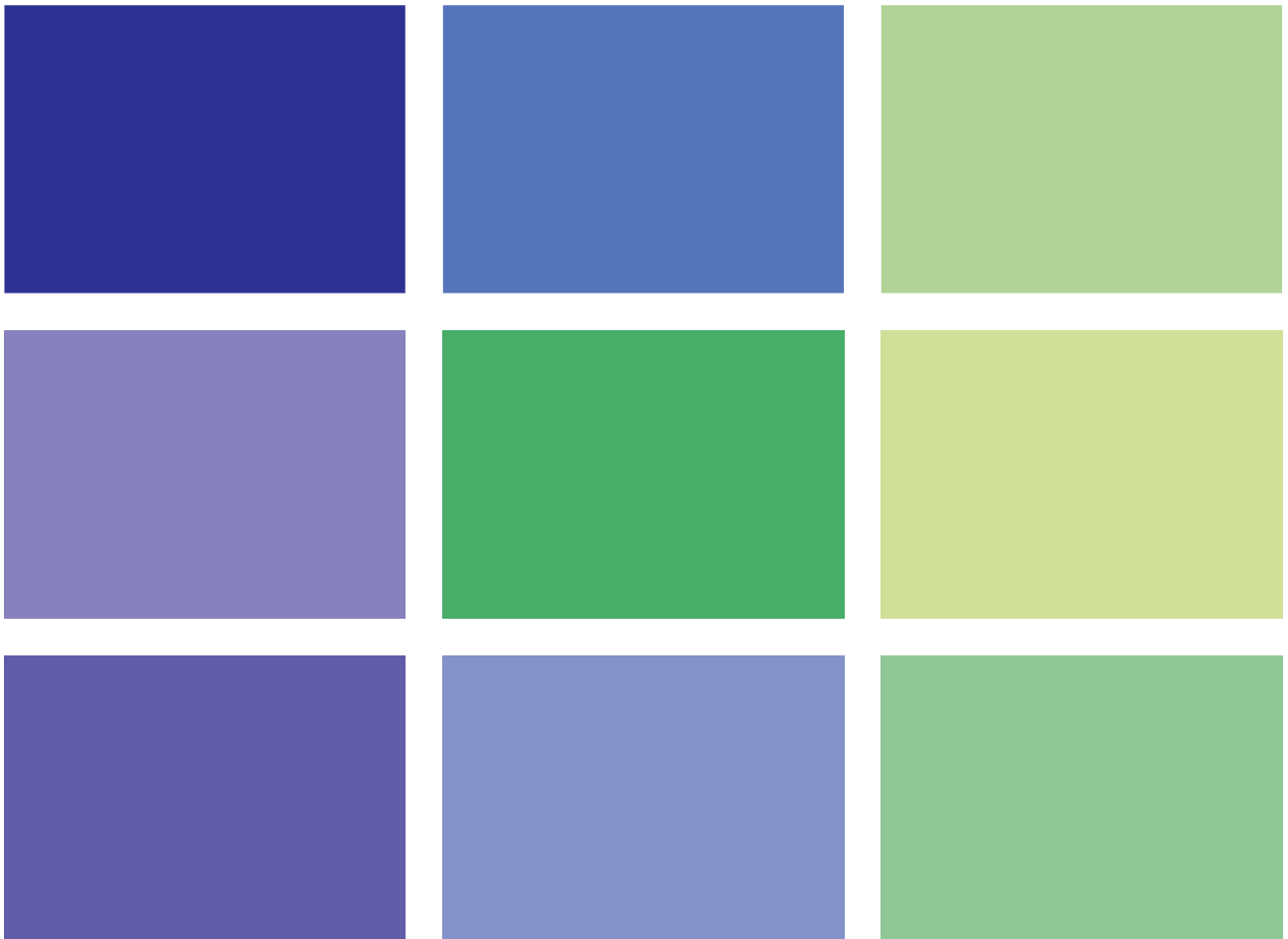


Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18

Gemeente Uden



Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18

Gemeente Uden

Datum:

10 april 2012

Projectgegevens:

INS04-VLU00004-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	7

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 3 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 6 december 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Gedurende de periode van ter-inzage-legging is één gezamenlijk inspraakreactie ingediend door in totaal 7 insprekers. Enkele insprekers hebben hun reactie ter verduidelijking nader toegelicht tijdens de informatieavond op 6 december 2011. De resultaten hiervan zijn in de beoordeling meegenomen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' is 1 inspraakreactie ingediend namens diverse personen, zoals hieronder aangegeven.

