

Nota van zienswijzen Projectbesluit Multicenter Herpenstraat 60 Uden.

Inleiding.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 17 december 2009 gedurende zes weken (dus tot en met donderdag 28 januari 2010) voor eenieder op het gemeentehuis bij de centrale balie van de Dienst Publiekszaken ter inzage gelegen het ontwerp projectbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing "Multicenter Herpenstraat 60, Uden". Tevens waren beide documenten te raadplegen via de gemeentelijke website.

Van de terinzagelegging heeft vooraf op de voorgeschreven wijze bekendmaking plaats gevonden waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indienen van een zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders.

Over het ontwerp projectbesluit en de ruimtelijke onderbouwing zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend, in totaal zeven (acht brieven). Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn, zodat deze alle ontvankelijk zijn.

Hierna is de inhoud van elke zienswijze samengevat weergegeven. Opgemerkt wordt dat het niet gedetailleerd weergeven van de inhoud van de zienswijze niet betekent, dat deze niet volledig is beoordeeld. Vervolgens is per zienswijze (cursief) onze reactie en ons besluit weergegeven.

Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de aangebrachte ambtshalve wijzigingen of wijzigingen als gevolg van de zienswijzen.

Zienswijzen.

Door de volgende (rechts)personen is een zienswijze ingediend.

1. Arag Rechtsbijstand namens de heer P.T.P.E. de Groot, Herpenstraat 7.
2. De heer M.M. Geurts, Herpenstraat 9.
3. Mw. A.H.M. Verstegen, Elisabethstraat 2.
4. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij namens de heer Van den Heuvel en mevrouw Hollanders en de heer en mevrouw Zomers-Dortmans, respectievelijk wonende Heinsbergenstraat 13 en 17.
5. De heer M.M. Gruwel en mevrouw P.J.A.C. Gruwel Smits, Heinsbergenstraat 5.
6. Roger en Renate Crommentuyn, Heinsbergenstraat 15.
7. De heer en mevrouw H.J. Teuwsen Elisabethstraat 1 (2 brieven)

Samenvatting ingediende zienswijzen.

- a. *strijd met zorgvuldigheidsbeginsel omdat de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld met betrekking tot de financiële en economische uitvoerbaarheid.*

Reactie.

Wij delen deze zienswijze voor wat betreft de beperkte financiële onderbouwing. Aan de ruimtelijke onderbouwing wordt alsnog een ruimere financiële paragraaf toegevoegd. De verwijzing naar artikel 87 van het EG-verdrag achten wij in dit kader niet

relevant, omdat die bepaling betrekking heeft op ondernemingen met een economische activiteit en doelt op mogelijke bevoordeling van bedrijven t.o.v. gelijksoortige bedrijven in de lidstaten. Daarvan is hier geen sprake.

- b. *onvoldoende onderzoek naar de verkeersproblematiek zowel v.w.b. de verkeers-aantrekkende werking door de gewenste vestiging als van de toekomstige situatie als gevolg van in voorbereiding zijnde nieuwbouw in de buurt. Voorts heeft "herinrichting" van de Elisabethstraat tot gevolg dat een flessenhals ontstaat nabij de entree van de parkeerplaatsen, hetgeen weer tot opstoppen leidt. De bocht met de Oude Hoeveneseweg wordt onoverzichtelijk.*

Reactie.

Het gestelde onder 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt vervangen door een nieuwe tekst, dit naar aanleiding van een gehouden onderzoek. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar het nieuwe hoofdstuk dat is opgenomen in deze nota. M.b.t. de verkeersafwikkeling is in de onderbouwing aangegeven dat deze plaats vindt via de entree van het Multicenter (parkeerplaats) aan de Elisabethstraat via de Herpenstraat naar de gebiedsontsluitingsweg Land van Ravensteinstraat. Dit is in de huidige situatie ook al de te rijden verkeersroute. De planontwikkelingen aan de Maatsestraat staan los van de ontwikkelingen Multicenter.

- c. *De bouwaanvraag is nog niet concreet. Het is dus onmogelijk een beslissing te nemen en een ontwerpbesluit te maken. Er zijn geen voorschriften verbonden aan het projectbesluit, zodat er geen bouw- en gebruiksvoorschriften meer zouden gelden voor het perceel.*

Reactie.

