

Samenvatting Omgevingsdialoog ter ontwikkeling van het DICO-terrein

Rosmalen 15 maart 2018

Gedurende de planontwikkeling van het DICO-terrein te Uden zijn er verschillende maatschappelijke organisaties, omwonende en geïnteresseerde benaderd om mee te denken of te reageren op het plan voor de locatie. Deze respons is als input gebruikt voor de algehele uitwerking in de planvorming.

De onderstaande maatschappelijke organisaties, groepen en personen zijn hiervoor benaderd. *(indien er verslaglegging beschikbaar is, staat dit benoemd)*

2012	Start Co-creatie	
2013	Co-creatie “woning” en “Woonomgeving”	
2013	Presentatie “Ideeënboek”	
2015	Co-creatie sessie Duurzaamheid	
2015	Co-creatie sessie Stedenbouw	
2016	Algemene openbare informatie bijeenkomst	
2016-2017	Klankbordgroep	
	- Groepsbijeenkomst	(verslag 21-11-2016)
	- Groepsbijeenkomst	(verslag 14-12-2016)
	- Groepsbijeenkomst	
	- Groepsbijeenkomst	
2017	Algemene openbare informatie bijeenkomst	
2017	Diverse maatschappelijke organisaties	
	- Toekomstbestendig bouwen	(verslag 01-02-2017)
	- KBO-Uden	(verslag 06-02-2017)
	- Drempels Weg	(verslag 07-02-2017)
	- Plus supermarkt	(verslag 08-02-2017)
	- IVN	(verslag 13-02-2017)
	- Fiets forum	
2017	Overleg met bewoners Boekelsedijk	(verslag 04-10-2017)
2017	Inloopavond nav ontwerpbesluit saneringsplan	(verslag 24-05-2017)
2017	Doorspreken Bestemmingsplan, Verbeelding en stedenbouwkundigplan met aanwonende Maasstraat en Boekelsedijk. (Verslagen 20-11-2017 en 21-11-2017 en 28-11-2017)	

Notulen (Vastgesteld)

Betreft: Klankbordgroep Dico-terrein
 Datum: Maandag 21-11-2016, aanwezig om 19:00 uur
 Locatie: Ideeënfabriek, Liessentstraat 9a Uden

Aanwezig:

Geïnteresseerde
 Geïnteresseerde
 Omwonende
 Geïnteresseerde
 Omwonende
 Omwonende
 Geïnteresseerde
 Geïnteresseerde
 Omwonende
 Geïnteresseerde

Stedenbouwkundige
 Sr. Marketing manager Heijmans
 Ontwikkelingsmanager Heijmans
 Projectontwikkelaar Heijmans

Afwezig:

Geïnteresseerde

Nr.	Actie	Wie	Wanneer
1.	Opening		
	<p>[] opent de vergadering. [] wordt aangesteld als notulist. [] vraagt de aanwezigen zich kort voor te stellen De agenda voor de avond ziet er als volgt uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Even voorstellen [] 2. Terugblik proces tot nu toe [] 3. Proces Klankbordgroep, wat verwachten we van jullie en wat verwachten jullie van ons? [] 4. Bespreken van de thema's Stedenbouw, Openbaar gebied & Architectuur [] 5. Discussie 6. Een korte samenvatting van de avond [] 		
2.	Terugblik proces tot nu toe		
	<ul style="list-style-type: none"> • 5 december 2012 is Tom gestart met flyeren met collega voor de eerste informatiebijeenkomst van het Dico-terrein. • De eerste resultaten van de informatiebijeenkomst zijn in april 2013 met de gemeente gedeeld • Dit zorgde ervoor dat we in juni 2013 op gesprek mochten komen bij de verantwoordelijke wethouder • Vervolgens is er even een radiostilte geweest. • In november 2014 heeft de gemeente een opinienota opgesteld waarin is opgenomen dat er ca. 200 woningen op het Dico terrein gerealiseerd kunnen worden. • Vervolgens heeft Heijmans in het voorjaar van 2015 2 sessies georganiseerd, de thema's stedenbouw en duurzaamheid zijn tijdens deze sessies behandeld. 		

<ul style="list-style-type: none"> • Na deze sessies is Heijmans 1,5 jaar in gesprek met de gemeente geweest over de inhoud van de intentieovereenkomst. • De intentieovereenkomst tussen Ahold, ING, Heijmans & de gemeente Uden is uiteindelijk oktober jl. ondertekend. • Het doel dat Heijmans zelfstandig werkt naar een anterieure overeenkomst met de gemeente Uden. 	
3. Proces Klankbordgroep	
<ul style="list-style-type: none"> • Zoals <input type="text"/> heeft verteld is er al veel gedaan, daarom wordt dit een traject van maximaal 2 sessies. • Begin volgend jaar worden de uitkomsten van de klankbordsessies plenair teruggekoppeld aan alle omwonenden en geïnteresseerden. • Er zijn 2 trajecten die nu doorlopen moeten worden, intern ontwerptraject bij Heijmans en begin volgend jaar een toetsingstraject bij de Gemeente Uden. • Deze bijeenkomst is onderdeel van wat de gemeente de 'Omgevingsdialoog' noemt. Traject wat we al jaren deden en noodzakelijk vinden om een goede onderlegger van het bestemmingsplan te maken. Er wordt van iedere sessie een verslag gemaakt zodat de gemeente deze als input kan gebruiken voor het nieuwe bestemmingsplan. • De gemeente is nu niet aanwezig omdat de interne organisatie nog niet gereed is gemaakt voor de toetsing van ons plan. Heijmans heeft er desondanks toch voor gekozen om de klankbordsessies in te plannen. We verwachten dat vanaf begin volgend jaar dit traject bij de gemeente gaat lopen. • Heijmans heeft besloten nu toch door te gaan met verfijning van het plan. De gemeente gaat dit later toetsen. • Wat gaan we vandaag doen: Brainstormen over een aantal zaken (stedenbouw, openbaar gebied & architectuur). De volgende keer nemen we concrete beelden mee die aansluiten op wat er vandaag besproken wordt. • <input type="text"/> vat op het einde samen wat we hebben gezegd. • Aart vraagt wat doe je met de rest. <input type="text"/> licht kort toe dat Heijmans voor de overige geïnteresseerden waarschijnlijk een enquête uitzet. • Gidi geeft aan dat een enquête mogelijk te statisch is, denk dan eerder aan een webcast waarbij mensen live vragen kunnen stellen. 	
4. De Thema's stedenbouw, openbaar gebied & architectuur	
<ul style="list-style-type: none"> • Esther licht toe dat deze sessie een opmaat is naar de onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is toelatingsplanologie. We zetten maxima (bouwhoogtes, aantallen woningen etc.) vast. Het exacte type bestemmingsplan staat momenteel nog niet vast. <p>Wat ligt inmiddels al min of meer vast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorps, groen en een ruimtelijke opzet is wat Heijmans beoogt. • Een centrale groene plek, groen hart of brink welke onderdeel van de openbare ruimte. • 2 woongebieden, open en dorps. Versus meer dichtheid en stedelijk. • Auto te gast. • Dorpsbeleving. • Voornamelijk projectgebonden. <p>Waar kunnen we het nog over hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar welke woningtypologieën? • Welke kavelgroottes? • Inrichting van de openbare ruimte. 	

