

Datum: 2 juli 2024

Hieronder volgt het verslag van de inloopavond / omgevingsdialoog welke gehouden is op dinsdag 2-7-2024. Deze bijeenkomst is georganiseerd voor de omwonenden en overige geïnteresseerden. Tijdens deze avond waren ongeveer 80 personen aanwezig, een gedeelte van de bezoekers heeft hun naam op de intekenlijst ingevuld. De intekenlijst is als bijlage toegevoegd aan dit verslag. De bewoners van 5.1.2e waren niet aanwezig tijdens de bijeenkomst.

De avond wordt geopend door 5.1.2e die namens de initiatiefnemer (5.1.2e) iedereen van harte welkom heet. Hij geeft aan dat hun familiebedrijf verhuisd is naar het industrieterrein en het huidige pand daarom herontwikkeld moet worden. Dat het doel vooral is om hier een mooi gebouw neer te zetten dat een verrijking is voor het nieuwe dorpshart. Een plek waar fijn gewoond kan worden en waar centraal in het dorp een aantal voorzieningen ondergebracht kunnen worden zoals een huisarts, fysiotherapeut en een ontmoetingsplek.

Deze avond presenteren wij onze plannen aan het dorp. Alle informatie die vanavond gepresenteerd wordt is hierna beschikbaar voor iedereen die daarin geïnteresseerd is. Na de presentatie zal bij de informatieborden nadere uitleg gegeven worden en zal een 3d-animatie van het nieuwe gebouw getoond worden.

Na de informatieavond worden omwonenden nog in de gelegenheid gesteld tot nader overleg of het geven van een schriftelijke reactie.

Na de opening nemen 5.1.2e als stedenbouwkundige en 5.1.2e als architect de presentatie van het plan voor hun rekening. Voor het tonen van de eerste beelden wordt door de architect aangegeven dat het in de presentatie niet mogelijk is om op alle individuele situaties in te gaan en dat we graag na de presentatie in gesprek gaan bij de presentatieborden die opgesteld zijn.

Tijdens de presentatie maakte een omwonende aan de zuidzijde van het plan kenbaar dat het plan nog te hoog gevonden werd. Na de presentatie zijn er een aantal reacties gekomen. Veel geïnteresseerden waren enthousiast over het plan. Ook de groep omwonenden aan de noordoostzijde waren positief en gaven aan dat er goed is geluisterd naar hun zienswijzen. Ook kwamen er reacties vanuit bewoners aan het Raadhuisplein, aan de overzijde van de Kerkstraat.

Hieronder zijn de reacties uiteengezet.

- 1.) Kan een bewoner van een appartement vergunningsvrij een dakkapel plaatsen?

Antwoord: De buitenkant van een appartement mag niet veranderd worden zonder instemming van een vereniging van eigenaren. Publiekrechtelijk kan niet zomaar geregeld worden dat een toevoeging van dakkappen uitgesloten is. Privaatrechtelijk zou dat wel kunnen.

- 2.) Kan de daktuin gebruikt worden door de bewoners? Mag er op het dak met de zonnepanelen gelopen worden?

Antwoord: Bij de inrichting als sedumdak is dat niet mogelijk. Bij een inrichting als tuin wel. Afscherming langs de trap zorgt er voor dat niet in tuinen gekeken kan worden. Het plan is zo ontworpen dat het dak met de zonnepanelen niet toegankelijk is voor bewoners.

- 3.) Bewoner 5.1.2e Sinds er een verdieping is bijgebouwd op het huidige gebouw ben ik mijn avondzon kwijt. Dat is onacceptabel.

Antwoord: De bezonningsstudie gaat uit van vergelijking met huidig gebouw en huidig bouwrecht. Meer zon zou betekenen dat het nieuwbouwplan zou moeten bestaan uit lage woningen direct langs de Kerkstraat. Dat leidt niet tot een haalbaar plan.

