

Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Uden Zuid 2013

INHOUDSOPGAVE

1. Zienswijzen

1.1 Algemeen

1.2 Ingekomen zienswijzen

1. Erven Van de Voort, Eikenheuvelweg 10, 5406 NA Uden d.d. 01/03/2013, nr. 2013/859;
2. de heer M. Person, Gulden 45, 5406 DA Uden d.d. 04/03/2013, nr. 2013/896;
3. de heer P.A.A. van den Acker, Gulden 47, 5406 DA Uden d.d. 05/03/2013, nr. 2013/924;
4. Stichting Achmea rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg d.d. 04/03/2013, nr. 2013/895 namens de heer A.J.M. van Tiel, Gulden 1 Uden en de heer L.M.L. Hubers, Gulden 14 Uden, aangevuld bij brief van 05/03/2013, nr. 2013/927;
5. Boskamp & Willems advocaten, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven d.d. 05/03/2013, nr. 2013/923, namens mevrouw M. van Lankveld, Gulden 43 Uden en de heer H. Zorlu, Muntmeester 324 Uden;
6. Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland, Deken van Somerenstraat 6, 5611 KX Eindhoven d.d. 05/03/2013, nr. 2013/930;
7. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen d.d. 04/03/2013, nr. 2013/931;
8. DAS, Postbus 338, 5201 AH, 's-Hertogenbosch d.d. 06/03/2013, nr. 2013/950 namens C.G.M. van de Linden, Gulden 4 Uden;

2. Ambtshalve wijzigingen

1. Zienswijzen.

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Uden Zuid 2013” heeft in het kader van artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 24 januari 2013 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 6 maart 2013, voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording is de gehele inhoud van de zienswijze meegenomen.

Zienswijze 1

Reclamanten brengen in hoofdzaak de volgende punten aan de orde:

- a. “witte vlekken op de verbeeldingen”: het wordt merkwaardig geacht dat er “witte vlekken” op de verbeelding staan, met name nabij de Karrevracht/Gording en dat die gebieden niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan, dit terwijl op een informatieavond plannen zijn gepresenteerd die afwijken van het bestemmingsplan Hoenderbos III;
- b. het wijzigen van de grens van het bestemmingsplan: reclamanten achten het bedenkelijk dat wijzigingen worden aangebracht pas nadat een inspraakreactie is gegeven en met als motivatie dat dit gebeurt om onduidelijkheden te voorkomen. De bewering van de gemeente dat voor de “witte vlek” (ter plaatse van voormalige eigendommen van betrokkenen) nog het bestemmingsplan Hoenderbos III geldt en de mededeling dat daar nog ontwikkelingen plaatsvinden wordt tegenstrijdig geacht. De gemeente geeft hiermee expliciet aan voornemens te zijn op voormalige gronden van reclamanten andere plannen te ontwikkelen dan is weergegeven in het bestemmingsplan Hoenderbos III. Nu bouwplannen duidelijk zijn was geen grondruil nodig en dus ook geen grond voor onteigening. Door de grenzen van het bestemmingsplan te verleggen meent de gemeente inspraak te kunnen negeren;
- c. de – nu herstelde – fout op verbeelding van de bestemming “Groen” ter plaatse van aangelegde parkeerplaatsen in “Verkeer”: op zich acht men de wijziging niet bezwaarlijk, maar het wordt niet geloofwaardig geacht dat de parkeerplaatsen per abuis in de bestemming “Groen” waren opgenomen;
- d. weergave ontsluitingsweg: bij voorbaat bestaat bezwaar tegen een bestemming verkeer ter plaatse van de gewijzigd aangelegde – en mogelijk nog in de toekomst te wijzigen – ontsluitingsweg Karrevracht;
- e. gesuggereerd wordt dat in het conceptplan gemaakte – en in het ontwerpplan herstelde – fouten niet abusievelijk worden gemaakt.

Reactie

Algemeen.

