

2023

Sfeerverslag inloopbijeenkomst over woningbouwplannen De Meeuw



Sfeerverslag van de inloopbijeenkomst over de woningbouwplannen van De Meeuw

Op woensdagavond 29 november 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het partcentrum 't Zand over de woningbouwplannen van De Meeuw op eigen terrein in Oirschot. Voor deze informatieavond waren direct omwonenden en ondernemers per brief uitgenodigd. Via digitale media en het Oirschots Weekjournaal is de uitnodiging breder gedeeld.

Tijdens de bijeenkomst is informatie gegeven over:

1. Procedure en planning;
2. Gebiedsinrichting en milieu;
3. Doelgroepen;
4. Ontwerp.

Voor elk van de vier thema's staat hieronder de getoonde afbeelding en een samenvatting van de vragen en/ of opmerkingen, die tijdens de avond zijn geuit door aanwezigen.

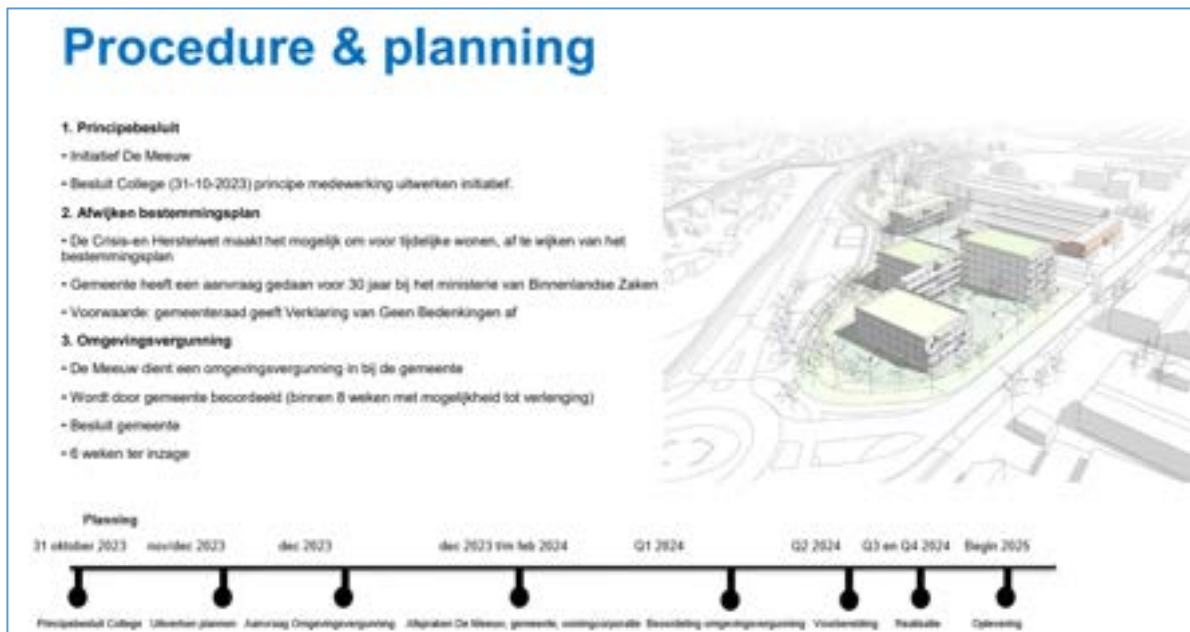
De inloopavond was goed bezocht. Ongeveer 100 geïnteresseerden namen deel aan de bijeenkomst.

Woningbouwplannen van De Meeuw

De Meeuw, wil ongeveer 100 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 De Meeuw samen met een regionale woningcorporatie ruimte bieden aan 80 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er voornemens om 21 logies woningen te realiseren voor medewerkers van 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 is er een informatieavond geweest bij De Meeuw om direct omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden bij te praten over het initiatief van 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.

Procedure en planning



Toelichting op Procedure en planning

Op het paneel wordt weergegeven hoe het ruimtelijk ordeningsproces verloopt en wat de gewenste planning van De Meeuw is. De Meeuw heeft in 2023 een principeverzoek ingediend bij de gemeente.