- Wat voor sfeer moet er komen op het groen en welke functies horen daar wel en niet bij
- Hoe gaan we met de groene doorsteek om, hoe groen, hoe breed?
- Hoe gaan we om met positionering woningen, waar hoog en dicht en waar open?
- Straatprofielen
- Architectuur
- Gidi, Liggen de verhoudingen in woningen vast?
- Nee we kijken naar de markt, wel zijn alle soorten woningen voorzien.
- Het blijft grotendeels een grondgebonden wijk.

Presentatie []: Wat is Dorps?

- Schijnbaar organische groei
- Kleine eenheden
- Structuurdragers
- Landmarks, herkenbare elementen in de wijk
- Zichtlijnen
- Geen monotoon beeld
- Prior van Milstraat, aanlopen naar het centrum
- Statigheid van gebouwen en veel groen.
- Aan de rand bijvoorbeeld hoger bouwen.
- Er wordt waarschijnlijk een ventweg gecreëerd aan de Velmolenweg
- Langgevel in Uden herkenbare eenheden
- Kerkstraat diversiteit in het binnengebied.
- Maasstraat, een laag met kap. Diversiteit in straatbeeld is belangrijk.

Openbare ruimte:

- [] aan dat een herkenbaar thema wellicht leuk is om door de wijk heen toe te passen.
- [] Dico heeft voordat het een beddenfabriek was altijd de hulzen van stro gemaakt om flessen.
- [] en geeft aan dat we het veel over geschiedenis hebben, zijn ambitie is om juist in de toekomst te kijken en te zoeken naar een innovatie in het plan om de wijk op de kaart te zetten. Zowel lokaal als nationaal.
- [] geeft aan dat we hier later op terugkomen.

RB

5. Discussie

[] vraagt n.a.v. het voorgaande wat belangrijke onderwerpen zijn in de groep.

Wat is dorps:

1. Diversiteit is belangrijk! Laag naast hoog, wit langs rood, architectuur mag verschillen. Ook liefst woningen (m.n. patio/bungalowwoningen) zonder kappen. Eenheid in zones/clusters. De uitersten opzoeken qua architectuur mag best. Diverse kapvormen []. Jaren 30 en notariswoningen spreekt zeer aan. Andere uiterste is modern met een zachte touch.
2. Denk vooral ook aan de erfafscheidingen, Gamma-schuttingen in het zicht is niet prettig.
3. Wat zijn de witte vlakken in het groen? Als het horeca wordt dan vooral voor de wijk zelf, het mag geen plek worden waar het uitnodigend is voor hangjeugd. Het kan vooral voor bewoners interessant zijn die een feestje hebben, gezamenlijk het WK kijken of voor activiteiten voor senioren. Maar blijf denken vanuit kansen en niet van uit bedreigingen.
4. Aparte zone om hond uit te laten en een aparte zone t.b.v. het spelen van de kinderen

<ol style="list-style-type: none"> 5. Maak een statement, waar staat Dico voor?! (Bijvoorbeeld een schoorsteen, of de appartementen in fabrieksstijl). Denk ook aan de namen van straten. Eigenheid van Dico zien in openbaar terrein. Bankje in de stijl van een Dico bed. 6. Bij het fietspad langs de losplaats, denk aan de toepassing van beukenhagen tussen het fietspad en de woningen. Die maken het niet onsierlijk. Oog hebben voor de plekken waar normaal een pad liep. 7. Modulair bouwen, houdt flexibiliteit in de woningen. Dus ook in het bestemmingsplan. 8. Omwonenden hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het huidige plan. Het meest belangrijke voor ze is dat er grotendeels grondgebonden wordt gebouwd. Twee lagen en kap is prima hoger niet. De appartementen zullen alleen in de hoek op de kruising aan de Velmolenweg en Losplaats worden gerealiseerd. Er komen nog wat vragen over het pand op het De groot/Cuppen terrein. Is de grond al van Heijmans in het pad naar sportpark. 9. Duurzaamheid: Gaan we naar warmtepomp? Een gasloze wijk? Voorziening voor elektrische auto's denk aan digitale bomen met zonnepanelen en wind. Zonnepanelen in de vorm van een dakpan. 10. Denk aan het peil waarop gebouwd gaat worden. Boekelse Dijk is laagste peil hier komen vaak overstromingen. 11. Stuur als klankbordgroep zelf ook wat foto's naar Heijmans zodat deze opgenomen kunnen worden. 12. Volgende keer foto's meenemen van architectuur. Foto's bij elkaar klikken. 13. <input type="text"/>: Denk aan Leusden project Tabaksteeg 700 woningen met veel diversiteit maar wel eenzelfde dorpse stijl. 	<p><i>Klankbordgroep</i></p>
<p>6. Samenvatting</p>	
<ol style="list-style-type: none"> a. <input type="text"/> vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun input. Op 14 december is de volgende sessie waarbij door wordt gepakt op de beelden die behoren bij bovenstaande input. 	

Notulen (CONCEPT)

Betreft: Klankbordgroep Dico-terrein
 Datum: Woensdag 14-12-2016, aanwezig om 19:00 uur
 Locatie: Ideeënfabriek, Liessentstraat 9a Uden

Aanwezig:

- Geïnteresseerde
- Geïnteresseerde
- Omwonende
- Geïnteresseerde
- Omwonende
- Omwonende
- Geïnteresseerde
- Geïnteresseerde
- Geïnteresseerde

- Stedenbouwkundige
- Ontwikkelingsmanager Heijmans
- Projectontwikkelaar Heijmans

Afwezig:

- Geïnteresseerde
- Omwonende

Nr.	Actie	Wie	Wanneer
1.	Opening		
	<p>[] opent de vergadering en wordt aangesteld als notulist. De agenda voor de avond ziet er als volgt uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opening; 2. Samenvatting klankbordsessie 21 november inclusief opmerkingen verslag [] 3. Presentatie opbouw architectonisch beeld [] 4. Beoordeling referentieprojecten Heijmans [] Zie bijlage bij notulen; 5. Hoe nu verder? [] 6. Een korte samenvatting van de avond [] 		
2.	Samenvatting klankbordsessie		
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle aanwezigen hebben de eerste klankbordsessie als prettig ervaren. • Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het verslag. Twan geeft aan dat zijn achternaam Van der Velden is i.p.v. Van de Ven [] past dit aan in het verslag. 	RG	
3.	Presentatie opbouw architectonisch beeld		
	<p>Verder de architectuur in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgesplitst in deelgebieden en sfeer en uitstraling per deelgebied. <p>Esther licht toe: Waar kan je aan denken bij de diverse deelgebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stijlfamilies in clusters • Toverwoord blijft dorps! 		

- Van wat stedelijk naar dorps (Noord naar Zuid en West naar Oost).



- De Lanen: Breed straatprofiel belangrijk voor architectuur. Denk aan notariswoning, statige uitstraling met veel details. Verticale profilering is belangrijk!
- Dorpsstraten: Denk aan de Kerkstraat in Uden als voorbeeld. Heel divers is wat we na willen streven. Kan bijvoorbeeld boerderijstijl, oude kroeg/winkel woning. Horizontale profilering is hier het uitgangspunt.
- De Brink: Dé centrale plek in de wijk. Diverse typen woningen met verschillende architectuurstijlen (die wel op elkaar aansluiten) is wat dit cluster interessant maakt.
- Het Hof: vrijstaand en bungalow (ingetogen).

