

Samenvatting Omgevingsdialoog Sint Janstraat 18 Uden

Gedurende de planontwikkeling van het wijzigingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning van Sint Janstraat 18 in Uden is de omgeving benaderd om te reageren op het plan voor deze locatie.

1. Inleiding

De initiatiefnemer, Qubus Vastgoed Ontwikkeling BV, is voornemens 19 appartementen te realiseren ter plaatse van Sint Janstraat 18 in Uden. In het verleden was in het bestaande pand op dit adres Buffetrestaurant D'n Heerboer gevestigd.

De plannen betreffen het slopen van alle bestaande bebouwing. In plaats daarvan zal op dezelfde locatie, evenwijdig aan de Sint Janstraat een appartementengebouw worden gebouwd dat aan de Sint Janstraat bestaat uit één bouwlaag met een hoge kap. Aan de achterzijde begint de kap boven de eerste verdieping. In die kap zullen twee woonlagen worden gerealiseerd. De appartementen worden ontsloten door middel van een galerij aan de achterzijde. Het trappenhuis zal achter het pand aan de zijde van de Kerkakkerstraat worden gebouwd. Aan de andere zijde van het appartementengebouw wordt nog een tweede trap gerealiseerd. Achter het gebouw wordt een parkeerplaats aangelegd waarop tevens een gemeenschappelijke fietsenberging staat.

Het vigerende bestemmingsplan laat dit nieuwe bouwplan niet toe. Wonen is ter plekke wel toegestaan. Ook de bouwmassa van het bouwplan past binnen de bouwregels daarvan; het bestemmingsplan staat echter niet toe dat het aantal woningen wordt vergroot. In het bestemmingplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen toepassen om -onder een aantal voorwaarden- woningen toe te voegen. Hiervan wordt gebruik gemaakt door middel van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt samen met de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd ingediend.

Een van de eisen uit de gemeentelijke omgevingsvisie is dat de motivering van een ruimtelijk besluit een verantwoording dient te bevatten dat er een zorgvuldige dialoog, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling, heeft plaatsgevonden. Op deze manier wordt getoetst of bewoners in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten. Om die reden is er conform de spelregels een omgevingsdialoog gehouden.

2. Omgevingsdialoog

Vanwege de huidige coronamaatregelen is het niet mogelijk geweest een informatieavond te organiseren voor belanghebbenden. Om deze reden is er een informatiebrief (bijlage 1) in de omgeving verspreid. In deze brief zijn belanghebbenden uitgenodigd om het bouwplan gedurende 1 week, van 30-11-2020 t/m 6-12-2020 te bekijken en hierop te reageren (bijlage 2). De brief is onder 91 adressen verspreid (bijlage 3).

Deze presentatie is opgevraagd door (bijlage 4):

- [illegible]

Aan de hand van de verstrekte informatie is gesproken/ gemaild met:

- [REDACTED] over de toekomstige parkeersituatie
- [REDACTED] over de massa in de nieuwe situatie
- [REDACTED] Deze is blij met de ontwikkelingen
- [REDACTED]. Deze is blij met de ontwikkelingen
- [REDACTED] Deze is ook enthousiast over de plannen.
- [REDACTED] over het verdwijnen van het bestaande pand
- [REDACTED] Deze is blij met de ontwikkelingen
- De monumentencommissie in bijzijn van de gemeente over het behoud van het bestaande pand.

3. Conclusie

De conclusie die getrokken kan worden uit de omgevingsdialoog is dat er personen/ partijen zijn die waarde hechten aan de bestaande, oudere panden. Deze vinden het jammer dat de bestaande massa verdwijnt. Daarnaast zijn de ondernemers en omwonenden uit de omgeving vooral blij met de ontwikkelingen. De gemaakte opmerkingen leiden niet tot een aanpassing van de bouwplannen.



Aan: de bewoner(s) van dit adres

Uden, 25 november 2020

Onderwerp: appartementen Sint Janstraat 18 - Uden

Geachte bewoner,

Graag informeren wij u over de ontwikkelingen op de locatie Sint Janstraat 18 in Uden. Op dit moment is restaurant De Heerboer op deze plek gevestigd. Het restaurant stopt op deze plek en het bestaande gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouw met 19 appartementen met parkeren op eigen terrein.

Wij hadden u graag middels een informatieavond op de hoogte gebracht van de plannen, maar vanwege het coronavirus zijn wij genoodzaakt om u via deze weg te informeren.

