

Sfeerverslag omgevingsdialoog Nardushoek

24 juni 2024

Ongeveer 80 omwonenden, Knegselaren en geïnteresseerde namen deel aan de dialoogavond over de woningbouwontwikkeling Nardushoek op 24 juni 2024 in de Leenhoef in Knegsel. Daarna gingen de deelnemers in groepjes het gesprek aan over de voorlopige plannen op basis van de thema's:

- Wonen
- Groen & water
- Spelen & recreëren

Wonen

Harmonieus in de natuur & seniorenwoningen

- Laat de woningen harmonieus in de natuur vallen. Door veel groen, zoals gepland, maar ook door niet te veel felle kleuren te gebruiken (bijv. felrode dakpannen).
- De rode draad in keuzes voor de woningen: modern, strak, stijlvol, maar niet te bijzonder. Niet te gek en niet te druk, opgaand in de natuur. Ook iets wat Knegsel nog niet heeft mag her en der (vooral vrijstaand en 2-onder-1 kapwoningen).
- Appartementen zoals gepresenteerd zijn positief beoordeeld, mits ze niet te groot/massief zijn.
- Seniorenhof is een heel goed idee.
- Er is twijfel of het nodig is om nog heel veel seniorenwoningen te bouwen in het buurtschap, gezien het aantal in het seniorenhofje (pastorie wordt ook genoemd).

Hoevestijl & jeugd behouden

- Kijk naar nieuwbouwtijl Duizel noord: hoevestijl
- Idee langevelboerderij uiterlijk mooi (spitsen in bijv. 6-8 woningen)
- Minder vrijstaande woningen: zijn er al genoeg in Knegsel. Meer behoefte aan 2-onder-1 kapwoningen en ruime tussenwoningen.
- Zorg ook voor woningen voor jongere gezinnen. Door woningen twee of anderhalve laag met kap te maken is er meer ruimte.
- Proberen zoveel mogelijk jeugd te behouden en terug te laten komen.

Doorstroomwoningen

- Rijwoningen voor gezinnen (5,10m) zitten er in verhouding te weinig in. Gaat waarschijnlijk veel vraag naar zijn.
- Rug-aan-rug woningen: positief voor de doelgroep starters, alleenstaanden of gescheiden is.
- Senioren spreken de seniorenwoningen rechtsonder in het plan (seniorenwoningen met vlonder aan de beek) het meeste aan.

Betaalbaar & woningen voor jonge gezinnen

- Bij voorkeur ook bebouwing komt in de groene driehoek ten noordoosten van het buurtschap.
- Voorkeur voor genoeg goedkopere/betaalbare woningen zodat er genoeg is voor starters.
- De voorkeur voor variant 1 of 2 is wisselend.
 - Argumenten voor variant 1:
 - Bouwen voor starters, grotere woningen gaan anders waarschijnlijk naar Expats, Doorstroom stimuleren
 - Argumenten voor variant 2:
 - Extra vrijstaand à meer én goedkoop én betere prijsklassen. Er is vraag naar meer woningen voor jonge gezinnen bijv. 'betaalbare' (€400.000-€550.000) ruime rijwoningen en kleine tweekappers. Woningen moeten vooral niet te klein zijn en dit zien we bij goedkope woningen wel.
 - Er is behoefte aan woningen voor jonge gezinnen. Als er 2-onder-1 kapwoningen komen op de plek van de vrijstaande woningen komen er veel mogelijkheden voor jonge gezinnen.
- Er is veel behoefte naar woningen in Knegsel. De oproep is om zoveel mogelijk woningen te ontwikkelen in dit plan, mits de kwaliteit behouden blijft.

