

Memo

Datum : 04-09-2019
Project : D'n Bens, Langenboom
Betreft : Klankbordgroep – sessie 2
Aanwezig : x

Op 04-09-2019 heeft een tweede klankbordgroep-sessie plaatsgevonden.
Tijdens de presentatie zijn de volgende onderdelen aan bod gekomen:

1) Status van het plan:

1.1) Waar geëindigd 1^e sessie klankbordgroep 28-03-2019:

Op 28-03-2019 heeft PPO de aanwezigen meegenomen in het stedenbouwkundige traject. Hierin worden de plannen van globale schetsen steeds verder en gedetailleerder uitgewerkt. Van concept naar VO-stedenbouwkundig ontwerp. Uiteindelijk ligt een stedenbouwkundig plan, welke we als eind-variant gepresenteerd hebben. Daarnaast is op 28-03 een aantal referentiebeelden laten zien waarin enkele architectuur-beelden zijn vertoond. Het betreffende stedenbouwkundig ontwerp is tevens getoetst door welstand.

1.2) Van 28-03 naar 04-09 heeft PPO haar plannen een twee-tal keer vertoond. De bijeenkomsten werden gehouden op 29-05-2019 (Initiatief Gemeenschappelijk Wonen voor Ouderen) en op 03-06-2019 (Presentatie 'Langenboom verandert').

Tijdens deze bijeenkomsten zijn een aantal aandachtspunten voor plan D'n Bens naar voren gekomen:

- Achterpad blok 1-2 → PPO heeft in de vernieuwde plannen rekening gehouden met het achterpad voor de bewoningen aan de Espenstraat d.m.v. een breed achterpad.;
- Bomen t.h.v. Bergkristal 1 → PPO is met de bewoners van Bergkristal 1 in gesprek hoe om te gaan met de huidige bomen. Echter zijn een tweetal bomen momenteel in eigendom van de gemeente. Ook de gemeente wordt gekend in dit verhaal;
- Achterpad t.h.v. blok 3 (en Bergkristal 1) → Het pad is eigendom van de gemeente. PPO is in gesprek met de gemeente m.b.t. de waarborging van dit pad. ;
- Huidige meidoornstruik op het plangebied → PPO heeft een vervolgonderzoek gedaan naar het wegnemen van deze struik, aangezien hier veel huismussen in schuilen. Conclusie is dat de huismussen elders rondom het plangebied voldoende schuil mogelijkheden zal hebben.

Ook heeft PPO een welstandsoverleg gehad. Enkele aandachtspunten zijn: Containers opstelplaats t.h.v. de grondgebonden woningen, locatie bomen, positionering blok 5, rijbanen-curve en het wit maken of baksteen laten van de topgevels. Laatst genoemde punt is besproken met de klankbordgroep. Hierbij heeft PPO als voorbeeld de twee-kappers gebruikt, waarin PPO vergelijkingsmateriaal (gevelaanzichten mét witte topgevels en zonder) heeft gepresenteerd. De aanwezigen vanuit de klankbordgroep geven unaniem de voorkeur voor gevels mét een witte topgevel.

1.3) Status 04-09-2019

PPO geeft aan dat op 18-07-2019 een positief welstandsadvies voor het plan is afgegeven. Daarnaast geeft PPO aan dat de uitgevoerde onderzoeken ter inzage en ter controle bij de gemeente liggen. Op het gebied van archeologie wordt een vervolgonderzoek geacht. Dit houdt naar alle waarschijnlijkheid in dat een proefsleuvenonderzoek vereist is. PPO wil deze graag z.s.m. oppakken.

2. Vormgeving

2.1 PPO zoomt in op de betreffende plannen en geeft per woning aan wat het aantal m² zal zijn. Als aandachtspunt geeft Anita Straatman aan dat voor de ouderen zowel de algemene ruimtes als in de ruimtes (slaapkamer/badkamer/woonkamer) aandacht dient te worden gegeven aan de draaicirkels van een rolstoel. Hierbij doelend op de levensloopbestendige woningen en appartementen.

Een vraag is of men rekening kan houden met installaties die geluid maken voor de buurt. Hier zal PPO proberen rekening mee te houden. In deze fase is echter niet te zeggen of men een bodem of luchtwarmtepomp gaat gebruiken. PPO zal de buurt hiervan op de hoogte houden en geeft aan altijd aan regelgeving te moeten voldoen.

2.2 Civiel Technisch

PPO geeft aan dat het plan civieltechnisch aan de voorzijde geregeld zal worden. Hierdoor heeft een civiel technische partij zowel een bovengrondse voorzieningstekening als een ondergrondse voorzieningstekening gemaakt.

PPO presenteert het voorlopig ontwerp tekening bovengrondse voorzieningen. Hierbij geeft PPO aan dat er bewust is gekozen voor rijbanen zonder stoep. Hierdoor blijft er meer ruimte over om kwaliteit te geven aan het hofje. De auto dient te gast te zijn op het plan gebied waardoor er een autoluw gebied wordt gecreëerd. Er kan gelopen worden over de rijbaan, waarbij rekening is gehouden met voetgangers. Voetgangers dienen comfort te krijgen door weinig hoogte verschillen (lage (stoep)randen) en dergelijke) waardoor het gebied tevens rolstoel vriendelijk wordt.

De aanwezigen begrijpen bovenstaand principe en reageren zeer enthousiast. Mevrouw Straatman geeft aan dat een stoeploos-gebied ook in Langenboom aan de Vlierbes is gerealiseerd en men neemt dit zeer positief op. Er wordt geopperd voor een soort fiets-sstraat (zoals in Oss) zodat er extra aandacht wordt gegeven aan het feit dat de auto te gast is.

Wellicht dient het gebied te worden ontsloten met een drempel waardoor het gevoel van een erf wordt benadrukt. De heer Bens geeft aan dat aan de Dominicanenstraat veel te hard wordt gereden en is zeer positief over het feit op het plangebied een langzaam-verkeersroute zal ontstaan.

Mevrouw van der Horst geeft aan dat wellicht rekening moet worden gehouden met het opladen van elektrische auto's. De heer Willems vraagt of het infiltreren geen problemen oplevert in verband met het dichtslippen van de infiltratie. PPO geeft aan een ruime periode gebruik te maken van infiltratiekratten of korrel en hier nooit enige klacht over heeft ontvangen.

2.3 Groenvoorziening

PPO heeft een tweetal mogelijke varianten uitgewerkt voor de uitwerking van het hofje. De betreffende impressies zijn enthousiast ontvangen met een lichte voorkeur voor Variant B. Het hofje brengt door een dergelijke invulling veel kwaliteit aan het plan en versterkt het erf-achtige plan met de rijbanen. De locatie van de speelvoorziening voor kinderen zijn slim aan de zijde (rij-, hoekwoningen en tweekappers) aangebracht en het zitgedeelte aan de zijde t.h.v. de levensloopbestendige woningen. De betreffende groenvoorzieningen leiden tot een prachtig totaalplan.

2.4 Bestemmingsplan-kaart

PPO geeft aan dat het bestemmingsplan dusdanig flexibel wordt ingestoken zodat PPO kan veranderen van typologie per locatie in het plan. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de tweekappers

aangepast kunnen worden in levensloopbestendige woningen, mits het plan blijft voldoen aan de totale parkeernorm.

De heer Willems geeft aan dat dit een punt van onzekerheid is voor de bewoners aan de Espenstraat. Aangezien hij vanuit de Espenstraat het aanspreekpunt is denkt hij dat een aantal bewoners dit niet prettig vinden. De meeste bewoners van de Espenstraat vinden het een prachtig plan en steunen het plan omdat de levensloopbestendige woningen (blok 2) relatief laag zijn waardoor uitkijk behouden blijft en inkijk geminimaliseerd wordt. PPO bekijkt de mogelijkheden en komt hier in een later stadium op terug.

3. Prognoseplanning

PPO geeft aan dat de planning redelijk goed verloopt. Aandachtspunt blijft de zienswijze-periode.

PPO coördineert de buurt en probeert de buurt zo goed mogelijk in de plannen te betrekken.

De heer Meulepas vraagt of het plan wellicht via media kanalen al de publiciteit moet opzoeken. PPO geeft aan dat dit vanuit PPO-gezien niet wenselijk is aangezien PPO dan wordt vastgehouden aan uitspraken. Overige partijen (zoals TOP) kan de plannen wellicht wel proberen mee te nemen en hierbij de media in te schakelen.

Vragen

- Heeft de 'PAS-uitspraak' van de Raad van State gevolgen voor de plannen?

Nee, het plangebied is dusdanig klein van schaal én het dichtsbijgaand Natura 2000 gebied is 'Oeffelter Meent', deze ligt op ca. 14km. Conclusie is dat dit voldoende afstand is waardoor dit plan qua stikstofuitstoot geen invloed zal hebben op dit gebied.

- Kan PPO al meer bekend maken over de prijzen voor de woningen?

Nee, op dit moment (aangezien de bouwkosten nog maandelijks stijgen) is dit moeilijk en gevaarlijk om hier een uitspraak over te doen. PPO doet er alles aan om een marktconform prijsniveau af te geven. Waarbij de markt uiteindelijk bepaalt. De consument bepaalt de prijs aangezien zij uiteindelijk het product moeten afnemen. Wanneer PPO te hoge prijzen vraagt loopt het plan direct gevaar. Hier is PPO zich dan ook van bewust.