Plannen

Naar verwachting zullen eind 2021 op deze locatie 19 2-kamerappartementen gerealiseerd worden in het koopsegment. Het ontwerp is in nauw overleg met de gemeente Uden tot stand gekomen en doet recht aan de karakteristieke omgeving. De entree naar de appartementen is gesitueerd aan achterzijde van het gebouw via een galerij en een halfvrijstaande lift en trapopgang. Enkele appartementen hebben een eigen buitenruimte aan de voorzijde en zijgevels van het complex. Parkeren zal op een eigen parkeerplaats, aan de achterzijde, geschieden. Fietsparkeren vindt plaats in bergingen, welke tevens op het eigen terrein aanwezig zijn.

Omgevingsdialoog

De vergunning voor het bouwplan wordt binnenkort aangevraagd. Deze omgevingsdialoog zal onderdeel uitmaken van de aanvraag. Wij nodigen u dan ook uit om in de periode 30 november t/m 6 december 2020 de plannen uitvoeriger te bekijken via een online presentatie en vervolgens uw reactie te geven.

Wilt u de link naar deze presentatie ontvangen? Stuur u dan een mail met uw naam, adres en email-adres naar info@studio412.nl.

Meer informatie

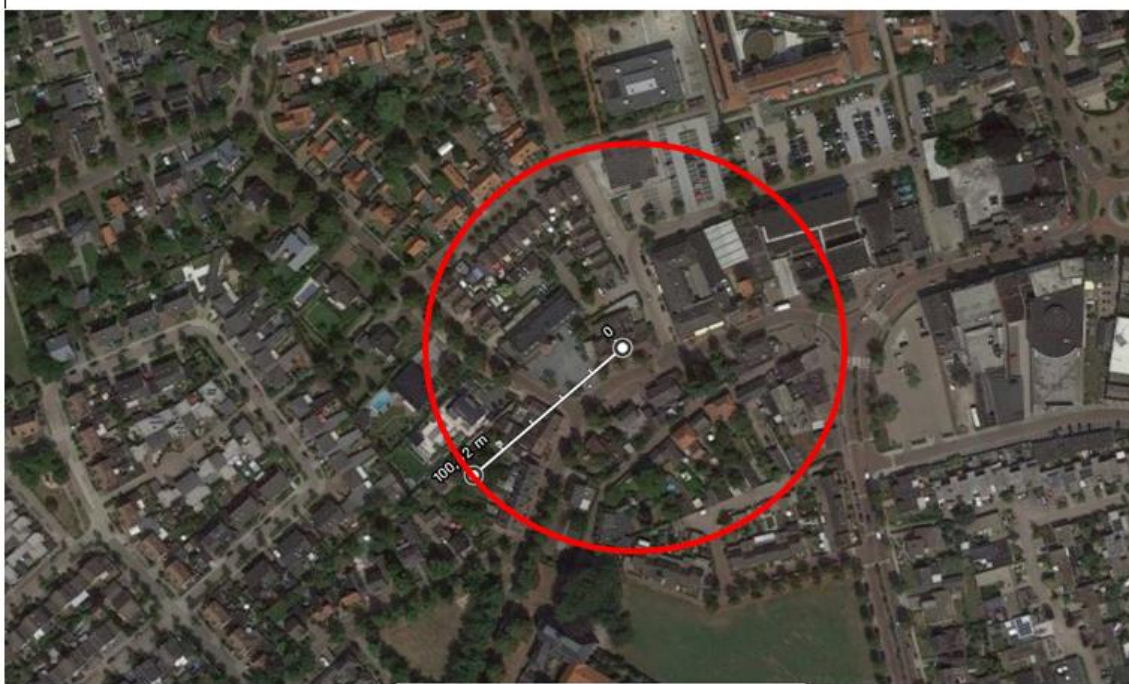
Heeft u vragen? U kunt ze stellen aan Studio 412 via info@studio412.nl

