

Concept verslag

Informatieavond woningbouw CPO III Beers donderdag 25 juni 2020 – sessie 1 en sessie 2

De avond wordt geopend door wethouder Jilisen. Programma van de avond is als volgt:

1. Toelichting op de woningen door Giel Theunissen
2. Toelichting op de ruimtelijke procedure door Mattijs Brugman (Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling gemeente Cuijk)
3. Toelichting op de verkeerssituatie.

Momenteel bevindt zich er nog een fietsenstalling op de woningbouwlocatie. Deze zal nog gesloopt worden.

Toelichting op de woningen en het ontstaan van het initiatief (Giel Theunissen)

In Beers was een tekort aan woningen voor starters, zowel in het huur als in het koopsegment waardoor veel jeugd uit Beers vertrekt. Na een informatieavond destijds hebben veel jongeren hun interesse kenbaar gemaakt voor een CPO ontwikkeling er dient zelfs met een wachtlijst te worden gewerkt. Enkel jongeren uit Beers komen in aanmerking om op die lijst te komen én men dient een starter te zijn. De woningen betreffen echte starterswoningen zonder mogelijkheden tot het uitbouwen.

Het woningconcept is betaalbare woningen, klein, simpel, aaneengeschakeld, identiek en nul op de meter. Het plan bestaat uit een blok van 4 woningen (noord) en een blok van 5 woningen (zuid). In het plan worden conform de parkeeropgaaf 18 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het betreffen Prefab woningen welke snel en voordelig te realiseren zijn. De daken van de woningen worden aan de achterzijde volledig bedekt met zonnepanelen. Per woning is een dag nodig voor het plaatsen en in totaal 10 dagen voor de afbouw. Het gehele project zal dus in 19 dagen kunnen worden gerealiseerd.

De afmetingen van de tuinen zijn voor elke woning gelijk en de achtertuin wordt voorzien van een berging. Aan de achterzijde, tussen de tuin en de tennisvereniging PlayBack, zal een soort van wal worden gerealiseerd en een brandgang.

Vragen naar aanleiding van de presentatie van Giel Theunissen:

1. Waar staat de rode lijn voor in de situatietekening?
Dat betreft de lijn tot waar gebouwd mag worden i.v.m. het geluid van de tennisvereniging.
2. De woningen worden in 19 dagen gerealiseerd, is dit inclusie het grondwerk? Zijn er risico's voor de omgeving bij het uitvoeren van het grondwerk?
De 19 dagen voor realisatie van de woningen is exclusief de grondwerkzaamheden. De fundering zal bestaan uit een paalconstructie. Er is geen risico voor de omgeving bij het realiseren van een dergelijke constructie.
3. Hoe zal het bouwverkeer afgehandeld worden? In andere projecten liep dat via de Millseweg maar ontsluiting is weer opgeheven. Zorgen over de afwikkeling van het (bouw)verkeer.
Door deze constructie (Prefab woningen die snel gerealiseerd zijn) zal er beduidend minder bouwverkeer zijn dan bij CPO I en CPO II.
4. Welk bouwbedrijf is gekozen voor het realiseren van de woningen?
Morgen wonen, onderdeel Volker Wessels.

5. Er worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, nu wordt het veldje waar de woningen op worden gerealiseerd ook gebruikt om te parkeren.
Elk project dient aan bepaalde parkeernormen te voldoen, CPO III voldoet met de 18 parkeerplaatsen aan de normen.

6. Het betreffen starterswoningen, is er ook een clausule opgenomen dat men het binnen een bepaalde periode niet weer (boetevrij) te koop mag zetten?
Nee, men mag het kopen en meteen weer te koop zetten.

Toelichting op de ruimtelijke procedure (Mattijs Brugman)

In het verleden is Mattijs betrokken geweest bij CPO I en CPO II en ook bij het IDOP van 10-12 jaar geleden was hij betrokken.

