroverleg, de vaststellingsfase, de goedkeuringsfase en de fase van het onherroepelijk worden.

Door de heer Van Erp wordt nadrukkelijk stil gestaan bij het feit dat thans de fase van de inspraak en vooroverleg aan de orde is.

De heer Van Erp geeft voorts een korte toelichting op iedere fase en noemt met name de mogelijkheid voor belanghebbenden om te reageren in iedere fase.

Met betrekking tot de planning is globaal het voornemen om in het derde kwartaal van 2005 de fase van inspraak en vooroverleg af te ronden. De vaststelling staat gepland voor het vierde kwartaal van 2005 / eerste kwartaal 2006. De goedkeuringsfase staat gepland voor het tweede / derde kwartaal 2006. Afgezien van onverwachte gebeurtenissen en bezwaar en beroep, zal dan naar verwachting in het derde / vierde kwartaal van 2006 het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden.

Door de heer Van Erp wordt ook bij de diverse te onderscheiden stappen in de zelfstandige projectprocedure stilgestaan en nader uitleg gegeven. Uitdrukkelijk wordt ook hier gemeld dat er thans de mogelijkheid is om een inspraakreactie in deze procedure in te dienen.

Van de sheets en de presentatie wordt een zogeheten hand - out uitgereikt die als bijlage is gevoegd bij dit verslag.

Vervolgens is er een korte pauze.

Na de pauze bestaat de mogelijkheid om vragen te stellen (mondeling of schriftelijk).

De heer Lips spreekt zijn verbazing uit over het feit dat met dit plan kennelijk eerder gehanteerde stedenbouwkundige standpunten die bij het beoordelen van individuele bouwplannen aan de Heinsbergenstraat werden gehanteerd, worden losgelaten, hij wil graag een uitleg. De heer Lips constateert ook dat er thans een stedenbouwkundige uitwerking is gekozen die niet spoort met een eerdere structuurvisie van het stedenbouwkundig adviesbureau Kuiper Compagnons voor het betreffende gebied.
De heer Lips geeft aan dat het ritme van de Heinsbergenstraat wordt doorbroken. Ook gaat de heer Lips in op de verwachte verkeersdruk die door het realiseren van het plan zal gaan ontstaan op de Heinsbergenstraat.

In antwoord op de vragen van de heer Lips wordt door wethouder Nota aangegeven dat er sprake is van voortschrijdend inzicht. Na de studie van bureau Kuiper Compagnons is er nogmaals gekeken door stedenbouwkundigen en de ontwikkelaar naar het plan en is

men uiteindelijk tot de huidige planopzet gekomen. Wethouder Nota geeft tevens aan dat een afweging / vrijstelling voor de bouw van een individuele woning (villa) aan de ene zijde van de Heinsbergenstraat op basis van een geldend bestemmingsplan niet één op één mag worden vergeleken met de afwegingen die in een bestemmingsplan / ruimtelijke onderbouwing voor een geheel gebied worden gemaakt aan de andere zijde van de Heinsbergenstraat.

De heer Molkenboer merkt op dat het ritme aan de zijde van het plan – projectgebied van de Heinsbergenstraat juist wel wordt gehandhaafd. In het verleden kenmerkte de locatie zich door het forse markante schoolgebouw, hetgeen thans terugkomt in de beide appartementengebouwen die vanaf de Cuijkstraat en de Maatsestraat trapsgewijs oplopen naar het hoogste punt. Er is in het plan (tevens de ruimtelijke onderbouwing) aangehaakt bij het gebouw dat er was.
Het stedenbouwkundig ritme aan de overzijde van de weg wordt hierdoor niet verstoord en de historische structuur blijft behouden.

De heer Molkenboer wijst er op dat de Heinsbergenstraat toen daar nog de school was gevestigd een drukke straat was en dat dit thans door het verdwijnen van de school, het instellen van een dertigkilometerzone en het aanbrengen van snelheidbeperkende maatregelen, gunstiger is geworden. De Heinsbergenstraat is thans geen zogeheten invalsweg meer. De Heinsbergenstraat en de omliggende straten zullen het verkeer dat wordt opgeroepen door de voorgestane bebouwing goed kunnen verwerken. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen welke worden opgeroepen door het plan Maatsestraat is geprognosticeerd en verwerkt / meegenomen in het verkeerscirculatieplan van de gemeente Uden.

Desgevraagd antwoordt wethouder Nota dat de verkoopprijzen voor de te bouwen woningen nog niet bekend zijn.

Desgevraagd geeft wethouder Nota aan dat er in het plan 12 starterwoningen zijn opgenomen die qua prijs voor starters bereikbaar moeten worden geacht. Wethouder Nota merkt voorts op dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeenteraad de opdracht kreeg om in ieder geval 10 zogeheten betaalbare woningen in het plan op te nemen, aan die opdracht wordt met dit plan voldaan.

Wethouder Nota antwoordt naar aanleiding van een schriftelijk vraag dat in het plan geen huurwoningen zijn opgenomen en ook dat de Stichting Volkshuisvesting Uden geen partij is in dit project. Wethouder Nota wijst in deze ook op verplichtingen die er zijn vanuit het verleden voor het gemeentebestuur naar de Bouwcombinatie Uden Zuid.

Wethouder Nota leest voorts een schriftelijk ingediende vraag voor:
“In het verkavelingsplan zijn de bestaande bomen op het huidige pleintje aan de Maatsestraat niet meer te zien (7 stuks). Vraag, blijven die bomen gehandhaafd of wordt het plein anders ingericht”.

De heer Molkenboer antwoordt dat die bomen blijven staan en dat vooralsnog het plein niet zal worden heringericht.

De heer Verest vraagt wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld en men is het niet eens met die wijziging of men dan wel tegen die wijziging kan opkomen. De heer Van Erp antwoordt dat dit inderdaad kan.

De heer Lips merkt op dat de geprojecteerde appartementsgebouwen aan de Heinsbergenstraat te hoog zijn en door hem als niet passend worden ervaren.

De heer Van Lanen, voorzitter van de Wijkraad merkt op dat in de wijk 1365 gezinnen wonen. De mensen die ouder worden willen graag in de wijk blijven wonen maar willen graag wat kleiner wonen, vanuit dat oogpunt juicht hij de komst van de appartementengebouwen toe en hadden er wat hem betreft wel wat meer appartementen in het plan mogen zijn opgenomen en had men ook wel meer de hoogte in gemogen.

De heer Lips stelt voor om de appartementengebouwen meer naar de binnenkant van het plan – projectgebied te verschuiven en niet te situeren aan de Heinsbergenstraat.

De heer van Lanen wijst op de afstemming die er juist nu is met de omringende bestaande bebouwing.

Wethouder Nota geeft aan dat in het verleden aan de Maatsestraat het hoofdgebouw van de school stond met een forse hoogte, met de appartementengebouwen wordt hierbij aansluiting gezocht. Er komt een accent dat refereert naar de vroegere schoolbebouwing.

De heer Lips merkt nogmaals op dat hij vindt dat de gemeente met twee maten meet en dat hij bij de beoordeling van zijn bouwplan aan heel andere stedenbouwkundige uitgangspunten werd gehouden dan thans door de gemeente worden gehanteerd.

Op een vraag van de heer Van Lanen aangaande de lichtinval in de te bouwen appartementen merkt de heer Molkenboer op dat de balkons op het zuiden worden gesitueerd, dus van de Heinsbergenstraat af.

Op een vraag aangaande het gebruik van het thans braakliggende stuk grond, totdat dit bebouwd mag / zal worden, merkt wethouder Nota op dat bekend is bij het gemeentebestuur dat op het terrein rommel wordt gestort en dat het wijkteam een en ander probeert bij te houden. De drainage die er ligt zal binnen enkele dagen verdwijnen.

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Nota de informatieavond om 21.00 uur af en bedankt hij de aanwezigen voor hun komst en inbreng en wijst hij hen nogmaals op het feit dat het plan ter inzage is gelegd in verband met de inspraakmogelijkheid zowel met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan als de zelfstandige projectprocedure.

Uden, 30 juni 2005.
OTC:HVE

mr R.M. van Bemmel
Advocaat
Tel : (076) 525 65 00
Fax : (076) 525 65 33
E-mail : rmvanbemmel@akd.nl

AKD Prinsen Van Wijmen

AKD Prinsen Van Wijmen N.V.
Bijster 1
Postbus 4714
4803 ES BREDA

Rekening Derdengelden:
ING Bank 67.80.01.677

Aangetekend met handtekening retour

Gemeenten Uden
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 83
5400 AB UDEN

GEMEENTE UDEN	Afd.	Per
Nr. 4558	STOR	
Ingek. 27 JUL 2005		
02 [illegible]	BOW	

Tevens per fax: 0413 – 281 481

Breda, 20 juli 2005

Inzake : Nemelaer B.V. / gemeente Uden
Uw ref. : --
Onze ref. : 187922 mvb

Geacht College,

Naar aanleiding van het door uw College op 23 juni 2005 voor de duur van vier weken ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan 'Maatsestraat', maak ik hierbij tijdig de inspraakreactie kenbaar namens de heer R. Lips, wonende aan de Heinsbergenstraat 50 te Uden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft het realiseren van een groot aantal woningen en appartementen met bijbehorende voorzieningen ter plaatste van de voormalige LTS 'Sint Eloy'.

De inspraakreactie van de heer Lips beperkt zich tot een aantal aspecten van het voorontwerp. Vooraleerst is de heer Lips van mening dat de onderhavige inspraakprocedure prematuur is. Nu het voorontwerp nog niet volledig is (onderbouwd), is de onderhavige procedure geen volwaardige inspraakprocedure.

Inhoudelijk stelt de heer Lips dat het voorontwerp, zoals dat ter inzage ligt, niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld. Het voorontwerp voldoet niet aan de vereisten die de WRO en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) daaraan stellen.

De heer Lips voert daartoe aan dat het voorontwerp bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is. Daarnaast is de heer Lips van mening dat het voorontwerp tekortschiet in het onderbouwen van de economische uitvoerbaarheid. Verder blijkt uit het voorontwerp niet dat de noodzakelijke onderzoeken naar de gevolgen van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit, naar de bodemgesteldheid en naar de aanwezigheid van bepaalde flora en fauna zijn uitgevoerd. De heer Lips wijst er voorts op dat het realiseren van het onderhavige project een sterke toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving tot gevolg zal hebben. De

Voor Algemene Voorwaarden, beperking aansprakelijkheid en verdere gegevens zie achterzijde.

AKD
Prinsen
Van Wijmen

gevolgen hiervan voor de verkeersinfrastructuur zijn onvoldoende onderzocht. Zo is de heer Lips van mening dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project voor een mogelijke overschrijding van de geluidsnormen zal leiden. Hiernaar is ten onrechte geen onderzoek gedaan. Voorts is onvoldoende duidelijk waar en ten behoeve van welke woningen de extra te realiseren parkeerplaatsen zullen worden aangelegd die de toegenomen parkeerdruk zullen moeten opvangen.

Inspraakprocedure prematuur
De heer Lips brengt naar voren dat de onderhavige procedure prematuur is. Uit ondergetekende ter beschikking staande correspondentie met ambtenaren van uw gemeente blijkt dat een aantal onderzoeken naar de gevolgen van het voorontwerp-bestemmingsplan op de omgeving nog niet is voltooid. Deze onderzoeken zien onder meer op de luchtkwaliteit en de bodemgesteldheid. Verder is er geen (deugdelijk) verkeersonderzoek, parkeeronderzoek, geluidsonderzoek en onderzoek naar de aanwezigheid van vogelsoorten, flora en fauna aanwezig. Deze liggen dan ook niet ter inzage en zijn dientengevolge geen onderwerp van het inspraaktraject. Afgezien van het feit dat hierdoor de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende gemotiveerd is (hierop wordt nog nader teruggekomen), wordt hiermee door uw College een onvolledig beleidsvoornemen ter inspraak aangeboden.

Dit is in strijd met artikel 3:11 Awb. Dit artikel is van toepassing nu artikel 4 van de Inspraakverordening van uw gemeente bepaalt dat inspraak wordt verleend met toepassing van afdeling 3.4 Awb. Artikel 3:11 Awb bepaalt dat de op het (ontwerp)besluit betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage moeten liggen. Deze bepaling laat geen ruimte om bepaalde, op het (ontwerp)besluit betrekking hebbende stukken niet (of later) ter inzage te leggen of aan te geven dat deze stukken later in de procedure worden gebracht.

