

Verslag van de omgevingsdialoog over het bouwplan Oud Moleneind te Uden d.d. 17-06-2020

Aanvang: 19.30 uur tot ca. 21.00 uur

Locatie: d'n Office, Loopkantstraat 25, Uden

Aanwezig: bewoners van Oud Moleneind 11, Oud Moleneind 13, Deken de Louwstraat 49, Missielaan 35, Missielaan 37, Missielaan 39, Jan Verhoevenstraat 3 en twee vertegenwoordigers namens de ontwikkelende partij.

Afwezig met kennisgeving: Missielaan 35, Jan Verhoevenstraat 1 en Oud Moleneind 22

Algemeen.

De volgende punten zijn deze avond aan de orde geweest en toegelicht (zie ook de bijgevoegde power-point-presentatie)

- Welkom/bedoeling van de avond.
- Terugblik
- Toelichting nieuw plan
- Vervolgstappen
- Vragen/opmerkingen

Bedoeling van de avond

De bedoeling van deze bijeenkomst is om met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan Oud Moleneind en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt die aan alle aanwezigen zal worden toegestuurd. Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat deze avond aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het principeverzoek tot aanpassing van de bestemming.

Terugblik

Eind 2019 zijn individuele gesprekken gevoerd over het planvoornemen van toen. In die periode hebben enkele omwonenden aangegeven gezamenlijk over de plannen te willen spreken. Naar aanleiding van dit verzoek is toegezegd dat er eind januari (2020) een groepsgesprek gepland wordt. De planaanpassingen naar aanleiding van o.a. de individuele gesprekken vroegen meer tijd dan voorzien. Het beoogde groepsgesprek van eind januari 2020 is daarom geannuleerd. En tot aan de dag van vandaag was het vanwege de coronacrisis er niet meer van gekomen.

Uit de individuele gesprekken kwamen een aantal opmerkingen telkens terug:

- Te veel woningen
- De woningen zijn te hoog (deels 4,5 meter) en daardoor te zichtbaar
- Het (witte) stucwerk komt te nadrukkelijk over. Het lijkt wel een vakantieparkje merkte destijds iemand op.

Zie voor een impressie van het eerdere plan de bijgevoegde pp-presentatie.

Toelichting nieuw plan

In de nieuwe planopzet is het aantal bungalows teruggebracht van drie naar twee. Waardoor er meer openheid wordt gecreëerd. Aangegeven wordt dat er een grote vraag is naar dit type woningen op niet al te grote afstand van de centrumvoorzieningen. Het aanbod van dit soort woningen in Uden blijft namelijk ver achter bij de vraag. Het bouwplan sluit derhalve aan bij de maatschappelijke behoefte. De bungalows krijgen één bouwhoogte (ca. 3.20 meter) in tegenstelling tot de vorige plannen. Het beeld wordt door één bouwhoogte rustiger. De rustige uitstraling wordt versterkt door te werken met metselwerk en op onderdelen met gevelbetimmering. Het witte stucwerk is geheel komen te vervallen.

Op de achterste kavel (omvang ca 520 m2 groot) is de bungalow zodanig gesitueerd dat deze ten opzichte van de aangrenzende achtertuinen ten minste op 5 meter afstand staat. De bungalow op de middelste kavel (omvang ca 440 m2) is over een lengte van ca 8 meter tegen de erfgrans gesitueerd. Dit is reeds besproken en afgestemd met de betrokken eigenaar.

Op de bungalows zijn zonnepanelen voorzien (gasloos bouwen).

Het voorliggend plan is inclusief de maximale hoeveelheid wat vergunningsvrij gerealiseerd mag worden. Deze voorwaarde wordt onderdeel van ons verzoek bij de gemeente zodra we om aanpassing van de bestemming gaan vragen. Daarmee wordt voorkomen dat aanvullend op het bouwplan per kavel ca. 50 m2 bijgebouwd mag worden.

In het plan wordt uitgegaan van een groene afscheiding om het grootste deel van het bouwplan heen, behalve langs het fiets-voetpad én aan de voorzijde bij Oud Moleneind. Langs het voet-/fietspad is een haag voorzien met een hoogte van ca. 1 meter met daarin opgenomen een aantal bomen en een loophekje.

Ca 26 m2 is volgens het Kadaster in gebruik bij een aantal aangrenzende tuinen. Daarover zal nog een afzonderlijk gesprek plaatsvinden met de kanttekening van onze zijde dat we tot een passende oplossing wensen te komen. Tijdens de bijeenkomst ontstaat enige onduidelijkheid hoe dit hm ontstaan.

Na deze toelichting zijn de artist impressions van het bouwplan getoond (zie bijgevoegde presentatie).