Op 31 oktober j.l. heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorbehoud van een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het uitwerken van dit verzoek. Deze voorwaarden staan beschreven op de website van de gemeente Oirschot. Omdat de woningen tijdelijk worden gerealiseerd is er geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om hier woningen te realiseren met een tijdelijke vergunning voor 30 jaar.

De Meeuw dient eind 2023 bij de gemeente een aanvraag voor de omgevingsvergunning in. De Meeuw informeert de omgeving begin 2024 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 begin 2025 worden opgeleverd.

Antwoorden op vragen en opmerkingen

Wijzigt het bestemmingsplan?

De bestaande bestemming van de gewenste locatie van de nieuwbouwplannen van De Meeuw is industrie en zal ook blijven gelden. Het bestemmingsplan wordt dus niet gewijzigd. Om wonen op deze locatie mogelijk te maken, heeft de gemeente een verzoek ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor de vrijstelling van tijdelijk wonen met een maximale periode van 30 jaar.

Waarom is de omgeving niet eerder betrokken?

Het plan is door De Meeuw als initiatiefnemer globaal uitgewerkt. Dit plan is besproken met de gemeente en welstandscommissie. Tegelijk zijn de plannen getoond aan omwonenden en zijn de reacties hierop verzameld in de inloopbijeenkomsten. Eventuele suggesties en reacties worden afgewogen en mogelijk verwerkt in de plannen, die vervolgens formeel in procedure worden gebracht door een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Kan ik een zienswijze indienen?

Omdat er geen bestemmingsplan wordt opgesteld, kunt u hier geen zienswijze voor indienen. Wel kunt u een zienswijze indienen tegen de omgevingsvergunning. Dit kan na publicatie van de omgevingsvergunning.

Gebiedsinrichting en milieu

Gebiedsinrichting & Milieu

Onderzoeken o.a.

- Parkeren
- Watertoets
- Quick scan flora en fauna
- Stikstofonderzoek bouw- en gebruiksfase
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai (reeds uitgezet)



Perspectieven Bestseweg



Toelichting op Gebiedsinrichting en milieu

Op de panelen is aangegeven hoe de woongebouwen zijn gesitueerd op het terrein van De Meeuw. Hierop is ook te zien dat het parkeren van de bewoners wordt georganiseerd op het terrein van De Meeuw. De ontsluiting van de woningen op het openbare gebied zal geschieden via de Industrieweg. Momenteel wordt met een adviseur bepaald hoeveel parkeerplaatsen opgenomen moeten worden op eigen terrein van De Meeuw. Ook de 'groene' aankleding van het terrein rondom de woningen zal nog nader worden uitgewerkt.

De zichtbaarheid van de nieuwbouw is vanuit verschillende standpunten inzichtelijk gemaakt door foto's en impressie te tonen vanuit diverse punten op het fietspad langs de Bestseweg vanaf ooghoogte.

Antwoorden op vragen en opmerkingen

Waarom op deze locatie bouwen?

De woningcrisis is groot in heel Nederland, zo ook in Oirschot. Elke dag werken we bij De Meeuw hard met z'n allen om een invulling te geven op de woningnood in Nederland. In Oirschot willen we ook het verschil maken in de woningcrisis met de bouw van ongeveer 80 nieuwe betaalbare huurwoningen voor starters, jonge gezinnen, ouderen, doorstromers en urgente gevallen en 21 logieswoningen voor haar eigen medewerkers.

Wat maakt deze locatie geschikt voor flexwoningen?

De locatie ligt aan de rand van het bedrijventerrein, dichtbij de kern van Oirschot. Het is een goed bereikbare locatie (auto, OV en fiets), nabij allerlei voorzieningen zoals supermarkten, scholen en kinderopvang. Daarnaast staan in de omgeving ook woningen. Woningbouw is om

deze reden voorstelbaar op deze locatie.

Is het ook mogelijk op een ander deel van het terrein woningen te bouwen?

