

Verslag informatie avond woon-groen plan Peelwachter dinsdag 23 maart 2021 19.30 –

21.00 uur via Teams

Er hebben zich voor de avond ca 95 personen per e-mail aangemeld. De aanmeldingen komen vanuit de buurt, het dorp, de Dorpsraad, KBO en overige Ospelse geïnteresseerden. Tijdens de informatieavond zelf hebben ca. 65 contacten ingelogd via Teams.

Stipt om 19.30 uur heet de initiatiefnemer Kets-Maantje BV alle buurtgenoten, omwonende en overig geïnteresseerden van harte welkom, een speciaal woord van welkom aan de wethouder van sociaal domein en wethouder van ruimtelijke ordening. De avond is mede voorbereid door Stedenbouwkundigbureau Pouderoyen-Tonnaer.

Initiatiefnemer licht toe dat ze iedereen graag in een fysieke bijeenkomst had willen ontmoeten en informeren maar helaas is dat vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk vandaar gekozen voor deze digitale oplossing.

Het doel van vanavond is om iedereen te informeren over de plannen voor de locatie aan de Meijersedijk 2 en waar we nu staan in het proces. Alvorens initiatiefnemer haar scherm deelt en de presentatie start spreekt de wethouder van ruimtelijke ordening de groep kort toe. Hij geeft aan dat de Gemeente Nederweert enthousiast is over het plan en dat hij benieuwd is naar de reacties van vanavond.

De avond is opgedeeld in een drietal blokken;

In het eerste blok informeert initiatiefnemer iedereen over de geschiedenis van de locatie en hoe ze tot het plan zijn gekomen. Aan het einde van het blok is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Er worden geen vragen gesteld over de historie.

In het tweede blok richt stedenbouwkundig bureau Pouderoyen-Tonnaer het woord tot de groep en geeft een uitgebreide toelichting op het inrichtingsplan en het bestemmingsplan aan de hand van een aantal schetsen. Naar aanleiding hiervan zijn de reacties positief, maar werden aan het einde van dit blok een aantal vragen gesteld door directe burens van het plangebied.

- 1) Is er voldoende parkeergelegenheid als het druk is in het Experience Center en gezamenlijk gebouw. Er was een lichte zorg over het parkeren van auto's langs de straat (Plattepeeldijk). De stedenbouwkundige legt uit dat ze de richtlijnen volgen c.q. parkeernormen hanteren die het bestemmingsplan voorschrijft aan de activiteiten van dit maatschappelijk gebouw.
- 2) Hoe zal de toegankelijkheid van het plangebied in aansluiting met de kern worden. De stedenbouwkundige legt uit dat daar nu niet in is voorzien. De toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers binnen het plangebied is voornamelijk voorzien via het plein voor het poortgebouw en de autovrije as waaraan de woningen worden gesitueerd. Wel is het goed om nadere afspraken te maken over de aansluiting met de kern. Voornamelijk een akiepunt voor de Gemeente.
- 3) Hoe gaan we om met overlast tijdens de bouwperiode van het plan en eventuele overlast van het poortgebouw. Initiatiefnemer legt uit dat overlast tijdens een bouwperiode niet kan worden voorkomen. Ten alle tijden zal initiatiefnemer de regels m.b.t. bouwen van de Gemeente opvolgen, de Algemene Plaatselijke Verordening. Ook zal initiatiefnemer de buurt steeds goed op de hoogte houden van de verschillende bouwstappen. V.w.b overlast gemeenschappelijke ruimte geldt hetzelfde. Gebouw heeft maatschappelijk functie er wordt geen (parkeer)overlast verwacht.

In het derde blok geeft initiatiefnemer een toelichting op het woonconcept.

Aan het einde van dit blok worden er ook een tweetal vragen gesteld:

- 1) Voor welke doelgroep is het plan bedoeld? Initiatiefnemer geeft aan dat het plan is bedoeld voor jongere ouderen en oudere jongeren mits deze bereid zijn tot een succes maken van het concept. Naar elkaar omzien, naoberschap, elkaar helpen etc.
- 2) Kan er mee worden beslist over de inrichting van de woningen? Initiatiefnemer geeft aan dat dit mogelijk in de laatste fase van inrichting tot de mogelijkheden behoort maar dat moet nader worden uitgewerkt.

Om 20.50 bedankt initiatiefnemer iedereen voor haar/zijn deelname en sluit de informatiebijeenkomst af.