De ontwikkeling valt onder het bestemmingsplan Beers, het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid. De raad heeft destijds aangegeven dat dat gebied nog gewijzigd mag worden, dat het opgeknipt is in 3 delen (CPO I, CPOII en CPO III) maakt niet uit. Er is nu door de initiatiefnemers een verzoek gekomen om het laatste onderdeel (CPO III) te wijzigen. Het heet nu wijzigingsplan CPO III.

Vanuit de schets die is ontvangen van de initiatiefgroep CPO III wordt een vertaling gemaakt naar de juridische regels en een wijzigingsplan. Er wordt een afbeelding getoond waarbij de gele vlekken de woningen met de achtertuinen betreffen, het groen betreft openbaar groen met de achterpaden en dan is er nog overige inrichting.

Om na te gaan of een woningbouwontwikkelingen op die locatie, ruimtelijke gezien, inpasbaar is dienen er een aantal aspecten te worden uitgezocht.

- Archeologie, onderzoek is niet nodig geweest, het betreft geen locatie waarvan men verwacht dat er archeologie aanwezig is. Mocht tijdens de bouw anders blijken dan dient men hier conform regelgeving mee om te gaan (**staken van de werkzaamheden en e.e.a. onderzoeken**)
- Flora en Fauna onderzoek is afgerond. Op het terrein zelf staat niets meer. Om de locatie heen bevinden zich een aantal volwassen bomen maar geen hele belangrijke fauna.
- Stikstof, de woningbouwlocatie bevindt zich op grote afstand van natura 2000 waardoor dit geen invloed heeft.
- Verkeer, vanuit de planologische en juridische kant bekeken is dit afgerond en geen belemmering.
- Geluid, onderzoek is afgerond. Resultaten waren positief. Vanuit verkeer gezien geen bezwaar. Voor wat betreft het geluid van de tennisbaan is gebleken dat de hoeveelheid geluid die veroorzaakt wordt van invloed is of kan zijn op het woongenot van de nieuwe bewoners. Door extra isolerende maatregelen bij de woningen nemen is het geluid te reduceren, in het bestemmingsplan zal worden vastgelegd welke isolatiewaarde de achtergevel van de woningen dient te hebben. Daarnaast zal er nog een juridische maatregel genomen worden waardoor er geen uitbreiding van leefruimte in de tuin mag worden gerealiseerd.
- Licht, er is lichtinval vanaf de tennisvereniging. Door middel van lichtmetingen is gekeken in hoeverre dit verstorend kan zijn voor het woongenot. Hieruit is gebleken dat er teveel licht valt op het plangebied. De gemeente is met de tennisvereniging in overleg om te kijken naar mogelijke oplossingen, dit is oplosbaar.
- Bodem, uit dit onderzoeken zijn resultaten gekomen waar iets mee moet gebeuren maar wat niet verontrustend is.

Vragen naar aanleiding van de presentatie van Mattijs Brugman:

1. Er wordt gesproken over isolerende maatregelen in de gevel, zit hier ook in opgenomen dat aan die zijde geen openslaande ramen komen?

In de achtergevel zijn gevelopeningen zoals deuren en openslaande ramen toegestaan. Uit akoestisch oogpunt wordt uitgegaan van een goed binnenklimaat gemeten met gesloten deuren en ramen. Uit de akoestische berekeningen is gebleken dat de geplande gevelisolatie leidt tot een goed akoestisch binnenklimaat. Het open laten staan van deuren en ramen is een eigen keuze van de bewoner en doet niet af aan het feit dat de woning een goed binnenklimaat biedt bij gesloten deuren en ramen. In de concept-bouwtekening is een slaapkamer ingetekend aan de voorzijde van de woning, zodat er altijd een 'stille' slaapkamer is. Het is geen verplichting, maar kan wel door de initiatiefnemer overwogen worden om de badkamer naar de achterzijde te verplaatsen, zodat twee 'stille' kamers aan de voorzijde ontstaan.

