

Notitie

project:
Woningbouwplan Vlasbergen Uffelte

datum:
10-03-2025

betreft:
Participatiebijeenkomst

kenmerk:
3004-N04

Participatiebijeenkomst

Op 10 maart 2025 is er tussen 17 en 19 uur een 2^e participatiebijeenkomst gehouden voor het woningbouwplan “Vlasbergen” te Uffelte. De bijeenkomst is gehouden in het naastgelegen eetcafé “De Molensteen”. De uitnodiging is op 20 adressen in de nabije omgeving van het plan bezorgd. De bijeenkomst is bezocht door plm. 16 buurtbewoners. Tijdens de bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan getoond met daarbij enkele impressies van de geplande woningbouw in het plan.

Tijdens de bijeenkomst heeft de buurt vragen gesteld en gereageerd op het plan. Hierop is gereageerd door de ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente en/of door/namens de opdrachtgever.

In onderstaand verslag van de bijeenkomst zijn de genoemde punten opgesomd, waarna cursief de reactie van de gemeente en/of opdrachtgever weergegeven is.

Hoe wordt het plan aangesloten op de weg Vlasbergen? *Het wegprofiel van de Vlasbergen zal aangepast worden, hiervoor zal binnenkort een voorstel gedaan worden.*

Enkele bewoners geven aan dat ze het jammer vinden dat er verlies is van privacy en uitzicht. *Er is begrip voor dit standpunt, zeker voor de bewoners die grenzend aan het plan wonen hebben de gevolgen impact. De gemeente geeft aan dat ca.18 jaar geleden door de gemeenteraad al is besloten om op het gebied een wijzigingsbevoegdheid te leggen, die woningbouw in het gebied heeft mogelijk gemaakt.*

Gevraagd wordt hoe een aanvraag voor planschade gedaan kan worden. *Een aanvraag voor planschade kan gedaan worden bij de gemeente, nadat het plan onherroepelijk is geworden. De toetsing wordt gedaan door een onafhankelijk instituut.*

In hoeverre is de geluidbelasting van het wegverkeer een belemmering voor het plan? *Er is een akoestisch onderzoek gedaan m.b.t. de haalbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat de naar de weg toe gekeerde gevels moeten voldoen aan de vereiste geluidwering. Dit zal ook als zodanig uitgevoerd worden.*

Zijn er mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap en/of eigenbouw? *Het plan wordt als geheel ontwikkeld en er is geen mogelijkheid voor het kopen van een kavel voor zelfbouw. Op een andere plek in Uffelte loopt nog wel een initiatief waarin zelfbouw mogelijk gemaakt kan worden.*

Wat wordt het woningbouwprogramma? De gemeente geeft aan dat er geen huurwoningen in het plan gesitueerd worden, wel valt minimaal de helft van de woningen in de categorie “betaalbaar”.

Hoe zal de ontsluiting aan de noordwestzijde uitgevoerd worden? Is het nodig voor de brandweer? Is de aansluiting met de Goorn een gevaarlijke aansluiting voor fietsers? *Dit is een ontsluiting voor fietsers en voetgangers. Het is geen ontsluiting voor motorvoertuigen.*

In hoeverre zijn alle aspecten al onderzocht en wat is de planning voor het plan? De externe onderzoeken (o.a. archeologie, stikstof en flora- en fauna) zijn uitgevoerd. De volgende stap is het ter inzage leggen van het plan voor zienswijzen.

Wie wordt de beheerder van de groenstrook langs de Rijksweg en blijven de bomen achter de woningen aan de Goorn ook staan? En hoe wordt de aansluiting ter plaatsen van de woningen aan de Goorn uitgevoerd? Kunnen de bomen hier alvast gesnoeid worden? *Wie de beheerder wordt van de groenstrook langs de Rijksweg is nog geen uitsluitsel, dit wordt nog onderzocht. De opdrachtgever wil met de bewoners langs de Goorn tot een gezamenlijk plan komen hoe de achtertuinen van de woningen aan de Goorn aansluiten op het nieuwe plan. Als op korte termijn alvast ter plaatse gesnoeid moet worden, dan kan dat uitgevoerd worden.*

Wat wordt de maaiveldhoogte in het nieuwe plan? *Conform de eis van het waterschap zal de maaiveldhoogte op minimaal 80cm boven het grondwaterpeil liggen. Dit betekent dat het maaiveld met minimaal 20-30cm zal worden opgehoogd.*

Wanneer wordt er gebouwd en wie wordt de bouwer? Welke warmtepompen worden er toegepast? *De bouwer/ontwikkelaar wordt Van der Steeg uit Genemuiden. De bouw zal starten als 70% van de woningen verkocht is. Bij toepassing van warmtepompen zal gelet worden op de daarvoor geldende geluidsnormen.*

Kunnen de woningen eerst te koop aangeboden worden aan de inwoners van Uffelte? *De gemeente geeft aan dat de bouwer/ontwikkelaar wel eerst mag adverteren in de plaatselijke media.*

Enkele bewoners vinden het blok van 8 woningen aan de noordzijde te groot voor deze plek. Kan dit blok omgewisseld worden met de 2-kapper en de 2 vrijstaande woningen aan de zuidzijde? *Het stedenbouwkundige plan is besproken met de gemeente en de opzet is akkoord bevonden. Een forse wijziging hierop roept veel vragen op en is eigenlijk niet bespreekbaar. Het omwisselen van bouwblokken geeft ook*

weerstand bij bewoners aan de zuidzijde. In een volgend overleg met de opdrachtgever en de gemeente zal dit punt besproken worden.

Algemeen:

Naast de vragen die er gesteld en de opmerkingen die er gemaakt zijn, is de buurt in meerderheid positief over de dichtheid en de uitstraling van het plan.

Aan het eind van de bijeenkomst wordt een ieder bedankt voor zijn of haar inbreng.