

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18'

2013/7471	☐ Raadscommissie AZ
Auteur: Maarten van Gemert	☐ Raadscommissie PZ
E-mail: maarten.van.gemert@uden.nl	☒ Raadscommissie REO
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling	
Afd.hoofd: Tineke Kemperman	Effect op begroting ☐ ja
Port: René Peerenboom	☒ nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18'.

Te besluiten om

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitstplan gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' maakt de realisatie mogelijk van 12 zorgappartementen. De woningen worden door Area ontwikkeld en in gebruik genomen door Dichterbij.

Dit project maakt onderdeel uit van het Ontwikkelingsprogramma 'Uden Bouwt!'. Het doel van het Ontwikkelingsprogramma is om te voorzien in de behoefte aan woningen, bedrijventerreinen en (centrum)voorzieningen in de gemeente Uden voor de komende vier jaren, aangevuld met een doorzicht naar 2020. Met betrekking tot de realisatie van zorgwoningen is geconstateerd dat er op dit moment 'in beperkte mate' een tekort is aan zorgwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 7 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door een aantal buurtbewoners.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan dat middels de vaststelling wordt opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Uden

Beoogd effect

Realisatie van 12 zorgappartementen. De woningen zijn – mocht de zorgvraag afnemen – transformeerbaar tot 6 reguliere appartementen.

Argumenten

1.1 De zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van het plan.

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door een aantal buurtbewoners. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan (verbeelding en regels). Wel wordt een kleine aanpassing aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.1 het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

De kosten voor het bestemmingsplan en voor de uitvoering ervan komen voor rekening van de initiatiefnemers, Area en Dichterbij. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Aangezien het verhaal van de kosten dus an-

derszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad hiertoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening en risico van Area. In overleg met Area is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal de kosten die samenhangen met o.a. planbegeleiding (w.o. projectleiding, ambtelijke uren) en planschade.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van de vaststelling van de plannen. Tevens zal de vaststelling op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en zal vanaf dat moment de beroepstermijn van zes weken ingaan.

Vervolg

Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen de wijziging die de raad heeft vastgesteld.

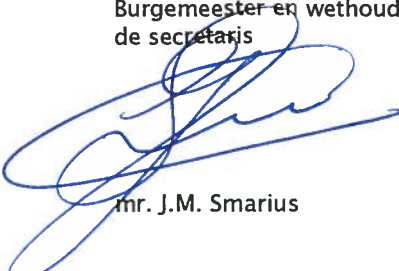
Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Zienswijze
3. Beantwoording zienswijze

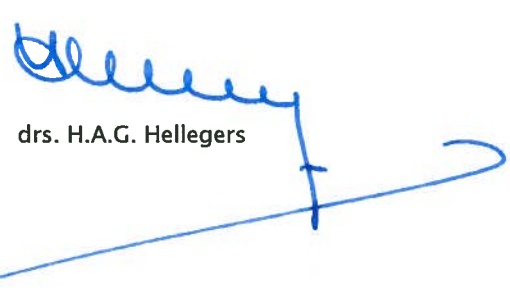
Uden, 26 februari 2013

Burgemeester en wethouders van Uden
de secretaris

de burgemeester



Mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT



De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 26 februari 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' gewijzigd vast te stellen en op te nemen in de welstandsnota van de gemeente Uden.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 april 2013.

De Raad voornoemd
de griffier

drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester

drs. H.A.G. Hellegers

Beantwoording zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18.

Het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18 heeft gedurende zes weken, te weten van 7 juni tot en met 19 juli 2012, ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is één gezamenlijke zienswijze ingediend door:

- de heer en mevrouw J. Willems, Oude Maasstraat 12 te Uden, mede namens:
- de heer en mevrouw P. Rottier, Oude Maasstraat 16
- de heer en mevrouw H. van Luit, Oude Maasstraat 20
- de heer en mevrouw J. van den Boomen, Oude Maasstraat 26
- de heer en mevrouw J. Joosten, Oude Maasstraat 25
- de heer en mevrouw J.F. Willems, Maasstraat 2

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en beantwoord.

Zienswijze:

a. Inspraakreactie

De eerder ingediende inspraakreactie moet als herhaald en ingelast worden beschouwd.

b. Te veel wooneenheden op deze locatie

Het wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat op deze locatie behoefte is aan dit relatief grote aantal wooneenheden, met alle gevolgen voor het intensieve gebruik en inrichting van het perceel.

c. Geen goede en duurzame volkshuisvesting

Er is sprake van een geluidsgevoelige ligging, verstoring door bevoorrading en parkeren en de minimale buitenruimte aan de achterzijde. Het oprichten van een geluidsabsorberend scherm aan de achterzijde van het complex zal niet afdoende zijn en zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Er is geen ruimte voor openbare parkeerplaatsen, wat wel van belang is ingeval van toekomstige wijziging van het complex in 6 appartementen.

d. Het bouwplan past niet in relatie tot de bestaande structuur

Het beeldkwaliteitsplan geeft een verkeerd beeld van de bestaande structuur en bebouwing in de Oude Maasstraat. Het beeldskwaliteitsplan kan in ruimtelijk opzicht dan ook niet de basis vormen voor de voorgestelde bebouwing.

