

**Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Ontwerpuitwerkingsplan  
Park Maashorst kamers 2 en 3**

**Gemeente Uden**

**Datum:**  
Februari 2020

## **Inleiding**

Het ontwerpuitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 december 2019 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Vanaf 18 december 2019 kon gedurende zes weken, dus tot en met 28 januari 2020, een zienswijze worden ingediend. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en in die zin ontvankelijk. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van zienswijze nr. 4 wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze zelf.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Ten slotte zijn in deze nota enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

## Zienswijze 1.

### *1.1 Wateroverlast en behoud groenstrook*

#### Zienswijze

De nieuwe weg in kamer 2 komt te dicht op de perceelgrens van Hengstheувelweg 5 te liggen. In de huidige situatie ligt er nu, over een groot gedeelte, een sloot en een houtwal. De zorg van de indiener is dat deze sloot en een deel van de houtwal moet wijken voor de nieuwe weg. Het dempen van de sloot gaat mogelijk als gevolg hebben, dat het perceel wat 0,8 meter lager ligt, wateroverlast ondervindt bij zware regenval daar er onvoldoende mogelijkheid is tot afwatering.

#### Beantwoording

Vanuit de gemeente wordt wel waarde gehecht aan de aanwezige groensingel. Deze wordt zoveel als mogelijk in het ontwerp ingepast. De gemeente streeft ernaar dit groen zoveel mogelijk in stand te houden. Daar waar nodig zal de groensingel na aanleg van de nieuwe weg worden hersteld. Voor de greppel geldt dat deze in zijn geheel gedempt gaat worden. Dit wil niet direct zeggen dat er op het lager naastgelegen perceel problemen gaan ontstaan. Vanuit de wetgeving heeft de gemeente hier een zorgplicht en is zij verplicht om het water dat op haar eigendom valt ook op haar eigendom te houden. In de praktijk betekent dit dat we maatregelen nemen die afstroming richting het perceel van de indiener voorkomen. Dit zal worden meegenomen bij de technische uitwerking.

De afstand van de weg tot de perceelsgrens van de indiener bedraagt drie meter. Dat is in beginsel een alleszins redelijke afstand tot een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'.

### *1.2 Aangrenzende bebouwing*

#### Zienswijze

Indiener constateert dat twee kavels zijn gesitueerd op de hoek Hengstheувelweg en Erphoevenweg, aangrenzend aan zijn perceel aan de Hengstheувelweg 5. Bijgebouwen of andere bouwwerken mogen tegen deze grens gebouwd worden. Dit schaadt de privacy van de indiener omdat deze grens op nog geen 4 meter afstand van zijn woning en achtertuin ligt. Binnen het nieuwe plan is rekening gehouden met een onderlinge afstand van minimaal 16 meter (2 x 8 meter per kavel), om optimaal woongenot van huidige en nieuwe bewoners in acht te nemen. Daarom vraagt hij om dit uitgangspunt ook op de huidige bebouwing toe te passen.

De indiener vindt het veel beter in het plan passen om de bosstrook die langs de nieuw te realiseren weg loopt, door te trekken tot de Hengstheувelweg. Dat houdt in dat deze twee kavels aan de achterzijde een bosstrook dienen te krijgen van minimaal 5 meter breed. Dit sluit dan naadloos aan bij de reeds aangelegde strook van +/- 5 meter breed gerealiseerd op het perceel van Hengstheувelweg 5 in november 2018. Daarmee zou de gehele

perceelgrens van de Hengstheuvelweg 5 gescheiden zijn met een bosstrook van minimaal 10 meter breed.

#### Beantwoording

Over deze zienswijze is de gemeente in overleg getreden met de indiener. Met de indiener is afgesproken om een grondruil aan te gaan. Ten gevolge van die ruil krijgt de woning van de indiener meer 'lucht' en krijgen de twee nieuwe kavels in het plangebied een logischere situering. Tegelijkertijd wordt de bocht in de weg nabij het perceel van de indiener wat minder hoekig uitgevoerd, waardoor de weg op circa twee meter verder weg komt te liggen van de woning van de indiener. De gemeente zorgt voor de aanleg van een vijf meter brede bosstrook tussen de bestaande woning en de nieuwe kavels. De kosten ten gevolge van de grondruil zijn voor rekening van de gemeente.

