

Inloopavond/buurtdialoog woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode op 1 november 2022

1^e sessie

Iedereen wordt welkom geheten op deze inloopavond betreft nieuwbouw ontwikkeling Koningsvaren/Zwembadweg in Sint-Oedenrode.

Deze avond is bedoeld om u te informeren over de plannen die tot nu toe bedacht zijn. U kunt uw gedachten/mening of suggesties tijdens deze avond aan ons kenbaar maken en u kunt vragen stellen. Daarbij heeft u ook van het reactieformulier gebruik kunnen maken tijdens deze sessie.

Presentatie wordt getoond met daarin een regiekaart, woningbouwprogramma, (bestaande) groenstructuren en de verkeersstructuur. Ruimte voor waterberging/flora en fauna.

Gestelde vragen tijdens deze avond

- Gaat er energieneutraal gebouwd worden?
 - Er wordt volgens het bouwbesluit gebouwd; dit betekent in ieder geval aardgasvrij en energiezuinig.
- Krijgt men de presentatie toegestuurd?
 - Jazeker, er wordt benadrukt dat de getoonde tekeningen een concept zijn, met sfeerbeelden en impressies. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden en deze staan nog niet vast. De bedoeling is om de woningen optimaal in het grondgebied te krijgen.
- Woningbouwprobleem jongeren en ouderen, hoe is hier in dit plan op ingesprongen?
 - In dit plan worden ongeveer tussen de 100/110 woningen gerealiseerd met diverse woningtypes en een gemêleerd aanbod (zie presentatie).
- Wilt u uitleggen wat de kleuren inhouden van dia 5, en welke woningen komen waar?
 - Er is een diverse mix aan woningtypes, sociale huur/koop enz.
Het idee is een gestapeld programma/bouw met 3 lagen hoog (bruine kleur), gesitueerd evenwijdig aan de Koningsvaren.
Langs de zwembadweg, gemengde bouw, vrijstaand en 2 onder 1 kap
Noordkant: bruin zijn vrije kavels
Geel: rijwoningen
Roze: rug aan rug woningen
Linksonder in het plan (bruine kleur); komen waarschijnlijk de vrijstaande woningen.
Wat we nu laten zien, is een concept. Waar precies welke woningen komen, wordt nog geoptimaliseerd, dat staat nu nog niet vast.

- Wat is de max. hoogte?
 - 3 bouwlagen: zou ongeveer 9 meter zijn.
- Ontsluiting;
 - Komt er een ontsluiting naar de Koningsvaren?
 - Er komt geen ontsluiting voor autoverkeer naar de Koningsvaren, wel voor voetgangers en (brom-)fietsers.
 - Krijgt de Zwembadweg 2 ontsluitingen?
 - Vanaf de Zwembadweg heb je 2 mogelijkheden om met de auto de wijk in te gaan: aan de noordkant met een lus naar de zuidkant (aangetakt op de Zwembadweg). De overige aansluitingen (waaronder Mahlerplein) zijn voor langzaam verkeer: voetgangers en (brom-)fietsers.
De ontwikkeling zit tussen Arbeidslust en Park Kienehoef/Land v Kien.
In het projectgebied zit nu al bestaand groen (houtsingels).
Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in parkeerkoffers, tussen de woningen in.
 - Ontsluiting rechts bij de vleermuizen/ groenstrook, is daar nog plaats voor?
 - Ja, daar is voldoende ruimte voor.
- Hoe wil je de half vrijstaande en vrijstaande woningen aan de Zwembadweg ontsluiten?
 - Rechtstreeks op de Zwembadweg. Zoveel mogelijk met gecombineerde inritten.
- Langs de Zwembadweg richting park wordt het er niet mooier op. Veel bebouwing/stenige wand. Men pleit voor een groene park/leefomgeving.
 - We zullen kijken of er mogelijkheden zijn om een groener beeld te creëren.
Binnen het plan zal er veel groen zijn, we willen het bestaande groen graag behouden.
Het zal parkachtig worden, we gaan hiermee aan de slag.
- Is er over nagedacht over de parkeerplaats waar je het park in gaat?
 - De huidige parkeerplaats valt binnen het projectgebied. Dat betekent dat de bestaande parkeerplaatsen daar verdwijnen. Op dit moment is het beeld om die, voor zover noodzakelijk, te verplaatsen naar de Bremhorst in de nabijheid van de bestaande parkeerplaatsen.
- Jullie gaan 3 hoog bouwen waarbij de bestaande groenvoorziening aan de Koningsvaren blijft staan. Dan kijkt men in de boomkruinen?
 - In de uiteindelijke tekeningen moeten we daarnaar kijken, boomkronen worden ingemeten. In bepaalde gevallen zullen bewoners de aanwezigheid van bestaand groen moeten accepteren.
- Hoe gaat Hoeve Arbeidslust bouwen?
 - Het is nog niet bekend of en hoe Hoeve Arbeidslust gaat bouwen, er wordt/is een afspraak met hen gepland voor overleg.
- Er wordt 25% sociaal gebouwd?
 - Ja, het betreft sociale huurwoningen (= tot en met de huursubsidie grens).