Voor het nemen van een projectbesluit is het niet noodzakelijk te beschikken over een concrete aanvraag om bouwvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing was een kader (maximale bebouwingsmogelijkheden) aangegeven waarin een bouwplan moet passen. Wij hebben besloten dit te vervangen door regels (voorschriften) die worden gekoppeld aan de verbeelding (plankaart).

Het projectbesluit treedt in de plaats van het geldende bestemmingsplan. Bovendien zal het besluit – mede gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening – worden ingepast in een nieuw bestemmingsplan.

- d. *Er is niet gemotiveerd waarom afwijking van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk is en het plan niet kan worden gerealiseerd binnen de bestaande mogelijkheden. Voorts is de locatiekeuze onvoldoende gemotiveerd en is geen melding gemaakt van eventuele alternatieve vestigingsmogelijkheden.*

Reactie.

Onder 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing is de afwijking van het geldende bestemmingsplan "Hoevenesveld 1970" beschreven. In dat plan is een vrij ruim bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen bebouwing is toegestaan. De voorschriften geven samen met de aanduiding op de plankaart aan dat maximaal 30 % van de voor "bijzondere doeleinden" bestemde grond mag worden bebouwd. Gebouwen mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. De goothoogte moet tenminste 2,5 meter en mag maximaal 10 meter bedragen. De in oppervlakte maximaal toegestane bebouwing is al aanwezig zodat een uitbreiding in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Met betrekking tot de locatiekeuze het volgende. In verband met nieuwbouwplannen zal het gebouw waarin Multicenter thans is ondergebracht worden afgebroken. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven laat de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan een functie zoals Multicenter toe op de locatie. Onderzocht is of vrijkomende gebouwen (o.m. een tweetal kerkgebouwen) in de omgeving van het centrum ruimte zouden kunnen bieden voor Multicenter. Dat is echter niet het geval omdat daarvoor van het bisdom geen toestemming kon worden

verkregen. Voorts is gezien of de voormalige gymzaal bij de St. Jozefschool aan de St. Annastraat een mogelijkheid was. Vanwege de beschikbare oppervlakte en de te verwachten toekomstige uitbreidingsbehoefte is geconcludeerd dat daar te weinig ruimte aanwezig is om Multicenter te kunnen vestigen.

- e. *Een beschrijving van het overleg met maatschappelijke instanties en burgers ontbreekt.*

Reactie.

Het plan is voorgelegd aan de verplichte overleginstanties. Er zijn geen opmerkingen gemaakt. Voorts zijn voor de wijkraad en de buurt diverse bewonersavonden gehouden. Door de bewoners, de Stichting Compass en de wijkraad is een klankbordgroep gevormd waarmee regelmatig overleg is geweest. Dat overleg heeft erin geresulteerd dat het plan diverse malen is aangepast en afspraken zijn gemaakt over te treffen voorzieningen. Overleg vindt ook thans nog plaats om te komen tot een convenant waarin de afspraken worden vastgelegd (zie ook onder g en i).

- f. *Onzorgvuldige belangenafweging.*

Reactie.

Diverse maatschappelijke functies, waaronder scholen, buurtcentra e.d. zijn een gebruikelijk onderdeel van een woonwijk. De geldende bestemming laat de functie waarvoor de uitbreiding van de bebouwing thans wordt voorgesteld als zodanig ook toe. De extra bebouwing die wordt toegevoegd beïnvloed met name enkele woningen aan de Elisabethstraat. Omdat de bebouwing lager wordt uitgevoerd dan in het geldende bestemmingsplan maximaal toelaatbaar is, en van vermindering van daglichttoetreding geen sprake is (zie onder r) achten wij gezien de nu bestaande situatie de beïnvloeding van de nieuwe bebouwing niet van zodanige aard dat het individuele belang voorrang zou moeten krijgen op het algemeen belang.

- g. *Vrees voor overlast (geluidsoverlast van toekomstig gebruik is niet onderzocht, ook niet v.w.b. gebruik van buitenruimte, hangjongeren).*

Reactie.

Geluidsoverlast van binnen naar buiten:

Door Scena akoestisch adviseurs is een rapportage, C51sc0852.R01.1 d.d. 2 november 2009, opgesteld waarin per ruimte de akoestische maatregelen aan de hand van het toekomstige gebruik zijn omschreven. Door het toepassen/realiseren van deze geluidswerende maatregelen zal de geluidsuitstraling naar de omgeving voldoen aan de gestelde geluidsnormering en bij de omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat waarborgen.