Accenten, kan in architectuur en of kapvorm.

- Deze plekken verdienen een verbijzondering:



<ul style="list-style-type: none"> • Aan De Laan werken met topgevels verticale accenten zijn belangrijk • Dorpsstraten: De kopwoningen gelegen aan De Brink moeten qua architectuur gekoppeld worden aan de woningen in het zuiden van De Brink. • De Brink, diversiteit maakt dorps en spannend. <p>Opmerkingen referentiebeelden <input type="text"/></p> <ul style="list-style-type: none"> • Janine: Kan je het hof ook met 3 of 2 kappers verrijken. Esther geeft aan dat dit niet wenselijk is tenzij er in de architectuur goed gekeken gaat worden naar de rust die het hof uit moet stralen. • Aart, patio-woningen onderbelicht. Liefst <u>meer</u> bungalows en of patio-woningen. En moeten de patio-woningen altijd mét kap? Esther en <input type="text"/> antwoorden dat de verdeling van de typologieën niet is veranderd en dat een bungalow niet persé een kap hoeft te hebben. <input type="text"/> vult aan dat kleur en materiaalgebruik van de bungalow dan cruciaal is om een goede overgang te kunnen maken naar een meer traditioneel woningtype. 	
4. Beoordeling referentieprojecten Heijmans	
<ul style="list-style-type: none"> • <input type="text"/> neemt samen met de aanwezigen de recente woningen van Heijmans door en bekijkt of deze qua stijl passend zouden zijn in één van de deelgebieden in DICO. Reactie aanwezigen. Veel diversiteit in kleur <u>en architectuur</u> maakt het dorps, voorbeeld Goes en Berkel-Enschot spreekt aan qua parcellering en diversiteit in het straatbeeld. In de bijlage bij deze notulen zijn alle opmerkingen per impressie te bekijken. 	
5. Hoe nu verder? (Tom);	
<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid is en blijft een belangrijk thema voor Heijmans. We gaan kijken of we alle woningen (eerste woningen in 2018) al naar EPC-0 (energie-neutraal) kunnen brengen. Hiervoor wordt de komende tijd druk overleg gevoerd met onze collega's van duurzaamheid. Het zou mooi zijn als we in 2018 al voor kunnen lopen op de wetgeving welke stelt dat we in 2020 energie-neutraal moeten bouwen. Dat betekent ook dat we onderzoeken of een collectief energiesysteem op gebiedsniveau rendabel kan zijn. Heijmans is ook een document aan het opstellen voor sociale duurzaamheid. Dit is met name belangrijk voor de sociale cohesie in de wijk. • <input type="text"/> zijn er subsidies? Tom geeft aan dat de plannen zichzelf moeten kunnen financieren. • <input type="text"/> graag ook kijken naar de mogelijkheid om de woningen nul op de meter te maken. En dat er nagekeken wordt hoeveel extra hypotheek hierdoor genomen kan worden. Zodat ook starters een goede kans krijgen in de wijk. • <input type="text"/> graag ook kijken naar de mogelijkheid om met warmtepompen te werken. • <input type="text"/> zou de wijk ook gasloos kunnen? • Hoe nu verder? We gaan de input van deze en de vorige klankbordsessie vertalen in een Beeldkwaliteitplan, welke samen met de plankkaart als belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan zal dienen. • Heijmans streeft er naar om eind januari een plenaire sessie te houden, waarbij alle omwonenden en geïnteresseerden worden uitgenodigd. 	
6. Samenvatting	
<p>a. <input type="text"/> vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun input. De avond duurde flink langer dan gepland maar het was dat bijna iedereen tot de laatste minuut kon blijven.</p>	

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en besprekeng met werkgroep Toekomstbestendig Wonen voor Ouderen.

Datum: 1 februari 2017

Aanwezig:



De werkgroep Toekomstbestendig Wonen voor Ouderen (TWvO) is een werkgroep die zich inzet om aandacht te vragen voor het creëren van een goede woonomgeving gericht op ouderen, waar zij langere tijd kunnen blijven wonen. Een basis uitgangspunt hierbij is dat het een clustering is van wooneenheden, waarbij de bewoners hun eigen woonomgeving hebben, maar ook gezamenlijke ruimte delen. Daarbij hoort ook dat de bewoners klaar staan voor elkaar en elkaar helpen.

Aandachtspunten die zijn besproken om verder te onderzoeken voor het plan Dico.

- In het plan Dico rekening houden met de vergrijzing in relatie tot een veranderlijk zorgaanbod.
- In het plan ook duidelijk woningen opnemen voor één persoons huishoudens.

Woonomgevingen die TWvO nastreeft zijn, soort van Nieuw begijnhof.

- Clustering van 10 tot 20 woningen
- Gebruik maken van gezamenlijke binnen- en/of buitenruimte / woonkamer oid.
- Eigen voordeuren, maar duidelijk met zicht op elkaar
- Voorzieningen van scout mobile en rollator etc
- Goede plattegronden
- Aanwezigheid van "logeerverblijf"

Een instantie die dit landelijk begeleid is www.knarrenhof.nl. Zij hebben al meerdere plannen gerealiseerd. Zij kunnen helpen bij de uitwerking.

Vervolg. De mogelijke inpassing bespreken met de opstalontwikkelaar.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en besprekeng met werkgroep KBO-Uden.

Datum: 6 februari 2017

Aanwezig:



Zij hebben het voorlopige stedenbouwkundigplan bekeken. Hieronder een reactie hierop.

- In het plan geen parkeerkelders opnemen. Ook niet als dit afsluitbare kelders zijn. Er kan zich altijd een "insluiper" verschansen. Bij ouderen is dit een veel gehoord iets, waar ze zich niet prettig bij voelen. En hierop mogelijke nieuwe woningen afkeuren.
- De achterban van de KBO is op zoek naar een eigen woning in een rustige omgeving, met niet te veel loop voor de deur. Geen behoefte om in elkaars "zicht" te wonen.
- Mogelijk inpassen van enkele kangoeroe woningen. Woningen waarin tussendeuren opgenomen kunnen worden, zodat mantelzorg op deze manier gefaciliteerd kan worden.
- Kunnen er luiken komen voor boodschappen services?

- In de openbare ruimte op logische plekken bankjes plaatsen zodat oudere ook een plek hebben in de openbare ruimte om samen te praten en even een rustpunt te hebben. Groene hof is hiervoor ideaal.
- Parkeren in hofjes is geen probleem. Mits goed verlicht en er geen verstopplekken zijn.
- Zorg dat men een "rondje" kan lopen.
- Ook de oudere doelgroep wil graag duurzaam wonen en een goede planeet achterlaten. Willen hier ook tot op zeker niveau in investeren.
- Zorg dat een woning levensloopbestendig is. Voldoende binnenruimte ook voor rolstoel en rollator. Maar ook dat er een logische bergplek is voor scout mobile, rollator etc.
- Zeker bij de appartementen denken aan een voldoende grote plek voor rollator en/of scout mobile.
- Denk aan veilige oversteekplekken. Wordt al veel beter met de nieuwe kruising. Maar op afstand van de kruising wellicht ook iets opnemen. Midden eiland in weg?.
- Denk ook aan woningen speciaal voor de oudere doelgroep. Mogelijkheid voor slapen op begane grond. Extra brede deuren, rolstoelvriendelijke plattegronden. Etc.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met werkgroep Drempels weg.

