Sfeerverslag informatieavond plan ‘Oude Veghelsedijk’

Datum: 4 december 2024
Tijd: 19.00 – 21.00 uur
Locatie: Sociaal Cultureel Centrum de Stuik

Het was een drukke avond zonder problemen. Mensen wilden informatie. Natuurlijk waren er ook zorgen, die kwamen later op de avond naar voren. Zo was er vooral bezorgdheid over de ontsluiting. Dat een deel van de wijk zou ontsluiten op De Dorpsrand met zijn speeltuin aan het groen, "is een slecht idee". En dat er een schijnbaar willekeurige grens getrokken werd wat nog bebouwd zou worden van de bolle akker en wat nu ineens een beschermd landschappelijk waardevol element zou zijn. Ook was de dichtheid een punt van zorg. En de grote hoeveelheid sociale huurwoningen "zoveel zijn er niet nodig in het dorp". We hebben uitgelegd dat wij ons moeten houden aan de Woonvisie en de regiodeal, en aan regels van de Rijksoverheid wat betreft woningdifferentiatie. Waarom zoveel woningen?: tussen de tijd dat De Dorpsrand bebouwd werd en nu dit plan wordt ontwikkeld is er een groot verschil. Om het betaalbaar te houden moet er een zeker aantal woningen worden gerealiseerd.

Er waren mensen bezorgd over de toename van het verkeer op de straat De Dorpsrand. Zij waren niet blij met de ene ontsluiting op de straat. Zij vonden dat er een lange straat door het plan moest, die ontsloten zou worden op de Oude Veghelsedijk. Een brug over de wadi leek sommigen ook te veel. Veel mensen namen de ingetekende voetpaden erg serieus. We hebben uitgelegd dat een lange straat te veel verharding zou opleveren en dat daardoor het plan nog smaller zou worden waardoor de woningen niet meer zouden passen. Nu zijn er twee insteken. Eén mevrouw zou het een goed idee vinden als er een ontsluiting komt over een weg die over een randje van de bolle akker loopt.

Veel belangstelling was er voor de patiowoningen, mensen -die er niet per se zelf wilden wonen, maar toch wel nadachten over iets levensloopbestendigs- vroegen naar de details. Er is aangegeven dat het niet zeker is of dat soort woningen gebouwd kunnen worden in die prijsklasse. Een mogelijk alternatief zou kunnen zijn om er levensloopbestendige woningen te maken in een rijtje en dat dan als een soort langgevelboerderij te maken. Daarop kreeg ik vaker het vergelijk met de bestaande levensloopbestendige woningen aan De Dorpsrand, stelselmatig "bejaardenwoningen" genoemd. In het begin waren er mensen die het "kippenhokken" noemden, waar de mensen van de woningcorporatie bijstonden, die -als eigenaren- niet blij waren met deze typering.

Sommige mensen vroegen zich af waar in het proces het plan zich bevond. Zij begrepen niet dat dit plan nog niet vastgesteld was of wilden dat niet geloven. Er werd een aantal keer gevraagd wanneer het plan vastgesteld, dan wel, gebouwd zou worden.

Dat de bolle akker niet bebouwd zou worden werd door sommigen niet geloofd. Of het waarom niet. Aangegeven dat de totale bolle akker in de loop van de jaren steeds verder is bebouwd, iedere keer met een randje erbij. De Dorpsrand was als plan "De Helling" als laatste. Nu 10 jaar later is dit strookje aan de beurt, maar er is nu uitgesproken door de gemeente dat de laatste driehoek als een beschermd landschapselement bewaard zou worden.

Veel mensen vonden de rug-aan-rugwoningen helemaal niets. "Daar wil toch niemand wonen?". Geen achtertuin. Je schuur staat in de voortuin. Er komt geen licht in je kamer, want er komt ook een voordeur en een schuur voor je gevel. Eén mevrouw vond dat de vuilnisbakken vol in het zicht een probleem zouden worden. Ik liet een foto zien van nette houten kasten die als eenheid bij mensen in de tuin staan. "Hoe hoog worden die woningen?" Anwoord: "8 meter toch wel".

Bewoners waren goed op de hoogte dat hun eigen woningen ook maximaal 8 meter kunnen zijn. Opvallend was dat geen van de criticasters een doelgroep zou zijn voor die woningen. Het was meer een soort bezorgdheid over de mensen die er wel zouden gaan wonen.

