

Nota van zienswijzen

Ontwerp– partiële herziening

Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1^e fase

locatie Pattagon–Thaler

Gemeente Uden

Datum:

december 2015

Inleiding

Het ontwerp van de partiële herziening Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1^e fase (locatie Pattagon–Thaler) heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 oktober 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.

H. van de Langenberg, Pattagon 6, 5406 DB Uden

Zienswijze

1.1 Parkeren bestaande woningen

Er is te weinig parkeergelegenheid voor de bestaande woningen aan de Pattagon.

1.2 Parkeren nieuwe woningen

Er is te weinig parkeergelegenheid voor de nieuw te bouwen woningen aan de Thaler.

1.3 Eigendom en gebruik bestaande brandgang

Voor de nieuwe woningen dient de bereikbaarheid van de achterzijde van de woningen apart geregeld te worden. Er mag geen gebruik gemaakt worden van de bestaande brandgang achter de woningen aan de Pattagon 6–16.

Beantwoording

1.1 Parkeren bestaande woningen

De bestaande woningen aan de Pattagon maken geen onderdeel uit van het onderhavige plan. Desalniettemin kan hierover het volgende worden opgemerkt. In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, d.d. mei 2006). Het destijds vastgestelde inrichtingsplan voor Velmolen Oost is hierop gebaseerd. In het onderhavige gebied hebben zich wijzingen voorgedaan in het aantal en soort woningen. Gelet hierop zal het inrichtingsplan worden geactualiseerd. Uitgangspunt is en blijft dat wordt voldaan aan de genoemde parkeernorm.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

1.2 Parkeren nieuwe woningen

In Velmolen Oost en dus ook in het onderhavige plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, d.d. mei 2006). Voor de beoogde 46 woningen dienen daarom minimaal 83 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de indicatieve verkaveling is bij 29 woningen een parkeerplaats op eigen erf geprojecteerd. In het openbaar gebied zijn 58 parkeerplaatsen geprojecteerd. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 87. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Hoewel daar op dit moment dus geen aanleiding toe lijkt te bestaan, kan te zijner tijd een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd. Indien daaruit voortvloeit dat er toch extra parkeerplaatsen wenselijk zijn, kunnen deze in de openbare ruimte alsnog worden toegevoegd. Dit zou onder meer kunnen in de vorm van langsparkeren aan de noord- en/of zuidzijde van de geplande groenbestemming. De regels van de bestemming Groen in het vast te stellen plan zullen in die zin worden aangepast dat deze parkeerplaatsen, indien nodig, middels een ontheffing gerealiseerd kunnen worden.

1.3 Eigendom en gebruik bestaande brandgang

De privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bestaande (en toekomstige) bewoners over de brandgang vallen buiten de reikwijdte van dit plan. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat uit informatie van de ontwikkelaar blijkt dat de aangelegde brandgang in gezamenlijk eigendom is overgedragen aan de elf eigenaar-bewoners van de bestaande woningen aan de Pattagon. De ontwikkelaar geeft tevens aan dat de brandgang door haar is aangelegd en dat deze inclusief ondergrond om niet is overgedragen aan de genoemde elf bewoners. Tevens geeft zij aan dat met deze bewoners is overeengekomen om op deze grond (de brandgang dus) een erfdienstbaarheid te vestigen ten gunste van de toekomstige bewoners van de woningen die in het onderhavige plan aan de Pattagon worden gerealiseerd en grenzen aan deze brandgang. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Desalniettemin wordt het vast te stellen plan zodanig aangepast dat ter plaatse van de bestemming 'Groen' via een ontheffing eventueel extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Zienswijze 2.

J.M.L. van Hulten–Kleijngeld, Pattagon 16, 5406 DB Uden

Zienswijze

2.1 Instandhouding bestaande brandgang

Het is onduidelijk of de bestaande brandgang achter de woningen Pattagon 6–16 wel blijft bestaan.

Beantwoording

2.1 Instandhouding bestaande brandgang

De privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bestaande (en toekomstige) bewoners over de brandgang vallen buiten de reikwijdte van dit plan. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat de bestaande brandgang gewoon blijft bestaan, hetgeen ook is bevestigd door de ontwikkelaar. De afbeeldingen 2 (oude en nieuwe verkaveling) en 3 (indicatieve verkaveling) in de toelichting van het bestemmingsplan geven dit echter niet correct weer. Hoewel dit in juridische zin niet van betekenis is, achten wij het wel zorgvuldig om de afbeeldingen aan te passen, zodat ook hierop duidelijk is te zien dat de brandgang in stand wordt gehouden.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Desalniettemin wordt de toelichting van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de handhaving van de brandgang duidelijk wordt aangegeven.

Zienswijze 3.

P. van Kooten, Pattagon 18, 5406 DB Uden

Zienswijze

3.1 Instandhouding bestaande brandgang

Het is onduidelijk of de bestaande brandgang achter de woningen Pattagon 6-16 wel blijft bestaan.

3.2 Negatief effect doodlopende brandgang

Als de brandgang wordt onderbroken en dus doodlopend is, leidt dit tot ongewenste situaties.

3.3 Parkeren bestaande woningen

Er is te weinig parkeergelegenheid voor de bestaande woningen aan de Pattagon.

3.4 Bekendmaking ontwerpplan

De bewoners zijn niet schriftelijk op de hoogte gesteld van het ontwerpplan.