Datum: 7 februari 2017

Aanwezig:



Er wordt gestart met een korte plantoelichting.

In het plan komt een gemêleerd programma, van in totaal 200 a 220 woningen. Met rij, vrijstaand patio, tweekappers en appartementen.

Daar waar parkeren in de openbarruimte op een intensive manier (tpv de rijwoningen) moet worden ingevuld, zal dit gebeuren in hofjes. Dit komt voort uit een eerdere busrit met geïnteresseerde. Ter plaatse van de vrijstaande en tweekapper zal parkeren op eigen terrein worden ingevuld, aangevuld met parkeren langs de rijbaan.

Opmerkingen en aandachtspunten op het plan.

- Zorg dat bij de entrees naar het plan het trottoir is afgeschermd van de rijbaan. Zodat het gevoeld van veiligheid groter wordt.
- Breedte van het trottoir tenminste 1,8 meter, zodat er twee mensen goed naast elkaar kunnen lopen. Maar bv. ook een rolstoeler en voetganger gemakkelijk naast elkaar door het plan kunnen gaan.
- Molgoten zijn een probleem voor rolstoelers.
- Let op de plaatsing van kolken bij mindervalide P-plaatsen. Deze kolken kunnen bijzonder lastig cq. ongelukkig zijn gepositioneerd waardoor struikelgevaar of vastzitten etc kan optreden.
- Afgeschuinde banden zijn niet wenselijk voor rolstoelers.
- Alle oversteekplekken voorzien van hellingbanen voor rolstoelers. Max helling 1:10.
- In overleg met de gemeente is de werkgroep een programma van eisen aan het opstellen om de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor rolstoelers en mindervalide te garanderen. Wordt ons toegestuurd.
- Het is wenselijk om een extra oversteek te maken richting Emte. Dus met midden geleider oid. Thv de bushalte lijkt een logische plek.

Mbt tot de woningen

- Neem ruimtes op voor rolstoelen en scout mobiles.
- Zorg voor een goede toegankelijkheid van rolstoelen. Voldoende breed. Dit is tevens handig voor de jonge gezinnen met wandelwagens.
- Maak een deel van de woningen levensloopbestendig

Overig:

- Nog eens contact opnemen met het Fiets Form [REDACTED], om toch met hen in gesprek te komen. Dit lijkt deze werkgroep bijzonder zinvol.

Besprekingsverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met de plus supermarkt.

Datum: 8 februari 2017

Aanwezig:

[Redacted names]

Besproken wordt dat bij de supermarkt toch regelmatig vragen binnenkomen over de ontwikkeling van het Dico-terrein. Daarom afgesproken om [Redacted] op de hoogte te houden van algemeen nieuws. Het aanspreekpunt mbt communicatie bij Heijmans voor dit project is [Redacted].

Daar de supermarkt een centrale hal kent wordt aangeboden om hier in specifieke gevallen een informatiebord of flyers neer te zetten.

Verder heeft het plan niet direct raakvlakken met de Plus. Gedurende de bouw op het Dico-terrein zal de Velmolenweg gewoon open blijven. Er zijn dus geen belemmeringen mbt bevoorrading oid.

Overig

In opdracht van de gemeente wordt op korte termijn gestart met het aanpassen van de kruising Velmolenweg en Losplaatst. Deze realisatie staat volledig los van de ontwikkeling op de Dico-locatie.

Aanbevelingen Inrichting Ontwikkeling Dicoterrein

Inleiding

Het Dicoterrein is de afgelopen decennia van een grotendeels bedrijfsterrein met groene weiden veranderd in een uitloop voor de wijk. Op het Dicoterrein hebben bijna 100 jaar fabrieksgebouwen gestaan. De eerste fabrieksgebouwen van de strohulzenfabriek zijn in 1940 gevestigd direct ten zuiden van het station en bijbehorende emplacement van het Duits Lijntje. Het latere bedrijf Dico welke veelal bedden fabriceerde heeft nagenoeg het gehele terrein in eigendom gehad tot 2006 toen ze vanwege verminderde markt het productieproces stopte in Uden.

Zo'n 60% van het huidige ruim 6 hectare groot terrein is in gebruik geweest als kantoor en productiehallen. Nog eens 10% van het terrein is verhard geweest voor opslag en laden en lossen.

In 1990 is aan de zuidzijde een tweerijige snelgroeiende sparrenbeplanting opgericht op verzoek van de bewoners van de Maasstraat om de bedrijfsgebouwen uit het zicht te nemen. In 1993 is door de gemeente Uden een beplanting afgedwongen aan de noord en westzijde van het eigendom. Ook is toen een nieuw hekwerk opgericht. Het bedrijf Dico heeft zich hiermee zeer positief aan haar verplichtingen in het kader van landschappelijke inpassing voldaan richting de Udenaren.

Het IVN afdeling Uden als de stichting Vrijwillig Landschapsbeheer Uden (sVLU) zijn gevraagd een voorstelling te geven van de toekomstige groenstructuur in het voorliggende ontwerp oktober 2016.

Vroegtijdige informatie

In 2013 is gestart met enkele aftrapavonden in de Ideeënfabriek. Daarna heeft de sVLU het beheer ter hand genomen van het volledige Dicoterrein tot heden. Ook zijn in 2013 tot heden een groep van ruim 10 personen in een klankbordgroep met regelmaat bijeen geweest en hebben er toe bijgedragen dat de huidige schetsontwerp voor ligt. Het IVN en sVLU zijn op dinsdag 8 februari 2016 naar de informatieavond geweest voor mogelijke toekomstige bewoners. Op deze avond is vermeld dat er eind van 2017 op zijn vroegst de schop in de grond zal gaan voor de eerste van ongeveer 200 woningen. Landschapsarchitecte mevrouw de Bie heeft vermeld dat het plan een dorps karakter verkrijgt met slingerend straatbeelden, met bedrijfsaanzichten, met veel groen en landelijk wonen. Het straatbeeld zal autoloos worden en ruimte bieden aan spelen op straat. Tijdens de informatieavond heeft mevr. De Bie te kennen gegeven dat in het Groene Hart veel ruimte voor speelgroen is gepland.

De sVLU heeft eind januari de uitdaging aangenomen om dit betreffende groen van een hoger ecologisch kwaliteit te brengen. Dit druist in tegen het geplande speelgroen. De sVLU is daarom blij niet gestart te zijn met dit voorstel vooraf aan de informatieavond.

