

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Hoevenseweg ongenummerd, Uden

Gemeente Uden

Uden, mei 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hoevenseweg ongenummerd, Uden heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 oktober 2020 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

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

Zienswijze 1.

<...naam... adres...>

1.1 Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Zienswijze

Indieners geven aan dat sprake is van een grote inbreuk op de privacy in hun achtertuinen. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte te beperken tot zes meter en de 10% afwijkingsmogelijkheid van de in de regels aangegeven maten te laten vervallen. Er zijn ten onrechte geen beperkende regels opgenomen voor de plaatsing van dakkapellen aan de voorzijde van de woning. Daarnaast wordt de oriëntatie van de woning op de achtertuinen van andere woningen als stedenbouwkundig ongewenst beschouwd en leidt de ontsluiting op de Hofstraat tot drukte en overlast van verkeer. Verder wordt gesteld dat de aansluiting op de Hoeveneseweg ter hoogte van de Hoeveneseweg 5a niet wenselijk is en leidt tot verkeersonveilige situaties. De toegezegde aanpassing van de verkeerssituatie is planologisch niet geborgd in dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt gesteld dat niet duidelijk is aangegeven waarom verplaatsing van de ontsluiting naar de zuidzijde van het perceel niet mogelijk is.

Beantwoording

Privacy

Er is sprake van een inbreiding welke het gevoel van privacy in de directe omgeving zeker kan verminderen. Met de indieners zijn hierover, ook ter plaatse, enkele gesprekken gevoerd.

Om aan de indieners tegemoet te komen en om de voorgenomen ontwikkeling nog wat beter in te passen in de ruim opgezette woonomgeving wordt het plan als volgt aangepast:

- handhaving bestaand openbaar groen: langs de Hofstraat staan bestaande meerstammige bomen, welke het zicht tussen indieners en de voorgenomen ontwikkeling beperken/belemmeren. Door de voorste perceelsgrens van het voorgenomen perceel naar het zuiden te verleggen kunnen deze meerstammige bomen worden gehandhaafd in de openbare ruimte. Daarnaast worden open gedeelten aan de zuidkant van de Hofstraat aangevuld met nieuwe bomen.
- de afstand van het bouwvlak tot het perceel van indieners: het bouwvlak wordt verlegd naar 10 meter achter de nieuwe perceelsgrens. De kleinste afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van indieners neemt hiermee toe van 14,5 tot 20 meter.
- regels ten aanzien van dakkapellen: er worden in het plan expliciete regels opgenomen die dakkapellen aan de voorgevelzijde van de te bouwen woning voorkomen. Gelijktijdig zal alsnog in de regels worden opgenomen dat de nokrichting van de woning evenwijdig aan de weg moet zijn gelegen.

Mede gelet op deze aanpassingen wordt de aantasting van privacy op deze plek binnen de bebouwde kom niet als onacceptabel beoordeeld.

Een bouwhoogte van 6 meter maakt een tweede bouwlaag onder de kap mogelijk, evenals een bouwhoogte van 8 meter. Beide bouwhoogtes zijn onvoldoende voor realisatie van een derde verblijfsverdieping. Ten aanzien van privacy is deze aanpassing daarom niet echt onderscheidend. Vanzelfsprekend maakt een 2 meter lagere bouwhoogte de nieuwe woning minder zichtbaar vanaf percelen van indieners. Gezien echter de onderlinge afstanden wordt de hoogte van 8 meter niet onacceptabel geacht. Stedenbouwkundig is deze hoogte gewenst om een volwaardige woning te creëren langs de Hofstraat. De hiervoor genoemde aanpassingen in het plan geven bovendien voldoende ruimte aan het groene en open karakter langs de Hofstraat.

Om aan dit aspect toch enigszins tegemoet te komen, wordt het redelijk geacht de standaard 10% afwijkingsmogelijkheid van de in de regels aangegeven maten niet van toepassing te laten zijn op de bouwhoogte van 8 meter.

Gebruik Hofstraat

Ten aanzien van de veronderstelde drukte en overlast van verkeer kan het volgende worden gesteld:

De Hofstraat is nu al deels voor auto's toegankelijk en deels alleen fiets- en voetpad. Die situatie zal niet veranderen. Het te vormen woonperceel zal worden ontsloten op de Hofstraat, op dezelfde plaats waar nu ook al een inrit is naar dit perceel. Het voorgenomen woonperceel zal uiteraard enig verkeer genereren, waardoor er sprake zal zijn van enige toename van verkeer op de Hofstraat. Een enkele woning genereert echter niet zodanig veel verkeer dat er sprake zal zijn van drukte en onacceptabele overlast.