Iemand over de landschappelijke inpassing. "Er moet een landschappelijke inpassing komen zoals bij elk plan". Antwoord: komt nog. In deze fase nog alleen het stedenbouwkundig plan, groeninrichting door iemand die meer verstand heeft van groen. In ieder geval wel de haag. Of dat een geschoren haag is of dat het een wilde vuurdoorn of meidoorn is, is nog niet bekend. Een aantal vond het groen karig. Erg versteende ruimtes tussen de woningen. Antwoord: het plan wordt zo groen mogelijk ingekleed. Bomen geven indicatie, maar er komt nog een echt groenplan.

Meerdere mensen vroegen naar de twee vrije bouwkavels. Op een gegeven moment stond de eigenaresse van deze kavels er zelf bij en zij kon bevestigen dat de woningen door hen zelf gebouwd worden en dat het niet verkocht wordt om door een ander te laten ontwikkelen.

Woningcorporatie Mooiland was ook de hele avond aanwezig. Zij hebben de intentie om de huurwoningen te ontwikkelen en te exploiteren, maar er nog geen afspraken gemaakt.

Bezoekers hebben een reactieformulier ingevuld en zullen zo snel mogelijk antwoord krijgen op hun vragen.

Overzicht ingevulde reactieformulieren informatiebijeenkomst 'Oude Veghelsedijk' 4 december 2024

1.Aanzicht komend vanuit buitengebied veel te stenig/kaal! Icm sobere bebouwing
In het plan is nog geen groeninrichtingsplan gemaakt. Er komen nog bomen en hagen die het buurtje gaan aankleden. En dat zorgt ook voor een beter en groener aangezicht van de wijk.

2. We missen bomen/groen met hoogte
Zie vorige vraag

3. Evt verrekening werkelijk direct bestemmen binnen dorp
In het groenstructuurplan is bepaald dat de groencompensatie (middels het groencompensatiefonds) van uitbreidingsplannen, zoals de Oude Veghelsedijk, binnen de gemeente besteed moet worden. Maar de projectgroep van de gemeente ziet genoeg mogelijkheden om de groencompensatie van dit project in ieder geval binnen Vorstenbosch te besteden.

4. Nu is het perceel een grote groenstrook. In het plan is nauwelijks/geen ruimte voor groen, alleen bebouwing en verharding
Tekorten aan groen worden gecompenseerd via het groencompensatiefonds (uit het Groenstructuurplan). In dit uitzonderlijke geval, waarin de buurt is ingeklemd tussen een ruim speelveld en het open groen van het buitengebied heeft het college ingestemd om van de groennorm af te wijken. Te meer omdat het buurtje op een heel moeilijk te ontwikkelen smalle strook wordt ontwikkeld.

5. Indien de toegang tot het plan alleen via de Oude Veghelsedijk toegankelijk is en parallel aan de 'bolle akker' een weg wordt gelegd, kan achterin oa de pakketbezorger, de vuilophaler etc rondrijden. Nu is er nauwelijks gelegenheid tot keren.
Een ontsluitingsweg aanleggen buiten het plangebied is juridisch en kostentechnisch bijna niet uit te voeren. De gemeente heeft het betreffende stuk grond van de kwekerij kunnen aankopen en daarop moet de ontwikkeling opgelost worden. Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied.

6. De ontsluiting en de daarbij ontstane overlast kan vervallen
Zie antwoord bij vraag 5.

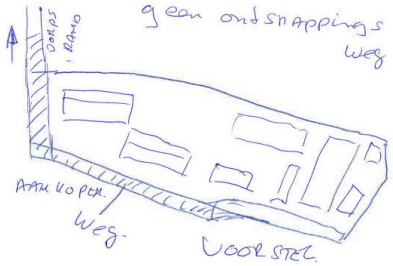
7. Het concept van de rug-en-rugwoningen biedt weinig mogelijkheden voor daglicht (slechts één zijde) en daarmee beperking van het wooncomfort
Het concept van de rug-aan-rugwoningen is al een beproefd concept op diverse plekken in Nederland. Er kunnen volwaardige woningen worden gemaakt met voldoende daglichttoetreding. Er zijn twee belangrijke redenen om voor rug-aan-rugwoningen te kiezen: enerzijds omdat het starterswoningen zijn en wanneer er kinderen komen dan kan er niet uitgebreid worden. Dan moeten de bewoners op zoek naar een woning die wel geschikt is als gezinswoningen. De rug-aan-rugwoning blijft dan de starterswoning voor de volgend starter. De andere reden is stedenbouwkundig van aard. Wanneer de ruimte het niet toe laat een 'gewone' rijwoning neer te zetten. In het geval van het plan aan de Oude Veghelsedijk is dat omdat het plangebied erg smal is. Hier past een gebouw dat aan twee kanten een voorkant heeft.