Gezien bovenstaande kan de onderhavige inspraakprocedure niet worden geïnitieerd of vervolgd zolang niet alle op het voornemen betrekking hebbende stukken ter inzage liggen.

Voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd
De heer Lips is van mening dat de aan het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing op meerdere aspecten niet voldoet aan de eisen die er in de WRO en het Bro aan worden gesteld stellen.

<u>Stedenbouwkundig</u>
De heer Lips heeft grote bezwaren tegen de realisering van twee bijzonder hoge gebouwen aan de zijde van de Heinsbergenstraat. Deze hoge bebouwing past niet in het beeld van de Heinsbergenstraat.

In vergelijking met de oude situatie wordt de bebouwing aan die zijde van het plangebied een stuk hoger. Waar het oude schoolgebouw een hoogte aan de zijde van de Heinsbergenstraat kende van tussen de 4 en 9 meter, zullen nu twee gebouwen met een goothoogte van 16,5 meter verrijzen. Deze hoge gebouwen vormen een doorbreking van het aanzicht van de Heinsbergenstraat en zijn stedenbouwkundig dan ook niet verantwoord. Immers, de Heinsbergenstraat wordt gekarakteriseerd door villa's met grote tuinen en twee-onder-een-kapwoningen. De bouw van twee woontorens van 16,5 meter

AKD Prinsen Van Wijmen

goothoogte ('markante bebouwing' volgens het voorontwerp-bestemmingsplan) past naar de mening van de heer Lips niet in het beeld van deze rustige en groene straat.

Economische uitvoerbaarheid
De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd en naar de mening van de heer Lips zeer onzeker. Daarbij brengt hij naar voren dat er momenteel voor de appartementen die in het project zijn voorzien geen markt is, zodat 'voor de leegstand' zal worden gebouwd.

Daar komt bij dat er door uw College geen serieus onderzoek is gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt op blz. 19 in slechts drie zinnen de visie van uw College op de economische uitvoerbaarheid weergegeven. Het komt er op neer dat met de ontwikkelaar een ontwikkelingsovereenkomst zal worden aangegaan, dat binnen de ruimtelijke randvoorwaarden naar een zo groot mogelijk aantal marktconforme woningen wordt gestreefd en dat het plan naar huidige inzichten economisch uitvoerbaar is.

De heer Lips is van mening dat deze motivering volstrekt onvoldoende is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken. Het lijkt er eerder op dat uw College hiermee wil verbloemen dat er geen deugdelijk onderzoek naar de economische aspecten van het plan is gedaan. Dat blijkt ook uit een schrijven van een uwer ambtenaren aan ondergetekende. Deze stelt dat uit een toetsing op hoofdlijnen is gebleken dat dit plan economisch uitvoerbaar is. Hiervan zijn volgens uw ambtenaar geen officiële rapporten. De door uw afdeling Economie en Vastgoed (klaarblijkelijk) gemaakte berekeningen zijn slechts bedoeld voor intern gebruik.

Hiermee wordt miskend dat het voorontwerp-bestemmingsplan een deugdelijk en toetsbaar onderzoek dient te bevatten naar de economische uitvoerbaarheid van het project. Dat geldt des te sterker naarmate het project (financieel) omvangrijker is. Het onderhavige project is bijzonder ingrijpend en financieel omvangrijk zodat het gemis van een deugdelijk financieel onderzoek naar de haalbaarheid, waarbij de uit te keren planschade wordt betrokken, bijzonder groot is. Nu uw College heeft erkend dat een dergelijk onderzoek niet uitgevoerd is (maar slechts een interne 'toetsing op hoofdlijnen'), is de ruimtelijke onderbouwing ontoereikend.

Staatssteun
De heer Lips stelt zich op het standpunt dat uit het voorontwerp-bestemmingsplan vooralsnog niet blijkt welke vorm en inhoud de samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaar heeft. Nu er in het kader van het voorkomen van staatssteun aan bedrijven bijzonder strenge voorwaarden aan een dergelijke samenwerking worden gesteld, dient uw College inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden de samenwerking met de projectontwikkelaar plaatsvindt.

Milieuaspecten
De heer Lips stelt voorop dat in het algemeen onvoldoende uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat er deugdelijk onderzoek is gedaan naar de milieuaspecten van het plan. In het bijzonder liggen er geen onderzoeken naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit, de gevolgen voor de geluidsoverlast in de omgeving en de gesteldheid van de bodem aan het plan ten grondslag

Blad : 4 van 7
Datum : 20 juli 2005
Onze ref : 187922 mvb

AKD Prinsen Van Wijmen

De heer Lips is van oordeel dat de luchtkwaliteit zal verslechteren door de verwachte extra verkeersstroom als gevolg van de te realiseren woningen en appartementen. Na realisering van het bouwplan voldoet de luchtkwaliteit mogelijk niet (meer) aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit.

Aan het aspect van de luchtkwaliteit wordt in het voorontwerp-bestemmingsplan geen enkele aandacht geschonken. Ten onrechte, want de realisering van circa 100 woningen/appartementen heeft uiteraard een bijzonder grote verkeersaantrekkende werking. Met name op de ontsluitingsweg van het project, de Heinsbergenstraat, is redelijkerwijs een grote verkeerstoename te verwachten in vergelijking met de oude situatie waarin het perceel als school werd gebruikt. De bezoekers van een school komen in het algemeen met de fiets, terwijl de bewoners van de te realiseren woningen en appartementen vaker van de auto gebruik zullen maken.

De stelling van uw College in het voorontwerp-bestemmingsplan (blz. 12) dat de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen niet drastisch zullen veranderen als gevolg van de nieuwbouw is dan ook onjuist en onwaarschijnlijk. Uw College heeft, kennelijk ter onderbouwing van deze stelling, de 'Verkeersgegevens prognosejaar 2015' overgelegd. Voor zover deze verkeersgegevens als onderbouwing moeten fungeren voor bovengenoemde stelling, blijkt onvoldoende hoe deze gegevens tot stand zijn gekomen en welke consequenties deze cijfers voor luchtkwaliteit, geluidshinder en parkeerdruk hebben.

Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er een aanzienlijke extra verkeersstroom op gang zal komen van en naar de te realiseren nieuwbouw. Het resultaat hiervan is een grote verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving waarnaar uw College heeft verzuimd onderzoek te doen.

Nu aan het voorontwerp-bestemmingsplan geen onderzoek ten grondslag ligt waaruit de gevolgen van het onderhavige plan voor de luchtkwaliteit blijken, voldoet het voorontwerp-bestemmingsplan niet aan de eisen die daaraan worden gesteld.

Bovengenoemde toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het te realiseren project, zal naar de mening van de heer Lips tevens een negatieve invloed hebben op de geluidsemissie naar de omgeving. Onvoldoende duidelijk is of na realisering van de nieuwbouw de geluidsuitstraling naar de omgeving, en in het bijzonder op de woningen aan de Heinsbergenstraat, aan de wettelijke normen zal kunnen voldoen. De ruimtelijke onderbouwing voldoet ook op dit punt niet.

Aan het voorontwerp-bestemmingsplan ligt tevens (ten onrechte) geen onderzoek ten grondslag omtrent de bodemgesteldheid ter plaatse van het project. Hiermee is vooralsnog onvoldoende duidelijk of de bodemgesteldheid de realisering van woningbouw ter plekke toelaat of dat nader onderzoek en eventueel sanering zal zijn vereist alvorens het project kan worden uitgevoerd.

AKD
Prinsen
Van Wijmen

Daar komt bij dat een eventuele sanering uiteraard grote gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het project. Het ontbreken van een bodemonderzoek maakt dat het vooralsnog onzeker is, althans onvoldoende inzichtelijk, of het project financieel uitvoerbaar is. Het voorontwerp-bestemmingsplan schiet dus ook op dit punt tekort.

Tevens ligt aan het voorontwerp-bestemmingsplan ten onrechte geen onderzoek ten grondslag naar de aanwezigheid van bepaalde vogelsoorten, flora en fauna (in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet). Hiermee is vooralsnog onduidelijk of ter plaatse bijzondere flora en fauna aanwezig is waarmee wellicht rekening gehouden dient te worden.

Parkeren
De onderbouwing van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op het terrein van de nieuwbouw en in het openbaar gebied is naar de mening van de heer Lips eveneens onvoldoende.

In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt op blz. 12 de parkeerbehoefte van het plan omschreven. Eerst wordt gesteld dat bewoners op eigen erf of in de parkeerkelder en bezoekers in parkeervakken aan de omliggende straten zullen parkeren. Daarna wordt aan de hand van parkeernormen de parkeerbehoefte berekend, hetgeen resulteert in 86 parkeerplaatsen op eigen terrein en 97 parkeerplaatsen op openbaar gebied.

De heer Lips stelt zich hieromtrent op het standpunt dat bij dergelijke projecten de parkeerbehoefte niet dient te worden afgewenteld op de omgeving. Het gaat in casu om een aanzienlijk project waarbij een groot aantal woningen mogelijk wordt gemaakt. Het is gangbaar (en niet onredelijk) dat de parkeervoorzieningen hiervoor worden gerealiseerd op het eigen terrein van de woningen.

In het plan wordt daarnaast niet duidelijk wáár in de omliggende straten de 97 parkeervakken zullen worden gerealiseerd en of er in de omgeving (binnen de grenzen van het plangebied) voor dit aantal parkeervakken voldoende ruimte is.

Daar komt bij dat voor de woningen aan de Maatsestraat in het onderhavige plan onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de bestaande woningen worden om onduidelijke reden in het plan 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onduidelijk is op welke norm dit aantal parkeerplaatsen is gebaseerd en voor welke woningen deze parkeerplaatsen bedoeld zijn. In de directe omgeving van het bouwplan zijn aan de Maatsestraat al 11 woningen gesitueerd. Als de 10 parkeerplaatsen voor deze woningen zijn bedoeld, die blijkens het Stedenbouwkundige Model van 15 november 2001 niet de beschikking hebben over eigen parkeerplaatsen, dan zou voor deze woningen de norm van 0,9 p.p./woning gelden. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom voor deze woningen een lagere parkeernorm geldt, noch voor welke woningen aan de Maatsestraat deze parkeerplaatsen zullen zijn bedoeld.

Verder blijkt uit de planvoorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende hoeveel parkeerplaatsen nu precies moeten worden gerealiseerd. Voor woningen met een vloeroppervlak tot 100 m^2 wordt een parkeernorm van 1,5 voorgeschreven (artikel 4 lid 2 van de planvoorschriften). Voor grotere woningen geldt een parkeernorm van 1,7. Echter, hoeveel woningen tot 100 m^2 zullen worden gerealiseerd en hoeveel woningen groter

AKD Prinsen Van Wijmen

zullen worden, blijkt niet uit de planvoorschriften. Zodoende is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen nu daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd.

Gezien deze onduidelijkheden staat het vooralsnog onvoldoende vast dat de, als gevolg van realisering van het project, toegenomen parkeerdruk in de buurt en op het plangebied verantwoord kan worden opgevangen. Het voorontwerp-bestemmingsplan had hierover duidelijkheid moeten verschaffen. Nu dit niet het geval is, voldoet het voorontwerp-bestemmingsplan niet aan de daaraan te stellen eisen.

Bomen
In de stedenbouwkundige studie van Kuiper Compagnons, het stedenbouwkundig model van de gemeente (november 2001) en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en programma van eisen wordt gesteld dat een aantal zeer waardevolle bomen op het terrein staan die gespaard dienen te worden. Tijdens de sloop van de LTS is de boom die midden op het terrein staat ook met opzet gespaard gebleven vanwege de waarde daarvan.

In het voorontwerp-bestemmingsplan komt deze boom echter niet meer voor. In de passage waarin over de bomen wordt gesproken (blz. 17-18) valt deze oude boom binnen boomgroep 3 waarover wordt gesteld dat deze slechts gedeeltelijk kan worden gehandhaafd. Uit de plannen blijkt echter dat de oude boom in het midden zal verdwijnen. Dit is niet verenigbaar met het programma van eisen van uw gemeente. Daarin wordt onder de kop 'Binnenterrein' expliciet gesteld dat de boom in het midden dient te worden gehandhaafd.