#### **Besluit**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de omvang van de twee meest oostelijk gelegen kavels, het alsnog toekennen van een bestemming 'bos' aan de achterzijde van deze twee kavels en de ligging van de bocht van de nieuwe weg ten westen van deze kavels.

## Zienswijze 2.

### *2.1 Inpassing bestaande woning Erphoevenweg 8*

#### Zienswijze

Het bouwvlak en de maximale goothoogte van 4 meter voor de bestaande woning aan de Erphoevenweg 8 bieden geen flexibiliteit voor een eventuele toekomstige herbouw van deze bestaande woning. Derhalve wil de indiener gelijkheid met de regeling voor de nieuwe woningen.

#### Beantwoording

In het ontwerpuitwerkingsplan is voor de twee bestaande woningen in het plangebied, beide gelegen aan de Erphoevenweg, een en ander geregeld binnen de bestemming 'Wonen-1'. Voor de nieuwe kavels is een aparte bestemming 'Wonen-2' opgenomen.

In overleg met de indiener is geconcludeerd dat de opgenomen regeling voor de bestaande woning voldoende flexibiliteit en mogelijkheden biedt. Wel zal voor de beide bestaande woningen de maximaal toegestane goothoogte van 4,0 meter worden verhoogd naar 4,5 meter, zodat deze gelijk is aan de maximum goothoogte die geldt voor alle nieuw te bouwen woningen in het plangebied, voor zover deze zijn gelegen aan de Erphoevenweg.

### *2.2 Relatie kamer 3 met bestemmingsplan kamer 4*

#### Zienswijze

Voor kamer 3 ontbreekt in het uitwerkingsplan het verband met de toekomstige kamer 4. Kamer 3 opereert in het uitwerkingsplan op een klein gedeelte van kamer 4. Voor kamer 3 is het wenselijk om de vaststelling van de uitwerking te laten plaatsvinden wanneer het bestemmingsplan voor kamer 4 wordt vastgesteld.

#### Beantwoording

In het moederplan Uden-Noord I is het te ontwikkelen woongebied ten noordoosten van het ziekenhuis als één samenhangend geheel opgenomen. Afhankelijk van de behoefte en de wijze van ontwikkelen worden uitwerkingsplannen opgesteld en voor kamer 4 een bestemmingsplan. De kamers 2 en 3 worden op soortgelijke wijze vormgegeven en staan in die zin in nauw verband met elkaar. De toekomstige kamer 4 wordt naadloos ingepast tussen kamer 3 en de Rondweg. Aangezien hier een separate ontwikkelingsstrategie wordt toegepast, wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld.

Het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan voor de kamers 2 en 3 worden in ontwikkeling gebracht conform de bestemming 'Woongebied - 1 - Uit te werken' in het bestemmingsplan Uden-Noord I (het moederplan). Dit betekent dat hier, samen met kamer 1, maximaal 50 ruime kavels mogen worden ontwikkeld. Kamer 3 doorsnijdt echter de aanduidingen 'groen' en 'verkeer' in de bestemming 'Woongebied - 1 - Uit te werken' van het bestemmingsplan

Uden-Noord I. Hoewel deze doorsnijding minimaal is, is dit strikt formeel niet juist. Gelet hierop zullen twee kleine puntjes van het plangebied alsnog buiten dit uitwerkingsplan worden gelaten.

### *2.3 Volgtijdelijkheid bouwplannen kamers 2 en 3*

#### Zienswijze

Het lijkt erop dat in een keer alle kavels in kamers 2 en 3 in de verkoop gaan. De grote zorg van de indiener is dat is dat men meer dan 10 jaar in een bouwgebied zit met de nodige hinder dat het met zich meebrengt. De indiener vindt het passend om de kamers 2 en 3 na elkaar in exploitatie te nemen of pas aan kamer 3 te beginnen wanneer bijvoorbeeld 70% in kamer 2 is verkocht. Hiermee worden de bouwactiviteiten geconcentreerd en de hinder voor een groot gebied beperkt.