- Kan PPO iets zeggen over de interesse in het plan?

Tientallen mensen hebben zich naar aanleiding van de 2 presentaties aangemeld middels een formulier. Uiteraard kunnen mensen zich blijven aanmelden. Dit hoeft niet specifiek voor dit plan. Wellicht kan PPO het product dusdanig naar wensen aanpassen.

Welkom

Overleg klankbord groep 04-09-2019



Agenda

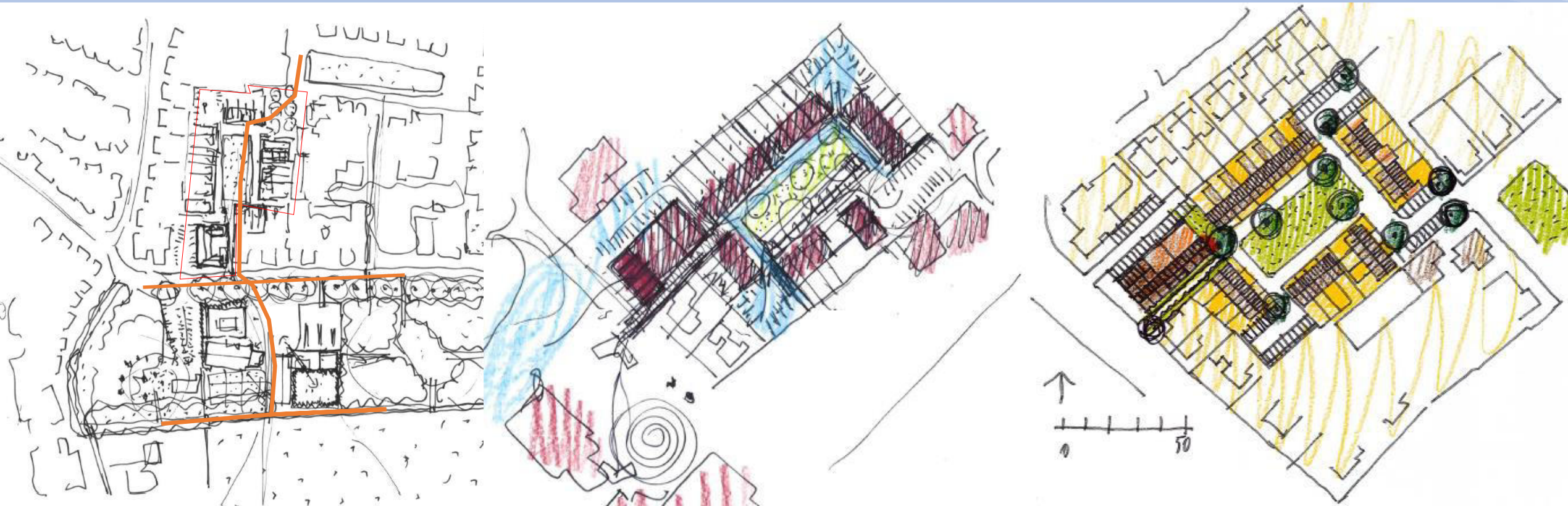
Inleiding

1. Status plan
 1. Waar geëindigd 1^e sessie klankbordgroep 28-03-2019
 2. Werkzaamheden afgelopen periode
 3. Status 04-09-2019
2. Vormgeving
 1. Architectonisch/Stedenbouwkundig
 2. Civiel Technisch
 3. Groenvoorzieningen
 4. Bestemmingsplan-plankaart
3. Prognoseplanning
4. Opendiscussie
5. Samenvatting en conclusie
6. Rondvraag en sluiting - ca 19:00 uur



1. Status plan

- 1.1 Waar geëindigd 1^e sessie klankbordgroep 28-03-2019



1. Status plan

- 1.1 Waar geëindigd 1^e sessie klankbordgroep 28-03-2019



1. Status plan

- 1.1 Waar geëindigd 1^e sessie klankbordgroep 28-03-2019



patiowoningen



tweekappers

1. Status plan

- 1.2 Werkzaamheden afgelopen periode
 - Bijeenkomsten Langenboom
 - 29-05-2019 Initiatief Gemeenschappelijk Wonen voor Ouderen
 - 03-06-2019 Presentatie 'Langenboom verandert'



5-9-2019



Overleg klankbordgroep

Plan D'n Bens - Langenboom

1. Status plan

- 1.2 Werkzaamheden afgelopen periode



- Aandachtspunten
 - Achterpad Blok 1 – 2
 - Bomen t.h.v. Bergkristal 1
 - Achterpad t.h.v. blok 3
 - Meidoornstruik



1. Status plan

- 1.2 Status plan



1. Status plan

- 1.2 Werkzaamheden afgelopen periode
 - Afspraken met Gemeente Mill & Sint Hubert
 - 23-05-2019 Welstandsoverleg
 - Container-opstelplaats, locatie bomen, positionering blok 5, topgevels, rijbanen
 - 18-07-2019 Positief advies welstand



5-9-2019



Overleg klankbordgroep

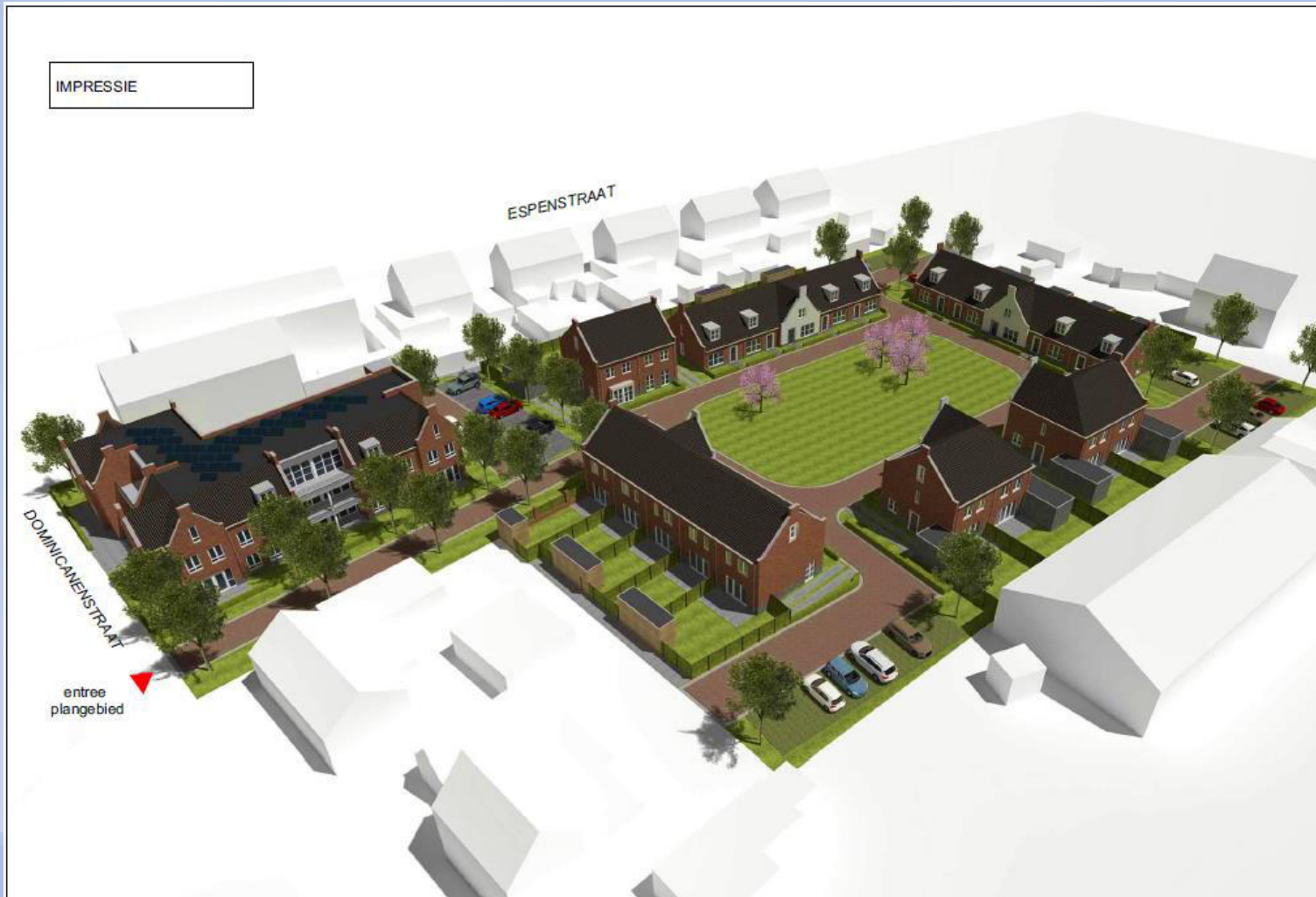
Plan D'n Bens - Langenboom

1. Status plan

- 1.3 Status 04-09-2019
 - Welstand akkoord
 - Stukken bestemmingsplan ter controle
 - Rapporten
 - Akoestisch onderzoek, Flora/fauna, aanvullend huismussen onderzoek, externe veiligheid (buisleidingen), bedrijven en milieuzonering, asbestinventarisatie, archeologie, bodemonderzoek, parkeerbalansrapportage
 - Tekeningen
 - Voorlopig ontwerp, ondergrondse situatie (riolering), bovengrondse situatie (uitvoering rijbanen, controle rijcurve, profielen en details rijbanen)
 - Bestemmingsplan
 - Plankaart, bestemmingsplanregels, Toelichting bestemmingsplan
 - Overig
 - (hoogte)inmeting

