

**Nota van zienswijzen
&
Ambtshalve wijzigingen**

**Ontwerpbestemmingsplan
Maasstraat 9a, Uden**

Gemeente Maashorst

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 9a in Uden, heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 augustus 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Daarmee zijn alle zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Zienswijze 1.

<...naam...adres...>

Zienswijze

1. Indieners geven aan dat het verslag van de omgevingsdialoog geen juiste weergave is van de gevoerde dialoog. De stelling dat niet inhoudelijk op de bezwaren kon worden gereageerd wegens onbekendheid ervan is onjuist. Indieners verzoeken dit aan te passen.
2. Indieners geven aan dat er geen goede reden (meer) is voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Enerzijds omdat het na splitsen percelen betreffen met een omvang van meer dan 1100 m², hetgeen nog steeds percelen zijn van bovengemiddelde omvang en niet passend is voor zorgbehoevenden. Door deze grootte en ligging zullen deze woningen enkel beschikbaar zijn voor het hogere segment. Gelet op de huidige grootte van de woning zou ook in pandige (mantel)zorg mogelijk zijn. Anderzijds is het verzoek tot splitsing van de percelen en het realiseren van twee woningen achterhaald door de gewijzigde persoonlijke situatie.
3. Indieners menen dat er geen reden is voor het College om mee te werken aan de splitsing van het perceel. Indieners zijn van mening dat splitsing van het perceel een negatieve impact heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de Maasstraat.
4. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat door de afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen privacy behouden blijft. Indieners geven aan dat het ten aanzien van de huidige situatie een verslechtering betekent. De huidige woning staat midden op het perceel, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is groter en er zitten geen raamopeningen in de zijgevel van de woning, waardoor privacy geborgd is voor beide partijen. Indieners verzoeken een strook van 5 meter breed met natuurbescherming over de gehele diepte van het perceel te hanteren waarin het behoud van de bestaande bomen wordt geborgd. Daarnaast verzoeken indieners extra maatregelen toe te voegen om privacy te behouden.
5. Indieners hebben zorgen over de impact op de aanwezige biodiversiteit en verzoeken nader onderzoek te doen naar de effecten van de voorgenomen plannen op de aanwezige flora en fauna. Indieners achten het minimaal noodzakelijk een strook van 5 meter breed met natuurbescherming toe te voegen over de gehele diepte van het perceel met behoud van de bestaande bomen.
6. Indieners vragen waarom niet is gekozen voor perceelsplitsing aan de zijde van de Speelweide. Splitsing aan die zijde doet volgens indieners meer recht aan het straatbeeld.

