

Omgevingsdialoog CPO Riel

Onderwerp: Woningbouwplan CPO Riel

Datum: 16-10-2023

Opgesteld door: Gispro b.v.

Inleiding

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Riel Kerkstraat” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond middels een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel om in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

In bijlage 1 is een overzicht toegevoegd van de reikwijdte van de aan te schrijven omwonenden. In totaal zijn 56 adressen aangeschreven, waarvan 25 aanwezig waren bij de bijeenkomst.

In september 2023 hebben bewoners en bedrijven rondom de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake de nieuwbouwontwikkeling. In de brief is de hoofdopzet van het plan met bijbehorende woningbouwprogramma besproken. De brief is ondersteund met een situatie schets, zie bijlage 2.

In de eerste week van oktober 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor geïnteresseerden van een woning maar ook gelijk toereikend voor de omwonenden. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit de bewoners zorgen zijn geuit over het parkeren in Maasland en over de eenrichtingsweg in het nieuwe woningbouwplan. Wij hebben alle vragen tijdens de bijeenkomst beantwoord en zullen het verslag met de aanwezige delen, zie bijlage 3 voor het verslag van de informatieavond. Daarnaast hebben we ook nog enkele reactie per mail ontvangen, deze zijn geanonimiseerd toegevoegd in bijlage 4.

Voor de omwonenden die niet in de gelegenheid waren om aanwezig te zijn bij de bijeenkomst is de gelegenheid geboden om per mail hun vragen en zorgen te delen. Via deze weg zijn er twee brieven binnengekomen, en deze zijn anoniem toegevoegd aan dit verslag.

Vervolg

Wij willen graag nadat de omwonenden inhoudelijk akkoord zijn met verslaglegging van de informatiebijeenkomst. Vervolgens hopen we uitsluitel te geven inzake de gewenste extra parkeerplaatsen en andere wensen die zijn ontvangen vanuit de omwonenden. Deze aanpassingen zullen middels de mail doorgegeven worden.

Bijlage 1 - Aangeschreven omwonenden



Adressen:

Bekestraat 11	1 adres
Peelland 13 t/m 21	5 adressen
Maasland 15 t/m 29	8 adressen
Maasland 2 t/m 8	4 adressen
Meijerij 2 t/m 10	5 adressen
Kerkstraat 30, 28 28a t/m 28d, 24 t/m 2	13 adressen
Dorpstraat 1	1 adres
Kerkstraat 1	1 aders
Kerkstraat 15 en 15A	2 adressen
Kerkstraat 7 t/m 11	3 adressen
Dorpsplein 1 t/m 12	12 adressen
Brokkenstraat 1	1 adres
Totaal	56 adressen

Bijlage 2 – Situatie Schets



Bijlage 3 – Verslag informatiebijeenkomst

Aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen;
- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen
- 25 omwonenden
- 7 CPO leden

Tino opent de informatiebijeenkomst om 19:00 uur met een introductie van het proces dat vooraf is gegaan aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de CPO leden en de omwonenden.

Tino geeft aan dat er in het plan 26 grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden en bespreekt door welke typen woningen opgenomen zijn in het nieuwe woningbouwplan:

- Type B, F, H, I en J krijgen 2 bouwlagen + een kap
- Type A, C, D en E krijgen 1 bouwlaag + een kap
- Type G krijgt 1 bouwlaag plat + optioneel dakopbouw mogelijk

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde parkeernormen van de gemeente, en deze liggen verspreid door het plangebied. Het noordelijke deel is ontsloten aan de Maasland. Het zuidoostelijke deel van het plan is ontsloten middels een éénrichtingsweg die is aangetakt op de Kerkstraat. In welke richting deze weg zal worden georiënteerd zal nog nader afgestemd dienen te worden met de gemeente. Alle onderzoeken voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn uitgezet bij de adviseurs en van enkele onderzoeken zijn de resultaten ontvangen. Momenteel is de architect bezig met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, waarin een impressie wordt aangegeven voor de type woningen. Aangegeven wordt dat hierbij dat een blok woningen wel dezelfde sfeer zal krijgen.

Tot slot is de planning gedeeld met de informatie wanneer wij het wijzigingsplan verwachten in te dienen bij de gemeente tot aan start bouw. Het bestemmingsplan zal eind dit jaar worden ingediend. Begin maart 2024 zal de omgevingsvergunning worden ingediend. Eind oktober 2024 is de intentie om te beginnen met het bouwrijpen maken en verwachten we eind januari 2025 te kunnen starten met de bouw.

Reacties omwonenden en CPO leden inclusief onze reacties

Naar aanleiding van onze brief hebben wij tijdens de informatiebijeenkomst een aantal reacties ontvangen. Hieronder zijn alle opmerkingen gebundeld met de verstrekte antwoorden.

Parkeren Maasland

- Momenteel zijn de bestaande parkeerplaatsen vol die gelegen zijn aan de Maasland. Deze straat is heel smal, hoe wil je met de nieuwe woningen het parkeerprobleem verhelpen. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu rondom deze woningen opgenomen?