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Qubus Vastgoed Ontwikkeling

P. Raymakers

Bijlage 2: Verspreidingsgebied

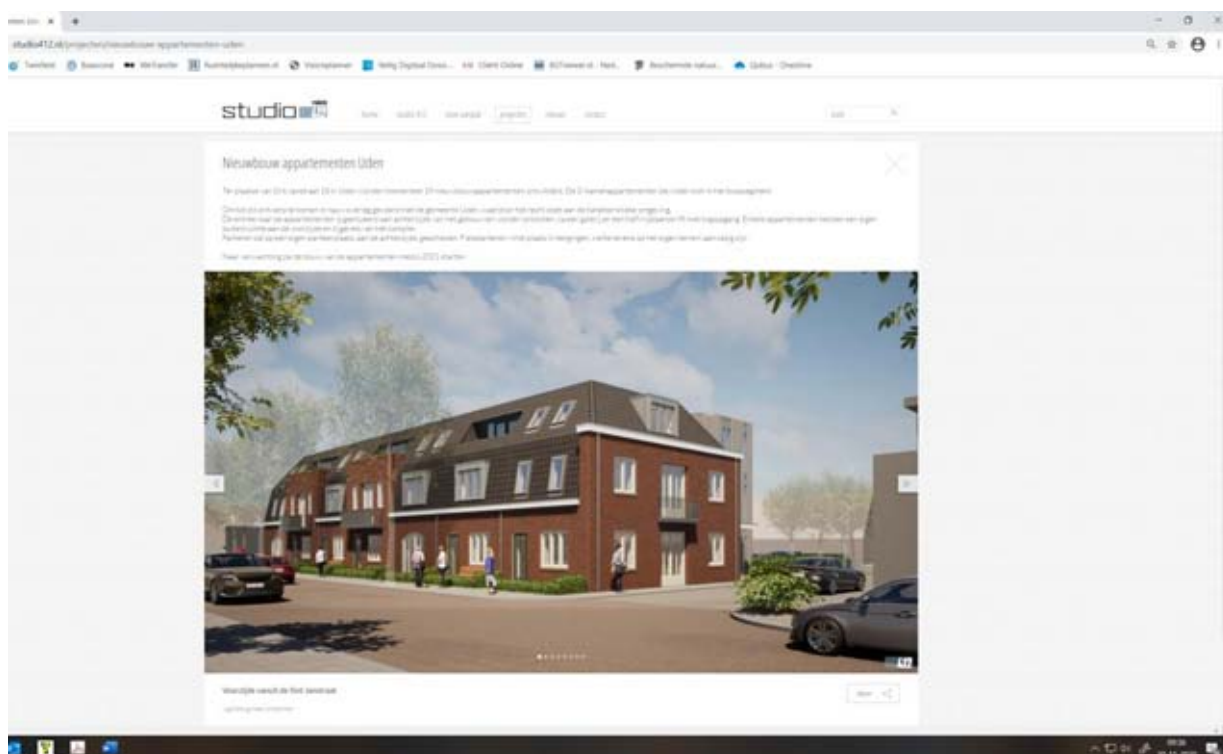
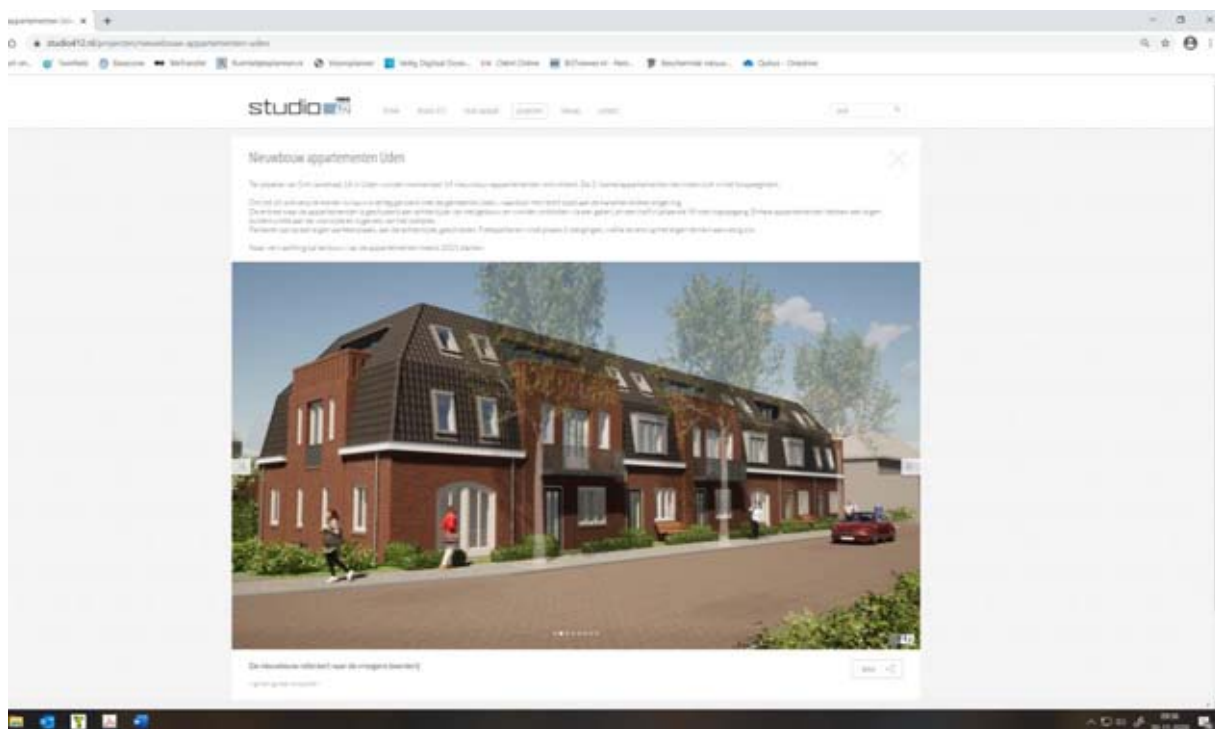


