

Verslag Omgevingsdialoog
Bestemmingsplan "Steeuwichtweg 7, Uden"

Datum verslag: 5 februari 2021

Datum omgevingsdialoog: dinsdag 3 november 2020

Locatie: De Ideeënfabriek, Liessentstraat 9a, Uden

Genodigden zijn de omwonenden van Steeuwichtweg 7:

Steeuwichtweg 4 (aangemeld aanwezig), 5 (aangemeld aanwezig), 5a (aangemeld aanwezig), 6 (afwezig zonder bericht), 8 (aangemeld aanwezig), 10 (aangemeld aanwezig), 10a (aangemeld aanwezig), 12 (aangemeld aanwezig), 15 (afwezig zonder bericht)

Verder aanwezig:

- initiatiefnemers:
 - Niels en Mirjam van Lamoen
 - eigenaar van de gronden (afwezig met bericht)
- adviseur: Joost Nijssen, planoloog van Bureau Verkuylen

Opening

Niels van Lamoen heet iedereen welkom namens Mirjam en hem. Als beoogde toekomstige bewoners van Steeuwichtweg 9 organiseren ze deze omgevingsdialoog mede namens de eigenaar van het plangebied. Zij zijn wegens omstandigheden afwezig.

De bijeenkomst van vanavond is bedoeld om kennis te maken en plannen te delen, als onderdeel van de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Niels geeft daarom het woord over aan Joost Nijssen van Bureau Verkuylen, degene die het beoogde bestemmingsplan heeft opgesteld.

Bestemmingsplan Steeuwichtweg 7, Uden

Joost geeft aan dat hij vanavond uitleg zal geven over de bestemmingsplanwijziging en de bijbehorende procedure voor Steeuwichtweg 7 en 9 te Uden. Het bestemmingsplan is overigens redelijk abstract, er zijn nog geen uitgewerkte bouwplannen, maar wel zijn de kaders voor bebouwing bekend.

De presentatie die voor deze bijeenkomst is gemaakt, is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Het bestemmingsplan heeft 3 onderdelen:

1. Sloop oude varkensstallen en bedrijfswoning;
2. Creëren van twee nieuwe woonpercelen (Steeuwichtweg 7 en 9);
3. Aanleg van nieuwe natuur;

Joost zoomt eerst uit en kijkt naar het gebied en de bebouwingsconcentratie van het Loo (Peelrand). Deze bijzondere bebouwingconcentratie bestaat uit een rondgaand bebouwingslint. De bebouwingsconcentratie ligt ingeklemd tussen de snelweg en natuurgebied Wijstgronden. De woningen die rondom het plangebied staan zijn erg

verschillend van karakter, zo zijn er oude boerderijen maar ook nieuwe woningen die meer gericht zijn op comfort.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 3 hectare. Daarbinnen staat nu 3000 m² aan vervallen stallen, die gesloopt zullen worden. De groene rand die om de stallen heen ligt blijft behouden, wel zal deze worden opgeschoond. Door deze aanpassingen komt er ruimte voor iets nieuws. Het plan is om het op er twee woningen op te bouwen. Eén van maximaal 2000 m³ (nr 7) en één van 1000 m³ (nr 9). Er is nog geen ontwerp gemaakt van de woningen, maar de bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden, zijn wel bekend.

De verplichting vanuit de gemeente is om op het gebied 1 hectare aan nieuwe natuur aan te leggen, aansluitend op het bestaande natuurgebied Wijstgronden. Daarnaast willen Niels en Mirjam een plek voor bijvoorbeeld kleinvee of natuur creëren. Dit is aangegeven met natuurweide omdat de exacte invulling nog niet duidelijk is.

Het plan is vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. De robuuste groenstructuur is in de bestemming 'Groen - Landschapselement' opgenomen. De twee woonpercelen (circa 8000 m² en 2000 m²) krijgen de bestemming 'Wonen'. De woningen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen in de gehele woonbestemming worden gebouwd. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' legt beperkingen op aan het gebruik en inrichting van de gronden, met name om de grondwaterstand in dit gebied van constant niveau te houden.

Procedure

Hoe ziet de bestemmingsplanprocedure eruit? Op dit moment wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld in samenspraak met initiatiefnemers en de gemeente. Dit wordt naar verwachting in de winter/het voorjaar van 2021 ter inzage gelegd en gepubliceerd in het Udens Weekblad. Vervolgens heeft men 6 weken de tijd om zienswijze in te dienen. Na die 6 weken worden de ingekomen zienswijze beantwoord en vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Degene die in de eerste fase zienswijze hebben ingediend hebben vervolgens 6 weken de tijd om beroep in te stellen bij de Raad van State als ze het er niet mee eens zijn. Daarna is het bestemmingsplan definitief en kan de bouwvergunning aangevraagd worden.

