

# Verslag omgevingsdialoog

Onderwerp: Woningbouwplan Borkel – Pater Aartslaan  
Datum: 10 december 2021  
Opgesteld door: Gispro b.v.

## Inleiding

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling en het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan “Borkel – Pater Aartslaan” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond middels een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

In overleg met de projectleider van de gemeente is de reikwijdte bepaald van de aan te schrijven omwonenden. Dit overzicht is in bijlage 1 toegevoegd.

In november 2021 hebben bewoners en bedrijven rondom de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake de ontwikkeling. In de brief is de hoofdpunten van het plan met bijbehorend woningbouwprogramma besproken. De brief is ondersteund met een situatieschets.

In de tweede week van december 2021 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor geïnteresseerden van een woning maar ook gelijk toereikend voor de omwonenden. Ook hebben we de ingekomen reacties (2 in totaal) geïnventariseerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit de bewoners zorgen zijn geuit over de auto's, campers en vrachtwagens die nu elders in de straten moeten parkeren. Wij hebben alle vragen tijdens de bijeenkomst beantwoord en zullen het verslag met de aanwezige delen, deze zullen we inhoudelijk hieronder nog toelichten.

## Reacties omwonenden inclusief onze reactie

Naar aanleiding van onze brief hebben wij 2 reacties per mail ontvangen. De volledige ingestuurde mails, zijn in bijlage 2 geanonimiseerd opgenomen.

Wij hebben de omwonenden per mail geantwoord en voorzien van het verslag van de informatiebijeenkomst inclusief de presentatie.

### *Omwonende 1:*

De gestelde opmerkingen / vragen in haar reactie zijn allen beantwoord tijdens de informatiebijeenkomst bij vragen 2 en 3.

### *Omwonende 2:*

Omwonende 2 was uiteindelijk bij de informatiebijeenkomst aanwezig. Uit de getoonde presentatie van de bijeenkomst is naar voren gekomen dat op de grond die ze nu pacht in de toekomst ingevuld zal worden met 7 parkeerplaatsen met groen eromheen. De exacte invulling van het groen moet nog afgestemd worden.

De overige reacties zijn voortgekomen uit de informatiebijeenkomst. Deze hebben we in bijlage 3 genoteerd en antwoord gegeven. De algemene opmerkingen gaan over de bezorgdheid van omwonenden m.b.t. het verkeer en de parkeervoorzieningen. Wij zullen deze punten samen met de gemeente en het dorpsinitiatief nader bestuderen, en kijken naar een geschikte oplossing.

## **Conclusie / Vervolgafspraken**

Voor het vervolgtraject hebben wij de volgende aandachtspunten waar we het plan nog meer input op moeten uitwerken.

1. *Gewijzigde verkeerssituatie:*  
Samen met de gemeente en het Dorpsinitiatief zal gekeken worden naar de volgende punten:
  - a) Parkeren vrachtwagens en auto's die nu op het veld geparkeerd staan buiten de vaste parkeerplaatsen om.
  - b) Éénrichtingsverkeer, welke richting gekozen zal worden, rekening houdend met de scherpe bocht.
  - c) Kijken of er wellicht extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden ter plaatse van de vuilniscontainers gelegen aan de Pater Aartslaan.
  - d) Onderzoeken of het mogelijk is om parkeerplaatsen toe te wijzen aan de huurders van woningen gelegen aan de Oude School.
2. Wij zullen duidelijk aangeven aan de bewoner van de woning gelegen aan de Oude School 9, die een stuk grond van de gemeente pacht wat de straks de exacte invulling wordt van het groen rondom de parkeervakken. Daarnaast zullen wij aangeven waar de exacte erfgrens ligt.

## Bijlage 1 | Aangeschreven omwonenden



### Adressen:

Dorpsstraat 27 t/m 37	6 adressen
Oude School 1 t/m 15; Dorpsstraat 39	Via woningbouwvereniging
Pater Aartslaan 2 t/m 18	9 adressen
Dorpsstraat 47 t/m 49	4 adressen
Dorpsstraat 23 (al inhoudelijk geïnformeerd)	1 adres
Dorpsstraat 25 (al inhoudelijk geïnformeerd)	1 adres
Dorpsstraat 62 en 64	2 adressen
Monseigneur Kuypersplein 2 t/m-4-6-6a-8	5 adressen
<b>Totaal</b>	<b>28 adressen + woningbouwvereniging</b>

## Bijlage 2 | Reacties omwonenden per mail ontvangen

### Omwonende 1

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 6 december 2021 13:15

**Aan:** Elise van Spaandonk

**CC:** Dorpsinitiatief Borkel&Schaft

**Onderwerp:** Re: Verplaatsing informatiebijeenkomst bouwproject

Beste Elise,

Ik begrijp dat jullie ivm de huidige maatregelen genoodzaakt zijn de bijeenkomst te verplaatsen. Maar om dit dan te verzetten naar een tijdstip dat de meeste mensen aan het werk zijn vind ik heel spijtig. Naar mijn idee zou bv op een zaterdag een beter alternatief zijn, als je veel geïnteresseerden wilt bereiken.