Tevens dient de inrichting Multicenter in het kader van de Wet milieubeheer een milieuvergunning/melding (activiteitenbesluit) in te dienen waarin voorwaarden zijn/worden verbonden waaraan de inrichting Multicenter moet voldoen. Geluidsoverlast/hinder tengevolge van binnen en buitenactiviteiten binnen de inrichtingsgrens wordt hiermee geborgd.

Geluidsoverlast afkomstig van buitenruimte:

Bij het Multicenter vinden geen activiteiten buiten het gebouw plaats.

Geluidsoverlast afkomstig van hangjongeren:

In het ruimtelijk plan is het beoordelen van geluidsoverlast afkomstig van hangjongeren niet beoordeeld omdat het op voorhand niet duidelijk is of er sprake zal zijn van hangjongeren op deze locatie. Hangjongeren zijn onvoorziene en niet gewenste omstandigheden die ruimtelijk/planologisch gezien niet vooraf kunnen worden beoordeeld. Dit kan pas plaatsvinden na ingebruikname van het Multicenter en de constatering van overlast.

De inrichtinghouder en/of gebruiker van de Multicenter is verantwoordelijk voor de orde/veiligheid binnen en in de directe nabijheid van de plangrenzen. Zij dragen zorg voor het voorkomen/beperken van overlast. Voorts werkt het "comité van

waakzaamheid" (zie onder i) inmiddels aan een convenant waarin afspraken ter zake van voorkoming van overlast worden vastgelegd. Overigens heeft de huidige locatie nimmer geleid tot klachten van overlast.

- h. Mogelijke toekomstige vestiging ander jongerencentrum.*

Reactie.

Van een andere vestiging is geen sprake.

- i. In tegenstelling tot wat in ruimtelijke onderbouwing staat zijn geen afspraken gemaakt over beperking overlast. Er is nog geen convenant*

Reactie.

Hoewel in het voortraject met de gevormde klankbordgroep is overlegd over mogelijke maatregelen om eventuele overlast te voorkomen, zijn allerlei ter tafel gekomen voorstellen en/of afspraken nog niet in een convenant vastgelegd. De gemeenteraad heeft besloten om een "comité van waakzaamheid" op te richten, bestaande uit de geledingen van de huidige klankbordgroep. Het comité gaat onder leiding van een externe vertrouwenspersoon samen met de gemeente een convenant opstellen. Verder zal het comité regelmatig bij elkaar komen en de ontwikkelingen volgen tijdens de bouw en na realisering. Voorts ziet het er op toe dat gemaakte afspraken worden nagekomen.

- j. Bezwaar tegen verdwijnen van groen en ontbreken bomenplan dat is beloofd.*

Reactie.

Aan de ruimtelijke onderbouwing wordt een inrichtingstekening toegevoegd waarop bestaande en nieuw aan te planten bomen staan aangegeven. Door de aanleg van parkeerplaatsen verdwijnt een klein deel van bestaand groen, dat overigens weer wordt gecompenseerd door aan te leggen groen op de hoek Marinastraat/Herpenstraat.

- k. Gemeente wijkt af van programma van eisen dat is opgesteld door gemeente en Compass, waaronder de afstand tussen bebouwing en Multicenter. Zonder motivering wordt aan laatstgenoemde eis voorbij gegaan.*

Reactie.

Het programma moet niet worden gezien als juridisch kader. Het programma is opgesteld onder meer om vooraf een toetsingskader te hebben bij het zoeken naar een geschikte locatie voor Multicenter. Enkele opgestelde eisen/wensen hebben betrekking op de locatie. De onderzochte locaties bleken of niet beschikbaar of qua benodigde oppervlakte niet te voldoen aan de minimale eisen. De locatie aan de Herpenstraat is niet alleen beschikbaar, maar biedt ook de ruimte om te kunnen voorzien in de behoefte. Daarbij kan niet aan alle wensen/uitgangspunten worden voldaan. Overigens is sprake van een onjuiste interpretatie van de lijst. Deze is opgesteld door de (toekomstige) gebruikers, terwijl de in tweede kolom de met de gemeente gemaakte afspraken staan aangegeven. Het programma functioneert verder als aandachtlijst bij het ontwerpen van het plan.