Ook de andere monumentale en waardevolle bomen komen er in het voorontwerp bekaaid vanaf. Hoewel uw College als uitgangspunt neemt dat deze bomen zoveel mogelijk gespaard of verplaatst worden, blijkt uit de inventarisatie van blz. 17-18 dat het merendeel van de bomen en boomgroepen niet (of slechts 'misschien') gehandhaafd kan worden.

In het voorontwerp-bestemmingsplan hadden dus meer garanties moeten worden gesteld om de monumentale en waardevolle bomen binnen de plangrenzen te sparen. Nu dit niet het geval is, kan het voorontwerp-bestemmingsplan niet (ongewijzigd) worden vastgesteld.

Conclusie
Concluderend stelt de heer Lips dat het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is. Een aantal belangrijke onderzoeken die bij het voorontwerp-bestemmingsplan aanwezig zouden moeten zijn, ontbreken. De geïnitieerde inspraakprocedure kan niet worden vervolgd nu de inspraakreacties niet kunnen zien op het volledige plan met alle daarbij behorende stukken.

Verder voldoet het voorontwerp-bestemmingsplan inhoudelijk niet aan de daaraan te stellen eisen zodat het (ontwerp)bestemmingsplan niet conform dit voorontwerp kan worden vastgesteld.

Blad : 7 van 7
Datum : 20 juli 2005
Onze ref : 187922 mvb

AKD Prinsen Van Wijmen

De heer Lips verzoekt uw College dan ook de onderhavige procedure niet voort te zetten.

Hoogachtend,

AKD Prinsen Van Wijmen N.V.
R.M. van Bemmel

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

GEMEENTE UDEN

AKD Prinsen Van Wijmen
t.a.v. de heer mr. R.M. van Bemmel
Postbus 4714
4803 ES Breda

KOPIE

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4558	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Van Bemmel,

Op 21 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie die u indiende namens uw cliënt de heer R. Lips wonende aan de Heinsbergenstraat 50 te Uden, naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Inspraakprocedure prematuur

Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" is de opzet van de voorgestane planologische maatregel in dit stadium van een bestemmingsplanprocedure voldoende concreet inzichtelijk gemaakt. De door ons college voorgestane ruimtelijk-planologische invulling van de te herontwikkelen locatie is aan eenieder voldoende kenbaar gemaakt om hierop een inspraakreactie te kunnen geven. In het kader van de inspraak hebben wij de stukken ter inzage gelegd die redelijkerwijs van belang zijn voor de beoordeling van de te nemen beslissing om het bestemmingsplan als ontwerp verder in behandeling te nemen. Anders dan wordt gesteld, is de inspraakprocedure niet prematuur. Integendeel, door thans de mogelijkheid van inspraak te bieden en door actief voorlichting te geven over de voorgestane planologische maatregel, wordt bevorderd dat burgers actief bij ruimtelijke ontwikkelingen worden betrokken in een vroeg stadium van deze ontwikkelingen. Ten gevolge van inspraak en vooroverleg kan een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden aangepast of gewijzigd. Niet zelden vindt een dergelijke aanpassing plaats als gevolg van (nader) onderzoek dat plaats vindt ter beantwoording van een inspraakreactie. Bij het voorgaande dient te worden betrokken dat in deze situatie het een te herontwikkelen locatie betreft binnen bestaand stedelijk gebied, waarop tot voor kort een fors schoolgebouw stond met een intensief gebruik. Gegeven de bebouwing en dit gebruik in het verleden is het aannemelijk dat uitkomsten van nadere onderzoeken geen sta in de weg vormen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Inmiddels hebben de uitkomsten van de diverse onderzoeken dit ook uitgewezen. Bij aanvang van de procedure is de ruimtelijke ingreep die met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd voldoende inzichtelijk gemaakt. De stelling dat enkele onderzoeken op dat moment nog niet waren voltooid, maakt dit nog niet anders.

Voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd, stedenbouwkundig
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St. Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementengebouw zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Tijdens een stedenbouwkundig ontwerpproces worden uiteraard meerdere mogelijkheden tegen elkaar afgewogen. Om de bestaande structuur van de wijk niet aan te tasten, is ervoor gekozen de omsluitende wegen niet of zo min mogelijk aan te tasten. Dit heeft er mede toe geleid dat de voorgevels van de appartementen enkele meters voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de verderop gelegen twee-onder-één-kapwoningen komen te liggen. Een andere reden is de al eerder gememoreerde herkenbaarheid van het project. Wij streven naar een architectonisch hoogwaardig gebouwencomplex dat een duidelijk herkenningspunt in de omgeving moet zijn. Een enigszins naar voren geschoven gebouw kan deze herkenbaarheid duidelijk vergroten. Ook wordt hierdoor wat meer afstand tussen de gestapelde bouw en de grondgebonden woningen gecreëerd waardoor meer privacy wordt verkregen. De kenmerken van de omgeving zijn weloverwogen betrokken en afgewogen bij de stedenbouwkundige opzet van het project.

Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd, economische uitvoerbaarheid
De gemeente Uden is volledig eigenaar van het perceel waarop het project zal worden gerealiseerd. Met de verkoop van de gronden worden voldoende gelden gegenereerd waarmee de financieel economische uitvoerbaarheid van het project is veilig gesteld. Aan deze economische uitvoerbaarheid ligt een exploitatieopzet ten grondslag die zulks ook uitwijst. Binnen de exploitatieopzet is aan het aspect van mogelijke planschade eveneens aandacht besteed.

Voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd, staatssteun
De gronden zullen verkocht worden aan ontwikkelaars. Aspecten van staatssteun zijn naar onze mening niet aan de orde

2

Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

In de tussentijd is ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat Besluit aangegeven stoffen. Voor wegverkeer zijn met name stikstofperoxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}) van belang. Dit onderzoek dat dateert van november 2005 is verricht door Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V. Omdat de luchtkwaliteit als gevolg van het project niet verslechtert, is er geen belemmering om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Verkeersbelasting

Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

Het plangebied is gelegen aan de Heinsbergenstraat. Voor deze weg geldt een maximale verkeerssnelheid van 30 km per uur waardoor op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Gezien de verkeersintensiteit op voornoemde straat is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen in het plan. De verkeersintensiteit op de overige wegen (Maatsestraat, Cuyckstraat en de Herpenstraat) hebben een zodanige lage verkeersintensiteit dat hier geen hinder wordt verwacht.

Bodem

In het plangebied is door Tauw B.V. te Eindhoven en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse vastgesteld. Uit de analyseresultaten is gebleken dat – behoudens licht verhoogde gehalten van PAK(10)-totaal en minerale olie in de bovengrond alle onderzochte parameters zijn gemeten in gehaltes beneden de streefwaarden. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Parkeren

In de toelichting van het plan wordt beschreven dat wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning op eigen erf (m.u.v. de starterswoningen) en 0,8 parkeerplaats per woning in het openbare gebied. Een parkeergarage onder het gehele plangebied bleek financieel niet haalbaar. Wel komen er parkeerfaciliteiten onder de appartementen die voldoende zijn voor één auto per appartement.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen is:	
Voor de 98 woningen 86 x 1,8 p.p.	155 p.p.
Voor de 12 starterswoningen 12 x 1,5 p.p.	18 p.p.
Voor de bestaande woningen aan de Maatsestraat	10 p.p.
In totaal	183 p.p.
Deze parkeerplaatsen worden als volgt gerealiseerd:	
Onder de appartementen	60 p.p.
Op eigen terrein grondgebonden woningen	26 p.p.
Langs de Parallelweg van de Heinsbergenstraat	33 p.p.

3

Langs de Cuykstraat, dwarsparkeren	14 p.p.
Langs de Herpenstraat, langsparkeren	12 p.p.
Langs de Maatsestraat, dwarsparkeren	18 p.p.
Tussen de appartementen en de starterswoningen	20 p.p.
In totaal	183 p.p.

Bomen
Het streven van het gemeentebestuur is er op gericht om zoveel mogelijk groen in Uden te behouden en om dit groen te versterken. Om ruimtelijke plannen te kunnen verwezenlijken is het helaas soms noodzakelijk dat groen moet wijken. Hierbij wordt ernaar gestreefd om dit groen elders, bij voorkeur in het plangebied, te compenseren. Gelet op het groen dat ter plaatse wordt gehandhaafd, in het bijzonder aan de Heinsbergenstraat en het in te richten groen in het projectgebied, denken wij in voldoende mate aan dit element aandacht te hebben besteed. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt een "bomenplan" gepresenteerd waaruit blijkt welke bomen gehandhaafd blijven, herplant worden of gerooid worden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

4

GEMEENTE UDEN | Afd | Par.
Nr. 4548 | SMOR
Ingek. 20 JUL 2005 | BRW
OR R 21.08.05

Gemeente Uden
College van Burgemeester en Wethouders
Markt 145,
5600 AB Uden.

Uden, 19 juli 2005.

Betreft : Zienswijze/bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan
"Maatsestraat"

Geacht College,

Voorop willen wij stellen dat wij niet geïnformeerd te zijn over de informatieavond die op 29 juni j.l. is gehouden en waarop het project "Maatsestraat" is gepresenteerd. Is het niet goed gebruik om omwonenden, toch belanghebbenden als de bewoners van Heinsbergenstraat 28 t/m 32, uwerzijds tijdig schriftelijk van ruimtelijke beleidsvoornemens op de hoogte te stellen?

Als zienswijze en bezwaren voeren wij het volgende aan:

1. Anders dan de L.T.S. "St. Eloy" wilt u een bouwproject realiseren dat absoluut wezensvreemd is aan de historische opbouw en de stedenbouwkundige evolutie van de wijk waarin de voormalige L.T.S. was gelegen. De wijk bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit vrijstaande villa's, twee-onder-een kap woningen en rijtjeshuizen voor eengezinswoningen. De massaliteit van met name de twee gepande appartement complexen met een goothoogte van 16,5 meter, waarin u van plan bent om in 4 tot 5 lagen 60 appartementen te bouwen, druist in tegen de huidige identiteit van de wijk.
   U verwijst in dit opzicht naar de goothoogte van het voormalige hoofdgebouw van de school. U vergeet hierbij echter dat de gebouwen van de voormalige school die aan de Heinsbergenstraat lagen, een hoogte van 4 tot 9 meter hadden.

2. Behoefte aan appartementen.
   Wij vragen ons af of de Gemeente een voldoende gedegen onderzoek heeft gedaan naar de behoefte van woningen in Uden. Vooral als wij in aanmerking nemen het grote aantal appartementen dat de laatste jaren reeds in Uden is gebouwd en op dit moment nog steeds wordt gebouwd (o.a. appartementen boven het zwembad annex bioscoop in aanbouw aan de Pastoor Spieringstraat).
   Op pagina 8 van uw plan geeft u aan dat studies naar woonmilieu wensen laten zien dat mensen vooral geïnteresseerd zijn in stedelijk wonen in hogere dichteenheden. Echter, in een recent landelijk uitgevoerd onderzoek dat in de pers is gepubliceerd is aangetoond dat mensen in de leeftijd van 21 tot 35 jaar juist een grote voorkeur hebben voor eengezinswoningen met tuin! Wij zouden daarom graag willen weten welke bevolkingsdoelgroep u voor ogen hebt bij het bouwen van de geplande 60 appartementen?

3. Parkeergelegenheid.
   In uw plan gaat u uit van 1,0 parkeerplaats per woning. Wij begrijpen absoluut niet waar dit aantal op is gebaseerd. Aangezien er steeds meer sprake is van twee verdieners per huishouding, die vaak ook beide een auto bezitten, zal de gemiddelde behoefte aan parkeerruimte per woning veel eerder 1,5 tot 1,8 bedragen.

In uw plan geeft u op pagina 6 aan dat een geheel onderkelderde parkeerruimte economisch niet haalbaar is. Dit betekent dat, als we uitgaan van 1,5 parkeerplaats per woning, gebaseerd op uw huidige plan 129 (86 X 1,5) eigen parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners nodig zijn. Voor de 12 starters woningen plant u namelijk geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wij vragen ons af, gebaseerd op uw huidige planning voor bebouwing, waar u zo'n groot aantal eigen parkeerplaatsen denkt te realiseren?

