

Verslag van de Omgevingsdialoog

Aangaande:	Plan splitsing en toekomstige bebouwing van het perceel Maasstraat 9a, 5404 ND Uden
In verband met:	Verzoek tot wijziging bestemmingsplan bij de Gemeente Maashorst
Initiator:	[REDACTED], Maasstraat 9a, 5404 ND Uden
Contactpersonen:	[REDACTED]
Belanghebbenden:	Bepaalde omwonenden van het perceel aan de Maasstraat 9a, 5404 NB Uden
Datum dialoog:	Periode tussen 26 juni en 1 december 2020
Dialoogvorm:	In briefvorm met een reactieformulier (i.v.m. coronavirus) en aanvullend in enkele gevallen telefonisch en soms spontaan mondeling in het voorbijgaan in de buurt of in het dorp.
Datum verslag:	15 juli 2022

1. Aanleiding omgevingsdialoog

Plan splitsing perceel en toekomstige bebouwing

De huidige woning aan de Maasstraat 9a voldoet niet meer aan de (woon)eisen van deze tijd. Ook is het zeer ruime perceel door de omvang steeds moeilijker te onderhouden. Dit geldt zeker voor mensen op leeftijd (boven de 80 jaar). Bij de zoektocht naar een duurzame en levensloopbestendige woonoplossing is op enig moment het idee ontstaan om het grote perceel aan de Maasstraat 9a te splitsen. Dit onder meer met de gedachte om de realisatie van een (levensloopbestendige) woning voor de ouders mogelijk te maken, maar ook om nieuwe bewoners de mogelijkheid te bieden om te genieten van de locatie aan de Maasstraat 9a en de buurt, op qua omvang twee meer courante percelen.

Verkennde gesprekken met de gemeente

Dit idee is op ons verzoek vervolgens uitgewerkt door het ingeschakelde adviesbureau BRO uit Boxtel. Daarna heeft BRO het door hen opgestelde concept plan, dat een wijziging inhoudt van het bestaande bestemmingsplan, uitvoerig inhoudelijk besproken met de gemeente. Hiervoor hebben wij begin 2020 verkennende gesprekken gevoerd met de planologen en stedenbouwkundigen van de gemeente. Dit heeft ook geleid tot enkele aanpassingen en verbeteringen van het voorgelegde concept plan.

Zo kregen de beoogde woningen aan de Maasstraat elk een aparte oprit, waardoor de woningen meer los komen te los staan van elkaar en meer zelfstandig ogen. Verder was ook de gemeente van oordeel dat de rooilijnen, die aansluiting zoeken met de naastgelegen rooilijnen van nummer 9 en 11, zorgen voor een goede inpassing aan deze zijde van de straat. Verder was de gemeente het ook eens met het door BRO reeds in het concept plan opgenomen voorstel, om de beide hoofdgebouwen te positioneren op een minimale afstand van 5 meter van de perceelgrenzen, in plaats van minimaal 3 meter zoals voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan. Naar het oordeel van de gemeente draagt dit bij aan een versterking van het straatbeeld, maar ook aan de wens voor handhaving van de groene zijkanten. Het aangepaste plan zou naar het oordeel van de gemeente geen aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit tot gevolg hebben. Aldus hebben de verkennende gesprekken, met inachtneming van de aanpassingen op enkele wensen van de gemeente, geresulteerd in het feit dat de gemeente aangaf positief te staan tegenover het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Echter voordat wij ons plan, tot wijziging van het bestemmingsplan, formeel zouden kunnen indienen bij de gemeente, was het van belang wij daarover eerst de omwonenden zouden informeren door middel van een omgevingsdialoog.

2. Omgevingsdialoog

Brief omgevingsdialoog

In het licht van de omgevingsdialoog met de omwonenden hebben wij een brief opgesteld, om hen te informeren over ons plan en om ze de gelegenheid te geven tot het geven van een reactie.

De (model)brief voor de omgevingsdialoog (inclusief het reactieformulier) treft u aan in **bijlage 1**.

Met de omgevingsdialoog (in briefvorm) hebben wij de omwonenden graag, uitvoerig en gedetailleerd geïnformeerd over de plannen met de woning en het perceel aan de Maasstraat 9a. Tevens hebben wij de omwonenden de mogelijkheid en ruime tijd gegeven om hier schriftelijk op te reageren. De reden om de omgevingsdialoog destijds in briefvorm te doen, is gelegen in het feit dat de voorschriften en richtlijnen van de overheid rondom de Corona pandemie een plenaire omgevingsdialoog niet toelieten.