De heer en mevrouw J. Willems, Oude Maasstraat 12, 5404 LG Uden, mede namens:

- **Mevr. R. den Dekker**, Oude Maasstraat 14 Uden
- **De heer en mevrouw P. Rottier**, Oude Maasstraat 16 Uden
- **De heer en mevrouw H. van Luit**, Oude Maasstraat 20 Uden
- **Mevrouw J. Geurts**, Oude Maasstraat 24 Uden
- **De heer en mevrouw J. van den Boomen**, Oude Maasstraat 26 Uden
- **De heer en mevrouw J. Joosten**, Oude Maasstraat 25 Uden

Hierna is de reactie samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dat de reactie is samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is de volledige reactie betrokken.

1. De heer en mevrouw J. Willems, Oude Maasstraat 12, 5404 LG Uden

Inspreker stelt geen probleem te hebben met het realiseren van zorgwoningen op deze locatie, maar dan wel in een beperktere opzet.

Nadere motivering hiervoor is de volgende:

- a. *Uit de toelichting zou niet blijken welke eisen gesteld worden aan de ligging van zorgwoningen. Inspreker is van mening dat de buitenruimte erg beperkt is en vraagt zich af of hier sprake is van een goede en duurzame volkshuisvesting voor deze doelgroep.*
- b. *Inspreker stelt dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan de westzijde, vanwege de aanwezige parkeerplaatsen.*
- c. *Inspreker stelt dat de beschrijving van de ruimtelijke structuur suggestief is en een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Hierdoor zou een legitimatie worden gezocht voor het initiatief.*
- d. *Inspreker stelt dat de geplande bouwmassa niet past in het bestaande straatbeeld en te groot is voor het perceel. De geplande bouwmassa zou volgens inspreker het straatbeeld verstoren alsmede het karakteristieke vrijstaande karakter.*
- e. *Inspreker stelt verder vraagtekens bij de verkeerssituatie en het parkeren op eigen erf. Door de parkeerplaatsen blijft er geen tuin over.*
- f. *Inspreker stelt ook dat het gevelbeeld aan de zuidgevel erg fors is en het benodigde geluidsscherm niet in de beschrijving van de toelichting is opgenomen.*

Het plan is volgens inspreker om meerdere redenen niet passend en te omvangrijk voor de locatie en er treedt (verkeers)overlast op voor omwonenden en fietsers. Voor de bewoners zou geen aantrekkelijke en duurzame huisvesting ontstaan, maar een slecht woon- en leefklimaat.

Inspreker stelt voor het bouwplan aan te passen zodanig dat in totaal slechts 8 eenheden worden gerealiseerd en dat de bouwmassa wel zou passen in de omgeving.

Verbeelding



Beantwoording:

- a. In de beschrijving van het ontwerp is opgenomen dat de zorgwoningen verdeeld worden over de drie bebouwingseenheden. Zie onderstaande afbeelding. De zorgwoningen zijn naar drie zijden (zuidwest, zuidoost en noordoost) georiënteerd. Aan elke zijde worden 2 zorgwoningen gesitueerd met aan de Oude Maasstraat ook nog een gezamenlijke woonkamer. Alle zorgwoningen hebben een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon. Op de verdieping zijn dit inpandige balkons en op de begane grond omsloten buitenruimten die deels inpandig en deels daarbuiten zijn gelegen. Daarnaast is aan de zuidoostzijde van de bebouwing een gezamenlijk terras aanwezig.



Zoals zichtbaar op bovenstaande afbeelding worden er volwaardige woonunits gerealiseerd met daarnaast nog extra gezamenlijke ruimten waarmee goede en duurzame volkshuisvesting voor deze doelgroep wordt gerealiseerd.

Bovenstaande afbeelding zal ter illustratie in de toelichting worden opgenomen.

- b. Bij de herinrichting/ontwerp van deze locatie is rekening gehouden met het gebruik van de buitenruimte door de bewoners en hun bezoekers/begeleiders. Daarbij heeft iedere bewoner een privé buitenruimte met daarnaast buitenruimte rond het gebouw. Daarnaast zullen niet alle bewoners tegelijkertijd gebruik maken van deze gezamenlijke buitenruimte.

Het is juist dat aan de zuidwest zijde de zorgwoningen georiënteerd zijn op de geplande parkeerplaatsen. Omdat het de parkeerplaatsen betreft van de bezoekers en ondersteuning van bewoners is het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt. Daarnaast is door het realiseren van een gezamenlijk terras aan de zuidoostzijde voor de bewoners de mogelijkheid geschapen toch buiten te kunnen zitten zonder uitzicht op de parkeerplaatsen.