Het nieuwe plan omvat één gebouwencomplex dat het gehele terrein beslaat; er is niet, zoals gesuggereerd, sprake van een hoofdmassa en een bijgebouw. De entree ligt ook niet aan de straat naar aan de westzijde tussen de bouwblokken op het terrein.

e. Verkeersveiligheid en verkeersoverlast

Er kunnen gevaarlijke situaties ontstaan voor (brom)fietsers op deze drukke route als men het perceel verlaat. Ook vanuit dit oogpunt is te intensieve bebouwing met meer verkeersbewegingen ter plaatse ongewenst. Startende en stationair draaiende en kerende auto's /taxi's veroorzaken overlast.

Beantwoording:

a. Inspraakreactie

Verwezen wordt naar de beantwoording in het kader van de inspraakprocedure.

b. Te veel wooneenheden op deze locatie

Bij de beoordeling van initiatieven als de onderhavige wordt gekeken naar de spreiding van dergelijke woonvormen binnen de gemeente en ook naar de ligging. Er worden op diverse plaatsen in diverse wijken initiatieven als deze ontwikkeld. In de onderhavige situatie is de ligging nabij het centrum en het goed kunnen combineren van wonen en werken als positief beoordeeld.

De mensen die momenteel voor het project Oude Maasstraat op de wachtlijst staan, zijn allemaal mensen met een VG indicatie (doelgroep verstandelijk gehandicapte) die een reguliere vraag voor wonen hebben, waarbij ondersteuning nodig is. Via afspraken met de zorgaanbieder wordt gezorgd voor 24-uursondersteuning die past bij de behoefte van de bewoners en de wijk.

Bij de (her)inrichting van deze locatie is rekening gehouden met het gebruik van de buitenruimte door de toekomstige bewoners. Voor iedere bewoner is er een buitenruimte in de vorm van een terras of een balkon. Daarnaast is aan de zuidoostzijde van de bebouwing een gezamenlijk terras aanwezig. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De situering op het perceel is overigens zodanig dat de afstand tot de naastgelegen woning aan de Oude Maasstraat zo groot mogelijk wordt. Qua programma past dit initiatief dan ook prima op deze plek. Verwezen wordt verder naar de beantwoording onder de volgende punten.

c. Geen goede en duurzame volkshuisvesting

Er is een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat middels het treffen van geluidsreducerende (gevel)maatregelen wordt voldaan aan de vereiste binnengeluidsniveaus. Met het realiseren van een geluidsscherm wordt het geluidsniveau ter plaatse van de gezamenlijke buitenruimte gereduceerd. Een goed woon- en leefklimaat wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

Ingeval van een toekomstige wijziging van het plan in zes reguliere appartementen dient als parkeernorm 1,6 te worden gehanteerd en blijft het parkeren op eigen terrein mogelijk: $6 \times 1,6 = 9,6$ parkeerplaatsen, terwijl er nu 12 zullen worden gerealiseerd ten behoeve van de te realiseren zorgwoningen.

d. Het bouwplan past niet in relatie tot de bestaande structuur

De oude Maasstraat is een historisch woonlint met een gevarieerde opbouw en woningen van diverse massa en architectuur. De Velmolenweg is veel meer een geplande structuur, met daarlangs forsere bouwmassa's, diverse typologieën en functiemenging. Voorliggend perceel is één van de vier hoekpercelen waar beide samenkomen. Vanwege het historisch belang van de Oude Maasstraat, is gezocht naar een traditionele bouwmassa, mansardekap met relatief lage goot, etc., erg passend in het beeld van de Oude Maasstraat. Gezien de gekozen maatvoering en architectuur aan de voorzijde van het perceel wordt het beeld van de Oude Maasstraat ter plekke niet verstoord.

Gezien de doorsnijding door de Velmolenweg is een (geringe) opschaling van de massa voorstelbaar om het perceel in te passen in de gevelwand van die Velmolenweg. Ook op de overige hoekpercelen zijn relatief grote woningen aanwezig, welke de hoek markeren.

De constatering dat de karakteristiek van de Oude Maasstraat wordt gevormd door hoofdmassa's aan de straat (woningen) en haaks erop het bijbehorend erf als (privé)tuin is juist. In het onderhavige plan kan echter de opgave tevens gezien worden als het vormgeven van de hoek met de Velmolenweg, zoals dat ook aan de overzijde van de Oude Maasstraat is gedaan. Dit leidt tot een minder stringente indeling van het perceel met een voorzijde en een achtererf.