Bijlagen: presentatie 23 maart 2021

Disclaimer inzake website de Peelwachter.nl en presentatie Peelwachter die gegeven is aan belangstellenden op dinsdag 23 maart 2021 via MS Teams 19.30 uur-21.00 uur

Deze presentatie is gedaan naar beste vermogen en op basis van de beschikbare informatie op 23 maart 2021, en op basis van de huidige inzichten. Ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, is het mogelijk dat de website onjuiste en/of onvolledige informatie bevat. Het is mogelijk dat de plannen in de toekomst via voortschrijdend inzicht worden aangepast.

Aan de inhoud van de informatie op deze website en de presentatie van dinsdag 23 maart 2021 kunnen geen rechten worden ontleend. Kets-Maantje BV en alle betrokken partijen zullen niet aansprakelijk zijn voor technische of redactionele fouten of omissies die in deze website voorkomen, noch voor eventuele gevolgschade die het resultaat is van het gebruik, de presentatie, het ter beschikking stellen of het tijdelijk niet beschikbaar zijn van deze website of de links naar de websites van derden.

Copyright: Niets uit deze presentatie mag openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande toestemming van Kets-Maantje B.V.

Kets-Maantje BV





De Peelwachter



23
maart 2021

Een warm welkom!



Hoe het begon



De voormalige prominente boerderij

Boerderij 'Ketsmaantje' in 1935



De voormalige autosloperij
Een verzamelplek voor afval, vuil en criminaliteit



Van prominente boerderij naar vervuilde plek De voormalige autosloperij is een doorn in het oog van het dorp



A decorative botanical illustration in the bottom left corner, featuring various green leaves and stems in different shades of green and white outlines, some with small white dots.

Eind 2017 aankoop locatie Meijelsedijk 2 te Ospel
door familie Hendrix



Het opruimen van de autosloperij
Uit liefde voor Ospel en de Plattepeeldijk



Familie participatie



Een bijzondere band
met de omgeving



Klaar om te **herbestemmen** en
de **leefbaarheid** in Ospel te **verbeteren**



de Peelwachter

Peelwachter is een project van een twintigtal, bij voorkeur energieneutrale, levensloopbestendige huurwoningen en een poortgebouw met daarin een multifunctionele recreatieruimte, een Ospel/Groote Peel Experience Center en een poortwoning.



veilige omgeving



duurzaam & groen



zelfredzaamheid



toegang tot zorg
bewoners vragen zelf zorg aan



sociale community
aandacht voor gemeenschapsvorming



activiteiten en reuring

de Peelwachter

De voormalige autosloperij maakt plaats voor een groene plek waar Ospelnaren in een veilige omgeving zelfstandig kunnen wonen met toegang tot zorg en ondersteuning die bewoners zelf mogen inkopen. Samenhorigheid, maatschappelijk participeren en “Naoberschap” zijn speerpunten voor het plan.