2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



- 14 appartementen
- 70-90m² GO



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



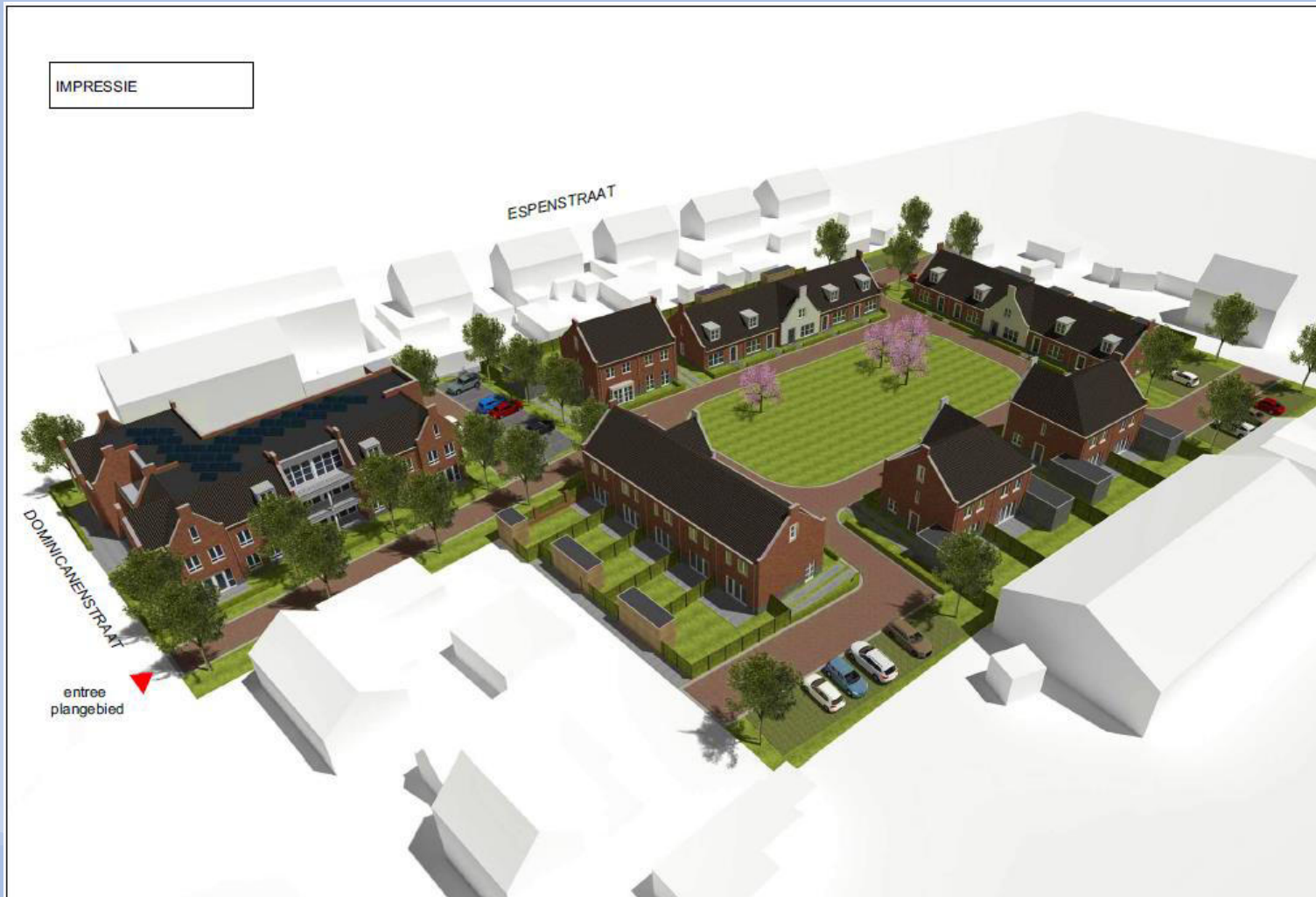
2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

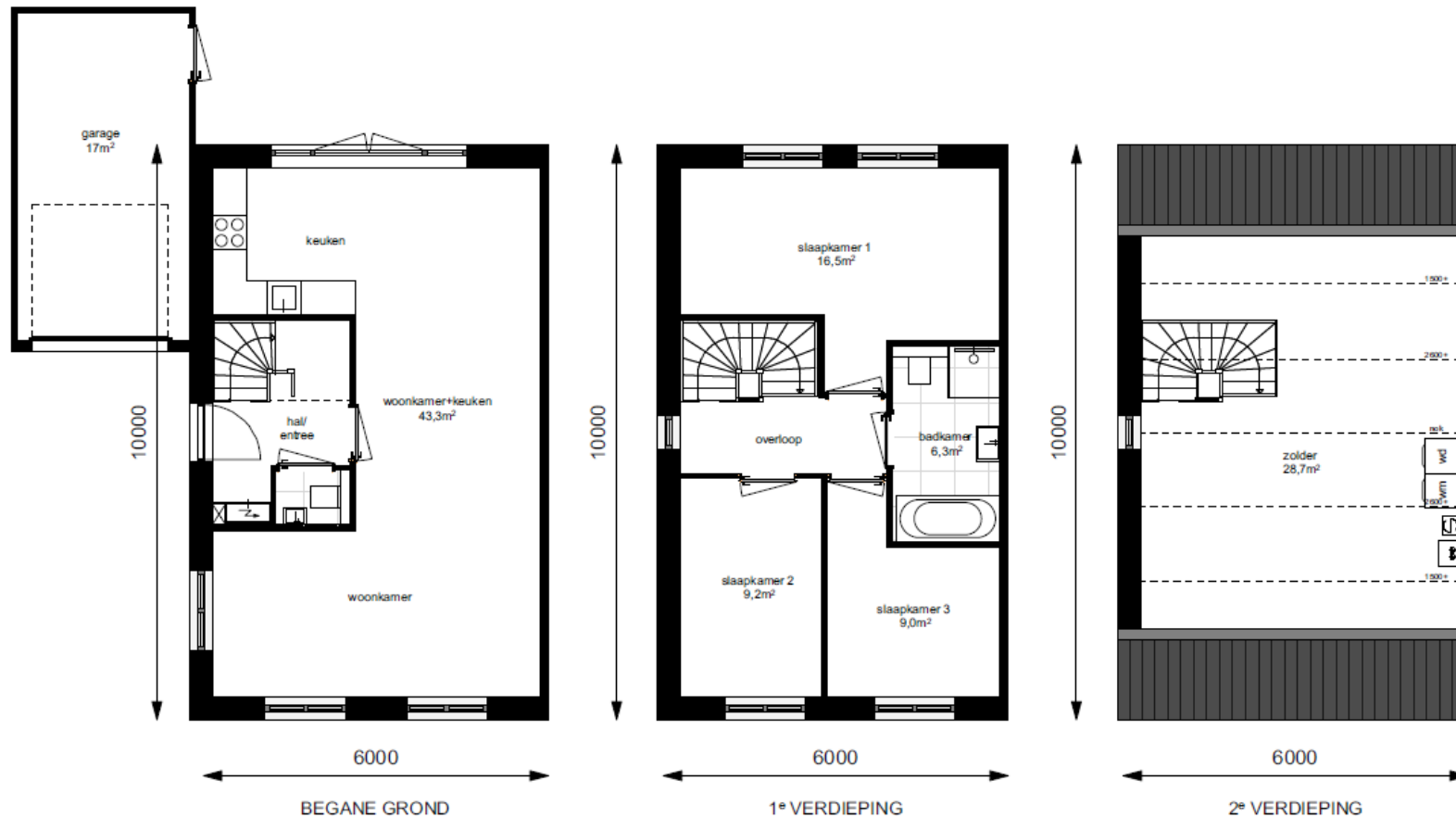
- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch

- 6 twee-onder-één-kap
- Ca. 160m² GO



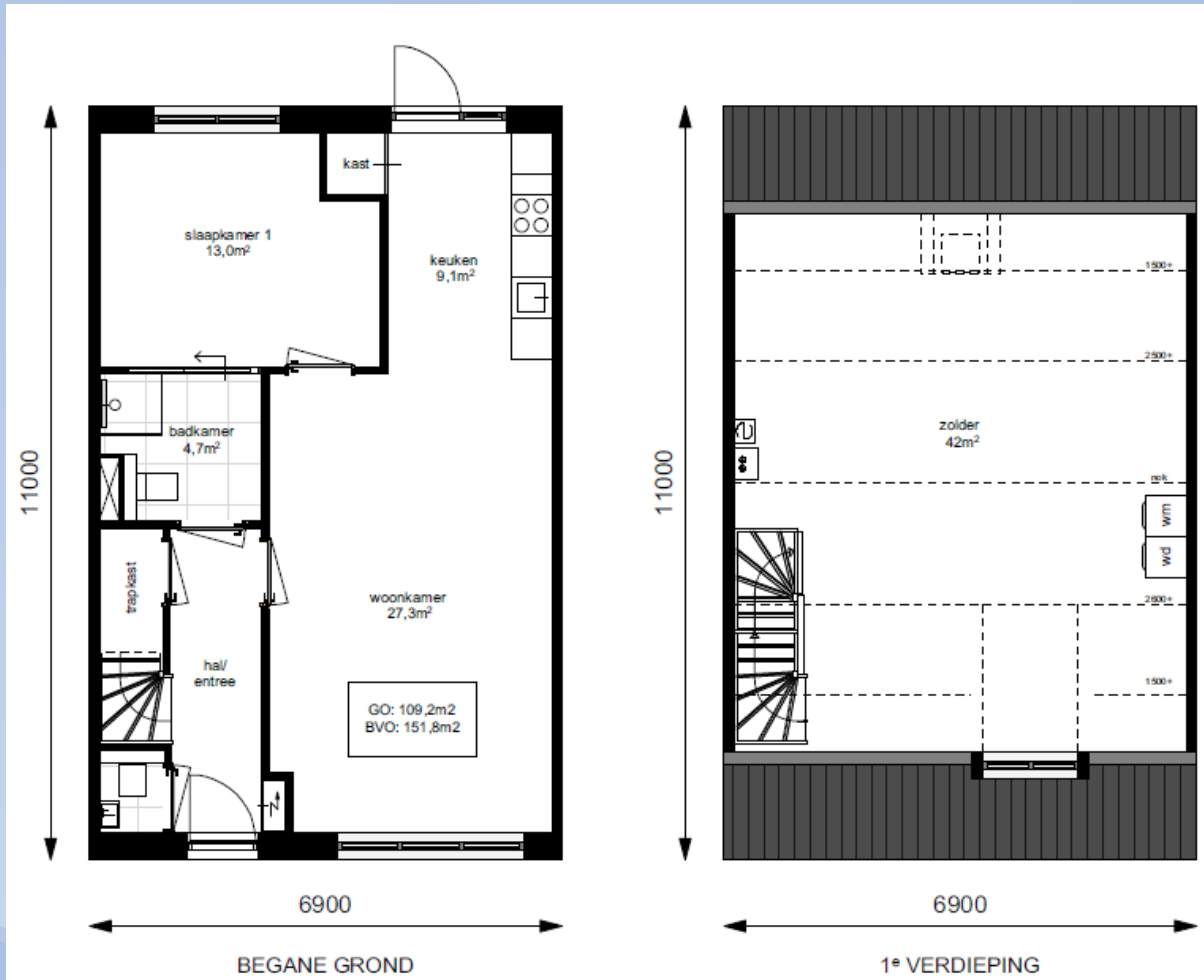
2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



- 5 levensloopbestendige woningen beukmaat 6.9m
- 110m² - 122m²



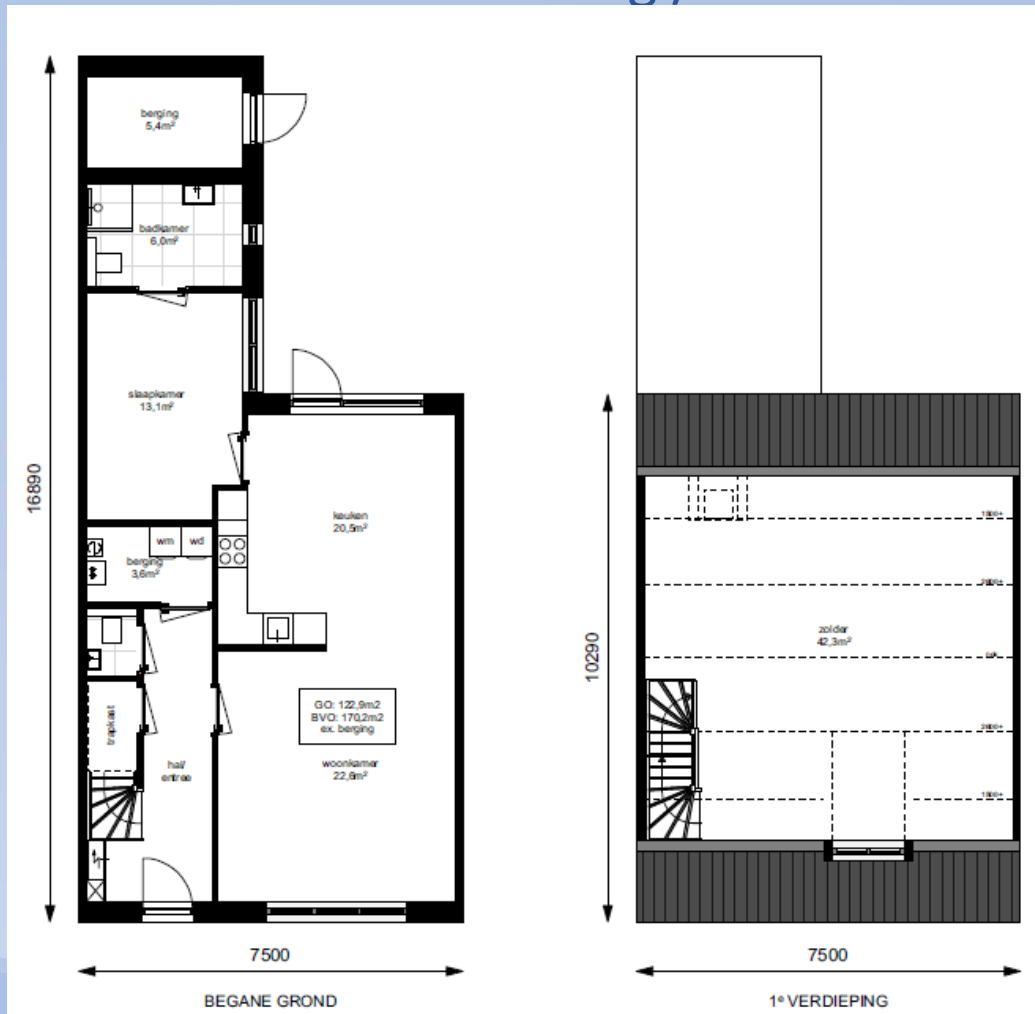
2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch

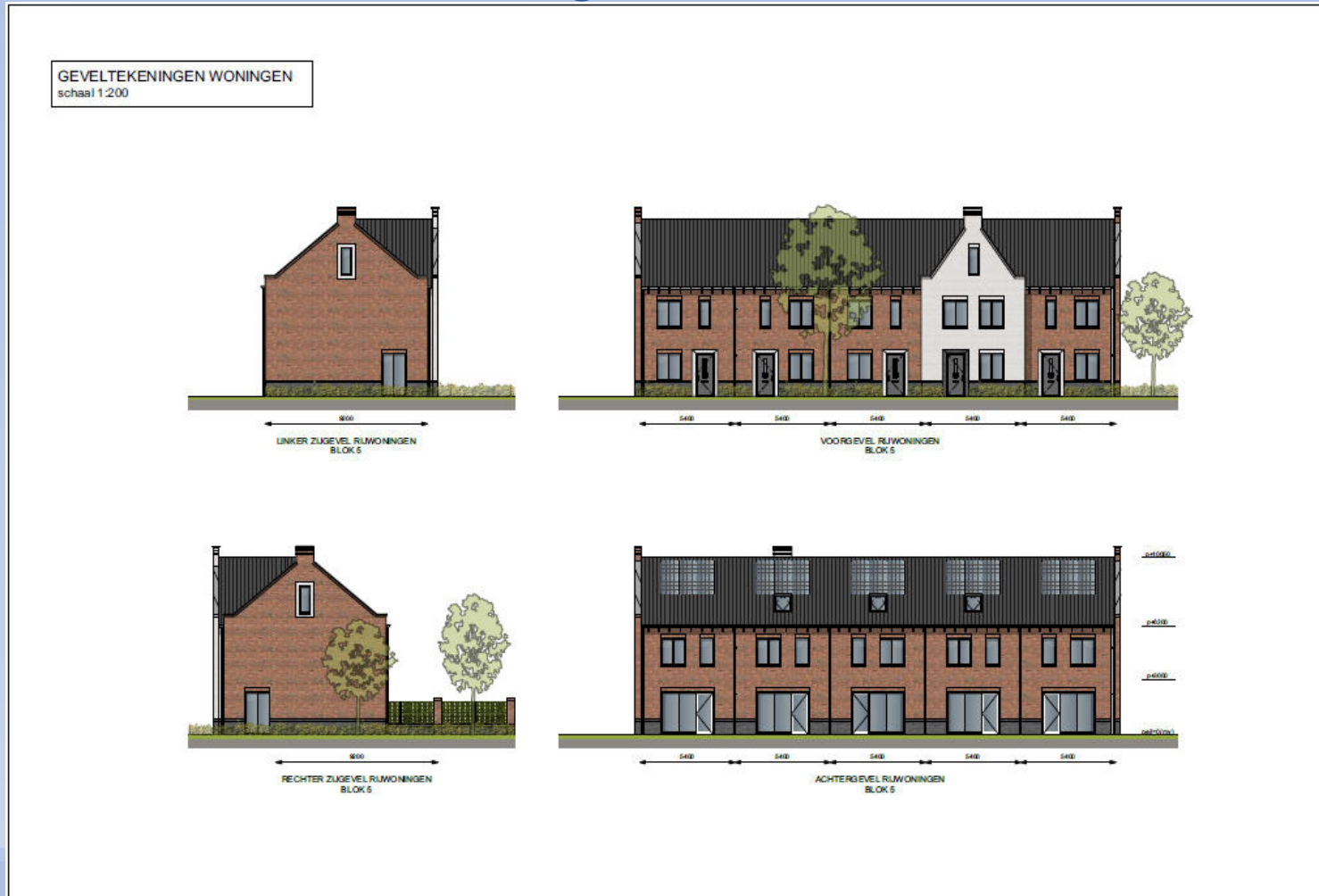


- 5 levensloopbestendige woningen beukmaat 7.5m
- 122m² - 135m² GO



2. Vormgeving

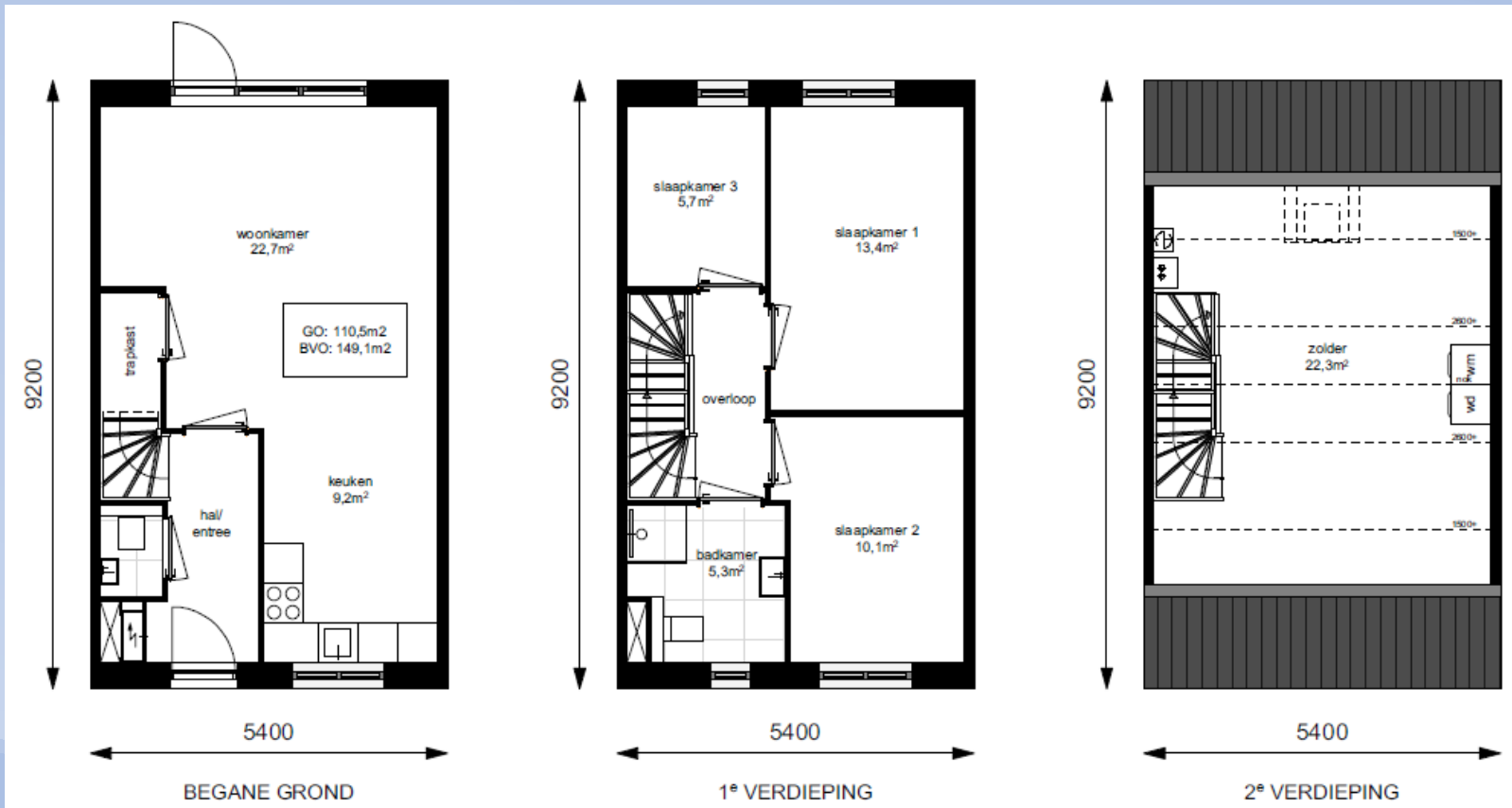
- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch



2. Vormgeving

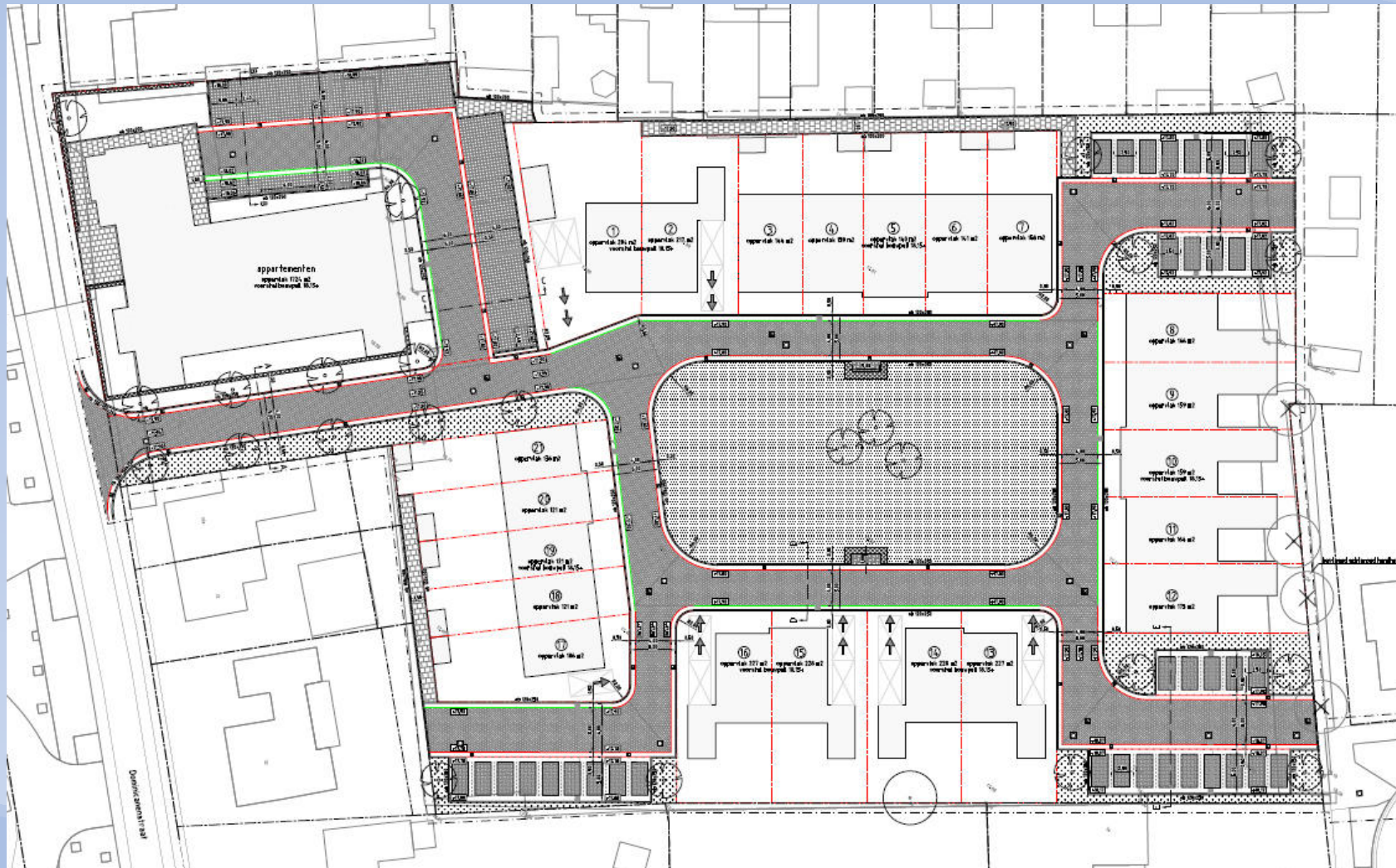
- 2.1 Stedenbouwkundig / Architectonisch