- l. De functie van evenementenaccommodatie voor jongeren past niet in de woonwijk, die door leeftijdsopbouw en maatschappelijke status al kwetsbaar is en qua infrastructuur niet berekend op deze voorzieningen; doelgroep komt niet uit de wijk; functie is voor hele gemeente en hoort thuis in centrum.*

Reactie.

Deze zienswijze delen wij niet. Er is geen sprake van een evenementenaccommodatie. Zie het gestelde onder f. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de te verwachten verkeerstoename door de infrastructuur kan worden opgevangen zonder daarbij de gangbare normen te overschrijden. Bij functies als de deze heeft het geen uitgangspunt te zijn dat de gebruikers ook uit de wijk komen. Het beleid van de

gemeente is er op gericht een multifunctioneel gebruik van openbare voorzieningen te stimuleren.

- m. *Onvoldoende parkeervoorzieningen.*

Reactie.

Het gestelde onder 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt vervangen door een nieuwe tekst. Hieruit blijkt dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

- o. *Wens om inzicht in alle volgens het Bro verplichte onderzoeken.*

Reactie.

In de ruimtelijke onderbouwing staan de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Overige onderzoeken, zoals geluidsrapport e.d. zijn beschikbaar.

- p. *Inspraakprocedure is bijna onbehoorlijk verlopen zonder dat de buurt gebruik heeft kunnen maken van inspreekmogelijkheid; alsnog een convenant.*

Reactie.

Zie het gestelde onder e en i.

- q. *Het bouwplanontwerp is kolossaal en heeft nadelige werking op met name de daartegenover staande woningen (hoge, brede muur van 23 x ca. 7 meter). Voorts is het plan voorzien van een "vouw", waardoor de muur uitnodigt tot wildplassen en exhibitionisme. Plan is niet goedgekeurd door welstandscommissie.*

Reactie.

Het ontwerp is mede naar aanleiding van reacties vanuit de klankbordgroep diverse malen aangepast. Het gebouw met de wand ter plaatse van de Elisabethstraat heeft een goothoogte van ca. 5.00 meter en een t.o.v. de gevel terugliggende nok met een maximale hoogte van 7.00 meter. Het gebouw heeft een afstand tot de meest dichtbijstaande woning van ca. 16.5 meter. In het geldende bestemmingsplan ligt de bebouwingslijn op 21 meter waarbij een maximale goothoogte van 10 meter is toegestaan. In de toekomstige herziening van het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden zal de maximaal toegestane hoogte worden afgestemd op het bouwplan. De "vouw" waarop wordt gedoeld is een zeer beperkte knik in de gevel en vormt geen nis waar personen zich aan het zicht zouden kunnen onttrekken. De vrees dat het gebouw door zijn vormgeving uitnodigt tot voor wildplassen en exhibitionisme delen wij niet. Met betrekking tot de opmerking dat het plan niet is goedgekeurd door de welstandscommissie merken wij op dat de gemeenteraad op 25 juni 2009 de Welstandsnota Uden 2009 heeft vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het gebied welstandsvrij is.

- r. *Vermindering van daglicht bij tegenover staande woningen, vermindering van groen.*

Reactie.

Voor de beoordeling is een tekening gemaakt waarop de schaduwwerking op vier data te zien is. Geconcludeerd wordt dat van vermindering van daglicht geen sprake is. Zie verder het gestelde onder j.

- s. *Aan het grote aantal overgelegde handtekeningen tegen de komst van het Multicenter moet meer waarde worden gehecht dan aan datgene wat uit de klankbordgroep komt/is gekomen, omdat deze groep een steeds wisselende samenstelling heeft gehad.*

Reactie.

Deze zienswijze delen wij niet. In de tijd van vooroverleg met de klankbordgroep is een brief ontvangen met een achttal handtekeningen. In het kader van de onderwerpelijke procedure is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar

voren te brengen. De reacties zijn meeromvattend dan de bedoelde brief met handtekeningen.

- t. *Onvoldoende onderbouwing van de noodzaak van een voorziening voor de doelgroep en de keuze van de soort voorziening.*

Reactie.