- c. Het is juist dat de term twee bouwlagen met een kap wellicht de verkeerde indruk wekt. De bestaande bebouwing bestaat uit één bouwlaag met daarboven onder de kap 1, 5 bouwlaag. Op de begane grond laag is een kap aanwezig die hoger is dan 1 bouwlaag. Het bijgebouw heeft wel één bouwlaag met direct een kap waaronder geen gehele bouwlaag meer aanwezig is. De tekst in de toelichting zal hierop aangepast worden.

In het ontwerp is een vergelijkbare kapopbouw gebruikt. Hierbij is ook de 2^e bouwlaag al in de kap opgenomen en is daarboven in de bebouwing aan de Oude Maasstraat nog een bergzolder opgenomen.

- d. Het is juist dat de bestaande bebouwing aan de straatzijde smaller was dan het nieuwe plan, maar daarentegen had de bestaande bebouwing wel een langere zijgevel. De nieuwe bebouwing is daarmee wat compacter waardoor juist aan de zuidzijde meer privé ruimte ontstaat.
- e. In de parkeernota van de gemeente Uden is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Juist hier is in de openbare ruimte geen plek om extra parkeren te realiseren. Het is mogelijk het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden met daarnaast toch nog een gezamenlijke buitenruimte. De gewenste buitenruimte van dit soort zorgwoningen is niet te vergelijken met de tuinen van de vrijstaande woningen in de omgeving. Bij de inrichting van de voortuin zal rekening gehouden worden met de benodigde zichtlijnen richting de straat.
- f. Door de dichtere wand aan de zuidzijde oogt de zuidgevel forser dan de andere gevels. Om een compleet beeld in de toelichting te laten zien zal ook een afbeelding van de zuidgevel worden opgenomen en de beschrijving over het benodigde geluidsscherm worden opgenomen.

Aanpassing:

In de toelichting zal ter aanvulling van de beschrijving de plattegrond en een aanzicht van de zuidgevel van de zorgwoningen worden opgenomen.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio-Zuid;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;

Alleen Waterschap Aa heeft een schriftelijk een reactie gegeven:

1 Waterschap Aa en Maas

- a. *Het Waterschap verzoekt te verwijzen naar de beleidsuitgangspunten watertoets.*
- b. *Verzocht wordt inzicht te bieden in de huidige waterhuishoudkundige situatie en daarbij aan te geven of de locatie nu ook is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente*
- c. *Voor herstructureringen hanteert het waterschap normaliter het hemelwaterbeleid, waarbij de **toename** van het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd. In dit concrete geval adviseert het waterschap echter de berekening conform de HNO-Tool met het **totale** verhard oppervlak. Concreet betekent dit voor dit plan dat minimaal 17 m3 aan waterberging dient te worden gerealiseerd. Vanwege de specifieke Udense Watersituatie hanteren de gemeente en het Waterschap echter ook nog een opslag van 15 mm per m2 verhard oppervlak, waardoor er in totaal een berging van 38 m3 wenselijk zou zijn.*
- d. *In de waterparagraaf dient te worden onderbouwd op welke manier in de benodigde waterberging wordt voorzien. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening met een overstort op het rioolstelsel van de gemeente. Deze voorziening dient volledig boven de GHG te worden gerealiseerd.*

Beantwoording:

- a. Er wordt een verwijzing naar de beleidsuitgangspunten watertoets opgenomen in de toelichting.
- b. In de toelichting zal de huidige waterhuishoudkundige situatie beschrijven worden.
- c. Het Waterschap geeft aan dat de afkoppeling van alleen het extra verhard oppervlak niet voldoende is. Volgens de gezamenlijke doelstelling van de gemeente en het Waterschap dient bij nieuwbouw het gehele verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Hierbij mag gerekend worden met de HNO-tool. In overleg met gemeente en Waterschap wordt bij de berekening rekening gehouden met de oppervlakte van het gebouw en de inrit (in totaal 610 m2). De overige verhardingen lopen vrij uit op het maaiveld en de parkeervakken zijn van halfverharding (grasstenen). Wanneer bij 910 m2 een waterberging van 38 m3 gerealiseerd zou moeten worden, dient bij 610 m2 verhard oppervlak een waterberging van ca. 25,5 m3 te worden gerealiseerd.
- d. In de waterparagraaf zal worden beschreven op welke wijze de benodigde waterberging wordt gerealiseerd.

Aanpassingen:

De toelichting zal aangevuld worden met een verwijzing naar de beleidsuitgangspunten Watertoets en een beschrijving van de huidige situatie. Daarnaast zal de berekening van de benodigde waterberging worden aangepast aan de gestelde eisen en een beschrijving opgenomen worden van de wijze waarop de waterberging zal worden gerealiseerd.