91 buurtinfobrieven bezorgd :

- Waterstraat aan één zijde (dichtstbijzijnde bij Sint Janstraat 18)
- Helenastraat (Hotel Arrows en achter Hotel Arrows)
- Helenastraat andere kant van straat (grotere huizen) en Restaurant Somm
- Veghelsedijk achter restaurant Somm: 4 woningen en andere tegenoverliggende woningen tot Vorstenburg
- Vorstenburg (monumentaal straatje/pad). Het pand van de Vorstenburg zelf niet (geen brievenbus en rolluiken waren dicht)
- Slotpad tot aan Birgittinessenstraat
- Birgittinessenstraat: woningblok tot de winkels (stoffenwinkels, Sergeant Peppers, Vip e.d. niet (geen brievenbus)
- Sint Janstraat Links en rechts vanaf Birgittinessenstraat tot aan Heerboer
- Kerkakkerstraat tot Waterstraat.
- Meester van Coothstraat: winkels tot en met Aldi

Bijlage 3

Printscreens Omgevingsdialoog Sint Janstraat 18 30-11-2020 t/m 6-12-2020





Bijlage 4: Ontvangen mails

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 december 2020 13:44
Aan: Studio 412
Onderwerp: St Janstraat 18

Graag wil ik de link ontvangen naar de presentatie ontwikkeling St Janstraat 18

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 2 december 2020 10:02
Aan: Studio 412
Onderwerp: Presentatie Sint Janstraat 18 te Uden

Geachte heer,

Graag ontvang ik de presentatie van de Sint Janstraat 18 te Uden.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 21:52
Aan: Studio 412
Onderwerp: Link naar presentatie

Beste heer, mevrouw,

Graag ontvang ik de link naar de presentatie over locatie Sint Janstraat 18.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 16:21
Aan: Studio 412
Onderwerp: Plan Sint Janstraat 18

Geachte heer Raymakers, beste Paul,

Naar aanleiding van je brief van afgelopen week zouden we graag een link naar de presentatie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Met vriendelijke groet | Kind regards,

[REDACTED]

  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]

[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 09:07
Aan: Studio 412
Onderwerp: Omgevingsdialoog appartementen Sint Janstraat 18

Hallo,

Bij deze mijn verzoek tot inzicht in de plannen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 december 2020 14:05
Aan: Studio 412
Onderwerp: Sintjanstraat 18 Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste,

Na het lezen van de mail over de bouwplannen op de sintjanstraat 18 in Uden heb ik een vraag.

Ik zie 19 parkeerplaatsen. Volgens mij moet je per gerealiseerde woning in het centrum van Uden 1.6 parkeerplaats realiseren. Dit zou dus rond de 30 parkeerplaatsen moeten zijn. Het parkeren kan nu al af en toe nijpend zijn. Hoe zit dit?

Vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED] [iOS](#) downloaden

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 november 2020 08:27
Aan: Studio 412
Onderwerp: bouwplan Sint Janstraat 18

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedendag,

Ik zou graag de link van de presentatie willen ontvangen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 16:34
Aan: Studio 412
Onderwerp: appartementen St Janstr

Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Geachte P Raymakers,

Wij willen graag de link van de presentatie ontvangen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 14:01
Aan: Studio 412
Onderwerp: Informatie opvragen

Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Hallo,

Graag ontvang ik de presentatie over de appartementen Sint Janstraat 18 te Uden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 21:16
Aan: Studio 412
Onderwerp: Presentatie nieuwe appartementen.

Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Goede avond,

Graag zou ik de presentatie link ontvangen van het nieuwe te realiseren appartementencomplex aan de Sint Janstraat 18 in Uden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 17:53
Aan: Studio 412
Onderwerp: online presentatie

Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Geachte heer Raymakers,

Wij willen graag de link naar deze presentatie ontvangen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 november 2020 17:51
Aan: Studio 412
Onderwerp: RE: presentatie nieuwbouwappartementen Sint Janstraat 18 Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedemiddag Studio 412,

U geeft aan dat in nauw overleg met de gemeente dit project tot stand is gekomen. Ik neem aan dat er nog geen bouwvergunning is verleend, ik heb althans nog geen inspraakronde gezien.

Graag verneem ik wanneer wij uitgenodigd worden voor inspraak. Ook zou het fijn zijn als er een invulling wordt gegeven aan maatvoeringen extern. In onze beleving is de nieuwbouw veel groter als de bestaande bouw. Het geheel komt vele malen mooier uit als de tussenverdieping eruit gehaald wordt en de bestaande maatvoering van de originele boerderij gehandhaafd blijft.

Met vriendelijke groet,

Van: Studio 412 <info@studio412.nl>
Verzonden: maandag 30 november 2020 09:35
Aan: Studio 412 <info@studio412.nl>
Onderwerp: presentatie nieuwbouwappartementen Sint Janstraat 18 Uden

Goedemorgen buurtbewoner,

Afgelopen vrijdag heeft u een brief ontvangen met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwbouwappartementen op Sint Janstraat 18 in Uden. U heeft aangegeven hiervan de online presentatie te willen ontvangen.

Bij deze ontvangt u de link: <https://studio412.nl/projecten/nieuwbouw-appartementen-uden>

In deze presentatie staan naast een omschrijving, afbeeldingen van de geplande nieuwbouw.

Mocht u naar aanleiding hiervan vragen hebben, dan kunt u deze mailen naar info@studio412.nl

Met vriendelijke groet

Studio 412



Essenstraat 1 ■ 5616 LG Eindhoven



040 - 787 77 21



info@studio412.nl



www.studio412.nl



Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 16:38
Aan: Studio 412
Onderwerp: presentatie St-Janstraat 18 Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte,

Graag wil ik de presentatie aangaande St-Janstraat 18 te Uden ontvangen,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 16:17
Aan: Studio 412
Onderwerp: link naar presentatie appartementen Sint Janstraat 18

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Graag ontvang ik de link naar de presentatie !

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 13:48
Aan: Studio 412
Onderwerp: Aanvraag link presentatie st janstraat 18 te Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte heer/mevrouw,

Ik ontvang graag op 30 november 2020 de link met de presentatie van de nieuwbouw aan de Sint Janstraat 18 te Uden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 10:33
Aan: Studio 412
CC: [REDACTED]
Onderwerp: online presentatie appartementen Sint Janstraat 18 -Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedemorgen,

Wij willen ons graag aanmelden voor de online presentatie over de nieuwbouwe te Uden aan de Sint Janstraat 18.

Ik heb u ook via jullie eigen site een vraag gesteld hoe we op de hoogte gehouden kunnen worden. We hebben wellicht interesse in een overstap van oud naar nieuw. Kerkakerstraat 32 (60m2) -> Sint Janstraat 18. We zijn klein wonen dus gewend.

In afwachting van de link voor digitale deelname.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 10:20
Aan: Studio 412
Onderwerp: Locatie St. Janstraat 18 Uden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte heer Raymakers,

Vanochtend ontving ik een brief in mijn brievenbus inzake uw voornemen appartementen te realiseren op de locatie plaatselijk bekend in Uden als St. Janstraat 18.