Op het ontwerp is en degelijk groene beplanting geschetst langs de Losplaats en de Volkelseweg. Omdat het groen langs de Volkelseweg buiten dit bestemmingsplan is gelegen beperken we ons tot het groen langs de Losplaats. Het huidige beeld geeft een laanbeplanting in de berm van de Losplaats. Het zou mooi zijn in deze relatief jonge beplanting te verdubbelen aan de zuidzijde met een identieke bomenrij met hier en daar een struweel border van inheemse beplanting. Tussen de bomenrijen ligt heden een klinkerpad, wat vervangen zou moeten worden door deels een op bielzen lijkende verharding met aan de beide buitenzijden een trainrail. Het zou mooi zijn om dit relict in het parkachtige afronding te verkrijgen in de robuuste landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het plan. Ook dient de huidige monumentale Hemelboom op de hoek van de Losplaats en de

Velmolenweg een ruime inpassing te verkrijgen in het straatbeeld en toekomstige appartementsgebouw met meer lagen.

Laanbeplanting

Verder is in het ontwerpplan nagenoeg in elk straat beeld een dubbele laanbeplanting opgenomen. Dit heeft ook de instemming van het IVN en sVLU. Echter is de gemeente Uden voornemens in haar gemeentelijk bomenbeleid om secundaire straten gefaseerd om te bouwen of in te richten met enkel een éézijdige laanbeplanting. Deze eenzijdige beplanting krijgt de voorkeur om deze aan de zuidzijde van het straatbeeld te hebben zodat de noordzijde vrij blijft voor zon op de huizen en met name de zonne-energiepanelen. Ofschoon het IVN en sVLU deze keuze van de gemeente betreurd zullen zij hierin toch meegaan om de duurzaamheid voor het daar waar mogelijk opwekken energie ook in hun milieudoel hebben staan. Het IVN en sVLU gaan hiermee overigens akkoord als de gemeente op locatie of elders deze omvorming direct compenseert. Het is nog niet zover maar dit moet dan ook in dit plan wel degelijk gecommuniceerd worden naar toekomstige bewoners. Het IVN en sVLU hebben daar overigens wel een vervanger voor gevonden in de vorm van Wadi's, groene struwelen en groen blokhagen van enige omvang. Hierbij denk we dan aan bijen- en vlinderstruiken, die zowel in vrije struwelen als compactere blokhagen worden doorgevoerd.

Groene dooradering

Ook de groene dooradering vanaf de Oude Maasstraat naar de Losplaats wordt omarmt door het IVN en sVLU. Deze dooradering moet de ecologische verbinding worden van het sportterrein naar deze nieuwe wijk en verder. De 25 meter brede strook mag enkel inheemse beplanting verkrijgen in combinatie met een mantel-zoom vegetatie. De strook dient enkel ontsloten te worden met een halfverhard pad bestaande uit autochtoon materiaal als grindleemzandmengsel verkrijgbaar bij bijna iedere zandwinning in oost-Brabant. De halfverharding biedt onderdak aan solitaire graafbijen. De bermen ter breedte van 1.50m en ingezaaid met ruw- en veld-beemdgras bieden vestigingsplek voor o.a. madeliefjes, paardenbloemen, duizendblad en alle klaversoorten. De zoomvegetatie bestaat uit gras-kruidenborder van een glooiende afmeting die gefaseerd 1 keer per ander jaar gemaaid wordt en daarmee o.a. veel vlinderpoppen op afgezet kunnen worden. Dan volgt een strook (andermaal wisselend in breedte) met vlinder- en bijenstruiken met hier en daar een plukje bomen als zomereiken, berken en linden. De boomgroepjes variërend van 5 tot 10 meter doorsnede en krijgen allen enkele 4 jarige bomen in hun plantsoen als toekomstbomen. De aansluiting met de tuinen wordt dan weer enkel gedaan met lagere vlinder en bijen struiken. Wat over gaat in een halfverhard wandelpad. Gewaakt moet worden dat niet elke tuin een eigen doorsteek verkrijgt door deze openbare ecologische verbindingzone!

Groene hart

Dit voorgestelde groene hart baart het IVN en sVLU om 2 redenen nog de meeste zorgen. Enerzijds omdat de meest monumentale boom rond de jaarwisseling naar 2016 de top is ontvallen. De boom welke als hakhout ooit is mogen doorgroeien heeft daarmee een dubbele stoof verloren welke over grote lengte van de stam is opengescheurd. Als we deze boom omhalen wordt de partnerboom die hier tegenaan staat ook gehalveerd en kwetsbaar bij flinke storm. Naast deze relicten staan 2 jongere zomereiken wat zeker de moeite is deze te laten staan. Ook de sparrenbeplanting heeft een uitstraling van een groenensemble wat bij elkaar hoort. Om hiervoor een ecologisch advies te geven is uitdagend. Zeker omdat een 2^e sparrengroep staat op de plek waar ook woningbouw is voorgestaan. Het zou een extra discussie opleveren om deze beplanting te respecteren in combinatie met de sparrenbeplanting aan de zuidzijde van het projectplan. Daarnaast werd tijdens de informatieavond van 8-02-2017 het publiek voorgesteld dat er een ruime speelgelegenheid wordt

voorgestaan in het groene hart. De combinatie van beiden is moeilijk gelet op de hoge mate van buurtparticipatie die er op dit moment door ons land en ook Uden waait. Hierbij verliezen de ecologiefunctie als maar meer terrein.

Uitdaging

De uitdaging is een combinatie van beiden. Stel je voor dat we de opengescheurde boom met zijn directe buurman omlieren en dat deze als twee klimbomen met hun takken als wortel gestel ruim 10 jaar een plantsoenbeeld geven. Rondom de andere eiken wordt meerjarig struikplantsoen geplant van inheemse vlinder en bijenstruiken die elders in Uden wegmoeten. Deze "oudere" struiken hebben meteen body (een degelijke afmeting). Daar weer omheen krijgt een kruidenvegetatie van de afronding van dit zoom-mantel relict.

En daar weer omheen krijgt d.m.v. frequent maaibeheer het veldbeemdgras een meer parkachtig aanzicht. In het park zouden we dan graag een aantal houten bedden willen oprichten met geel zand erin. Dit mogen best 6 a 8 bedden zijn van een omvang van 4 bij 6 meter. De bedden bestaan uit duurzame rondhout wat deels is ingegraven en een duidelijk hoger hoofd- en een lager voeteind hebben. Deze bedden vullen we met zandbakkenzand met een fijne korrel. Enkele van deze bedden kunnen voorzien worden van een eenvoudige hemel welke gebruikt kan worden als klimrek. Andere bedden hebben een hoger hoofdeind waarin 1 of 2 schommels hangen. Verreweg de meesten worden gebruikt als zandbak of bij minder gebruik als voorplantlocatie voor graafwespen. Dit laatste behoeft geen grote naam te hebben omdat zandbakken zand met regelmaat ververst wordt. Voor honden is hier geen plaats. De omlijsting van het groene hart wordt in het ontwerp voorgesteld met bomen welke op regelmatige afstand staan. Het IVN en sVLU gaan voor een minder gestructureerde vorm waarbij gedacht wordt aan lindebomen die in groepjes bijeen staan. Bijvoorbeeld 2 a 3 bijeen en dan weer 10 a 15 meters geen bomen. Hierdoor komt er een optimale zonbeschijning in het groene hart (parkje) waardoor en de zoommantel vegetatie haar zon krijgt als de diverse "bedden".

