

Nota van zienswijzen

Ontwerp– partiële herziening

**Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1^e fase
locatie Gulden**

Gemeente Uden

Datum:

Februari 2016

Inleiding

Het ontwerp van de partiële herziening Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1^e fase (locatie Gulden) heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 november 2015 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vier 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.

**Boskamp & Willems Advocaten, namens de heer en mevrouw A. van Tiel,
Gulden 1, 5406 DA Uden**

1.1 Aantasting van het straatbeeld

Zienswijze

In plaats van een mooie woonstraat met vrijstaande woningen aan de noordzijde, wordt de Gulden een straat met aan de noordzijde een onevenwichtige menging van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Beantwoording

Stedenbouwkundig leidt het mengen van typologieën niet op voorhand tot een onevenwichtige ruimtelijke setting. Een voorbeeld hiervan is het dichtbij gelegen Volkel West, waar rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen door elkaar en naast elkaar zijn gerealiseerd. Al met al is dit een plan waar naar tevredenheid wordt gewoond en welke stedenbouwkundig een herkenbare karakteristiek heeft. De menging draagt positief bij aan de herkenbaarheid en karakteristiek van die buurt.

Velmolen Oost kent als planmatig opgezette wijk een beperkte menging per straat. Het plan aan de Gulden is niet een volledige mix, zoals in Volkel West. Aan de noordzijde worden vrijstaande woningen afgewisseld met royale tweekappers. Stedenbouwkundig wordt het beeld en de samenhang –ook– gedragen door de vormgeving van de openbare ruimte. De openbare ruimte in de straat kent twee profielen, die in (symmetrische) samenhang worden toegepast: een smaller profiel op de hoeken bij de vrijstaande woningen en een breder, vergroend openbaar profiel centraal ter hoogte van deze planontwikkeling.

Er is dus geen sprake van een onevenwichtige menging van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Wel is er sprake van meer menging dan elders in Velmolen-Oost is toegepast binnen één straat.

Indien er zorg is over het ontwerp van de woningen, dan is die zorg overbodig. De tweekapperwoningen zijn, gelijk aan de vrijstaande woningen, getoetst aan de eisen die in het Beeldkwaliteitplan uit 2008 zijn gesteld. Dit betekent dat eenzelfde toets is gedaan en verwacht mag worden dat een ontwerp voor een tweekapperwoning of een vrijstaande woning op architectonisch vlak een passend ontwerp oplevert. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het plan.

1.2 Waardevermindering eigen woning

Zienswijze

Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de eigen woning.

Beantwoording

Gelet op de geringe planologische wijzigingen wordt niet verwacht dat er sprake is van een waardevermindering van de omliggende woningen. Indien men toch van mening is dat sprake is van een onevenredige waardevermindering, kan men op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

1.3 De onderbouwing is onvoldoende

Zienswijze

In de plantoelichting wordt slechts gemeld dat er behoefte is aan een flexibeler woningaanbod. Op geen enkele wijze is aangetoond of onderbouwd dat er wel een behoefte bestaat aan twee-onder-één-kapwoningen op deze kavels. De wenselijkheid en/of noodzaak van de inbreuk op de stedenbouwkundige opzet wordt derhalve niet aangetoond. Het plan is daarmee in strijd met de wet.

Beantwoording

De kavels voor vrijstaande woningen in het plangebied staan al jaren te koop. Ook na een verlaging van de grondprijzen blijkt er niet of nauwelijks belangstelling te bestaan voor deze kavels. Er is nu concreet belangstelling voor het bouwen van zes twee-onder-één kapwoningen. Dit heeft geleid tot het regelen van een flexibeler woningaanbod in dit plangebied. Stedenbouwkundig ligt hier een plan dat passend is aan de noordzijde van de Gulden. Stedenbouwkundig en qua plattegrond is de opzet van de tweekappers afwijkend ten opzichte van tweekappers elders in Velmolen Oost. Hiermee is een passend antwoord gegeven op de specifieke stedenbouwkundige situatie aan de Gulden en om een alternatief te bieden ten opzichte van die overige tweekapperwoningen in Velmolen Oost. Smallere tweekappers worden elders in Velmolen Oost al aangeboden en zouden (ten opzichte van het nu geplande) bestaan uit smallere en diepere percelen. Derhalve is gekozen voor deze afwijkende typologie van minder, ondiepere, bredere kavels (en woningen) en toevoeging van openbaar profiel aan de straatzijde, ter verzachting van de impact van de toegevoegde bouwmassa.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

1.4 Het aantal woningen is niet gemaximeerd in de regels

Zienswijze

De bedoeling om maximaal zes twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken, is niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het maximum aantal woningen is weliswaar op de verbeelding aangegeven, maar vindt geen grondslag in de regels. Dit zal alsnog worden weergegeven in de regels.

1.5 Het aantal parkeerplaatsen per woning is niet goed geregeld

Zienswijze

In de planregels wordt gesproken over een minimum van twee parkeerplaatsen per bouwperceel in plaats van per woning. Het begrip bouwperceel is het totale perceel waarop de bouw betrekking heeft, hetgeen kan leiden tot te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein.