2. Er wordt opgemerkt dat men het vreemd vindt dat er wijzigingen zijn t.a.v. de eerdere uitkomsten (5 jaar geleden) ten aanzien van de geluidcirkel en lichtcirkel.

Hiervoor wordt uitgegaan van een boekje van de VNG waarin de richtwaarden staan opgenomen waar men rekening mee moet houden als er in gebied reeds woningen zijn gerealiseerd en men een bedrijf wil toevoegen. Bij CPO II was er niets aan de hand omdat de afstand van de dichtsbijzijnde woningen tot de tennisvereniging meer dan 50 meter is. Bij CPO I waren er 2 woningen die binnen de zone vielen van 30 - 50 meter. Destijds, vanuit RO gezien, is men van mening geweest dat het acceptabel was dat deze 2 woningen binnen de 30 -50 meter grens vielen. In CPO III liggen alle tuinen binnen de 30 meter grens maar de woningen zelf niet. Er is dus nu niet zozeer sprake van andere regelgeving of eisen maar een andere situatie qua afstand.

3. Er wordt gevraagd of het verkeersonderzoek dat ik uitgevoerd voor CPO III is in te zien?
In het geval van CPO II ging het over het aantal verkeersbewegingen dat ontsloten zou worden, hier komen nu 9 extra woningen bij dus ook verkeersbewegingen.

Dit onderzoek is nog niet in te zien.

Er is voor CPO III opnieuw een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door een andere bureau. Op basis van de huidige inzichten en uit de cijfers van het onderzoek komt een beeld uit naar voren dat voldoende is geweest om juridisch te zeggen dat we hiermee verder kunnen. Het oude verkeersonderzoek is al wel in te zien via ruimtelijke plannen. Het niet onderzoek dat is uitgevoerd voor CPO III zal worden vrijgegeven gelijktijdig met het vrijgeven van de overige stukken behorende bij de procedure.

4. Zijn de woningen (kavels) achter de woningen Burg. Thijssenstraat die op de schets van CPO III zijn ingetekend met potlood destijds meegenomen in de planvorming voor CPO II?

Ja, die die zijn destijds meegenomen en hiervoor kan reeds vergunning verleend worden.

5. Zijn de woningen (kavels) achter de woningen Burg. Thijssenstraat die op de schets van CPO III zijn ingetekend met potlood ook meegenomen in de tellingen van het verkeersonderzoek dat nu is uitgevoerd.

Ja, er is uitgegaan van het totaal aan woningen dat wordt gerealiseerd binnen het plangebied van CPO I, CPO II en CPO III.

6. Ten aanzien van het geluid en licht worden juridische voorwaarden gesteld die opgenomen worden in het BP, blijven deze juridische voorwaarden van kracht bij een eventuele intrek van een nieuwe bewoner?

Het wordt nu juist zo vastgelegd dat het juridisch juist is en het niet uitmaakt wie er woont, de

juridische voorwaarden blijven van toepassing. Er is dus een gebied waar je niet mag bouwen, ook niet vergunningsvrij. De reden hiervan is dat het een soort van overlastgebied betreft en daar mag men niet in verblijven, een fietsenberging zou nog wel mogelijk zijn.