Duurzaam ten top

Het IVN en sVLU zijn blij te horen dat de nieuwbouwwijk op het Dicoterrein een energieneutrale insteek kent. Toch willen wij Velmolen CV en Heijmans in deze uitdagen dit ook zonder gas te gaan doen. Wetende dat de zonne-energie een groot deel van de huizen van stroom kan voorzien, dient een warmtewisselpomp met mogelijkheden van aardwarmte de rest te voorzien.

Daarnaast dient 100% van al het hemelwater in eigen tuinen en of wadi's af te kunnen stromen.

Ook dienen met name de parkeerpleintjes te worden voorzien van grasbetontegels om naast de koelte in de zomer ook de benodigde infiltratie van hemelwater te borgen.

Tot slot willen we een warm pleidooi doen om verharding of grind in tuinen te ontmoedigen om de koelte te kunnen omarmen.

IVN & sVLU

13-02-2017

Verlag, bewonersbespreking ontsluiting Boekesdijk 3 t/m 11.

Datum 5 oktober 2017

Op 4 oktober 2017 heeft er een overleg plaatsgevonden over de ontsluiting en aansluiting van de Boekesdijk op het nieuwbouwplan op het Dico-terrein.

Aanwezig waren:

-
-
-
-
-



Afwezig waren:

-
-



De tekening op de volgende pagina was vooraf toegestuurd en de basis voor het gesprek.

Het doel van de bespreking was, of en hoe de het straatje Boekesdijk verkeerskundig aan te sluiten bij het in ontwikkeling zijnde Dico-terrein. In een fijne en prettige sfeer zijn de wensen van de aanwezige kenbaar gemaakt. Hierbij de reacties.

Reacties op het voorstel

- De aanwezige vinden het fijn als de huidige aansluiting op de Volkeseeweg komt te vervallen en dat de weg aansluit zoals op de tekening is weergegeven. Waarbij thv de Emte-parkeerplaats er een afslag komt en het plan wordt ingereden, waarna men direct op de nieuwe parallelweg komt die aansluit op de huidige Boekesdijk. Zie ook de tekening.
- De afsluiter voor autoverkeer thv huisnummer nr 11 moet blijven.
- Bij een nieuwe parallelweg die overgaat in Boekesdijk vinden de aanwezige het zeer belangrijk dat hun huisnummer en straatnaam niet gaat wijzigingen. In het gesprek worden oplossingen benoemd als de 16 nieuwe woningen 1A t/m 1P te nummeren. Of het eerste stuk van de straat een andere naam geven en bij de nieuw te maken inrit met duidelijke bebording aangeven welke richting moet worden gevolgd voor Boekesdijk 3 t/m 11. Alle aanwezige benoemen nogmaals, zeer veel waarde hechten aan hun straatnaam en huisnummer en deze niet gewijzigd willen zien.

Overige punten om uit te werken in het ontwerp

- Er wordt ervaren dat brommers erg hard door de straat rijden wat het uitrijden bemoeilijkt/gevaarlijk maakt, zeker als er in de straat aan de woningkant ook nog geparkeerde auto's staan.
- Om de Boekesdijk een soort van privacy te geven en te voorkomen dat fietsers door de berm op ongewenste plekken op de Boekesdijk komen zie zij graag een haag in de groenberm tussen de Boekesdijk en de Losplaats/Volkeseeweg. Dit is zeker goed inpasbaar.
- Parkeren op straat is momenteel erg onduidelijk. Er staan vaak auto's in het gras of half voor een inrit. In overleg een aantal parkeervakken aan de grasveld kant opnemen is heel welkom.
- De vuilnisauto rijdt momenteel vaak achteruit het straatje weer uit. Dit kan nu eigenlijk al niet, maar straks zeker niet meer. Als er een keervoorziening komt is dat prima.
- Bewoners ervaren momenteel overlast van parkeerders die in het aan de overzijde gelegen gebouw moeten zijn of zelfs bij de verderop gelegen tandartspraktijk. Daar de inrit in de

nieuwe situatie verder ligt en er een nieuwe haag komt, is het minder vanzelfsprekend dat er door deze parkeerders hier wordt geparkeerd. De Emte parkeerplaats wordt dan hopelijk meer gebruikt.

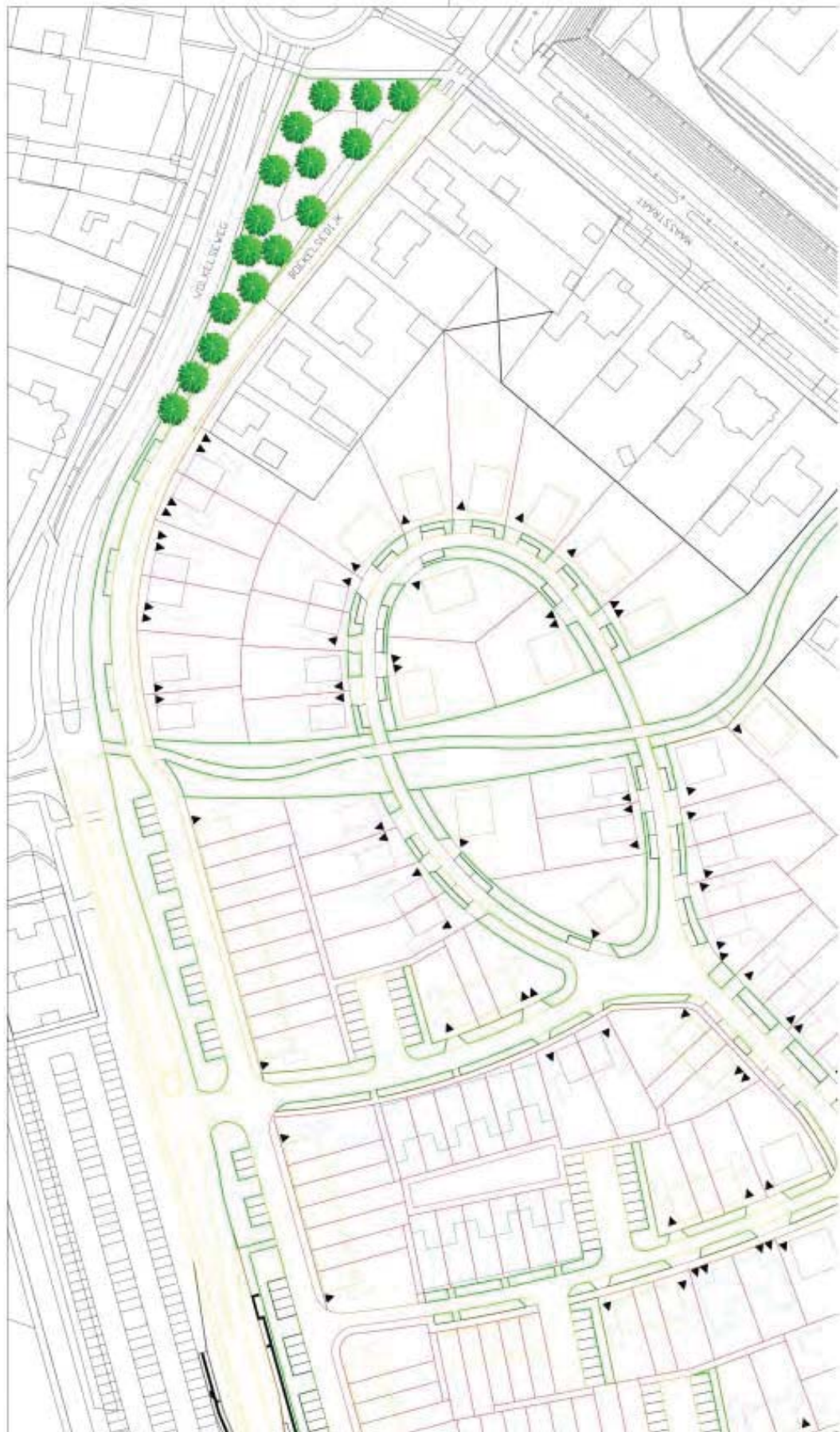
- De mensen zien ook graag dat de huidige Boekesdijk qua materialisatie gelijk wordt als de rest van het plan. Wel eerst het ontwerp en materiaal voorleggen.
- De bewoners ervaren en vrezen nog steeds overlast bij hevige regenval. Dit zal goed in de gaten moeten worden gehouden in de uitwerking van het plan (uitwerking bouwrijp en woonrijp fase). Zeker thv huisnummer 3. De gemeente heeft hier enkele jaren gelden aanpassingen verricht. Deze informatie is inmiddels bij Heijmans in bezit. Meenemen in het bouw- en woonrijp ontwerp.
- Besproken is om het grasveld iets te verdiepen zodat bij een hevige bui hier al weer water blijft staan, wat dan niet naar de woningen stroomt.