Het is echter wel van toegevoegde waarde om mogelijk extra verkeer te voorkomen. Het wordt derhalve wel zinvol geacht de op grond van de regels standaard toegestane beroepsmatige activiteiten aan huis zodanig te beperken dat het aantrekken van verkeer en daarmee ook parkeervraag wordt voorkomen.

Aansluiting Hoevenseweg

Ten aanzien van de aansluiting op de Hoevenseweg wordt het volgende opgemerkt:

De gemeente is voornemens om de aansluiting van de Hofstraat op de Hoevenseweg herin te richten. De bestaande inrichting bestaat uit veel verharding met een beperkte kwaliteit. Door herinrichting kan groen worden toegevoegd en kan de aansluiting van de Hofstraat overzichtelijker worden. Mede gezien de lage intensiteiten wordt geen onveilige verkeerssituatie verwacht. De herinrichting past in het geldende bestemmingsplan en is daarmee geborgd.

Gekozen ontsluiting perceel

Ten aanzien van stedenbouwkundige oriëntatie van de voorgenomen woning op de Hofstraat: Het voorgenomen woonperceel is gelegen tussen de Hofstraat aan de noordzijde en de Hof van de Toekomst aan de zuidzijde. Aan beide andere zijden grenst het perceel aan andere woonpercelen.

Het gebied van de Hof van de Toekomst en het park ten zuiden daarvan is een rustig gebied met een groen en vrijwel onbebouwd karakter. Het voorgenomen perceel is momenteel een uitstulping van dit gebied, grenzend aan de Hofstraat, ingeklemd tussen twee woonpercelen.

Een ontsluiting voor een enkele woning langs de Hof van de Toekomst past niet bij het groene en rustige karakter van het gebied van Hof van de Toekomst.

De Hofstraat vormt zowel in de structuur als praktisch gezien een logische voorkeursontsluiting. Er ontstaat een vergelijkbare perceelinrichting met de naastliggende woning, en een samenhangende grens van achterzijdes van de twee woonpercelen langs de Hof van de Toekomst, welke haar groene en rustige karakter kan behouden. Tevens is er relatief weinig extra verharding noodzakelijk bij gebruik van de Hofstraat; er wordt gebruik gemaakt van een bestaande structuur en bestaande verharding.

1.2 De omgevingsdialoog is niet zorgvuldig doorlopen

Zienswijze

Tijdens de gesprekken met de omgeving kon op veel van de bedenkingen van de indieners geen antwoord worden gegeven. Uit het ontwerpbestemmingsplan is niet duidelijk geworden waarom deze bedenkingen zijn genegeerd.

Beantwoording

De omgevingsdialoog is bedoeld om letterlijk in gesprek te gaan met de omgeving. Dat is in ruime mate gebeurd. De bedenkingen en vragen zijn gewogen en hebben uiteindelijk geresulteerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het is niet vanzelfsprekend dat op alle naar voren gebrachte bedenkingen een passend en voor de omgeving bevredigende reactie komt. Zoals ook blijkt uit deze wettelijke zienswijzeprocedure leiden sommige bedenkingen/reacties wel en sommige niet tot een aanpassing van het plan. Wij zijn dan ook van oordeel dat een zorgvuldige procedure is doorlopen.

1.3 Negatieve effecten op de das zijn niet uitgesloten

Zienswijze

Het bestemmingsplan tast het leefgebied aan van de das. Er dient nader onderzoek te worden gedaan en een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beantwoording

De aanwezigheid van een das in park Hoeven en in het bijzonder de permacultuurtuin van D'n Hof van de Toekomst is van tijdelijke aard geweest. Er zijn in 2020 geen sporen meer gevonden en de tijdelijke pijp is niet in gebruik. Hier is geen sprake (meer) van een essentieel leefgebied. Er zijn in dit opzicht geen belemmeringen voor het plan, een ontheffing is evenmin benodigd. Een extra quick scan in het gebied naar aanleiding van deze zienswijze bevestigt het vorenstaande.

1.4 Verzoek om verkoop strook grond

Zienswijze

De indieners verzoeken een strook gemeentegrond van 1,5 à 2,0 meter breed en aangrenzend aan de achterkant van hun percelen, te mogen aankopen. Zo kunnen zij zelf zorgen voor afschermdende voorzieningen op eigen grond.