In totaal hebben wij 9 omwonenden benaderd voor de omgevingsdialoog. Hieronder vermelden wij de namen. In **bijlage 2** bij het verslag treft u uitgebreidere gegevens aan van de aangeschreven omwonenden.

Aangeschreven omwonenden



3. Reacties van omwonenden

In de lijst van omwonenden (bijlage 2 – meest rechtse kolom) hebben we kort aangegeven welke reactie wij van de betreffende omwonende hebben ontvangen. Alle omwonenden hebben gereageerd.

In het verzoek tot splitsing dat op dinsdag 2 maart 2021 bij de gemeente is ingediend zijn alle reactie bijgevoegd. Hieronder zetten wij de reacties graag nog even op een rijtje.

Positieve reacties

Van alle reacties van omwonenden zijn er 7 reacties geweest die positief hebben gereageerd op onze brief (omgevingsdialoog). Variërend van “geen bezwaar” tot enthousiaste reacties.

Ook in het voorbijgaan (bij ontmoeting in de buurt of in het dorp) is met vriendelijke nieuwsgierigheid gevraagd naar de vorderingen. Tot op heden hebben wij op dergelijke vragen gereageerd door aan te geven dat het een nog lopend traject is, dat het langzaam maar zeker vordert en dat wij de buurt zullen informeren zodra er noemenswaardige ontwikkelingen zijn.

Naast positieve reacties zijn er ook wensen uitgesproken met betrekking tot het behoud van groen.

Zo heeft [redacted] aangegeven dat zij graag het groene aanzicht van onder meer de beukenhaag behouden zien blijven. Deze en andere opmerkingen hebben wij ons ter harte genomen en heeft BRO verwerkt in het uiteindelijke plan.

Reactie [redacted]

Met de bewoners van [redacted] hebben wij in de periode van eind augustus tot begin november 2020 uitvoerig mailverkeer gehad over hun vragen en opmerkingen. Dit betrof onder meer de positionering van de toekomstige woning, de voordeur en ramen, het behoud van groen en bomen aan de randen van het perceel, en het mogelijke verlies aan privacy.

Wij hebben [REDACTED] schriftelijk te woord gestaan en hebben tevens in ons plan zoveel mogelijk rekening gehouden met hun wensen en suggesties. Omdat wij in ons plan al rekening hadden gehouden met een ruimere opzet, waaronder grotere afstanden tot de perceelgrens (van 5 meter, in plaats van de in het bestemmingsplan voorgeschreven 3 meter), dat bijdraagt aan het behoud van groen en privacy, heeft dit niet hoeven leiden tot een nadere aanpassing van het plan dat wij initieel al hadden besproken met de gemeente en dat uiteindelijk ook bij de gemeente is ingediend.

Voor de inhoud van de correspondentie met [REDACTED] verwijzen wij graag naar de ingediende stukken bij het door ons ingediende plan.

Reactie [REDACTED]

Naast de verzonden brief en een constructief informatief overleg met [REDACTED] hebben zij er uiteindelijk voor gekozen om hun schriftelijke reactie via hun adviseur rechtstreeks naar het College van B&W van de gemeente te sturen. Ondanks het doel en onze goede intenties met de omgevingsdialoog hebben zij er aldus voor gekozen om een andere route te volgen. Op zich staat het hen uiteraard vrij om dit te doen, al hadden wij uiteraard liever direct inhoudelijk op hun brief kunnen reageren.

Hun schriftelijke reactie, opgesteld door advocatenkantoor Banning (**bijlage 3** bij dit verslag), hebben wij pas zeer recent (medio juni 2022) ter inzage van de gemeente ontvangen. Hierdoor hebben wij hier niet inhoudelijk op kunnen reageren, nog vóórdat wij ons plan bij de gemeente hebben ingediend. Overigens begrepen wij dat het College van B&W niet inhoudelijk op de brief heeft gereageerd.

Na de recente ontvangst via de gemeente van hun reactie hebben wij deze nog voor een inhoudelijke beoordeling voorgelegd aan onze adviseurs, waaronder adviesbureau BRO uit Boxtel, die de inhoud ervan ook juridisch hebben getoetst. Hieruit blijkt dat hierin door [REDACTED] geen feiten zijn aangedragen die niet reeds bekend waren of reeds zijn besproken in de verkennende gesprekken met de gemeente en zijn opgenomen in het uiteindelijk bij de gemeente ingediende plan. De zaken die aan de orde worden gesteld zijn allen stedenbouwkundig van aard en zijn allemaal reeds ondervangen in het kader van het stedenbouwkundig plan. Een afweging die de gemeente inmiddels ook al heeft gemaakt.

