

Kantooradres

Hollevoort 11
5761 PC Bakel

Levering goederen

Papenrijt 5
5761 DB Bakel

Telefoon

0492-342075

Betaling

Rabobank
NL63 RABO 0104.1257.05

Algemeen

Kvk nr: 17192168
BTW nr: NL.8161.75.834.B.01

Aan de bewoners van dit adres

BETREFT: Omgevingsdialoog plan 5 nieuwbouw woningen "Peelrand" te Deurne	Bakel, 25 november 2023
---	--------------------------------

Geachte omwonende van de Peelrand en deel Kulertseweg,

Claassen Bouw & Vastgoed BV heeft het voornemen om het achterste deel van het perceel aan de Kulertseweg 9 in Deurne te herontwikkelen tot woningbouw. Het voornemen bestaat om op het achterste gedeelte, dat grenst aan de Peelrand, in totaal 5 woningen te realiseren. Het betreft een twee- en drie-kapper.

Claassen Bouw & Vastgoed BV, Rob Claassen, wil u als omwonenden graag informeren over het voornemen. Wellicht heeft u vragen of zijn er zaken die u erg belangrijk vindt, zodat daar eventueel rekening mee kan worden gehouden. Achter deze brief vindt u het inrichtings- & stedenbouwkundig plan en enkele 3D impressies. Deze geven u inzicht op de precieze situering. Het bouwplan zelf zal nog ontwikkeld worden en zal de goedkeuring behoeven van de gemeente Deurne (ruimtelijke kwaliteit/welstand etc.).

Het doel is om het bestemmingsplan eind dit jaar ter visie te leggen.

Als u vragen of opmerkingen over dit initiatief heeft, kunt u binnen 14 dagen na de verzenddatum (25-11-2023) schriftelijk reageren. Dit kan door een e-mailbericht te sturen aan: info@claassen-bouw.nl

Wilt u over dit initiatief in gesprek gaan met ons als initiatiefnemer, dan is het verzoek om dit in de e-mail aan te geven, uw naam en telefoonnummer te vermelden en de tijdstippen dat u het best bereikbaar bent. Wij zullen dan contact met u opnemen en wanneer gewenst wordt er dan een persoonlijke afspraak gemaakt.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Rob Claassen

Claassen Bouw & Vastgoed BV

Informatiebijeenkomst planontwikkeling Peelrand

In het kader van de omgevingsdialoog

Woensdag 24 januari 2024

Aanwezig: 19 buurtbewoners. Namens ontwikkelaar-bouwer Claassen Bouw en Vastgoed BV zijn aanwezig de heer Rob Claassen, de heer Casper Kalb en de heer Math Bos (architect). Namens de gemeente is aanwezig mevrouw Hellen Sonnemans.

Vooropgesteld is dat in de toelichting van het bestemmingsplan abusievelijk is opgeschreven dat de buurt geïnformeerd is en akkoord is met het plan. Deze tekstpassage is onjuist en zal dan ook vervangen worden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na een korte toelichting op het plan voor de bouw van vijf grondgebonden woningen worden een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Die worden hieronder samengevat weergegeven, met de antwoorden vanuit de zijde van de ontwikkelaar en gemeente.

- 1. Door de gemeente is bestuurlijk de verwachting gewekt dat op de beoogde plek niet gebouwd zou worden. Het einde van het straatje zou het einde van het straatje blijven. Daarom heeft men de keus gemaakt hier te gaan wonen. Ook heeft de grondeigenaar de kans gehad mee in het plan te stappen destijds, maar er toen geen gebruik van gemaakt. Waarom werkt men dan nu wel mee aan dit plan?*

De situatie kan altijd veranderen, inzichten veranderen. Daarnaast wordt de gemeente vanuit provinciaal beleid gestuurd naar inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Elk nieuw plan moet wel opnieuw de procedures doorlopen, waarbij een afweging plaatsvindt.

- 2. Waarom is aan het einde van de weg een ruimte opgenomen om te keren? Dit leidt tot ongewenste effecten doordat autolichten in de woonkamers zullen schijnen en er meer verkeer door de straat komt om aan het eind te kunnen keren.*

De mogelijkheid om te keren is ingegeven door de wens van de gemeente, omdat anders op de laatste inrit gekeerd moet worden. Er wordt navraag gedaan bij de gemeente of en waarom deze keermogelijkheid echt noodzakelijk is of kan komen te vervallen.

- 3. Het zijn kleine kavels. Het zou beter zijn om bijvoorbeeld een tweekapper en een vrijstaande woning op dit perceel te realiseren. Dan kan het smalle pad tussen de woningen ook breder worden.*

Het woningbouwprogramma is het resultaat van een afweging tussen bouwkosten, mogelijke opbrengsten en de woningbehoefte. In de tegenwoordige tijd betekent dit dat de woningen op kleinere kavels worden gepositioneerd, anders zijn ze niet te betalen voor de doelgroep zoals starters. Betaalbare woningbouw is een speerpunt van het gemeentelijk beleid, en dat heeft als consequentie dat er op bouwlocaties meer kleinere woningen zullen komen dan een aantal grotere.

