

Verslag omgevingsdialoog CPO Neerkant Zuid 30-11-2022

■■■■■ (gaat er overigens zelf niet wonen) – betrokken vanuit LVN

■■■■■

■■■■■

■■■■■

■■■■■

■■■■■

Daarnaast nog 12 deelnemers meer.

- 1) Welkom aan alle aanwezigen; Buurtbewoners / ■■■■■ projectleiders namens Gemeente Deurne en Mede CPO-groepsgenoten.
- 2) Doel van de avond; informeren over status plan Meistraat – Bouwen en wonen in eigen dorp. Dit na meerdere openbare bijeenkomsten LV&N, waaronder de laatste vorige week. Vanavond de buurt/omwonenden en omliggende bedrijven informeren en meenemen in de plannen. We maken een verslag van deze avond, en zullen die ook publiceren en toesturen aan gemeente.
- 3) Historisch perspectief → IDOP / Woningbouw (aangewezen locatie Meistraat) toen keuze Bakkersland. Burgemeester ■■■■ tijdens zijn kennismaking in 2011 mee overvallen. Destijds was locatie Meistraat al dé aangewezen nieuwbouwlocatie, zelfs ook al bestemd voor woningbouw (n.b. een groot deel van het huidige plangebied heeft nu ook al / nog steeds de bestemming woningbouw). Dorp sprak zich uit voor Bakkersland omdat toen de bakkerij leeg kwam, en er al genoeg oude/lege/lelijke panden aan de Dorpstraat stonden/staan. Inmiddels gerealiseerd. Nu komt Meistraat weer als aangewezen naar boven drijven.
- 4) Plangebied duiden – zie kaart.
- 5) Verschillende initiatieven vanuit het dorp / particulieren / projectontwikkelaars om op en rond locatie Meistraat woningen te ontwikkelen, maar goede organisatie en gezamenlijke aanpak, om te komen tot 1 integraal plan ontbrak. Niet te vergeten, gebrek aan eigendom. Vanuit Gemeente teruggelegd gekregen ons beter te organiseren zodat zij niet op 101 ideeën hoefden te reageren, waar toch niets uit zou komen. LVN vooruitgeschoven als verbindende factor. ■■■■ heeft de verschillende mensen bij elkaar gebracht, en zo gestart.
- 6) Veel interesse vanuit inwoners van het dorp zelf (mensen met binding met Neerkant) om er te kunnen blijven wonen. Zowel jong en oud.
- 7) Probleem; na ontwikkeling plangebied, gunning van kavels openbaar. Dus na jaren inzet, zouden ■■■■ uit Eindhoven en ■■■■ uit Amersfoort er dan met de kavels vandoor kunnen gaan, en ■■■■■ uit Neerkant niet. Oplossing; CPO-vereniging oprichten.

- 8) Wat is CPO-vereniging; collectief particulier opdrachtgeverschap. Samen als particulieren, in verenigingsvorm, een woningbouwplan trekken. Dat kan, samen een aannemer zoeken zijn, of praktisch wat minder intensievere samenwerking, al naar gelang de wensen. Bij ons dat laatste het geval.
- 9) Met gemeente (projectleider ■■■■) om tafel gegaan. Wensen CPO kenbaar gemaakt. Gemeente, als eigenaar van de grond, deze vertaald in een stedenbouwkundig plan en uiteindelijke inrichtingstekening (ligt voor u). Daarin zo veel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de nieuwe bewoners, maar ook met de belangen van omwonenden en bedrijven; bv inkijk (lage bebouwing aan randen), groene inpassingen en omrandingen (uitzicht c.q. zo veel mogelijk behoudt zichtlijnen), parkeren, waterretentie. Voor bedrijven specifiek; geen hinder in de milieucategorie van de bedrijven. Daarom min. 30m afstand van bebouwing, en groen buffer.
- 10) Na een uitvoering/intensief traject, tezamen tot het volgende resultaat gekomen. Daarbij een plan met kavels die passen bij de schaal en opzet van het dorp Neerkant. In 2 fases. Fase 1 (onze fase, 17 cpo kavels + 1 vrij kavel (familie ■■■■) is concreet ingedeeld, en wordt beoogd om zo uit te voeren. Fase 2 (lichtere kleur) puur schetsmatig weergegeven. Er wordt dus beoogd om ook in de toekomst daar nog 15-20 woningen extra toe te voegen. Fase 1, betaalbare woningen voor jong en oud, op kavels die passen bij het Dorp Neerkant; niet te groot, maar zeker ook niet te klein (alternatief voor gemeente was om bv het hele plangebied door te verkopen aan een projectontwikkelaar; dan weet je wel hoeveel kavels je krijgt (te veel) en hoeveel parkeerplaatsen en groen bijvoorbeeld (te weinig). Daarmee belast je de buurt dan extra, en onnodig, onvoldoende kwalitatief plan. Dat willen we denk ik met z'n allen niet. Bovendien komt dit de kwaliteit van de woningen vaak niet ten goede, en gaat er 1 partij met hoge winsten lopen, in plaats van dat bewoners betaalbare woningen naar eigen behoefte kunnen bouwen (voor een betaalbaar bedrag – voor zover dat tegenwoordig nog wel kan).
- 11) Plan door de commissie ruimte van de gemeente beoordeeld; en vanuit alle partijen het positieve advies; met stip naar de raad. Oftewel groen licht om de ontwikkeling hier door te zetten. Neerkant is in relatie tot alle andere kerkdorpen/kernen de laatste 10 jaar fors achtergebleven voor wat betreft nieuwbouw. Inhaalslag te maken. Meer woningen betekent meer aanwas voor dorpsvoorzieningen, supermarkt, basisschool. Voorkom leegloop naar met name Meijel (zoals afgelopen 5 jaar al fors heeft plaatsgevonden).
- 12) Vervolgens de bestemmingsplanprocedure voorbereid. Onderzoek flora/fauna, bodem, archeologie, water, geluid; alles plaatsgevonden. Geen belemmeringen.
- 13) Nu in afrondende fase met Gemeente voor wat betreft contractvorming; er wordt een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Gemeente en CPO. Daarin staat opgenomen dat Gemeente 17 kavels levert aan de CPO-vereniging. CPO-vereniging levert die vervolgens door aan haar leden (nogmaals, allemaal mensen met binding aan Neerkant, die er bewust voor kiezen hier te wonen).