Wij melden ons bij deze dan ook af. Wel zouden we graag de informatie die tijdens deze bijeenkomst gedeeld wordt ook willen ontvangen.

Als omwonende maak ik me het meeste zorgen om de parkeer gelegenheid.

Op de huidige parkeerplaats staan toch regelmatig veel auto's en enkele vrachtwagens die nu elders in de straten komen te staan. Vandaar ook een cc naar het Dorpsinitiatief.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

[REDACTED]

### Omwonende 2

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 7 december 2021 17:53

**Aan:** Elise van Spaandonk

**Onderwerp:** Bouwplan oude school

Verstuurd vanaf mijn iPhonemail komt te laat binnen, dus kan niet aanwezig zijn! Oude school nr [REDACTED]. Tuin is deels van de gemeente, al tel contact gehad en daar wacht ik nog op informatie!dit stuk grond " pacht" ik van gemeente en daar moet ik jaarlijks voor betalen. Wat word er met dat stuk grond gedaan?komt daar beplanting? Parkeer vakken? Dit zou ik graag willen weten. Mvg [REDACTED]

## Bijlage 3 | Verslag informatiebijeenkomst en Omgevingsdialoog

Datum: 9 december 2021

Tijdens de bijeenkomst waren in het kader van het omgevingsdialoog de volgende mensen aanwezig:

- Huurder van Oude School
- Huurder van Oude School
- Huurder van Oude School
- Huurder van Oude School

Daarnaast waren 32 geïnteresseerden aanwezig voor de nieuwbouwwoningen.

Verder aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Kelly Fraaije, projectleider, gemeente Valkenswaard;
- Leden van het Dorpsinitiatief Borkel en Schaft

### Inleiding

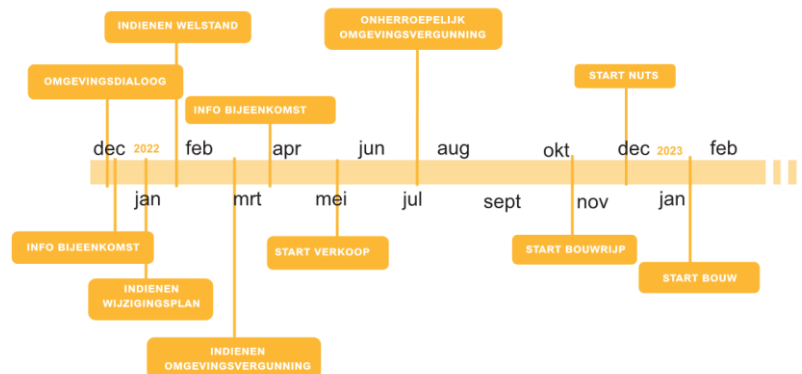
Tino opent de bijeenkomst met een introductie op het proces dat vooraf is gegaan aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de buurtbewoners. Daarnaast geeft hij aan dat de bijeenkomst van vandaag een combinatie is van het omgevingsdialoog met omwonenden als wel een bijeenkomst voor geïnteresseerden van de woningen.

Jaren geleden is door de gemeente een wijzigingsbevoegdheid gelegd op de grond voor de realisatie van 12 grondgebonden woningen. De huidige parkeerplaatsen die worden gefaciliteerd komen elders op het plan terug, zodat deze parkeerplaatsen gehandhaafd blijven voor de gemeente. Er zijn de volgende type woningen opgenomen:

- 4 sociale koopwoningen afgegrensd op €215.000 met 1,5 slaapkamer (één volwaardige slaapkamer en een kleine slaapkamer)
- 3 hoekwoningen met garage mogelijkheid en 3 slaapkamers op de verdieping.
- 3 hoekwoningen / tussenwoningen met 3 slaapkamers op de verdieping.
- 2 twee-onder-één-kapwoningen met garagemogelijkheid of 2 seniorenwoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een garagemogelijkheid.

Vervolgens is aan de hand van impressiebeelden aangegeven hoe de woningen eruit komen te zien. Er is gekeken naar een dorpskarakter met een lichte moderne twist. De woonstraat zal een éénrichtingsweg worden. Welke kant deze uit zal gaan, moet in overleg met de gemeente nog worden afgestemd.

Tot slot is de planning gedeeld met de informatie wanneer wij het wijzigingsplan verwachten in te dienen bij de gemeente tot aan start bouw. Zie onderstaande planning.



## **Opmerkingen en vragen**

Hieronder zijn alle opmerkingen gebundeld met de verstrekte antwoorden.

