

2024

# Sfeerverslag inloopbijeenkomst over woningbouwplannen VDL De Meeuw



## **Sfeerverslag van de inloopbijeenkomst over de woningbouwplannen van VDL De Meeuw**

Op maandagavond 6 mei 2024 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het partcentrum 't Zand over de woningbouwplannen van VDL De Meeuw op eigen terrein in Oirschot. Voor deze informatieavond waren direct omwonenden en ondernemers per mail uitgenodigd. Via digitale media en het Oirschots Weekjournaal is de uitnodiging breder gedeeld. De avond werd georganiseerd door VDL De Meeuw en voor deze gelegenheid waren ook de architecten en de gemeente aanwezig om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst is informatie gegeven over:

1. Procedure en planning;
2. Ontwerp
3. Gebiedsinrichting en landschapsplan;

Voor elk van de drie thema's staat hieronder de getoonde afbeelding en een samenvatting van de vragen en/of opmerkingen die tijdens de avond zijn geuit door aanwezigen. De inloopavond was redelijk bezocht, met ongeveer 45 geïnteresseerden.

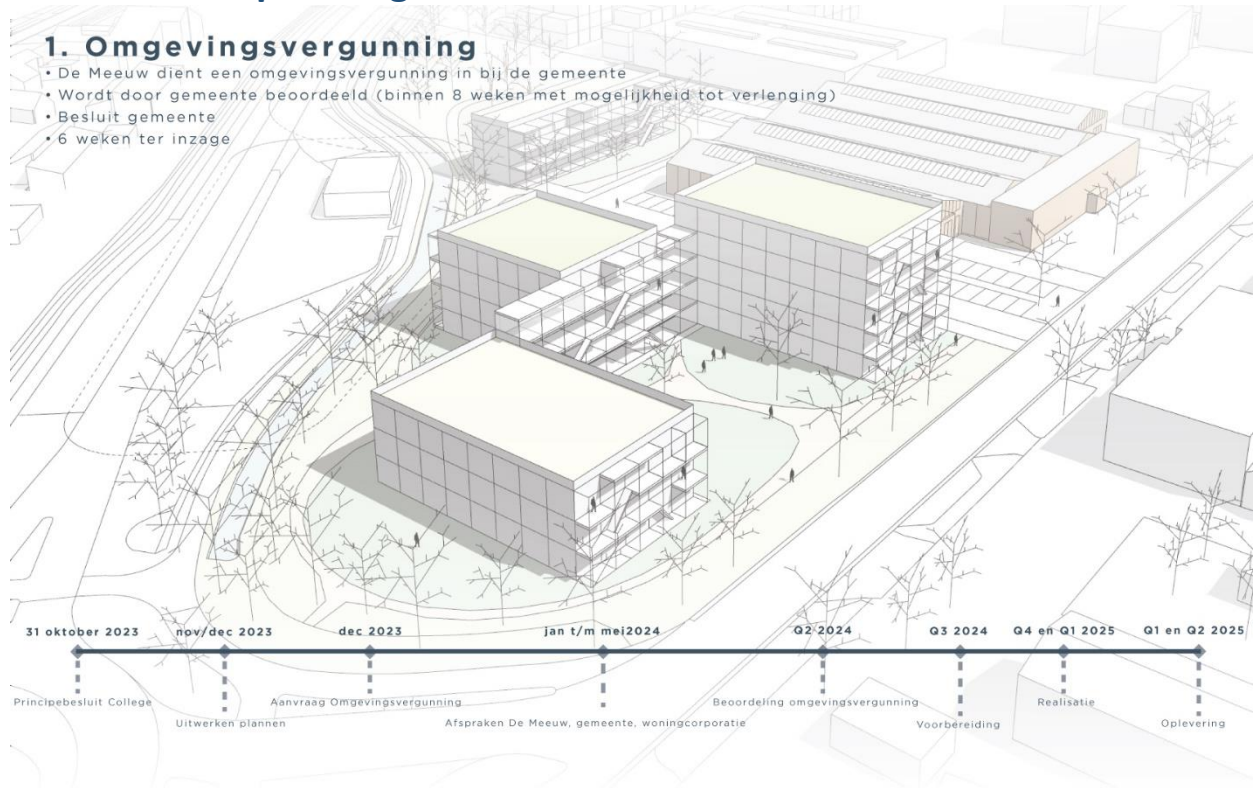
## Woningbouwplannen van VDL De Meeuw

VDL De Meeuw wil ongeveer 82 flexwoningen bouwen op eigen terrein. Dit gebied maakt deel uit van bedrijventerrein De Stad en ligt nabij de kruising van de Industrieweg en Bestseweg. Op een deel van dit terrein wil VDL De Meeuw samen met een regionale woningcorporatie ruimte bieden aan 82 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er voornemens om 8 logies woningen met 2- of 4 kamers te realiseren voor medewerkers van VDL De Meeuw. Het plan dat is ingediend vraagt om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor 30 jaar waardoor de planologische procedure sneller kan verlopen dan bij permanente woningbouw.