Bovendien spreekt u in uw plan op pagina 12 over 0,8 parkeerplaats voor bezoekers op openbaar terrein. Tevens plant u 1,5 parkeerplaats voor de 12 starters woningen. In totaal plant u 97 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Hierbij houdt u rekening met 10 parkeerplaatsen voor de 11 bestaande woningen aan de Maatsestraat. Het is ons volstrekt onduidelijk waar u die bijna 100 parkeerplaatsen op openbaar terrein wilt realiseren?

4. Verkeersbelasting op in- en uitgaande wegen.
   Dit jaar heeft de Gemeente in het onderhavige gebied diverse drempels aangelegd en tevens dit gebied als 30 km zone gekenmerkt. Het is ons volstrekt onduidelijk hoe de huidige infrastructuur de extra vervoersbewegingen van ca 150 extra auto's kan verwerken. Om nog maar niet te spreken van de additionele vervoersbewegingen die bezoekers zullen veroorzaken.

Op grond van vorenstaande overwegingen, opmerkingen, vraagstellingen en bezwaren, die wij in de vorm van deze zienswijze kenbaar maken, menen wij bovendien in meerdere opzichten ook economisch in onze belangen geschaad te worden indien - onverhoopt - het door u op 29 juni 2005 gepresenteerde en op die avond toegelichte bouwproject zou worden gerealiseerd.
Tegen uw beleidsvoornemen tot wijzing van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de alsdan bevoegde instanties.

Hoogachtend,

L. D. Boot

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

Dhr. L. Boot
Heinsbergenstraat 32
5402 EG Uden

KOPIE

GEMEENTE UDEN

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4548	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Boot,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Informatieavond
In uw brief stelt u de vraag of het niet een goed gebruik is om omwonenden/belanghebbenden schriftelijk op de hoogte te stellen van de gepresenteerde ruimtelijke beleidsvoornemens met betrekking tot het gebied aan de Maatsestraat.
Uiteraard willen wij belanghebbenden zoveel mogelijk betrekken bij voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, vandaar dat de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie te geven op het gepresenteerde voorontwerpbestemmingsplan. Om die reden is ook een presentatieavond gehouden in het gemeentehuis te Uden op 29 juni 2005, alwaar ongeveer 65 belangstellenden aanwezig waren en vragen konden stellen of een reactie konden geven. Van de mogelijkheid tot het geven van een inspraakreactie, het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan en het bijwonen van de informatieavond is op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan via een bekendmaking in het Udens Weekblad. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid worden alle omwonenden/belanghebbenden op dezelfde wijze benaderd en wel via een bekendmaking op de gemeentelijke infopagina in het huis-aan-huisblad, het Udens Weekblad. Tevens werd de publicatie op het publieksbord in het gemeentehuis gehangen.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat, anders dan de L.T.S. "St. Eloy" het beoogde project "wezensvreemd" is op deze situatie. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat en de wijk Hoevenseveld kent immers overwegend woonbebouwing. Het volume van de toekomstige bebouwing neemt eerder af dan toe, in vergelijking met de oude situatie.
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de be-

stemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Behoefte aan appartementen

De woningbehoefte is afgewogen en vastgesteld in het woonplan. Dit plan is door de Gemeenteraad van Uden vastgesteld op 2 oktober 2001. Overigens gaan wij voor de onderhavige appartementen uit van een oudere doelgroep en niet van de door u genoemde doelgroep van 21- tot 35-jarigen. De behoefte aan starterswoningen mag evident zijn. Met name bezien vanuit algemeen aanvaarde stedenbouwkundige principes die gelden voor een inbreidingslocatie als de onderhavige (hoge verdichting van woningen, zuinig en efficiënt ruimtegebruik), zijn wij van mening dat de uitgangspunten die aan onze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen correct en aanvaardbaar zijn.

Parkeren

In de toelichting van het plan wordt beschreven dat wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning op eigen erf (m.u.v. de starterswoningen) en 0,8 parkeerplaats per woning in het openbare gebied. Een parkeergarage onder het gehele plangebied bleek financieel niet haalbaar. Wel komen er parkeerfaciliteiten onder de appartementen die voldoende zijn voor één auto per appartement.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen is:	
Voor de 98 woningen 86 x 1,8 p.p.	155 p.p.
Voor de 12 starterswoningen 12 x 1,5 p.p.	18 p.p.
Voor de bestaande woningen aan de Maatsestraat	10 p.p.
In totaal	183 p.p.

Deze parkeerplaatsen worden als volgt gerealiseerd:	
Onder de appartementen	60 p.p.
Op eigen terrein grondgebonden woningen	26 p.p.
Langs de Parallelweg van de Heinsbergenstraat	33 p.p.
Langs de Cuykstraat, dwarsparkeren	14 p.p.
Langs de Herpenstraat, langsparkeren	12 p.p.
Langs de Maatsestraat, dwarsparkeren	18 p.p.
Tussen de appartementen en de starterswoningen	20 p.p.
In totaal	183 p.p.

Verkeersbelasting

Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd ver-

2

keer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

Indien u van mening bent dat u door de planologische maatregelen die getroffen worden, geschaad wordt, staat het u vrij een verzoek te doen om planschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas ingediend worden nadat de te treffen planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan, onherroepelijk is geworden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

Burgemeester en wethouders
Markt 145,
5600 AB Uden.

46R SMOR
Ingek. 2 JUL 2005
02 R 24.08.05 BBW

Uden, 18 juli 2005.
Heinsbergenstraat 22
5402 EG Uden.

Betreft : Zienswijze/bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan "Maatsestraat"

Geacht College,

De gegeven informatie op de presentatieavond van 29 juni j.l. heeft ons niet overtuigd. Wij blijven , met meerderen uit de straat grote bezwaren houden tegen de voorgenomen te sterk en te hoog gestapelde woningbouw.

Als zienswijze en bezwaren voeren wij het volgende aan.

1. De historische structuur van de straat wordt geweld aangedaan. Past bovendien niet in het sedert de zestiger jaren gegroeide straatbeeld.
2. De bouwmassa is veel te dominant. Het drukt de naastgelegen woningen totaal weg. De omvang en de hoeveelheid woningen druisen in tegen de huidige identiteit van de wegverbinding, en vormt een a.h.w. 'vreemde eend' in de door u kortelings verkeerstechnisch aangepaste verkeersluwe openbare wegverbinding.
3. Dat het aantal door u aanvaarde wooneenheden van maar liefst 98 voor de gehele woonomgeving een onaanvaardbare belasting oplevert behoeft nauwelijks betoog en adstructie. De bebouwingsintensiteit en de om financieel-economische redenen gekozen aantallen dicht opeengepakte gestapelde woonunits staan in geen enkele verhouding tot de straatopbouw en het grondgebruik per woning in de omgeving.
4. Verkeersbelasting, in- en uitgaande autobewegingen, het parkeren, en de congestie in spitstijden en schoolbegin en einde zullen niet beheersbare vormen aannemen, en bovendien onnodig extra gevaren voor ouderen en (schoolgaande) kinderen oplevere.
5. Het doet onbegrijpelijk aan dat u zonder veel omhaal van tekst de geplande hoogte van de bouwmassa - hoe dan ook gesitueerd - acceptabel acht met de simpele verwijzing naar de nokhoogte van de voormalige school. Enige relatie met het toenmalige schoolgebouw kan niet als argument ten gunste van het gepresenteerde plan worden gehanteerd. De school had een bijzondere met name onderwijsbestemming en kende een beperkt gebruik. Uw bouwproject zal een zeer intensieve dag- en nacht levendig gebruik kennen.
6. De uwerzijds gepresenteerde weg- en verkeersorganisatie laat nog veel open, en roept naar zowel de noord- als de zuidzijde nog veel vragen.

Tegen uw beleidsvoornemen tot wijzing van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij dus stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de bevoegde instanties.
Hoogachtend,

G. M. van de Crommert

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

Dhr. G.M. van de Crommert
Heinsbergenstraat 22
5402 EG Uden

KOPIE

GEMEENTE UDEN

uw kenmerk	Ons kenmerk	behandeld door	datum
	4612	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	3 APR. 2007

Geachte heer Van de Crommert,

Op 25 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.
Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat de historische structuur van de straat geweld wordt aangedaan door de geplande woningbouw. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst. Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar omtrent deze door u gestelde vraag.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

2

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

Aan: Het college van Burgemeester en wethouders
Markt 145
5600 AB Uden

P. de Groot
Heinsbergenstraat 7
5402 ED Uden

Betreft: Zienswijze / bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan "Maatsestraat"

Uden, 18 juli 2005

Geacht College,

De gegeven informatie op de presentatieavond van 29 juni jl. heeft ons niet overtuigd. Wij blijven, met meerderen uit de straat, grote bezwaren houden tegen de voorgenomen te sterk en te hoog gestapelde woningbouw.

Als zienswijze en bezwaren voeren wij het volgende aan:

1. De historische structuur van de straat wordt met de geplande woningbouw geweld aangedaan. Het past bovendien niet en het sedert de zestiger jaren gegroeide straatbeeld.
2. De bouwmassa is veel te dominant. Het drukt de naastgelegen woningen totaal weg. De omvang en de hoeveelheid woningen druisen in tegen de huidige identiteit van de wegverbinding. Het vormt a.h.w. een "vreemde eend" in de door u kortelings verkeerstechnisch aangepaste verkeersluwe openbare wegverbinding.
3. Dat het aantal door u aanvaarde wooneenheden van maar liefst 98 voor de gehele woonomgeving een onaanvaardbare belasting oplevert, behoeft nauwelijks betoog en adstructie. De bebouwingsintensiteit en de om financieel-economische redenen gekozen aantal dicht opeengepakte gestapelde woonunits staan in geen enkele verhouding tot de straatopbouw en het grondgebruik per woning in de omgeving.
4. Verkeersbelasting, in- en uitgaande autobewegingen, het parkeren en de congestie in spitstijden en schoolbegin en einde zullen niet beheersbare vormen aannemen. Bovendien zal dit alles onnodig extra gevaren opleveren voor ouderen en (schoolgaande) kinderen.
5. Het doet onbegrijpelijk aan dat u, zonder veel omhaal van tekst, de geplande hoogte van de bouwmassa, hoe dan ook gesitueerd, acceptabel acht met de simpele verwijzing naar de nokhoogte van de voormalige school. Enige relatie met het toenmalige schoolgebouw kan niet als argument ten guste van het gepresenteerde plan worden gehanteerd. De school had met name een onderwijsbestemming en kende beperkt gebruik. Uw bouwproject zal een zeer intensief dag- en nacht gebruik kennen.
6. De uwerzijds gepresenteerde weg- en verkeersorganisatie laat nog veel open en roept naar zowel de noord als de zuidzijde nog veel vragen op.

Tegen uw beleidsvoornemen tot wijziging van het bestemmingplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij dus stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de bevoegde instanties.

Hoogachtend,

P.T.P.E. De Groot

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

GEMEENTE UDEN

Dhr. P. de Groot
Heinsbergenstraat 7
5402 ED Uden

KOPIE

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4552	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 4 APR. 2007

Geachte heer De Groot,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.
Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat de historische structuur van de straat geweld wordt aangedaan door de geplande woningbouw. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst. Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar omtrent deze door u gestelde vraag.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

2

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

GEMEENTE UDEN | Afd. | Par.
Nr. 4551 | SMOK
Ingek. 20 JUL 2005
02 R21.08.05 | BBW

Burgemeester en wethouders
Markt 145,
5600 AB Uden.

Uden, 20 juli 2005.

Betreft : Zienswijze/bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan
"Maatsestraat"

College,

Voorop willen wij stellen niet geinformeerd te zijn over de informatieavond waarop het project "Maatsestraat" is gepresenteerd. Is het niet goed gebruik omwonenden, toch belanghebbenden als de bewoners van Heinsbergenstraat 28 t/m 32, uwerzijds tijdig schriftelijk van ruimtelijke beleidsvoornemens op de hoogte te stellen ?

Als zienswijze en bezwaren voeren wij het volgende aan.