Graag ontvang ik de presentatie en nadere informatie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Studio 412

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 10:09
Aan: Studio 412
Onderwerp: Appartementen Sint Janstraat 18 Uden

Geachte heer Donkers,

Gaarne ontvangen wij een link naar de presentatie van bovengenoemd project.
Hartelijk dank en vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 december 2020 19:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Sintjanstraat 18
Bijlagen: pagina's parkeren.pdf

Goede avond [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Mijn excuses voor de wat latere reactie maar , we hebben ook nog een beetje commotie gehad omtrent het slopen. Ik kan jullie gerust stellen er bevinden zich straks 19 parkeerplaatsen op eigen terrein achter terrein , bijgaand ook het rapport met betrekking tot de parkeerbalans. Met de huidige horeca meters is de norm vele malen hoger dan met wonen.

Wij leveren met het verdwijnen van deze horeca parkeerplaatsen in t.o.v. de vereiste voor horeca. Sterker nog we zouden nu het perceel volledig vol mogen bebouwen tot 9 meter hoog, maar dan alleen met functie horeca, met de nodige parkeerproblemen. Na onze bestemmingswijziging kan dat niet meer.

Of Zodra de locatie verkocht had geworden aan een horeca succesvolle formule , zou het parkeren in de straat desastreus zijn geweest.

Ik zou het dan ook op prijs stellen dat jullie, zoals ook jullie medecollega's in de straat ons plan willen steunen. En dit zo mogelijk per mail wil aangeven.

Ook mijn mobiele nummer staat hieronder vermeld , mochten er zich problemen voordoen. We zullen jullie ook tijdig op de hoogte stellen bij aanvang van sloop en bouw.

Fijne kerstdagen en een goed gezond 2021 gewenst.

Met vriendelijke groet,
Paul Raymakers



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Sintjanstraat 18

Goedemiddag [REDACTED]

We hebben na afloop van de omgevingsdialoog alle vragen verzameld en doorgestuurd naar Paul Raymakers van Qubus Vastgoed Ontwikkeling. Hij zal hierover contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Essenstraat 1 ■ 5616 LG Eindhoven



040 - 787 77 21



info@studio412.nl



www.studio412.nl



Disclaimer: Deze e-mail en de inhoud daarvan is vertrouwelijk. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u deze e-mail direct aan ons te retourneren en daarna te vernietigen. In dit geval is het ook niet toegestaan deze e-mail en de inhoud daarvan te gebruiken, kopiëren of openbaar te maken aan derden. Studio412 sluit elke aansprakelijkheid uit in verband met het niet juist, onvolledig of niet tijdig overkomen van de informatie in deze e-mail.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 11 december 2020 10:06
Aan: Studio 412 <info@studio412.nl>
Onderwerp: Sintjanstraat 18

Beste,

Op 4 december heb ik een e-mail gestuurd met een vraag omtrent de parkeerplaatsen bij de toekomstige nieuwbouw van de sintjanstraat 18.

Tot op heden heb ik nog geen antwoord mogen ontvangen.

Zou u zo vriendelijk willen zijn mijn vraag alsnog te willen beantwoorden?

Vriendelijke groet, [REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 december 2020 09:39
Aan: Ilse Donkers @ Studio 412
Onderwerp: FW: Communicatie met omgeving Sint Janstraat

Van: Paul Raymakers [redacted]
Verzonden: maandag 21 december 2020 20:59
Aan: Ilse Donkers @ Studio 412 <ilse@studio412.nl>
Onderwerp: Communicatie met omgeving Sint Janstraat

Beste [redacted]

Bijgaand mijn laatste communicatie m.b.t het z.g.n omgevingsdialoog Sint Janstraat 18 per mail.

Vanaf begin 2020 heb ik enkele gesprekken gevoerd met naastgelegen horecaondernemers .

Met [redacted] mede eigenaar van het culinaire restaurant Somm, op de hoek Veghelse Dijk /Sint Janstraat , eveneens gelegen aan de parkeerplaats voor Hotel Arrows en het pand Sint Janstraat 18, heb ik een goed gesprek gehad , en onze plannen gedeeld voor wonen op de locatie ipv Horeca.
Zeker op dit gedeelte van Uden waar leuke horeca is , maar ook bij drukke dagen er problemen zijn met parkeren voor de klanten, beaamt hij .dat deze ontwikkeling een uitgelezen kans is om zeker de parkeerdruk van de horeca te kunnen beperken. En steunt hij vol ons Initiatief.