Op 1 november was de eerste informatieavond bij VDL De Meeuw om direct omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden bij te praten over het initiatief van VDL De Meeuw. Ook was er ruimte om vragen te stellen en suggesties mee te geven. De inloopbijeenkomst van 29 november 2023 was een vervolg hierop. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn er een aantal aspecten aangepast die we tijdens de laatste participatiebijeenkomst op 6 mei hebben gepresenteerd:

- Andere uitstraling van de gebouwen:
  - Gevels van de sociale huurwoningen zijn uitgevoerd in steen met horizontale belijning.
  - Gevels van het gebouw voor eigen werknemers zijn uitgevoerd in cementgebonden plaatmateriaal met horizontale belijning.
- Aantal woningen:
  - 82 sociale huurwoningen.
  - 8 woningen met 2 tweepersoons of 4 eenpersoons kamers voor eigen werknemers.
- Landschapsplan met suggesties voor beplanting en verharding.
- Waterinfiltratie door middel van wadi's, speelgelegenheid en looppaden richting het centrum
- Parkeren op eigen terrein, ondergrondse containers en een haag rondom voor de veiligheid van kinderen.

# 1. Procedure en planning



## Toelichting op procedure en planning

VDL De Meeuw heeft eind 2023 bij de gemeente een aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Begin mei 2024 heeft VDL De Meeuw de omgeving geïnformeerd over het definitieve plan dat zij heeft ingediend voor de omgevingsvergunning. In 2024 zal de aanvraag door de gemeente worden beoordeeld. Als de vergunning wordt verleend, is de verwachting dat de woningen halverwege 2025 worden opgeleverd.