Reactie: In de Maasland is er op dit moment al een parkeerprobleem dit kan echter niet verholpen worden. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde parkeernormen van de gemeente. Deze parkeerplaatsen liggen verspreid over het plangebied. In totaal zullen er 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de Peelland, en 7 parkeerplaatsen in de parkeercoffer in het doodlopende straatje. Deze worden boven op de 8 bestaande parkeerplaatsen toegevoegd. We zijn wel bereid om te onderzoeken of er nog een paar parkeerplaatsen meer kunnen worden ingepast in het plan.

- Hoe wordt straks het bouwverkeer gereguleerd? Maasland is te smal voor vrachtwagens.

Reactie: Maasland is inderdaad te smal voor vrachtwagens, om deze reden zal er geen bouwverkeer door deze straat gestuurd worden. Het bouwverkeer gaat gereguleerd worden langs de Kerkstraat naar het nieuwe woningbouwplan dat gerealiseerd gaat worden.

- Tijdens de bouw van de woningen, komen de bestaande parkeerplaatsen in de Maasland dan te vervallen?

Reactie: De bestaande parkeerplaatsen in de Maasland worden tijdens de bouw van het nieuwbouwproject zo veel mogelijk gehandhaafd. Het kan voorkomen dat tijdens bepaalde werkzaamheden de parkeerplaatsen tijdelijk onbereikbaar zijn, maar dan wordt er gekeken naar een tijdelijke oplossing. Dit zal te zijner tijd gecommuniceerd worden naar de buurt, mocht dit het geval zijn.

Eenrichtingsweg

- Waarom wordt het woningbouwplan voorzien van een eenrichtingsweg?

Reactie: Het woningbouwplan wordt voorzien van een éénrichtingsweg. Daarnaast is het in en uit rijden van het plangebied op de Kerkstraat beter gereguleerd.

- Het nieuwe woningbouwplan wordt voorzien van een eenrichtingsweg. Maasland is te smal. Rijden de auto's zichzelf niet klem in Maasland als er een eenrichtingsstraat in het nieuwe woningbouwplan wordt gerealiseerd?

Reactie: De éénrichtingsweg die gerealiseerd gaat worden, wordt de hoofdontsluiting in het nieuwe woningbouwplan. De nieuwe woningen gelegen aan Maasland kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen in de doodlopende straat aantakkend op Maasland of de nieuwe parkeerplaatsen gelegen aan de Peelland. Via een langzaam verkeersroute kunnen omwonenden ook in het plan parkeren, en naar hun woningen toe lopen, echter zullen ze dan via de Kerkstraat het plan in moeten rijden.

- Hoelang gaat de bouw van dit woningplan duren? En gaan jullie alle 26 woningen tegelijk bouwen of in gedeeltes?

Reactie: Vanaf eind oktober 2024 is het de bedoeling dat er gestart wordt met het bouwrijp maken van de grond. Begin december 2024 kan er begonnen worden met het aanleggen van de nutsvoorzieningen. De bouw zou dan eind januari 2025 van start gaan. De gehele bouw gaat tussen de 1,5 á 2 jaar duren. Ons uitgangspunt is om alle 26 woningen in een bouwfase te bouwen. Inmiddels zijn alle woningen ook toebedeeld dus wij verwachten hier geen problemen mee.

- Waar komen de parkeerplaatsen in Peelland te liggen?

Reactie: De parkeerplaatsen komen rechtsboven langs de openbare weg in het plan haaks in de Peelland te liggen. Dit zullen 5 aantal parkeerplaatsen zijn.

- Een voetpad in het nieuwe woningbouwplan is erg belangrijk voor noodgevallen en vooral omdat café kerkzicht daar ligt? Komt er een voetpad in het nieuwe plan die uitkomt in de Kerkstraat?

Reactie: Langs de driekapper en achter de tweekappers komt een achterpad. Deze zorgt voor ontsluiting van de woningen van de nieuwbouwwijk, maar zijn ook toegankelijk voor het café mocht er in noodgevallen een vluchtroute nodig zijn. Het plan voorzien ook van een voetpad. Deze zal om de binnering van de doorlopende weg gesitueerd zijn

- Het woningbouwplan van 26 woningen is een gedeelte van het gebied dat gerealiseerd gaat worden. Boven dit plan wordt er nog een zorgcomplex gerealiseerd en onderin het plan liggen ook al delen voor nieuwbouw mogelijkheid. Nu zijn alle drie de plannen opgesplitst. Zouden wij als omwonenden één duidelijk beeld van het gehele woningbouwplan (alle drie plannen) kunnen krijgen?

Reactie: Wij hebben enkel de informatie van het getoonde plan. De plannen met betrekking tot het zorgcomplex valt buiten onze scope. Wij zullen de gemeente vragen om helder naar de omwonenden te communiceren zodra de naastgelegen plannen vorm hebben gekregen.

- Is er de mogelijkheid om de gepresenteerde type woningen op de plankaart aan ons als omwonenden toe te sturen?

Reactie: Ja, dat is mogelijk. Er zijn al enkele plattegronden gedeeld met de CPO leden. Deze plattegronden kunnen ook met de omwonenden gedeeld worden. Let wel op, het gaat momenteel nog enkel om de mogelijke plattegronden. Gevelbeelden of visuals zijn nu nog niet voorhanden. De architect is momenteel bezig met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

Afsluiting

Alle aanwezigen krijgen de presentatie van het omgevingsdialoog als het verslag toegestuurd. Hierin staat aangegeven hetgeen wat op maandag 2 oktober is besproken. Daarnaast wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om tot maandag 9 oktober opmerkingen op de planvorming door te geven per mail. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als via gemeentelijke berichtgeving.

