

Verslag inloopbijeenkomst Wonen in het Groen – Zuid

Woensdag 18 mei 2022 – 17:00-20:00 – Wijkaccommodatie De Nielt, Cuijk

Inleiding

Op 18 mei 2022 organiseerde de gemeente Land van Cuijk een inloopbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst werd informatie gedeeld over het bouwplan Wonen in het Groen – Zuid.

Het projectgebied Wonen in het Groen - Zuid ligt in het zuidelijke gedeelte van de wijk Heeswijkse Kampen in Cuijk. Het bouwproject omvat ongeveer 150 woningen. Tijdens deze bijeenkomst werd het stedenbouwkundig plan gedeeld. Ook werd uitgelegd welke ruimtelijke procedure nog doorlopen moeten worden en was er informatie te verkrijgen over de uitgifte van gemeentelijke bouw kavels.

De inloopavond

De bijeenkomst werd georganiseerd als inloop/doorstroom bijeenkomst. In een grote ruimte werden verschillende hoekjes gemaakt met de informatie op posters verspreid over meerdere tafels en muren. Bezoekers konden rondlopen langs de tafels en wanden met posters en vragen stellen aan de organisatoren die aanwezig waren. Namens de Gemeente Land van Cuijk waren de projectleider, de specialisten ruimtelijke ontwikkeling, de stedenbouwkundige, de specialist openbare ruimte, en de projectondersteuner aanwezig.

De inloopbijeenkomst werd bezocht door ongeveer 130 mensen. Er waren vooral veel mensen die graag in de wijk willen wonen. Over het algemeen waren de bezoekers van de inloopbijeenkomst erg positief over de plannen.

Stedenbouwkundig plan

De onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan zoals gepresenteerd weer. Dit plan is ook beschikbaar als bijlage (Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan). Dit plan is ontworpen door het bureau BRO.



In dit stedenbouwkundig plan is te zien hoe het projectgebied wordt opgedeeld in verschillende woonzones en welk type woningen en de aantallen hiervan in elke zone komt te staan. In elke kavel staat met een getal de oppervlakte in m² aangegeven. In blauw zijn de vrije kavels weergegeven die de gemeente zal uitgeven. Er zijn 27 vrije kavels om uit te geven voor zelfbouw. De verdere procedure hiervan staat benoemd onder 'Verkoopprocedure'.

In het paars zijn de Tiny Houses weergegeven. Deze 21 'kleine huisjes' worden ook ontwikkeld door de gemeente. Deze woningen zijn gericht op (alleenstaande) starters, om op de groeiende vraag naar kleinere starterswoningen in te spelen.

In het oranje gebied zullen 24 patiowoningen worden ontwikkeld door Van Wanrooij projectontwikkeling. Dit zijn gelijkvloerse woningen die met name gericht zijn op ouderen. Dat betekent dat in het gebied rechtstreeks aan de Lavendel géén hoogbouw komt, zoals eerder wel gepland was.

In het roze gebied staan 78 tweekappers gepland voor ontwikkeling door Van Wanrooij projectontwikkeling. Dit worden ruime gezinswoningen in een natuurlijke en groene omgeving. Verkoop van zowel deze woningen als de patiowoningen gebeurt door Van Wanrooij zelf. Zie ook 'Verkoopprocedure'.

Wat op deze tekening misschien niet duidelijk naar voren komt is dat langs de zuidelijke rand van het bouwplan een bedrijventerrein ligt, waar uitbreidingen mogelijk zijn.

De nieuwe wijk zal ruim en groen worden ingericht, wat door de meeste bezoekers erg werd gewaardeerd. Men was blij dat er geen appartementen worden gebouwd, maar enkel grondgebonden woningen. De plannen voor de Tiny Houses werden ook positief ontvangen. Sommige bezoekers gaven aan de mogelijkheden voor starters en senioren in de vorm van Tiny Houses en patiowoningen beperkt te vinden.