De locatie 'de Punt' is een uithoek van het terrein van De Meeuw en uitermate geschikt voor een tijdelijk plaatsen van woningen. Dit gebied maakt deel uit van Bedrijventerrein De Stad en ligt nabij de kruising van de Industrieweg en Bestseweg. Daarnaast ligt het nabij omliggend woongebied en het centrum van Oirschot.

De overige delen van het terrein zijn en blijven operationeel voor de bedrijfsvoering van De Meeuw. Het op een andere plan realiseren van de woningen is niet wenselijk vanwege veiligheid en hindercontouren (met name geluid).

Waarom kan hier zo snel gebouwd worden?

Enerzijds door onze snelle manier van bouwen en anderzijds door gebruik te maken van het procedures van de Crisis- & Herstelwet die het mogelijk maakt de wooncrisis te beperken door het plaatsen van tijdelijk woningbouw.

Waarom wordt er gekozen voor flexwoningen?

Flexwoningen zijn woningen die voldoen aan de standaardbouwvoorschriften die gelden voor permanente woningen. Ze voldoen aan alle eisen van het permanente bouwbesluit en worden tijdelijk geplaatst op bestemmingen die nu nog niet zijn bestemd voor wonen en op termijn herinzetbaar zijn. Flexwoningen zijn ontworpen met het oog op flexibiliteit, mobiliteit en tijdelijkheid, hierdoor is het mogelijk woningen voor een bepaalde tijd te plaatsen en daarna te demonteren en op een andere plek weer op te bouwen.

Heeft dit plan consequenties voor omliggende ondernemingen?

De bestemming volgens het bestaande bestemmingsplan is industrie en dit blijft ook zo. Wij zullen geluidsisolerende maatregelen treffen in de gevel van het gebouw zodat de woningen voldoen aan de geluidsnormen die leidend zijn op het industrieterrein. Verder wordt parkeren voor bewoners gesitueerd op terrein van De Meeuw. Zo zal er geen toename zijn van parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen. Gezien de kleine toename van autoverkeer (richting rotonde) is er geen sprake van hinder voor overig verkeer van ondernemers (en De Meeuw). Ontsluiting per fiets of voetganger vindt plaats bij de rotonde, dit mede doordat fiets- en voetpaden niet aanwezig zijn op Industrieweg.

Waar worden de auto's geparkeerd?

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein van De Meeuw. Momenteel wordt de parkeerbalans uitgewerkt en afgestemd met de gemeente. Daarna volgt inpassing hiervan op terrein van De Meeuw.

Wat is de parkeernorm?

De parkeernorm wordt afgestemd naar de behoefte van het plan. Wat hiervan de norm is nog niet bepaald. Hiervoor lopen momenteel onderzoeken naar verkeersmodaliteiten, parkeerbalans en ontsluitingen.

Hoe kan er zo hoog gebouwd worden?

Het is voorstelbaar dat er op deze locatie voor dit project een hogere bouwhoogte wordt toegestaan dan volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Enerzijds omdat de woningen tijdelijk worden gerealiseerd. Daarnaast kan het stedenbouwkundig ook goed ingepast worden. Het gebouw met de meeste bouwlagen (5) bevindt zich tegen het eigen terrein van De Meeuw aan en is aan de Industrieweg geplaatst, zodat het verder weg staat van de bebouwing achter de Bestseweg. Het gebouw dat zich nabij de kruising van de Bestseweg en Industrieweg bevindt is drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het gebouw voor de eigen medewerkers van De Meeuw. Ook dit gebouw is drie bouwlagen en past qua bouwhoogte binnen het bestemmingsplan. Verder is er voldoende ruimte tussen de woongebouwen en de andere bebouwing.

Wat gebeurt er met de woningen na 30 jaar?

Na de gebruikperiode worden de woningen gedemonteerd en gaan deze terug naar de fabriek. Daar worden ze gerenoveerd en kunnen de modules weer ingezet worden voor een ander project.

Wat wordt de nieuwe naam van het plan?