Bijlage 4 - Geanonimiseerde ingekomen reacties

Ingekomen reactie nr. 1

Gispro b.v.

't Bogtje 8 te Hooge Mierde

t.a.v. mevrouw N. Snels Riel, 27 september 2023

Betreft: ontwikkeling nieuwbouwplan grenzend aan Kerkstraat te Riel.

Geachte mevrouw Snels,

Omdat wij helaas verhinderd zijn op uw voorgestelde avond maandag 02 oktober 2023 willen wij onze opmerkingen en vragen schriftelijk toesturen.

Wij zijn de eigenaren van de woningen met percelen [REDACTED] te Riel.

Na bestuderen van uw voorgestelde situatietekening bemerken wij het volgende voor de percelen grenzend aan de percelen liggend aan de Kerkstraat:

De percelen worden volledig ingebouwd zonder ontsluiting aan de achterzijde. Al meer dan 30 jaar, toegestaan door de eigenaren, kunnen we via het achterliggende terrein de percelen bereiken met auto en aanhanger voor het afvoeren van tuinafval en grotere attributen. Op de manier door u voorgesteld zal dit niet meer mogelijk zijn. Wat voor ons een zeer grote beperking met zich meebrengt. We moeten dan met al het bijvoorbeeld tuinafval (snoeihout e.d.) door de woonkamer naar de voordeur van het huis.

Onze vragen in deze:

- A. Is het mogelijk een ontsluiting z.g. brandgang aan de tuinzijde te creëren zodat wij met tuinafval, afvalcontainers en fietsen het perceel kunnen bereiken?
- B. Of bestaat er de mogelijkheid deze ontsluiting zo te maken dat de percelen te bereiken zijn middels een smalle (auto) rijweg? Om met de auto met aanhanger tot perceel in te kunnen rijden om het tuinafval te vervoeren?
- C. Of als er meegedacht kan worden aan (auto) rijweg eindigend eventueel doodlopend aan een parkeerterreintje voor enkele auto's zou voor ons de ultieme vooruitgang betekenen. Parkeren op een "eigen" parkeerplaats. Dit zou betekenen dat ook wij voor de toekomst een elektrische auto kunnen aanschaffen en kunnen opladen via eigen perceel. Als dit voor de tussenwoningen nu niet aan de achterzijde gerealiseerd kan worden, zal dit nooit meer kunnen omdat dit aan voorzijde Kerkstraat onmogelijk is.

Natuurlijk willen wij voor bovengenoemde voorzieningen A, B of C aan de kosten bijdragen. Ook koop van bandgang, parkeerplaats, garagebox of een ander voorstel is voor ons tevens bespreekbaar.

Voor de realisering van het totale plan dient er een bestemmingsplan wijziging aangevraagd en gerealiseerd te worden. Wij [REDACTED] hebben bij de gemeente Goirle geïnformeerd of het mogelijk was de woning te splitsen in [REDACTED]. De gemeente Goirle heeft haar medewerking reeds aangegeven.

Onze vraag in deze:

Kunnen wij in het totale plan "meeliften" om ook onze woning bestemmingsplan technisch te splitsen? Wij hebben reeds een positief parkeeronderzoek laten uitvoeren. Dhr. Li van de gemeente

Goirle is volledig op de hoogte. Nu staat ons rest zoals Flora-fauna en de onderbouwing e.d. nog te voldoen. Is het mogelijk dit gezamenlijk te realiseren?

Natuurlijk willen wij ook hiervoor onze kosten bijdragen.

In onderstaande situatie hebben wij één voorstel “de brandgang” in het rood ingetekend aangegeven.



Afbeelding met voorstel brandgang in het rood ingetekend.

Wij kijken uit naar uw reactie en zijn er eventueel nog vragen, dan horen wij ze graag.

Met vriendelijke groet,



Riel, 28-09-2023

Gispro b.v.

Postbus 106, 5540 AC Reusel

t.a.v. mevrouw N. Snels

Betreft: ontwikkeling nieuwbouwplan grenzend aan Kerkstraat te Riel.

De onderaan de brief ondertekende bewoners wonende aan [REDACTED] en grenzende aan het voorgestelde nieuwe plan zijn bij elkaar gekomen om het plan samen te bespreken.

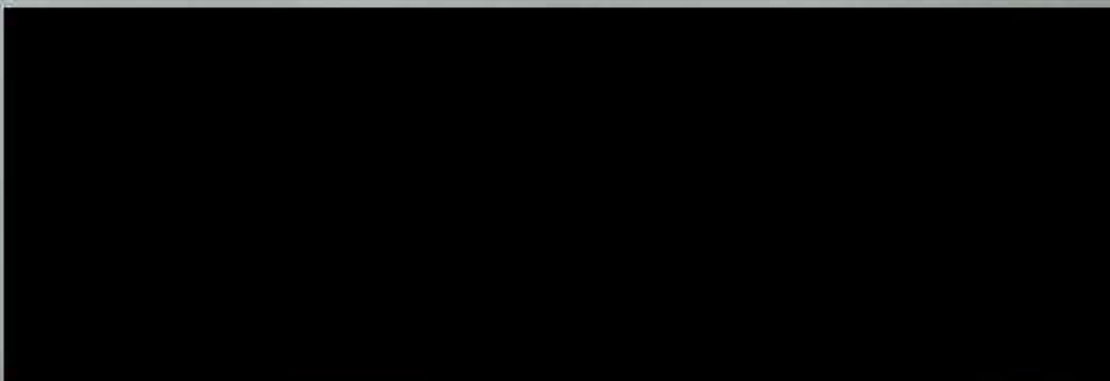
Ons is opgevallen dat het plan op de situatietekening geheel nieuw is. Eerdere voorgestelde en besproken tekeningen van het plan waren totaal anders. De wegen met parkeren van de nieuwe woningen lagen in eerdere voorstel situatietekeningen grenzend aan onze tuinen, wat wij als bewoners positief ervoeren.

