

Masterplan wonen Haps

Verslag

Tweede bewonersavond – 8 juli 2021 – in zaal de Posthoorn

Aanwezig : 38 bewoners

: Mercè de Miguel Capdevila (P2) en Maurice Roefs (gemeente/CGM)

1. Opening

Mercè de Miguel Capdevila opent de bijeenkomst iets na 19:30 uur en heet iedereen van harte welkom. Het programma voor deze avond wordt doorgenomen.

Er wordt kort teruggeblikt op de oorspronkelijke opzet en bedoeling om al in 2020 tot een Masterplan

te komen. Als gevolg van COVID-19 heeft het hele proces vertraging opgelopen. Inmiddels is een nieuwe planning gemaakt die ertoe moet leiden dat in 2021 nog voor iedere kern in de gemeente Cuijk

een Masterplan wonen wordt vastgesteld. Het gemeentebestuur wil hiermee vaart maken.

Vanavond is de bewonersavond gelukkig weer in een zaal, live. De eerste bewonersavond van 22 april

jl. heeft vanwege de beperkingen online plaatsgevonden. Het verslag van die avond is eerder via email aan alle deelnemers beschikbaar gesteld.

2. Bespreking concept-Masterplan

Aan de hand van een presentatie – die als bijlage bij dit verslag is gevoegd – wordt teruggeblikt op eerdere stappen.

Er wordt ingegaan op de vraag wat het Masterplan wel en niet is, dit om duidelijk/helder te krijgen waar we met elkaar over spreken.

De inbreng van de eerste bewonersavond volgt nog kort de revue; er is toen –zowel plenair als in drie groepen– digitaal gesproken over (i) de toekomst van Haps, (ii) welke soort woningen zijn nodig en waar en (iii) de verhuisstromen in Haps. In deze bijeenkomst werd bewust geen rekening gehouden met

eventuele planologische beperkingen of anderszins. De bedoeling was juist om ideeën van de bewoners, vanuit hun beleving, op tafel te krijgen.

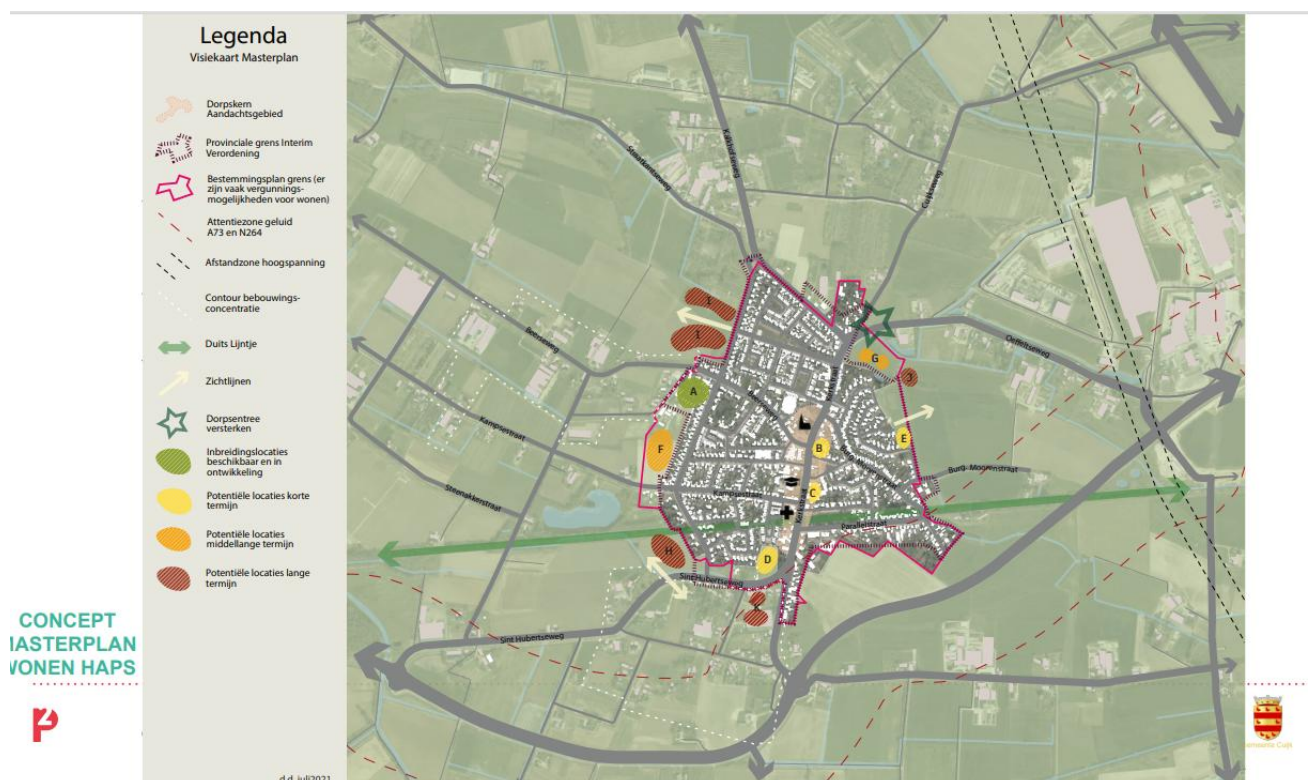
Alle suggesties van mogelijke bouwlocaties uit deze sessie zijn op kaart aangegeven. Ook de resultaten