### *Vraag 1:*

Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat de nu opgenomen twee-onder-één-kapwoningen mogelijk ook gewijzigd kan worden naar twee seniorenwoningen mocht hier behoefte voor zijn. Wanneer wordt er uitsluitsel gegeven over welke type het zal worden?

### *Reactie:*

Wij wilden deze bijeenkomst gebruiken om te kijken waar de meeste vraag naar was. Er is op dit moment 1 geïnteresseerde in de zaal voor seniorenwoningen. Eind januari willen we de beslissing voor of een tweekapper of een seniorenwoning. Aangegeven wordt dat als we de komende 4 weken geen geïnteresseerden meer binnen krijgen we gaan kiezen voor een vrije sector tweekapper.

### *Vraag 2:*

Momenteel staan er vaak vrachtwagens en campers op het parkeerterrein. Hoe wordt voorkomen dat deze dadelijk in de smalle straat gaan parkeren, of verderop in de wijk?

### *Reactie:*

Het uitgangspunt van de nieuwbouwontwikkeling is, is dat er bij de realisatie van de woningen geen knelpunten ontstaan voor het verkeer. Momenteel is er nog geen alternatieve locatie aangewezen voor de vrachtwagens. Het Dorpsinitiatief is samen met de gemeente aan het kijken naar een geschikte locatie. Dit wordt niet vergeten en zodra er een alternatieve locatie bekend is zal deze met de omwonenden worden gedeeld.

### *Vraag 3:*

Niet alleen het parkeerterrein, maar ook het naastgelegen veld staat vaak vol met auto's. Zijn deze parkeerplaatsen nu ook meegenomen in het nieuwe plan?

### *Reactie:*

Voor de ontwikkeling is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernota op basis van de aangelegde parkeerplaatsen. De gemeente en het dorpsinitiatief zal dit meenemen in de zoektocht naar een alternatieve locatie voor het parkeren.

### *Vraag 4:*

Wonend aan de Oude School naast de vuilniscontainer wordt hier veel overlast bij ervaren. Er is aangegeven dat deze containers verplaatst zouden worden, wat is hier de status van? Dit zou ook een plek kunnen zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren.

### *Reactie:*

Voor deze ontwikkeling vallen de vuilniscontainers buiten het projectgebied. De projectleider van de gemeente zal intern navragen wat hier de status van is, en het antwoord terugkoppelen aan de bewoonster van de woning.

*Vraag 5:*

De bestaande weg richting van de Oude School kent een hele scherpe bocht, het is goed dat er gekeken wordt naar een eenrichtingsweg oplossing. Momenteel zie je het tegemoetkomend verkeer niet aan komen rijden.

*Reactie:*

Wij zullen dit meenemen in het uitwerken van het ontwerp van het openbaar gebied en bij de parkeeroplossing. Hier zal vanuit de gemeente en het Burgerinitiatief naar gekeken worden vanuit verkeer.

*Vraag 6:*

Het verkeersbord met de aanduiding van parkeerplaats Pater Aartslaan staat op de verkeerde positie, waardoor veel verkeer de Oude School inrijdt, en op die parkeerplaatsen gebruiken. Wij als huurders, kunnen vaak onze auto's niet kwijt. Is er een mogelijkheid om parkeerplaatsen toe te wijzen aan de huurders?

*Reactie:*

Dit zal de gemeente oppakken en nagaan bij de afdeling verkeer of dit een mogelijkheid is.

*Vraag 7:*

Het achterpad van de nieuwe woningen, grenzend aan de woningen van de Oude School, hoe is deze gepositioneerd? Wordt het pad samengevoegd, of blijft het los?

*Reactie:*

Wij hebben het woningbouwplan ontworpen op onze kavels, en niet op de percelen van Woningbelang. Dit houdt in dat waar nu de heg is gepositioneerd, het achterpad komt van de nieuwe te bouwen woningen. Het bestaande achterpad zal op dezelfde positie blijven liggen, en zal enkel breder worden. Wij kijken nog naar de mogelijkheid om met Woningbelang afspraken te maken over het gezamenlijk gebruik van het achterpad en we beide achterpaden samenvoegen.

*Vraag 8:*

Als de woning straks gekocht wordt, is de grond dan van de koper of wordt deze gepacht?

*Reactie:*

Als koper van de woning ben jij eigenaar van de woning als van de grond. Dus je hebt straks een eigen huis op eigen grond. Het openbaar gebied, de weg en de parkeerplaatsen niet op eigen terrein zijn straks eigendom van de gemeente.

*Vraag 9:*

Hoe is de verkoopprocedure dadelijk geregeld? Gaat het met opbieden of vaste prijs?

*Reactie:*

De definitieve verkoopprocedure zal tijdens de volgende bijeenkomst nader worden toegelicht. Wij werken altijd met standaard vaste verkoopprijzen. Het enige waar we naar moeten kijken hoe het toewijzen van de woningen wordt uitgevoerd. Dit zullen we in overleg met het Dorpsinitiatief nog gaan afstemmen.