veilige omgeving



duurzaam & groen



zelfredzaamheid



toegang tot zorg
bewoners vragen zelf zorg aan



sociale community
aandacht voor gemeenschapsvorming



activiteiten en reuring

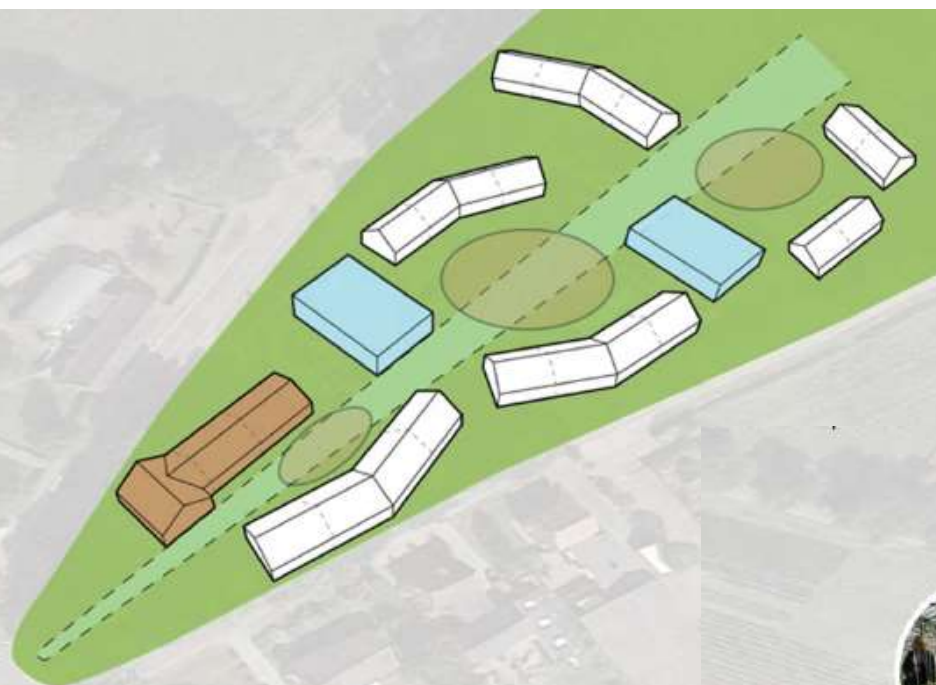
Einde blok 1



Inrichtingsplan/bestemmingsplan



Toelichting inrichtingsplan/bestemmingsplan
Bjorn Weekers
senior adviseur RO & stedenbouw
bij Pouderoyen-Tonnaer



Principe verzoek/medewerking
gemeente Nederweert
maart/april 2020



Programma:

10 sociale huurwoningen
10 middeldure huurwoningen
maatschappelijke voorziening
(experience centre/museum, multifunctionele
ruimte, ondergeschikte horeca)



Voorwaarden:

kwaliteitsverbetering op locatie
landschappelijke inpassing
sloop voormalige agrarische bebouwing
weg bestemmen huidige bestemming



Vooraf ook gekeken naar:

bodem
geluid
luchtkwaliteit
externe veiligheid
geur en gezondheid
flora/fauna/ecologie
stikstofdepositie
archeologie



Host	%	Larvae Exam	No. Larvae	Verdant	Maat	Aspiral
A	43	<i>gemmae japonica</i>	Microlepidoptera	Verdant	10-20%	12
B	7	<i>Magnolia Kobus</i>	<i>Microlepidoptera japonica magnolia</i>	Solitare	10-20%	0
C	10	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Microlepidoptera	Solitare	10-20%	0
D	10	<i>Pinus koraiensis</i>	<i>Microlepidoptera japonica pinus</i>	Solitare	10-20%	0
E	27	<i>Lilium cordata</i>	Microlepidoptera	Verdant	10-20%	0
Prothuber						
Hostplant	25	<i>Malus domestica</i>	Microlepidoptera	Verdant	12-14%	0
Hostplant	25	<i>Prunella cerasifera</i>	<i>Microlepidoptera prunella</i>	Solitare	12-14%	0
Hostplant	25	<i>Prunella alba</i>	<i>Microlepidoptera prunella</i>	Solitare	12-14%	0
Hostplant	8	<i>Minoc alba</i>	<i>Microlepidoptera</i>	Verdant	12-14%	1
Hostplant	17	<i>Pinus densata</i>	<i>Microlepidoptera pinus densata</i>	Verdant	12-14%	0



VSA	Oppervlakte m ²	%	Leefwijze naam	Nr. waarn.	Vervalst	Meet	Arten
vsa 3	35	25	<i>Ignotus ovalifolius</i>	Heughebaert	distributie verband 200 per 500 ²	80-100cm	18
180m ²	35	25	<i>Sec. apiculatus</i>	Giesbrecht	distributie verband 200 per 500 ²	80-100cm	18
	35	25	<i>ylustrum bicoloritum (Sten)</i>	Giesbrecht	distributie verband 200 per 500 ²	100-120cm	18
	35	25	<i>ecomytus europaeus</i>	Wilde	distributie verband 200 per 500 ²	80-100cm	18

Plantsoen:

Vak	Oppervlakt m²	%	Latijske naam	Ni. naam	Verband	Meer	Aantal
1	15	30	Amelanchier lamarckii	Korrelboom	Drabbeverband 1 per m²	60-80cm	15
150m²	30	40	Viburnum dentatum	Sloewachtel	Drabbeverband 1 per m²	25-30cm	60
	30	20	Coronilla varia	Stroepbloem	Drabbeverband 1 per m²	60-80cm	30
	30	30	Spirea japonica	Spiraea	Drabbeverband 1 per m²	25-30cm	45

Vak

Vak	Oppervlakt m²	%	Latijske naam	Ni. naam	Verband	Meer	Aantal
vak 2	35	25	Agrostis capillaris	Stroeggras	Drabbeverband 20 per m²	80-100cm	14
140m²	35	25	Desmodium illinoense	Gewone hals	Drabbeverband 20 per m²	80-100cm	14
	35	25	Verbena officinalis	Stroegkruid	Drabbeverband 20 per m²	300-400cm	14
	35	25	Hypericum perforatum	Witte heidekruid	Drabbeverband 20 per m²	80-100cm	14

* al het plantsoen dient bij levering 5-7 jaar te zijn.