- Moet er geheid worden?
 - Dit is nog niet onderzocht. In de nabijheid van de huizen wordt niet geheid. In voorkomend geval zal er dan geboord worden, wordt door bouwbedrijf Van Wanrooij aangegeven.
- Op het pad voor langzaam verkeer, geen scooters?
 - Je kunt niet afdwingen dat er geen scooters mogen rijden.
- Krijgen we nog problemen met afwatering/ophoging?
 - Er wordt gezorgd voor zoveel mogelijk een natuurlijke afwatering. M.b.t. het ophogen: in ieder geval daar waar nodig is.
- Waar in het plaatje komt de sociale huur?
 - Licht nog niet vast. We hebben nu een concept indeling. Het appartementengebouw tegen de Koningsvaren is daar in ieder geval voor in beeld.
- Hebben 1-persoons huishoudens hebben ook een plek?
 - Van Wanrooij geeft aan dat er ook goedkope koopwoningen in het plan zitten. Deze kunnen ook door 1 persoon gekocht worden. Ook rug aan rug woningen zijn geschikt voor 1 en 2 persoons huishoudens.
- Kom je echt aan de 100 woningen?
 - Er kunnen tussen 95 en 105 Woningen gerealiseerd worden.
- Wie is verantwoordelijk voor de toewijzing van de woningen?
 - Ontwikkelaar Van Wanrooij voor de nieuwbouwkoopwoningen, de verdeling van huurwoningen gaat via de verhuurder en de gemeentelijke kavels zullen via de gemeente worden uitgegeven.
- Parkeren
 - Parkeerplaats wordt opgeofferd, een gedeelte wordt behouden. Letten jullie ook op het parkeergedrag van mensen die het park in gaan (hebben vaak veel bagage bij zich)?
 - Dit gedrag komt ook steeds terug aan de zijde van de kinderboerderij. Dit is nu de kortste route, ga je dit verplaatsen naar de Bremhorst?
 - Verzoek om iets met parkeren te doen in de driehoek? Bremhorst is een gigantische wandeling. Zal veel overbelasting geven.
 - Er is dadelijk een nieuwe mooie ingang naar Park Kienehoef en dan kan niemand daar parkeren?
 - Bezoekers komen niet alleen met de auto, maar ook met de fiets of te voet. Fietsers en voetgangers kunnen het park blijven benaderen via Zwembadweg. Bezoekers die met de auto komen moeten inderdaad verder lopen. T.b.v. parkeerplaatsen voor mensen met een beperking: hiervoor zoeken we een oplossing.
- Het is een mooie parkachtige omgeving, in het plan veel wijkgroen enz. Kunnen jullie definiëren hoe jullie dit in dit plan willen bereiken?
 - Door het nu aanwezige groen zoveel mogelijk te behouden en door nieuw groen toe te voegen. De parkachtige uitstraling wordt ook vergroot door een diversiteit aan beplantingssoorten.

