



17.026417



VERSLAG

omgevingsdialogen Hoevenseweg d.d. 9 en 14 februari 2017

Zaakdossier: D00109656

Aanwezig:

- omwonenden: de heer Van Esch (Hoevenseweg 5) met adviseur, de heer Vervenne (Klantstraat 5), de familie Damen (Hoevenseweg 5B), de familie Hendriks (Hoevenseweg 5C), de heer Van den Heuvel (Hoevenseweg 5A);
- namens gemeente Uden: de heer Barkane (projectleider), de heer Van Gemert (juridisch adviseur), mevrouw Gloudemans (Kavelwinkel)

Grootte bouwka­vel

V: Wat is de grootte van het kavel

A: ± 2.000 m²

Zijn er al concreet gegadigden?

V: Zijn er al gegadigden/kopers voor dit perceel waarvoor dit plan wordt opgestart?

A: Nee er zijn geen concrete kandidaat-kopers in beeld. Er hebben zich de afgelopen jaren wel belangstellen­gen gemeld, die op deze locatie graag een woning wilden realiseren op een perceel van ± 600 m². Omdat we het belangrijk vinden de kenmerken en karakteristiek van het gebied in stand te houden, is er niet voor gekozen om het plangebied in meerdere kavels op te delen, maar om slechts 1 bouwka­vel te realiseren.

Besluitvorming

V: Is er al een besluit genomen, dat hier een woning gebouwd kan worden? Zo ja, kan dat toegestuurd worden?

A: Het College heeft in 2014 besloten dat op deze locatie 1 woning gebouwd mag worden. Het besluit van het College wordt via mail toegestuurd.

Verhouding tot eerdere communicatie

V: Enkele jaren geleden is er een brief verstuurd dat er op dat moment geen plannen waren voor woningbouw in dat gebied.

A: Nieuwe inzichten en ontwikkelingen op de woningmarkt en hebben er toe geleid dat we voor woningbouwlocaties ook naar inbreidingslocaties kijken. Het gebied aan de Hoevenseweg is er daar een van. Het College heeft daarom eind 2014 besloten dat ter plaatse 1 bouwka­vel kan worden gerealiseerd. Voor deze tijd waren hiervoor geen concrete plannen.

Ontsluiting perceel

V: Er zijn zorgen over de ontsluiting van het perceel? Gaat dit via de huidige weg/pad? Want doorgang via de Klantstraat kan niet. Is het huidige pad wel breed genoeg want er staan nl. ook grote eiken. De huidige is zo ingericht dat er maar een auto door kan, twee naast elkaar is niet mogelijk. Daarnaast komt er straks verkeer aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de woningen aan de Hoevenseweg en dat wordt erg druk. Bij bv. een bedrijf aan huis zal de verkeersintensiteit ook groter zijn. Kan dat allemaal, ook met parkeren in de voortuin? Geen voorstander van een ontsluiting aan de zuidkant. Is een ontsluiting aan de achterzijde via de Hof van de toekomst misschien mogelijk?

A: We begrijpen uw zorgen over de ontsluiting van het perceel en zullen deze meenemen in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontsluiting/openbare ruimte

V: Kan de openbare ruimte zodanig worden aangepast dat er een (verkeers)veilige ontsluiting ontstaat?

A: De inrichting van de openbare ruimte is onderdeel van de planvorming. Wij zijn met u van mening dat er de situatie verkeersveilig moet zijn.

In welke stijl mag worden gebouwd en hoe hoog?

V: Alle aanwezigen geven aan een goothoogte van vijf meter is niet passend te vinden op dit kavel. 2 lagen met een kap is veel te hoog. De woning zou moeten aansluiten en passen bij de woningen op huisnummers 5, 5a, 5b en 5c. Enkele aanwezigen geven aan dat 1 laag plus kap voorstelbaar is. Enkele andere aanwezigen geven aan dat de woning in zijn geheel slechts eenlaags zou moeten mogen zijn. Het meerlaags bouwen heeft immers gevolgen voor de privacy. Nu is het achter uitzicht namelijk volledig vrij en de privacy prima voor elkaar en dat willen ze uiteraard zo houden. Ook de stijl zou moeten aansluiten bij de omliggende woningen, geen moderne woning maar een landelijke stijl passend bij de omliggende woningen.