- 4.) Bewoner Burg. 5.1.2e Mooi plan, er is goed geluisterd naar onze opmerkingen. Wij zien de aanpassingen door onze zienswijzen terug in het nieuwe plan en dat is heel fijn.
- 5.) Bewoner 5.1.2e : We zijn blij met alle aanpassingen die zijn gedaan. Het is goed om in gesprek te blijven over de details rondom de privacy-maatregelen die nu worden ingevuld met groen.
- 6.) Bewoner 5.1.2e : Heeft zorgen over schaduw op de zonnepanelen.
Antwoord: Het memo behorend bij de bezonningstudie gaat daar specifiek op in. Er is heel kort wat schaduw op de zonnepanelen, maar dit zal een gering effect hebben.
Ook zijn er zorgen over de privacy, en wil men graag de hoge erfscheiding handhaven. Volgens een tuinadviseur zal de bestaande coniferen haag niet lang meer leven en zal deze vervangen moeten worden.
Antwoord: Er zijn verschillende afscheidingen mogelijk. Hier wordt in dergelijke projecten altijd maatwerk geleverd door als goede burens met elkaar afspraken te maken. Afspraken over hoogte en soort erfscheiding.
- 7.) Verschillende belangstellenden die verder van het plangebied wonen vonden het een prachtig plan en fraaie toevoeging aan het nieuwe centrum.
- 8.) De lichte steen van het gebouw vond men over het algemeen chique. Een enkeling vond de steen niet fraai en was bang dat die snel vuil zou worden.
- 9.) De bewoners van 5.1.2e waren ontstemd omdat het gebouw verder naar de Kerkstraat wordt geplaatst en alle balkons aan hun zijde liggen. Ook omdat in de presentatie (zichtlijnen en privacy) het Raadhuisplein niet is meegenomen.

(N.B.: De volgende ochtend heeft de 5.1.2e direct contact opgenomen en toegezegd om alle informatie ook met hen te delen. Daarnaast is aangeboden om de film zo aan te passen dat het zicht vanuit het nieuwe gebouw richting Raadhuisplein ook wordt getoond. Ook zijn er extra beelden gemaakt die laten zien welk effect het nieuwe gebouw heeft voor de bezonning van hun percelen. De bewoners gaven aan het enorm te waarderen dat er direct actie is ondernomen. De aangepaste film, tekeningen met zichtlijnen en bezonning zullen binnen enkele dagen nog met de bewoners worden gedeeld.)

Verslag omgevingsdialoog d.d. 8 augustus 2024 over het bestemmingsplan 5.1.2e , Haps.

Aanwezig:

- 5.1.2e , bewoonster 5.1.2e , Haps;
- 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e , namens de initiatiefnemer;
- 5.1.2e en 5.1.2e , namens de gemeente Land van Cuijk.

Cuijk, 8 augustus 2024 (tijdstip 10:00 uur)

Onderwerp: Beantwoording (aanvullende) vragen van 5.1.2e over het aangepaste beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het bestemmingsplan) 5.1.2e te Haps.

5.1.2e opent het overleg met een voorstelronde. Alle aanwezigen stellen zich voor.

5.1.2e licht de aanleiding van het overleg toe. Op 2 juli 2024 is een informatieavond georganiseerd over het bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan 5.1.2e te Haps.

Het architectonische schetsontwerp voor het nieuwe woongebouw en een uitgevoerd bezonningsonderzoek zijn op die avond ook gepresenteerd.

Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om een afspraak met de initiatiefnemer te maken, vragen te stellen en opmerkingen te maken.

5.1.2e heeft aanvullende vragen gesteld. Het is de bedoeling om in dit overleg haar vragen te beantwoorden.

Vervolgens wordt door de architect (5.1.2e) een presentatie gegeven over de gevelbeelden, het vlekkenplan van de verdiepingen van het gebouw, de hoogtes van het gebouw en de architectonische schetsontwerpen. 5.1.2e heeft gevraagd om o.a. de 2D-gevelbeelden inclusief de maatvoering aan haar ter beschikking te stellen. Dit verzoek heeft zij mede namens 8 medebewoners gedaan.