Er wordt nog gezocht naar een naam voor het gebied. Momenteel wordt het 'De Punt' genoemd, door de ligging van het terrein maar dit is niet de officiële naam. Tijdens de bijeenkomst mocht iedereen meedenken om een naam te verzinnen voor het gebied. De eerste suggesties zijn al binnengekomen.

Wagenmakerspark	Vogelvlucht (elk gebouw een andere vogelsoort)
Kwartier De Stad	(De) In Vogelvlucht
D'n Tip	De Blauwe Zone
De Punt	Silvermeeuw
Plan Flex	Albatros
Aanvang	Meeuwennest

Overig

Groenvoorzieningen;

Hiervoor wordt nog een separaat plan voor opgesteld.

Verkeersstromingen;

Ontsluitingen van diverse verkeersstromen wordt nog afgestemd met de gemeente, denk hierbij aan ontsluiting van fietsers en voetgangers via Industrieweg nabij rotonde.

Bewegingsruimte ondernemers

Daar het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd blijven de geldende normen hiervoor gehandhaafd.

Geluidsoverlast

Omdat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd blijven de geldende normen voor ondernemers gehandhaafd.

Doelgroepen



Doelgroep

Flexgoed, een thuis voor iedereen

80 huurwoningen
Minimaal 75% regulier
Doelgroepen zijn o.a. jongeren, ouderen, jonge gezinnen en doorstromers
(50% via de wachtlijst en 50% via loting)

21 logieswoningen
Alleen voor medewerkers van De Meeuw

Maximaal 25% urgentiegeval
Doelgroepen zijn o.a. gescheiden ouder, slachtoffer huishoudelijk geweld en statushouders

Bijzonder gewoont wonen

Toelichting op doelgroepen

Van de 80 sociale huurwoningen (doelgroepen zijn o.a. jongeren, ouderen, jonge gezinnen en doorstromers) worden minimaal 75% verdeeld op basis van inschrijfduur en via loting aan mensen die (al) op de wachtlijst staan. Daarnaast is maximaal 25% bestemd voor urgentiegevalen (doelgroepen zijn o.a. gescheiden ouder, slachtoffer huishoudelijk geweld en statushouders). De verhuur wordt verzorgd door een regionale woningcorporatie. Daarnaast zijn er 21 logieswoningen bedoeld voor de eigen medewerkers van De Meeuw. Deze verhuur wordt gecoördineerd door de Meeuw

Antwoorden op vragen en opmerkingen

Wie bepaalt de toewijzingen van de woningen?

De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt plaats door een regionale woningcorporatie. Een deel van de woningen wordt toegewezen op basis van loting en een deel op basis van inschrijfduur. Ook komen er woningen voor urgentiegevalen, deze worden direct toegewezen als er aan specifieke voorwaarden worden voldaan. De toewijzing vindt plaats volgens het beleid van de betreffende woningcorporatie en op basis van de hier voor dit plan geldende doelgroepen verdeling en ligt uiteraard in lijn met de geldende wet- en regelgeving.

Kan ik via De Meeuw een woning huren?

Nee, de verhuur van de 80 sociale huurwoningen gaat via een regionale woningcorporatie. De verhuur van de 21 logieswoningen is alleen voor eigen medewerkers van De Meeuw.

Ben bang voor overlast, komt er een huismeester?

De wijze waarop het beheer wordt georganiseerd is onderwerp van gesprek. Hierover zullen nadere afspraken worden gemaakt tussen de regionale woningcorporatie, De Meeuw en de gemeente Oirschot.