Er werden zorgen geuit over de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk op de Lavendel. Dit zal de enige verkeersontsluiting zijn, aangezien er géén doorgaande route komt richting de Tulpenboom/Plataan en de Ewinkel, om sluipverkeer te voorkomen. Men verwacht dat de toch al drukke Lavendel nóg drukker zal worden. Daarom is het nodig dat er zorgvuldig wordt gekeken naar de afwikkeling van het verkeer op deze weg. Bovendien zal gelijktijdig de situatie op de rotonde Cranenburgshekke/Lavendel/Beersebaan opnieuw moeten worden bekeken, om de doorstroom van het verkeer vanaf de Lavendel te vergemakkelijken. De omwonenden geven aan dat eventueel een andere verkeersontsluiting mogelijk is, deze optie zal moeten worden overwogen. Bewoners rond de Lavendel geven aan nu al overlast te ervaren van deze drukke weg, dit is erg vervelend en moet worden opgepakt door de gemeente. De verwachting is echter dat de overlast niet zal verergeren door een eventuele toename in verkeer door de nieuwbouw.

Ook werden er zorgen geuit over de ontsluiting en het parkeren bij de Tiny Houses. Hier zou eveneens gekeken moeten worden naar andere ontsluitingsmogelijkheden.

Wijzigingsplan

Op dit moment is het plangebied nog leeg. Voorheen stonden er bomen en bestond het gebied vooral uit weilanden. Voordat de gemeente dit gebied mag bebouwen, moeten de regels rond de bestemming van dit gebied gewijzigd worden. Daarom is er een wijzigingsplan opgesteld. Naar aanleiding van opmerkingen en ideeën die zijn gedeeld op de informatiebijeenkomst wordt het

wijzigingsplan nog aangepast voordat het ter inzage komt te liggen, daarom is de oudere versie niet bij dit verslag gevoegd.

Dit wijzigingsplan moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Land van Cuijk. De procedure voorafgaand aan het vaststellen van dit plan staat beschreven onder 'Globale planning'.

Beeldkwaliteitsplan

Op de informatiebijeenkomst was een collage beschikbaar die een impressie gaf van de beeldkwaliteit (zie bijlage 3). Het beeldkwaliteitsplan laat zien wat het visuele beeld is van de woningen en de openbare ruimte in het te ontwikkelen plangebied. Op de informatiebijeenkomst is het concept beeldkwaliteitsplan gepresenteerd (zie bijlage 4). De gebieden in het roze (Boswonen; tweekappers door Van Wanroij), paars (Tiny Houses door de gemeente) en oranje (patiwoningen door Van Wanroij) zullen worden opgeleverd in deze staat. Voor het blauwe gebied (Boerenerven; vrije kavels) en enkele vrije kavels in het roze gebied geldt dat men binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan moet bouwen. Er is gekozen om de Boerenerven een meer modern-agrarische beeldkwaliteit te geven, passend in de omgeving. Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen tweekappers tussen de Boerenerven mogelijk zijn, ook kunnen deze kavels niet worden gesplitst.

Dit beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Bij de uitgifte van de kavels en wanneer de woningen in de verkoop gaan, zal nog een uitgebreidere brochure met het definitieve beeldkwaliteitsplan beschikbaar komen.

Het werd gewaardeerd dat de gemeente natuurinclusiviteit en biodiversiteit nastreeft en dat er veel natuurlijke aspecten terugkomen in de beeldkwaliteit.



Globale planning

Deze informatiebijeenkomst was de eerste stap in de procedure in aanloop naar de realisatie van de bouwplannen. De Gemeente Land van Cuijk wil graag de inwoners uit de omgeving en andere geïnteresseerden meenemen in de plannen, en horen wat de meningen hierover zijn. Dit geeft ons handvaten om het plan verder te ontwikkelen, om uiteindelijk een wijk te realiseren waar iedereen blij mee is.

Voordat het wijzigingsplan en het beeldkwaliteitsplan definitief worden vastgesteld, moet er eerst een periode aan vooraf gaan waarin inwoners op de plannen kunnen reageren. Binnenkort zullen de plannen worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, vanaf dan liggen deze ook ter inzage op het gemeentehuis in Cuijk. Vanaf het moment van publicatie kunt u 6 weken reageren op de plannen. De gemeente zal de reacties in overweging nemen en eventueel opnemen in het plan, of beantwoorden en aangeven waarom de reactie niet is overgenomen.

Nadat deze 6 weken voorbij zijn, gaat het al dan niet aangepaste wijzigingsplan ter vaststelling naar het college van burgemeester en wethouders. Als het college instemt met het plan, komen er nogmaals 6 weken om in beroep te gaan tegen het wijzigingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal in het najaar nog door de gemeenteraad worden vastgesteld als nadere uitwerking van de welstandsnota. Daaraan zullen de bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd worden getoetst.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het wijzigingsplan, betekent dat dat deze onherroepelijk is. Dan kan er vanaf oktober 2022 kan worden begonnen met het voorbereiden van het te bebouwen gebied. Naar verwachting start eind 2022 de verkoop van de gemeentelijke kavels (zie ook Verkoopprocedure). Als alles volgens de verwachte planning verloopt, zal eind 2023 / begin 2024 de bouw kunnen worden gestart.