Beantwoording

1. Het voeren van een omgevingsdialoog is een vereiste bij een planontwikkeling, de manier waarop dit wordt gedaan is echter vormvrij.
De door Banning Advocaten, namens indieners, ingebrachte brief van 24 augustus 2020 is daags erna ontvangen door de gemeente. Deze brief is bij de verdere behandeling van het plan betrokken. De door indieners naar voren gebrachte bezwaren tegen de voorgenomen splitsing zijn echter geen grond gebleken om geen medewerking te verlenen aan het initiatief.
De door Banning Advocaten, namens indieners, ingediende brief van 24 augustus 2020 is opgenomen onder bijlage 8 bij de plantoelichting en maakt zodoende ook onderdeel uit van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefnemer de verslaglegging van de dialoog laten redigeren.
2. Door de indieners worden voorbeelden van levensloopbestendige mogelijkheden genoemd. Dit zijn echter geen voorwaarden voor levensloopbestendige mogelijkheden. Het is een ambitie om toe te werken naar meer levensloopbestendige woningen. De specifieke situatie aan de Maasstraat leidt tot differentiatie van de straat. In plaats van één grote woning worden het twee iets kleinere, betaalbaardere woningen. De meerwaarde voor de gemeente zit hem erin dat hierbij levensloopbestendige woningen worden toegevoegd.
Dat de persoonlijke situatie van de eigenaar van het pand gewijzigd is, veranderd niets aan onze toegezegde medewerking tot splitsing. Het is aan initiatiefnemer zelf om te bepalen wat ze aanvragen bij de gemeente en door de gemeente wordt een afweging gemaakt of we bereid zijn medewerking te verlenen aan dat verzoek. In pandige mantelzorg is geen onderdeel geweest van de aanvraag die gedaan is.
3. In het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om percelen te kunnen splitsen. De minimale breedte van een bouwperceel aan de straatzijde moet na splitsing minimaal 20 meter bedragen. In artikel 21.3.1 van het bovengenoemde bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaraan in ieder geval voldaan dient te worden om in aanmerking te komen voor deze afwijkingsbevoegdheid. Hierbij is onder meer gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de Maasstraat. De percelen worden gekenmerkt door diepe voortuinen die het straatbeeld een groen karakter geven. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van bomen naast de weg in het openbaar toegankelijk gebied. Het voorliggend plan vindt met zijn voorgevellijnen aansluiting bij de omliggende woningen en is daarmee passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De perceelbreedtes aan de Maasstraat zijn zeer variabel. Aan de overzijde zien we percelen met breedtes van 20 tot 25 meter en verderop in de straat zijn percelen met breedtes tussen de 15 en 21 meter. Dit laat zien dat een perceelbreedte van 22,5 meter geen afbreuk doet aan de bestaande structuur.
We hebben in de planontwikkeling aangegeven dat we het van belang achten dat de situering van de woningen vrijstaand moet zijn. Daarbij is uitvoerig gesproken over de wens de hoofdmassa op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te situeren waardoor de woningen voldoende vrij op het perceel komen te staan. Ook de

voortuindiepte blijft voldoende diep zodat het bestaande open straatbeeld intact blijft. De aanwezige beeldbepalende boom in de voortuin dient ook behouden te blijven. Geconcludeerd kan worden dat met voorliggend plan geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande opzet en karakteristiek van de Maasstraat.

4. Dat in de nieuwe situatie dichter op de perceelsgrens gebouwd mag worden dan mogelijk is op basis van het vigerende plan is deels waar. Ook in het vigerende plan is opgenomen dat woningen op een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd moeten worden. Het feitelijke bouwvlak in het vigerende plan is weliswaar strak om de bestaande woning heen gesitueerd. De huidige woning staat inderdaad verder van de perceelsgrenzen af en heeft geen raamopeningen in de zijgevel. Dit is echter geen garantie dat het altijd zo zal blijven. Op basis van landelijke regelgeving is het mogelijk zonder vergunning gevelopeningen toe te voegen in de zijgevel, mits deze gevelopeningen op minimaal 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen.

Gelet op de perceelbreedte van 45 meter komt het perceel in aanmerking voor splitsing. Wij stellen voorop dat bij de ontwikkeling van dit plan voldoende aandacht is geweest voor de inpassing van de nieuwe woningen in de bestaande omgeving en dat er daarbij rekening is gehouden met de privacy van omwonenden door een grotere afstand te eisen dan is toegestaan op basis van de regeling in het vigerende bestemmingsplan, te weten 5 meter in plaats van 3 meter.

De woning van indieners staat op 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor is de onderlinge afstand tussen de zijgevel van de woning van indieners en het toekomstig bouwvlak van de nieuwe ontwikkeling 15 meter. Het direct zicht op elkaars woning zal hierdoor relatief gering zijn. Momenteel is op en rondom de perceelsgrens op beide percelen groen aanwezig. Het zicht op elkaars woning is niet uit te sluiten, maar gelet op de onderlinge afstand achten wij de nieuwe situatie niet onacceptabel.

