

Samenvatting omgevingsdialoog direct omwonenden Nardushoek

In 2023 en 2024 zijn er diverse keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden van het woningbouwplan Nardushoek. Op 18 juni 2024 is een terugkoppelingsavond voor direct omwonenden gehouden in de Leenhoef in Kneegsel. De opkomst hiervan was goed. Dit document bevat de samenvatting van de opgehaalde informatie tijdens de gesprekken met de direct omwonenden.

Opgehaalde informatie m.b.t. seniorenhof

Lichtvervuiling: Gezien het seniorenhof relatief dicht op bestaande bebouwing komt is het de vraag of er sprake gaat zijn van lichtvervuiling in de vorm van lantaarnpalen aan de nieuw aan te leggen weg van het seniorenhof.

Een dergelijk punt is uitwerking en wordt daarom meegenomen bij het ontwerpen van het civieltechnisch plan. Hoewel we er daarom in deze fase niks mee doen heeft het wel onze aandacht voor de volgende fase in de ontwikkeling.

Bouwhoogtes: hoe hoog worden de woningen??

De woningen in het seniorenhof worden één laag met kap om de dorpse uitstraling te behouden. Met betrekking tot privacy worden zonnepanelen op het dak aan de voorzijde van de woningen aan het seniorenhof verplicht vanuit het beeldkwaliteitsplan. Op deze manier wordt het niet mogelijk om bijvoorbeeld een dakpannel te plaatsen.

Erfafscheiding seniorenhof: Is het mogelijk om de erfafscheiding met het seniorenhof hoger en eventueel groen te maken omwille van privacy?

Momenteel grenzen de bewoners ter hoogte van het nieuw te bouwen seniorenhof met hun tuinen aan een stuk landbouwgrond. We zijn in gesprek met geïnteresseerde omwonenden om hier een passende oplossing voor te vinden. Op verzoek van omwonenden komt heir een groene (aangeklede) erfafscheiding die, gezien vanaf de stoep in het seniorenhof, twee meter hoog is om de privacy te waarborgen van de omwonenden. In overleg bespreken hoe de aankleding van deze erfafscheiding eruit komt te zien.

Huiskamer

In eerdere concepten was een huiskamer gepland bij het seniorenhof. De omwonenden gaven aan dat zij bang zijn voor overlast van de huiskamer. De huiskamer voor de nieuwe bewoners is verwijderd uit het ontwerp en wordt voorzien in het buurthuis De Leenhoef.

Groenstrook seniorenhof

- *Door omwonenden is de wens uitgesproken om een groenstrook te verbreden tussen de perceelsgrenzen aan hun achterzijde en de beoogde weg in het seniorenhof. De gemeente heeft op verzoek van de direct omwonenden de groenstrook verbreed naar 3,5 à 4 meter.*
- *Door omwonenden is de wens uitgesproken voor winterharde beplanting in de groenstrook tussen de perceelsgrenzen aan hun achterzijde en de beoogde weg in het seniorenhof. Voor de verdere uitwerking van de groenstrook tussen de weg en de schuttingen van de huidige bewoners huurt de gemeente een landschapsarchitect in. Deze inrichting wordt in overleg met de huidige direct aanwonende gemaakt. Hierbij wordt de wens van de bewoners voor een winterharde beplanting meegenomen*
- *De meningen van omwonenden over het plaatsen van wel of geen bomen in de groenstrook tussen de perceelsgrenzen aan hun achterzijde van de huidige bewoners zijn verdeeld. Aandachtspunt hierbij was dat de meeste geen bomen willen die voor extreem veel bladverlies zorgen. Het wel of niet plaatsen van bomen en eventueel type bomen in de groenstrook wordt meegenomen in de hierboven beschreven verdere uitwerking.*

Water: Hoe gaan we om met regenwater in het plan?

In het plangebied wordt regenwater opgevangen door middel van bijvoorbeeld wadi's. Waar deze precies komen en welke maatregelen verder nog worden genomen tegen wateroverlast wordt verder uitgewerkt in het civieltechnisch plan.

Afgraven perceel

Omwonenden gaven aan dat het perceel waar het seniorenhof op wordt gebouwd hoger ligt dan hun eigen percelen. Het heeft hierbij hun voorkeur om het perceel waar het seniorenhof op wordt gebouwd wordt afgegraven omwille van privacy. De gemeente heeft in de keukentafelgesprekken en bewonersavond in kwartaal 2024 toegelicht dat her perceel niet kan worden afgegraven.

Voorkeur naar seniorenwoningen

Omwonenden geven aan dat zij in het seniorenhof het liefst seniorenwoningen zien. (De term seniorenhof is later toegekend aan dit deel van het plan). In het plan staan nu seniorenwoningen opgenomen op deze plek.

Buitenruimte seniorenwoningen niet aan zuidkant

Omwonenden geven aan dat zij de buitenruimte van de seniorenwoningen het liefst niet aan de zuidkant zien vanwege privacy. De buitenruimte van de seniorenwoningen liggen in het plan aan de noord-, oost- en westzijde.