Verkoopprocedure

Alle woningbouwprojecten, dus ook de bouw kavels die de gemeente aan particulieren uitgeeft, staan vermeld op de website www.landvancuijkwoont.nl. Zodra de verkoop van kavels aan particulieren wordt gestart wordt dit bekend gemaakt op de website. Naar verwachting zal dit eind 2022 zijn.

Vóóraf kan niet worden ingeschreven voor een kavel. Houd daarom de website goed in de gaten voor de inschrijvingen. Na sluiting van de inschrijftermijn wordt door loting bij een notaris de aanbestedingsvolgorde bepaald. Inplannen van optiegesprekken gebeurt in deze lotingsvolgorde.

We verwachten dat de verkoop van de huizen die gebouwd worden door Van Wanroij ongeveer gelijk zal lopen met de gemeente. Dit is echter een losstaande procedure die zelf door Van Wanroij wordt georganiseerd. Zij hebben daarvoor een eigen website ingericht:

<https://www.vanwanrooij.nl/cuijk/cuijkse-tuinen/zuid-fase-1>.

Bijlage 1. Foto's inloopavond



Bijlage 2. Stedenbouwkundig Plan



Bijlage 3. Beeldkwaliteitsplan (collage)



Bijlage 4. Beeldkwaliteitsplan (onderdelen)

B|RO

Zoneringskaart
Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen - zuid

- Bebouwing**
-  Boerenerven
 -  Boswonen
 -  Tiny houses
 -  Patiowoningen
- Openbare ruimte**
-  De bosrand
 -  Groene lobben
 -  Parkstructuur



Figuur 4. Zoneringskaart

April 2022

11

B|RO

Beeldkwaliteit bebouwing
Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen - zuid



April 2022

14



Bebouwing met moderne en natuurlijke uitingen



Hout en glas als gevelbekleding, waarbij de gevelopeningen een dubbele oriëntatie verwezenlijken bij hoekaccenten.



Twee-kapper individueel opgebouwd door twee kapvormen en verschillende gevelmaterialen



Woning met moderne en natuurlijke invloeden



Ritmiek van dakopbouwen met behoud van de leesbaarheid van het dakvlak als geheel

Boswonen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid
P02548
april 2022



Combi van steen en hout



Combi van glas en hout



Verschillen in gevelmateriaal, volume en verhoudingen geven eigenheden aan de woningen in het straatbeeld



Rustige en natuurlijke uitstraling door hout met materiaaleigen kleur



Dakoverstek en platte overstek t.h.v. de eerste verdieping met houten panelen



Dakoverstek en overlappende op begane grond zorgt voor schaduwvorming richting naar achteren in een bos



Wit gekleurde accenten



Woning met omsluitende houten gevel en beperkt gebruik van steenachtig materiaal (keimelementen max. 25%)

Boswonen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid
P02548
april 2022



Gelijkwaardige verdeling tussen hout en baksteen in de gevel en houten bijgebouw



Twee-kapper met een gelijkwaardige verdeling tussen hout en baksteen in de gevel



Gemixt gebruik van hout, baksteen en glas in de gevel



Twee-kapper met een bosachtige sfeer



Tiny houses

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022



Patiowoningen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022





Fijne takken met kader
als erfafscheiding bij het
Boswonen



Schraafkorf met natuurlijke stenen en houten palen



Gestapelde boomstammen als erfafscheiding langs de Bosrand bij het Boswonen

Erfafscheidingen

Gebouwde scheidingen

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022

B|RO
Beeldkwaliteitplan



Gaspanelen met tussenliggende palen van cortenstaal of hout
met opgaande begroeiing



Niet mee-ontworpen erfafscheiding: men zoekt
toch naar oplossing voor privacy



Schalenhek als erfafscheiding bij de Tiny houses



Gemetselde muur met ruwe stenen bij Boerenerven



Niet mee-ontworpen erfafscheiding: door bewoners
gekozen oplossing detoneert met omgeving