uit eerder door de dorpsraad gehouden enquête, zijn op kaart meegenomen. Al deze locaties zijn inmiddels getoetst aan geldende beleidskaders van provincie en gemeente. Dat zijn wettelijke regels, milieu- en hindercirkels, maar ook geldende ruimtelijke/planologische randvoorwaarden en grenzen van gemeente en provincie.

Het doel van het Masterplan is namelijk reële (bouw) mogelijkheden voor de komende 15 jaar aan te geven.

3. Reacties

Hierna volgt de bespreking van de conceptkaart voor het Masterplan. De zaken die – voor en na de pauze – aan de orde zijn geweest, worden in dit verslag onderverdeeld naar algemene reacties, inhoudelijke en procesmatige reacties



Algemeen

☒ Vanuit de zaal wordt met klem aangegeven dat de reacties op persoonlijke titel worden gegeven.

Ook vanuit de zaal wordt opgemerkt dat inderdaad dit het geval is en dat het onderwerp van deze avond ruim bekend was in Haps en eenieder de kans heeft gehad hiernaartoe te komen.

☒ Algemene overeenstemming over de grote noodzaak om woningen in Haps te bouwen.

Afspraak 1:

Deze noodzaak wordt in de tekst van het masterplan opgenomen met nadruk om op korte termijn veel woningen te realiseren.

Afspraak 2:

Meer locaties voor korte termijn worden in het masterplan opgenomen. Alle midden termijn locaties (oranje kleur) worden in het definitief masterplan als korte termijn aangeduid (gele kleur).

Ook gaan een aantal locaties op lange termijn veranderd worden in midden termijn locaties.

Inhoud

☒ Wat zijn de motieven die ten grondslag liggen aan het niet opnemen van enkele van de eerdergenoemde locaties? Dat hangt onder meer samen met (bijvoorbeeld) het afstand moeten houden tot aangrenzende bedrijvigheid, de ruimtelijke opbouw van Haps of het behoud van (beschermde) landschappelijke waarden.

☒ Wat is de betekenis van de verschillende kleuren op de locaties? Deze geven een indicatie wanneer op de betreffende plek een ontwikkeling mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Lichtgroen geeft aan wat nu reeds mogelijk is; geel zijn de plekken waar op korte termijn (1-2 jaar) een ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden; oranje is de middellange termijn (3-5 jaar) en rood/bruin zijn (naar verwachting) locaties voor de langere termijn (6-10 jaar).

☒ Verder wordt gewezen op reeds bestaande mogelijkheden als mantelzorg- en pré-mantelzorgwoningen en de splitsing van bestaande woningen. Oplossing van het woonvraagstuk zit daarmee ook voor een deel besloten in de al bestaande woningvoorraad als ook het transformeren van bestaand vastgoed.