- 4. De woningen passen zowel qua hoogte als qua verschijningsvorm niet in het straatbeeld.*

Daarover verschillen de meningen blijkbaar. De architect heeft aandacht besteed aan de inpassing in het straatbeeld. De naastgelegen woningen zijn ook twee bouwlagen met kap en even hoog als de nieuwe woningen. De ontwikkelaar zegt toe nogmaals naar de materialisering te kijken (te gebruiken steen en kleur dakpannen). Overigens ligt de verschijningsvorm in de bestemmingsplanprocedure niet voor. Het bestemmingsplan bepaalt de contouren waarbinnen gebouwd kan worden. Pas in de vergunningsfase wordt beslist over de esthetiek.

- 5. De maximale bouwhoogte is 11 meter in het bestemmingsplan, maar de bestaande woningen mochten maximaal 10 meter hoog worden vanwege de molenbiotoop. Waarom kunnen deze woningen nu wel hoger worden?*

De woningen worden 10 meter hoog, even hoog als de bestaande woningen. Dit heeft inderdaad te maken met de molenbiotoop. Er wordt nagegaan hoe dit is opgeschreven en geregeld in het bestemmingsplan.

Toevoeging: conform de regels BP 'Peelrand fase 2' en beheersverordening Heiakker eo is het onderstaande opgenomen:

- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

- De bouwhoogte (nokhoogte) van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen.

Wellicht dat de vrijwaringszone - Molenbiotoop nog beperkend kan zijn, maar dat is nu niet anders geregeld dan destijds.

6. Kunnen de parkeerplaatsen anders gesitueerd worden? Nu vreest men dat de autolampen de woonkamer in schijnen en staan de auto's te dicht op de woningen tegenover.

Toegezegd is reeds dat de parkeerplaatsen omzoomd worden met een groene haag. Aanpassing van de situering van de parkeerplaatsen is lastig. Voor langsparkeren is onvoldoende ruimte en bovendien moet er dan meer gekeerd worden. Het positioneren van de parkeerplaatsen aan het eind van het straatje is ook geen gunstige optie omdat daar een inrit ligt. Ook moet achter parkeerplaatsen 6 meter vrije uitrijruimte zijn, dus de hoeveelheid verharding neemt daarmee ook toe. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied kan nog geoptimaliseerd worden.

7. Hoe loopt het bouwverkeer? Kan dit niet via het perceel van de grondeigenaar worden geleid? Wordt er een nulmeting gedaan voor de huizen aan de Peelrand?

Dit is niet wenselijk, zowel voor de eigenaar als voor de bouwer. Het is efficiënt om vanaf de voorkant van de woningen te bouwen. Daar is ook voldoende ruimte om alle materialen en voertuigen tijdens de bouw kwijt te kunnen. Het bouwverkeer zal dus via de Peelrand lopen. Het is gebruikelijk om een nulmeting te doen voor de eerste meters van de weg, waar die aansluit op het bouwterrein, maar niet voor de woningen aan die weg. Enige overlast tijdens de bouwperiode is niet te voorkomen, maar getracht wordt dit tot een minimum te beperken.

8. Is de grond al verkocht aan de ontwikkelaar?

Er is een koopovereenkomst met de grondeigenaar. Levering van de grond vindt plaats als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is een gangbare afspraak bij de ontwikkeling van bouwlocaties.

9. In het bestemmingsplan is opgeschreven dat er helemaal geen gevolgen zijn voor het verkeer en de verkeersveiligheid. Maar de verkeersveiligheid wordt op dit moment als een probleem ervaren bij de ingang van de wijk, de aansluiting met de Kulertseweg. Vooral fietsers en voetgangers hebben hier last van. Nu neemt het verkeer nog verder toe en dus neemt ook het probleem toe.

Het probleem dat wordt omschreven is niet een zaak die de ontwikkelaar met dit plan kan oplossen. Het wordt er ook niet kleiner of groter door als het plan wel of niet doorgaat. De vraag die bij ruimtelijke plannen gesteld moet worden is of de verkeerstoename een onevenredig nadelig effect heeft. Met deze kleine aantallen woningen is dat niet zo.

Vervolg: De aanwezigen krijgen het verslag van deze bijeenkomst toegestuurd (via de buurtvertegenwoordiger). Het staat eenieder vrij om een zienswijze op het plan in te dienen bij de gemeente. Dit moet gebeuren uiterlijk 1 februari. Daarna worden de zienswijzen beoordeeld en behandeld in een Nota van zienswijzen, het college legt vervolgens alle stukken voor aan de gemeenteraad die besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen worden betrokken bij het besluit. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Als een zienswijze wordt ingediend, krijgt men daar pas na de vaststelling door de gemeenteraad een schriftelijk antwoord op.

CK, 25 januari 2024