Lagen hagen bij boerenerven



Lage haag met leibomen



Lage haag gecombineerd met tuinbeplanting



Hoge robuuste haag zorgt voor een natuurlijke erfafscheiding

Erfafscheidingen

Groene scheidingen

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022

B|RO
Beeldkwaliteitplan



Hoge geschoren haag t.p.v. achter- en zijtuinen



Erfafscheiding d.m.v. gevlochten vegetatie en heggen



Erfafscheiding d.m.v. gevlochten vegetatie en heggen



Hedera beplanting tegen gaspanelen



Veehuiskast



Vogelhuis



Verticale gevelbeplanting door raamwerk voor gebouw



Bijen- en vlinderstriken

Natuurinclusiviteit

Private ruimte

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022B|RO
Ruimte | Licht | Geluid

Bijensteen



Vogelhuis



Groene gevelbekleding door vegetatie



Sedumdak



Verdiepte zonnepanelen



Insectenhotel in aanbouw



Geïntegreerde zonnepanelen



Natuurlijke speelvoorzieningen



Landelijke parkinrichting met zitmogelijkheden omzoomd met lage haag



(Robuuste) groen-, voetpaden en straatinrichting. Boomstammen voorkomen ongewenst geparkeerde auto's



Molpoe



Roodbruine steen voor rijbaan



Grijze steen



Voetpaden (Hydropo La Strada)



Grassteen



Wadi met bomen



Natuurlijk begroeide wadi



Straatverlichting (armatuur: CityCharmCordoba)

Buitenruimte

Openbare ruimte

Wonen in het Groen - zuid
P02648
april 2022B|RO
Ruimte | Licht | Geluid

Gruauwackevoor de recreatieve paden



Informele afwisselende wandelpaden door het groen



Inrichting van de parkeerplaats met grasstenen, lage hagen en bomen



Straatverlichting (armatuur: CityCharmCordoba)



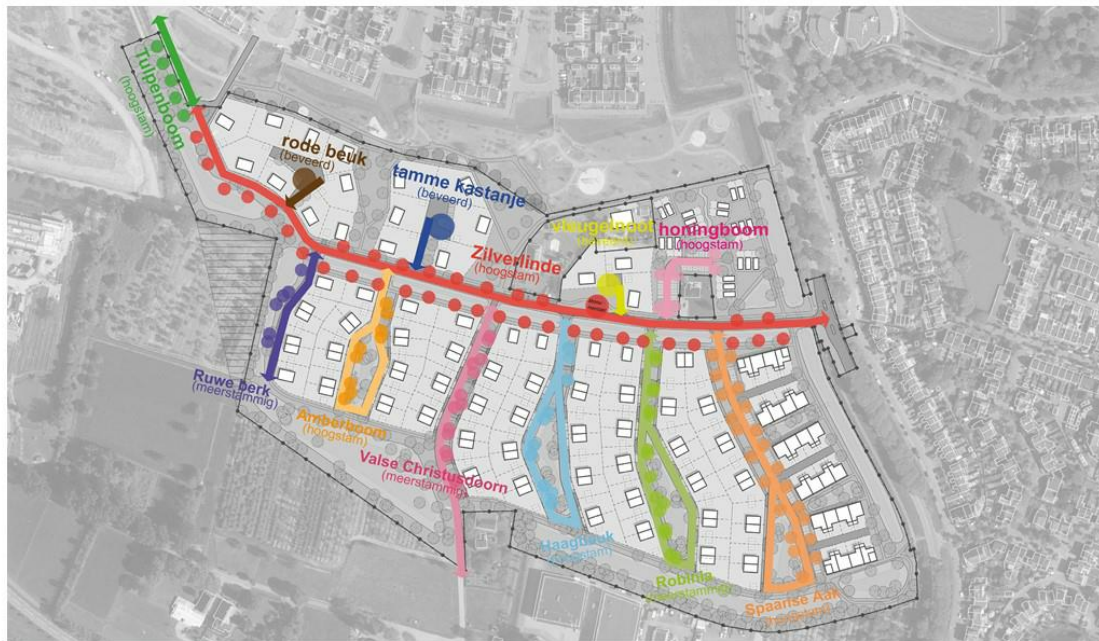
Lage straatverlichting voor recreatieve voetpaden (armatuur: Lucande - Femia)



Lage straatverlichting voor recreatieve voetpaden (armatuur: Lucande - Femia)



Lage straatverlichting voor recreatieve voetpaden (armatuur: Lucande - Femia)



Figuur 18: Structuurplan bomen per straat