

Verslag Omgevingsdialoog Sint Janstraat 9a Uden

Gedurende de planontwikkeling van de aanvraag Omgevingsvergunning van Sint Janstraat 9a in Uden heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Hieronder treft u het verslag van deze bijeenkomst via Teams aan.

1. Aanwezigen

- 8 buurtbewoners-/ ondernemers uit de omgeving Sint Janstraat 9a in Uden
- Initiatiefnemer: [REDACTED]
- Architect: [REDACTED] Studio 412 BV (KD)

2. Omgevingsdialoog

- [REDACTED] opent de avond en heet iedereen welkom. Vanwege de coronamaatregelen is het niet mogelijk om een fysieke informatieavond te organiseren. Om belanghebbenden te informeren over het bouwplan is er op 19 juli 2021 een brief verspreid in de omgeving, waarbij eenieder is uitgenodigd om bij deze omgevingsdialoog aan te sluiten. Deze brief onder 30 adressen verspreid. Tevens zijn de plannen op de website van Studio 412 gepresenteerd dagen voorafgaand aan dit overleg.
- Er volgt een voorstelronde, waarbij iedereen aangeeft wat zijn rol is. Aanwezigen geven aan op welk adres zij wonen/ werken
- [REDACTED] geeft een toelichting het ontstaan van het initiatief en het verloop van de plannen. Tevens wordt het bestemmingsplan ter plaatse toegelicht. De reden voor de omgevingsdialoog is dat er ontheffing van het bestemmingsplan nodig is vanwege het toevoegen van woningen.
- De bestaande situatie op Sint Janstraat 9a is dat het terrein, grenzend aan de Carroussel, als zolang als bekend, braakliggend is. Het terrein is wat overwoekerd door groen en er staan grote bomen.
- Vervolgens ligt [REDACTED] het nieuwe bouwplan toe. Per verdieping worden de diverse ruimten met hun functies benoemd
 - Begane grond: 2 appartementen met een woonkamer, slaapkamer, badkamer, separaat toilet en technische ruimte. Op het achterterrein zijn 2 tuintjes gesitueerd en zowel links als rechts van het complex zijn voor ieder appartement een berging gesitueerd.
 - 1^e Verdieping: 2 appartementen met een woon-/ slaapkamer, badkamer, separaat toilet en technische ruimte en trap naar de 2^e verdieping. Hier is nog een vrij indeelbare ruimte aanwezig. Deze appartementen hebben een loggia als buitenruimte.
 - Op het achterterrein, aan de zijde van de Vorstenburg worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Aan de Sint Janstraat is er nog 1 parkeerplaats aanwezig.
 - Doordat de bebouwing vanaf de Sint Janstraat iets naar achter geplaatst wordt, is het gehele plangebied een stukje naar achter geschoven.
 - De gevels, doorsneden en visualisaties worden toegelicht incl hoogtemaatvoering. De plannen zijn reeds door de welstand en monumentencommissie akkoord bevonden. Vanwege het karakteristieke beeld van de Sint Janstraat is de goothoogte op 4,5 m gepositioneerd in plaats van de toegestane 6 m.
 - De appartementen zijn huurappartementen in het middenhuursegment

3. Vragen/ opmerkingen/ bezwaren

Vanwege de regels van de AVG wordt hieronder niet aangegeven van welke belanghebbende de vraag/ opmerking/ bezwaar afkomstig is.

- Waarom heeft het plan huisnummer 9A gekregen? Dit is niet handig met post voor de aangrenzende horecagelegenheid, welke huisnummer 9 heeft.
 - Het plan ligt tussen nummer 9 en 11. De gemeente heeft hier tijdens het vooroverleg nummer 9A aan gegeven. Het is niet duidelijk of het mogelijk is om hier een ander nummer aan te geven
- Realiseert iedereen dat er weinig ruimte is rondom de bebouwing van nummer 9? De ruimte waar het pad (tussen 9 en 9A) uitmondt op de Vorstenburg wordt in de werkelijkheid als parkeerplaats gebruikt.
 - Er is in het voortraject uitgebreid gesproken met de Stedenbouwkundige. Op basis hiervan is het plan tot stand gekomen, tezamen met de parkeerplaatsen rondom de locatie.
- Is er voor de nieuwe appartementen rekening gehouden met het geluid van bestaande horecapanden? Wat gebeurt er als er later klachten binnenkomen?
 - Er worden geluidsonderzoeken uitgevoerd naar het geluid vanaf de weg, de bestaande horecapanden en wat nodig is bij de nieuwe appartementen. De rechten van bestaande ondernemers mogen niet geschaad worden. Bovendien, indien de horecazaken zich aan hun maximale geluidsproductie houden, zullen klachten geen hout snijden.
- Zijn de parkeerplaatsen bij het plan door eenieder te gebruiken? Er wordt veel geparkeerd door bezoekers van het centrum.
 - De parkeerplaatsen liggen op het eigen terrein en behoren dus toe aan Sint Janstraat 9A. Indien blijkt dat het niet voldoende is om met een bordje te werken, kan nog gekeken worden naar beugels.
- Zijn de parkeerplaatsen voldoende ruim?