- 5 rij-hoekwoningen
- 110m² - 120m² GO

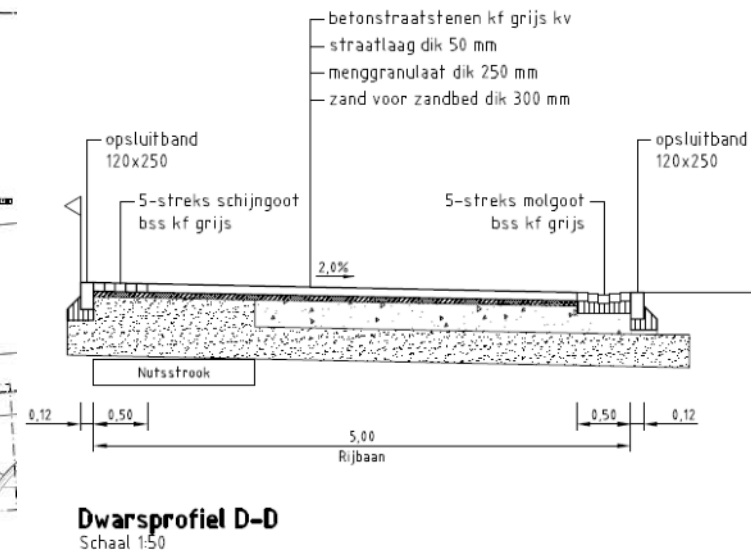


2. Vormgeving

• 2.2 Civiel Technisch

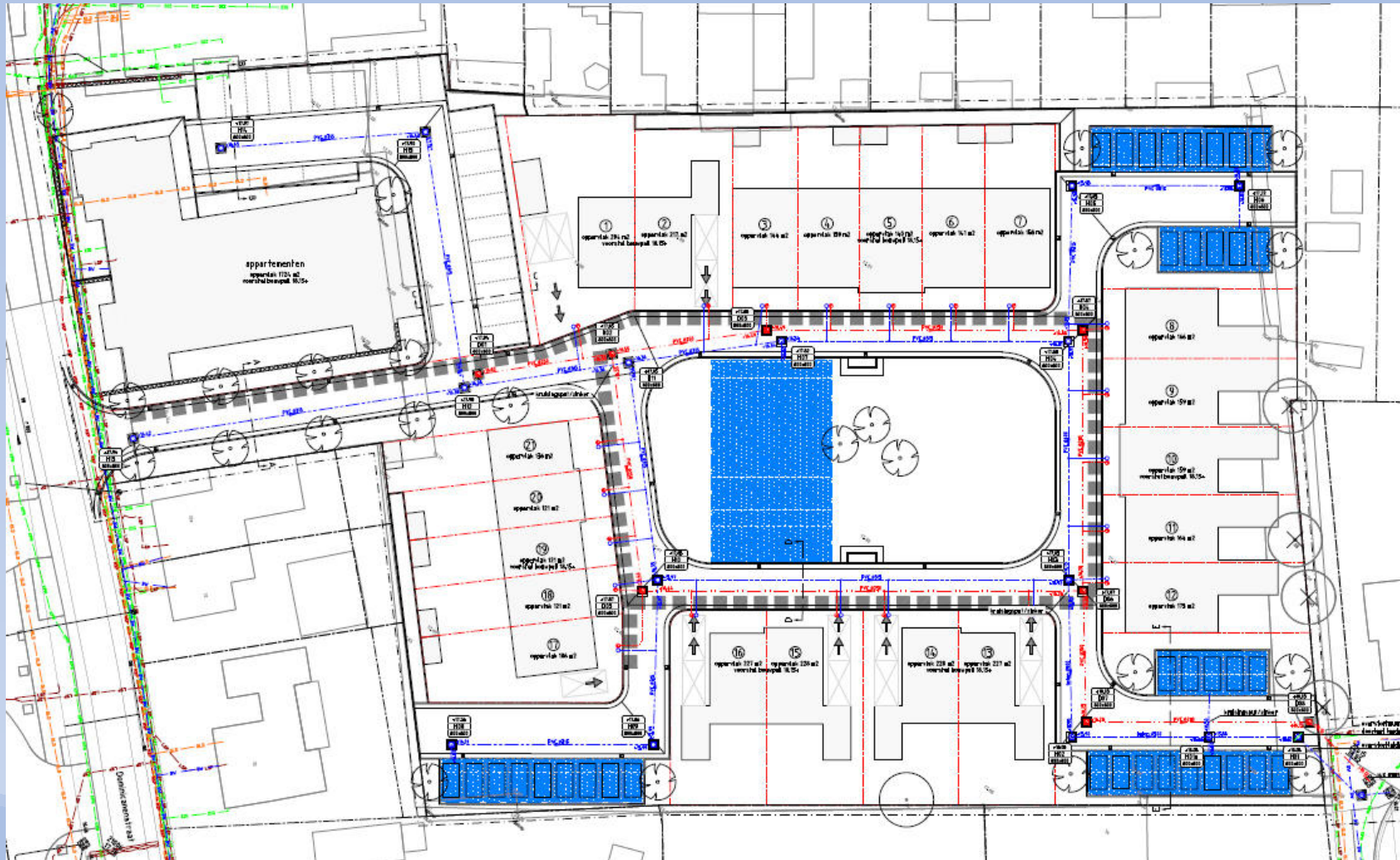


- Autoluw – gebied
- Auto is te gast
- Geen stoeppaden



2. Vormgeving

- 2.2 Civiel Technisch



2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - 2 varianten
 - Kwaliteit geven aan het plan



2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant A



2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant A

REFERENTIES



5-9-2019



Overleg klankbordgroep

Plan D'n Bens - Langenboom

2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant A



2. Vormgeving

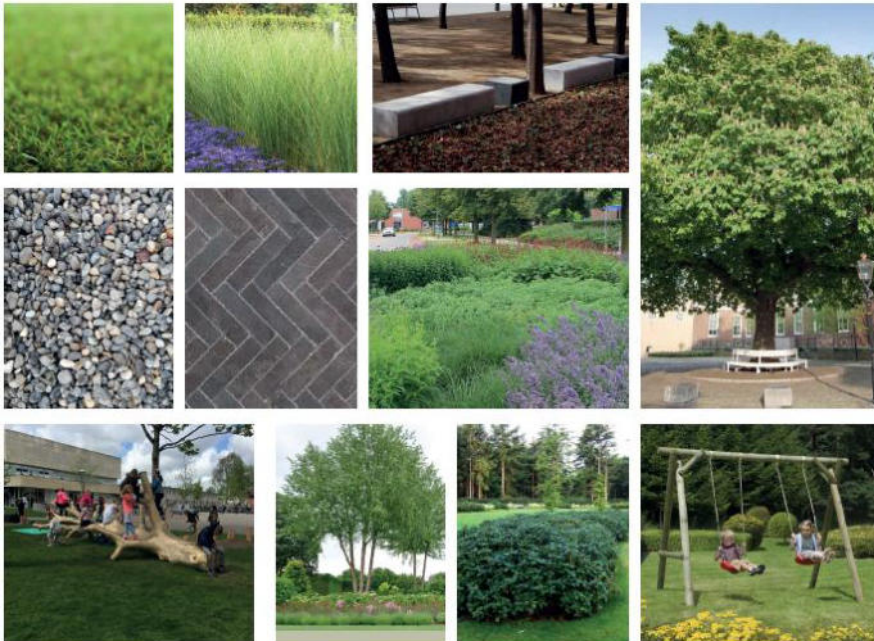
- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant B



2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant B

REFERENTIES



5-9-2019



Overleg klankbordgroep

Plan D'n Bens - Langenboom

2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant B



5-9-2019

Overleg klankbordgroep



Plan D'n Bens - Langenboom

2. Vormgeving

- 2.3 Groenvoorziening
 - Variant A & B



2. Vormgeving

• 2.4 Bestemmingsplan-plankaart



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Groen
 Tuin
 Verkeer
 Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2
 Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