Zo wordt in de brief aangegeven dat er niet wordt voldaan aan de eisen van het bestemmingsplan in verband met overschrijding van de minimale perceelbreedte van 25 meter. Tevens wordt aangegeven dat, zou dit bij ontheffing wél worden toegestaan (vanwege een minimale perceelbreedte bij ontheffing van 20 meter), ter behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit een minimale afstand tot de perceelsgrenzen in acht zou moeten worden genomen van 5 meter.

Dit aspect en hun wensen heeft BRO in feite al bij voorbaat goed heeft weten te vertalen in het plan dat is ingediend bij de gemeente. In die zin noopt deze schriftelijke reactie ook niet tot aanpassing van het met de gemeente besproken en reeds ingediende plan. De genoemde aspecten zijn in het plan meegenomen en door de gemeente afgewogen.

4. Conclusie

Wij zijn zeer tevreden met de reacties die wij hebben mogen ontvangen van de omwonenden. Met name als het gaat om de vele positieve en enthousiaste reacties, maar ook de goede suggesties. Ook zijn wij tevreden over de suggesties en bezwaren van [REDACTED], waarvan wij menen deze op juiste wijze te hebben geadresseerd in het uiteindelijk ingediende bestemmingsplan.

Over het geheel gezien, hebben wij naar onze mening een goed onderbouwd plan ingediend, dat rekening houdt met de wensen, ideeën en suggesties van de gemeente en de directe omwonenden.

Wij zien een verdere goede en constructieve samenwerking met de gemeente Maashorst en met de betrokkenen omwonenden tegemoet.

[Redacted signature]

Namens deze:

[Redacted signature]

Bijlage 1.

Naam
Adres
Woonplaats

Betreft: Informatie over onze plannen met Maasstraat 9a

Uden, vrijdag 26 juni 2020

Beste buren, beste heer en mevrouw,

Met deze brief willen wij jullie graag informeren over onze plannen met onze woning en het perceel aan de Maasstraat 9a. Hieronder lichten wij onze plannen verder toe. Tevens willen wij jullie graag de mogelijkheid geven om hier schriftelijk op te reageren.

Waarom deze brief aan jullie?

Recent hebben wij onze plannen voorgelegd aan de gemeente Uden. In informele gesprekken heeft de gemeente inmiddels aangegeven op zich positief te staan tegenover onze plannen. Voordat wij ons plan echter formeel kunnen indienen bij de gemeente, is het gebruikelijk dat je daarover eerst de buren informeert door middel van een zogenoemde 'omgevingsdialoog'.

In het verleden werden buren en omwonenden door de gemeente over plannen geïnformeerd, door middel van een informatieavond. Tegenwoordig is het de bedoeling dat je dit zelf organiseert. Natuurlijk hadden wij jullie graag bij ons thuis uitgenodigd, om jullie te informeren over onze plannen. Echter, door de huidige situatie met het coronavirus, vinden wij het niet verantwoord om hiervoor een avond met fysieke aanwezigheid te organiseren. Daarom hebben wij ervoor gekozen om jullie met deze brief persoonlijk te informeren. Wij vinden het belangrijk dat jullie als buren goed zijn geïnformeerd.

Wat is de reden voor onze plannen?

Wij wonen al ruim 40 jaar met veel plezier aan de Maasstraat 9a. Daarom zijn wij op zoek gegaan naar mogelijkheden om dit ook de aankomende jaren nog te kunnen blijven doen. We zijn inmiddels allebei op leeftijd en de kinderen zijn al jaren uit huis. Daardoor voldoet onze woning niet meer aan de eisen die wij daaraan stellen. Ook is het voor ons door de omvang van het perceel steeds moeilijker om het te onderhouden. In een zoektocht naar een duurzame en levensloopbestendige woonoplossing, is op enig moment het idee ontstaan om het perceel te splitsen naar twee percelen. Dit biedt de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te realiseren, met mogelijkheid tot (mantel)zorg in de toekomst. Daarnaast ontstaat er een mogelijkheid voor nieuwe bewoners om ook te genieten van deze prachtige locatie en fijne buurt.

Wat zijn onze plannen?

Met hulp van een adviesbureau hebben wij, samen met de gemeente Uden, gekeken naar een plan dat past in onze en jullie omgeving. Hiervoor hebben wij dit adviesbureau in overleg met de gemeente een tekening laten maken van onze plannen, een zogenoemde 'schetsverkaveling'. Hierbij heeft het adviesbureau uiteraard rekening gehouden met allerlei belangrijke aspecten,

Bijlage 1.

zoals het bestaande en nieuwe groen, het straatbeeld, de privacy, de ligging van de woningen en de inritten, de hoogte van de woningen, de rooilijn.