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding te veronderstellen dat onduidelijkheid bestaat over de zogenaamde “witte vlekken”, de grens van het bestemmingsplan en de betekenis van het begrip ontwikkelingen”. In hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat onder 1.1 omschreven wat de aanleiding en doel van het bestemmingsplan is. De begrenzing van het bestemmingsplan is aangegeven op de verbeeldingen. Daaruit blijkt dat delen van het gebied Uden-Zuid buiten het plangebied zijn gelaten, waardoor op de verbeeldingen “witte vlekken” ontstaan. Voor die vlakken is het nieuwe bestemmingsplan dus niet van toepassing. Daarvoor blijven de nu geldende bestemmingsplannen van kracht. Binnen die gebieden kunnen op basis van de geldende bestemmingsplannen nog ontwikkelingen plaatsvinden of moeten bestemmingsplannen nog (deels) worden uitgewerkt. Die geldende plannen zijn ook nog niet over de “houdbaarheidsdatum” heen. Met de term “ontwikkelingen” wordt bedoeld op nieuwbouw van woningen en overige bouwwerken. Zoals

uit de toelichting blijkt voorziet dit nieuwe bestemmingsplan niet in dergelijke ontwikkelingen. De plannen voor bebouwing van bedoelde gronden spelen in het kader van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan geen rol omdat deze gronden buiten de grenzen van dit plan liggen.

Ad a.

Op de aanwezigheid van “witte vlekken” op de verbeeldingen is onder “Algemeen” ingegaan. Met betrekking tot de opmerking dat plannen zijn gepresenteerd die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan het volgende. De plannen van de betrokken projectontwikkelaar zijn nog niet in een definitief stadium. Uiteraard zal een definitief plan moeten voldoen aan het geldende bestemmingsplan. Als sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan, dan zal moeten worden beoordeeld of medewerking wenselijk/mogelijk is en in het bevestigende geval welke procedure daarvoor eventueel noodzakelijk is.

Ad b.

Van de door reclamanten vermeende tegenstrijdigheid is geen sprake. Ter zake wordt verwezen naar het voorgaande. Op dit moment bestaat geen voornemen om plannen te ontwikkelen die in strijd zijn met het nog geldende bestemmingsplan (zie onder a). Evenmin is sprake van het negeren van inspraakmogelijkheden. Het nu voorliggende plan heeft geen betrekking op de door reclamanten bedoelde gronden. Mocht in de toekomst sprake zijn van een wijziging van plannen, dan moet daarvoor uiteraard de wettelijk voorgeschreven procedure worden gevolgd.

Ad c.

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad d.

In het kader van dit bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid bezwaar te maken tegen een eventuele toekomstige wijziging van de ontsluitingsweg, zo daar al sprake van zal zijn.

Ad e.

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen 2 en 3

Reclamanten hebben bezwaar tegen:

- a. het legaliseren van een woonzorgcomplex aan de Muntmeester 401–455 door middel van de omschrijving in de bestemming “wonen” dat in die bestemming woongroepen zijn toegestaan;
- b. een geplande kavel tegen het woonzorgcomplex, waarbij wordt verzocht de oorspronkelijke bestemming te handhaven;

Reactie

Ad a.

Voor de bouw van de appartementen is op 21 september 2009 onder nummer 209/0443 bouwvergunning verleend. Die vergunning is onherroepelijk. Omdat de vergunning – en ook het gebruik van de appartementen voor de huisvesting van mensen met schizofrenie of een daaraan verwante aandoening – in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is van legalisering in dit nieuwe bestemmingsplanplan geen sprake. De nu in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming “Wonen” opgenomen doeleindenomschrijving is een standaard omschrijving die vanaf medio 2010 in alle bestemmingsplannen wordt gehanteerd en heeft geen relatie met het door reclamanten bedoelde complex.

Ad b.

De door reclamant bedoelde kavel ligt buiten de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan. Voor die gronden geldt nog het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen–Oost 1^e fase. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn geen gronden opgenomen die nog moeten worden ontwikkeld.

Zienswijze 4

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het legaliseren van een woonzorgcomplex aan de Muntmeester 401–455 door middel van de omschrijving in de bestemming “wonen” dat in die bestemming

woongroepen zijn toegestaan en betoogt dat de verleende vergunning in strijd was met het bestemmingsplan zowel qua bouw als gebruik en tevens in strijd is met diverse vastgestelde beleidsvisies;

- b. reclamant concludeert dat de kavel ten zuiden van het woonzorgcomplex weliswaar buiten het bestemmingsplan is gelaten, maar niet buiten het plangebied;
- c. verzocht wordt de bedoelde kavel(s) in het bestemmingsplan op te nemen als bouwkwavel met de bestemming "Wonen";
- d. reclamant concludeert dat de bewoners van het woonzorgcomplex onder de categorie minder zelfredzame personen vallen en vragen zich af of huisvesting in het bedoelde complex wel verantwoord is gelet op de aanwezigheid van een hogedrukgasleiding in de buurt;
- e. aangegeven wordt dat de aan de Gulden gedachte woningen in het voorliggende plan zijn komen te vervallen en dat volgens het nieuwe bestemmingsplan bouwplannen getoetst moeten worden een uitwerkingsplan. Verzocht wordt vast te houden aan de huidige bestemming.