Beantwoording

In de regels zal worden opgenomen dat twee parkeerplaatsen per woning moeten worden aangelegd en dat beide parkeerplaatsen onafhankelijk van elkaar bereikbaar moeten zijn.

Besluit

Het maximum aantal woningen is weliswaar op de verbeelding aangegeven, maar vindt geen grondslag in de regels. Dit zal alsnog worden weergegeven in de regels. In de regels zal worden opgenomen dat twee parkeerplaatsen per woning moeten worden gemaakt en dat beide parkeerplaatsen onafhankelijk van elkaar bereikbaar moeten zijn.

Zienswijze 2.

DAS Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw C. van der Linden–Van Rooy, Gulden 4, 5406 DA Uden

2.1 De onderbouwing (stedenbouw en beeldkwaliteit) is onvoldoende

Zienswijze

Het plan is op meerdere onderdelen in strijd met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zonder dat hier een gedegen motivering aan ten grondslag ligt. Er is sprake van een puur economisch motief, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet alleen qua woningtype maar ook qua situering van het bouwvlak wordt een onderbouwing gemist. Er is een openbaar groenbestemming opgenomen, hetgeen een ander stedenbouwkundig beeld geeft dan de gelijkliggende vlakken met tuin die eerder waren voorzien.

Beantwoording

De kavels voor vrijstaande woningen in het plangebied staan al jaren te koop. Ook na een verlaging van de grondprijzen blijkt er niet of nauwelijks belangstelling te bestaan voor deze kavels. Er is nu concreet belangstelling voor het bouwen van zes twee-onder-een kapwoningen. Dit heeft geleid tot het regelen van een flexibeler woningaanbod in dit plangebied. Stedenbouwkundig ligt hier een plan dat passend is aan de noordzijde van de Gulden. Stedenbouwkundig en qua plattegrond is de opzet van de tweekappers afwijkend ten opzichte van de smallere tweekappers elders in Velmolen Oost.. Hiermee is een passend antwoord gegeven op de specifieke stedenbouwkundige situatie aan de Gulden en om een alternatief te bieden ten opzichte van die overige tweekapperwoningen in Velmolen Oost. Smallere tweekappers worden elders in Velmolen Oost al aangeboden en zouden (ten opzichte van het nu geplande) bestaan uit smallere en diepere percelen. Derhalve is gekozen voor deze afwijkende typologie van minder, ondiepere, bredere kavels (en woningen) en toevoeging van openbaar profiel aan de straatzijde, ter verzachting van de impact van de toegevoegde bouwmassa.

In vergelijking tot het geldende uitwerkingsplan zijn de wijzigingen in het nieuwe plan relatief gering:

- In het bestaande plan geldt een variabele voorgevelrooilijn: dit betekent dat de voorgevel op of maximaal vier meter achter de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De afstand van de voorgevel van de woning tot de openbare weg (bestemming ‘Verkeer en Verblijf’) mag in het geldende plan dus tussen de drie en zeven meter bedragen. Deze regeling was een uitnodiging tot variatie in de situering, en geen verplichting. De bestaande woningen zijn overigens alle drie op vier meter uit de openbare weg

gesitueerd. In het nieuwe plan bedraagt de afstand tot de openbare weg, mede door de nieuwe groenstrook, acht meter. Daarmee wordt in elk geval een variatie in de situering van de gebouwen binnen de straat gerealiseerd.

- De achterste bouwgrens in het nieuwe plan ligt op exact dezelfde diepte als de achterste bouwgrens in het geldende plan.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient in het geldende plan minimaal drie meter te bedragen. In het nieuwe plan is deze afstand voor vrijstaande woningen vergroot tot drie meter aan één zijde en zes meter aan de andere zijde, voor halfvrijstaande woningen is dat zes meter eenzijdig geworden.

Dit betekent dat een vrijstaande woning op grond van het geldende plan en de oorspronkelijke kavelbreedte (30 meter) maximaal 24 meter breed mag zijn. In het nieuwe plan is deze breedte dus teruggedraaid naar 21 meter voor vrijstaande woningen en 18 meter voor een tweekapper (twee woningen).

Niet aannemelijk is dat voor een vrijstaande woning de volledige ruimte wordt benut, maar een breedte van circa 15 meter is (gelet op de relatief brede en ondiepe kavels) een aannemelijke maat. Dit is slechts drie meter minder dan de (maximale) breedte van de tweekappers (18 meter) in het nieuwe plan.

Twee van de drie gebouwde vrijstaande woningen hebben overigens al een breedte van 14 meter.

- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag op grond van het geldende plan 150 m² zijn. In het nieuwe plan is dit niet gemaximeerd. In het vast te stellen plan zal alsnog een maximale maat worden opgenomen: dezelfde 150 m² voor vrijstaande woningen en 85 m² voor halfvrijstaande woningen, waardoor een tweekappersblok maximaal 170 m² groot kan worden.
- Met de toevoeging van de groenstrook, die dus geen gevolgen heeft voor de achterste bouwgrens en juist zorgt voor de tot nu toe niet verplichte variatie in de voorgevelrooilijn, wordt extra lucht en ruimte gecreëerd: een iets bredere bouwmassa op gegarandeerd meer afstand van de weg.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de te bouwen woningen blijft gelijk;

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels. Daarin zal alsnog een maximale maat worden opgenomen voor de omvang van het hoofdgebouw: 150 m² voor vrijstaande woningen en 85 m² voor een halfvrijstaande woning.