A: Er is nog niets bepaald over de hoogte en het uiterlijk, daarom gaan we eerst in overleg met u als omwonenden voordat deze regels worden gemaakt. De regels voor wat betreft hoogte en breedte worden in een bestemmingsplan opgenomen. De eisen over uiterlijk en bouwstijl kunnen in een beeldkwaliteitsplan worden geborgd.

Positionering woning

V: De woningen aan de Hoevenseweg hebben een vrij uitzicht naar achter. Dat is weg als er een woning wordt geplaatst. Bij ontsluiting van de nieuwe woning aan de voorzijde wordt deze vrijheid minder en heeft dat gevolgen voor de waarde van de woningen. Daarnaast moest er bij de bouw van de woningen 5B en 5C een strook grond onbebouwd blijven om de open structuur in stand te laten. Dit betekent dat het bouwvlak op dit perceel rechts gesitueerd moet worden.

A: De positionering van het bouwvlak ligt nog niet vast. De door u gemaakt opmerkingen worden hierbij meegenomen.

Oriëntatie woning/tuin

V: De tuinoriëntatie van de nieuwe woning zou aan de zuidwest kant van het perceel moeten zijn.

A: Bij de oriëntatie van de woning en de ontsluiting van het perceel wordt bekeken hoe hier rekening mee kan worden gehouden.

Vrij te houden stroken grond

V: Er zijn afspraken gemaakt over de minimaal vrij te houden stroken grond grenzend aan de zuid- en oostkant van de woning Hoevenseweg 5A.

A: De hierover gemaakte afspraken worden opgezocht en bij de planvorming betrokken.

Huisnummering

V: Er is nu al veel onduidelijkheid over de huisnummering ter plaatse. 5 ligt naast 5B en 5A ligt achter 5. Hierover gaat nog meer verwarring ontstaan als er naast 5A nog een woning komt.

A: We zullen hier zeker naar kijken. Wellicht biedt een henummering en het opnieuw in het leven roepen van de voormalige naam 'Hofstraat' hierin mogelijkheden.

Planning

V: Hoe verloopt het proces verder?

A: Er wordt gestart met het opstellen van een bestemmingsplan, de regels. Een ontwerp van dit plan wordt ter inzage gelegd zodat zienswijzen kunnen worden ingediend. U als omwonende wordt hierover geïnformeerd. Vervolgens legt het College van burgemeester het bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan nog beroep tegen het plan worden aangetekend. Bij geen zienswijzen/beroep, kan het bestemmingsplan eind dit jaar onherroepelijk zijn.

Bebouwing overige voormalige kwekerij

V: Betekent dit dat ook het overige gedeelte van de voormalige kwekerij wordt uitgegeven voor woningbouw? We maken ons zorgen over het volbouwen van dit groene gedeelte.

A: Het College heeft besloten aan 1 bouwkegel medewerking te verlenen. Over het bebouwen van de voormalige kwekerij zijn op dit moment geen plannen bekend. Dit biedt echter geen garantie voor de toekomst.

Vergoten percelen Klantstraat

V: Is er nog een mogelijkheid om een stuk grond aan te kopen om de tuin van de woningen aan de Klantstraat 5 (Vervenne) en 7 (Van Doren) te vergroten? Dit om de eikenbomen die er nu nog staan en waar veel eekhoorns in voorkomen te sparen voor het gebied? Vorig jaar zijn er immers al heel veel bomen gekapt. Waarom is dat gebeurd? Voor huisnummer 5 is in 2011 al een verzoek ingediend, maar dit is destijds afgewezen. Verzoek om 5 meter extra aan te kopen over de volledige breedte van de woningen Klantstraat 5 en 7. Verder vinden zij dit bouwplan geen probleem.

A: De mogelijkheden tot de aankoop van een extra strook grond achter de percelen aan de Klantstraat worden opnieuw bekeken. De bewoners van de Klantstraat 5 en 7 worden hiervan op de hoogte gebracht.

VERSLAG

Omgevingsdialoog kavel Hoevenseweg d.d. 15 maart 2018

Zaakdossier: D00109656

Aanwezig :

- Omwonenden: de heer Vervenne (Klantstraat 5), de heer Van Doren (Klantstraat 7), de heer Van Heeswijk (Klantstraat 11), de heer Van Esch (Hoevenseweg 5), de familie Damen (Hoevenseweg 5B), de familie Hendriks (Hoevenseweg 5C);
- Namens gemeente Uden: de heer Van Gemert (juridisch adviseur), de heer Wouda (stedenbouwkundige), de heer Van Enckevort (projectleider).