Overig

- *Ik wil graag een woning huren.* Voor het huren van een woning kunt u het beste inschrijven op www.wooniezie.nl
Alle regionale woningcorporaties gebruiken deze website om hun woningen te verhuren. Hoe eerder u inschrijft, hoe langer uw inschrijfduur is wanneer de woningen worden toegewezen.
- *Je kan in mijn tuin inkijken, dat wil ik niet.* Bij het ontwerpen van het plan is de situering van de blokken en haar raampartijen en balkons zodanig gesitueerd dat deze zo min mogelijk zijn georiënteerd richting de Bestseweg. Hierbij is veel zorg besteed aan de verschillende hoogtes van de gebouwen en hun positie.
- *Goed doordacht plan.* Er is veel zorg besteed door middel van massastudies. Uiteindelijk met dit als resultaat waar ook wij zeer tevreden mee zijn.
- *Wij vrezen grote overlast op het gazon van de Drossaard, doordat de doelgroepen nagenoeg geen ontspanning hebben op eigen terrein.* In het ontwerp van het nieuwbouwplan is gekozen voor een groene omgeving waarbij een verdere invulling nog moet komen. Recreëren kan voor de toekomstige bewoners op dezelfde locaties plaatsvinden die openbaar zijn in Oirschot en nabije omgeving.

Ontwerp



Toelichting op Ontwerp

Tijdens de bijeenkomst zijn er drie verschillende impressies (kleurstellingen) getoond en kon men zijn/haar voorkeur aankruisen of uitspreken. Wij zullen dit meenemen in de definitieve planvorming. Hierbij zal het advies van de welstand meegenomen worden. Er zijn nagenoeg geen voorkeuren aangekruist voor wat betreft kleurstelling.

Antwoorden op vragen en opmerkingen

Hoeveel kamers hebben deze woningen?

Van de 80 sociale huurwoningen is het plan voorlopig om de volgende verdeling uit te werken:

- Circa $\frac{1}{3}$ gezinswoningen met 2 slaapkamers,
- Circa $\frac{1}{3}$ woningen met 1 slaapkamer,
- Circa $\frac{1}{3}$ éénkamerwoningen (wonen en slapen in 1 ruimte).

De precieze verdeling staat nog niet vast. Naast deze sociale huurwoningen gaan wij ook huurwoningen voor eigen medewerkers bouwen. Momenteel wordt de indeling van het woongebouw voor eigen personeel nog nader onderzocht.

Hoeveel vloeroppervlakte hebben deze woningen? En wat is de norm?

In het door de raad vastgesteld afwegingskader flexwoningen in Oirschot (24 oktober 2023) zijn minimale oppervlakten voor tijdelijke woningen beschreven. Dit is minimaal 22m² voor 1 persoon en minimaal 28m² voor 2 personen, voor het grootste appartement in dit plan zijn geen verdere eisen gesteld door de raad en geldt het bouwbesluit. De flexwoningen van De Meeuw voldoen ruim aan deze norm. De woningen voldoen ook aan bouwbesluit en sluiten aan op de wensen van de regionale woningcorporatie (en die zij hanteert bij andere nieuwbouw projecten).

Is er voldoende bergruimte in de woningen?

De woningen worden zo praktisch mogelijk ingericht, De single en together en family woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit wat betreft bergruimte en fietsenberging. Op de begane grond is een grote inpandige fietsenberging gesitueerd voor alle bewoners van de 80 huurwoningen.

Wat is de kwaliteit van stedelijke ontwikkeling

De termijn van dertig jaar is zolang dat wij heel bewust hebben toegewerkt naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, zowel van de woningen als van de openbare ruimte en de hele inrichting van het gebied. Het plan voldoet ook aan de Afwegingskader Flexwonen van de gemeente Oirschot. Hierin zijn kwaliteitseisen gesteld over bijvoorbeeld de hoeveelheid groen 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 wordt verder uitgewerkt door een landschapsarchitect.

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

Dit is een goede vraag en wordt meegenomen in het gesprek met de landschapsarchitect.

Wat is de in- en afrijd route?

De in- en afrijd route ligt gelegen aan de Industrieweg. 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 industrieweg hier gemeden wordt. De in- en uitrit voor het autoverkeer zal aan de industrieweg 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 Industrieweg.

Aan welke kant zitten de blinde gevels?

De blinde gevels zijn de gevels die niet zijn voorzien van kozijnen (ramen) behoudens vluchtdeuren. In onderstaande impressie zijn deze gevels aangegeven met een rood vlak.



Welke fundering wordt er gebruikt?

Dit wordt nog verder uitgewerkt met constructeur.