

Omgevingsdialog Oudedijk 11-13, Odiliapeel

Datum

25 oktober 2022

Inleiding

Op de locatie aan de Oudedijk 11-13 zijn thans twee twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd. De opdrachtgever is voornemens om deze woningen te slopen en ter plaatse drie levensloopbestendige woningen te realiseren. Twee van deze woningen zullen hierin worden ontsloten op de Koolmeesstraat.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Odiliapeel 2012", omdat ter plaatse van de bestemming 'Tuin' geen woningbouw is toegestaan en omdat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' de juiste bouwaanduiding ontbreekt. De gemeente Uden (Maashorst) heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient een omgevingsdialog uitgevoerd te worden.

Planvoornemen

Het initiatief op het adres Oudedijk 11-13 bestaat uit de sloop van de thans bestaande twee twee-onder-een-kapwoningen, waarna op hetzelfde perceel drie vrijstaande, levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Eén vrijstaande woning wordt ontsloten vanaf de Oudedijk (1) en twee vrijstaande woningen worden ontsloten vanaf de Koolmeesstraat (2+3). Deze bouwmassa's zijn in de context een versterking van enerzijds de entree van Odiliapeel als anderzijds als complementering van het bouwlint.

Met de twee vrijstaande woningen aan de Oudedijk wordt aansluiting gezocht bij de naastliggende percelen en woningen qua afmeting, situering van de bebouwing en de bestaande rooilijn. Hierbij wordt uitgegaan van twee lagen met zadeldak, waarbij de nok parallel aan de weg wordt gesitueerd.

De woning aan de Koolmeesstraat ligt op enige afstand van de weg, maar niet geheel gelijk met naastgelegen woning en zorgt daarmee voor een overgang in rooilijnen. De woning krijgt ook een dwarskap zoals naastgelegen woning.

De gronden in het oosten van het plangebied, voor de derde woning blijven behouden voor de tuin, waardoor de groene verbinding (erfgrensbeplanting) met de Koolmeesstraat behouden blijft. Hiermee ontstaat een logische afronding van de straat. Onderstaande afbeeldingen laten een indicatieve impressie van de nieuwe situering zien.



INDICATIEVE IMPRESSIES

De drie nieuwe woningen zullen qua inhoud vergelijkbaar zijn met de direct aangrenzende woningen. Ook wordt aansluiting gezocht bij de bestaande maximale bouwhoogte (9 m) en maximale goothoogte (6 m). Het stedenbouwkundige beeld van de Oudedijk wordt hiermee volmaakt, waarbij de woonstraat wordt afgerond.

Omgevingsdialog

De omgevingsdialog is per brief bezorgd bij de direct omwonenden. De direct omwonenden hebben daarna de mogelijkheid gekregen om per mail tot een reactie te komen.

Reacties

Naar aanleiding van de verstuurde brieven omtrent de omgevingsdialoog zijn in totaal 3 inhoudelijke reacties binnengekomen. Hieronder zullen de reacties worden weergegeven.

Reactie 1

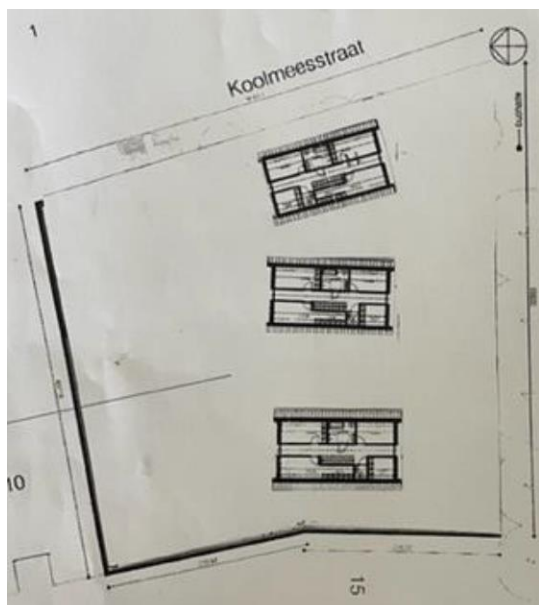
De omwonenden geven aan dat het fijn is dat er een andere bestemming voor het perceel bedacht is. Desalniettemin geven zij twee inhoudelijke opmerkingen aangaande het plan:

1. De omwonenden vinden het erg jammer als er recht tegenover hun perceel 2 uitritten zouden komen, gezien de mogelijke overlast. Het voorstel is om twee inritten aan de Oudedijk te houden (zie onderstaande schets).
2. Huis 3 wordt uit de *heilige* rode lijn gebouwd, wat de omwonenden raar vinden.



Reactie 2

De omwonenden geven aan dat de woning aan de Koolmeesstraat (3) te ver naar voren komt te staan. Zij dragen hierin onderstaande afbeelding aan als wenselijke situatie, waarbij de woningen worden georiënteerd op de Oudedijk.



Reactie 3

De omwonenden geven, ondanks dat ze aangeven absoluut niet tegen het plan te zijn, aan een viertal opmerkingen te hebben aangaande voorliggend planvoornemen:

1. Huis nr. 3 met inrit op de Koolmeesstraat staat in hun optiek onhandig. Is het niet mogelijk om drie huizen te plaatsen met de inritten aan de Oudedijk?
2. Huis nr. 3 komt buiten de bestaande loodlijn te liggen, waar alle andere huizen aan die kant van de Koolmeesstraat wel aan voldoen.
3. De twee opritten aan de Koolmeesstraat lijken de omwonenden ook niet ideaal zeker omdat er dan een aantal opritten dichtbij en tegenover elkaar liggen.
4. Persoonlijk vinden de omwonenden het jammer dat de mooie grote bomen op het perceel het veld moeten ruimen.