Vervolg

Daar we nu de mening kennen, is het de taak aan de gemeente en Heijmans om deze zaken in het plan op te nemen. Komende weken zal dit in gezamenlijkheid worden besproken en komt er een inhoudelijke terugkoppeling.

Bestemmingsplan

Er wordt even stilgestaan bij het bestemmingplan. Voor de aanwezige wordt op basis van de tekening duidelijk hoe het nieuweplan thv hun woning eruit zit. Gereageerd wordt dat ze privacy belangrijk vinden. De kavels thv hun achtertuinen zijn diep, maar zorg er wel voor dat niet achterop de kavel mag worden gebouwd. Toegezegd wordt dat we met het bestemmingsplan bij de direct aanwonende nog een keer langskomen op het moment voordat dit definitief gaat worden en de procedure in gaat.



Beknopt verslag, Inloopavond nav ontwerpbeschikking bodemsanering. Verslag dd. 2017-05-31

Op 24 mei 2017 is naar aanleiding van de genomen ontwerpbeschikking op het saneringsplan een inloopavond (19:00 – 21:00 uur) georganiseerd.

De ODZOB (in opdracht van de Provincie) heeft op 8 mei een ontwerpbeschikking gepubliceerd waarmee zij onder voorwaarde instemmen met de saneringsplannen voor geval 1 + 2 + 3. Geval 3 betreft een saneringsplan waarbij we de grondwater verontreiniging onder de wijk Zoggel gaan monitoren. De ontwerpbeschikking is toegezonden aan alle adressen gelegen boven deze grondwaterverontreiniging.

Bij de ontwerpbeschikking is een brief/memo van Veldmolen CV gevoegd waarin wij de bewoners die de ontwerpbeschikking hebben ontvangen uitnodigen om mogelijke vragen die er nog zijn te bespreken cq. te beantwoorden.

De avond:

In totaal zijn er mensen gekomen van vier adressen. Zie aanwezige lijst.

De vragen die gesteld zijn betroffen enerzijds meer info te krijgen in de trend van, wat zit er nu in de bodem, hoe gevaarlijk is dat voor mij. Anderzijds hadden mensen vragen over het proces. Daar er ook verwezen werd naar een eerdere beschikking welke de provincie heeft genomen in 2008. Niet alle aanwezige kende deze beschikking. De mensen die dit aangaven waren na 2008 er komen wonen en zijn door de vorige woningeigenaar hiervan niet op hoogte gebracht. Eén specifieke man was niet meegenomen in de verzendlijst van 2008 (zo bleek) omdat hij net buitende de I-contour van toen woonde, maar de beschikking 2017 wel had ontvangen daar de contour net iets anders was benaderd. Dit is [REDACTED] en hij had hier toch veel vragen bij.

De personen die de beschikking uit 2008 niet hadden, hebben na de inloopavond alsnog een kopie ontvangen.

Door toe te lichten wat er in de grond aanwezig is, hoe het zicht waarschijnlijk op zeer trage manier gedraagt of gaat gedragen/verplaatsen is er veel onrust weggenomen. Mensen hechten er waarde aan dat met zekerheid wordt vastgesteld dat er geen humaan risico kan ontstaan. Dit is onderdeel van het minimaal 5 jarig durende monitoringsplan. Wanneer dit volgens Veldmolen cv voldoende is vastgesteld worden de bevindingen aangeboden aan de ODZOB. Indien zij hiermee akkoord gaan, zal er opnieuw een beschikking worden genomen waarvan alle adressen boven de verontreinigingscontour in de wijk Zoggel op de hoogte worden gesteld.

De aanwezige gingen met een redelijk goed gevoel naar huis.

[REDACTED] liet wel duidelijk merken dat hij het onbegrijpelijk vindt dat er in de jaren '70 en '80 toen meer duidelijk werd over het gebruik van de verontreinigde stoffen, de gemeente niet eerder heeft opgestreden om lozingen cq. verspillingen ervan te stoppen.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met bewoners Maasstraat ■

Datum: 20 november 2017

Aanwezig: ■■■■■
■■■■■
■■■■■

Alle bewoners van de Maasstraat en de Boekelse Dijk die met hun achtertuin grenzen aan het Dico-terrein zijn begin november middels een brief uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op de plannen voor het Dico-terrein. De bewoners van Maasstraat ■ zijn op deze uitnodiging ingegaan.

■■■■■ licht in het kader hiervan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan toe. Voor de bewoners van de Maasstraat zijn de voornaamste aandachtspunten:

- De nieuw te realiseren woningen achter de Maasstraat betreffen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen. Dat betekent dat de nieuwe woningen geen achterpad krijgen, maar de tuinen rechtstreeks aan elkaar grenzen.
- Afstand van de achtergevel conform het nieuwe bestemmingsplan van de nieuw te realiseren woningen tot de erfgrans.
- De mogelijkheden die de nieuw te realiseren woningen hebben om vergunningvrij te bouwen in de achtertuin.
- Maximale hoogte van de nok en de goot van de nieuw te realiseren woningen.

De bewoners kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd worden en hebben geen wensen tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het bestemmingsplan.

De bewoners melden dat zijn reeds sinds de jaren tachtig al gebruik maken van het terrein dat grenst aan hun achtertuin, maar ligt aan hun zijde van het hekwerk en de groenstrook die destijds geplaatst zijn door Dico. De bewoners stellen dat zij door verjaring eigenaar geworden zijn van het betreffende stuk grond. Heijmans Vastgoed kan daarmee akkoord gaan. Middels een overeenkomst zullen de afspraken over de juridische overdracht vastgelegd worden.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met bewoners Maasstraat [REDACTED] en Maasstraat [REDACTED]

Datum: 20 november 2017

Aanwezig: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Alle bewoners van de Maasstraat en de Boekelse Dijk die met hun achtertuin grenzen aan het Dico-terrein zijn begin november middels een brief uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op de plannen voor het Dico-terrein. De bewoners van Maasstraat [REDACTED] zijn op deze uitnodiging ingegaan.