## 2. Gebiedsinrichting en landschapplan

### MAAIVELD INRICHTING



### MAAIVELD INRICHTING | MATERIALISATIE



1. Rijbaan grijs betonstraatsteen gesloten Lineo 300x600 mm



2. Parkeervakken grasbetonsteen Lineo 100 x 300



3. Stabilizer van ecoDynamic in de groenzone



4. Voetpad Lineo betonsteen 300x600 mm



5. Groenzone met wilde grassermengsel, vaste planten aansluitend bij ecologische Zone Bestaeweg

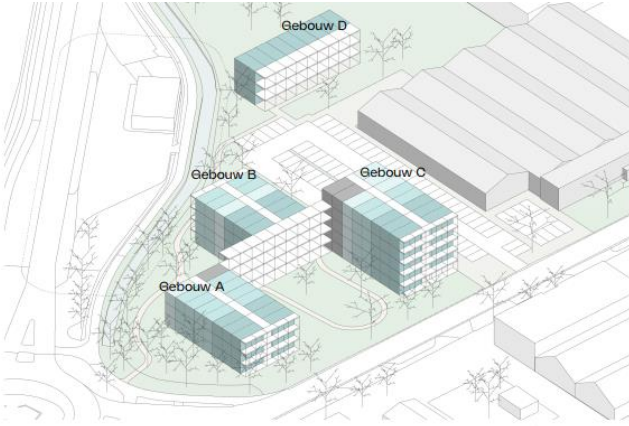


6. Wadi's.

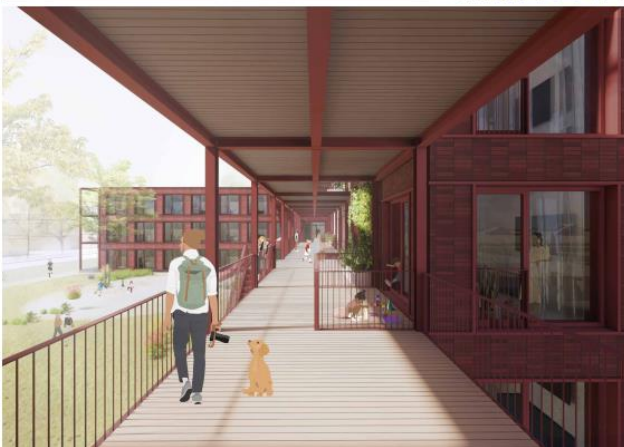
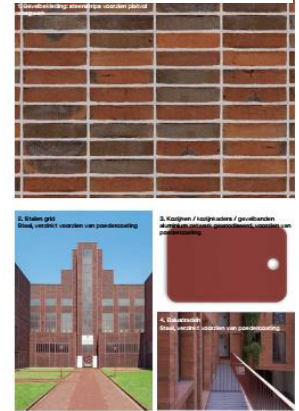
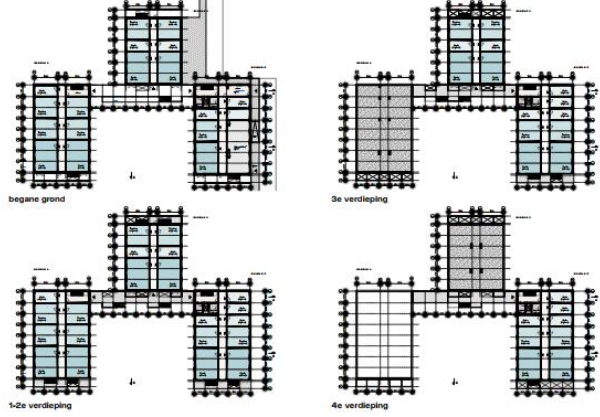
### Toelichting op gebiedsinrichting en milieu

Op het paneel is aangegeven hoe de woongebouwen zijn gesitueerd op het terrein van VDL De Meeuw. Hierop is ook te zien dat het parkeren van de bewoners wordt georganiseerd op het terrein van VDL De Meeuw. De ontsluiting van de woningen op het openbare gebied zal geschieden via de Industrieweg. Ook de groene aankleding en wadi's van het terrein en rondom de woningen zijn nu verder uitgewerkt. Keuze bomen en planten zijn op basis van document van de gemeente.

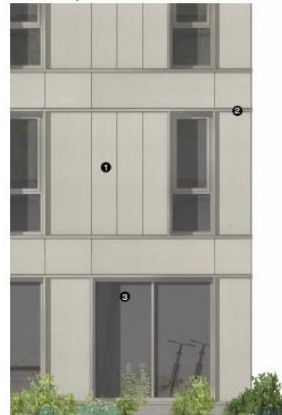
### 3. Ontwerp



GEBOUW A-B-C | PLATTEGRONDEN



GEBOUW D | GEVELFRAGMENT AANZICHT

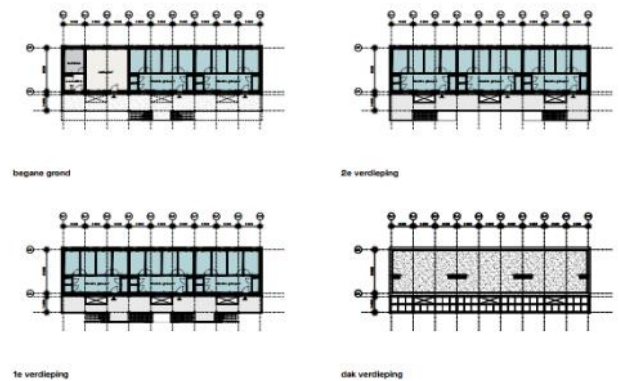


MATERIALITEIT





GEBOUW D | PLATTEGRONDEN



### Toelichting op Ontwerp

Bij de vorige bijeenkomst op 29 november werden drie verschillende impressies (kleurstellingen) getoond, waarbij men zijn/haar voorkeur kon aangeven. Er werden echter nagenoeg geen voorkeuren aangekruist met betrekking tot de kleurstelling.