Een onbebouwde strook van 5 meter breed eisen over de gehele diepte van het perceel met een verplichting tot natuurbescherming is onredelijk beperkend. Een dergelijke onbebouwde strook is op geen enkel perceel in de Maasstraat aanwezig. Er is geen sprake van een landschap met landschappelijke waarden en groenbestemmingen, maar van tuinen behorend bij woningen. Gelet op het vorenstaande zien we geen reden een onbebouwde strook op te nemen in het bestemmingsplan. De verplichting groen te behouden op het perceel van initiatiefnemer is eveneens te beperkend. Het staat eenieder vrij de tuin in te richten naar eigen wens, zo ook de initiatiefnemer of toekomstige bewoner. We zien geen reden een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de aanwezige bomen in de achtertuin. Deze bomen hebben geen monumentale of beeldbepalende status. Indien het bomen zijn met een omtrek van 41 cm (op een hoogte van 1.30m vanaf maaiveld) zal voor deze boom wel een kapvergunning dienen te worden aangevraagd. De boom in de voortuin is wel beschermd in het bestemmingsplan door de aanduiding dat het een beeldbepalende boom is.

5. Voor deze ontwikkeling is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Deze quickscan is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

Indieners geven aan te betwijfelen of deze quickscan een volledig en accuraat beeld geven gelet op de eigen waarnemingen. Het had in de reden gelegen een tegenonderzoek te laten doen waarin dit wordt aangetoond door de indieners. We hebben geen reden te twijfelen aan de juistheid van de quickscan en de uitkomsten ervan.

Ten aanzien van het verzoek om het behoud van opgaand groen en het verzoek een onbebouwde strook van 5 meter breed over de gehele diepte van het perceel te verlangen verwijzen we naar de eerdere beantwoording hierover onder nr. 4.

6. Splitsing aan de Speelweide is niet wat is voorgelegd aan de gemeente. Initiatiefnemers hebben een verzoek tot splitsing aan de Maasstraat aan de gemeente voorgelegd en op dat verzoek is beslist.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Naar aanleiding van de zienswijze, vermeld onder 1, is de verslaglegging van de dialoog geredigeerd waardoor deze meer recht doet aan het proces en de inhoud van de gevoerde dialoog.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

<...naam...adres...>

Zienswijze

1. Indieners geven aan dat nut en noodzaak voor het toevoegen van een extra woning niet gebleken is en onduidelijk is welk ruimtelijk relevant doel wordt beoogd met dit plan. Dat de woning niet voldoet aan de eisen van deze tijd is op zichzelf geen reden mee te werken aan het herbouwen van twee woningen.

2. In het ontwerp wordt voorzien in een groter oppervlak ten behoeve van de woonfunctie, een groter bouwvlak en de voorgevellijn is verder naar voren gesitueerd ten opzichte van het vigerend plan. Het bouwvlak grenst grotendeels direct aan het perceel van indieners en kent ruime bouwmogelijkheden voor de situering van bijgebouwen. Indieners zijn van mening dat de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden een on-evenredige inbreuk op de privacy zijn, alsmede op het karakter en straatbeeld in de omgeving.
 Indieners stellen de vraag waarom gesproken wordt over een denkbeeldig bouwvlak als er een bouwvlak is aangegeven op de verbeelding. Ze merken op dat op basis van de regels een bijgebouw op de perceelsgrens gebouwd kan worden.
 Daarnaast geven indieners aan dat het ontwerp ten aanzien van de hoogte van bijgebouwen rechts onzeker is. Indieners geven aan dat ze een goot- en bouwhoogte voor een bijgebouw van respectievelijk 3 en 9 meter onaanvaardbaar achten. Ze merken daarbij op dat de verwijzing naar de tabel in de regels onjuist is.
 Ten aanzien van bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden geen eisen ten aanzien van afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze bouwmogelijkheden zijn ruimer dan in het vigerende plan, aangezien de voorgevellijn verder naar voren is gelegen.
 Daarnaast geven Indieners aan dat op basis van de regels, onder voorwaarden, een dakterras kan worden gerealiseerd op een bijgebouw en dat dit een onaanvaardbare inbreuk op hun privacy met zich meebrengt.