De noodzaak van de voorziening voor de doelgroep en de keuze van de soort voorziening staan in deze procedure niet ter discussie. Ter toelichting nog het volgende. Ten aanzien van jeugd- en jongerenwerk heeft de gemeente als algemeen beleid geformuleerd dat jeugd/jongeren in verschillende leeftijdsgroepen recht hebben op een eigen plaats in de samenleving, met activiteiten en voorzieningen afgestemd op de mogelijkheden, behoeften en toekomst van jeugd en jongeren. Bij het maken van keuzes wordt rekening gehouden met inbreng van jeugd en jongeren.

De visie is uitgewerkt in een aantal subdoelen:

- er dient een gevarieerd en gekwalificeerd activiteiten- en voorzieningenaanbod voor jeugd en jongeren aanwezig te zijn, zowel centraal als decentraal;
- er moet voldoende en deskundige begeleiding aanwezig zijn voor de aangeboden activiteiten;
- instellingen dienen op diverse niveaus met elkaar samen te werken;
- een flexibele aanpak moet mogelijk zijn;
- er dient sprake te zijn van een structurele vorm van jeugd en jongerenparticipatie.

De afgelopen jaren zijn op basis van deze visie diverse ontwikkelingen in gang gezet. Een van de ontwikkelingen is het hebben van voldoende en geschikte voorzieningen voor jongerenwerk en het zoeken van een definitieve plek voor Multicenter, omdat het een belangrijke bijdrage in de vrijetijdsbesteding van jongeren betreft en bijdraagt aan het voorkomen van jeugdoverlast. De belangstelling voor de voorziening blijkt in de praktijk duidelijk aanwezig te zijn. Het veelvuldige contact met de jongeren door de aanwezigheid van de permanente begeleiding draagt tevens bij aan het voorkomen van overlast. Van klachten is op de huidige locatie dan ook niet gebleken.

- u. *Voorstel om het plan – als het er toch moet komen – te wijzigen en tegen de tuinen van de Heinsbergenstraat te situeren waarbij nutteloze straatje Oude Hoeveneseweg kan worden afgesloten.*

Reactie.

Langs het bedoelde straatje is een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien heeft het straatje nog een functie als “achterom” voor aanliggende tuinen en dient het tevens als fietsverbinding.

- v. *Parkeerplaatsen realiseren op grasveld bij Elisabethstraat 22-36, zodat de “pijn” wordt verdeeld.*

Reactie.

Zie het gestelde onder 2.4 en de aanvulling daarop. Verdere uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wordt niet noodzakelijk geacht.

- w. *Niet bekend met delegatiebesluit en dus niet bekend met het feit of daar al dan niet voorwaarden aan zijn verbonden die het college in acht moet nemen.*

Reactie.

Zoals in het ontwerp-projectbesluit al is aangegeven heeft de raad bij besluit van 2 oktober 2008, nr. 2008/68 de bevoegdheid gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het onderwerpelijke project valt binnen het delegatiebesluit.

- x. *De geldende bestemmingen en bebouwingspercentages vormen de noodzakelijke en gewenste een buffer tussen woon- en leefomgeving. Nu wordt bouw en gebruik mogelijk gemaakt tot dicht op de percelen van belanghebbenden.*

Reactie.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing en hiervoor onder d is aangegeven geeft het geldende bestemmingsplan een vrij ruim bebouwingsvlak aan, zij het dat bebouwing is beperkt tot 30 %. De afwijking van het geldende plan betreft het bebouwingspercentage en aan de zijde van de Elisabethstraat een verschuiving van de begrenzing van het bebouwingsvlak. Teneinde de beïnvloeding op de tegenoverliggende woningen zo gering mogelijk te laten zijn is gekozen voor een lagere hoogte dan volgens het geldende bestemmingsplan zou zijn toegestaan.

- y. *Is in het geldend of het toekomstige plan sprake van een bebouwingspercentage van 50 ?*

Reactie.

Zie het gestelde onder d. Geldend plan 30 %, nieuwe situatie 50 %.

- z. *Parkeren dient op eigen terrein te worden opgevangen en niet te worden afgewenteld op de omgeving.*

Reactie.

Volgens de bouwverordening dient in de extra behoefte aan parkeerruimte die ontstaat door de nieuwe bebouwing parkeren in principe op eigen terrein te worden voorzien. Is zulks niet mogelijk dan kan ontheffing worden verleend indien verzekerd is dat op andere wijze in de behoefte wordt voorzien. Dit kan zijn het opvang in de directe omgeving als daar voldoende plaats voor is of bijvoorbeeld het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Voor dit laatste is gekozen. De gemeente is in dit geval initiatiefnemer en zorgt voor de aanleg van extra parkeerplaatsen in de directe omgeving, waardoor niet alleen de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen, maar bovendien meer plaatsen ontstaan voor gebruik voor buurtbewoners. Zie verder het gestelde onder het aangevulde hoofdstuk 2.4.