8. Patiowoningen achter de toren zou mijn voorkeur hebben. Hoogstwaarschijnlijk zal hier binnen Vorstenbosch veel vraag naar zijn.
Op de bewonersavond op 4 december was nog enige twijfel of er patiowoningen zouden komen of een rijtje levensloopbestendige woningen. Nu – begin januari 2025 - wordt de variant met de patiowoningen als voorkeursvariant verder uitgewerkt.

9. Weinig parkeerruimte (familiebezoek etc)
Het plan aan de Oude Veghelsedijk voldoet aan gemeentelijke parkeernormennota. Daarin wordt rekening gehouden met auto's van zowel de bewoners als hun bezoekers.

10. Keuze voor ouderen beperkt.
Een deel van de sociale huurwoningen worden levensloopbestendig uitgevoerd (geen trap nodig – belangrijkste ruimtes gelijkvloers). Er komen 4 patiowoningen, die zijn in principe ook gelijkvloers.

11. Levensloopbestendigheid twijfel
Geen ontsnappingsweg:



Het is een hele kleine wijk. De brandweer komt er altijd wel bij, al moeten ze over het voetpad rijden.

12. AUB géén weg over de wadie. Nu is de Dorpsrand nog rustig. Voorstel: kleine strookgrond (5m) aankopen op de 'bolle akker', zodat de weg aansluit op de andere weg, die aansluit op de andere weg richting Oude Veghelsedijk. Eigenlijk strook breder aankopen voor groen.
Een ontsluitingsweg aanleggen buiten het plangebied is juridisch en kostentechnisch bijna niet uit te voeren. De gemeente heeft het betreffende stuk grond van de kwekerij kunnen aankopen en daarop moet de ontwikkeling opgelost worden. Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied.

13. Indien mogelijk minder soc. huurwoningen en de huurwoningen (niet van Mooiland) voorkant richting Dorpsrand. Dus deze 4 huurwoningen (groen op tekening) ruilen met de 4 gele soc. huurwoningen (Mooiland)
Door de beperkte ruimte van de smalle wigvormige plangebied is er ter hoogte van de huurwoningen net voldoende ruimte om woningen te maken met een achtertuin. Van die amalle strook gaat nog een strook van 6 meter af om een riolering in te leggen. Dan is er ruimte om de sociale huurwoningen naar buiten het plangebied gekeerd te positioneren. De iets duurdere middeldure huurwoningen, met hun iets diepere tuin en een voortuintje zijn op het insteekstraatje vanuit de Oude Veghelsedijk gericht. Op een andere manier past het niet.
Het percentage (en daarmee het aantal) sociale huurwoningen is vastgelegd in de Woonvisie en de Woondeal van de regio.

14. Graag naar de verkeerssnelheid kijken op de dorpsrand met name ter hoogte van speeltuin
We hebben uw opmerking voorgelegd aan de afdeling verkeer. We gaan metingen uitvoeren met een wegkantradar. Hiermee meten we snelheid, intensiteit en samenstelling van het verkeer.

15. Rug aan rug is niks, er hoort een tuin bij!
Het concept van de rug-aan-rugwoningen is al een beproefd concept op diverse plekken in Nederland. Er kunnen volwaardige woningen worden gemaakt met voldoende daglichttoetreding. Er zijn twee belangrijke redenen om voor rug-aan-rugwoningen te kiezen: enerzijds omdat het starterswoningen zijn en wanneer er kinderen komen dan kan er niet uitgebreid worden. Dan moeten de bewoners op zoek naar een woning die wel geschikt is als gezinswoningen. De rug-aan-rugwoning blijft dan de starterswoning voor de volgend starter. De andere reden is stedenbouwkundig van aard. Wanneer de ruimte het niet toe laat een 'gewone' rijwoning neer te zetten. In het geval van het plan aan de Oude Veghelsedijk is dat omdat het plangebied erg smal is. Hier past een gebouw dat aan twee kanten een voorkant heeft.