1. Anders dan de L.T.S. "St. Eloy" zoudt u een bouwproject willen realiseren dat absoluut wezensvreemd is aan de historische opbouw en de stedebouwkundige evolutie van de oorspronkelijke vitale verbindingsroute tussen Eindhoven en Nijmegen. De markante serie waardevolle oude eikenbomen bevestigen nog heden ten dage de - weliswaar voorbije – functie van de Heinsbergenstraat en in het verlengde daarvan de Hoevenseweg. Is het niet zaak juist functie en het historisch karakter van deze beroemde ('Market Garden' operatie september 1944) doorgaande route te conserveren. Wij spreken u aan op juist de historische stuctuur van de straat !
2. De massaliteit van het bouwproject staat tegen, druist in tegen de huidige identiteit van de wegverbinding, en vormt een a.h.w. 'vreemde eend' in de door u kortelings verkeerstechnisch aangepaste verkeersluwe openbare wegverbinding.
3. Dat het aantal door u aanvaarde wooneenheden van maar liefst 98 voor de gehele woonomgeving een onaanvaardbare belasting oplevert behoeft nauwelijks betoog en adstructie. De bebouwingsintensiteit en de om financieel-economische redenen gekozen aantallen dicht opeengepakte gestapelde woonunits staan in geen enkele verhouding tot de straatopbouw en het grondgebruik per woning in de onmiddelijke omgeving. Heeft het vanaf de hoek Maatsestraat in de rooilijn doortrekken van de verderop in de Heinsbergenstraat gerealiseerde 'twee-onder-een-kap' woningen deel van de ontwerpstudie en het intensieve overleg uitgemaakt ?
4. Verkeersbelasting, in- en uitgaande autobewegingen, het parkeren, en de congestie in spitstijden en schoolbegin en einde zullen niet beheersbare vormen aannemen, en bovendien naar ons gevoelen tot ongewenste vermenging van belevingssferen leiden.

5. Het doet onbegrijpelijk aan dat u zonder veel omhaal van tekst de geplande hoogte van de bouwmassa - hoe dan ook gesitueerd - acceptabel acht met de simpele verwijzing naar de nokhoogte van de voormalige school. Enige relatie met het toenmalige schoolgebouw kan niet als argument pro het onderwerpelijke te wraken plan worden gehanteerd en doet ons inziens geen opgeld. De school had een bijzondere met name onderwijsbestemming en kende een beperkt gebruik. Uw bouwproject zal in permanentie een zeer intensieve dag- en nacht levendig gebruik kennen. Hetgeen in het bijzonder voor de bewoners van de woningen Heinsbergenstraat 21 en 19, alsmede Maatsestraat 1a, allen mede ondergetekenden, een aanzienlijke vermindering van woon- en leefklimaat met zich zal brengen.
6. De uwerzijds gepresenteerde weg- en verkeersorganisatie laat nog veel open, en roept naar zowel de noord- als de zuidzijde nog veel vragen op.

Op grond van vorenstaande overwegingen, opmerkingen, vraagstellingen en bezwaren, die wij in de vorm van deze zienswijze kenbaar maken, menen wij bovendien in meerdere opzichten ook economisch in onze belangen geschaad te worden indien - onverhoopt - het door u op 29 juni 2005 gepresenteerde en op die avond toegelichte bouwproject zou worden gerealiseerd.
Tegen uw beleidsvoornemen tot wijzing van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de alsdan bevoegde instanties.

Hoogachtend,

C.J. Ketzer
Heinsbergenstr 21
5402 ED Uden

J. Seltenr
Heinsbergenstr 19
5402 ED Uden

H.C.M. van den Elzen
Maatsestr 1A
5402 VP Uden

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

Dhr. H.C.M. van den Elzen
Maatsestraat 1A
5402 VP Uden

KOPIE

GEMEENTE UDEN

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4551	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Van den Elzen,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Informatieavond
In uw brief stelt u de vraag of het niet een goed gebruik is om omwonenden/belanghebbenden schriftelijk op de hoogte te stellen van de gepresenteerde ruimtelijke beleidsvoornemens met betrekking tot het gebied aan de Maatsestraat.
Uiteraard willen wij belanghebbenden zoveel mogelijk betrekken bij voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, vandaar dat de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie te geven op het gepresenteerde voorontwerpbestemmingsplan. Om die reden is ook een presentatieavond gehouden in het gemeentehuis te Uden op 29 juni 2005, alwaar ongeveer 65 belangstellenden aanwezig waren en vragen konden stellen of een reactie konden geven. Van de mogelijkheid tot het geven van een inspraakreactie, het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan en het bijwonen van de informatieavond is op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan via een bekendmaking in het Udens Weekblad. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid worden alle omwonenden/belanghebbenden op dezelfde wijze benaderd en wel via een bekendmaking op de gemeentelijke infopagina in het huis-aan-huisblad, het Udens Weekblad. Tevens werd de publicatie op het publieksbord in het gemeentehuis gehangen.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat, anders dan de L.T.S. "St. Eloy" het beoogde project "wezensvreemd" is op deze situatie. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst.

Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St. Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, de zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op. Reeds toen het besluit omtrent de verhuizing van de school werd genomen, heeft de Gemeenteraad op voorstel van het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen betreffende het herontwikkelen van de vrijkomende gronden. Hierdoor heeft de Raad reeds toen uitgangspunten bepaald voor de wijze van invullen van de vrijkomende locatie en daarmee ook over de exploitatiemogelijkheden van het gebied.
Door de locatie te betrekken in de afspraken die gemaakt zijn met de Bouwcombinatie Uden-Zuid heeft de gemeente zich verzekerd van een passende opbrengst. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar.

Ontwerpstudie en intensief overleg
Tijdens een stedenbouwkundig ontwerpproces worden uiteraard meerdere mogelijkheden tegen elkaar afgewogen. Om de bestaande structuur van de wijk niet aan te tasten, is ervoor gekozen de omsluitende wegen niet of zo min mogelijk aan te tasten. Dit heeft er mede toe geleid dat de voorgevels van de appartementen enkele meters voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de verderop gelegen twee-onder-één-kapwoningen komen te liggen. Een andere reden is de al eerder gememoreerde herkenbaarheid van het project. Wij streven naar een architectonisch hoogwaardig gebouwencomplex dat een duidelijk herkenningspunt in de omgeving moet zijn. Een enigszins naar voren geschoven gebouw kan deze herkenbaarheid duidelijk vergroten. Ook wordt hierdoor wat meer afstand tussen de gestapelde bouw en de grondgebonden woningen gecreëerd waardoor meer privacy wordt verkregen. De kenmerken van de omgeving zijn weloverwogen betrokken en afgewogen bij de stedenbouwkundige opzet van het project.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

2

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen over dit aspect van het bestemmingsplan voor te leggen aan de behandelend ambtenaar.

Indien u van mening bent dat u door de planologische maatregelen die getroffen worden, geschaad wordt, staat het u vrij een verzoek te doen om planschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas ingediend worden nadat de te treffen planologische maatregel, het bestemmingsplan dan wel het vrijstellingsbesluit als bedoeld in artikel 19 WRO, onherroepelijk is geworden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.
Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Peteer

3

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

Dhr. C.J. Keizer
Heinsbergenstraat 21
5402 ED Uden

KOPIE

GEMEENTE UDEN

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4551	mr. E. in 't Veld - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Keizer,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Informatieavond
In uw brief stelt u de vraag of het niet een goed gebruik is om omwonenden/belanghebbenden schriftelijk op de hoogte te stellen van de gepresenteerde ruimtelijke beleidsvoornemens met betrekking tot het gebied aan de Maatsestraat.
Uiteraard willen wij belanghebbenden zoveel mogelijk betrekken bij voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, vandaar dat de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie te geven op het gepresenteerde voorontwerpbestemmingsplan. Om die reden is ook een presentatieavond gehouden in het gemeentehuis te Uden op 29 juni 2005, alwaar ongeveer 65 belangstellenden aanwezig waren en vragen konden stellen of een reactie konden geven. Van de mogelijkheid tot het geven van een inspraakreactie, het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan en het bijwonen van de informatieavond is op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan via een bekendmaking in het Udens Weekblad. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid worden alle omwonenden/belanghebbenden op dezelfde wijze benaderd en wel via een bekendmaking op de gemeentelijke infopagina in het huis-aan-huisblad, het Udens Weekblad. Tevens werd de publicatie op het publieksbord in het gemeentehuis gehangen.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat, anders dan de L.T.S. "St. Eloy" het beoogde project "wezensvreemd" is op deze situatie. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst.

Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St. Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, de zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op. Reeds toen het besluit omtrent de verhuizing van de school werd genomen, heeft de Gemeenteraad op voorstel van het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen betreffende het herontwikkelen van de vrijkomende gronden. Hierdoor heeft de Raad reeds toen uitgangspunten bepaald voor de wijze van invullen van de vrijkomende locatie en daarmee ook over de exploitatiemogelijkheden van het gebied.
Door de locatie te betrekken in de afspraken die gemaakt zijn met de Bouwcombinatie Uden-Zuid heeft de gemeente zich verzekerd van een passende opbrengst. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar.

Ontwerpstudie en intensief overleg
Tijdens een stedenbouwkundig ontwerpproces worden uiteraard meerdere mogelijkheden tegen elkaar afgewogen. Om de bestaande structuur van de wijk niet aan te tasten, is ervoor gekozen de omsluitende wegen niet of zo min mogelijk aan te tasten. Dit heeft er mede toe geleid dat de voorgevels van de appartementen enkele meters voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de verderop gelegen twee-onder-één-kapwoningen komen te liggen. Een andere reden is de al eerder gememoreerde herkenbaarheid van het project. Wij streven naar een architectonisch hoogwaardig gebouwencomplex dat een duidelijk herkenningspunt in de omgeving moet zijn. Een enigszins naar voren geschoven gebouw kan deze herkenbaarheid duidelijk vergroten. Ook wordt hierdoor wat meer afstand tussen de gestapelde bouw en de grondgebonden woningen gecreëerd waardoor meer privacy wordt verkregen. De kenmerken van de omgeving zijn weloverwogen betrokken en afgewogen bij de stedenbouwkundige opzet van het project.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

2

Nokhoogte en bouwvolume

Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie

Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen over dit aspect van het bestemmingsplan voor te leggen aan de behandelend ambtenaar.

Indien u van mening bent dat u door de planologische maatregelen die getroffen worden, geschaad wordt, staat het u vrij een verzoek te doen om planschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas ingediend worden nadat de te treffen planologische maatregel, het bestemmingsplan dan wel het vrijstellingsbesluit als bedoeld in artikel 19 WRO, onherroepelijk is geworden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.
Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

KT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

GEMEENTE UDEN

Dhr. J. Selten
Heinsbergenstraat 19
5402 ED Uden

KOPIE

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4551	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Selten,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Informatieavond
In uw brief stelt u de vraag of het niet een goed gebruik is om omwonenden/belanghebbenden schriftelijk op de hoogte te stellen van de gepresenteerde ruimtelijke beleidsvoornemens met betrekking tot het gebied aan de Maatsestraat.
Uiteraard willen wij belanghebbenden zoveel mogelijk betrekken bij voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, vandaar dat de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie te geven op het gepresenteerde voorontwerpbestemmingsplan. Om die reden is ook een presentatieavond gehouden in het gemeentehuis te Uden op 29 juni 2005, alwaar ongeveer 65 belangstellenden aanwezig waren en vragen konden stellen of een reactie konden geven. Van de mogelijkheid tot het geven van een inspraakreactie, het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan en het bijwonen van de informatieavond is op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan via een bekendmaking in het Udens Weekblad. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid worden alle omwonenden/belanghebbenden op dezelfde wijze benaderd en wel via een bekendmaking op de gemeentelijke infopagina in het huis-aan-huisblad, het Udens Weekblad. Tevens werd de publicatie op het publieksbord in het gemeentehuis gehangen.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat, anders dan de L.T.S. "St. Eloy" het beoogde project "wezensvreemd" is op deze situatie. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst.

Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St. Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, de zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op. Reeds toen het besluit omtrent de verhuizing van de school werd genomen, heeft de Gemeenteraad op voorstel van het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen betreffende het herontwikkelen van de vrijkomende gronden. Hierdoor heeft de Raad reeds toen uitgangspunten bepaald voor de wijze van invullen van de vrijkomende locatie en daarmee ook over de exploitatiemogelijkheden van het gebied.
Door de locatie te betrekken in de afspraken die gemaakt zijn met de Bouwcombinatie Uden-Zuid heeft de gemeente zich verzekerd van een passende opbrengst. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar.