2.2 Onduidelijk is of voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van het moederplan

Zienswijze

De gemeente is bij het opstellen van dit plan gehouden aan de uitwerkingsregels uit artikel 8.2 van het moederplan. Hierop is in dit plan niet ingegaan.

Beantwoording

Er wordt voldaan aan de uitwerkingsregels van artikel 8.2 van het moederplan, Velmolen Oost.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2.3 Het aantal parkeerplaatsen per woning is niet goed geregeld.

Zienswijze

In dit plan zou verplicht zijn gesteld dat de woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf krijgen. Deze verplichting is echter niet in de regels geborgd.

Beantwoording

Zie 1.5

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels.

Daarin zal alsnog een maximale maat worden opgenomen voor de omvang van het hoofdgebouw: 150 m² voor vrijstaande woningen en 85 m² voor een halfvrijstaande woning.

Bovendien zal worden opgenomen dat twee parkeerplaatsen per woning moeten worden gemaakt en dat beide parkeerplaatsen onafhankelijk van elkaar bereikbaar moeten zijn.

Zienswijze 3.

**ARAG Rechtsbijstand, namens mevrouw M. van Lankveld, Gulden 43,
5406 DA Uden**

3.1 Strijd met het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan

Zienswijze

Uit de plankaart behorende bij het vastgestelde uitwerkingsplan blijkt dat er sprake is van een variabele voorgevelrooilijn. Dit is ook conform het beeldkwaliteitsplan Velmolen Oost. Het beeld dat met het beeldkwaliteitsplan werd beoogd gaat ten gevolge van dit ontwerpplan geheel verloren. Er is namelijk een bredere groenstrook voorzien dan voorheen. Deze bedraagt nu zes meter, terwijl deze voorheen veel smaller en gevarieerder was. Ten gevolge van deze brede groenstrook wordt de kern van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan aangetast, zowel qua individuele uitstraling als qua speelse opzet. Tevens valt hierdoor de variabele voorgevelrooilijn weg.

Beantwoording

Zie 1.1 en 2.1

3.2 Aantasting woon- en leefklimaat

Zienswijze

Er zijn meer woningen mogelijk dan voorheen hetgeen een zwaardere aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt tot gevolg heeft.

Beantwoording

Feit is dat het plan kan leiden tot een toename van drie woningen in het plangebied. Zoals verwoord in de beantwoording van zienswijzen 1.1, 1.3 en 2.1 achten wij dit een verantwoorde en goed onderbouwde ontwikkeling. Met deze relatief geringe toename van het aantal woningen in de woonstraat Gulden voorzien wij geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels.

Daarin zal alsnog een maximale maat worden opgenomen voor de omvang van het hoofdgebouw: 150 m² voor vrijstaande woningen en 85 m² voor een halfvrijstaande woning.

Zienswijze 4.

Achmea Rechtsbijstand, namens de heer L. Hubers, Gulden 14, 5406 DA Uden

4.1 Aantasting van het straatbeeld

Zienswijze

Zes twee-onder-één-kapwoningen passen niet in het straatbeeld

Beantwoording

Zie 1.1

4.2 Woningen niet in lijn van de andere woningen

Zienswijze

Tussen de percelen en de Gulden wordt een strook openbaar groen aangelegd. Hierdoor komen de woningen verder vanaf de Gulden te liggen en niet in lijn met de bestaande woningen. De woning van cliënt staat hierdoor naar voren ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen. Nut en noodzaak van de aanleg van de groenstrook is onduidelijk. Een nadere motivering wordt in het plan niet gegeven.

Beantwoording

Zie 1.1 en 2.1

4.3 Het plan is niet (goed) onderbouwd

Zienswijze

Dat de veranderingen in stedenbouwkundig opzicht beperkt zijn, kan niet worden gevolgd. Dat is namelijk geheel afhankelijk van wat voor soort woningen er worden gebouwd en de omvang daarvan. Het lijkt erop dat de gemeente alle opties open wil houden. Hierdoor ontstaat geen stedenbouwkundig geheel.

Beantwoording

Zie 1.3 + 2.1

4.4 Aantasting woongenot

Zienswijze

In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dit vormt een ernstige aantasting van de privacy. Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving ontstaat een aantasting van rust en woongenot. De toename van het aantal bewoners leidt tot geluidsoverlast.

Beantwoording

Zie 2.1 en 3.2

4.5 Waardevermindering eigen woning

Zienswijze

Gevreesd wordt dat de waarde van de eigen woning daalt na realisering van dit plan. Het voornemen is dan ook een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Beantwoording

Zie 1.2

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels.

Daarin zal alsnog een maximale maat worden opgenomen voor de omvang van het hoofdgebouw: 150 m² voor vrijstaande woningen en 85 m² voor een halfvrijstaande woning.