16. Kunnen de wegen niet anders lopen zodat de Dorpsrand minder belast worden?
Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied. Enerzijds via de Dorpsrand en anderzijds via de Oude Veghelsedijk. Het heeft ook met bereikbaarheid van woningen te maken en zo kort mogelijke wegen.

17. 30% sociale huurwoningen is erg veel op zo'n klein stukje
Het percentage (en daarmee het aantal) sociale huurwoningen is vastgelegd in de Woonvisie en de Woondeal van de regio. Dat geldt voor elk project hoe groot of hoe klein dan ook.

18. Waarom geen vrije bouwkavels in het plan opgenomen?
Naast de 2 (niet vrij uitgeefbare) in het plan opgenomen bouwkavels, gelegen aan de Oude Veghelsedijk, is er onvoldoende ruimte om vrij uitgeefbare in het plan mee te nemen zonder dat dit ten koste zou gaan van het woningbouwprogramma. Immers het plangebied is al beperkt qua oppervlakte.

19. Kan er niets anders bedacht worden voor de rug-aan-rugwoningen zodat mensen een achtertuin hebben
Het concept van de rug-aan-rugwoningen is al een beproefd concept op diverse plekken in Nederland. Er kunnen volwaardige woningen worden gemaakt met voldoende daglichttoetreding. Er zijn twee belangrijke redenen om voor rug-aan-rugwoningen te kiezen: enerzijds omdat het starterswoningen zijn en wanneer er kinderen komen dan kan er niet uitgebreid worden. Dan moeten de bewoners op zoek naar een woning die wel geschikt is als gezinswoningen. De rug-aan-rugwoning blijft dan de starterswoning voor de volgend starter. De andere reden is stedenbouwkundig van aard. Wanneer de ruimte het niet toe laat een 'gewone' rijwoning neer te zetten. In het geval van het plan aan de Oude Veghelsedijk is dat omdat het plangebied erg smal is. Hier past een gebouw dat aan twee kanten een voorkant heeft.

20. Sociale huurwoningen vrij groot vergeleken met de rug-aan-rugwoningen
De sociale huurwoningen zijn vooral eengezinswoningen en rug aan rug zijn starterswoningen die niet te veel mogen kosten. In Nederland en dus ook in Bernheze zijn de bouwkosten zodanig gestegen dat ontwikkelaars maar moeilijk grote woningen kunnen maken voor een betaalbare prijs. De eigenaren van de sociale huurwoningen, de woningstichtingen, kijken op een andere manier naar de toekomst als het gaat over hun woningen. Daardoor kan het zijn dat huurwoningen soms wel wat groter zijn dan

starterswoningen. Sociale huurwoningen zijn soms ook voor starters, maar sommige mensen blijven er hun hele leven wonen.

21. Bij de rug-aan-rugwoningen: hoe wordt er voorzien dat er containers/fietsen ed opgeslagen kunnen worden en dat het geen 'bende' wordt in de 'voortuinen'.
Er zijn – bijvoorbeeld – mogelijkheden om de containers in standaard houten kasten te plaatsen. Dit punt zal met de ontwikkelaar van de rug-aan-rugwoningen worden meegenomen.