Vervolgstappen.

Eind juni/begin juli zal bij de gemeente Uden een principeverzoek met betrekking tot dit bouwplan inclusief het verslag c.a. van de omgevingsdialoog worden ingediend. Dit gebeurt door Thema Vastgoedontwikkeling bv namens twee grondeigenaren die op deze locatie hun bungalow tot realisatie wensen te brengen.

Na ca. 26 weken zal de gemeente hun standpunt kenbaar maken waarna in principe overgegaan zal worden tot een verzoek om een omgevingsvergunning. Besluiten hieromtrent worden te zijner tijd kenbaar gemaakt door de gemeente.

Discussie/Opmmerkingen/Vragen.

Een aantal aanwezigen geven aan dat zij niet beter wisten dan dat op dit perceel maximaal één woning gerealiseerd zou mogen worden. En dat andere ontwikkelaars ook met allerlei bouwplannetjes met dit perceel bezig zijn geweest en het uiteindelijk toch niet doorging. Men is verbaasd dat dit plan wel in procedure zal worden gebracht.

Reactie ontwikkelaar: het is ons bekend dat er plannetjes zijn geweest voor woningen met een eerste- en tweede verdieping, een klein appartement-complex en een woon-zorg eenheid. Voorliggend plan is beperkt in omvang en hoogte én sluit aan bij de maatschappelijke wens om bungalows niet ver van de centrumvoorzieningen te realiseren. Dergelijke locaties zijn rondom het centrum niet/nauwelijks aanwezig.

Zichtbaarheid van de woningen vanuit de aangrenzende tuinen/woningen komt aan de orde evenals de vraag of de zonnepanelen zichtbaar zijn.

Reactie ontwikkelaar: door de erfscheiding zal – zo is de verwachting – vanuit de direct aangrenzende tuinen de woningen nauwelijks zichtbaar zijn. Toezegging wordt gedaan om vanuit de tuinen bezienswaardigheden te maken wat je ziet wanneer naar de bouwlocatie wordt gekeken. Met als uitgangspunt dat je met de rug tegen de gevel van de woning staat. Voor wat betreft de zonnepanelen wordt opgemerkt dat deze zodanig op de daken worden gelegd dat deze naar verwachting vanaf de begane grond in het geheel niet te zien zullen zijn.

Een kritische kanttekening wordt geplaatst bij de situering van de laatste woning ten opzichte van het fietspad. Men vraagt zich af of deze niet veel te dicht bij het fietspad ligt. Enerzijds wordt opgemerkt dat men op deze manier vanuit de aangrenzende tuin (Missielaan 35) niet meer kan wegblijven en anderzijds wordt opgemerkt (Deken de Louwstraat 49) dat men vanuit hun keuken bijna binnenkijkt bij deze bungalow. Temeer aldus die bewoners omdat de bungalow aan de fietspadzijde ramen heeft.

Reactie ontwikkelaar: Of het nu een bouwplan met één of enkele woningen wordt, in bijna alle gevallen zal het zicht vanuit de tuin(en) anders worden omdat rondom een erfafscheiding zal worden geplaatst. Deze groene erfafscheiding (tot een maximum van 2 meter) onttrekt de bungalows nagenoeg aan het zicht. De montagefoto's zullen daar binnenkort uitsluitsel over geven. Voor wat betreft het zicht op de bungalow aan de fietspadzijde wordt opgemerkt dat de hoge ligusterhaag tussen de woning aan de Deken de Louwstraat en de geplande woning het zicht op elkaar nagenoeg geheel wegneemt.

Het gebied Groenewoud ligt ten opzichte van Oud Moleneind lager. Daarbij komt dat in de wijk Groenewoud bij hevige regenval (incidenteel) sprake is van wateroverlast. Opgemerkt wordt dat een aantal tuinen grenzend aan onderhavig perceel ca 20-30 centimeter lager liggen. De zorg wordt uitgesproken dat bij de realisatie van de bungalows de kans op wateroverlast groter zal worden. Dit ook naar aanleiding van de hoogteligging van de woning die in aanbouw is.

Reactie ontwikkelaar: Het hemelwater dat op de daken valt wordt afgevangen en geïnfiltreerd op locatie volgens de randvoorwaarden die door de gemeente Uden gesteld worden. De toegangsweg en een deel van de hof worden voorzien van grasklinkers. Uitgangspunt is dat de afwatering van het gebied richting fietspad zal plaatsvinden. Hierdoor alsmede de situering van de infiltratiepunten voor de woningen ter hoogte van het fietspad zullen eerder minder dan meer afwatering naar de omgeving te zien geven.