- aa. *Aan achterzijde van het gebouw zijn nissen ontworpen waardoor onoverzichtelijke hoeken ontstaan, die bijdragen aan ontstaan van problemen.*

Reactie.

In het laatste ontwerp van het bouwplan, waarvoor thans vergunning is aangevraagd is geen sprake van de vorming van nissen. Het gebouw heeft over een lengte van circa 9 meter een terugliggende gevel, die niet is overkapt en niet uitnodigt om zich ter plaatse op te houden.

- bb. *Er ontbreekt inzicht in realiseren van toegezegde voorzieningen (hekwerk, camera's, verlichting) terwijl het eerder genoemde budget waarschijnlijk ontoereikend is om tot realisatie van geheel te komen.*

Reactie.

Het te plaatsen hekwerk aan de zijde van de Elisabethstraat staat op de nieuwe inrichtingstekening aangegeven.

Verwezen wordt naar de nu bij de Ruimtelijke onderbouwing gevoegde tekening met daarop aangegeven de te treffen voorzieningen, zoals: groen, parkeervoorzieningen, hekwerk, verlichting en camera's. In de begroting is daarmee rekening gehouden.

Hoofdstuk 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld/vervangen door onderstaand hoofdstuk.

2.4. Verkeer en parkeren.

De tekst onder het kopje “verwachte verkeerstoename” wordt geschrapt. In de plaats daarvan wordt het volgende vermeld.

Er zijn nog geen kentallen voor culturele centra / skatehallen etc. voorhanden. Wel kan een aanname worden gedaan op basis van het aantal benodigde parkeerplaatsen, er van uitgaande dat deze plaatsen gemiddeld 4 x per etmaal zullen worden bezet. Dit geeft dan 8 verkeersbewegingen per parkeerplaats per dag. Het totaal aantal verkeersbewegingen resulteert dan in $39 \times 8 = 312$. De capaciteit van de wegen rond het Multicenter kunnen deze extra verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

Parkeren

Bestaande situatie.

Parkeerdruk onderzoek wijst uit dat de parkeerdruk in de straten rond het te vestigen Multicenter laag te noemen is.

Het aantal aanwezige parkeerplaatsen betreft 79 stuks.

Onderzoeksresultaat overdag geeft aan dat gemiddeld 36% van de parkeerplaatsen is bezet. Het onderzoeksresultaat voor 's-avonds geeft aan dat gemiddeld 40% van de parkeerplaatsen is bezet.

Bezetting door huidig gebouw (gebaseerd op norm) = 21 parkeerplaatsen

De 44 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn een over-dimensionering. Dit blijkt ook uit de parkeerdrukmeting.

Nieuwe situatie

Op basis van het aantal m² aan bebouwing bedraagt de parkeerbehoefte 39 parkeerplaatsen. Daarvan worden er 25 op eigen terrein opgevangen. De overige 14 worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Het huidige totaal aantal parkeerplaatsen (79) gaat in de nieuwe situatie naar 95 plaatsen. Een verschil van 16 stuks, dit is voldoende om de parkeervraag van Multicenter op te vangen. Gezien de parkeerdruk in de straten rond het Multicenter is het aantal van 70 openbare plaatsen ruim voldoende.

Hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld/vervangen door onderstaand hoofdstuk.

6. Financiële aspecten.

Uit te voeren werkzaamheden

De aan het complex aan de Herpenstraat uit te voeren werkzaamheden bestaan uit:

1. uitbreiding van de bestaande bebouwing waarvoor het projectbesluit wordt genomen;
2. de uit onder 1 genoemde voortvloeiende overige werkzaamheden, zoals herinrichting terrein en aanleg voorzieningen op en rondom het complex;
3. Renovatie van het bestaande gebouw.