Voor [REDACTED] is de continuïteit van bedrijfsvoering van essentieel belang. De weg en parkeerplaatsen langs de tuinen aan de Kerkstraat in eerdere situatietekeningen gaven mogelijkheid tot aanvoer materieel en vluchtroutes bezoekers. Het café is een belangrijke sociale ontmoetingsplaats in het dorp, waarbij activiteiten op het terras nodig zijn voor het bestaansrecht. Een aanvoerweg voor materiaal en materieel naar het terras en een vluchtrouteweg is voor het café van levensbelang.

Ook voor de woningen [REDACTED] gaf de eerder voorgestelde weg met parkeerplaatsen voor de ontsluiting van de nieuwe woningen de mogelijkheid voor deze bewoners om via deze weg de achtertuinen te bereiken. Hierin konden deze bewoners zich vinden.

Daarnaast willen we nogmaals zoals ook bij eerdere voorstellen jullie attenderen op het hoogteverschil tussen de percelen van de nieuwe voorgestelde woningen en de bestaande woningen gelegen aan de [REDACTED]. Het hoogteverschil is ca. 1 meter. De woningen in het nieuw voorgestelde plan liggen daardoor hoger waardoor rekening gehouden dient te worden met de absolute hoogte van de nieuwe woningen. Ook de erfscheidingen i.v.m. de inrijke.

Voorstellen c.q. oplossingen op bovengenoemde opmerkingen zien we graag tegemoet. Natuurlijk kunnen we ook een gezamenlijke afspraak inplannen om e.e.a. te bespreken.



Ingekomen reactie nr. 3

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2023 13:58

Aan: Projectontwikkeling

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling Riel.

Gisteren heb ik de omgevingsdialoog over de bouwplannen aan de Maasland in Riel bezocht. Mijn zorgen over de bouwplannen zijn op deze avond helaas totaal niet weggenomen.

In de huidige situatie zijn er (in de avond maar net) voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners van het stuk Maasland van de nummers 15 t/m 29. Iedereen kan ongeveer voor zijn eigen huis parkeren. In de bouwplannen zijn er tegenover dat stuk 9 nieuwe huizen gepland. Daarvoor komt dan een parkeerplaatsje om de hoek in het nieuwe stuk plus nog enkele nieuwe parkeerplekken in de Meierei (waar?). De huidige parkeerplaatsen voor de deur zullen straks volledig ontoereikend zijn voor het aantal huizen op dat stuk. We zullen elke dag opnieuw moeten zoeken naar een parkeerplaats en daar een heel stuk voor moeten lopen. Ik vrees ook voor meer autoverkeer, op zoek naar een parkeerplekje in deze nu zo verkeersluwe straat. Onze terechte zorgen hierover werden op de dialoogavond afgedaan met het antwoord dat er in de planning werd voldaan aan de parkeernorm. Leuk dat het op papier klopt maar de realiteit is dan zoals ik net beschreven heb.

Verder begreep ik dat op het doodlopende stukje van de Meierei ook enkele parkeerplaatsen gepland zijn, waarschijnlijk op de plaats waar nu een groenstrook ligt. Waar moeten voetgangers straks lopen op de Meierei als daar aan 2 kanten van de weg parkeerplaatsen zullen zijn en een trottoir ontbreekt? Auto's op zoek naar een parkeerplaats zullen dan dit smalle, doodlopende stukje in- en weer uit moeten rijden wat daar zal zorgen voor veel meer verkeersbewegingen. Ik wil er even op wijzen dat dit voor de diverse kinderen in onze straat de looproute is naar de basisschool.

Dus hoezo "aansluiting bij het dorpse maar tegelijkertijd landelijke karakter van het gebied"? Met zo veel nieuwe huizen op zo'n klein stukje groen wat nu nog een koeienweitje is, geen parkeerplaats meer voor de deur én meer autoverkeer vrees ik dat er van het voorheen dorpse en landelijke karakter in onze straat weinig meer over zal zijn.

Ik kan mij niet onttrekken aan de indruk dat u in de haast om deze plannen er nog voor 1 januari doorheen te jagen niet de tijd neemt voor de nodige zorgvuldigheid en wat al te gemakkelijk over onze zorgen en bezwaren heen stapt. Ik hoop dat u hier nog eens kritisch naar wil kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 4

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2023 09:07

Aan: Info

Onderwerp: inbreiding Kerkstraat Riel

Beste Nathalie,

Gisteren was ik bij de omgevingsdialoog in de Leybron.