#### Beantwoording

De gemeente is voornemens de verkoop van kamers 2 en 3 gelijktijdig op te pakken. De interesse in bouw kavels is groot, het aanbod in Uden is klein. Indiener refereert aan de ontwikkeling van kamer 1 van Park Maashorst. Deze ontwikkeling is in een slechte economische tijd tot stand gekomen met een lange doorlooptijd tot gevolg. De economische omstandigheden zijn nu anders. Hiermee is de verwachting dat de verkoop voortvarend zal verlopen.

Indiener doet de oproep om de verkoop gefaseerd uit te voeren. Een gefaseerde verkoop vormt voor de gemeente een financieel risico omdat enerzijds potentiële kavelkopers kunnen afhaken of anderzijds omdat de potentiële kavelkopers tussentijds 'switchen' van kamer waardoor de kamer die die in de eerste fase zit vertraging oploopt. Daarmee zal de ontwikkeling van kamer 2 en 3 in totaliteit langer duren.

#### **Besluit**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan, in die zin dat de maximum goothoogte in de bestemming 'Wonen-1' van 4,0 meter wordt gewijzigd in 4,5 meter.

Daarnaast worden twee kleine puntjes van het plangebied alsnog buiten dit uitwerkingsplan gelaten.

## Zienswijze 3.

### *3.1 Groen tussen kamers 1 en 2*

#### Zienswijze

De indiener constateert dat direct tegen de achterste perceelsgrens van zijn kavel de eerste woningen in kamer 2 worden gesitueerd. Er is geen sprake van een groenbuffer. Indiener is van oordeel dat hier een robuuste strook openbaar groen komt. Bij de aankoop destijds van de kavel werd de suggestie gewekt dat deze er wel zou komen. Ter onderbouwing wordt verwezen naar enkele documenten.

#### Beantwoording

De indiener geeft aan dat groenstructuren tussen de kamers openbaar groen impliceert. Dit is een onterechte veronderstelling. Deze groenstructuren liggen vooral op private grond. Aan de achterzijde van de woonbestemming op het perceel van de indiener is een zone met de bestemming "Groen - 1" van 5 meter en vervolgens nog een zone met de bestemming "Bos" op de verbeelding aangegeven. Zodoende is er sprake van een groene buffer van 10 meter tussen de kavel van de indiener en de grens met kamer 2.

In de kamers 2 en 3 is gekozen voor een andere systematiek: hier wordt het groen/bos met name gesitueerd aan de voorzijde, tussen de kavels en de openbare weg.

In de onderhavige situatie, waarin de beide kamers met de verschillende systematieken tegen elkaar grenzen, achten wij het redelijk en billijk om alsnog een bosstrook van 5 meter aan te brengen. Deze zal de bestemming 'bos' krijgen en onderdeel zijn van de te verkopen kavels ter plaatse. De bosstrook wordt aangeplant door de gemeente en moet door de toekomstige eigenaar worden onderhouden en in stand gelaten.

#### **Besluit**

In het uitwerkingsplan wordt aan de twee meest westelijk gelegen kavels in kamer 2 aan de achterzijde een strook van vijf meter breed een bestemming 'bos' toegekend.

## **Zienswijze 4.**

### **Ontvankelijkheid**

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht kunnen alleen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen. De indiener van de zienswijze woont op circa 10 km afstand van het plangebied en kan als zodanig niet als belanghebbende worden aangemerkt. Er is geen sprake van een persoonlijk, voldoende van anderen te onderscheiden belang.

### **Besluit**

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.



## **Ambtshalve wijzigingen**

In het vast te stellen uitwerkingsplan worden ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan ambtshalve de navolgende wijzigingen aangebracht:

- op pagina 25 van de toelichting wordt alsnog aangegeven dat niet 20% maar 40% per bouwperceel als groen/en of bos moet worden ingeplant;
- de profielen in de plantoelichting komen niet geheel overeen met die welke zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Deze zullen daarmee in overeenstemming worden gebracht;
- artikel 11.1 van de regels voor ondergronds bouwen wordt zodanig aangepast hier bepaalde maximale bouwdiepte alleen van toepassing is op ondergrondse gebouwen.