Vragen

Hierna zijn de vragen opgenomen die tijdens de dialoogronde aan de orde zijn gekomen. Gemakshalve zijn de vragen gerubriceerd naar onderwerp. In cursieve tekst zijn de antwoorden op de vragen weergegeven.

Plangebied en geldend bestemmingsplan

1. Gaat het bestemmingsplan over beide percelen?
Ja, het is één bestemmingsplan voor het gehele plangebied.
2. Wat is het verschil met ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?
Op dit moment geldt er ter plaatse van het plangebied een bestemmingsplan uit 2007. De bestaande bebouwing op het perceel Steeuwichtweg 7 (bedrijfswoning en stallen) heeft daarin al een woonbestemming. Dit betekent dat er in feite nu al

gebouwd mag worden op de plaats van het huidige pand zonder een nieuw bestemmingsplan, echter is er een grotere woning gewenst. De rest van het gebied heeft nu een agrarische bestemming. De verandering is: in het nieuwe bestemmingsplan wordt de agrarische grond van nummer 9 bouwgrond (in combinatie met het aanleggen van 1 hectare natuur en de zekerheid dat de oude gebouwen weg gaan). De woning op nummer 9 wordt dan gebouwd volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Inhoudelijk

3. Kunnen er ook bedrijfsactiviteiten komen?
Beide kavels krijgen een woonbestemming en daarmee dezelfde bestemming als andere huizen in de straat: een bedrijf aan huis of B&B is daarom wel toegestaan.
4. Moeten de bijgebouwen in het gele vlak gebouwd worden?
Ja, de gele vlakken betreffen de bestemming 'Wonen'.
5. Hoe zijn de bouwvlakken bepaald?
Als stedenbouwkundige is er gekeken naar waar de woning het beste zou kunnen staan in relatie tot de omgeving.
6. Is het verplicht om het nieuwe natuurgebied hetzelfde in te richten als de buurweide?
De verplichting is dat er natuur wordt aangelegd. Hoe die natuur er exact uit gaat zien is (nog) niet vastgelegd. Het zou logisch zijn om het aan te laten sluiten op het gebied. Daarnaast is een ander type natuur op dezelfde grond vaak niet mogelijk. De initiatiefnemers geven aan dat ze de natuur daar juist mooi vinden dus dat ze het aan willen laten sluiten.
7. Voorheen lag er een plan met twee vijvers. Is dit nu nog aan de orde?
Dat is niet bekend. Het ontwerp voor de inrichting van de nieuwe natuur moet nog gemaakt worden. Een aanwezige merkt op dat vijvers en poelen ook tot de nodige muggenoverlast kunnen leiden.
8. Mag er een kelder gebouwd worden?
De verwachting is dat de provincie zal zeggen dat dit niet mag in verband met het grondwater.
9. Hoe ver komen de huizen van de burens staan?
Het noordelijke huis komt zeker 15 meter van de burens afstaan en 5 meter van de straat. Het zuidelijke huis komt ongeveer 15 meter van de straat afstaan.

Uitvoering / samenhang planonderdelen

10. Stel dat het plan voor woning nummer 7 niet doorgaat mag het plan van woning nummer 9 dan wel doorgaan?
Als er geen bestemmingsplanherziening komt kan de woning 9 niet gebouwd worden.
11. Moet er nog een ruimte-voor-ruimtetitel gekocht worden?
Nee, deze is al gekocht door de eigenaar van de grond.
12. Stel het bestemmingsplan wordt goedgekeurd, wordt alle huidige bebouwing dan gesloopt?
Er zal waarschijnlijk pas gesloopt worden als het bestemmingsplan akkoord is. Het kan in theorie zo zijn dat als het bestemmingsplan akkoord is er toch geen invulling wordt gegeven aan wat het bestemmingsplan toestaat. Men heeft de intentie om twee woningen te bouwen. In theorie is het mogelijk om de woning nummer 9 te

realiseren, zonder dat de gebouwen zijn gesloopt. De initiatiefnemers hebben met de eigenaar besproken dat zij de voorkeur hebben dat alles gesloopt is voordat zij gaan beginnen met bouwen. Het is niet bekend of hieromtrent in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar iets over is opgenomen.

[aanvulling 28-01-2021] De sloop van de stallen wordt als voorwaarde opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Daarmee wordt voorkomen dat er een situatie ontstaat, waarin de nieuwe woningen zijn gerealiseerd, maar de stallen zijn behouden. Naar onze mening zijn hiermee de zorgen hieromtrent van de omwonenden in voldoende mate weggenomen.