Reactie

Ad a.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 2a. Opgemerkt zij dat dit bestemmingsplan geen kader vormt om de destijds verleende vergunning ter discussie te stellen.

Ad b.

In de toelichting is nog een prentje opgenomen over de begrenzing van het plangebied. Ook daar valt het gebiedje ten zuiden van de bedoelde woningen buiten de begrenzing. Overigens is de verbeelding het juridisch van belang zijnde document. Er bestaat geen redenen tot aanpassing.

Ad c.

De door reclamant bedoelde kavel ligt buiten de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan. Voor die gronden geldt nog het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen-Oost 1^e fase. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn geen gronden opgenomen die nog moeten worden ontwikkeld.

Ad d.

De bedoelde woningen maken geen onderdeel uit van een woon-zorgcomplex. De bewoners kunnen niet geschaard worden onder het begrip minder zelfredzame personen, omdat sprake is van zelfstandig wonen. Er vindt alleen begeleiding door medewerkers van Chapeau plaats. Deze medewerkers zijn incidenteel (ter controle/begeleiding) in de woningen van Chapeau Woonkring Uden aanwezig. De bewoners van de woningen van Chapeau Woonkring Uden zijn te kwalificeren als 'mensen met weinig zorgvraag', en wonen in woningen met de bestemming 'Wonen'. Alleen gebouwen binnen specifieke bestemmingen zoals "Maatschappelijk" en "Bijzondere woondoeleinden" worden in het kader van de "beleidsvisie externe veiligheid" gekwalificeerd als objecten voor minder zelfredzame personen. Van huisvesting van verminderd zelfredzame personen is in dit geval dus geen sprake.

Bovendien zijn de bedoelde woningen niet gelegen in de 100% letaliteitscontour van buisleidingen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of in het plasbrandaandachtsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dus is het niet relevant of op deze locatie zelfredzame of minder zelfredzame personen gehuisvest zijn.

Ad e.

Omdat de bedoelde gronden buiten dit nieuwe bestemmingsplan liggen blijft het ter plaatse geldende bestemmingsplan van kracht.

Zienswijze 5

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het legaliseren van een woonzorgcomplex aan de Muntmeester 401-455 door middel van de omschrijving in de bestemming "wonen" dat in die bestemming woongroepen zijn toegestaan en betoogt dat de verleende vergunning in strijd was met het bestemmingsplan zowel qua bouw als gebruik en tevens in strijd is met diverse vastgestelde beleidsvisies;

- b. het wordt niet aanvaardbaar geacht dat groepen bewoners met een psychiatrische aandoening zoals schizofrenie wonen in de nabijheid van een route voor gevaarlijke stoffen (zelfredzaamheid) en in een aanvliegroute van vliegbasis Volkel (stressfactoren);
- c. bezwaar bestaat tegen de ruime doeleindenomschrijving in de bestemming "Wonen" daar begrippen als "woongroep", "wooneenheid", "bijbehorende voorzieningen" en "verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten" niet nader worden omschreven waardoor ruimte aanwezig is voor vergaande vormen van woon-zorgcombinaties;
- d. verzocht wordt om als het voornemen bestaat een ontwikkeling op de gronden ten zuiden van het zorgcomplex te betrekken bij het zorgcomplex dit reeds nu inzichtelijk te maken.

Reactie

Ad a en c.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 2a. Opgemerkt zij dat dit bestemmingsplan geen kader vormt om de destijds verleende vergunning ter discussie te stellen. Zoals in nagenoeg alle bestemmingsplannen is in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Wonen" een ruime omschrijving opgenomen. Daarbij moet worden vermeld dat de gebruiksmogelijkheden beperkt worden door de typologie die middels aanduidingen op de verbeelding voor bepaalde percelen gelden, zoals "vrijstaande woning". De ruime gebruiksmogelijkheid is ingegeven door de behoefte aan een flexibele regeling die recht doet aan de maatschappelijke vraag en noodzaak van huisvesting van (groepen van) personen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking al dan niet met een bepaalde mate van zorg of begeleiding. De omschrijving sluit aan bij de in de jurisprudentie (ABRvS) gehanteerde uitleg en gevormde criteria met betrekking tot bijvoorbeeld "zelfstandige bewoning door een gezin" (ook minder traditionele woonvormen verdragen zich met een woonbestemming) en "gezin" (een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners).