Tijdens de inloopavond zijn twee **niet definitieve** schetsvoorstellen getoond van het kavel. Bijlage 1 is het schetsvoorstel van de planologische regeling en bijlage 2 is een voorbeeldinvulling van hoe de woning op het perceel gesitueerd zou kunnen worden.

Gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdens de inloopavond zijn hieronder kort beschreven en van antwoord voorzien.

Hoe komt de woning eruit te zien? Hoe is deze georiënteerd?

De kaders moeten nog worden opgesteld, maar in principe wil de gemeente terughoudend zijn in het stellen van regels aangaande architectuur. De toekomstige bewoner(s) kunnen de woning zo situeren en vormgeven binnen de kaders van het toekomstige bestemmingsplan, waarin de ligging (bouwvlak), oppervlaktes en hoogtes van gebouwen zijn bepaald. Deze kaders die de gemeente beoogt, zijn in principe gebaseerd op de omliggende woningen.

Hoe hoog wordt de woning?

De woning zal aansluiten bij de hoogtes in de omgeving, met een goothoogte van ca. 3-3,5 meter en een bouwhoogte van ca. 2,5 laag (ca. 8-9 meter).

Hoe is het met zicht op de omliggende percelen? Hoe kan de privacy worden gewaarborgd?

Volledig het zicht op omliggende percelen voorkomen is niet mogelijk, maar het zicht is door afstand en aanwezig groen relatief beperkt waardoor privacy deels gewaarborgd blijft. Het toevoegen van een woning op deze plek zal immers altijd een verandering zijn ten opzichte van de huidige situatie. Verder wordt zicht beperkt doordat de verdieping onder een kap zal liggen. Dakramen geven beperkt zicht, dakkapellen geven wel meer het gevoel van zicht. Dakkapellen aan de voorzijde van de woning kunnen worden gereguleerd in het bestemmingsplan, aan de achterzijde van woningen zijn zij binnen grenzen vergunningvrij.

Hoe kan het dat de gemeente hier nu een bouwka­vel wil realiseren terwijl in het bestemmingsplan De Hoeve staat aangegeven dat enkel de bestaande linten bebouwd mogen worden?

Het beoogde perceel is ontegenzeggelijk een intensivering van woningbouw aan de achterzijde van Hoeven. Het wordt niet gezien als een onderdeel van de lintenstructuur van Hoeven, maar ligt daar

achter. Dit is ook uitgewerkt in de ontsluiting van het perceel op de Hoevenseweg en niet op de Klantstraat. Het perceel grenst aan de achterzijde van een perceel langs de Klanstraat. Om de overgang naar de percelen van de Klantstraat zo groen mogelijk te houden is het bouwvlak aan de westzijde van het perceel gesitueerd.

Komt hier de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis?

Binnen de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan is een bedrijf aan huis mogelijk binnen bepaalde voorwaarden. In het huidige bestemmingsplan is hiervoor bepaald ('Wonen – Hoeven'): de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofd- en bijgebouw tot maximaal 50 m²; deze activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden. Uiteraard wordt per geval beoordeeld of een dergelijk bedrijf past en of aan de gestelde voorwaarden, zoals parkeren, kan worden voldaan.

Wat is de toekomst van het achterliggende terrein, wordt dit ook woningbouw?

Het achterliggende terrein is tot nader order in gebruik als D'n Hof van de Toekomst door IVN Uden. De gemeente Uden heeft op dit moment geen plannen om op dit terrein woningbouw te plegen. In de toekomst is niets uit te sluiten, maar op dit moment is alleen deze kavel aan de orde.

De ontsluiting via het bestaande pad is te smal, dit levert verkeersonveilige situaties op. Hoe wordt dit opgelost? Momenteel is het pad niet verlicht, wordt dit pad dan extra verlicht?

De gemeente begrijpt de zorg van de omgeving. Deze ontsluiting moet nog nader worden uitgewerkt, de aangereikte beelden zijn schetsvoorstellen. Uit kadastrale gegevens blijkt dat het pad maximaal 5 meter breed gemaakt kan worden op grond van de gemeente Uden. Dit is wellicht niet ideaal, maar wel voldoende voor een uitrit. Het aantal nieuwe verkeersbewegingen is circa 7 per dag, wat niet direct zorgt voor een onveilige verkeerssituatie. Het feit dat hier fietsers om de hoek kunnen komen en er hier geen verlichting staat, maakt het mogelijk wel verkeersonveilig. Hier zal nog extra aandacht aan worden besteed.