Beantwoording

Het huidige karakter van de Hofstraat met aan twee zijden openbaar groen wordt zoveel mogelijk intact gelaten en daar waar mogelijk versterkt. Verkoop wordt derhalve niet overwogen. Bovendien kunnen op eigen grond voldoende afschermdende voorzieningen worden aangebracht.

1.5 Verzoek verruiming bouwregels voor afschermdende voorziening van vijf meter hoog

Zienswijze

De indieners verzoeken om de bouwregels ter plaatse zodanig te verruimen dan het voor hen mogelijk maakt een afschermdende voorziening van vijf meter hoog te realiseren.

Beantwoording

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving zijn niet zodanig dat er ingrijpende wijzigingen ten aanzien van bestaande bouwregels op de percelen van de indieners tegenover moeten staan. Zoals onder 1.1 aangegeven zijn de afstanden tussen de voorgenomen ontwikkeling en de percelen en woningen van de indieners relatief groot en zijn er bestaande inrichtingselementen aanwezig die de (zicht)relatie tussen beide verlichten. Naast de voorgenomen planaanpassingen ten aanzien van handhaving van bestaand groen, verleggingen van het bouwvlak naar het zuiden en het voorkomen van dakkapellen, acht de gemeente het voorstelbaar dat voor bouwwerken in de achtertuinen van de indieners niet het bestaande maaiveld ter plekke als peil wordt gehanteerd, maar het peil van hun woningen. Hanteren van het peil van de woning past binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Studies van zichtlijnen laten zien dat hierdoor bouwwerken (afschermende voorzieningen) kunnen worden gebouwd welke het zicht aanzienlijk zullen beperken.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het plan:

- aan de zijde van de Hofstraat wordt het bestaande groen als openbaar groen bestemd;
- de grens van het bouwvlak aan de noordzijde wordt met 5,5 meter verlegd naar het zuiden;
- in de regels wordt opgenomen dat aan de voorgevelzijde van de nieuwe woning geen dakkapellen mogen worden gebouwd. Gelijktijdig zal alsnog in de regels worden opgenomen dat de nokrichting van de woning evenwijdig aan de weg moet zijn gelegen;
- de in de regels opgenomen standaard 10% afwijkmogelijkheid van de aangegeven maten wordt niet van toepassing verklaard op de bouwhoogte van 8 meter;

- de op grond van de regels standaard toegestane beroepsmatige activiteiten aan huis worden beperkt in die zin dat het aantrekken van verkeer en daarmee ook parkeervraag wordt voorkomen.

Zienswijze 2.

D'n Hof van de Toekomst, Hoevenseweg 3a, 5451 PA Uden

Mede namens IVN Uden

2.1 Verzoek om vroegtijdig overleg over bouwverkeer

Zienswijze

De indiener heeft zorgen over de wijze waarop bouwverkeer en bouwmaterialen de bouwlocatie gaan bereiken. De indiener is van mening dat de Hofstraat zodanig heringericht wordt dat dit de ontsluiting wordt voor bouwverkeer. Indien bouwverkeer via het terrein van D'n Hof voor de Toekomst moet gaan, zal dit kostbare aanpassingen vergen. Het leidt tot ongemak en risico's in het gebruik van het terrein van D'n hof van de Toekomst.

Indien toch besloten wordt bouwverkeer over het terrein van indiener toe te staan, dan wordt verzocht haar tijdig te betrekken bij de concrete vervolgstappen, om zo schade, overlast en gevaarstelling tot een minimum te kunnen beperken.

Beantwoording

De Hofstraat wordt zodanig heringericht dat het geschikt is als ontsluiting voor het nieuwe woonperceel. Het zal echter niet geschikt zijn voor bouwverkeer. Over de ontsluiting voor bouwverkeer via het terrein van de indiener is inmiddels overleg gevoerd met de indiener. Uiteraard zal de verdere uitwerking met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en in nauw overleg met de indiener tot stand worden gebracht.

2.2 Verzoek om het bouwperceel middels een hekwerk af te bakenen

Zienswijze

De indiener wil graag een snelle afbakening van het terrein van het nieuwe bouwperceel en de achtertuinen van de woningen van de Klantstraat.

Beantwoording

Het is aan de toekomstige bewoners zelf om te bepalen wat voor erfafscheiding ze willen plaatsen. Het staat de Hof van de Toekomst vrij om zelf aan hun kant van het perceel een hek te plaatsen. Indien gewenst kan (een deel van) het hek dat nu nog aan de zijde van de Hofstraat staat hiervoor ter beschikking worden gesteld.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.