7. Mogen we ervan uitgaan dat bewoners dan ook echt niet klagen over geluid?
Als de tennisvereniging haar activiteiten voortzet op dezelfde manier is er op basis van het bestemmingsplan geen middel om te handhaven. Tenzij zij eventueel lampen gaan verzetten waardoor er mogelijk meer overlast wordt veroorzaakt maar daar gaan we niet van uit. De regelingen die we nu treffen gaan redelijk ver maar de toekomstige bewoners én de tennisvereniging weten waar ze aan toe zijn. Aan de voorkant zijn de "beperkingen" voor de bewoners bekend en er wordt getracht deze zo strikt mogelijk vast te leggen. Daarnaast is de gemeente in goed overleg met de tennisvereniging om te kijken naar de oplossingen ten aanzien van het licht. Tennisvereniging is zelf nog aan het overwegen om iets te doen tegen wind, dit zou mogelijk ook nog een gunstige (akoestische) bijdrage kunnen leveren.
8. Is er een tijdsplan aan te geven ten aanzien van de onderzoeken die nog niet zijn afgerond?
De onderzoeken lopen en naar verwachting zullen deze op korte termijn zijn afgerond en vervolgens zal het plan in procedure gebracht gaan worden.
9. Heeft de gemeente Cuijk een coördinatie-regeling die zij wellicht kan toepassen?
Nee.

Toelichting op verkeer (Chantal Verrijdt)

Op basis van de gegevens die min of meer vaststaan is gekeken hoe het stedenbouwkundig ontwerp vertaald kan worden naar een technische inrichting zodat het plan inpasbaar is.

De berging die nu nog in het plangebied staat zal verplaatst worden. Er worden 2 blokken woningen gerealiseerd. Een blok met 4 woningen en een blok met 5 woningen met daartussen groen en voetpaden. De gemeente is met de tennisvereniging in overleg over wat er tussen de tuinen en de tennisbaan als erfafscheiding toegepast zal worden. Dit zal mogelijk een soort van grondwal worden met daarop een scherm waarbij een totale hoogte van 3 meter een redelijke indicatie is van wat het zal worden. Wanneer er voor de erfafscheiding enkel wordt gekozen voor een haagje zal dan zal men vanuit het paviljoen op de tennisbaan over de haag heen kijken.

De berging van hemelwater zal op een groene manier plaatsvinden.

Achter de woningen blijft nog een grondstrook over, dit zal groen ingevuld worden met bijvoorbeeld een bloemenmengsel of kruiden.

Bij de plannen CPO I, II en III is telkens gekeken naar wat de beste ontsluiting is voor verkeer van en naar de woningen (hierin het bouwverkeer niet meegenomen). Daarbij is tot op heden naar voren gekomen dat de aansluiting op de prinsenstal / grotestraat de meest wenselijke is of anders gezegd de minst kwade. In de theorie wordt gekeken naar het aantal verkeersbewegingen en de breedte van de weg. In theorie is de situatie hier akkoord maar in de praktijk voelt het anders. De weg (prinsenstal) valt onvoldoende op en men rijdt eraan voorbij.

Om de toegang tot de Grotestraat zo goed mogelijk te maken binnen de huidige omstandigheden zijn er twee opties. Je kunt de kruising gelijkwaardig maken / inrichten of je kan ervoor kiezen om de Prinsenstal ondergeschikt te maken en de Grotestraat een voorrangsweg te laten zijn. In de Prinsenstal staat een elektriciteitshuisje waarmee bij de inrichting rekening gehouden dient te worden waardoor er een versmalling ontstaat.