Daar werd aangegeven dat we via mail aanpassingen die gewenst zijn kunnen aangegeven.

Ik woon op [REDACTED].

Naast mijn huis komt een weg voor ontsluiting.

Om te voorkomen dat mijn huis beschadigd wordt wanneer grote auto's/busjes/vrachtauto's in- of uitrijden zou het goed zijn wanneer er een buffer komt om dat te voorkomen. Bijvoorbeeld een smal trottoir.

Ook moet ik natuurlijk mijn dakgoten regelmatig schoonmaken en dan is een groenstrook op deze plek niet handig.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 5

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 8 oktober 2023 22:59

Aan: Projectontwikkeling

Onderwerp: Reactie omgevingsdialoog plan nieuwbouw centrum riel (Maasland / Peelland)

Geachte heer, mevrouw,

Afgelopen maandag 2 oktober was ik aanwezig bij de door u georganiseerde omgevingsdialoog in de Leybron met betrekking tot de geplande nieuwbouw op de weidegrond aan de overkant van Maasland en Peelland.

Allereerst bedankt voor de door u verstrekte informatie met betrekking tot de nieuwbouwplannen, via deze weg wil ik ook schriftelijk reageren op de door u gepresenteerde plannen.

Op basis van de huidige plannen verwacht ik dat het rustige, verkeersluwe karakter van de straat Maasland, waar ik woon, verloren zal gaan. Dit gaat, naar mijn idee, voornamelijk veroorzaakt worden door parkeerproblematiek die het plan in zijn huidige vorm zal gaan creëren.

In de huidige situatie zijn er genoeg parkeerplaatsen, maar in het plan realiseert men per nieuw te bouwen huis een enkele parkeerplaats.

Op basis van de gehoorde prijzen van een nieuw te bouwen huis verwacht ik dat deze voornamelijk in het bereik zullen liggen van tweeverdieners en zal er dus een grotere parkeerbehoefte zijn.

Indien mogelijk is het verstandig om meer parkeerplaatsen te realiseren of minder huizen tegenover maasland/peelland te bouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 6

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 20:55

Aan: Projectontwikkeling

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling Riel - reactie/inbreng nav omgevingsdialoog

Urgentie: Hoog

Goedenavond mevrouw Snels,

Als bewoner van de [REDACTED] heb ik naar aanleiding van het gepresenteerde woonplan/omgevingsdialoog nog wat vragen, opmerkingen en ook zorgen waarvan ik oprecht hoop dat jullie ze meenemen ten behoeve van ons woonplezier en ook onze woonveiligheid.

Daarnaast wil ik ook graag alvast meegeven dat het inmiddels al de derde keer is dat deze opmerkingen gedaan worden. In de afgelopen jaren is al een keer of drie een project gepresenteerd en elke keer werden onder andere onderstaande punten aangedragen. Tot op heden is er met die punten nog niks gedaan en ook in het huidige plan zien we hier weinig tot niks van terug. Dit stemt ons weinig hoopvol en geeft ons ook het gevoel dat de inbreng van de huidige bewoners rondom dit project niet gehoord wordt. Mede met de snelheid waarmee jullie dit nu ineens willen doorvoeren (het is al jaren gaande, met weinig tot geen terugkoppeling, en nu moet het voor januari ineens ingediend zijn) hebben wij weinig vertrouwen dat het gevoel en de woonbeleving van de huidige bewoners wordt meegenomen. De overlast die zij gaan krijgen en ook het verminderde woongenot wat dit project als gevolg gaat hebben wordt verre van serieus genomen.

Onderstaand mijn vragen/opmerkingen en zorgen rondom dit project:

- Zijn/worden er clausules opgenomen om onderverhuur van een woning tegen te gaan. Oftewel dat de eigenaar er zelf ook dient te gaan wonen. Dit om tegen te gaan dat de woning gekocht wordt om bijvoorbeeld aan studenten of gastarbeiders te verhuren.
- Met de hoeveelheid nieuwe woningen aan de Maasland zal er een parkeerprobleem gaan ontstaan. Hoe gaat dit opgelost worden? Het mag niet zo zijn dat de huidige bewoners van de Maasland straks niet meer in de buurt van hun woning kunnen parkeren, doordat de nieuw te bouwen woningen geen eigen oprit krijgen. In het huidige plan zijn er voornamelijk parkeerplaatsen opgenomen in de kom bij de Kerkstraat. Van de bewoners aan Maasland kun je echter niet verwachten dat ze daar gaan parkeren. Het is niet meer dan logisch dat zij met de auto voor/bij hun huis kunnen parkeren. Ik vraag me dan ook af waarom er niet gekozen is om aan de Maasland woningen met eigen oprit te bouwen, bijvoorbeeld de patiowoningen met eigen oprit, en het rijtje woningen wat nu aan de Maasland komt meer richting Kerkstraat, waar ook meer ruimte voor parkeerplekken is. Dit lost het parkeerprobleem direct op en zo voorkom je dat de huidige Maasland bewoners benadeeld worden. Daarnaast kun je het huidige groen/groenaanzicht aan de Maasland beter behouden.
- Wat wordt de te nemen bouwroute voor kranen en vrachtwagens? Via Peelland/Maasland hebben we al vaker flinke vrachtwagens richting dat terrein gehad en elke keer hielden we ons hart vast voor onze tuinen. Er is zelfs meerdere keren schade geweest aan stoep, put en lantaarnpaal. Daarnaast is mijn ervaring dat deze vrachtauto's ook verre van voorzichtig rijden en de veiligheid van onze kinderen, die daar vaak oversteken of op straat spelen, niet meer gewaarborgd kan worden. Daarnaast is via Peelland de gangbare looproute naar de winkels en naar school.
- Maasland is nu al een erg krappe straat waar geen twee auto's langs elkaar kunnen. Met het toenemend aantal woningen zal ook het verkeer toenemen. Hoe gaat dit opgelost worden?