De voorgestelde ontsluiting via Hofstraat zorgt voor overlast richting de bestaande achtertuinen.

Waarom wordt niet ontsloten via de noordzijde van de permacultuurtuin?

De optie van ontsluiting via de noordzijde van de permacultuurtuin is ook mogelijk, maar ruimtelijk minder logisch. Middels aansluiting op de Hofstraat wordt zo veel (en zo dichtbij) mogelijk aangesloten bij bestaande ontsluitingsmogelijkheden. De gemeente zal de reactie van de omwonenden met betrekking tot de ontsluiting meenemen in haar overwegingen bij verdere planontwikkeling. Bij ontsluiting richting het zuiden zal de woning met zijn achtertuin naar de noordzijde komen. Dit stuit niet op bezwaren bij de aanwezigen.

Kunnen omwonenden, indien de woning aan de noordzijde zo westelijk mogelijk wordt ontsloten, (het resterende deel van) de Hofstraat kopen van de gemeente en bij hun percelen voegen?

Het ligt niet voor de hand dat dit deel van de Hofstraat wordt opgeheven. Deze vraag wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Kan de huisnummering aangepast worden? Nu ontstaan er al vaak onhandige situaties met postbezorging en bezoekers, dit wordt met benoeming van het nieuwe adres tot bijvoorbeeld Hoevenseweg 5D alleen maar erger.

Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking. Voor de planologische wijziging is dit nog niet noodzakelijk.

Waarom nu pas weer actie vanuit de gemeente na de eerdere inloopavond van februari 2017?

Vanaf het begin van de zomer zijn er andere prioriteiten geweest binnen de afdeling Ruimte van de gemeente Uden. In het najaar is dit plan weer opgepakt.

De grondprijs van de aan te kopen stroken grond aan de achterkant van de percelen aan de Klantstraat is erg hoog, hoe kan dit?

De grondprijs die nu is aangegeven, is een indicatie op basis van grondbeleid van de gemeente. Bij het overgaan tot verkoop van deze gronden zal middels taxatie bepaald worden wat de prijs per m² is.

Hoe ziet de planning er uit voor het bestemmingsplan?

De opmerkingen uit deze inloopavond zullen worden betrokken bij de verdere planontwikkeling. De gemeente zal een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen dat voor de zomer 2018 ter inzage wordt gelegd. Wanneer de gemeente of omwonenden het nodig achten, kan nogmaals een inloopavond worden georganiseerd.

Hoe ziet de planning eruit voor de verkoop van stroken grond aan de percelen van de Klantstraat?

Door bewoners in deze strook is aangegeven dat zij bereid zijn een strook grond te kopen t.b.v. het in stand houden van de aanwezige bomen en het realiseren van een rechte verkaveling. Voorwaarde voor grondverkoop is dat alle aanwonenden (Klantstraat 3A, 5, 7, 11 en 13) grond aankopen om zo een rechte verkaveling te behouden. De gronden worden getaxeerd en aanwonenden zullen hierover nog per brief worden geïnformeerd.

Schetsvoorstel
planologische regeling

Legenda

Gemeentegrens
IMGE0.SCHIEDING_LINE
- "all other values"
- damwand
- geluidscherm
- hek
- kademuur
- muur
- verloopwering
- niet-og. escaustrader
- niet-og. buiswaster
- IMGE0.WEGDEEL
- IMGE0.ONDERSTEUNENDEWEGDEEL
- IMGE0.WATERDEEL
- IMGE0.ONDERSTEUNENDEWATERDEEL
- IMGE0.BESCHUDDENDEWATERDEEL
- IMGE0.ONBEGROEIDTERREINDEEL
- "all other values"

erf
geïsoleerd verhuurde
geïsoleerd verhuurde, afzet
geïsoleerd verhuurde, semi-afzet
geïsoleerd verhuurde, kantoor
half-verhuurd
half-verhuurd, graafkelder
half-verhuurd, grond
half-verhuurd, tuin
half-verhuurd, schuifdeur
open verhuurde
open verhuurde, plein element
open verhuurde, beschutsteden
open verhuurde, geïsoleerd kantoor
open verhuurde, semi-afzet
open verhuurde, terras
oververhuurd
oververhuurd, boomkroon

Datum: 15-03-2018
Schaal: 1:500

GEMEENTE UDEN

Bijlage 2