Beantwoording

3.1 Instandhouding bestaande brandgang

De privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bestaande (en toekomstige) bewoners over de brandgang vallen buiten de reikwijdte van dit plan. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat de bestaande brandgang gewoon blijft bestaan, hetgeen ook is bevestigd door de ontwikkelaar. De afbeeldingen 2 (oude en nieuwe verkaveling) en 3 (indicatieve verkaveling) in de toelichting van het bestemmingsplan geven dit echter niet correct weer. Hoewel dit in juridische zin niet van betekenis is, achten wij het wel zorgvuldig om de afbeeldingen aan te passen, zodat ook hierop duidelijk is te zien dat de brandgang in stand wordt gehouden.

3.2 Negatief effect doodlopende brandgang

Ook dit onderdeel van de zienswijze valt buiten de reikwijdte van dit plan. Overigens wordt de brandgang in stand gehouden (zie beantwoording onder 3.1). Deze zienswijze is derhalve ongegrond.

3.3 Parkeren bestaande woningen

De bestaande woningen aan de Pattagon maken geen onderdeel uit van het onderhavige plan. Desalniettemin kan hierover het volgende worden opgemerkt. In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en

gemeente Veghel, d.d. mei 2006). Het destijds vastgestelde inrichtingsplan voor Velmolen Oost is hierop gebaseerd. In het onderhavige gebied hebben zich wijzingen voorgedaan in het aantal en soort woningen. Gelet hierop zal het inrichtingsplan worden geactualiseerd. Uitgangspunt is en blijft dat wordt voldaan aan de genoemde parkeernorm.

3.4 Bekendmaking ontwerpplan

De bekendmaking van het ontwerpplan is op de voorgeschreven wijze via elektronische weg gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De zienswijze is tijdig ingediend. De indiener wordt niet in zijn belangen geschaad.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Desalniettemin wordt de toelichting van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de handhaving van de brandgang duidelijk wordt aangegeven.

Zienswijze 4.

S. van Hoeij, Pattagon 8A, 5406 DB Uden

Zienswijze

4.1 Instandhouding bestaande brandgang

De bestaande brandgang achter de woningen Pattagon 6–16 moet in stand worden gehouden.

4.2 Parkeren bestaande woningen

Er is te weinig parkeergelegenheid voor de bestaande woningen aan de Pattagon.

4.3 Parkeren nieuwe woningen

Er is te weinig parkeergelegenheid voor de nieuw te bouwen woningen.

4.4 Bekendmaking ontwerpplan

Waarom staat de bekendmaking van dit plan niet in het Udens Weekblad?

4.5 Inrichtingsplan

Worden de bewoners betrokken bij het inrichtingsplan?

Beantwoording

4.1 Instandhouding bestaande brandgang

De privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bestaande (en toekomstige) bewoners over de brandgang vallen buiten de reikwijdte van dit plan. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat de bestaande brandgang gewoon blijft bestaan, hetgeen ook is bevestigd door de ontwikkelaar. De afbeeldingen 2 (oude en nieuwe verkaveling) en 3 (indicatieve verkaveling) in de toelichting van het bestemmingsplan geven dit echter niet correct weer. Hoewel dit in juridische zin niet van betekenis is, achten wij het wel zorgvuldig om de afbeeldingen aan te passen, zodat ook hierop duidelijk is te zien dat de brandgang in stand wordt gehouden.

4.2 Parkeren bestaande woningen

De bestaande woningen aan de Pattagon maken geen onderdeel uit van het onderhavige plan. Desalniettemin kan hierover het volgende worden opgemerkt. In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, d.d. mei 2006). Het destijds vastgestelde inrichtingsplan voor Velmolen Oost is hierop gebaseerd. In het onderhavige gebied hebben zich wijzingen voorgedaan in het aantal en soort woningen. Gelet hierop zal het

inrichtingsplan worden geactualiseerd. Uitgangspunt is en blijft dat wordt voldaan aan de genoemde parkeernorm.

4.3 Parkeren nieuwe woningen

In Velmolen Oost en dus ook in het onderhavige plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, d.d. mei 2006).

Voor de beoogde 46 woningen dienen daarom minimaal 83 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de indicatieve verkaveling is bij 29 woningen een parkeerplaats op eigen erf geprojecteerd. In het openbaar gebied zijn 58 parkeerplaatsen geprojecteerd. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 87. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Hoewel daar op dit moment dus geen aanleiding toe lijkt te bestaan, kan te zijner tijd een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd. Indien daaruit voortvloeit dat er toch extra parkeerplaatsen wenselijk zijn, kunnen deze in de openbare ruimte alsnog worden toegevoegd. Dit zou onder meer kunnen in de vorm van langsparkeren aan de noord- en/of zuidzijde van de geplande groenbestemming. De regels van de bestemming Groen in het vast te stellen plan zullen in die zin worden aangepast dat deze parkeerplaatsen, indien nodig, middels een ontheffing gerealiseerd kunnen worden.

4.4 Bekendmaking ontwerpplan

De bekendmaking van het ontwerpplan is op de voorgeschreven wijze via elektronische weg gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

4.5 Inrichtingsplan

Voor de totstandkoming van het oorspronkelijk inrichtingsplan zijn inloopavonden georganiseerd. Nu slechts sprake zal zijn van een actualisering van het inrichtingsplan, zal dit in principe niet gebeuren.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Desalniettemin wordt de toelichting van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de handhaving van de brandgang duidelijk wordt aangegeven. Ook wordt het vast te stellen plan zodanig aangepast dat ter plaatse van de bestemming 'Groen' via een ontheffing eventueel extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.