Wij hebben dit, samen met het advies van de gemeente en welstand, meegenomen in de definitieve planvorming. Hieronder volgt een toelichting op het nieuwe plan, gebaseerd op opmerkingen van de gemeente, welstand en omwonenden:

#### Gemeente

- Parkeren op eigen terrein van VDL De Meeuw
- Ondergrondse vuilcontainers

#### Welstand

- Positie van gebouwen B en D staan dicht bij de weg.
  - De positie van de gebouwen is veranderd. Vooral gebouw D staat nu verder van de weg en is kleiner/korter geworden.
- Aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en de parkeervelden.
  - Zie ontwerp en referentiematerialen; beplanting sluit aan op de ecologische zone.
- Voorgestelde materialisatie met plaatmateriaal en steensplit versterkt het tijdelijke karakter van de bebouwing. Sterke contrasten tussen gebouwen en open constructie.
  - Het ontwerp van de gebouwen is gewijzigd. Gebouwen A/B/C zijn nu van baksteen. De belijning van de open constructie loopt door bij de gebouwen en geeft schaal en geleding. Dit maakt het ontwerp een geheel. Het werknemersgebouw heeft nu een afwerking in zandkleurig beige plaatmateriaal materiaal.
- Onvoldoende aansluiting op de kleinschalige woongebieden.
  - Door te werken met rood gebakken materiaal en fijnere geleding ontstaat samenhang in de beleving.

#### Reactie Welstand op het nieuwe plan

- De commissie spreekt haar waardering uit over de planaanpassingen (zowel architectonisch als landschappelijk) en meent dat het gehele plan er sprekend en verzorgd uitziet. Door de ingetogenere maar toch sprekende architectuur is het plan ook beter passend op de locatie.

## Antwoorden op vragen en opmerkingen die zijn gesteld op 6 mei

### Wat zijn de plannen voor het fiets- en wandelpaden op de Industrieweg?

De gemeente is bezig met een revalitiseringsplan van het industrieterrein de Stad. Zodra hier meer duidelijkheid over is zal de gemeente dit publiceren

### Eerst moesten alle bedrijfswoningen weg van het industrieterrein en nu mogen er wel woningen komen. Wat is hier de reden van?

De bestemming van het terrein blijft industrie, maar door de wetgeving van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk gemaakt om tijdelijk (voor 30 jaar) van het bestemmingsplan af te wijken. Hierdoor is het voor deze locatie mogelijk om woningen toe te voegen. De gemeente kan zich hier woningbouw voorstellen, omdat de locatie aan de rand van het industrieterrein ligt, tegen bestaande woonwijken aan.

### Op een industrieterrein wordt meer geluid geproduceerd omdat daar de normen anders zijn. Wat zijn de gevolgen van de bouw van woningen voor deze bedrijven? Worden zij beperkt in het produceren van geluid?

De geluidsnormen die gelden in dit gebied blijven gehandhaafd. Alle bedrijven kunnen hun activiteiten binnen de huidige vergunningen blijven uitvoeren. VDL De Meeuw zal onderzoeken moeten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de geluidsnormen voor woningbouw gehaald worden.

### De documenten voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend bij de gemeente. Wanneer komt het project ter inzage te liggen?

Voordat de gemeente de vergunning kan verlenen zal VDL De Meeuw alle documenten moeten aanleveren. Daarnaast zal er een samenwerkingsovereenkomst met een woningcorporatie worden gesloten. Wanneer alle documenten goed worden beoordeeld en er een samenwerkingsovereenkomst is, dan pas kan de gemeente de tijdelijke vergunning verlenen. De vergunningverlening zal worden gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal en op Overheid.nl. Na publicatie ligt de vergunning zes weken ter inzage.