Groen & water

Natuurlijk overgang naar bos

- Niet te hoge bomen en bomen zonder plak (vanwege overlast).
- Natuurlijke overgang naar de bossen.
- In de groene driehoek zijn schapen wenselijker dan koeien.
- Berm beplanting (wilde bloemen naast de Zandoerleseweg en de wadi aan het begin van het plan waar je Knegsel in rijdt).
- Boomsoorten in samenspraak met bewoners planten

Schapen & onderhoudsarm

- Mogelijkheden voor de groene driehoek: voedselbos, boomgaard, schapen
- Let bij het seniorenhofje op dat het voldoende zon krijgt. Mogelijk alleen lange beplanting plaatsen in de groenstrook in plaats van bomen.
- Smalle strook landbouwgrond kan toegevoegd worden aan het plan: extra groen of huizen.
- Veel groen kan veel onderhoud vragen > groen dat onderhoudsarm is.

Bloemenmengsel & buffer voor water

- Let op dat er voldoende buffermogelijkheid is voor regenwater.
- Groene strook tussen weg en voetpad is een heel mooi natuurlijk idee! Vergt wel onderhoud.
- Bloemenmengsel/wilde bloemen aan de randen van het plan.
- Boomgaard/pluktuin plaatsen in de groene driehoek
- Een wadi maken van de huidige ingetekende boomgaard.

Spelen & recreëren

Trapveldje & zitplekken

- Trapveldje in de groene driehoek
- Hindernis bij karrenspoor om motorcrossen te voorkomen
- Gezamenlijke tuin bij seniorenhof invulling geven met de nieuwe bewoners
- Rust/zitplekken bij de speeltuintjes.

Natuurlijk & functioneel

- Grote speeltuin, trapveldje, tokkelbaan of klimtoren in strook ten noorden van plan.
- Genoeg prullenbakken, ook voor hondenpoep langs wandelpad.
- Speeltoestellen in natuurlijke kleur
- Functionele speeltoestellen die uitdagend zijn en centraal geplaatst zijn.

Toegankelijk & uitdagend

- Voorbeeld spelen: klimboom
- Op plek van huidige ingetekende boomgaard ontmoetingsplek voor bewoners en fietsers met bijv. bankjes en prullenbakken, waterpunt (zoals bij kapelletje bij 't Groen).
- Wandelpaden rolstoel/kinderwagen toegankelijk (bijv. half verhard (geel)steengrind.

Wensen, ideeën en zorgen

Er zijn uitgebreide gesprekken gevoerd en veel ideeën, wensen en zorgen met elkaar gedeeld. Ook de dorpsraad was aanwezig. Natuurlijk is niet iedereen blij met de woningbouwontwikkeling. Direct omwonenden hebben ook hun zorgen geuit. Iedereen was het er wel over eens dat het bouwen van nieuwe woningen in Knegsel hard nodig is. Door de aanwezigen zijn kritische kanttekeningen geplaatst bij sommige keuzes. Er is feedback gegeven op het gebiedsconcept, maar ook de positieve punten zijn benoemd.

Algemene opmerkingen

Verkeersveiligheid & lokaal

- Denk aan elektrische aansluitingen laadpalen voor elektrische auto's.
- Zoveel mogelijk sturen op lokaal.
- Aandacht voor veiligheid kinderen verkeerssituatie nieuwe kruispunt.
- Aandacht voor veiligheid fietsers. Huidig fietspad behouden en fietsers bij de nieuwe kruising de weg op.
- Aandacht voor te hard rijden op de Zandoerleseweg.
- Maak de lichtbronnen/lantarenpalen bij het seniorenhof niet te hoog in verband met het inschijnen in de tuinen bij huidige bewoners.

Veel gestelde vragen en antwoorden

Openbare Ruimte en verkeer

Hoe gaan jullie om met regenwater in het plan?

Wij zorgen dat we binnen het plangebied het regenwater opvangen en infiltreren. We zorgen dat daarbij geen wateroverlast ontstaat binnen het plangebied en de omgeving. Dit wordt later concreet uitgewerkt in de verdere planvorming.

Hoe gaan jullie om met de verkeersveiligheid op de Zandoerleseweg?