Ontwerpstudie en intensief overleg
Tijdens een stedenbouwkundig ontwerpproces worden uiteraard meerdere mogelijkheden tegen elkaar afgewogen. Om de bestaande structuur van de wijk niet aan te tasten, is ervoor gekozen de omsluitende wegen niet of zo min mogelijk aan te tasten. Dit heeft er mede toe geleid dat de voorgevels van de appartementen enkele meters voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de verderop gelegen twee-onder-één-kapwoningen komen te liggen. Een andere reden is de al eerder gememoreerde herkenbaarheid van het project. Wij streven naar een architectonisch hoogwaardig gebouwencomplex dat een duidelijk herkenningspunt in de omgeving moet zijn. Een enigszins naar voren geschoven gebouw kan deze herkenbaarheid duidelijk vergroten. Ook wordt hierdoor wat meer afstand tussen de gestapelde bouw en de grondgebonden woningen gecreëerd waardoor meer privacy wordt verkregen. De kenmerken van de omgeving zijn weloverwogen betrokken en afgewogen bij de stedenbouwkundige opzet van het project.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

2

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen over dit aspect van het bestemmingsplan voor te leggen aan de behandelend ambtenaar.

Indien u van mening bent dat u door de planologische maatregelen die getroffen worden, geschaad wordt, staat het u vrij een verzoek te doen om planschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas ingediend worden nadat de te treffen planologische maatregel, het bestemmingsplan dan wel het vrijstellingsbesluit als bedoeld in artikel 19 WRO, onherroepelijk is geworden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.
Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

GEMEENTE UDEN | Afd. | Par.
Nr. 4554 | SMOL
Ingek. 20 JUL 2005
01 R.21.08.05 | BSW

Aan: Het college van Burgemeester en wethouders
Markt 145
5600 AB Uden

M.M.Gruwel
Heinsbergenstraat 5
5402 ED Uden

Betreft: Zienswijze / bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan "Maatsestraat"

Uden, 18 juli 2005

Geacht College,

De gegeven informatie op de presentatieavond van 29 juni jl. heeft ons niet overtuigd. Wij blijven, met meerderen uit de straat, grote bezwaren houden tegen de voorgenomen te sterk en te hoog gestapelde woningbouw.

Als zienswijze en bezwaren voeren wij het volgende aan:

1. De historische structuur van de straat wordt met de geplande woningbouw geweld aangedaan. Het past bovendien niet en het sedert de zestiger jaren gegroeide straatbeeld.
2. De bouwmassa is veel te dominant. Het drukt de naastgelegen woningen totaal weg. De omvang en de hoeveelheid woningen druisen in tegen de huidige identiteit van de wegverbinding. Het vormt a.h.w. een "vreemde eend" in de door u kortelings verkeerstechnisch aangepaste verkeersluwe openbare wegverbinding.
3. Dat het aantal door u aanvaarde wooneenheden van maar liefst 98 voor de gehele woonomgeving een onaanvaardbare belasting oplevert, behoeft nauwelijks betoog en adstructie. De bebouwingsintensiteit en de om financieel-economische redenen gekozen aantal dicht opeengepakte gestapelde woonunits staan in geen enkele verhouding tot de straatopbouw en het grondgebruik per woning in de omgeving.
4. Verkeersbelasting, in- en uitgaande autobewegingen, het parkeren en de congestie in spitstijden en schoolbegin en einde zullen niet beheersbare vormen aannemen. Bovendien zal dit alles onnodig extra gevaren opleveren voor ouderen en (schoolgaande) kinderen.
5. Het doet onbegrijpelijk aan dat u, zonder veel omhaal van tekst, de geplande hoogte van de bouwmassa, hoe dan ook gesitueerd, acceptabel acht met de simpele verwijzing naar de nokhoogte van de voormalige school. Enige relatie met het toenmalige schoolgebouw kan niet als argument ten guste van het gepresenteerde plan worden gehanteerd. De school had met name een onderwijsbestemming en kende beperkt gebruik. Uw bouwproject zal een zeer intensief dag- en nacht gebruik kennen.
6. De uwerzijds gepresenteerde weg- en verkeersorganisatie laat nog veel open en roept naar zowel de noord als de zuidzijde nog veel vragen op.

Tegen uw beleidsvoornemen tot wijziging van het bestemmingplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij dus stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de bevoegde instanties.

Hoogachtend,

M.M.Gruwel

MARKT 145 | POSTBUS 83 | 5400 AB UDEN | TELEFOON 0413-281911 | FAX 0413-281481 | WWW.UDEN.NL

GEMEENTE UDEN

Dhr. M.M. Gruwel
Heinsbergenstraat 5
5402 ED Uden

KOPIE

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	4554	mr. E. In 't Ven - Engels	2 april 2007

onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan "Maatsestraat"		0413-281305	- 3 APR. 2007

Geachte heer Gruwel,

Op 20 juli 2005 ontvingen wij van u uw inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat" dat vanaf 23 juni 2005 voor eenieder voor vier weken ter inzage heeft gelegen.
Middels deze brief beantwoorden wij uw ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij houden hierbij de volgorde van uw reactie aan.

Historische structuur van de straat
U schrijft dat de historische structuur van de straat geweld wordt aangedaan door de geplande woningbouw. Wij onderschrijven deze visie niet. De Heinsbergenstraat kent immers overwegend woonbebouwing. Wij gaan mee in uw mening aangaande het historisch karakter van de Heinsbergenstraat. Vanuit die optiek hebben wij de functie van de Heinsbergenstraat van gebiedsontsluitingsweg gewijzigd in erftoegangsweg om juist hiermee het karakter van deze historische toegangsweg te behouden. Bovendien wordt hierdoor voorkomen dat door het toenemende autoverkeer en de smalle groenzone de groeiomstandigheden van de bomen in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens zijn deze bomen ook ter bescherming op de Gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst. Mede hierdoor wordt het bestaande leefklimaat aan de Heinsbergenstraat gewaarborgd.

Bouwmassa
Bij de studie die verricht is naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie hebben de bouwmassa van de voormalige L.T.S. "St Eloy" en de thans geldende planologische bebouwingsmogelijkheden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is bekeken wat de ruimtelijke rol van dit (beeldbepalende) pand in de omgeving is geweest. In de beleving van de omgeving, zowel in de achterliggende woonwijk als vanuit de Heinsbergenstraat, had het bouwvolume een belangrijke attentiewaarde. De oriëntatie wordt hierdoor in belangrijke mate bevorderd. Het op te richten appartementencomplex zal deze functie in de toekomst overnemen. Zoals uit onderstaande matrix blijkt is de totale bouwmassa, die het voorliggende bestemmingsplan toelaat, echter niet groter dan die van het voormalige schoolgebouw.

Wooneenheden
Op alle niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) streeft de overheid naar het opvullen van vrijgekomen locaties binnen de bebouwde kom, zogeheten inbreidingslocaties, waarbij gestreefd wordt naar een zuinig, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Hierbij streeft men naar hogere dichtheden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van reeds bestaande voorzieningen. Dat de onderhavige locatie, gezien de relatief korte nabijheid van het centrum, voor een dergelijke verdichting in aanmerking komt, is voorzienbaar. Het voorgaande levert, gelet op de opzet van het project, mede gezien de functie en bebouwing in het recente verleden, naar onze mening geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving op.

Verkeersbelasting
Door de bouw van de woningen zal er een zekere wijziging in het verkeersbeeld plaatsvinden. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen maar er zal een verschuiving naar het autoverkeer plaatsvinden. Op basis van de in het AVV 2004 (CROW) genoemde verplaatsingen voor de beoogde woningbouw en de grootte van de school in het laatste leerjaar is een vergelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat het autoverkeer zal toenemen en dat er een afname van het overige verkeer zal plaatsvinden. Omwonenden ondervinden over het algemeen het meeste hinder van gemotoriseerd verkeer. Door de sterke afname van het aantal brom(snor)fietsbewegingen neemt ook het totaal aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd particulier vervoer af.

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar omtrent deze door u gestelde vraag.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

2

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Paleer

3

mr. K.Th.M. Hehenkamp

4490 SMOR
19 JUL 2005
02 R 19.0805 B&W

Burgemeester en wethouders
Markt 145,
5600 AB Uden.

Uden, 19 juli 2005.

Betreft : Zienswijze/bezwaarschrift m.b.t. bestemmingsplan "Maatsestraat"

College,

Voorop willen wij stellen niet geinformeerd te zijn over de informatieavond waarop het project "Maatsestraat" is gepresenteerd. Is het niet goed gebruik omwonenden, toch belanghebbenden als de bewoners van Heinsbergenstraat 28 t/m 32, uwerzijds tijdig schriftelijk van ruimtelijke beleidsvoornemens op de hoogte te stellen ?

Als zienswijze en inspraakreactie op uw besluit van 23 juni 2005 m.b.t. het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan "Maatsestraat" voeren wij het volgende aan.

1. Anders dan de L.T.S. "St. Eloy" zoudt u een bouwproject willen realiseren dat absoluut wezensvreemd is aan de historische opbouw en de stedebouwkundige evolutie van de oorspronkelijke vitale verbindingsroute tussen Eindhoven en Nijmegen. De markante serie waardevolle oude eikenbomen bevestigen nog heden ten dage de - weliswaar voorbije – functie van de Heinsbergenstraat en in het verlengde daarvan de Hoevenseweg. Is het niet zaak juist functie en het historisch karakter van deze beroemde ('Market Garden' operatie september 1944) doorgaande route te conserveren. Wij spreken u aan op juist de historische stuctuur van de straat !
2. De massaliteit van het bouwproject staat tegen, druist in tegen de huidige identiteit van de wegverbinding, en vormt een a.h.w. 'vreemde eend' in de door u kortelings verkeerstechnisch aangepaste verkeersluwe openbare wegverbinding. Het totaalbeeld roept nu reeds grote vraagtekens op m.b.t. het woon- en leefklimaat in de woonwijk indien uw bouwvoornemen onverhoopt zou worden verwerkelijkt.
3. Dat het aantal door u aanvaarde wooneenheden van maar liefst 98 voor de gehele woonomgeving een onaanvaardbare belasting oplevert behoeft nauwelijks betoog en adstructie. De bebouwingsintensiteit en de om financieel-economische redenen gekozen aantallen dicht opeengepakte gestapelde woonunits staan in geen enkele verhouding tot de straatopbouw en het grondgebruik per woning in de onmiddelijke omgeving. Vraagteken blijft zeker de financieel-economische onderbouwing van het (te) ambitieuze bouwplan.
4. Heeft het vanaf de hoek Maatsestraat in de rooilijn doortrekken van de verderop in de Heinsbergenstraat gerealiseerde 'twee-onder-een-kap' woningen deel van de ontwerpstudie en het intensieve overleg uitgemaakt ?

Heinsbergenstraat 30 5402 EG Uden
Telefoon: (0413) 26 22 12
E-mail: hehenkamp@hehenkamp-advies.nl

mr. K.Th.M. Hehenkamp

5. Verkeersbelasting, in- en uitgaande autobewegingen, het parkeren, en de congestie in spitstijden en schoolbegin en einde zullen niet beheersbare vormen aannemen, en bovendien naar ons gevoelen tot ongewenste vermenging van belevingssferen leiden. De door u in het plan gehanteerde parkeernormen lijken achterhaald, en het autogebruik per woonunit is in elk geval te laag.
6. Het doet onbegrijpelijk aan dat u zonder veel omhaal van tekst de geplande hoogte van de bouwmassa - hoe dan ook gesitueerd - acceptabel acht met de simpele verwijzing naar de nokhoogte van de voormalige school. Enige relatie met het toenmalige schoolgebouw kan niet als argument pro het onderwerpelijke te wraken plan worden gehanteerd en doet ons inziens geen opgeld. De school had een bijzondere met name onderwijsbestemming en kende een beperkt gebruik. Uw bouwproject zal in permanentie een zeer intensieve dag- en nacht levendig gebruik kennen. Hetgeen in het bijzonder voor de bewoners van de woningen Heinsbergenstraat 28, 30, 32, 34, 36 en die van 21 en 19, alsmede Maatsestraat 1a, een aanzienlijke vermindering van woon- en leefklimaat met zich zal brengen.
7. De uwerzijds gepresenteerde weg- en verkeersorganisatie laat nog veel open, en roept naar zowel de noord- als de zuidzijde nog veel vragen op.