Ad b.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 4d. Het bestemmingsplan is geen plaats voor de beantwoording van een vraag of huisvesting van personen met een lichamelijke of geestelijke handicap in een woning op een bepaalde plaats al dan niet van invloed is op het gedrag van die personen.

Ad d.

Dit deel ligt buiten de begrenzing van het bestemmingsplan. Mocht een vergunning worden aangevraagd/verleend, dan wordt dit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Zienswijze 6

- a. Aangegeven wordt dat ten onrechte beperkende regels worden gesteld voor een deel van het gebied waarin een lage archeologische waarde aanwezig is. Een ander deel is niet aangegeven als gebied met een hogere verwachtingswaarde, ondanks het gegeven dat uit diverse vondsten blijkt dat die waarde wel aanwezig is;
- b. De onderzoeksplicht wordt opgelegd vanaf 40 cm, hetgeen niet wordt onderbouwd. Normaliter wordt een diepte van 30 cm gehanteerd op basis van de norm van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en uitspraken van de Raad van State.

Reactie

Algemeen.

Voor een aantal bestemmingsplannen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het nu voorliggende plangebied is dat niet het geval. Reden daarvan is dat voor 1 juli 2013 de "oude" bestemmingsplannen wettelijk geactualiseerd moeten zijn en voor enkele plannen die termijn niet gehaald zal worden als nog onderzoeken moeten plaatsvinden. Wel zal op korte termijn opdracht worden verleend voor het onderzoeken van nog niet in beeld gebrachte gebieden.

Ad a.

Op basis van de verstrekte informatie zal de verbeelding worden aangepast voor wat betreft de verwachtingswaarde.

Ad b.

Overeenkomstig het verzoek wordt de diepte teruggebracht naar 30 cm.

Zienswijze 7

- a. Aangegeven wordt dat de gasleiding niet geheel juist op de verbeeldingen staat. Een nieuwe ondergrond wordt aangeleverd;
- b. verzocht wordt om artikel 14.3 en 14.5.2 aan te vullen met de zinsnede "*mits geen aantasting kan ontstaan van de belangen van de leidingen en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Daartoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.*".
- c. het wordt wenselijk geacht artikel 14.5.1 aan te vullen met een bepaling dat ook het aanbrengen en het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen onder de aanlegvergunningsplicht valt.
- d. verzocht wordt om in de toelichting onder 4.4 (buisleidingen) bij het verantwoorden van het groepsrisico uit te gaan van de 1 % letaliteitgrens van 140 meter en een 100 % letaliteitgrens van 70 meter.

Reactie

Ad a.

De verbeelding wordt aangepast op basis van de aangeleverde informatie.

Ad b en c.

De gewenste aanvullingen worden overgenomen.

Ad d.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico (en de onderliggende QRA) is uitgegaan van door de Gasunie aan ons (in opdracht uitgevoerd door RMB) in 2012 verstrekte gegevens. Blijkbaar zijn deze gegevens in de loop van de bestemmingsplanprocedure gewijzigd (na 23 oktober 2012, datum QRA) gewijzigd. De nieuwe gegevens worden verwerkt in de QRA en de verantwoording van het groepsrisico zal – indien noodzakelijk – hierop worden aangepast.

Zienswijze 8

- a. bezwaar bestaat tegen de ruime doeleindenomschrijving in de bestemming "Wonen", waardoor planologisch onwenselijke situaties kunnen ontstaan; reclamant is van mening dat woon-groepen beperkt moeten zijn tot bestemmingen die daarvoor zijn bedoeld, zoals "Maatschappelijk" of "Zorg";
- b. de mogelijkheid voor een woongroep is in strijd met de begripsomschrijving van "woning" in artikel 1 van de regels;
- c. verzocht wordt de omschrijving in artikel 13, lid 1, sub b van de regels te verwijderen en voor woongroepen, daar waar deze passend worden geacht binnen de normen van goede ruimtelijke ordening, een specifieke bestemming op te nemen.

Reactie

Ad a en c.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 5a en c. Voor het schrappen van de betreffende bepaling bestaat geen aanleiding.

Ad b.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 5 a en c.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het concept ontwerpbestemmingsplan in de toelichting nog enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht en op verbeelding 3 een kleine grenscorrectie aan de zuidzijde.

Uden, maart 2013