Vervolgens is heeft [redacted], eigenaar van Hotel Arrows mij benaderd voor een afspraak. Ik ben bij hem geweest en hij is zelfs opgelucht dat het huidige pand gaat verdwijnen. Hij heeft mij meegenomen naar de kamers , welke nagenoeg allemaal de achterzijde van Sint Janstraat 18 als uitzicht hebben.
Zie bijgaande foto. Ik kan mij voorstellen dat als ons plan is gerealiseerd Uden ook netter kan worden gepromoot !
Dus hij is erg positief.(en heeft ook interesse voor een appartement)

Als laatste kwam [redacted] vorige week nog op de koffie bij ons op kantoor. Met de nodige verhalen toen hij nog eigenaar was van dit pand en het de Vorstenburg was genoemd , in de jaren 70 compleet alle muren daken heeft vervangen **niet** in oude stijl, ook grote afzuiginstallatie 's geplaatst.
Hij is ook, nu nog even kort overbuurman erg enthousiast over ons plan, en heeft ook een appartement in optie genomen.
Zijn huidige woning heeft hij verkocht aan [redacted] (Marc's barbecue), dus die zal het toch ook wel positief vinden , anders had hij deze woning niet gekocht.

Kortom Alle ondernemers zijn superblij met ons plan !

Met vriendelijke groet,



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

Van: Paul Raymakers [redacted]
Verzonden: maandag 21 december 2020 20:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: Appartementen St Janstraat

Goede avond [redacted]

Allereerst mijn excuses voor een wat later antwoord op uw mail van 30 november. We hebben even wat commotie gehad omtrent het slopen van het pand. Maar deze kunnen we aanvangen door middel van een melding. We hopen zeker vanuit alle zijde van de locatie een kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren.

Het nauwe overleg met gemeente is hoofdzakelijk stedelijk en qua welstand geweest natuurlijk binnen de huidige geoorloofde bouwmassa.

De locatie mag conform het huidige bestemmingplan volledig worden bebouwd, tot een hoogte van 9 meter. Dat zou een gigantische bouwblok zijn. Echter het huidige bestemmingsplan geeft aan dat het dan alleen horeca mag zijn.

Wij hebben alsmede ook vanwege het parkeren op eigen terrein gekozen voor slechts een bebouwing van ongeveer 25% aan de straatzijde. Om het economisch ook haalbaar te krijgen en deze grootte horeca te laten verdwijnen, is het programma van 3 lagen wonen noodzakelijk.

Het gebouw wordt ook inderdaad hoger dan het nu is. Maar zoals gezegd het huidige vastgestelde bestemmingsplan laat dat nu ook toe, zelfs met 75% meer bebouwing.

We hopen dat de omgeving het dan ook als een verbetering ziet, en nog belangrijker later ook gaat ervaren.

Voor U en uw familie nog een fijne kerstdagen, en een goed en gezond 2021,

Met vriendelijke groet,



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 december 2020 09:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: Foto's hotel Arrows

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 december 2020 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Plannen Sint Janstraat 18

Geachte [redacted]

Mijn excuses voor de wat latere reactie op uw mail. We gaan nog voor 31 december de bouwvergunning indienen conform het gepresenteerde ontwerp. Hierbij moet mede de bestemming horeca worden omgezet in volledig wonen. Ik kan mij voorstellen dat zoals ook andere Udenaren het jammer vinden dat dit pand verdwijnt. Ook ik heb daar meer dan alleen jeugdherinneringen aan. Dat is mede dat we met ons ontwerp met een knipoog naar dit pand hebben gekeken. Het is dan ook prettig dat het ontwerp niet tegen valt.

De staat van het pand is meer "romantisch" meer dan technisch, het is in zijn geheel in de jaren 70/80 verbouwd, en heeft nog iets van de oude verschijningsvorm, maar bouwtechnisch is er niets meer van over, behoudens enkele eiken houten spanten binnen.

Uw buurman, is blij dat het uitzicht van bijgaande foto's gaat verdwijnen. Volgens mij heeft U daar zelfs ook nog zicht op.