Hoe zien onze plannen er uit?

Hieronder zien jullie een verkleining van de 'schetsverkaveling'. In de bijlage van deze brief is de uitgebreidere tekening bijgevoegd. Deze is ook besproken met de gemeente. De tekening geeft een goede indruk van de mogelijke invulling van onze plannen op ons perceel.



Het adviesbureau, BRO Adviseurs uit Boxtel, geeft het volgende aan:

- Het bestaande perceel is dusdanig groot, dat hier twee courante kavels met vrijstaande woningen aanvaardbaar kunnen worden gerealiseerd;
- Waardevolle bomen en struikgewassen aan de randen van de percelen blijven daarbij zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden de (nieuwe) perceelgrenzen extra aangeplant om eventuele inkijk op naastgelegen percelen te voorkomen.
- Er blijft voldoende ruimte bestaan rondom de woningen. Om dit te waarborgen wordt er een afstand van elke woning tot de zijdelingse perceelgrens gehanteerd van minimaal 5 meter, in plaats van de voorgeschreven 3 meter uit het geldende bestemmingsplan van de gemeente.
- De woningen sluiten aan op de karakteristieke golvende rooilijnen en bouwmassa's van woningen aan de Maasstraat. Dit betekent dat de ruime voortuin wordt behouden. En dat de woningen maximaal 1 bouwlaag met schuine kap hoog worden, zoals de huidige woning.

Bijlage 1.

Willen jullie reageren op onze plannen?

Natuurlijk willen wij jullie graag de mogelijkheid geven om te reageren op onze plannen.

Hiervoor vragen wij jullie om binnen twee weken schriftelijk te reageren op deze brief.

Hebben jullie opmerkingen, vragen of verder geen bemerkingen op onze plannen?

Kunnen jullie dit ons dan uiterlijk vrijdag 10 juli laten weten, door per mail of per brief te reageren.

Jullie kunnen hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier. Alvast veel dank daarvoor.

Wat gebeurt er verder?

Jullie schriftelijke reacties worden door ons meegenomen in de formele aanvraag van onze plannen bij de gemeente. Ze zijn namelijk onderdeel van de zogenoemde 'omgevingsdialoog'.

Deze zal de gemeente meenemen in haar beoordeling van onze ingediende plannen.

Wanneer de gemeente een positief formeel besluit neemt over onze plannen, dan zullen wij het adviesbureau opdracht geven om het plan verder uit te werken in een nieuw bestemmingsplan, voor de door ons gewenste percelen. Dit zal naar verwachting een half jaar in beslag nemen.

Daarna zal dit in procedure worden gebracht.

Wij hopen jullie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1.

Bijlage 2: Reactieformulier op de plannen aan de Maasstraat 9a te Uden

Jullie kunnen tot vrijdag 10 juli 2020 per mail of per brief reageren. Als jullie per mail willen reageren, dan kunnen jullie deze reactie sturen naar het mailadres van:

- _____
- _____
- _____

Naam:	
Straatnaam en huisnummer:	
Postcode en plaats:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Datum:	
Reactie:	
Wil je dat wij (of ons adviesbureau) contact opneemt om onze plannen te bespreken?	Ja/Nee

Bijlage 2

Lijst omwonenden voor omgevingsdialoog inzake plan voor splitsing en toekomstige bebouwing Maasstraat 9a Uden

	Adres	Naam / adres	Brief verstuurd	Reactie	Aard reactie
1.		5404 ND UDEN	26 juni 2020	2 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
2.		5404 ND UDEN	26 juni 2020	9 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
3.		5404 ND UDEN	26 juni 2020	9 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
4.		5404 ND UDEN	26 juni 2020	27 juni 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
5.		5404 ND UDEN	25 augustus 2020	8 september 2020 tot en met 17 november 2020	Zie bijlagen
6.		5404 ND UDEN	26 juni 2020	9 juli 2020	Zie brief adviseur*
7.		5271 ET SINT-MICHIELSGESTEL	26 juni 2020	9 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
8.		5404 KD UDEN	9 juli 2020	9 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)
9.		5404 KC UDEN	9 juli 2020	9 juli 2020	Positieve reactie (geen bezwaren)

Verklaring *:

hebben ervoor gekozen om hun reactie rechtstreeks naar de gemeente te sturen (via hun adviseur). Pas recentelijk hebben wij via de gemeente inzage gekregen in hun reactie.

AANGETEKEND

College van B&W van de gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

's-Hertogenbosch, 24 augustus 2020

Uw ref.