☒ Wat is de status van het Masterplan? Het Masterplan wordt vastgesteld door het college en vormt daarmee een beleidskader waar plannen van initiatiefnemers zich daarnaar moeten voegen. Het Masterplan is – zoals al in de presentatie is aangegeven – bijvoorbeeld geen bestemmingsplan maar wel een belangrijke bouwsteen voor nieuwe ontwikkelingen in het dorp.

☒ Het belang van goede verbindingen van openbaar vervoer wordt nog aangestipt (valt buiten de scope van het Masterplan).

☒ Welke visie ligt er nu voor Haps? Welke groei wordt nagestreefd in aantallen mensen en woningen? Het Masterplan wonen sluit aan bij ander beleid zoals de gemeentelijke structuurvisie. Aan de andere kant gaat het masterplan niet zo ver om aantallen mensen en woningen te benoemen. Bij de volgende stap, de uitwerking van de locaties, komt dit in beeld.

Landschap / openbare ruimte

☒ Aan de noordzijde van Haps staat ter hoogte van de Oeffeltseweg een groene ster. Die is niet bedoeld als bouwlocatie maar geeft wel aan dat het dorpskarakter van Haps hier de boventoon moet voeren. Wenselijk is hier ook, met bomen en groen, een duidelijke markering te maken, in contrast met de schaa sprong van de industrie/kantoor gebouwen ten oosten van het dorp.

☒ Zichtlijnen zijn een belangrijk motief voor afweging. Maar, wat is de waarde van het behoud van zichtlijnen als op dit moment het zicht weinig fraai ervaren wordt? De aangegeven zichtlijnen op de kaart versterken de weefselstructuur van Haps. Hiermee krijgt het dorp juist duidelijke momenten waar de relatie dorp/omringende omgeving aandacht krijgt. Wanneer deze nu niet fraai wordt bevonden is de volgende stap hoe deze te verbeteren. De kern moet niet worden ingesloten maar juist meer relatie met de omgeving krijgen.

☒ Moet er betekenis worden gegeven aan de verschillen in grootte van de getekende zichtlijnen?
Nee,
dat is niet het geval.

3

☒ Opgemerkt wordt, dat niet alleen ruimte nodig is voor de bouw van woningen maar dat er in het Masterplan ook voldoende aandacht moet zijn voor behoud van groen en openbare ruimtes in het dorp. Toegelicht wordt dat de op de tekening gebruikte rasters indicatief bedoeld zijn; na vaststelling van het Masterplan zullen de locaties nader uitgewerkt moeten worden (zie ook in de presentatie 'wat is het masterplan wel/ niet').

Afspraak 3:

In de tekst van het definitieve masterplan zal dit punt nadrukkelijk worden opgenomen (dit was overigens een duidelijke uitkomst van de eerste sessie).

Locaties

☒ Zijn er locaties weggevallen om op die manier ruimte te bieden aan de uitbreiding van het industrieterrein? Nee, dat is niet het geval en ook niet de bedoeling.

☒ Locatie B staat niet juist op kaart aangegeven. Het gaat om timmerbedrijf Thijssen.

Afspraak 4:

Deze locatie wordt op de juiste plek in het definitieve masterplan opgenomen.

☒ De afstand tussen het dorp en het industrieterrein is nog best groot. Is dit vrije ruimte? En zo ja, waarom wordt er niet voor gekozen om deze te gebruiken voor woonbebouwing? De afstand

tussen industrieterrein en woonbebouwing is noodzakelijk/wenselijk vanwege korrelgrootte- en functieverval om een goed woonklimaat te kunnen bieden. De richting voor Haps om verder uit te breiden ligt aan de westzijde.

☒ Sommige aanwezigen pleiten voor uitbreiding van Haps in oostelijke richting. Andere aanwezigen vinden juist de uitbreiding in westelijke richting het meest passend met Haps. Stedenbouwkundige landschappelijke en planologische argumenten liggen ten grondslag aan de in het concept masterplan opgenomen keuze voor hoofduitbreiding in westelijke richting.

Afspraak 5:

Het gemeentelijke team gaat opnieuw naar de mogelijkheden voor uitbreiding in oostelijke richting kijken. Ook wordt afgesproken dat de inhoudelijke argumenten voor de (hoofd-) uitbreiding in westelijke richting, in het masterplan worden opgenomen.