Het is niet wenselijk dat de stoep straks gebruikt gaat worden als extra rijbaan omdat men niet langs elkaar kan. Door er bijvoorbeeld een eenrichtingsverkeerstraat van te maken ondervang je een deel van dit probleem.

- Volgens het plan gaan er ook parkeerplaatsen aan de Peelland gerealiseerd worden. Dit is een erg krappe straat die doodloopt, dus omkeren is op dat punt erg onhandig. Daarnaast is het, zoals hierboven ook al vermeld, een veel gebruikte looproute naar de winkels en naar school (veel kinderen dus), wat maakt dat het niet wenselijk is als daar veel verkeer komt of verkeer wat bijzondere manoeuvres moeten uithalen om te keren.
- Wordt er in het plan ook rekening gehouden met het behouden/terug laten komen van een groot deel van het groen? Bijvoorbeeld de bomen die nu tussen de huidige parkeerplekken aan de Maasland staan.
- Er is nu een plan gepresenteerd voor slechts een deel van de te bebouwen oppervlakte. Een tweede en wellicht derde deel kan nog gaan volgen. Dit maakt het zeer moeilijk om nu een goed beeld te vormen van de impact voor ons als bewoners. Tevens ben ik heel benieuwd of dit ook kan gaan betekenen dat de bouw niet pak weg 1 a 1,5 jaar duurt, maar vervolgens nog eens 1 of 2 jaar langer voor een fase twee of drie van het project. Met deze aanpak brengt dat veel onzekerheid mee voor de bewoners en kan het ook veel extra overlast geven.
- Als er dan toch een nieuwe wijk komt: Is er in het plan ook meegenomen om voor de kinderen in een leuke speelgelegenheid te creëren?
- Alvast dank voor uw inzet om deze vragen en opmerkingen te beantwoorden, mee te nemen en onze zorgen zo veel mogelijk weg te nemen om ons woonplezier en onze woonveiligheid zoveel als mogelijk in stand te kunnen houden.

Ik zie uw reactie met antwoord op mijn vragen en zorgen tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdialoog CPO Riel

Onderwerp: uitbreiding woningbouwplan CPO Riel

Datum: 20-11-2023

Opgesteld door: Gispro b.v.

Inleiding

In het kader van de uitbreiding van de CPO woningbouwontwikkeling dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond middels een omgevingsdialoog. Het betrekken van de omwonenden heeft tot doel om in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

In bijlage 1 is een overzicht toegevoegd van de reikwijdte van de aan te schrijven omwonenden. In totaal zijn 11 adressen aangeschreven, waarvan 8 aanwezig waren bij de bijeenkomst. Uiteindelijk zijn drie niet aangeschreven adressen ook nog aangehaakt bij de bijeenkomst.

In november 2023 hebben bewoners en bedrijven rondom de uitbreiding van de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake de nieuwbouwontwikkeling. In de brief is de hoofdpzet van de uitbreiding van het plan met bijbehorende woningbouwprogramma besproken. De brief is ondersteund met een bestemmingsplanverbeelding, zie bijlage 2.

Op 20 november 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de omwonenden. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit de bewoners zorgen zijn geuit over een bouwlaag met kap bij de nieuwe woningen in het woningbouwplan, het verstedelijken van het gebied en verdwijnen van het groen en rioolcapaciteit van Kerkstraat. Wij hebben alle vragen tijdens de bijeenkomst beantwoord en zullen het verslag met de aanwezige delen, zie bijlage 3 voor het verslag van de informatieavond.

Voor de omwonenden die niet in de gelegenheid waren om aanwezig te zijn bij de bijeenkomst is de gelegenheid geboden om per mail hun vragen en zorgen te delen.

Vervolg

Na de informele inloopavond wordt aan de omwonenden het verslag van de bijeenkomst verstrekt. Men heeft tot en met woensdag 29 november de tijd gekregen om formeel nog per mail te reageren. Via de mail hebben we van één omwonende bericht gekregen. Deze hebben we per mail beantwoord. Het totale verslag met aangepast plan zal verstrekt worden aan alle omwonenden van de eerste omgevingsdialoog van 2 oktober 2023.

Aanpassingen aan getoonde plan

Naar aanleiding van de informele inloopavond zal het plan op de volgende vlakken nog worden aangepast:

- Bouwhoogte van de woningen gelegen tegen de achtertuinen van woningen aan de Maasland zullen een max. goothoogte van 3,5m krijgen en max. nokhoogte van 8m.
- Bouwvlakken op verbeelding van bestemmingsplan. Deze zullen worden aangepast, zodat het duidelijk is waar de hoofdbouw is gesitueerd en waar de bijgebouwen kunnen komen.
- Het aandachtspunt van riolering zal worden meegenomen in de nadere uitwerking van het civieltechnische ontwerpplan.