- We zien liever dat de Zwembadweg een groen aanzicht biedt.
Nu is er bebouwing tot Koningsvaren. Je moet het gevoel krijgen dat je in een groene laan rijdt.
 - Het blijft een groene laan, maar wel met woningen eraan. We kijken of we het groene karakter kunnen versterken.
- Wat past zich aan wat aan?
 - Er wordt gekeken naar bestaande kwaliteiten. Er worden woningen toegevoegd waarbij de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.
- Hoe gaat het bestemmingplan in procedure? Zijn er spelregels hiervoor?
 - Eerst deze informele buurtdialoog, we gunnen iedereen de ruimte voor het opperen van ideeën, suggesties en opmerkingen. Er zijn vaste afspraken zijn waar we ons aan moeten houden, we zitten nu in het voortraject.
- Welke stappen wordt er met de buurt ondernomen in BP?
 - Zie de stappen in de presentatie.
- Verzoek om sociale huurwoningen tussen de complete nieuwbouw waar koopwoningen komen, te zetten? Bestaande percelen niet laten grenzen aan de sociale huurbouw (er is onrust hierover).
 - Wat we nu laten zien zijn alleen voorstellen, we zijn nog aan het schuiven. Het appartementengebouw tegen de Koningsvaren is in ieder geval in beeld voor sociale huurwoningen.
- Waarom en van wie moeten er 100 woningen gebouwd worden?
 - Er ligt vanwege de grote behoefte een grote woningbouwopgave. Volgens de woonvisie van Meierijstad is er een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen gewenst.
- Komen er ook levensloopbestendige woningen in het plan?
 - We sluiten niets uit, we weten dat er behoefte aan is. Er is nog geen onderzoek naar gedaan maar we sluiten het niet uit. Van Wanrooij staat daar wel open voor. *Deze vraag is na de bijeenkomst ook besproken met het werkatelier Wonen: gemeente ziet graag levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen. Wordt met ontwikkelaar besproken.*
- Wordt er gasloos gebouwd?
 - Ja, de gemeente houdt zich aan de wettelijke regelgeving.
- Verhouding; beslag op gronden vrij kavels t.o.v. 100 huizen is hoog. Behoeft aan vrije kavels uitgeven? Prioriteit ligt op het aantal huizen wat gebouwd mag worden.
 - Volgens de woonvisie van Meierijstad is er een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen gewenst. Ook vrije kavels maken daar onderdeel van uit.

- Enig idee wanneer er gestart zal worden met bouwen?
- Zie hiervoor de planning in de presentatie. De planning is erop gericht om het ontwerpbestemmingsplan in het 1e kwartaal van 2023 ter visie te leggen. De stukken liggen dan formeel 6 weken ter inzage, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Na het opstellen van een eventuele nota van zienswijzen, gaat er een voorstel naar de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Hopelijk kan dat nog voor de zomervakantie 2023. Na vaststelling gaat het vastgestelde plan weer voor de duur van 6 weken ter inzage. Dan kan eventueel beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze termijn onherroepelijk.
Van Wanrooij start pas met de bouw van woningen als het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- Waarom worden er niet meer betaalbare woningen gebouwd?
- We voeren de afspraken uit de gemeentelijke woonvisie uit. D.w.z. bouwen voor verschillende doelgroepen. Ongeveer de helft van de woningen in het plangebied bestaat uit huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Inloopavond/buurtdialoog woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode op 1 november 2022

2^e sessie

Iedereen wordt welkom geheten op deze inloopavond betreft nieuwbouw ontwikkeling Koningsvaren/Zwembadweg in Sint-Oedenrode.

Deze avond is bedoeld om u te informeren over de plannen die tot nu toe bedacht zijn. U kunt uw gedachten/mening of suggesties tijdens deze avond aan ons kenbaar maken en u kunt vragen stellen. Daarbij heeft u ook van het reactieformulier gebruik kunnen maken tijdens deze sessie.

Presentatie wordt getoond met daarin een regiekaart, woningbouwprogramma, (bestaande) groenstructuren en de verkeersstructuur. Ruimte voor waterberging/flora en fauna.