Begroting nodige investering

De investeringskosten zijn als volgt begroot:

- uitbreiding van de bebouwing	€ 827.000,--
waarin tevens begrepen de nieuwbouw van de fietsenstalling en berging, camerabewaking, architect en projectkosten	
- herinrichting terrein en omgeving	€ 153.000,--
waarin begrepen: opruimingswerkzaamheden, aanleg nieuwe bestrating en parkeerplaatsen, aanleg nieuwe beplanting en hekwerken	
- renovatie "oudbouw"	<u>€ 173.000,--</u>
TOTAAL	€ 1.153.000,--

Dekking

De herinrichting van terrein en omgeving ad € 153.000,-- wordt middels een eenmalige uitgave gedekt. De nieuwbouw ad € 827.000,-- wordt gedekt middels een eenmalige uitgave van € 350.000,-- en het restbedrag via de jaarlasten. Ook de renovatie "oudbouw" wordt via de jaarlasten gedekt. De gemeenteraad heeft daarvoor goedkeuring gegeven.

Planschade

Eventuele planschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologische situatie en de maximale invulling van de nieuwe situatie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering. De bebouwing aan de zijde van de Elisabethstraat komt iets meer in de richting van enkele woningen, doch is lager dan volgens het huidige regime is toegestaan. Als al sprake is van een verslechtering, dan lijdt dit waarschijnlijk niet tot planschade mede gelet op de regeling van eigen risico.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Maatschappelijk	7
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	9
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 5	Algemene bouwregels	10
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 7	Algemene procedureregels	13
Artikel 8	Overige regels	14
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16
Besluit		17

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 projectbesluit

het projectbesluit "Multicenter Herpenstraat 60, Uden" van de gemeente Uden;

1.2 verbeelding

de tekening nummer 09209084A van het projectbesluit "Multicenter Herpenstraat 60, Uden" van de gemeente Uden;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.5 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.6 berging

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard;

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.9 bijgebouw

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw;

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.14 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.15 geluidsgevoelige functie

functies, zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde wonen, scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede gezondheidszorggebouwen, niet zijnde huisartsenpraktijken;

1.16 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.17 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen op het gebied van:

1. openbaar bestuur en overheidsdiensten;
2. levensbeschouwelijke organisaties;
3. onderwijs;
4. gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
5. uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;

1.18 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen;

1.19 perceelsgrens

grens van een bouwperceel;

1.20 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

1.21 voorzieningen van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 oppervlak van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 bruto-vloeroppervlak

de som van de binnenwerks gemeten vloer-oppervlakten van alle ruimten;

2.3 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.7 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;

2.8 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat geen geluidsgevoelige functie is toegestaan, indien deze niet aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-besluit;
- b. beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
- c. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' mogen de goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak;
- c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde sub a geldt dat de maximale goothoogte van stallingen voor (brom)fietsen maximaal 3 m¹ mag bedragen en de maximale bouwhoogte 5 m'.

3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in tabel 1.

Maximale bouwhoogte	erfafscheiding-en	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
binnen bouwvlak	2 m ¹	3 m ¹	7 m ¹	1 m ¹

tabel 1: bouwvoorschriften voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksuele dienstverlening.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in de regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages niet gerekend de van de bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten, voorzover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

5.3 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 60 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.

5.4 Bestaande maten en hoeveelheden

Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde in dit lid alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

5.5 Bijzondere bepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 ten aanzien van de afdekking van gebouwen, zoals geregeld in lid 5.3 van dit artikel.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

6.1 Algemene ontheffingsbevoegdheid

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 - 1. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - 2. het oprichten van een antenne-installatie.

6.2 Voorwaarden

- a. De in lid 1, sub b genoemde ontheffing mag slechts onder de navolgende voorwaarden worden verleend:
 - 1. de hoogte van de antenne-installatie mag, gemeten vanaf het peil, niet meer bedragen dan 40 m¹;
 - 2. aangetoond moet worden dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van al bestaande antennedragers;
 - 3. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast.

6.3 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Procedureregeling bij het stellen van **nadere eisen** en bij toepassing van de **ontheffingsbevoegdheid**.

7.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing met een termijn van terinzagelegging van 14 dagen.

7.2 Ontheffing

Bij het verlenen van een ontheffing is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing met een termijn van terinzagelegging van 14 dagen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de afdekking van gebouwen, zoals bepaald in artikel 5, lid 3;
- b. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Voorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels Projectbesluit Multicenter Herpenstraat 60, Uden '.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden d.d.
21 september 2010.

Mij bekend,

de gemeentesecretaris.