Bijlage 1 – Aangeschreven omwonenden



Adressen:

Maasland 2	1 adres
Maasland 4	1 adres
Meijerij 2	1 adres
Meijerij 4	1 adres
Meijerij 6	1 adres
Meijerij 8	1 adres
Kerkstraat 28-28C	4 adressen
Kerkstraat 30	1 adres
Totaal	11 adressen

Bijlage 2 – Bestemmingsplanverbeelding

CPO Riel - verbeelding



Bijlage 3 – Verslag informatiebijeenkomst

Aanwezig:

- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen
- 8 omwonenden

Nathalie opent de informele inloopavond om 20:00 uur met een toelichting van de uitbreiding van het nieuwe woningbouwplan dat per brief is gepresenteerd aan de omwonenden.

Nathalie geeft aan dat er vanuit de vorige omgevingsdialoog aanpassingen toegepast zijn aan het nieuwe woningbouwplan. Zo zijn er 5 extra parkeerplaatsen toegevoegd. Ten opzichte van het eerder getoonde plan, de vrijstaande woning is ingeruild voor 2 extra tussenwoningen, aangezien hier meer vraag naar is vanuit de CPO. In de uitbreiding van het nieuwe woningbouwplan worden vanuit het CPO twee seniorenwoningen en een tussenwoning toegevoegd. De overige drie percelen blijven in handen van mevrouw Den Boer. Op dit moment ligt het voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente.

Het plan voorziet van voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde parkeernormen van de gemeente.

Reacties omwonenden inclusief onze reacties

Naar aanleiding van onze brief hebben wij tijdens de informatiebijeenkomst een aantal reacties ontvangen. Hieronder zijn alle opmerkingen gebundeld met de verstrekte antwoorden.

- Wat zijn de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen? En in welke richting komt de kap van de woningen?

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt de maximale goothoogte 4,5 meter en de maximale nokhoogte 9 meter. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met één bouwlaag en een kap. In welke richting de kap van de woningen worden gecentreerd is aan de architect. Er is de mogelijkheid om aan de kopgevel van de driekapper, die naar de bestaande achtertuinen richten, geen ramen op te nemen tegen de inkijk.

- Als de nieuwbouwwoningen gebouwd worden met een bouwlaag en een kap met een maximale nokhoogte van 9 meter kan dit zorgen voor inkijk in onze woningen. Kan er eventueel een indicatie van de inkijk vanuit onze woningen gedaan worden?

Reactie: Wij kunnen de architect vragen om een projectie af te geven vanuit de kap van de nieuwbouwwoningen met zicht op de bestaande achtertuinen. Als hier behoefte aan is, dan horen wij dit graag en gaan we dit voor de omwonende die er behoefte aan hebben, visualiseren. In het geval hoe we de woning verwachten te bouwen, en als een koper in de toekomst ooit zelf een vergunningsvrije dakkapel realiseert.

- Hoe ver kunt u iets zeggen over de blokindeling? Kan de tuin nog naar voren geplaatst worden?

Reactie: De bouwvlakken op de verbeelding kunnen nog iets aangepast worden, mocht dit gewenst zijn. De rooilijn van voorgevel staat vast, aangezien we parkeren op eigen terrein dienen op te lossen. Dus de tuin kan niet naar voren geplaatst worden.

In de regels is het volgende opgenomen: *de woning dient met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter uit het naar de weg gekeerde deel van de begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd*.

- In de Neerland en Wijkevoort zijn één laags patio's met plat dak gerealiseerd waarbij wonen en slapen beneden is gesitueerd. In Riel is er veel vraag naar patio. Zouden de patiowoningen ook gerealiseerd kunnen worden met een bouwlaag en een plat dak?

Reactie: De voorkeur vanuit gemeente en CPO leden is één bouwlaag met kap, voor het dorps karakter van de gebouwen. Wij hebben in overleg met Kerkstraat 26A en CPO overleg gehad. Een dakopbouw is echt gewenst. Nu kunnen we voor de CPO woningen opnemen dat de goothoogte op 3,5m komt, en nokhoogte naar 8m. Waarbij we rekening houden met positie van dakramen, dat het inkijk beperkter is dan één laag plat met mogelijke dakopbouw. Voor de drie woningen bij Kerkstraat 26A, daar zullen we het bouwvlak van hoofdbouw beperken, en mogelijkheid voor bijgebouwen opnemen, zodat er voldoende afstand blijft met hoogbouw voor de achterburen. Bij deze drie woningen blijft het één bouwlaag met kap, waarbij max goothoogte op 4,5m en max 9m nokhoogte is opgenomen.

- Op dit moment is het riool al overbelast aan de Kerkstraat. Op welke manier wordt hiermee omgegaan in het nieuwe woningbouwplan als er nog is 6 nieuwe woningen toegevoegd worden? Waar wordt het naar afgewaterd?

Reactie: Momenteel wordt de infratekeningen nog nader uitgewerkt. Wij zullen de opmerkingen van overbelasting van het huidige riool meenemen.

- Wat gebeurt er met de boerderij die gelegen is aan Kerkstraat 26?