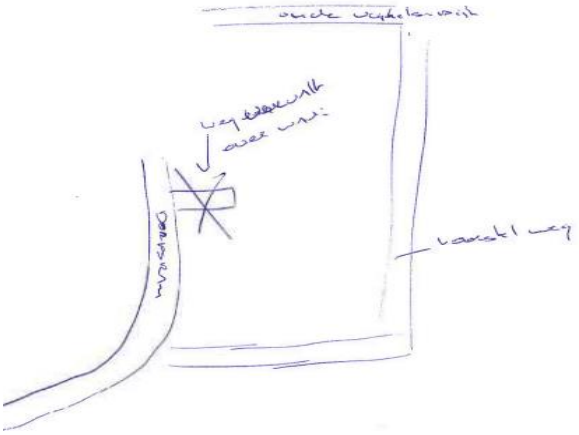


22. Hoe zit het met privacy van deze mensen of wordt het een zogenaamd 'volksbuurt' ?
De tuininrichting met groen kan voldoende privacy bieden. Tussen de woningen hoger groen, aan de voorkant lager groen. De doelgroep (jongeren) zal op een andere manier zijn of haar tuin beleven, dan iemand die al jaren een (besloten) achtertuin is gewend. Zie het als een ruim balkon (zoals die er zijn bij appartementen), maar dan op de begane grond, waar nog veel planten kunnen staan.

23. Voorstel géén rug-aan-rugwoningen maar bijvoorbeeld rijwoning interesse
Er is op deze plek juist vanuit een stedenbouwkundige reden gekozen voor rug aan rugwoningen. Omdat het een smal stuk van de wijk is, staat er een woongebouw met aan beide kanten een voorkant. Niemand hoeft tegen de achterkant van een achtertuin aan te kijken.

24. Ik zie heel weinig groen in het plan
Op de plannen die op de bewonersavond werden getoond was nog geen groenplan aangegeven. Er komen uiteraard nog bomen en hagen te staan. De woongebouwen zijn zodanig geplaatst dat er oost-west-georiënteerd open doorkijken ontstaan. Hier moet, naast de verharding van de ontsluitingsweg, zo veel mogelijk groen komen (en dus ook bomen). Door de lastige kleine kavel is er iets minder groenoppervlak dan gebruikelijk. Maar daar staat tegenover dat het plan is ingeklemd tussen een grote speeltuin met wadi en het open buitengebied. Het tekort aan groen wordt gecompenseerd in het groencompensatiefonds dat in principe zorgt dat elders in Vorstenbosch groen wordt gecompenseerd.

25. Waarom wordt de toegangsweg niet doorgetrokken vanuit de Oude Veghelsedijk en sluit deze aan op de Dorpsrand. Voorstel toegangsweg:
Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekstraten. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied. Enerzijds via de Dorpsrand en anderzijds via de Oude Veghelsedijk.

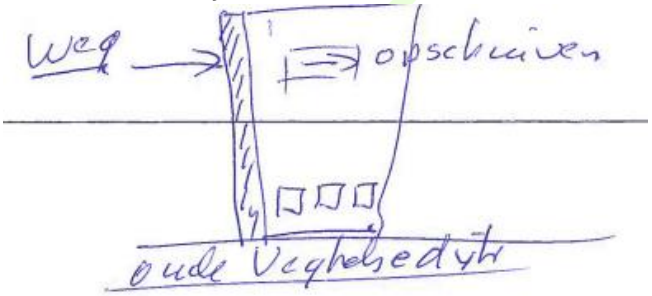


26. Wat te doen als we belangstelling hebben voor de patiowoningen
Wij raden u aan de webpagina in de gaten te houden. In de huidige stand van zaken (medio januari 2025) heeft de variant met de patiowoningen de voorkeur. Hier gaat de gemeente verder mee in de uitwerking.

27. Weg leggen vanaf de Oude Veghelsedijk tot achter het bouwplan. Betekent geen uitgang naar de Dorpsrand. Waarschijnlijk een stuk grond aankopen van de buurman van het bouwplan 'Oude Veghelsedijk'.
Een ontsluitingsweg aanleggen buiten het plangebied is juridisch en kostentechnisch bijna niet uit te voeren. De gemeente heeft het betreffende stuk grond van de kwekerij kunnen aankopen en daarop moet de ontwikkeling opgelost worden. Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied.

28. Naast de weg bomen planten
De groeninrichting moet nog nader uitgewerkt worden. Er komen zeker bomen.

29. Weg geeft in de toekomst meteen ontsluiting voor de nieuwe bouwkavel.
Zie antwoord bij 2. De bolle akker is nu niet in beeld voor ontwikkeling.