[REDACTED] licht in het kader hiervan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan toe. Voor de bewoners van de Maasstraat zijn de voornaamste aandachtspunten:

- De nieuw te realiseren woningen achter de Maasstraat betreffen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen. Dat betekent dat de nieuwe woningen geen achterpad krijgen, maar de tuinen rechtstreeks aan elkaar grenzen.
- Afstand van de achtergevel conform het nieuwe bestemmingsplan van de nieuw te realiseren woningen tot de erfgrans.
- De mogelijkheden die de nieuw te realiseren woningen hebben om vergunningvrij te bouwen in de achtertuin.
- Maximale hoogte van de nok en de goot van de nieuw te realiseren woningen.

De bewoners kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd worden en hebben geen wensen tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het bestemmingsplan.

De bewoners vragen naar de regelgeving omtrent het bestaande bomen op het terrein van Peerenboom. Juridisch gezien kunnen de bomen gehandhaafd blijven gezien de periode waarin deze reeds staan.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met bewoners Maasstraat [REDACTED]

Datum: 20 november 2017

Aanwezig: [REDACTED]
[REDACTED]

Alle bewoners van de Maasstraat en de Boekelse Dijk die met hun achtertuin grenzen aan het Dico-terrein zijn begin november middels een brief uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op de plannen voor het Dico-terrein. De bewoners van Maasstraat [REDACTED] zijn op deze uitnodiging ingegaan.

[REDACTED] licht in het kader hiervan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan toe. Voor de bewoners van de Maasstraat zijn de voornaamste aandachtspunten:

- De nieuw te realiseren woningen achter de Maasstraat betreffen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen. Dat betekent dat de nieuwe woningen geen achterpad krijgen, maar de tuinen rechtstreeks aan elkaar grenzen.
- Afstand van de achtergevel conform het nieuwe bestemmingsplan van de nieuw te realiseren woningen tot de erfgrans.
- De mogelijkheden die de nieuw te realiseren woningen hebben om vergunningvrij te bouwen in de achtertuin.
- Maximale hoogte van de nok en de goot van de nieuw te realiseren woningen.

De bewoners kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd worden en hebben geen wensen tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het bestemmingsplan.

De bewoners vragen naar de mogelijkheden om grond te kopen direct aangrenzend aan hun achtertuin. Heijmans zegt dat deze mogelijkheden er zijn en zal een voorstel doen. Los daarvan vragen de bewoners aandacht voor de erfafscheiding wanneer de groenstrook langs hun achtertuin verwijderd gaat worden. Wanneer het groen verwijderd wordt zal Heijmans hiervoor nader contact zoeken met de bewoners.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met bewoners Maasstraat ■

Datum: 21 november 2017

Aanwezig: ■
■
■

Alle bewoners van de Maasstraat en de Boekelse Dijk die met hun achtertuin grenzen aan het Dico-terrein zijn begin november middels een brief uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op de plannen voor het Dico-terrein. De bewoners van Maasstraat ■ zijn op deze uitnodiging ingegaan.

■ licht in het kader hiervan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan toe. Voor de bewoners van de Maasstraat zijn de voornaamste aandachtspunten:

- De nieuw te realiseren woningen achter de Maasstraat betreffen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen. Dat betekent dat de nieuwe woningen geen achterpad krijgen, maar de tuinen rechtstreeks aan elkaar grenzen.
- Afstand van de achtergevel conform het nieuwe bestemmingsplan van de nieuw te realiseren woningen tot de erfgrens.
- De mogelijkheden die de nieuw te realiseren woningen hebben om vergunningvrij te bouwen in de achtertuin.
- Maximale hoogte van de nok en de goot van de nieuw te realiseren woningen.

De bewoners kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd worden en hebben geen wensen tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het bestemmingsplan.

De bewoners vragen naar de regelgeving omtrent het bestaande bomen op hun terrein. Juridisch gezien kunnen de bomen gehandhaafd blijven gezien de periode waarin deze reeds staan. Een grote boom staat praktisch op de bestaande erfgrens. Om zeker te zijn dat deze gehandhaafd kan blijven in de toekomst vragen de bewoners of het mogelijk is een stukje grond bij te kopen achter de erfgrens zodat de boom volledig op eigen terrein komt te liggen. Heijmans zal hier een voorstel voor doen.

Bespreekverslag

Project: Dico-terrein
Betreft: Plantoelichting en bespreking met bewoners Maasstraat [REDACTED]

Datum: 28 november 2017

Aanwezig: [REDACTED]

Alle bewoners van de Maasstraat en de Boekelse Dijk die met hun achtertuin grenzen aan het Dico-terrein zijn begin november middels een brief of mail uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op de plannen voor het Dico-terrein. De bewoners van de Boekelsedijk [REDACTED] waren hierbij aanwezig. De familie [REDACTED] van [REDACTED] hebben in overleg later op de plannen gereageerd. Deze reactie is wel opgenomen in dit verslag.

[REDACTED] licht in het kader hiervan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan toe. Voor de bewoners van de Boekelsedijk zijn de voornaamste aandachtspunten:

- De nieuw te realiseren woningen achter de Boekelsedijk betreffen vrijstaande woningen / kavels. Dat betekent dat de nieuwe woningen geen achterpad krijgen, maar de tuinen rechtstreeks aan elkaar grenzen.
- De woning naast [REDACTED] betreft een twee-onder-één-kap-woningen.
- Afstand van de achtergevel conform het nieuwe bestemmingsplan van de nieuw te realiseren woningen tot de erfgrans.
- De mogelijkheden die de nieuw te realiseren woningen hebben om vergunningvrij te bouwen in de achtertuin.
- Maximale hoogte van de nok en de goot van de nieuw te realiseren woningen.

De bewoners hebben de volgende reactie op dit voorgestelde stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

- De bewoners van huisnummer [REDACTED] (en [REDACTED] is vooraf aangeven richting fam [REDACTED] hebben moeite met de hoogte van de vrije kavel direct achter hun woning. Deze heeft een bouwhoogte van 7/11 op de verbeelding.
- Tevens hebben deze bewoners van [REDACTED] een verzoek of de woning naast hen niet zo massaal kan worden, zodat dit in verhouding staat met hun eigen woning. Op dat moment is specifiek voor deze woning reeds minder bouwhoogte opgenomen.
- Door Heijmans is voorgesteld om een hogere (bv tot 3 meter) haag op de erfafscherming te plaatsen zodat de inijk hiermee wordt verminderd. Geen van de bewoners wil hier gebruik van maken. Bewoners van [REDACTED] reageren hier later ook op dat ze dit niet wenselijk vinden.
- Er wordt nogmaals bevestigd dat de Boekelsedijk zoals nu een doodlopend straatje moet blijven, maar dat de inrichting echt beter moet. Er zijn geen parkeervakken en uitrijden vanaf het eigen erf is soms gevaarlijk door de vele fietsers. Men ervaart ook waterproblemen bij hevige regenval.