☒ Wat gaat er met de kerk gebeuren? Die wordt nu niet genoemd. Dat is correct. Herbestemming van een kerk vraagt om een maatwerkplan, is geen reguliere gebiedsontwikkeling en valt daarmee buiten de scope van het Masterplan.

☒ Veel van de gronden zijn van particulieren. Welke houding neemt de gemeente aan als initiatieven uitblijven? In het Masterplan worden mogelijkheden weergegeven om zo nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. Van een verplichting tot ontwikkeling kan geen sprake zijn.

Provinciaal beleid

☒ Op verzoek wordt de werking van de gebiedsaanduiding Ruimte voor Ruimte toegelicht. Dit is een afzonderlijke (provinciale) regeling die een eigen afwegingsmethodiek kent en buiten de scope van het Masterplan valt.

☒ Hoe denkt de provincie over woningbouw? De provincie kent de algemene stelregel dat woningbouw zoveel als mogelijk 'binnenstedelijk' moet gebeuren. Uitbreiding kan dus niet zomaar.

☒ Een aantal locaties valt op dit moment buiten de stedelijke begrenzing van de provincie, hoe reëel is het om hier te kunnen bouwen? Bebouwing zal mogelijk op korte termijn extra aandacht moeten krijgen, maar er zou intussen, na vaststelling masterplan, met een tijdelijke ontheffing al wel gewoond kunnen worden.

☒ Wat het (provinciaal) binnenstedelijk gebied voor Haps is, staat op de kaart opgenomen die deel uitmaakt van de presentatie. Een deel van de locaties valt daarbuiten; de gemeente heeft hierover een zienswijze ingediend bij de provincie. Daarmee laten we zien, dat we tegemoet willen komen

aan wensen uit het dorp en dat daarvoor ook lokaal draagvlak is.

4

Woningbouwprogramma en woningtype

☒ Hoeveel woningen mogen er in Haps nu gebouwd worden? In de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk is gekozen voor het uitgangspunt om invulling te geven aan de actuele behoefte.

Waar in het verleden nog gekozen werd voor een x aantal woningen voor iedere kern per jaar, wordt toegelicht dat de gemeente kiest voor het uitgangspunt van kwalitatieve toevoeging van woningen; getallen of contingenten zijn –al denkt de provincie daar niet altijd hetzelfde over– wat betreft de gemeente geen doorslaggevende rol. In het woningbouwprogramma wordt overigens op dit moment nog rekening gehouden met een aantal van (circa) 60 woningen. Maar, als zou blijken dat er in Haps meer woningen nodig zijn, dan staat de gemeente daarvoor open.

☒ Opgemerkt wordt, dat er nog veel meer woningen nodig zijn! Haps is de laatste decennia wel in aantal woningen gegroeid maar nauwelijks nog in het aantal inwoners. Uit de zaal volgt een oproep om, net als in Cuijk, uit te breiden met honderden woningen. (zie afspraak 1 en 2).

☒ Het denken over wonen zou anders moeten worden. Het gaat niet per se over alleen het toevoegen

van reguliere (starters- of senioren-) woningen; er moet ook ruimte komen om andere woonvormen/woonconcepten mogelijk te maken. Dat is juist.

Afspraak 6:

Een onderzoek naar woonvormen/typen passend bij Haps, zal als vervolgactie van het masterplan worden opgenomen.

☒ Is er voldoende aandacht voor het monitoren van wat en hoeveel er gebouwd wordt? Geantwoord wordt dat met de komst van de Omgevingswet de aandacht hiervoor juist verscherpt wordt.

☒ Gewezen wordt op de mogelijkheden van transformatie van de bestaande voorraad en ook de mogelijkheden van doorstroming binnen de bestaande voorraad; nieuwbouw is belangrijk maar niet de enige oplossing; ook wordt nogmaals gewezen op het beleid dat de gemeente heeft om mantelzorg- en pré-mantelzorgwoningen te realiseren.