- 14) Planning; december 2022 alle stukken over en weer afronden, en ontwerp bestemmingsplan door college goed te keuren. Dan start 6 weken zienswijzentermijn). Dan kunt u dus bezwaar maken tegen het plan als u daar reden toe ziet; uw goed recht, al hopen we natuurlijk door u te informeren om te voorkomen dat er echt mensen op tegen zijn). Zo willen wij natuurlijk liever niet van start gaan met onze nieuwe burenen. En als dat wel het geval is, of er dan bijvoorbeeld tips zijn waar Gemeente nog rekening mee kan houden, bijvoorbeeld in groene omranding (bomen, water), extra parkeerplaatsen op eigen plan; ik noem maar wat.
- 15) Na zienswijzeperiode; nota van zienswijzen. Gemeente reageert dan op eventueel geuite bezwaren vanuit belanghebbenden. 6-8 weken.
- 16) Ontwerp bestemmingsplan en nota van zienswijzen gaan richting college ter beoordeling. Na/indien akkoord, stukken naar de raad ter vaststelling. Na vaststelling goedkeuring door de provincie. Die heeft wederom 6 weken.
- 17) Na akkoord raad en provincie, vaststellingsbesluit. Dit besluit is dan wederom 6 weken vattelijk voor beroep (bij raad van state). Bij geen beroep bij Raad van state, dan is het bestemmingsplan onherroepelijk. Als dat allemaal zonder al te veel hickups gaat lopen, zou dit omstreeks juni 2023 het geval kunnen zijn.
- 18) Vervolgens aanvragen bouwvergunningen door de CPO-leden. Start bouw dan ca. september 2022.
(Vorbereidingen) bouwrijp maken door Gemeente worden in de tussentijd getroffen.
- 19) We hopen op een constructief gesprek. En als iemand zorgen heeft, dan uit die vooral (publiek of in petit comité) dan kunnen we die opmerkingen of tips ook doorleggen aan Gemeente. We willen vooral niemand voor het hoofd stoten, maar zouden net als jullie graag allemaal willen (blijven) wonen in ons mooie dorp. Hopelijk in goede harmonie.
- 20) Gelegenheid tot het stellen van vragen.
- 21) Dank voor de getoonde interesse.

Vragen/opmerkingen voortkomend uit de vergadering:

- 1.) Weg naar de Brandsmastraat doortrekken.
[REDACTED]
- 2.) Wordt de laatste stuk van de Meistraat ook verhard? (nu nog zandweg)
[REDACTED]
- 3.) Hoe gaat het bouwverkeer rijden?
[REDACTED]
- 4.) Voor welke kavels is het bestemmingsplan? -> antwoord: woningen fase 1.
[REDACTED]
- 5.) Zijn er regels mbt afscheiding? (kavel 1) Is de sloot nog nodig? Anders eventueel een groene afscheiding op de plaats van de sloot.
[REDACTED]
- 6.) De woningen van fase 2 staan op de plak van de bijgebouwen van meneer [REDACTED]. Meneer [REDACTED] weet van niks
[REDACTED]
- 7.) Waarom wordt kavel 18 meegenomen? Kavel wordt in het grote geheel meegenomen, zodat het voor deze kavel geen apart traject moet worden opgestart. Wanneer gewest kan het ook niet worden meegenomen.
[REDACTED]
- 8.) Zijn er regels mbt werktijden van het bouwen -> antwoord: Er zijn algemene regels in Nederland mbt bouwzeiten
[REDACTED]
- 9.) Kunnen er eventueel speelelementen worden meegenomen in het plan? Meiveldje ligt te ver weg.
[REDACTED]

Op bovenstaande gestelde vragen waar nog geen antwoord bij staat en bij eventuele nieuwe vragen, kan er via Leefbaar en Vitaal Neerkant worden ingediend/geformuleerd en via hen verzonden worden naar de gemeente.