Met de komst van het nieuwe buurtschap verleggen we de bebouwde komgrens richting Zandoerle. Bij de nieuwe bebouwde komgrens komen nieuwe verkeer remmende maatregelen. Denk hierbij aan een wegversmalling en/of drempel. Bij de nieuwe wegaansluitingen op de Zandoerleseweg komen ook verkeer remmende maatregelen. Hoe dit er precies uit komt te zien wordt later concreet uitgewerkt in de verdere planvorming.

Type woningen

Hoe wordt bepaald wat voor soort woningen er worden gebouwd?

In Eersel heeft de gemeenteraad een woningbouwprogramma vastgesteld. In dit woonbeleid is een verdeling opgenomen van type woningen bij nieuwbouwprojecten. Dit komt op het volgende neer:

Huur	< € 879,66 (sociaal)	30%
Koop	< € 230.000 app - € 275.000 ggb	5%
Huur / koop	€ 879,66 - € 1123,13 (middenhuur) / € 230.000 € 275.000 - € 320.000	13%
Koop	€ 320.000 – € 390.000	19%
Huur / koop	> € 1123,13 > € 390.000	33%

*concept prijspeil 2024

Kunnen inwoners uit Knegsel voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen?

- Wij kunnen als gemeente geen voorrang verlenen aan Knegselaren bij het toewijzen van woningen. Uit de praktijk blijkt ook dat dit niet nodig is. In de gemeente Eersel wordt het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen gekocht door lokale doelgroepen. Expats zijn meestal niet geïnteresseerd in nieuwbouw omdat het te lang duurt tot ze hier kunnen wonen.
- Het bouwen in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan wel een voordeel zijn voor inwoners uit het eigen dorp. Lees hiervoor verder bij de vraag: 'Is bouwen in CPO ook mogelijk?' bij de veelgestelde vragen over de uitgifte van woningen.
- De sociale huurwoningen worden door onze woningstichting WSZ toegekend via wooniezie.nl. Inwoners buiten Eersel kunnen hier ook op reageren. Bij de toewijzing houdt WSZ rekening met goede mix van bewoners. De verdeling gebeurt deels op basis van inschrijftijd, maar er wordt ook rekening

gehouden met urgent woningzoekenden en statushouders. Daarnaast wordt een deel van de woning nog geloot, om ook woningzoekenden met een korte inschrijftijd de kans te bieden. WSZ onderzoekt wel wat de mogelijkheden zijn om voorrang te verlenen aan woningzoekenden uit het eigen dorp.

Uitgifte woningen

Wie gaat de bouwkvavels straks uitgeven?

We weten nog niet of de gemeente of een projectontwikkelaar de bouwkvavels straks gaat uitgeven. Hier gaan we ons pas bezighouden na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad. Zodra wij hier meer informatie over hebben delen we dit via www.eeersel.nl/nardushoek.

Hoeveel woningen worden er totaal gebouwd?

In het huidige gebiedsconcept is de schatting dat er tussen de 80 à 90 woningen worden gebouwd. In de verdere uitwerking van het gebiedsconcept worden er meer definitieve berekeningen gemaakt. Het aantal woningen wordt dan ingetekend op basis van het woningbouwprogramma.

Is bouwen is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk?

Bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is zeker een mogelijkheid. In een CPO werken meerdere toekomstige bewoners samen om voor zichzelf woningen te realiseren. Dit gebeurt door het oprichten van een vereniging. Voorwaarde is dat iedereen de kans krijgt om zich aan te melden voor deze locatievereniging. Het is daarom verplicht om een oproep te plaatsen in de lokale kranten en via de website van de gemeente zodat iedereen die belangstelling heeft zich hiervoor kan aanmelden. Na sluiting van de inschrijvingstermijn verloot de vereniging de beschikbare woningen.

De leden van de vereniging die een woning mogen bouwen, hebben daarna allemaal evenveel stemrecht en zeggenschap in het bouwproces. Zij geven zelf de opdracht om te bouwen en hebben inspraak in hoe de woningen eruit komen te zien. Op deze manier kan CPO een kans bieden aan een groep lokale inwoners om betaalbare woningen te realiseren.