13. Wat zou, in het meest gunstige geval, de periode zijn wanneer er gestart kan worden met de bouw?

Verwacht wordt dat het bestemmingsplan op zijn vroegst in juni/juli 2021 in werking zal treden. Daarna kunnen de bouwvergunningen verleend worden.

Overig

14. Op welke zaken zou het bestemmingsplan vast kunnen lopen?

Het plan houdt rekening met het beleid (gemeente en provincie) en de verschillende milieuaspecten. AL deze onderdelen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

15. Waarom is deze bijeenkomst er?

Een initiatiefnemer van een nieuw bestemmingsplan is verplicht om met de omwonenden in gesprek te gaan. Los daarvan vinden de initiatiefnemers dit persoonlijk erg belangrijk. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat jullie kant op komt ter beoordeling. Het definitieve verslag wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

16. Wat is de reden dat het bestemmingsplan voor een groot deel van de straat uit 2017 komt en dit deel uit 2007?

De gemeente heeft er bij de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied voor gekozen een gat te laten ter plaatse van de locatie Steeuwichtweg 7, omdat er destijds al gestart was met het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie.

17. Enkele aanwezigen geven aan interesse te hebben in de aankoop van een stuk grond binnen het plangebied en vragen zich af of dat mogelijk is.

Deze interesse zal gedeeld worden met de eigenaar van de grond.

18. Kan de verkoop van een deel van het gebied zorgen voor een wijziging in het bestemmingsplan?

Dat is afhankelijk van de verkoop en de ter plaatse gewenste functies.

Niels bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

Bijlage:

- Gegeven presentatie

Het conceptverslag van de Omgevingsdialoog is aan alle genodigden verzonden. Daarbij is men in de gelegenheid gesteld inhoudelijk te reageren of aanvullende vragen te stellen. De volgende opmerkingen/vragen zijn daarbij ingekomen. Geheel nieuwe vragen zijn hieronder beantwoord. Aanvullingen op eerder gestelde vragen zijn hierboven verwerkt.

19. Er is meer duidelijkheid gewenst over de samenhang tussen de bouw van de nieuwe woningen en de sloop van de stallen.

Deze vraag is nader beantwoord onder nummer 12.

20. Is het mogelijk de beide woningen te situeren op het huidige perceel Steeuwichtweg 7?

Op verzoek van de initiatiefnemers is hiervoor niet gekozen. Stedenbouwkundig gezien worden aan de situering wel een aantal voorwaarden gesteld:

- *de woning op perceel Steeuwichtweg 9 zal op grotere afstand van het lint gebouwd worden;*
- *er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, die de overgang van lint naar landschap versterkt. Hiertoe wordt onder meer het bestaande bosje langs de Steeuwichtweg behouden. De nieuwe woning op Steeuwichtweg 9 wordt achter het bosje gerealiseerd en daarmee deels aan het oog onttrokken. Het behoud van het bosje wordt in het bestemmingsplan geborgd.*

21. Waarom is er bij het bouwvlak van Steeuwichtweg 9 geen rekening gehouden met de zijdelingse perceelgrens die niet haaks op de weg ligt?

Stedenbouwkundig gezien geeft het voorstelde bouwvlak de mogelijkheid om de nieuwe woning in de richting van het beloop van de weg, of in de richting van de perceelgrenzen te situeren. Het ontwerp van de woning is op dit moment niet gereed.

22. Betreffen de genoemde inhoudsmaten die van de hoofdgebouwen afzonderlijk, of van hoofd- en bijgebouwen tezamen?

De genoemde inhoudsmaten betreffen uitsluitend de hoofdgebouwen. Voor de bijgebouwen wordt een maximale oppervlaktemaat opgenomen in het bestemmingsplan.

23. Onduidelijk is waarom een deel van het achterliggende perceel een natuurbestemming krijgt en het andere deel een agrarische bestemming.

Hiervoor is in eerste instantie gekozen, omdat de aanleg van ten minste 1 hectare natuur voorwaarde is voor medewerking aan het plan. Op de overige gronden geldt die verplichting niet. In samenspraak met de gemeente is er inmiddels voor gekozen het gehele achterliggende perceel de bestemming 'Natuur' te geven. Binnen deze bestemming is extensieve beweiding van dieren toegestaan, maar mogen geen gebouwen worden opgericht.

24. De onder 17 genoemde geïnteresseerden in een deel van het plangebied hebben aanvullende gegevens aangeleverd. Deze zijn gedeeld met de eigenaar van de gronden.