Onze ref. 74720/HP

Betreft:

REACTIE OP PLANNEN MAASSTRAAT 9A TE UDEN

Geacht college,

Tot mij wendden zich [REDACTED] die wonen aan de [REDACTED] te Uden, met het volgende.

Onlangs zijn mijn cliënten schriftelijk benaderd door een adviesbureau dat was ingeschakeld door de bewoners van de Maasstraat 9a, het perceel dat grenst aan het perceel van mijn cliënten. Aan mijn cliënten werd meegedeeld dat er plannen bestonden om het perceel Maasstraat 9a te splitsen in meerdere bouwpercelen.

Deze plannen baren mijn cliënten grote zorgen. Ik heb navraag gedaan bij uw gemeente en daaruit bleek dat de bouwplannen kennelijk wel kort met uw gemeente zijn besproken, nadat uw gemeente daarover nog geen standpunt heeft ingenomen. Met dit schrijven wil ik uw college informeren over het standpunt van mijn cliënten.

De woning van mijn cliënten en de woning Maasstraat 9a liggen in het voormalige buurtschap Zoggel. In de loop der tijd is dit buurtschap opgenomen in de bebouwde kom van Uden, maar mede door haar verleden als buurtschap geeft de aldus ontstane woonwijk een ruim opgezet karakter met veel groen en ruime open percelen.

Deze buurt ontleent haar waarde en karakter aan deze stedenbouwkundige opzet. De ruime percelen en het vele groen leiden tot een zeer hoogwaardige woon – en leefomgeving. Daaraan is binnen Uden ook een grote behoefte. Voor de lokale economie is de aanwezigheid van een meer koopkrachtige

bevolking van doorslaggevend belang. En dit hangt direct samen met de aanwezigheid van woningen met een hoogwaardig leefmilieu.

Mijn cliënten vrezen dat het splitsen van kavels in meerdere bouwkavels zal leiden tot een aantasting van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De ruime structuur van de wijk wordt aangetast en de aanwezigheid van meer bebouwing en extra verstening leidt onherroepelijk tot een vermindering van het groen. Daarbij kan er vanuit gegaan worden dat op de gesplitste percelen merendeels kleinere woningen zullen worden gebouwd.

Hierdoor wordt Uden monotoner en minder aantrekkelijk.

Het splitsen van het perceel Maasstraat 9a in meerdere percelen is ook strijdig met de stedenbouwkundige visie van uw gemeente, zoals die blijkt uit het Bestemmingsplan Woongebieden.

Op bladzijde 89 van de plantoelichting staat:

"Splitsing van bouwpercelen voor de nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan wanneer het gesplitste bouwperceel een minimale breedte van 25 m1 heeft. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen tot een minimale afstand van 20 m1 voor zover dit niet leidt tot een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit."

En op bladzijde 90 van de plantoelichting staat:

"Om het ruime karakter van grote percelen (breder dan 35 en een) te waarborgen is bepaald dat bij vrijstaande woningen op deze percelen aan beide zijden een 5 m1 brede bouwvrije zone moet worden aangehouden."

Het bouwperceel Maasstraat. 9a is 42 a 43 m breed. Dat betekent dat het bestemmingsplan het niet toestaat om dit perceel te splitsen in 2 percelen die met hun breedte aan de weg liggen. Dit verbod is op goede gronden in het bestemmingsplan opgenomen. Naar de mening van mijn cliënten zijn de achtergronden van dit verbod nog steeds valide en dient het daarom ook gehandhaafd te worden.

Het bestemmingsplan zegt niets over de minimale diepte van een bouwperceel, maar het is wel verboden om op een grotere afstand dan 2 m van de voorgevellijn te bouwen. Dat betekent dat er per bouwperceel slechts een hoofdgebouw is toegestaan; een tweede hoofdgebouw zou immers niet in de voorgevellijn staan.

Dit betekent dat het bestemmingsplan aan het splitsen van het bouwperceel in de weg staat. En de reden daarvan is dat het bestemmingsplan de ruime opzet van de wijk wil beschermen.

Tegen deze achtergrond zijn mijn cliënten bezorgd over de bouwplannen van de bewoners van de Maasstraat 9a. Ik wil uw college dan ook verzoeken mij te informeren over eventuele planvorming en besluitvorming in deze.

Ik vermeld nog dat mijn cliënten ondanks hun bezwaren open staan voor constructief overleg met uw gemeente en de bureu, ook omdat zij een groot belang hechten aan een goede relatie met uw gemeente en met de bureu.

Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u vanzelfsprekend altijd contact met mij opnemen.

Inmiddels verblijft,