Schuttingen

De meeste omwonenden gaven aan dat zij het liefst hun huidige schutting behouden in combinatie met een bredere groenstrook van de gemeente erachter. Een enkeling vroeg naar de mogelijkheid voor het toestaan van het plaatsen van een hogere schutting of muur. Na de terugkoppeling aan de direct aanwonenden dan het perceel niet kan worden afgegraven bleef dit punt bij de direct omwonenden gelijk. De gemeente laat de direct omwonenden hun huidige schutting behouden. Hierbij geeft de gemeente de direct omwonenden bij het seniorenhof wel de optie om in de toekomst zelf de schutting te verhogen als zij hier behoefte aan hebben. De mogelijkheden hiervoor staan opgenomen in het omgevingsplan.

Opgehaalde informatie m.b.t. buurtschap

Erfafscheiding noordwestelijk deel buurtschap: Is een uniforme erfafscheiding mogelijk tussen het bestaande perceel ten noordwesten van het buurtschap en de losse percelen in het plangebied die daar nu tegenaan zijn beoogd?

In het beeldkwaliteitsplan zullen eisen opgenomen worden om een uniforme erfafscheiding te realiseren.

Water: Hoe gaan we om met regenwater in het plan?

In het plangebied wordt regenwater opgevangen door middel van bijvoorbeeld wadi's. Waar deze precies komen en welke maatregelen verder nog worden genomen tegen wateroverlast wordt verder uitgewerkt in het civieltechnisch plan.

Omwisselen positie vrijstaande woningen aan Zandoerleseweg

Omwonenden gaven de voorkeur aan voor het omwisselen van de twee vrijstaande woningen langs de Zandoerleseweg. Deze zijn omgewisseld in het nieuwe plan.

Bouwhoogtes: hoe hoog worden de woningen??

In het buurtschap zullen de woningen aan de buitenranden van het plan één laag met kap worden en meer naar de kern zijn er hogere maten mogelijk. Dit om de dorpse uitstralingen ook hier te waarborgen.

Algemene opgehaalde informatie

Verkeersveiligheid: Er is door verschillende omwonenden aangegeven dat de verkeerssituatie aan de Zandoerleseweg als onveilig wordt ervaren door te hard rijden.

- *De Zandoerleseweg als zodanig is geen onderdeel van deze ontwikkeling.*
- *Wat we wel doen is de komgrens verleggen en bij deze nieuwe grens verkeersremmende maatregelen treffen zoals een wegversmalling of drempel.*
- *In eerdere plannen liet de gemeente fietsers al op de weg komen bij de verlegde komgrens. Omwonenden waren het hier niet mee eens vanwege de veiligheid van de fietsers en verzochten om het fietspad door te laten lopen tot aan De Wetering. De gemeente ontraad de omwonenden om het fietspad door te laten lopen tot aan De Wetering. Op sterk verzoek van de omwonenden is het plan gewijzigd en loopt het fietspad door tot aan De Wetering.*

Parkeerdruk: Zijn er genoeg parkeerplaatsen in het nieuwe plan voorzien?

In de nieuwe ontwikkeling wordt er voor voldoende parkeergelegenheid gezorgd op basis van het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel. Dit is terug te vinden in de ruimtelijke motivering

Bereikbaarheid hulpdiensten tijdens bouw.

De werkzaamheden worden voornamelijk op de te ontwikkelen percelen uitgevoerd. Ingrepen voor nieuwe ontsluitingen aan de huidige infrastructuur zullen tijdig gecommuniceerd worden waarbij in het civieltechnisch plan rekening gehouden wordt met het omleiden van hulpdiensten en waar nodig stroken vrij houden.

Voorrang aanwijzen woningen: is het mogelijk om mensen, bijvoorbeeld Knegselnaren, voorrang te geven bij het toewijzen van (sociale) huurwoningen?

Wij kunnen als gemeente geen voorrang verlenen aan Knegselaren bij het toewijzen van woningen. Er zijn wettelijke instrumenten die dit tot op bepaalde hoogte mogelijk maken maar hier maken wij als gemeente geen gebruik van. In de praktijk blijkt namelijk dat woningen al passend toegewezen worden.

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.

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.

Waarom bouwen op deze locatie?

In 2022 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke visie woonuitbreidingen vastgesteld. Hierin is een uitgebreide analyse gedaan van de verschillende kernen in de gemeenten en welke plekken in en rond deze kernen mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. In de kern Knegsel is uit de analyse gekomen dat de plek waar Nardushoek komt het meest geschikt is.

Groen: wordt er rekening gehouden met groen, het bos en de beleving hiervan?

In het plan wordt rekening gehouden met het bestaande bos en wordt het plangebied zo groen mogelijk ingericht. De nieuwe dorpsrand zal overvloeien in het omringende groen. Daarnaast zullen er verschillende wandelpaden komen die vanuit het plangebied in het omringende groen en bos zullen lopen waardoor dit nog steeds beleefd kan worden.

Zandpad Nardushoek: Blijft het zandpad toegankelijk als wandelpad richting het groen en het bos?

Het zandpad blijft open, dit is ook besproken met de eigenaren.