Reactie: Deze woning blijft in eigendom van huidige eigenaar, wat wij hebben begrepen is dat dit pand gedeeltelijk gesloopt zal worden, waardoor wij de toegangsweg naar het projectgebied kunnen realiseren en enkel de hoofdbouw gehandhaafd zal blijven.

- Bij de vorige omgevingsdialoog hebben wij als omwonenden een brief met een situatie schets toegestuurd gekregen, waarin de types aangegeven stonden. Welke types blijven behouden in het totale nieuwe woningbouwplan en welke bouwlagen hebben deze types?

Reactie: De types worden gehandhaafd, echter wordt het i.p.v. één bouwlaag + opbouw, één bouwlaag + kap. De opbouw zorgt voor extra inkijk in de tuinen van de achterburen, en met een kap, kunnen de dakramen zo gepositioneerd worden dat de inkijk in de tuinen zeer beperkt wordt.

- Bij alle nieuwbouwwoningen worden er tegenwoordig warmtepompen geplaatst. Waar worden die buitenunits tegenwoordig geplaatst?

Reactie: Er zijn verschillende mogelijkheden voor het plaatsen van een buitenunit bij nieuwbouwwoningen. De meeste buitenunits worden aan de zijgevel op plat dak van garage tegen de woongevel geplaatst, zo ver mogelijk van de achter grens. Bij tussenwoningen is dit niet mogelijk, hier worden de buitenunits vaak in het dak verwerkt. Bij smallere woningen kan er aan de berging één vierkante meter worden toegevoegd en wordt de buitenunit daarin verwerkt. Om de geluidsoverlast van de buitenunits te verminderen is er een mogelijkheid om een omkasting eromheen te plaatsen. Wij zijn als aannemer verantwoordelijk dat de geplaatste buitenunits voldoen aan de gestelde geluidseisen.

- Zou het zinvol zijn als een bepaalde groep omwonenden contact op zou nemen met de gemeente?

Reactie: U kunt als omwonende nu uw reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Op deze manier kunt u de gemeente laten weten als u het met de planontwikkeling niet eens bent.

- Wordt deze uitbreiding betrokken bij het vorige getoonde woningbouwplan? Wanneer zijn jullie van plan te beginnen met dit woningbouwplan?

Reactie: Ja, deze uitbreiding wordt betrokken bij het vorige getoonde woningbouwplan van ca. 26 woningen. Momenteel ligt het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage, deze uitbreiding willen we toevoegen als deze als ontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen. Qua planning zijn wij afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. Als alles mee zit, dus geen zienswijzen / bezwaren. Dan verwachten we in augustus/september 2024 de omgevingsvergunning onherroepelijk te hebben, zodat op zijn vroegst in december 2024 starten met bouwrijp maken van het projectgebied. De bouw zou dan begin 2025 van start gaan. Ons uitgangspunt is om alle 30 woningen in een bouwfase te bouwen. De 3 woningen van Kerkstraat 26A zullen na de CPO woningen starten met de bouwwerkzaamheden.

- Hoeveel woningen zijn jullie als bouwbedrijf verplicht om aan het CPO te geven?

Reactie: In principe worden van de 33 te ontwikkelingen woningen, 3 woningen blijven in beheer van eigenaar Kerkstraat 26A, 1 woning is bestemd voor eigenaar van Kerkstraat 26 en de overige 29 woningen worden t.b.v. CPO Riel gerealiseerd.

- Komt er nog een informatiebijeenkomst over het totale plan met alle omwonenden die betrokken zijn bij dit nieuwe woningbouwplan?

Reactie: De overige omwonenden worden per brief / mail geïnformeerd van de aangepaste ontwikkelingen.

Afsluiting

Alle aanwezigen krijgen het totale plan met de bestemmingsplanverbeelding als het verslag van de informatieavond toegestuurd. Hierin staat aangegeven hetgeen wat op maandag 20 november is besproken. Daarnaast wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om tot en met woensdag 29 november opmerkingen op de planvorming door te geven per mail. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als gemeentelijke berichtgeving.

Bijlage 4 – Geanonimiseerde ingekomen reacties

Ingekomen reactie nr. 1

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 17 november 2023 22:04

Aan: Projectontwikkeling

Onderwerp: CPO Riel [REDACTED]

Goedenavond,

Op de omgevingsbijeenkomst van 2 oktober j.l. heb ik gesproken met de heer Tino Verspaandonk die mij desgevraagd mededeelde dat hij diezelfde middag nog in overleg was geweest met [REDACTED]

Het was tot dan nog steeds onduidelijk of haar grote tuinperceel achter ons perceel [REDACTED] al dan niet bij het bouwproject zou worden betrokken.

Uit uw schrijven d.d. 10/11 j.l. begrijp ik dat wellicht dit perceel alsnog in het project wordt opgenomen.

Graag zou ik met een van uw medewerkers in gesprek gaan om te bekijken of er misschien een mogelijkheid bestaat dat er middels een aanpassing van de “verbeelding” via de achterkant van ons perceel een ontsluiting kan worden gerealiseerd, waardoor ons binnenterrein bereikbaar wordt.

Zie graag uw reactie tegemoet.
m.vr.gr.

[REDACTED]

[REDACTED]

P.S.
a.s. maandagavond 20/11 ben ik helaas verhinderd.