### Regenwaterhuishouding is nu al een probleem bij zware regenval. Hoe wordt dit nadat het project gerealiseerd is?

Op het terrein worden hemelwaterbergingen gerealiseerd in de vorm van wadi's. Dit betekent dat de omgeving hierdoor juist minder wordt belast. Nu stroomt het water zonder berging direct af naar sloten en riolering. Daarnaast start de gemeente binnenkort met de aanleg van een hemelwaterriool en diverse bergingen om de wateroverlast in de stad te verminderen.

Het geheel klimaatadaptief maken van het bedrijventerrein is echter een langdurig proces dat voor 2050 gereed moet zijn. Dit loopt gelijk op met het vervangen van het vuilwaterriool van het bedrijventerrein (wat nog relatief jong is).

## Aanvullende antwoorden op eerder gestelde vragen of opmerkingen

### Groenvoorzieningen;

Hiervoor is een separaat plan voor opgesteld. De keuze voor bomen en planten is gebaseerd op een document van de gemeente. Verder zijn er wadi's opgenomen in het plan.



### Hoe ziet het terrein er verder uit?

De woongebouwen worden omgeven door groen. In de binnentuin komt een speelplek en parkeren op eigen terrein.

Welke groenvoorzieningen zijn er?

Dit is verder uitgewerkt door een landschapsarchitect, waarbij de keuze voor bomen en planten gebaseerd is op een document van de gemeente.

### Hoe zit het met de verkeersveiligheid, als er ook gezinnen komen te wonen?

De ontsluiting van het plan is aan de Industrierweg. In het landschapsplan is rekening gehouden met de voetgangers. Vanuit de gebouwen is een voetpad gecreëerd naar de rotonde. Verder is de gemeente bezig met een revitaliseringsplan van het industrieterrein de Stad.

### Waar worden de auto's geparkeerd?

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein van VDL De Meeuw en is alleen voor bewoners van het plan bedoeld. Voor de 3 gebouwen voor de woningcorporatie bevinden zich de parkeerplaatsen nabij de blokken. De parkeervoorziening voor het gebouw van de eigen werknemers zal elders op het terrein van VDL De Meeuw plaatsvinden.

### Wat is de parkeernorm?

De parkeernorm voor het project wordt vastgesteld op basis van de specifieke behoefte van het plan. Na uitgebreid onderzoek en analyse van vergelijkbare projecten in de omgeving, heeft een gespecialiseerd bureau vastgesteld dat er een norm van één parkeerplaats per woning gehanteerd moet worden. Deze norm is in overleg met de gemeente bepaald. Op verzoek van de gemeente zal een deel van de parkeerplaatsen (14 stuks) voorlopig worden ingericht als groenvoorziening. Mocht het in de toekomst noodzakelijk blijken, kunnen deze groenvoorzieningen alsnog worden omgevormd tot parkeerplaatsen.

### Wat is de in- en afrijd route?

De in- en afrijd route ligt gelegen aan de Industrierweg. Er zijn gesprekken met de gemeente hierover om het fiets- en wandelpad rechtstreeks van uit het plan op de rotonde aan te laten sluiten zodat de industrierweg hier gemeden wordt. De in- en uitrit voor het autoverkeer zal aan de industrierweg blijven. Plannen worden hierover verder uitgewerkt. Waar kijken de woningen op uit?

Er is bij de plaatsing van de woonblokken rekening gehouden met het vrije uitzicht vanuit de woningen en het voorkomen van eventuele inkijk bij omwonenden. Zo zijn de gevels georiënteerd naar de Bestseweg en liggend op het Noorden gesloten. De woongebouwen die liggen op de kopse zijde van de gebouwen en georiënteerd zijn op het Zuiden krijgen een balkon en kijken uit op de Industrierweg.

### Welke fundering wordt er gebruikt?

Uit de sonderingen is gebleken dat de grond onvoldoende draagkrachtig is. Daarom zullen de gebouwen op palen gefundeerd moeten worden om de benodigde stabiliteit en draagkracht te garanderen.