

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]
[REDACTED]

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