Vragen naar aanleiding van de presentatie van Chantal Verrijdt

1. Is er rekening gehouden met de deur van de woning die uitkomt op de Prinsental, kent u de situatie?
De situatie is bekend, het betreft hier een 30 km gebied en in dergelijk gebied mag verkeer gemengd worden. Daarnaast is het wettelijk gezien niet mogelijk om de straat smaller te maken.
2. Er worden overal auto's geparkeerd waardoor er onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties ontstaan.
Het doel van de aanpassingen is om naar een overzichtelijke situatie te gaan.
3. De straat mag niet smaller maar nu komt de straat dichterbij de woning?
Hier wordt uitgegaan van de erfgronden. Daarnaast ligt de weg in de huidige situatie al zo, hij wordt niet dichterbij de woningen gelegd.
4. Er zijn ook nog andere opties mogelijk. Eerder ook bij CPO I ter sprake gebracht, het was toen geen optie maar bij de vervolgplannen (CPO II en CPO III) zou het een optie kunnen zijn om de ontsluiting naar achteren te brengen naar de Burg. Thijssenstraat. Waarom wordt hier nu niet over gesproken? Het gaat inmiddels over 41 woningen. Destijds is uitvoering gesproken over een ontsluiting aan de Burg Thijssenstraat, toen was het een financiële kwestie en men denkt dat dit nu ook de oorzaak is. Er wordt verzocht om de verkeersonderzoeken in te mogen zien.
Ook naar een ontsluiting aan de Burg Thijssenstraat is gekeken maar het betreft een drukke weg, door de vele bomen niet overzichtelijk en het is niet wenselijk om daar nog meer verkeer op aan te laten sluiten.
5. Er wordt opgemerkt dat men een goede oplossing mist voor het voetgangersverkeer.
Om het voor voetgangers veiliger te maken zou je eerder kiezen voor een inritconstructie.
6. Om het overzichtelijk te houden wordt er gevraagd om de kruising qua voorrang hetzelfde in te richten als de overige kruisingen aan de Grotestraat.
7. Hoe zit het met de regelgeving rondom calamiteitenverkeer, is hier rekening mee gehouden?
Vanuit eerdere onderzoeken v.w.b. de ontsluiting voor calamiteiten voldeed het maar het zal nagekeken worden.
8. Aantal maanden geleden heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met bewoners van de Burg Thijssenstraat. Daar kwam uit naar voren dat het een erg drukke weg is waar hard wordt gereden, men denkt dat een reden hiervoor kan zijn dat er geen weg van rechts aanwezig is die voorrang behoort te krijgen. Wellicht een optie voor een ontsluiting waardoor een win/win situatie kan ontstaan.
Een ontsluiting daar realiseren is niet mogelijk
9. Er worden zorgen geuit c.q. aandacht gevraagd voor de (jonge) fietsers die vanachter het elektriciteitshuisje ineens verschijnen.
10. Wat is de connectie van verkeer met deze ontwikkeling?
Er worden een aantal verkeersbewegingen toegevoegd door de nog nieuw te bouwen woningen. Verkeersdeskundigen zeggen dat het past, juridisch gezien en vanuit RO is de ontsluiting akkoord maar als het veiliger kan dan is dat fijn maar het zou zonde zijn als het verkeer de plannen voor de nieuwbouw zou frustreren.

11. Kan de verkeerssituatie de bouw in de weg staan?

Het plan zal ter inzage worden gelegd voor 6 weken en er kan een zienswijze op ingediend worden met een onderbouwing. Hoe concreter de zienswijze met onderbouwing hoe beter. Ondanks een zienswijze zou het college kunnen besluiten het plan toch vast te stellen en dan kan er een beroepsprocedure volgen waardoor vertraging ontstaat.

Het lastige is dat iedereen begrip heeft voor elkaar in deze situatie, dit moeten we met elkaar zien te behouden en voorkomen dat het niet zal uitdraaien op een juridische procedure.

De avond wordt afgesloten door wethouder Jilisen met de conclusie dat de belangstellen die tijdens de informatieavond aanwezig waren positief zijn over de woningenbouwplannen CPO III maar dat men zich met name zorgen maakt over de ontsluiting van het verkeer en de onoverzichtelijke situatie. Er dient sprake te zijn van een veilige woonomgeving. We willen proberen de zaken te scheiden waarbij de woningbouw doorgang kan vinden en waarbij we over het verkeer met elkaar op een goede manier in overleg gaan.

Naar aanleiding van het verkeersonderwerp is tijdens de informatieavond dan ook toegezegd dat er op korte termijn een vervolgssessie ingepland zal worden sec over het verkeer en dat mensen die graag willen meedenken hiervoor van harte worden uitgenodigd om zich hiervoor aan te melden wat na afloop van de informatieavond meteen kan gebeuren.