Vragen en antwoorden

- Kan deze presentatie toegestuurd worden?
 - Jazeker, er wordt benadrukt dat de getoonde tekeningen een concept zijn, met sfeerbeelden en impressies. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden en deze staan nog niet vast. Hiermee willen we de woningen optimaal in het grondgebied krijgen.
- Komt er een ontsluiting op de Zwembadweg én op het Mahlerplein?
 - Vanaf de Zwembadweg heb je 2 mogelijkheden om met de auto de wijk in te gaan: aan de noordkant met een lus naar de zuidkant (aangetakt op de Zwembadweg). De overige aansluitingen (waaronder Mahlerplein) zijn voor langzaam verkeer: voetgangers en (brom-)fietsers. Een centrale ontsluiting midden door het plangebied eindigt met een pleintje. Het groen bij de vleermuizen blijft bestaan, parallel daaraan de auto ontsluiting.
- Hoe breed wordt de groenstrook bij de vleermuizen?
 - Dat is nog niet exact bepaald, waarschijnlijk een combinatie van bestaand groen (vooral op het achterste stuk) en het voorste stuk zal verder aangeplant worden.
- Ontsluiting naar Zwembadweg, hoe verloopt de ontsluiting voor voetgangers/fietsers naar het dorp? Komt er een fietspad? Moet men oversteken? Fietspad aan de westkant?
 - We moet nog bekijken hoe we dit het beste kunnen uitwerken, waarbij we ook moeten bezien in hoeverre we gebruik kunnen maken van de bestaande infrastructuur (voetpad, rijbaan etc.)
- Hebben jullie rekening gehouden met de wijziging van de Ollandseweg naar een 30 km zone, (vanaf de Zwembadweg richting dorp), waardoor je meer sluipverkeer over de Zwembadweg richting de A50 krijgt?
 - Verkeerseffecten worden bezien in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

- Er wordt gesproken over groen: perceel is 35000 m² met 100-110 woningen. Als je de vrijesectorwoningen eraf trekt dan zit je op 30000m². 65 % is bruikbaar voor woningbouw, de rest is voor infra. Perceelgrootte wordt dan ongeveer 200m²? Dat is wel klein...dat is een dichte bebouwing. Men is benieuwd of er veel groen in kan?
- Groen: Uiteindelijk is gekeken naar wat we qua groenstructuur kunnen behouden en versterken.
- Bebouwing: we kijken hoeveel woningen erin passen. Er komen verschillende woning- typologieën (waaronder appartementen) met verschillende percelen van verschillende oppervlakten.
- Hoe komen de mindervaliden in het park? Deze moeten parkeren aan de overkant van de vijver. Moeten zij dus over het bruggetje of om het park heen? Zonde dat de gehele parkeerplaats weggaat.
- De huidige parkeerplaats valt binnen het projectgebied. Dat betekent dat de bestaande parkeerplaatsen daar verdwijnen. Op dit moment is het beeld om die, voor zover noodzakelijk, te verplaatsen naar de Bremhorst in de nabijheid van de bestaande parkeerplaatsen. Ten behoeve van parkeerplaatsen voor mensen met een beperking zoeken we een oplossing.
- Bij de sportvelden worden de parkeerplaatsen voor de sportvelden en de Helden van Kien gebruikt. We hebben daar nog meer gronden liggen, waarbij we nog (extra) parkeerplaatsen kunnen realiseren. Het klopt dat mensen iets verder moeten lopen, we moeten daarbij zeker kijken naar de mindervalide mensen. We zijn ons daarvan bewust en dat is punt van aandacht.
- De groenstrook aan de Zwembadweg wordt deze doorgetrokken in de lijn? Aan de voorzijde staan woningen aan de Zwembadweg, die hebben ongeveer 5 à 6 meter groenstrook bij de woning. Wordt deze doorgetrokken?
- Voor de Zwembadweg is zowel de verkeerskundige invulling als de groene uitstraling een aandachtspunt. Zoals aangegeven zullen we hiernaar kijken om tot een goede oplossing te komen.
- Gaan jullie nog iets doen aan de verharding van de Koningsvaren? Er is nu een semi zandpad en regelmatig is er sluiptverkeer en zijn er grote stofwolken.
Tip: Wellicht autoloos te maken? Voorstel om de driehoek strak maken, zodat er geen sluiptverkeer doorheen kan.
- Tip: Of alleen te gebruiken voor het landbouwverkeer?
- We gaan kijken of daar maatregelen nodig/wenselijk zijn.
- Zwembadweg wat gaan jullie daaraan doen? Daar liggen nu drempels in, als jullie daar een hele wijk aan moeten ontsluiten hoe zien jullie dat? Zorg is dat het verkeer dadelijk toe gaat nemen, als het een rechte weg gaat worden en de drempels zullen verdwijnen, dan zal de snelheid toenemen.
Voor de jeugd richting van sportvereniging zal het gevaarlijk worden op de fiets, in het donker.
- Er moet gekeken moet worden naar het profiel, de drempels liggen er niet voor niets. Op dit moment hebben we niet de indruk dat daar iets veranderd hoeft te worden.