☒ Opgemerkt wordt dat vormen van tijdelijk wonen niet in het Masterplan zijn opgenomen. Dat is correct. Het Masterplan richt zich op invullingen met een permanent karakter. Voor tijdelijke oplossingen heeft de gemeente Cuijk overigens wel afzonderlijk beleid in voorbereiding waarbij op korte termijn o.a. het wonen in tiny houses aandacht krijgt. 1

☒ Wat is de verdeling sociaal en vrije sector? Daar worden in het Masterplan nog geen uitspraken

over gedaan. Bij de uitwerking van de locaties komt deze vraag aan de orde.

Procedureel

☒ Nu zijn we nog de gemeente Cuijk. Zorgen worden geuit dat door de herindeling Haps op afstand komt te zitten en dat het dorp geconfronteerd wordt met onnodige vertraging. Er wordt dan ook met klem gevraagd om procedureel de zaken snel op orde te krijgen en te houden. Bij de planning van masterplannen wonen bij alle kernen van de gemeente Cuijk gaan we uit van vaststelling door het college dit najaar.

☒ Kunnen er zienswijzen ingebracht worden tegen het Masterplan? De totstandkoming van het Masterplan is geen bestemmingsplanprocedure. De verschillende bewonersavonden zijn juist georganiseerd om de input van de bewoners in het plan mee te nemen.

☒ Er wordt gevraagd een derde sessie te organiseren met zowel kaart als tekst van het definitief masterplan voor deze in het college wordt behandeld. De gekozen procedure voorziet hier niet in. Het projectteam heeft opdracht van het bestuur gekregen om bij elke kern van de gemeente Cuijk, twee sessies aan de totstandkoming van het masterplan te besteden. Binnen dit kader is dus niet mogelijk een derde sessie te organiseren. Het is aan het bestuur om eventueel hiervan af te wijken.

1 Zie <https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/cuijk/4b969df9-bfc3-4ce2-86f9-79564c1960c2#3187e38f-a27d-45ef-9c1c-025370294a3d>

5

Afspraak 7:

Inmiddels is in overleg met wethouder Jilisen ruimte gevonden om de definitieve toelichting en karten van Masterplan Haps, voor collegebehandeling, met de deelnemers van de tweede sessie te delen. Het organiseren van een laatste sessie is ook mogelijk.

☒ Er wordt kritisch naar het nakomen van de gemaakte afspraken van deze avond gekeken. Een aantal aanwezigen geven aan weinig vertrouwen te hebben in het nakomen van de gemaakte afspraken. Uit de zaal volgen geluiden, dat met het proces de mensen in Haps worden “afgescheept”.

Ook het woord “argwaan” valt, (mede ingegeven door eerdere ervaringen rond de aanleg van de randweg). Er kan natuurlijk weinig ingebracht worden op zo’n gevoel. Vanuit het projectteam ziet men geen reden om van de tijdens de avond gemaakte afspraken af te wijken.

Afspraak 8:

Er wordt wederom toegezegd de gemaakte afspraken in het definitief masterplan te verwerken.

☑ Wordt het verslag van vanavond aan de stukken voor het college toegevoegd? Ja. Het verslag van vanavond, met eventuele opmerkingen van de aanwezigen, wordt gevoegd bij de stukken voor het college als het masterplan wordt vastgesteld.

4. Vervolg / afsluiting

Mercè de Miguel Capdevila geeft aanvullend nog een toelichting op de planning. Ze geeft aan dat volgens planning het Masterplan voor Haps in oktober door het college zou kunnen worden vastgesteld.

Afspraak 9:

De presentatie van vanavond wordt direct naar uw gemaild. Dit is inmiddels gebeurd.

Afspraak 10:

Van deze avond wordt een verslag opgemaakt, dat uiterlijk 22 juli zal worden verstuurd naar de inwoners die zich als deelnemer voor deze bijeenkomst hebben opgegeven. Mensen die zonder voorafgaande aanmelding aanwezig zijn, kunnen hun e-mailadres na afloop nog opgeven zodat ook zij het verslag toegestuurd krijgen.

Afspraak 11:

Reacties op het verslag kunnen tot 10 september 2021 worden doorgegeven aan Maurice Roefs via email maurice.roefs@cgm.nl.

Hierna wordt om 21:30 uur de avond gesloten onder dankzegging van ieders inbreng.