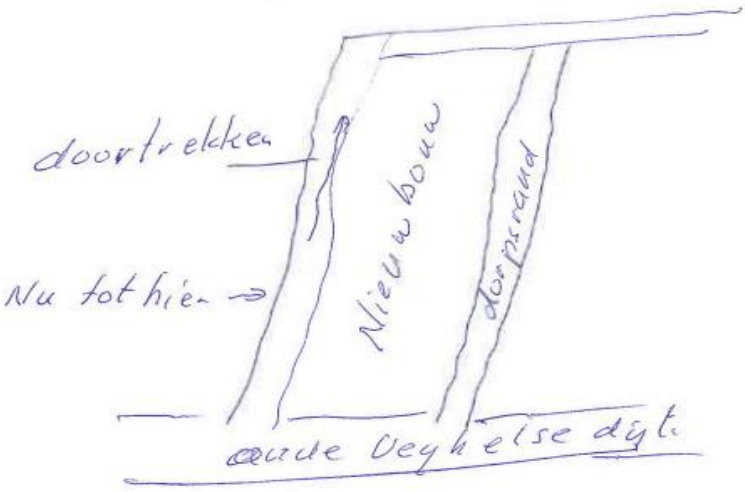
30. Waarom wordt de weg niet om het nieuwe plan heen gelegd, zodat de Dorpsrand ontlast wordt en rustiger blijft met de vele kinderen in de straat?
Een ontsluitingsweg aanleggen buiten het plangebied is juridisch en kostentechnisch bijna niet uit te voeren. De gemeente heeft het betreffende stuk grond van de kwekerij kunnen aankopen en daarop moet de ontwikkeling opgelost worden. Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied.

31. Waar laten de bewoners de containers?
Dat gaat de gemeente bespreken met de ontwikkelaar van de rug-aan-rugwoningen. Er zijn bijvoorbeeld oplossingen met standaard kasten in de tuin. Zie plaatje reactie 21.

32. Geen aanzicht voor de Oude Veghelsedijk
Het plan is juist zodanig ontworpen dat zowel van de zijde van de Dorpsrand als de zijde van de Oude Veghelsedijk (bolle akker) de woningen met hun voorkant naar buiten staan. Daarbij zullen de woongebouwen de schaal en hoofdvorm hebben van gebouwen in het buitengebied (eenvoudig van vormgeving, één tot anderhalf woonlaag met kap). En er is ruimte om het grootste gedeelte van de buurt te scheiden van het buitengebied d.m.v. een haag. Dit zal een haag zijn van een streekeigen soorten.

33. Voorkeur patiowoningen
In de huidige stand van zaken (medio januari 2025) heeft de variant met de patiowoningen de voorkeur. Hier gaat de gemeente verder mee in de uitwerking.

34. Rondweg Oude Veghelsedijk naar Dorpsrand



NHEZE

Een ontsluitingsweg aanleggen buiten het plangebied is juridisch en kostentechnisch bijna niet uit te voeren. De gemeente heeft het betreffende stuk grond van de kwekerij kunnen aankopen en daarop moet de ontwikkeling opgelost worden. Omdat het een smal plangebied is en om zo min mogelijk verharding aan te leggen is gekozen voor twee insteekwegen. Elke weg ontsluit ongeveer de helft van de ruim 30 woningen in het plangebied.

35. Heb interesse in een huurwoning in het duurdere segment of in een patiowoning.
Wij raden u aan de webpagina in de gaten te houden. Hier worden eventuele ontwikkelingen rondom het project gedeeld.

36. De ontsluitingsweg die op de Dorpsrand is aangesloten baart mij zorgen. Waarom kan deze niet via de Oude Veghelsedijk zodat de nieuwe wijk 1 weg deelt. Ik ben bang dat de drukte op de Dorpsrand flink zal toenemen en dat is niet goed voor de kinderen die in de speeltuin spelen
We hebben uw opmerking voorgelegd aan de afdeling verkeer. We gaan metingen uitvoeren met een wegkantradar. Hiermee meten we snelheid, intensiteit en samenstelling van het verkeer.

37. Nu wordt ons uitzicht van groen compleet vervangen door de sociale huurwoningen. Er is geen doorkijk meer en in de huidige plannen is er daar geen groen voor terug geplaatst.
De opzet wijk is juist zodat er brede doorkijken zijn. Er is voor gezorgd dat er niet een lange rij woningen staat. Maar er komen uiteraard ook woningen te staan, want daar is het stuk grond voor aangekocht. De groeninrichting wordt nog uitgewerkt, er komen zeker nog bomen in het plan