- De parkeerplaatsen zijn 6 x 2 m, met een uitstapstrook ernaast. Hierdoor is er voldoende ruimte om goed in de vakken te parkeren.
- De parkeerplaatsen liggen deels op gemeentegrond, waar heeft dit mee te maken?
 - Doordat het pand op verzoek van de gemeente naar achter geschoven wordt en het trottoir aan de Sint Janstraat gehandhaafd kan blijven, is aan de achterzijde een strookje gemeentegrond gebruikt. Dit zal in een overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente worden vastgelegd.
- Kunnen de parkeerplaatsen op den duur ook weer komen te vervallen?
 - Nee, want het een en ander is middels een anterieure overeenkomst vastgelegd. De parkeerplaatsen zullen in eigendom blijven van de pandeigenaar en ook als zodanig gebruikt moeten worden
- Wat gebeurt er met de poort in het steegje tussen 9 en 9A?
 - Deze zal terugkomen. Het is niet helemaal duidelijk wat de exacte plaats is, dus wordt deze door Studio 412 ingemeten. De afspraak is dat deze zo ver mogelijk richting de Sint Janstraat geplaatst wordt. Als dit betekent dat er ingrepen nodig zijn aan Sint Janstraat 9, dan zal de ontwikkelaar dit voor rekening nemen
- Wat gaat er met de bomen op het terrein gebeuren?
 - Deze zullen gekapt worden, daar waar nodig zal een kapvergunning aangevraagd worden
- Geldt er een herplantplicht voor de bomen?
 - Er zal nieuw groen rondom het plan geplant worden. Aan de voorzijde in de vorm van lage struiken. Aan de achterzijde wordt er een boom geplaatst tussen de parkeerplaatsen. Er is met de gemeente niet gesproken over een verplichting tot herplanten. De bestaande bomen hebben ook geen beschermde status
- Zal er tijdens de bouw aan- en afvoer van bouwverkeer zijn via de Vorstenburg?
 - Er is momenteel nog geen aannemer bekend. De aanvraag zal in september ingediend worden, waarna een proceduretijd van een half jaar volgt. Op het moment dat er een aannemer bekend is, zullen er afspraken gemaakt worden over de bouwplaats en aan- en afvoerroutes. Tevens wordt er nog een bouwveiligheidsplan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.
- Komt er een toegang vanuit de Vorstenburg naar de tuinen?
 - Nee, dit is niet in het ontwerp voorzien. Als bewoners dit later willen, dan zullen ze hiervoor altijd toestemming moeten hebben van de pandeigenaar
- Er worden in een korte tijd veel woningen aan de omgeving toegevoegd. Dit brengt een grote parkeerdruk met zich mee. Hoe wordt hiermee omgegaan?
 - Er zijn parkeeronderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van het plan aan de overzijde neemt de parkeerdruk per saldo af. Dit bouwplan kan volgens het parkeeronderzoek voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Uden
- Wanneer het hek in het steegje geplaatst wordt en het is gesloten (tijdens openingsuren horeca), moeten de bewoners dan omlopen?
 - Correct, dit is echter maar een klein deel van de tijd
- Kan er vastgelegd worden, dat wanneer bewoners meerdere auto's hebben, deze niet in de Vorstenburg geparkeerd mogen worden?
 - Dit kan niet in het ontwerp worden meegenomen, maar het kan aan toekomstig huurders worden meegedeeld, dat bewoners van de Vorstenburg niet het niet op prijs stellen dat er nog meer auto's in hun straat geparkeerd worden
- Komt er nog een vervolgssessie?
 - In principe niet. We zullen in overleg met onze opdrachtgever het verslag delen. Verder zal het verslag aan de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd worden en is de vergunning een openbaar stuk dat door iedereen ingezien kan worden. Het verslag zal naar waarheid opgesteld worden en het ontwerp zal richting de aanvraag niet meer wijzigen.
- Ten slotte melden omwonenden dat ze blij zijn dat er iets met deze locatie gebeurt.
- Afsproken wordt om het aan de aanwezigen te melden als de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

4. Afronding

■ sluit de avond af en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.