aaneengebouwd
 gestapeld
 twee-aaneen

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

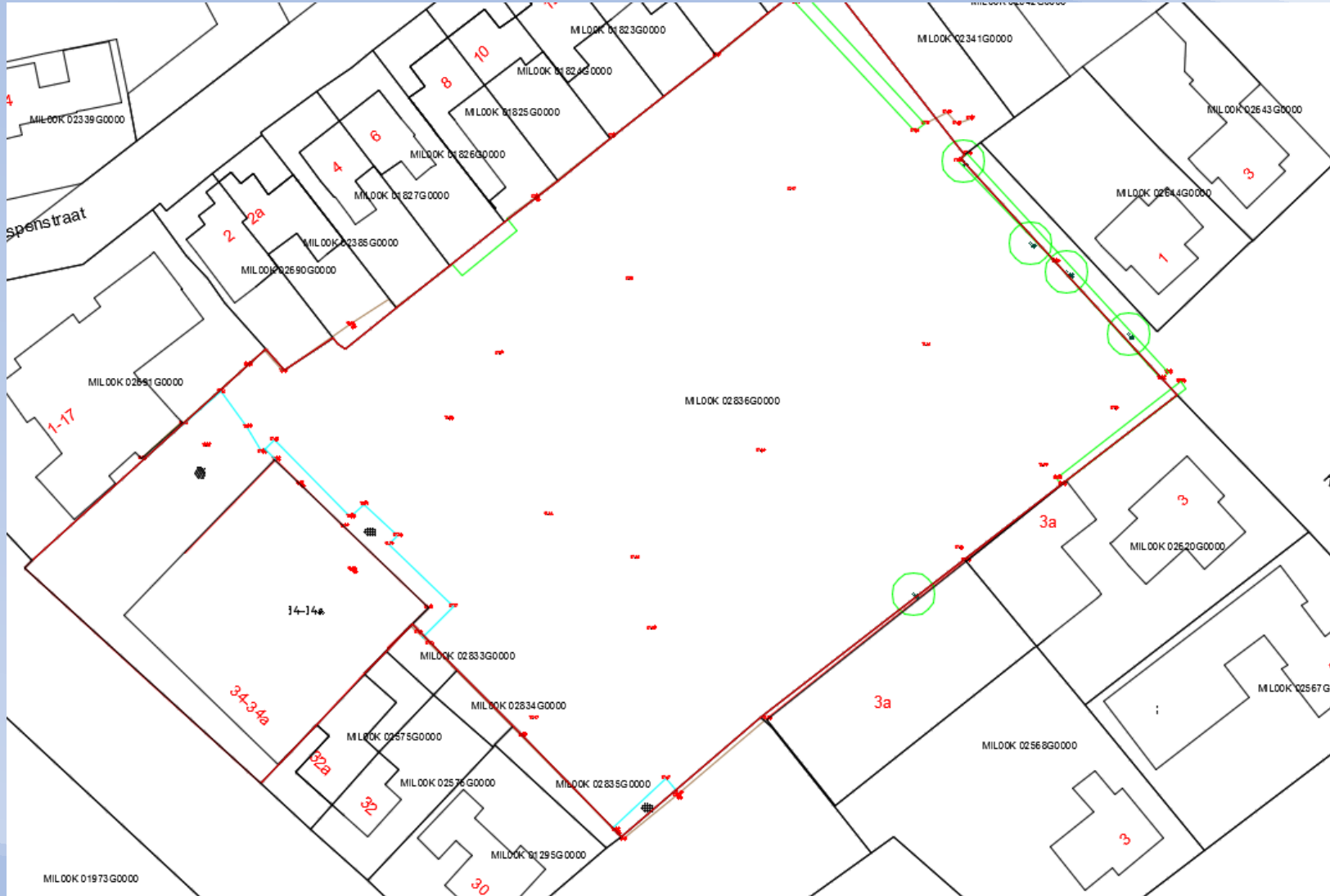
[illegible]