- Verkeersontsluiting bij het sportpark; als je nu al parkeervoorzieningen gaat maken, kun je proberen om het verkeer rechtstreeks via de Schootsedijk te leiden.
- We kijken of en hoe verkeersbewegingen geoptimaliseerd kunnen worden (evaluatie bewegwijzering).

- Blauwe zone op tekening tegen de Zwembadweg? Is dat een toekomstig beeld van een kanaal? Een parkachtige omgeving zou mooi zijn. Aan de rechterkant stroomt het water en dan zou het aan de andere kant ook mooi kunnen zijn. Scheelt wel in m2.
- In zijn geheel wordt gekeken hoe we de parkachtige uitstraling kunnen vergroten.

- Er was ooit nog een idee geweest om in de Zwembadweg deels een sloot door te trekken en over te laten steken naar de Dommel. Rare situatie op de Zwembadweg, je krijgt een rare kruising. Fietzers rijden links op de weg, steken schuin de weg over (of rechtdoor of naar de Kienehoef) dus als je dat toch aanpakt graag nadenken hoe je dit beter kunt inrichten.
- We hebben daar aandacht voor.

- Vraag voor het zuidelijke deel waar de vleermuizen huizen: wordt de boel ook opgehoogd?
- Vanuit de landelijke opgave, worden we gedwongen om hier goed over na te denken. Lokaal ophogen waar nodig is een van deze principes. Bij zo'n bestaande houtsingel kun je niet ophogen, bomen overleven dit niet. Fraai bestaand groen handhaven.

- Waar woningen komen, wordt daar opgehoogd?
- Ja.

- Kunt u mij een korte uitleg geven over de kleuren.
- We hebben een mix aan woningtypes, voor een dorps beeld.
Het idee om gestapeld programma/bouw met 3 lagen hoog (bruine kleur), gesitueerd evenwijdig aan de Koningsvaren.
Langs de zwembadweg, gemengde bouw, vrijstaand en 2 onder 1 kap
Noordkant: bruin zijn vrije kavels
Geel: rijwoningen
Roze: rug aan rug woningen
Linksonder in het plan (bruine kleur); komen waarschijnlijk de vrijstaande woningen.
Wat we nu laten zien, is een concept. Waar precies welke woningen komen, wordt nog geoptimaliseerd, dat staat nu nog niet vast.

- Kunnen jullie 200 auto's kwijt in het plan?
- Ja, parkeerplaatsen zijn door het plan heen getekend. De parkeernorm is vastgesteld door gemeenteraad en deze wordt ook gehandhaafd.

- Hebben jullie in de parkeernorm ook rekening gehouden met deelauto's of worden deze nog niet in dit plan meegenomen?
- Nee nog niet.

- Jammer dat de sociale huurwoningen, dat blok van 3 hoog, tegen Koningsvaren aan ligt en niet in het midden. Men heeft een opmerking over de uitstraling.
- Op de opmerkingen over effecten sociale woningbouw willen wij niet reageren.