Aanvullend op de vraag over de afwatering wordt geïnformeerd naar de hoogteligging van de woningen. Deze vraag komt voort uit de hoogteligging van de woning in aanbouw.

Reactie ontwikkelaar: De gemeente wilde het peil van de woning in aanbouw oorspronkelijk hoger hebben liggen dan het peil wat nu is aangehouden. Uiteindelijk is het hoogteverschil ten opzichte van

het achterliggende gebied doorslaggevend geweest om niet meer dan het peil van de weg Oud Moleneind aan te mogen houden. Naar aanleiding van de vraag over de hoogteligging is recent de hoogteligging van de twee bungalows ten opzichte van de directe omgeving nog eens nader geanalyseerd. Voor wat betreft de eerste bungalow zal deze ca 60 cm lager komen te liggen dan de woning aan Oud Moleneind. De laatste bungalow komt ca 10 cm lager te liggen ten opzichte van bungalow 1. Het uiteindelijk resultaat is dat daardoor het maaiveld bij deze laatste bungalow slechts 5-10 cm hoogteverschil te zien geeft ten opzichte van de laagst gelegen tuin (woning Missielaan 37). Hierdoor worden de woningen ook logischer gepositioneerd ten opzichte van het – in hoogte aflopende - fietspad.

Eén van de bewoners spreekt zijn zorg uit over het ontgraven van grond ten gunste van de woning in aanbouw want de wortels van enkele grote bomen zouden kunnen zijn geraakt. Er zou mogelijk een gevaarlijke situatie kunnen ontstaan.

Reactie ontwikkelaar: Dit is een belangrijk aandachtspunt. Er mogen geen gevaarlijke situaties ontstaan. Er zal met betrokkene binnenkort contact worden opgenomen om de situatie nog eens goed ter plekke te bekijken.

Gevraagd wordt of en zo ja hoe de bronpunten ten behoeve van verwarming en van koeling in de ruimtelijke opzet is meegenomen. Is daar eigenlijk wel plek voor is de vraag.

Reactie ontwikkelaar: Zodra de woonomgevingsvergunning kan worden aangevraagd zullen de noodzakelijke boringen plaatsvinden. Ruimtelijk stuit e.e.a. niet op problemen. De bronpunten zullen in ieder geval niet onder de woningen worden gesitueerd.

Aan het einde van het overleg komt een bouwsuggestie/-schets (bijlage 2) van een aantal omwonenden aan de orde. Daarin is de suggestie opgenomen om een tweetal woningen zodanig te situeren dat deze midden op het perceel naast elkaar komen te liggen.(deze schets wordt ook aan de gemeente kenbaar gemaakt)

Reactie ontwikkelaar: de gewenste half open structuur van het gebied met een klein hofje wordt daarmee niet bereikt. Er ontstaat namelijk over een forse lengte langs het fietspad een groene wand/tuinafscheiding van ca 2 meter hoog. Daarbij komt dat de situering van twee woningen naast elkaar midden op het perceel een wat statisch beeld oproept. Door juist de woningen ten opzichte van elkaar te verschuiven wordt meer eigenheid én privacy bewerkstelligd in de planopzet.

Tot slot komt het fiets-/wandelpad aan de orde. Fietzers maar met name scooters en brommers rijden veel te hard, veroorzaken overlast en er ontstaan gevaarlijke situaties bij de kruising fietspad-Oud Moleneind.

Reactie ontwikkelaar: de ontwikkeling van de beoogde bungalows staat los van de gesignaleerde problematiek. Toezegging wordt gedaan dat de gemeente verzocht zal worden om een hekje ter hoogte van Oud Moleneind te plaatsen. Het effect moet zijn dat in alle gevallen de snelheid wordt getemperd wat de veiligheid ten goede komt.

Bijlagen

- 1 - Powerpoint presentatie
- 2 - Bouwsuggestie/-schets



Bouwplan Oud Moleneind

Bijeenkomst omgevingsdialoog
17 juni 2020



- WELKOM/BEDOELING VAN DE AVOND
- TERUGBLIK
- TOELICHTING NIEUW PLAN
- VERVOLGSTAPPEN
- VRAGEN/OPMERKINGEN

Proces

- Individuele gesprekken
- Verslagen
- Wens om groepsgesprek

Inhoudelijk

- Drie bungalows
- Hoogte
- Stucwerk



- Twee bungalows
- Meer openheid
- Bouwhoogte verlaagd
- Metselwerk met houten gevelbetimmering
- Tenminste 5 meter afstand van de erfscheiding (kavel 2)
- Geen verdere verdichting mogelijk
- Erfgrens/-afschieding









Bouwplan
Oud
Moleneind