4. Opendiscussie

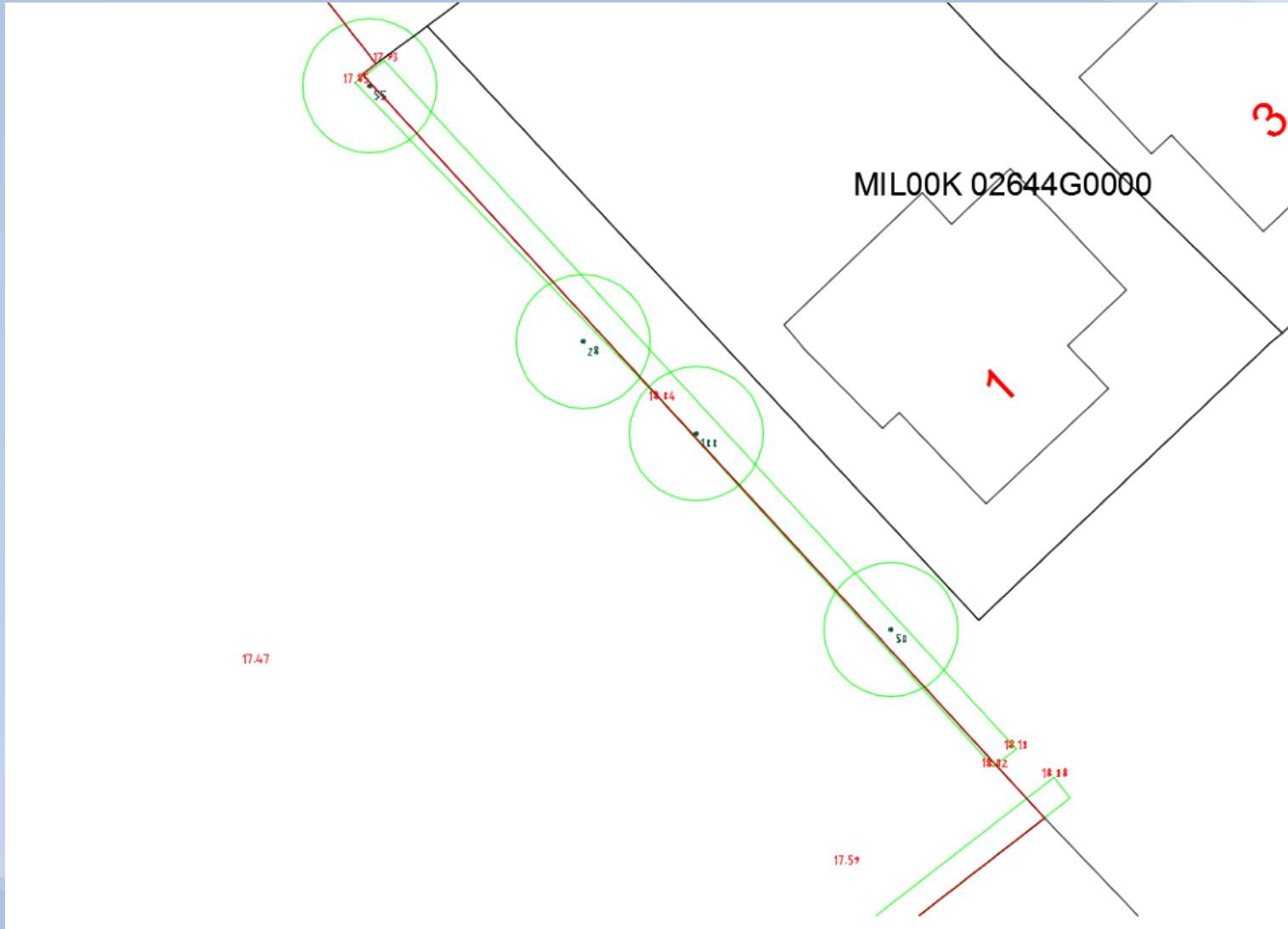
- Vragen, opmerkingen, aandachtspunten

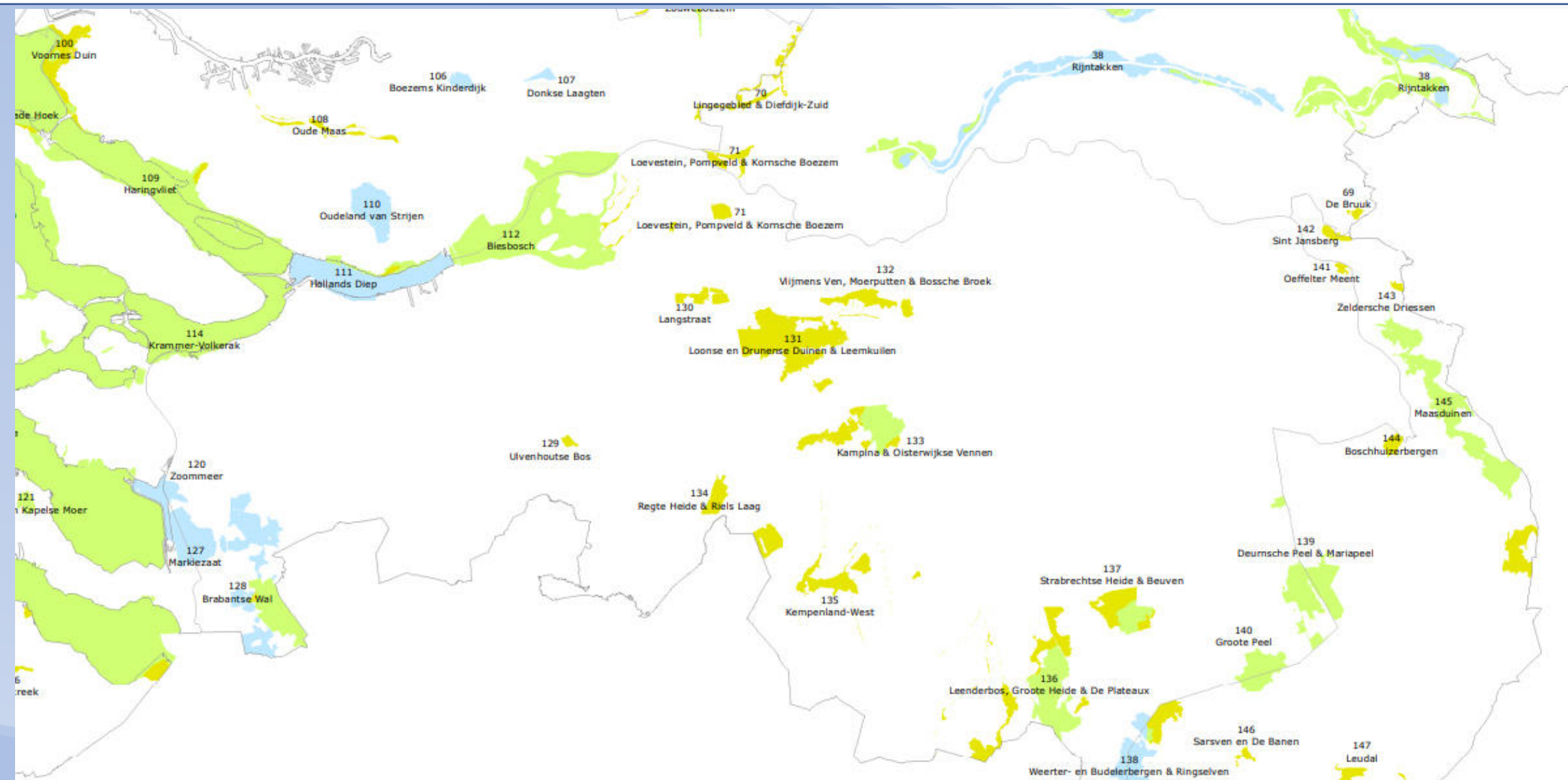
5. Samenvatting en conclusie

6. Rondvraag en sluiting

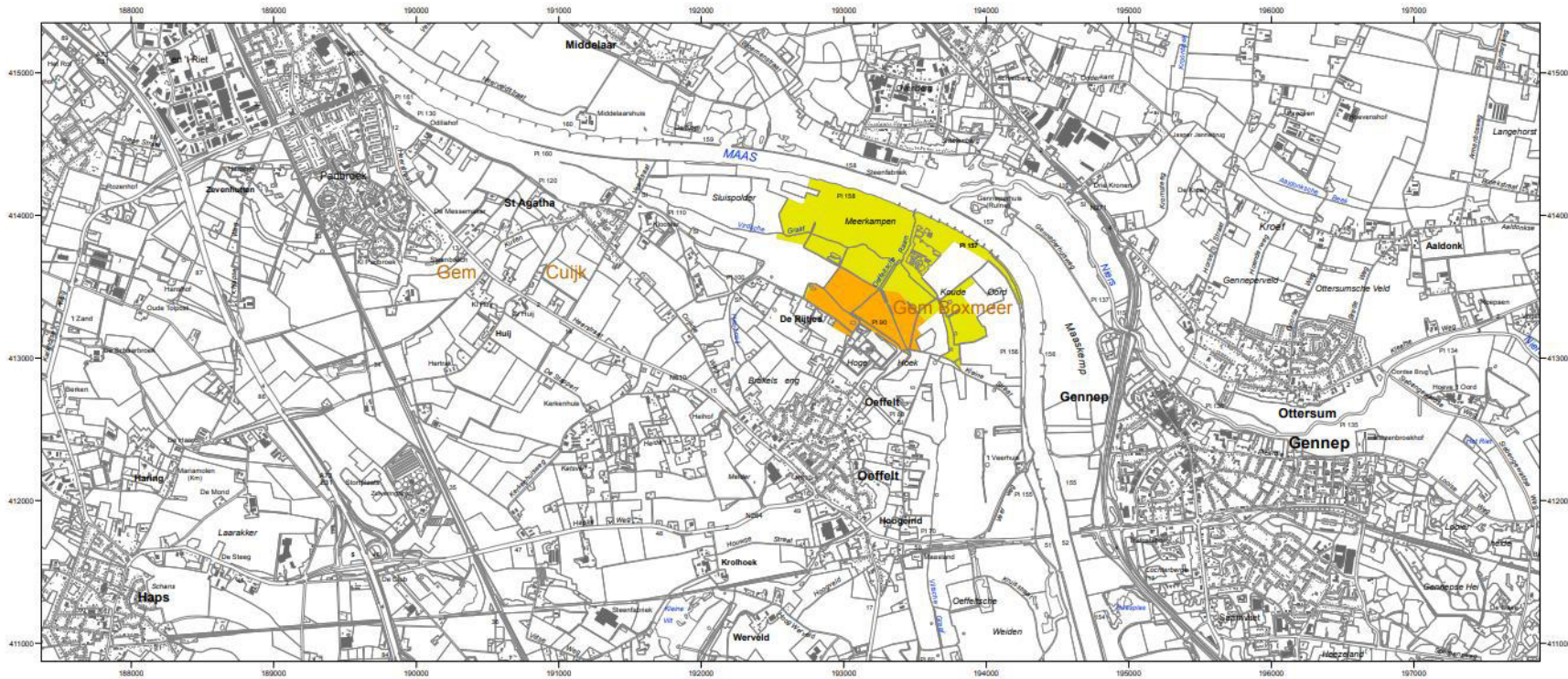


- Inmeting

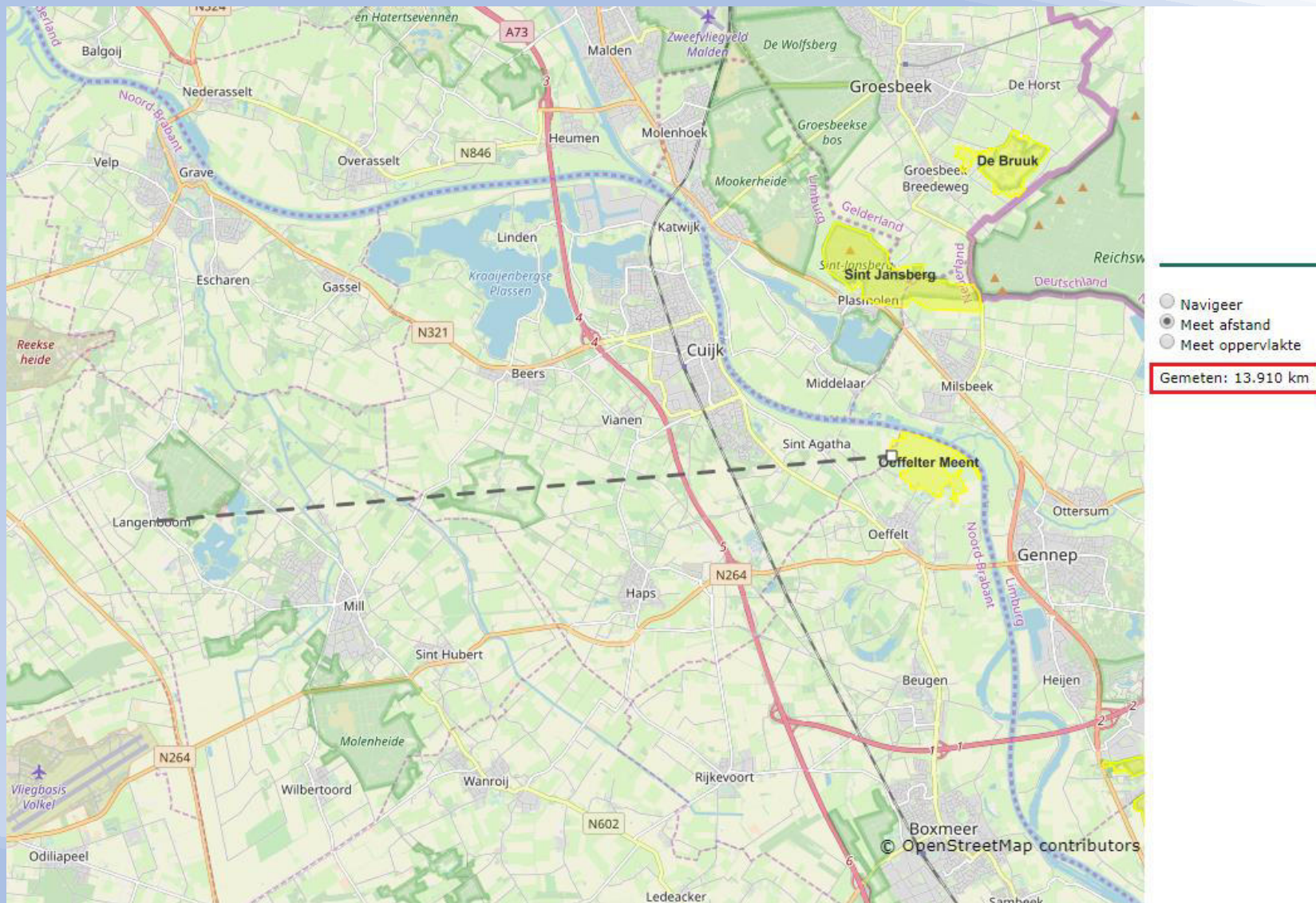




**Natura 2000-gebied #141
Oeffelter Meent**



- Stikstof
- Natura 2000 gebied
Oeffelter Meent



- Stikstof
- Natura 2000 gebied Oeffelter Meent
- Aerius
 - 8 augustus

- Stikstof
- Natura 2000 gebied Oeffelter Meent
- Aeries
 - 8 augustus

Stappenplan stikstof bouwprojecten

Voorfase: 10 km

- ▶ Bepaal de afstand van het bouwproject tot in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelige habitattypes (Deze afstandsbepaling kan eenvoudig plaatsvinden met behulp van de site <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>). Is de afstand groter dan 10 kilometer, dan zal voor verreweg de meeste projecten kunnen worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Voor kleinere projecten zal reeds bij een geringere afstand kunnen worden uitgesloten dat significante effecten optreden bij voor stikstof gevoelige habitattypes. Een eenvoudige berekening (zie hierna) zal dit bevestigen.