Plantvak 2

Plantvak 1

Onderhoud en beheer:

Algemeen: Voorzien in eenmalige bemesting in het eerste voorjaar en de tweede helft van de zomer. Afvalblijfsel verwijderen en afvoeren. Voorzien in eenmalige snoeiwerkzaamheden in de periode maart t/m oktober. Snoeiwerk en onderhoudsopleiding op verduidelijkte tekeningen of naar een ander teken.

Bomen: Voorzien in jaarlijkse controle, snoeiwerk, verwerking en controle op dood hout. Verwijderen afgevoerd naar een opslag. Niet nodig bomen oplossen.

Plantsoen: Voorzien in eenmalige bemesting in het eerste voorjaar en de tweede helft van de zomer. Afvalblijfsel verwijderen en afvoeren. Voorzien in eenmalige snoeiwerkzaamheden in de periode maart t/m oktober. Snoeiwerk en onderhoudsopleiding op verduidelijkte tekeningen of naar een ander teken.

Stroepplantsoen: Voorzien in eenmalige bemesting in het eerste voorjaar en de tweede helft van de zomer. Afvalblijfsel verwijderen en afvoeren. Voorzien in eenmalige snoeiwerkzaamheden in de periode maart t/m oktober. Snoeiwerk en onderhoudsopleiding op verduidelijkte tekeningen of naar een ander teken.

Hagen: Voorzien in eenmalige bemesting in het eerste voorjaar en de tweede helft van de zomer. Afvalblijfsel verwijderen en afvoeren. Voorzien in eenmalige snoeiwerkzaamheden in de periode maart t/m oktober. Snoeiwerk en onderhoudsopleiding op verduidelijkte tekeningen of naar een ander teken.

Bloem- en kruidenrijk grasland: Voorzien in eenmalige bemesting in het eerste voorjaar en de tweede helft van de zomer. Afvalblijfsel verwijderen en afvoeren. Voorzien in eenmalige snoeiwerkzaamheden in de periode maart t/m oktober. Snoeiwerk en onderhoudsopleiding op verduidelijkte tekeningen of naar een ander teken.

ond Peelwachter 23 maart 2021

De commissie vraagt aandacht voor de achterkant situatie van de woningen. Twee blokken (van 2 rijen) hebben hun achterkanten naar elkaar gericht waardoor je meer een hofjeskarakter krijgt. De anderen zijn meer gericht naar de straat. Er is een grote gemeenschappelijke tuin. Maar als iedere woning ook een eigen tuintje heeft dan kan dit erg rommelig worden en het concept onderuit halen. Natuurlijk moet ieder zijn eigen privé-setting hebben maar er moet voor gewaakt worden dat iedere woning eigen hekjes en haagjes plant. Gestreefd moet worden naar privé plekken aan de woningen die onderdeel zijn van het parkachtige totaal, subtiel gemarkeerd, bijvoorbeeld in de vorm van uniforme lage haagjes. Het open, parkachtige karakter is een kwaliteit van het plan. Datzelfde geldt voor eventuele bergingen. Hier dienen afspraken met de toekomstige bewoners te worden gemaakt zodat er niet allemaal verschillende soorten bergingen worden neergezet. Dit dient aan de voorkant te worden geregeld. Men kan onderzoeken om de bergingen te verzamelen in één gebouw of om ze te integreren in de woongebouwen. Misschien in de vorm van een oud kippenhok om de verbinding met vroeger te maken.

Naast het groene/parkachtige karakter is ook duurzaamheid een belangrijk gegeven. De moestuin, plaggenkas (idee waarbij men wil refereren aan het verleden) en zonnepanelen als ook het streven naar een klimaatneutraal project duidt hierop. De commissie wijst op de ligging van de zonnepanelen. Ze liggen nu zuid georiënteerd en de vraag is of een oost-west ligging niet beter is. Houdt in elk geval ook rekening met het groen en de beschaduwing ervan waarbij de commissie het groen voorrang wil geven. Er zijn nog andere mogelijkheden voor zonnepanelen zoals op de daken van de woningen of het hoofdgebouw als het overkappen van de parkeerplaatsen.

Het groen heeft in het plan een stevige uitstraling die bij de verdere uitwerking behouden en eventueel zelfs versterkt mag worden. De parkachtige setting is een grote plus. De keuze voor de beplanting is in tegenstelling tot andere plannen die de commissie ziet veel meer richting sierplantsoen. De commissie kan hierin meegaan omdat dit plan toch meer tot de bebouwde kom gaat behoren. Een aantal vakken zijn dan ook als sierplantsoen aangegeven. Vak 1 kan daar ook toe worden gerekend. De commissie wil wel de meer buitengebied uitstraling behouden bij de delen van het plan die uitkijken / gericht zijn op het landbouwgebied.