5.1.2e uit zorgen over het mogelijk toekomstig gebruik van het dak van het gebouw als dakterrass. 5.1.2e geeft aan dat dit aspect al eerder in de omgevingsdialoog aan de orde is gesteld. In de nota van zienswijzen wordt hierop ingegaan. Het dak van het gebouw is ook gemeenschappelijk eigendom van de VVE. De VVE zal over het gebruik van de daken van het gebouw regels gaan stellen in het huishoudelijk reglement.

5.1.2e vraagt of zij de getoonde presentatie alvast kan ontvangen. 5.1.2e geeft aan dat deze presentatie ook gebruikt gaat worden in de gesprekken met de buurtbewoners die in week 33 en 34 zullen worden ingepland. Deze gesprekken kunnen aanleiding vormen dat de presentatie op onderdelen nog moet worden aangepast. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer dat deze informatie gelijktijdig met alle omwonenden en andere belanghebbenden na de gesprekken wordt gedeeld (2 a 3 weken). 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e of de sheets met de hoogtes alvast gedeeld kunnen worden. 5.1.2e reageert hier terughoudend op. De initiatiefnemer wil deze informatie gelijktijdig met alle omwonenden en andere belanghebbenden

delen. 5.1.2e bevestigt nogmaals dat de initiatiefnemer bereid is om de gevraagde informatie te delen met 5.1.2e en haar medebewoners. 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e als deze informatie wordt gedeeld met haar en haar medebewoners, of dan alle vragen zijn beantwoord. 5.1.2e bevestigt dit.

5.1.2e wijst er op, dat eventuele aanvullende reacties met betrekking tot het aangepaste beeldkwaliteitsplan of inrichtingsplan nog gestuurd kunnen worden aan de gemeente en de initiatiefnemer. Er kunnen geen aanvullende zienswijzen meer worden ingediend. De reacties zullen dan opgenomen worden in het totaalverslag van de omgevingsdialoog. Is er aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, dan kan dat zo nodig ambtshalve plaatsvinden. Na vaststelling van het raadsvoorstel kunnen geen reacties meer worden meegenomen.

5.1.2e vraagt wanneer zij de presentatie kan ontvangen. Zij wil op basis van de maatvoering in het schetsplan kunnen reageren op de bezonningsstudie. 5.1.2e geeft aan dat de maanden juli en augustus zijn gepland voor de gesprekken. In verband met vakantieperiode zijn deze nog niet allemaal ingepland. Een exacte datum is daarom niet te geven.

Het verslag van tweede informatieavond is ook onderdeel van het totaalverslag van de omgevingsdialoog.

5.1.2e vraagt waarom er niemand van de gemeente aanwezig was tijdens de tweede informatiebijeenkomst. 5.1.2e constateert dat er vanwege diverse omstandigheden niemand van de gemeente aanwezig was tijdens de tweede informatiebijeenkomst. De gemeente bewaakt altijd het proces van de omgevingsdialoog en let erop dat dit proces goed door de initiatiefnemer doorlopen wordt.

5.1.2e vraagt waarom er vooraf geen informatie voorafgaande de informatieavond is gedeeld met de omwonenden. 5.1.2e geeft aan dat het niet gebruikelijk is om voorafgaande een informatieavond informatie en presentatie te verstrekken. Dit wordt gedaan om informatie-ongelijkheid te voorkomen.

5.1.2e legt vervolgens uit waar de gemeenteraad besluiten over neemt (o.a. toelichting, regels, verbeelding, beeldkwaliteitsplan). Het getoonde schetsplan heeft geen juridische status en maakt geen onderdeel uit van de stukken waarover de raad een besluit neemt.

5.1.2e meldt nogmaals dat het architectonisch schetsontwerp niet juridisch bindend is, maar het bestemmingsplan. Het bouwvlak van het bestemmingsplan ligt strak om het geschetste gebouw. Ook de bouwhoogtes van het schetsontwerp zijn zodanig dat het gebouw niet hoger kan worden. De door het bestemmingsplan geregelde bouwmassa komt dus vrijwel exact overeen met de bouwmassa van het architectonisch schetsontwerp. Daarmee ligt ook de maatvoering vast aan de hand waarvan de bezonningsstudie kan worden beoordeeld. Deze informatie is al gedeeld met de omwonenden.