Een hele fijne feestdagen, en een goed gezond 2021,

Met vriendelijke groet,



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 december 2020 20:38
Aan: Paul Raymakers
Onderwerp: Foto's hotel Arrows





Met vriendelijke groet,



[Redacted signature block]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 december 2020 10:19
Aan: Qubus Vastgoed <info@qubusvastgoed.nl>
Onderwerp: Plannen Sint Janstraat 18

Geachte [redacted]

27 november ontvingen we je brief inzake het plan appartementen te realiseren op de plek van “de Vorstenburg”. Als directe omwonenden waren wij in 1^e instantie niet direct enthousiast omdat wij het een markant pand voor dit deel van Uden vinden en het jammer zouden vinden als het gesloopt zou worden. Anderzijds moet ik wel zeggen dat het ontwerp van het nieuwe complex zeker niet tegen valt, maar ik begrijp de ophef die er is ontstaan vanwege de geplande sloop. Ik weet niet precies hoever je bent met de realisatie van de plannen, maar mocht het op de een of andere manier niet lukken om het plan te realiseren, dan ben ik serieus geïnteresseerd om het pand over te nemen en het in zijn huidige staat te handhaven.

Mocht het plan wel doorgang vinden dan heb ik interesse in aanschaf van één of meerdere appartementen in het complex, te weten bouwnummer 1, 9 of 15. Ik weet niet of deze nog beschikbaar zijn en/of hier op een optie op genomen kan worden.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet | Kind regards,

[redacted]

  [redacted]  [redacted]  [redacted]

[redacted]

Van: Studio 412
Verzonden: dinsdag 22 december 2020 12:54
Aan: [redacted]
FW: Sint Janstraat

Van: [redacted]
Datum: 17 december 2020 om 20:04:45 CET
Aan: [redacted]
Kopie: [redacted]
Onderwerp: Vorstenburg

Goedemiddag [redacted]

Na ontvangst van de brief waarin de plannen met de locatie van D'n Heerboer aangekondigd worden heb ik het ontwerp op jullie site bekeken.
Lijkt me een goed passend plan, mooi ontwerp en wij zijn er dan ook blij mee!
Succes met de verdere uitwerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Carrousel Uden
www.carrouseluden.nl

Gesprek Qubus Vastgoed Ontwikkeling – Monumentencommissie – Gemeente Uden

Op 17 maart j.l. is er een gesprek geweest t met de Monumentencommissie op haar verzoek op locatie gemeentehuis en in het bijzijn van [REDACTED] Tijdstip 16.00 uur.

Met een korte inleiding van de aanwezige personen en aangeven van betreffende locatie Sint Janstraat 18, is ook gemeld dat er al eerdere gesprekken met de commissie zijn geweest ter verduidelijking van de huidige bestemming. Initiatiefnemer Qubus vastgoedontwikkeling /Paul Raymakers heeft ook al in eerder stadium aangeven de plannen indien gewenst te willen toelichten.

Dhr heer [REDACTED] waren namens de commissie aanwezig. [REDACTED] gaf dmv een strook foto's het lint aan voor de Sint Janstraat zijnde Veghelsedijk. En gaf aan dat het in stand houden van boerderij gevelaanzicht zeer gewenst is.

Dit vind [REDACTED] niet geheel onbegrijpelijk, echter het pand is in zijn ogen nog zeer beperkt historisch, er is in de jaren tachtig vanalles bouwkundig aangebouwd en aangepast. Het pand leent zich in ogen van ontwikkelaar ook technisch niet voor herontwikkeling. Dan is het zo dat het pand te koop stond als horecagelegenheid en Qubus hiervoor eind 2019 al eerste overeenstemming tot koop heeft bereikt met vorige eigenaren. In Coronatijd zeer gewenst en een enorme afname parkeerruimte. Welke met een nieuwe horecazaak welke de gehele locatie volgens bestemmingsplan kon bebouwen nog vele malen slechter zou worden.

[REDACTED] dacht dat een plan met behoud van de bestaande pand ook mogelijk zou zijn, dit was onderzocht maar kon niet worden voorgelegd.

[REDACTED] was als ervaren ontwikkelaar ervan overtuigd dat dit niet economisch haalbaar is. Daarbij zou er alsdan nooit op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

[REDACTED] geeft aan dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om het slopen te kunnen tegengaan. Indien de wettelijke termijn is verstreken en aan voorwaarden is voldaan is de sloopmelding van kracht. Het pand staat niet op de monumentenlijst of beschermd stadsbeeld.

Met de stedenbouwkundige [REDACTED] en intensief diverse overleg met de welstandscommissie is er een plan tot stand gekomen welke ruimtelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan past.

De commissie doet een appél op ontwikkelaar toch anders te besluiten, echter de ontwikkelaar geeft aan te ver in het proces te zijn en hier geen mogelijkheden heeft, of ziet.