Op grond van vorenstaande overwegingen, opmerkingen, vraagstellingen en bezwaren, die wij in de vorm van deze zienswijze, respectievelijk inspraakreactie kenbaar maken, menen wij bovendien in meerdere opzichten ook economisch in onze belangen geschaad te worden indien - onverhoopt - het door u op 29 juni 2005 gepresenteerde en op die avond toegelichte bouwproject zou worden gerealiseerd. Wij zijn benieuwd naar de ook terzake vereiste planschaderisico-analyse.
Tegen uw beleidsvoornemen tot wijzing van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad) alsmede tegen de door u nu reeds voorgenomen zogenoemde Zelfstandige Project Procedure zullen wij stelling blijven nemen en ook in formele zin bezwaar aantekenen bij de alsdan bevoegde instanties.

Hoogachtend,

Heinsbergenstraat 30 5402 EG Uden
Telefoon: (0413) 26 22 12
E-mail: hehenkamp@hehenkamp-advies.nl

Nokhoogte en bouwvolume
Behalve beschrijvend zijn in de toelichting op het bestemmingsplan ook "massa impressies" opgenomen om een zo goed mogelijk beeld te geven van de voorgestelde bebouwing. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om vigerende ruimtelijke situaties te vergelijken met een nieuw planologisch regime. In het vigerende bestemmingsplan "Hoevenseveld 1970" heeft het gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse C"(BDC). Voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 50% van het bouwperceel. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 15 meter. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gesitueerd te worden. Om een vergelijking zo reëel mogelijk te maken, zijn de oppervlakten, de maximaal toegestane bouwmassa's alsmede de geamoveerde bouwmassa contra de te verwachten bouwmassa in de volgende matrix weergegeven in de oude en de beoogde situatie.

	Oude situatie	Beoogde situatie
Maximaal bebouwbaar opp. in m2	7.784 m2	7.913 m2
Maximaal bebouwbaar volume in m3	116.767 m3	90.885 m3
Volume voormalige school versus gezamenlijke volume van de nieuwe woningen	58.174 m3	47.840 m3

Weg- en verkeersorganisatie
Ten behoeve van dit punt is nogmaals onderzoek gedaan naar de verkeersveranderingen die door een nieuw planologisch regime worden verwacht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voornoemd onderzoek toegelicht. Wij nodigen u dan ook uit dit ontwerp in te zien en eventuele vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar omtrent deze door u gestelde vraag.

Indien u van mening bent dat u door de planologische maatregelen die getroffen worden, geschaad wordt, staat het u vrij een verzoek te doen om planschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas ingediend worden nadat de te treffen planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan, onherroepelijk is geworden.

Wij zijn voornemens het bestemmingsplan wederom ter inzage te leggen in het kader van artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het hier een ontwerp van het bestemmingsplan betreft en dat de inzagetermijn 6 weken bedraagt. Deze termijn wordt 4 april 2007 gepubliceerd in het Udens weekblad hetgeen betekent dat voornoemd ontwerp vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ingezien kan worden door eenieder.

Gedurende de inzagetermijn heeft u de gelegenheid om uw mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Uden. Voor uw mondelinge zienswijzen dient u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar die bovenaan dit schrijven staat vermeld.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Uden,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Ir. R.S. Pateer

3

Bijlage 2: uitkomsten vooroverleg ex artikel 10 Bro

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk : nr. 1109492/1134010
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812512 J. Jansen
Bijlagen : --
Datum : 5 oktober 2005
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan Maatsestraat

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

GEMEENTE UDEN
Nr. 6623
Ingek. 17OKT 2005
02

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 9 september 2005 behandeld in haar vergadering van 5 oktober 2005.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,

mr. drs. E.J.A.M. de Groot

PPC81/1109492ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

ovincie Noord-Brabant

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45 60.043

Het college van burgemeester en wethouders van Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

GEMEENTE UDEN | Afd. | Par.
Nr. 5693 | Smeer
Ingek. 14SEP 2005
02

VERZONDEN
13. SEP 2005

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan "Maatsestraat"

Datum
9 september 2005
Ons kenmerk
1109492/1127307
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
Directie
ROH

Telefoon
073-6808843
Fax
073-6807654
Bijlage(n)
-
E-mail
Fplanaar@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 22 juni 2005, ontvangen op 23 juni 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Maatsestraat".
De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 5 oktober 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

1. Planbeschrijving

Voorliggend plan betreft de woningbouwontwikkeling van circa 100 deels gestapelde woningen aan de Heinsbergenstraat in Uden. Het betreft een invulling van het voormalige terrein van de technische school "St. Eloy". Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt. Ter plaatse zijn nog beeldbepalende bomen aanwezig.

Het plangebied ligt in de wijk Hoevense Veld. De locatie ligt ten noordwesten van het centrum van Uden, aan de zuidzijde van de Heinsbergenstraat. De Heinsbergenstraat is een oude verbindingsweg tussen Uden en Nijmegen, met een kenmerkende bomenlaan.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi

Datum
9 september 2005
Ons kenmerk
1109492/1127307

Aan het noordoosten wordt het plangebied omsloten door de Cuykstraat, ten zuidoosten door de Herpenstraat en ten zuidwesten door de Maatsestraat. Het plangebied heeft een omvang van 20.000 m2.

Enkele stedenbouwkundige studies zijn verricht om tot de gewenste invulling te komen ter vervanging van de school. Voor de herontwikkeling wordt een gedifferentieerd woningaanbod voorgesteld waaronder levensloopbestendige woningen en 12 starterswoningen. Daarnaast worden in het plan 86 parkeervoorzieningen op eigen terrein en 97 parkeerplaatsen op openbaar gebied gerealiseerd en is de herinrichting van het openbare gebied aan de orde.

2. Toets aan het vigerende beleid/beleidskaders

Streekplanbeleid en uitwerkingsplan
Het plan geeft een goede vertaling van het streekplanbeleid; het is een prioritaire inbreidingslocatie waarbij het accent wordt gelegd op herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Voorts wordt invulling gegeven aan de doelstelling zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het project wordt gerealiseerd in het gebied, waar volgens het uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken (stedelijk regio Uden-Veghel) de legenda-aanduiding "beheer en intensivering" geldt. Deze aanduiding geeft aan dat intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijke gebied, waar dit vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, alsook beheer van de bestaande kwaliteiten nagestreefd wordt. Het voorliggende plan sluit prima aan bij deze uitgangspunten.

Historisch groen
Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Heinsebergenstraat, is een laan met oude eiken en beuken gelegen. Deze laan loopt vrijwel van de kern van Zeeland tot in Uden. Wij adviseren de bomenlaan te behouden (Cat. III). Wanneer de kap van de oude of minder vitale bomen onvermijdelijk blijkt te zijn, adviseren wij herbeplanting, zodat het concept van de historische groene lijn tussen de twee bewoningskernen herkenbaar blijft.

Archeologie
Het plangebied heeft een onbekende archeologische verwachtingswaarde en er zijn geen gerede aanwijzingen archeologische waarden aan te treffen. U heeft een bureauonderzoek laten uitvoeren (*Plangebied Maatsestraat te Uden, archeologisch vooronderzoek, mei 2005*). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een sterk verstoord bodemprofiel en dat eventueel aanwezige archeologische grondsporen grotendeels verdwenen zullen zijn. Alleen dieper ingegraven sporen, zoals waterputten, zouden bewaard kunnen zijn. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is dus klein.

ovincie Noord-Brabant

Datum
9 september 2005
Ons kenmerk
1109492/1127307

Een archeologisch (boor)onderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd. Wel attenderen wij u er op om bij bodemverstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

Milieuaspecten

Luchtkwaliteit
Het onderzoek naar de luchtkwaliteit ontbreekt op dit moment. De directie constateert dat dit aspect daardoor nu niet kan worden beoordeeld. De directie gaat er van uit dat u de betreffende gegevens zo snel mogelijk aan het plan zult toevoegen (Cat. II).

Juridische aspecten
In deze fase van het planproces is door de directie niet onderzocht of gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De verantwoordelijkheid voor deze detaillering ligt primair bij de gemeente. Wel wordt opgemerkt dat onduidelijk is wat wordt bedoeld met "dienstverlenende voorzieningen". Vanuit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wordt verzocht deze alsnog in artikel 1 te omschrijven (Cat. III).

3. Conclusie
De Directie adviseert u het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de in dit advies gemaakte opmerkingen. Wanneer aan deze opmerkingen tegemoet wordt gekomen kan dit plan in principe tot goedkeuring leiden.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)
Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de Directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

3/4

ovincie Noord-Brabant

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum
9 september 2005
Ons kenmerk
1109492/1127307

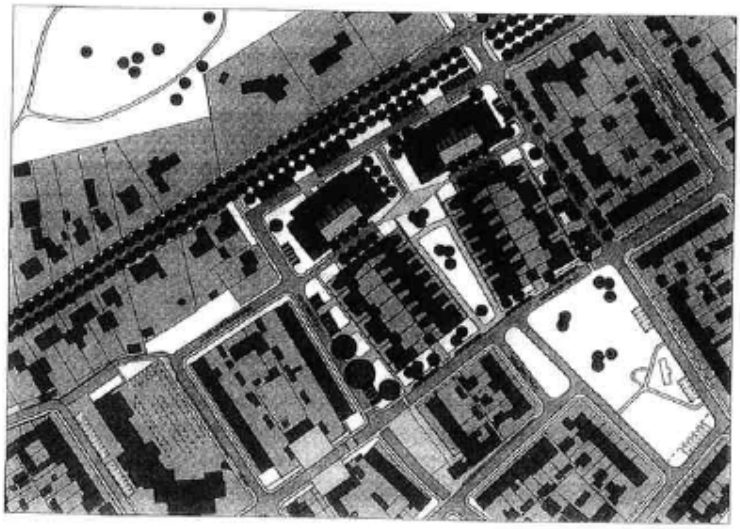
namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts.

4/4

Ligging

Verkavelingsplan



ADVIES DIRECTIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN HANDHAVING
Op 9 september 2005 adviseerde de directie over het voorontwerpbestemmingsplan als volgt:

Historisch groen
De directie adviseert de bomenlaan te behouden. Wanneer de kap van de oude of minder vitale bomen onvermijdelijk blijkt te zijn, adviseren wij herbeplanting, zodat het concept van de historische groene lijn tussen de twee bewoningskernen herkenbaar blijft.

Reactie gemeente:
In hoofdstuk 4 “Realiseringsaspecten”, paragraaf “Bomenbeleidsplan” wordt omschreven welke bomen gekapt worden en welke herbeplant of verplant dienen te worden. De bomenlaan waar de directie naar verwijst, zal onaangetast blijven.

Luchtkwaliteit
De directie constateert dat het aspect “Luchtkwaliteit” niet beoordeeld kan worden doordat het onderzoek ontbreekt. De directie gaat er van uit dat de betreffende gegevens aan het plan zullen worden toegevoegd.

Reactie gemeente:
De luchtkwaliteit voor het plangebied is onderzocht. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de planontwikkelingen de grenswaarden conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor geen enkele stof worden overschreden in de jaren 2008, 2010 en 2020. Derhalve is te concluderen dat het aspect luchtkwaliteit de bestemmingsplanontwikkelingen niet belemmeren. Het luchtkwaliteitonderzoek maakt onderdeel uit van het rapport Milieuonderzoeken, wat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Juridische aspecten
Opgemerkt wordt dat onduidelijk is wat wordt bedoeld met “dienstverlenende voorzieningen”. Vanuit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wordt verzocht deze alsnog in artikel 1 te omschrijven.

Reactie gemeente:
In artikel 1 is een omschrijving opgenomen van “dienstverlenende voorzieningen”.

De commissie heeft op 5 oktober 2005 conform het advies van de directie geadviseerd.

Commando DienstenCentra

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening & Milieu
Sectie ROJB

Bezoekadres:
Spoorlaan 175
Postadres:
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg
www.dgwt.nl

Sieller:
Mw. M.P.G. Ausems
Telefoon (013) 5117 868
Fax (013) 5117 889

Aan: Gemeente Uden
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. Mr H.J.P. van Erp
Postbus 83
5400 AB Uden

4442 SHOR
2005
02 R 17.08.05 B&W

Datum: 14 juli 2005
Ons kenmerk: 2005007473
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "Maatsestraat"

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening ontving ik het voorontwerp van het bestemmingsplan "Maatsestraat".

