

Bijlage 1: Toelichting omgevingsdialoog Land van Dico

Redactioneel: Hetgeen opgenomen in deze bijlage is overgenomen uit de toelichting van het bestemmingsplan, te weten paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid. De verslaglegging van de ontwikkelaar waarnaar in deze bijlage wordt verwezen, is gevoegd als bijlage 23 bij het bestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de planfase van de ontwikkeling van het DICO-terrein heeft de ontwikkelaar omwonenden en overige geïnteresseerden uitvoerig betrokken. Zo zijn sessies (woonworkshops) over de ontwikkeling georganiseerd waaraan geïnteresseerden en omwonenden konden deelnemen. Hier werden de woningbouwplannen aan de aanwezigen voorgelegd en getoetst. Daarnaast is een enquête uitgeschreven waarin omwonenden en geïnteresseerden hun stem konden laten horen over de invulling van het terrein. Daarnaast is op individuele basis het plan besproken met de direct omwonenden. Dit totaal maakt dat hiermee de stappen zijn gezet voor de, vanuit de gemeente Uden verplichte, omgevingsdialoog. Vanuit de gemeente Uden gelden voor de omgevingsdialoog de volgende voorwaarden:

Wie:

- De directe omgeving/omwonenden: zij moeten worden betrokken bij het genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft. Dat betekent dat bij grootschalige projecten meer mensen worden betrokken dan bij een kleinschalig project.
- Belangenorganisaties: partijen die een belang hebben of wiens belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate aanwezig is, verlangt de gemeente een verslag. Hierin wordt aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief en hoe dit draagvlak is verworven en welke maatregelen eventueel zijn genomen om het initiatief en daarmee het draagvlak te verbeteren. Een zogenaamde actorenscaan kan behulpzaam zijn bij het beantwoorden van de 'wie-vraag' en als zodanig bijdragen aan het genereren van draagvlak.

Hoe:

Het verslag van de initiatiefnemer wordt vervolgens gebruikt bij de besluitvorming over het initiatief door college en raad.

Redactioneel: Dit verslag is als bijlage 23 "Verslaglegging ontwikkelaar omgevingsdialoog Land van Dico" bij het bestemmingsplan gevoegd.

Samenvatting Omgevingsdialoog:

Vanuit het overleg met de omwonenden en de verschillende werkgroepen zijn de onderstaande relevante aandachtspunten voor het bestemmingsplan naar voren gekomen. Bij de aandachtspunten is een reactie opgenomen (*cursief*).

- 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.
Er zijn rustige éénrichtingswoonstraten ingericht met brede middenberm.
- In het plan ook duidelijk woningen opnemen voor éénpersoons huishoudens
Het plan voorziet in appartementen, patios en rijwoningen.

- Parkeren in hofjes is geen probleem. Mits goed verlicht en er geen verstopplekken zijn.
Parkeerhofjes worden openbaar en krijgen het benodigde verlichtingsniveau, de hoogte van groen wordt afgestemd op de richtlijnen hiervoor.
- Energie neutrale woningen als insteek voor de wijk.
De hele ontwikkeling zal gasloos worden uitgevoerd.
- Woonomgevingen die de werkgroep Toekomstbestendig Wonen voor Ouderen (TWvO) nastreeft zijn een soort van Nieuw Begijnhof.
In het plan zijn clusters gevormd waar deze woonvorm kan ontstaan.
- Veel onrust over de bodemvervuiling en sanering is tijdens de bijeenkomsten weggenomen.
De locatie zal volledig worden gesaneerd.
- Wens tot verlaging van de bouwhoogte voor een kavel direct grenzend tegen de tuinen van bestaande woningen.
Hiervoor is een aanpassing doorgevoerd in de maximale bouwhoogte.
- Niet teveel hoogbouw binnen het plan.
De echte hoogbouw vormt zich bij de kruising Velmolenweg en Losplaats. Tevens zijn aan deze hoofdadars stevigere woningen aanwezig, zodat deze de gewenste overgang van stenige dorpskern naar woongebied vormt.
- De wens om geen achterpaden langs achtertuinen van bestaande woningen te maken.
Door hier geen rijwoningen toe te staan zijn geen achterpaden noodzakelijk en wordt de bebouwing langs deze zijde lossier.
- De mensen hechten waarde aan hun privacy als het gaat om inkijk in de achtertuinen. Specifieke maatregelen zijn niet direct noodzakelijk. Maar de optie tot een hogere erfafscherming is prettig. Al zijn de meningen verdeeld.
De optie tot een gebouwde 'hogere' erfafscherming (bv 3 meter) is niet doorgevoerd. De afscherming middels bomen (bv leilinden) blijft wel mogelijk.

Verder kwamen er in de gesprekken ook veel andere zaken aan de orde die van invloed zijn op de inrichting, vormgeving en materialisatie van de openbare ruimte als ook hele specifieke woonwensen. De specifieke woonwensen zijn toegevoegd aan de marktwensen voor de opstalontwikkeling waarmee met een grote verscheidenheid aan woningen en woningtypen in veel gevallen tegemoet word gekomen. Enkele reacties:

- Binnen het plan rekening houden met de vergrijzing in relatie tot een veranderlijk zorgaanbod.
- Mogelijk inpassen van enkele kangoeroe woningen. Woningen waarin tussendeuren opgenomen kunnen worden, zodat mantelzorg op deze manier gefaciliteerd kan worden.
- Zorg dat een woning levensloopbestendig is.
- Ook de oudere doelgroep wil graag duurzaam wonen en een goede planeet achterlaten. Willen hier ook tot op zeker niveau in investeren.

In de gesprekken is de nodige input gegeven voor de nadere inrichting en materialisatie van de openbare ruimte besproken. Deze is niet terug te vinden in dit bestemmingsplan, maar zal worden gebruikt bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte die in samenspraak met de gemeente Uden wordt opgesteld.

- Wens tot het oprichten van een groene afscherming tussen bestaande tuinen en de toekomstige fietsroute in verband met privacy.
- Veilige oversteekplekken.
- Zorg voor een groene en verblijfsvriendelijke openbare ruimte, met zit- en speelgelegenheid.
- Behoud de historie van de plek door hier op ongedwongen manier verwijzingen naar te maken.
- Met de inrichting van de openbare ruimte voldoende rekening houden voor mensen met een rolstoel of rollator.
- Afsluiting voor doorgaand autoverkeer ter plaatse van Boekelsedijk moet blijven.
- Inrichting zo maken dat er geen verstopplekken zijn.
- Creëer de mogelijkheid om een rondje te lopen.
- De ontwerprichtlijnen voor mindervaliden toepassen.

Diverse omwonenden kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd zijn en hebben geen specifieke wensen geuit ten aanzien van het aanpassen van het stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan. Met een groot deel van de aandachtspunten vanuit omwonenden is rekening gehouden binnen het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Het realiseren van een (half verdiepte) parkeerkelder voor de bewoners van het appartementencomplex is echter wel als mogelijkheid in het plan opgenomen. Met het opnemen van een (half verdiepte) parkeerkelder wordt een toename van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte beperkt en dit sluit aan bij het stedenbouwkundig uitgangspunt om het parkeren zoveel mogelijk uit de straat te weren. Uitgangspunt voor de appartementen is dat het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers volledig op het terrein van de appartementen plaatsvindt. Hiervoor zijn specifieke regels in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen.

Het gegeven dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, wat gedurende zes weken ter visie heeft gelegen, onderschrijft dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is doorlopen.