Overigens is de Oude Maasstraat inderdaad geen mix van woningen in één en twee lagen met kap, zoals het beeldkwaliteitsplan stelt, maar een diversiteit van architecturale uitwerkingen op basis van een bouwmassa van overwegend één laag tot 1,5 laag met kap. Het beeldkwaliteitsplan wordt in die zin aangepast.

Dat het beeldkwaliteitsplan in ruimtelijk opzicht dan ook niet de basis kan vormen voor de voorgestelde bebouwing, onderschrijven wij echter niet. Het ontwerp van het plan aan de Oude Maasstraat zijde gaat op basis van die beschrijving in het beeldkwaliteitsplan niet uit van het invullen van de bovengrens van twee lagen met kap, maar van een redelijk met het bestaande ontwerp te vergelijken bouwmassa met relatief lage goot (van 3,35 naar 4 meter).

Er is sprake van één gebouwencomplex. In de toelichting van het plan wordt inderdaad gesproken van een hoofdmassa en bijgebouwen. In de toelichting wordt echter ook gesteld dat visueel sprake is van 3 bebouwingseenheden. In het kader van architectuur en nokhoogte wordt gesproken over

‘bijgebouwen’, niet voor niets tussen aanhalingstekens. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het handiger vooral te spreken over 3 bebouwingseenheden. Over het hoe en waarom van de bouwmassa is hiervoor al het een en ander opgemerkt.

Daarnaast is de situering op het perceel zodanig dat de afstand tot de naastgelegen woning zo groot mogelijk wordt.

e. Verkeersveiligheid en verkeersoverlast

Het plangebied ligt op de hoek van de kruising Velmolenweg / Oude Maasstraat. De Oude Maasstraat is ter hoogte van de kruising alleen voor (brom)fietsen toegankelijk. Aansluiting aan de Velmolenweg is niet gewenst en ook niet noodzakelijk. De Oude Maasstraat kan gemakkelijk het geringe aantal vervoersbewegingen van en naar nummer 18 verwerken. In de huidige situatie is een ontsluiting van het perceel aan de Oude Maasstraat 18 aanwezig en deze zal ook in de nieuwe situatie als enige inrit blijven functioneren.

Conform de gemeentelijke parkeernormen wordt het parkeren op eigen terrein gerealiseerd. De parkeernorm voor een zorgwoning is gesteld op 0,6 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 8 parkeerplaatsen voor de zorgwoningen. Dit aantal is vooral bedoeld voor bezoekers. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met begeleiding. Hiervoor worden nog eens 4 parkeerplaatsen vereist. In totaal dienen 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze zullen ook worden gerealiseerd. Ingeval van een toekomstige wijziging van het plan in zes reguliere appartementen dient als parkeernorm 1,6 te worden gehanteerd en blijft het parkeren op eigen terrein mogelijk: $6 \times 1,6 = 9,6$ parkeerplaatsen, terwijl er 12 worden gerealiseerd.

Zoals gesteld is de locatie van de toekomstige inrit aan de Oude Maasstraat 18 gelijk aan de bestaande inrit en geeft een goed zicht op het langzaam verkeer dat over de oude Maasstraat rijdt. Bovendien hebben de toekomstige parkeerders aan de Oude Maasstraat 18 een zodanige manoeuvreerruimte op het terrein zelf dat zij vooruitrijdend het terrein kunnen verlaten. Voor hen zijn voorbij rijdende (brom)fietsers dus makkelijk(er) zichtbaar.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het terrein van nummer 18 zijn beperkt. Sommige bewoners gaan zelfstandig naar dagbestedinglocaties en een aantal worden door de taxi opgehaald. Er zal beperkt zorgpersoneel aanwezig zijn. Bezoek van familie is zeer beperkt. Geschat wordt dat we met gemiddeld tussen de 20 en 30 verkeersbewegingen per etmaal te maken hebben. In het drukste uur zijn dit dan over 2 a 3 verkeersbewegingen.

Ingeval van een wijziging naar zes reguliere appartementen ligt het aantal verkeersbewegingen rond de 50 per etmaal; gemiddeld met 5 à 6 in het drukste uur. Dit zijn intensiteiten die gemakkelijk door de Oude Maasstraat verwerkt kunnen worden, ook met de aanwezige stroom (brom)fietsers.

Besluit:

De beschrijving in het beeldkwaliteitsplan van de bestaande woningen in de Oude Maasstraat zal in die zin worden aangepast dat sprake is van een diversiteit van architecturale uitwerkingen op basis van een bouwmassa van overwegend één laag tot 1,5 laag met kap.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.