Graag wil ik u informeren over de navolgende militaire belangen en wil ik u verzoeken deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 45 m boven NAP (ongeveer 25 m boven maaiveld), te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van objecten, zoals windturbines. Plannen tot bijvoorbeeld het ontwikkelen van windenergieprojecten of het oprichten van antennemasten binnen het radarverstoringsgebied dienen derhalve altijd individueel te worden getoetst door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, Directie Zuid te Tilburg.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface. In het kader van de vliegverkeersveiligheid rond militaire vliegbases worden de vliegprocedures gehanteerd zoals die bij het civiele vliegverkeer in gebruik zijn. Dit is een direct gevolg van afspraken die binnen de NAVO over vliegprocedures zijn gemaakt. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km.
Voor onderhavig geval geldt een maximale bebouwingshoogte van 125 - 135 m boven NAP.

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Commando DienstenCentra

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken e
Terreinen
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening
Milieu
Sectie ROMB

Datum 14 juli 2005
Ons kenmerk 2005007473

Indien u nadere informatie wenst kunt u contact opnemen met Mw. T. Couwenberg, tel.nr. 013-5117865.

Onder dankzegging voor het gevoerde overleg zend ik het voorontwerp-bestemmingsplan hierbij retour.

Eerstaanwezend Ingenieur Directeur Directie Zuid
voor deze,
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

mr. R.J. van Bokhoven

bijlage: voorontwerp-bestemmingsplan

Pagina 2

Waterschap
Aa en Maas

GEMEENTE UDEN | Afd. | Pb.
Nr. 3951 | Smar
Ingek. 29 JUN 2005
02 R29-07 2005 | BtW

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Datum	27 juni 2005
Ons kenmerk	2005/7396
Uw kenmerk	Mr H.J.P. van Erp
Doorkiesnr.	073 615 6897 /Nicolle Lambrechts
Onderwerp	Reactie in kader van de watertoets voorontwerp bestemmingsplan "Maatsestraat"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 22 juni 2005 doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "Maatsestraat", dat u ons in het kader van het overleg ex. artikel 10 Bro heeft toegezonden.

Het plan beoogd de realisatie van 100 woningen ter vervanging van een voormalige school aan de Maatsestraat in de kern Uden. In het plan wordt in principe op goede wijze invulling gegeven aan het duurzaam omgaan met water.
Wel hebben wij enkele opmerkingen over de waterparagraaf (§ 4.2. Waterhuishouding en riolering) in de Toelichting. Deze treft u aan in de bijlage. Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de Planvoorschriften en Plankaart van het bestemmingsplan.

Graag zien wij een inhoudelijke terugkoppeling van onze reactie op het voorontwerp.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. van den Bergh ☎ 073-6156896.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,

ir. G.L.J. de Jong
hoofd afdeling Integraal Beleid

Bijlage: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan "Maatsestraat"

Pagina 1 van 2

Met water in de weer

Bijlage: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan "Maatsestraat"

1. Afvoer schoon water
In kader van het hydrologisch neutraal bouwen dient afvoer van schoon hemelwater (zo veel mogelijk) te worden voorkomen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om het schone water te verwerken door middel van infiltratie.

De volgende alinea in § 4.2 is om deze reden overbodig en dient naar ons inzien verwijderd te worden:
"*Bij de afvoer van niet te infiltreren …. kan worden afgevoerd op het oppervlaktewater.*"

2. Rioleringsstelsel

Uitgangspunt is dat het schone hemelwater gescheiden (hwa) blijft van het vuile water (dwa). Hiermee wordt voorkomen dat vermenging optreed van vuil en schoon water. Bij bebouwing met een woonfunctie is evt. vervuiling verwaarloosbaar, zodat een gescheiden rioolstelsel de beste optie is. In dit plan wordt het schone hemelwater gescheiden afgevoerd naar een infiltratievoorziening.

Pagina 2 van 2

Waterschap Aa en Maa

Voorschriften

Inhoudsopgave voorschriften

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
Artikel 3	Overschrijding bebouwingsgrenzen	5
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 4	Woondoeleinden, met bijbehorende erven -W-	7
Artikel 5	Verblijfsdoeleinden -Vb-	9
PARAGRAAF III	AANVULLENDE BEPALINGEN	10
Artikel 6	Algemene vrijstellingen	10
Artikel 7	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	11
Artikel 8	Procedureregels	12
Artikel 9	Gebruiksbepalingen	13
Artikel 10	Overgangsbepalingen	15
Artikel 11	Strafbepaling	16
Artikel 12	Slotbepaling	17

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1a. plan: het bestemmingsplan "Maatsestraat" bestaande uit deze voorschriften en de onder 1b bedoelde kaart;

1b. kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, tekeningnummer 345.310.01, deel uitmakende van het plan;

2a. bouwwerk: elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

2c. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;

2d. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

3a. bebouwingsgrenzen: de op de kaart, blijkens een daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de wegzijde (voorgevelbouwgrens), of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens), of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden

3b. bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde bebouwing is toegestaan;

3c. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

3d. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;

4a. woning: een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een of meer huishoudens;

4b. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

4c. beroepsmatige activiteiten in of bij een woning: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

4d. dienstverlenende voorziening: voorzieningen in of aan een woning die beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten als genoemd in artikel 1 onder 4c mogelijk maken.

5a. bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen;

5b. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

5c. bijgebouw: een gebouw behorende bij een woning ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimte, schuurtjes, bergingen, hobbykasjes en tuinhuisjes;

5d. onderkomens: voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken- voer- of vaartuigen, arken, sta- en toercaravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

5e. kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

6a. handel:
detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

6b. maatschappelijke doeleinden: doeleinden van medische, religieuze, sociaal-culturele, educatieve, dan wel openbare doeleinden en daarmee gelijk te stellen doeleinden

7. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen (max. 25 m^3);

8. peil:
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

9. Wet geluidhinder: de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

10a. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van

seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een seksautomatenhal;
- een sekstheater, seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

10b. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Artikel 2

Wijze van meten

Lid 1 Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

a. de grondoppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;

b. de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

c. de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, daktorens, liftopbouwen, gevelaccenten en antennes uitgezonderd. Indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die tengevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw is de hoogte welke wordt gemeten vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het hoogste punt van de druiplijn wordt gemeten. Indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte. Onder goothoogte wordt tevens verstaan de gevelhoogte van een gebouw;

e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

f. de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeropervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld.

Lid 2 Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag buiten beschouwing.

Artikel 3

Overschrijding bebouwingsgrenzen

Lid 1 De op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. onderdelen van een bouwvergunningsplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet;

b. andere onderdelen van een bouwvergunningsplichtig bouwwerk, die bij afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 43 van de Woningwet, te weten:
   1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
   2. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,30 m overschrijden.

c Balkons behorende bij de appartementencomplexen, mits de overschrijding van de bebouwingsgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

Lid 2 Burgemeester en wethouders kunnen -met inachtneming van het bepaalde in lid 3- vrijstelling verlenen voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen voor:

a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan het peil;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, die naar de aard en bestemming op voor de voorgevelbouwgrens gelegen gronden toelaatbaar zijn;

c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;

d. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in lid 1;

e. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;

f. bouwwerken aan of bij een monument -als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening- voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.

Lid 3 Voor het bouwen boven een weg geldt dat niet lager gebouwd mag worden dan:

- 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
- 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg,

een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Woondoeleinden, met bijbehorende erven -W-

Lid A 1. Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. in de bouwlaag/bouwlagen geheel of gedeeltelijk onder peil:
   - parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van wonen;
   - toegangen naar bovengelegen functies;

b. in de eerste bouwlaag boven peil:
   - wonen;
   - toegangen naar woningen;
   - dienstverlenende voorzieningen ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding “dienstverlenende voorziening op de begane grond toegestaan”, met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte per locatieaanduiding;
   - tuinen en erven;

c. in de bovengelegen bouwlagen:
   - wonen;
   - toegangen naar woningen.

met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwde parkeervoorzieningen, bouwwerken, tuinen en erven.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van de bestemmingen “Woondoeleinden met bijbehorende erven - W-“ en “Verblijfsdoeleinden -Vb-“ wordt uitgegaan van:
a. de aanleg van voldoende parkeerplaatsen conform de nota “Parkeervoorzieningen” d.d. oktober 2006;
b. een ontsluiting van de parkeergarage ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de op de kaart aangegeven aanduiding ‘Entree parkeergarage’.

Lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

   a. de hoofd- en bijgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;

b. ten hoogste 98 woningen mogen worden gebouwd, waarvan:
   - in de twee bebouwingsvlakken aan de Heinsbergenstraat ieder ten hoogste 30 gestapelde woningen zijn toegestaan;
   - in het bebouwingsvlak aan Maatsestraat en Herpenstraat en in het bebouwingsvlak aan de Cuijkstraat en Herpenstraat ieder ten hoogste 19 woningen, waarvan maximaal 6 gestapelde woningen, zijn toegestaan;

c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mogen bedragen dan op de kaart binnen (een gedeelte van) het bebouwingsvlak aangegeven maximum goothoogte c.q. maximum bouwhoogte in meters;

d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
   - vóór (het verlengde van) de voorgevel van gebouwen: 1 m;
   - overige: 2 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder:

   a. 1c: voor het verschuiven van de op de kaart aangegeven “grens maatvoering” met ten hoogste 3 m;

   b. 1d: voor bordessen, inritten parkeerkelder, trappen en balustrades vóór (het verlengde van) de voorgevel van gebouwen tot ten hoogste 2,5 m.

   Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 8 (Procedureregels).

Artikel 5

Verblijfsdoeleinden -Vb-

Lid A Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een beperkte stroomfunctie en/of verblijfsgebieden, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, paden en andere verkeersvoorzieningen -met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen-,
alsmede voor:
- inzamelpunten voor papier, glas en ander afval;
- bermen, bermsloten en andere groenvoorzieningen,

met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd, met een maximale hoogte van 9 m.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 6

Algemene vrijstellingen

Lid 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen, zulks voor zover daaromtrent in de voorschriften regelen zijn gesteld:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 4 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbaar nut, zoals:
   1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en lichtmasten;
   2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;

b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemminggrens of een bebouwingsgrens te veranderen, uitsluitend indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze verandering in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is, waarbij de grenzen niet meer dan 3 m worden verschoven;

c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 10%;

d. het oprichten van antennemasten voor telecommunicatie-doeleinden, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 25 m.

Lid 2 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 8 (Procedureregels).

Artikel 7

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Lid 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m^3 en een hoogte die niet meer bedraagt dan 5 m welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 6 niet kunnen worden gebouwd;

b. een enigszins andere situering van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan nodig zijn, mits de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak of onderdelen hiervan, met niet meer dan 10 % zal worden gewijzigd, dan wel de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven.

Lid 2 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven 8 (Procedureregels).

Artikel 8

Procedureregels

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 9

Gebruiksbepalingen

Lid 1 Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken of te laten gebruiken anders dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.

b. Onverminderd het bepaalde onder a is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor:

1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;

3. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;

4. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;

5. prostitutiedoeleinden.

c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

Lid 2 Het gebruik van bouwwerken

a. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen.

b. Onverminderd het bepaalde onder a. is het in ieder geval verboden:

1. de woningen te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf;

2. bouwwerken te gebruikte ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

c. het bepaalde onder b is niet van toepassing op het gebruik van een gedeelte van de gebouwen in het kader van de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in woningen, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Lid 3 Vrijstellingen van het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 onder a en b en lid 2 onder a en b, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 8 (Procedureregels).

Artikel 10

Overgangsbepalingen

Lid 1. Bouwwerken

1. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, dan wel nadien nog kunnen worden opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen voor dat deel wat afwijkt, mits de bestaande afwijking naar aard noch omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het tenietgaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de (ontvankelijke) aanvraag om bouwvergunning daarvoor is ingediend binnen twee jaren na de datum van de calamiteit.

Lid 2. Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat afwijkt van het plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3. Uitzonderingen

a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

b. Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

Artikel 11

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 9 lid 1 onder a en b, en lid 2 onder a en b is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Maatsestraat"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Uden gehouden op .....

De griffier De voorzitter,

Kaart