- Vanaf Koningsvaren/Ollandseweg, ligt bij de gemeentewerf een sloot? Hebben jullie daar ook plannen mee? Wordt deze verbreed of gaat deze dicht? Er wordt nu weinig aan gedaan. Kan deze een keer schoongemaakt worden of gaat deze verdwijnen?
- Het hele waterhuishoudkundige plan wordt gezien in het kader van het bestemmingsplan.

- Wordt er verder nog naar de huidige parkeerplaatsen gekeken? De ene parkeerplaats wordt nu nog gebruikt voor het park en de Helden van Kien, als deze mogelijk verplaatst gaat worden naar de Zwembadweg, Bremhorst, zullen bij verplaatsing ook andere mensen hiervan gebruik maken? Is daar een berekening op los gelaten?
- De huidige parkeerplaats valt in het projectgebied. Dat betekent dat de bestaande parkeerplaatsen daar verdwijnen. Op dit moment is het beeld om die, voor zover noodzakelijk, te verplaatsen naar de Bremhorst in de nabijheid van de bestaande parkeerplaatsen.

- Bestemmingsplan: omgevingswet is wederom uitgesteld. Wat is de bedoeling van dit plan, wordt dit in de nieuwe of de oude omgevingswet gerealiseerd?
- Op de oude manier met een BP-herziening. Dit kan als we voor 1-7-2023 een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

- Ingang park: als je het park uit loopt, dan loop je tegen een groene haag aan, daarachter zijn 5 kavels voor vrijstaande woningen gepland. Er is een mooie verbinding te maken naar de andere kant. Op de plek waar de parkeerplaats ligt zie ik maar 5 grote woningen, wat is het belang hiervan?
Zou je b.v. 2 woningen minder bouwen dan kun je meer parkeerplaatsen aanleggen voor alle bezoekers (ook mindervaliden). Ook voor de bezoekers van de kinderboerderij om deze aan die kant een plekje te geven.
- De tekening is nu een concept. Er wordt gewerkt aan verdere optimalisatie. De gemaakte opmerking is in ieder geval onder onze aandacht.

- Als je vanaf het punt van de Zwembadweg doorrijdt, krijg je links een oude blok van 2 en daarna een groot perceel. Was vroeger een parkeerplaats (is van de gemeente). Waarom hebben jullie deze niet in beeld? Je kunt al dichterbij de speelplaats een parkeerplaats realiseren, maar dan moet je de aansluiting een stukje verder naar het noorden leggen naar de speelplaats. Nu worden mensen gedwongen om lopend te gaan.
- Op dit moment is het verplaatsen van parkeerplaatsen naar de Bremhorst voorzien.

- Was het niet makkelijker om het parkeer besluit/tekening nu al af te hebben?
- We zijn daar nog over aan het nadenken, het kan pas concreet worden als we alles hebben afgewogen.

- Wordt het oplossen van het parkeren nog gekoppeld aan het plan?
- Vindt niet plaats in het plangebied, maar zal wel herzien worden.
We gaan kijken of we het parkeren kunnen oplossen in de onmiddellijke nabijheid en we nemen de stappen die hiervoor nodig zijn.

- Ben je niet bang dat je anders een bezwaarschrift krijgt van mensen die in het park willen wandelen en nergens kunnen parkeren?
- In de nabijheid is ruimte om parkeerplaatsen te realiseren.

- In het kader van duurzaamheid, ik neem aan dat dit een gas- vrij gebied wordt? En de meeste woningen staan niet op het zuiden maar op het noorden/oost/west. Die woningen hebben daar zonnepanelen nodig gezien de huidige energiecrisis...
- Er wordt gasloos gebouwd. M.b.t. oriëntatie woningen in verband met zonnepanelen: wordt gezien.

- Wanneer zijn de tekeningen op schaal beschikbaar, nu is de schets vrijblijvend?
- We zijn nu nog aan het schuiven. Op enig moment gaan wij BP-traject in, later komen de intekeningen. Het is niet gebruikelijk dat deze in BP-traject komt. Exacte maatvoeringen hoeft dus nog niet. Wel de bouwblokken/vlakken wel, deze worden normaliter ruimer aangegeven.