3. Indieners verzoeken de bouw- en gebruiksmogelijkheden specifiek toe te snijden op de impressiebeelden in figuur 3.1 van de plantoelichting zodat hoofd- en bijgebouwen uitsluitend in overeenstemming met deze impressie kunnen worden gerealiseerd. Ze verzoeken tevens een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van de aanleg en instandhouding van groen om de privacy te borgen.

Beantwoording

1. Het initiatief voor dit plan is afkomstig van de initiatiefnemers, zij hebben hiertoe een verzoek ingediend bij de gemeente. Indien er dergelijke verzoeken binnen komen worden deze verzoeken beoordeeld. Gemeente Maashorst steunt inwonersinitiatieven waar gewenst, waarbij de houding is 'ja, mits'. Het voorliggend plan is ook op die manier beoordeeld en passend bevonden, mede gelet op de splitsingsbevoegdheid welke is opgenomen in bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden 2022" en de daaronder opgenomen voorwaarden.

Onder punt 3 van de zienswijze beantwoording bij zienswijze 1 is het gemeentelijk standpunt te lezen waarom we menen dat deze splitsing geen afbreuk doet aan de bestaande opzet en karakteristiek van de Maasstraat.

2. Het is juist dat het bouwvlak wordt gewijzigd. Het bouwvlak in het vigerende plan "Woongebieden Kom Uden 2022" is om de feitelijke woning gelegen en in de achtertuin. Dit is op de omliggende percelen ook het geval. Een bouwvlak is een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid en waar op basis van de regels van die bijbehorende bestemming bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen mogen worden opgericht. Het bouwvlak mag niet geheel worden bebouwd met hoofdgebouwen. In het ontwerp zijn de bouwregels van het vigerende plan overgenomen, de regeling voor het bouwen van hoofd- en bijgebouwen die in plan "Woongebieden Kom Uden 2022" geldt is gelijk aan de regels van het ontwerp. De regels voor de hoogte van hoofd- en bijgebouwen is hetzelfde als in het vigerende plan is opgenomen, evenals de toegestane oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen. De gevellijn is in het ontwerp verder naar voren gelegen dan in het vigerende plan. Deze is echter niet willekeurig bepaald, hierbij is aansluiting gezocht bij de naastgelegen percelen, zo ook het perceel Maasstraat 9.

Het bouwvlak van Maasstraat 9 is aan de linkerzijde van de woning verder naar voren gelegen dan het bestaande bouwvlak van Maasstraat 9a. In het ontwerp is aansluiting gezocht bij het bouwvlak van Maasstraat 9. Op het perceel van Maasstraat 9 staat een bijgebouw op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens. In het ontwerpplan voor Maasstraat 9a is hier aansluiting bij gezocht. Mocht hier een bijgebouw worden opgericht op Maasstraat 9a dan zullen Indiërs hierdoor niet in hun belangen worden geschaad, aangezien er aan hun zijde al een bijgebouw staat op korte afstand van de perceelsgrens.

In de regels van het ontwerp wordt gesproken over een denkbeeldig bouwvlak. Ook dit is overgenomen uit het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden 2022". Een denkbeeldig bouwvlak is het kader waarbinnen een hoofdgebouw mag worden opgericht. Deze kaders worden gevormd door de bebouwingsdiepte, de bebouwingsbreedte, de gevellijn en de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens. Deze maatvoering is terug te lezen in de tabel in de regels. Een denkbeeldig bouwvlak is dus niet gelijk aan het bouwvlak wat op de verbeelding te zien is. Binnen het denkbeeldig bouwvlak zijn hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan. Buiten het denkbeeldig bouwvlak zijn alleen bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met de

daarbij opgenomen regels over de hoogte. Een bijgebouw op de perceelsgrens zal dan ook nimmer een nokhoogte hebben van 9 meter.