De commissie gaat akkoord mits bovenstaande adviezen worden overgenomen.

Kwaliteitscommissie



sloop voormalige agrarische bebouwing (voorwaardelijke verplichting)

Meijelsedijk 2 (1.417 m²)
 Plattepeeldijk 14 (1.900 m²)
 Plattepeeldijk 22 (2.916 m²)
 Plattepeeldijk 29 (1.792 m²)
 Kruisvennendijk 14 (1.443 m²)
 Totaal 9.168 m² -> 10.000 m²

Bestemmingsplan (concept verbeelding)



Plangebied



Peelwacht Ospel

Bestemmingen

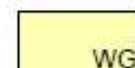
Enkelbestemming



Gemengd



Verkeer



Woongebied

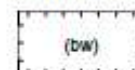
Aanduidingen

Gebiedsaanduiding



veiligheidszone - lpg

Funcieaanduiding



bedrijfswoning

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringsaanduiding



maximum aantal wooneenheden

Hoe verder!

concept bestemmingsplan is beoordeeld door gemeente
bestemmingsplan wordt nu voorbereid voor het college
als college akkoord is gaat het bestemmingsplan in procedure

Dit betekent:

zes weken ter inzage
mogelijkheid tot het indienen zienswijze
formuleren gemeentelijk standpunt
vaststelling door raad
beroepstermijn

Einde blok 2





Toelichting woonconcept

Nina Hendrix

Een bruisende woongemeenschap

een mix van vitale en minder vitale bewoners



**Genieten van zelfredzaamheid in een sociale community
en een levensloopbestendige omgeving**

A black and white photograph showing an elderly woman on the left and a younger woman on the right. The elderly woman has short, curly, light-colored hair and is wearing a light-colored, textured cardigan over a dark top, a multi-strand pearl necklace, and a pearl earring. She is looking towards the younger woman with a slight smile. The younger woman has her hair pulled back and is leaning in, looking down at something in her hands. The background is out of focus, showing some foliage.

Aardige buurmannen en buurvrouwen
Bewoners die iets voor elkaar willen betekenen

Micro-activiteiten

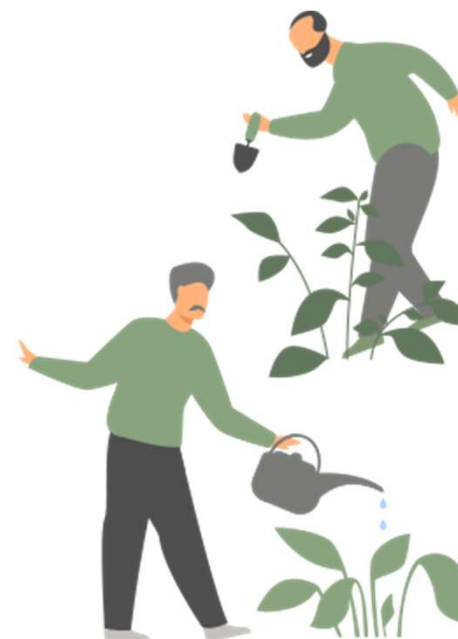
Voorbeelden



samen wandelen



eetclubje



tuingroep

Collectieve-activiteiten

Voorbeelden



kerstviering



jaarlijkse BBQ



gezamenlijk terras

Het bruisteam

Een bruisend sociaal klimaat



Het sociale klimaat

Hoe creëren wij een bruisend sociaal klimaat?

1. Bewoners kennen elkaar
2. Bewoners voelen zich verbonden met elkaar
3. Bewoners doen actief mee met (de door ons georganiseerde) activiteiten
4. Bewoners organiseren zelf activiteiten
5. Bewoners beheren en benutten zelf de algemene ruimten

Om dit klimaat te realiseren vormen wij een Bruisteam (een team gefocust op vitalisering & gemeenschapsvorming).

Wij stellen zelf voldoende uren ter beschikking om aanwezig te zijn als bewonersondersteuners.

Wij stimuleren zowel collectieve activiteiten als micro activiteiten.

Van bewoners wordt verwacht dat zij zich zullen inzetten voor de gemeenschap. Buurtbewoners zijn ook welkom om deel te nemen.

Einde blok 3





Bedankt voor jullie aandacht!

Vragen