5.1.2e informeert naar het inrichtingsplan. Er wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels hiervoor opgenomen. De voorwaardelijke verplichting betreft het groen. De situering van parkeerplaatsen e.d. kunnen later nog wijzigen. Het inrichtingsplan kan nog niet gedeeld worden omdat er nog gesprekken gaan plaatsvinden met de burens over de erfafscheiding. In het definitieve inrichtingsplan zal de wens van de burens aangaande de erfafscheiding worden meegenomen.

5.1.2e sluit vervolgens het overleg en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Verslag bijeenkomst omwonenden noord oost deel project 5.1.2e

Datum: 15-8-2024

Aanvang: 19:00 uur

Locatie: 5.1.2e Haps

Aanwezig namens buurt:

5.1.2e, 5.1.2e,
5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e
Det Mooren, 5.1.2e
5.1.2e en 5.1.2e, Burg. 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e

Aanwezig namens initiatiefnemer: 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Afwezig met kennisgeving: 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e

Afwezig zonder kennisgeving: 5.1.2e, 5.1.2e

De bijeenkomst wordt geopend door 5.1.2e.

5.1.2e heet iedereen van harte welkom en spreekt zijn waardering uit over het feit dat we samen in overleg kunnen over het nieuw te realiseren bouwplan. 5.1.2e is uitgenodigd om als belanghebbende mee te praten over het agendapunt: de erfafscheiding.

Vervolgens legt 5.1.2e het proces nog even kort uit vanaf het begin en waar het project nu staat. Daarna wordt het woord gegeven aan 5.1.2e, die namens de buurtbewoners een aantal punten wil bespreken.

5.1.2e geeft aan dat de infoavond duidelijk en verhelderend was. Het is nog steeds een massaal en erg hoog bouwwerk, waar we wat nadere vragen over hebben:

Wat is de peilhoogte van het pand?

5.1.2e legt dit uit a.h.v. de tekeningen waar de hoogtematen en het peil in staan (huidige hoogte). 5.1.2e vraagt naar de exacte peil t.o.v. NAP, omdat een peil van de bovenkant van de kelder van de Rabobank wel 50 cm boven de Kerkstraat kan liggen. Hierdoor wordt het gebouw 15 m hoog. **Actie 5.1.2e om dit door te geven.**

Als we de peilhoogte weten en deze wijkt gering af van 11,60+NAP, kunnen we instemmen met de bouwhoogten. Bij grote afwijking is het verzoek om het peil voor de hoogte boven het deel gezondheidscentrum aan te passen op 11,60 NAP, teneinde geen (regen)water afvoer naar de burens te creëren en een nul treden toegang te realiseren tot het gezondheidscentrum. **[#1]**

Vervolgens worden de gevelbeelden, een vlekkenplan van de verdiepingen van het gebouw, de hoogtes van het gebouw en de architectonische schetsontwerpen doorgenomen. Er wordt uitgelegd wat alle kleuren in de plattegronden betekenen. De grijze gedeeltes zijn slaapkamers, deze komen aan de zijkant en de achterzijde van het gebouw. De omwonenden zijn hier blij mee. Ze willen graag vastgelegd hebben in een verklaring dat dit niet gewijzigd wordt in de verdere uitwerking, noch door de toekomstige bewoners / VVE middels een kettingbeding. **[#2]**

Op de bovenste verdieping staat een balkon ingetekend aan de noord-oostkant. De omwonenden zijn bang dat dit balkon in de praktijk gewijzigd gaat worden of dat er muren worden verwijderd. Men wil vastgelegd zien in de verklaring dat hier, ook in de toekomst, niets aan gewijzigd mag worden. 5.1.2e geeft aan dat dit geregeld wordt via de VvE en dat er dan in de statuten staat, dat er aan de gevels niets veranderd mag worden zonder verenigingsbesluit van de VvE.