Indieners hebben terecht opgemerkt dat de verwijzing in artikel 4.2.2 onder a onjuist is. Deze verwijst naar een tabel in artikel 4.2.1 onder e, maar de tabel is opgenomen onder sub f in het ontwerpbestemmingsplan. Wat betreft de inhoud van de tabel is hier enkel een verwijzing te vinden van de plek waar bijgebouwen mogen worden opgericht en niet over de hoogte. In deze tabel staan immers geen hoogtematen. Bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het denkbeeldig bouwvlak, dus daar waar ook een hoofdgebouw mag worden opgericht en buiten het denkbeeldig bouwvlak. Voor bijgebouwen buiten het denkbeeldig bouwvlak zijn bijgebouwen enkel toegestaan als ze voldoen aan de maatvoeringseisen zoals opgenomen in de tabel onder artikel 4.2.2 sub b van de planregels. Hierbij gelden geen afstandseisen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Ook dit is conform de regeling in bestemmingsplan “Woongebieden Kom Uden 2022”.

Ten aanzien van de mogelijkheid voor het realiseren van een dakterras wordt aangegeven dat men dit een onaanvaardbare inbreuk op de privacy vindt. De regeling onder artikel 4.3.2 is ook overgenomen uit het vigerende plan en geldt ook voor omliggende percelen. In deze regeling is te lezen dat een dakterras is toegestaan binnen de bouwenvelop. De bouwenvelop is net als het denkbeeldig bouwvlak, aangevuld met de hoogtematen uit het plan, de plek waar een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Binnen die ruimte mag een dakterras worden gerealiseerd. Hierbij geldt nog de toevoeging dat een dakterras niet gerealiseerd mag worden binnen 2 meter van de aangrenzende percelen. Op een bijgebouw of overkapping buiten het denkbeeldig bouwvlak is het overigens niet toegestaan een dakterras te realiseren, zo is ook opgenomen in artikel 4.2.2 onder f. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de initiatiefnemer besloten de regeling voor dakterrassen uit het bestemmingsplan te halen. De mogelijkheid een dakterras te realiseren is hiermee komen te vervallen.

3. Indieners verzoeken de bouwregels in het plan toe te spitsen op de impressiebeelden die zijn opgenomen in de plantoelichting. In principe is dit ook uitgangspunt geweest. De plek van het hoofdgebouw op de impressiebeelden is vertaald in de bouwregels welke zijn opgenomen. De kaprichting kan eventueel wijzigen, maar door het beperkte bouwvlak en de aanwezige gevellijn kan de toekomstige woning niet op een andere plek worden gerealiseerd dan conform de impressiebeelden. Voor wat betreft bijgebouwen is hier meer vrijheid in. Dit is conform de regels van bestemmingsplan “Woongebieden Kom Uden 2022” en de landelijke regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Gelet op het vorenstaande zien we geen reden dit aan te passen.

Besluit

Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan.

De verwijzing in artikel 4.2.2 onder a naar artikel 4.2.1 onder e zal worden aangepast naar artikel 4.2.1 onder g.

Daarnaast is de regeling voor dakterrassen verwijderd uit het plan.

Voor het overige leidt de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

In deze ‘nota van ambtshalve wijzigingen’ zijn wijzigingen opgenomen die we niet naar aanleiding van ingebrachte zienswijze, maar zelf, ambtshalve hebben doorgevoerd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben enkel betrekking op de regels.

In de regels wijzigen we de volgende zaken:.

Wijziging 1:

In artikel 1 van het bestemmingsplan is een begripsbepaling toegevoegd voor een levensloopbestendige woning.

Wijziging 2:

In artikel 3 ontbreekt een regeling ten aanzien van de beeldbepalende boom. Er is enkel een aanduiding opgenomen, maar deze verwees niet naar bouw- en gebruiksregels. Deze regels zijn toegevoegd onder artikel 3.2.3 onder c en d, artikel 3.3 en artikel 3.4

Wijziging 3:

In artikel 4 is verankerd dat de ter plaatse toe te voegen woningen levensloopbestendige woningen dienen te zijn. Dit is toegevoegd onder de bestemmingsomschrijving en de bouwregels en dient in samenhang met wijziging 1, de toegevoegde begripsbepaling, te worden gelezen.