Deze voorwaarden (Slaap- en badkamers in grijze gedeelte, balkons niet buiten de aangegeven vlakken, daarbuiten niet betreedbaar dakvlak, geen aanpassingen aan balkons, geen dakkapellen toegestaan, geen wijzigingen aan de gevels) zullen in het bestemmingsplan en als kettingbeding in de verkoop/huurcontracten opgenomen worden. **[#3]**

De buurtbewoners vinden de steen op de tekening mooi. Het ziet er optisch rustig uit en past goed in het beeld van de nieuwe dorpskern. Graag opnemen in het bestemmingsplan. [#4]

5.1.2e is bang voor het geluid van draaiende automotoren en uitlaatgassen van auto's bij het parkeren. Ze zien graag eventuele elektrische laadpalen in de hoek van het parkeerterrein dat grenst aan hun tuin. Dit kan geregeld worden. [#5]

Men vraagt naar de energievoorziening voor het gebouw. Men maakt zich zorgen over geluidsoverlast van o.a. de warmtepompen: 5.1.2e legt uit dat dit tegenwoordig wettelijk is geregeld. 5.1.2e geeft aan dat de beoogde plaats voor warmtepompen de niet begaanbare daktuin op de 1ste verdieping is. Men geeft er de voorkeur aan om dit in een later stadium te bespreken als het zover is en hier afspraken over te maken zodat de overlast tot een minimum beperkt zal blijven. Dit wordt toegezegd. [#6]

Vervolgens wordt de erfafscheiding besproken. De toekomstige erfafscheiding zal vernieuwd moeten worden. De huidige hoogte is nu 3.50 meter vanaf de bestrating. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e grenzen aan het perceel.

Gevraagd wordt wat daar mag komen. Advies 5.1.2e is een erfafscheiding van 2.50 of 3.00 meter hoog met daarboven groenblijvende leibomen. De buurt wil vasthouden aan een erfafscheiding van 3.50 meter hoog, wat geregeld kan worden.

Voorkeur 5.1.2e: 3.50 meter aan zijn kant is hoog genoeg. De huidige haag handhaven is ook zeker een optie. Bij het huis van 5.1.2e staan magnolia's die bladhoudend zijn. Deze vindt hij ook mooi.

Voorkeur 5.1.2e: grote haag plaatsen op het stuk waar nu de muur staat.

5.1.2e gaat overleggen met de gemeente en gaat vragen hoe hoog de erfafscheiding mag worden. Dit qua muur of qua groene erfafscheiding. **Actie** 5.1.2e

De 5 aangrenzende bewoners gaan met elkaar overleggen wat ze graag willen. De keuze van de bewoners zal opgenomen worden in het bestemmingsplan. Actie 5.1.2e en buurtbewoners. [#7]

5.1.2e wenst een verklaring op te stellen om de afspraken vast te leggen. We gaan een concept verklaring opstellen waarin alle bovenstaande punten opgenomen worden.

Het betreft de punten:

- Voor de afspraak met 5.1.2e Vastgoed voor de bouw: [#5], [#6], [#7],
- Voor het bestemmingsplan: [#1], [#2], [#3], [#4],
- Voor het kettingbeding: [#2], [#3],
- Voor punt [#7] geldt dat als de hoogte vastgelegd kan worden (3,50 meter) en de intentie wordt afgesproken om gezamenlijk in overleg tot een oplossing te komen, er geen belemmering is voor de verdere voortgang.

5.1.2e legt een laatste stelling op tafel en vraagt omwonden of ze achter het plan kunnen staan als deze punten in de verklaring vastgelegd worden. Hier wordt instemmend op gereageerd.

5.1.2e sluit de vergadering om 20:35 uur.

Actiepunten:

Verslag vergadering mailen aan 5.1.2e 5.1.2e

Vernieuwde tekeningen met maten van de hoogte en plattegrond mailen naar omwonenden 5.1.2e

Exact peil t.o.v. NAP doorgeven aan 5.1.2e)

Overleg met de gemeente over hoogte erfafscheiding (5.1.2e)

Opstellen concept verklaring met aandachtspunten bewoners (SAMEN)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6