- Is dit een omgevingsdialoog?
- Ja, dit mag je zien als een informatieavond waarbij ook de omgevingsdialoog plaatsvindt. Wij hebben u vanavond gevraagd om te reageren op ons concept plan d.m.v. vragen, suggesties enz.

- Suggestie is vanavond al geopperd om het parkeren te combineren met dit plan.
- In een toelichting van een BP moeten wij onderbouwen hoe we de verkeerssituatie inschatten, berekening over verkeerstromen en parkeren.

- Ingang van het park: voorstel om de ingang te verleggen naar Noord, dit in verband met de veiligheid?
- We nemen kennis van deze suggestie.

- Wat is de globale planning van dit tijdspad?
- December 2022 het plan optimaliseren.
- De planning is erop gericht om het ontwerpbestemmingsplan in het 1e kwartaal van 2023 ter visie te leggen. De stukken liggen dan formeel 6 weken ter inzage, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Na het opstellen van een eventuele nota van zienswijzen, gaat er een voorstel naar de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Hopelijk kan dat nog voor de zomervakantie 2023. Na vaststelling gaat het vastgestelde plan weer voor de duur van 6 weken ter inzage. Dan kan eventueel beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze termijn onherroepelijk.

- Gaan jullie alvast de parkeerplaatsen weghalen?
- Nee, we gaan nu nog geen ingrepen toepassen die we niet meer terug kunnen draaien.

- Kavels om te bouwen, kunnen wij die kopen van de gemeente?
- De grond is in eigendom van de gemeente, de vrije kavels worden door de gemeente uitgegeven; we weten nog niet op welke manier.

- Voor wie, alleen voor Rooienaren in eerste instantie?
 - Kunnen we nog niets over zeggen.
- Is er een prijsplafond afgesproken voor de verkoop van de woningen, zodat starters ook aan de beurt komen?
 - Normaal gesproken worden er afspraken gemaakt met de ontwikkelaars. Er is niet voor elke woningtype een prijsafpraak gemaakt. Kunnen we nog niet zo veel over zeggen.
- Is aantal woningen dat door van Wanrooij gebouwd gaat worden, zeker?
 - Hier zijn afspraken over gemaakt. Het exacte aantal moet nog worden vastgesteld.

Reactieformulieren met daarop ideeën, wensen en suggesties naar aanleiding van inloopavond/buurtdialogoog woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode op 1 november 2022

Parkeren

- De ingang van het park verleggen naar het grote parkeerterrein bij de Helden van Kien op noord. Dit in verband met makkelijker en veiliger parkeren
- Behoud s.v.p. een groot gedeelte van de huidige parkeerplaats aan de Zwembadweg. Zo niet, zal o.a. de parkeerdruk in de wijk Kienehoef (met name bij de Kinderboerderij) toenemen!
- Heel vroeger was er een parkeerplaats voorbij de 2-onder 1 kap huizen langs de Koningsvaren. Wellicht iets voor mensen die moeilijk ter been zijn?
- Nadrukkelijke wens om parkeerplaats niet volledig weg te halen.
- Handhaven van de parkeerplaats voor minimaal 50%.
 - Is de parkeerplaats voor auto's van de bezoekers van het park Kienehoef;
 - Is gelegen tegenover de hoofdingang, historisch;
 - Voorkant overlast door parkeren in de nieuwe wijk;
 - Is op de 'kleintjes' passen zoals in de opening van de inleiding werd gezegd;
 - Opbrengst 3 vrije sector kavels weegt niet op tegen een af te breken, en een nieuw aan te leggen parkeerterrein;
 - Bij verplaatsing van parkeerterrein zullen er i.v.m. toegankelijkheid (brug t.o.v. de Helden) en in de paden structureel aanpassingen noodzakelijk zijn.
- Een groot probleem zal het wegvallen van de huidige parkeerplaatsen zijn die direct toegang geven tot de speeltuin van De Kienehoef. De parkeerplaatsen bij de sportvelden zullen niet toereikend zijn op drukke dagen en mensen willen liever dicht bij het park parkeren om niet zo ver met al hun spullen te hoeven sjouwen. Bij voorkeur blijven die huidige parkeerplaatsen (gedeeltelijk) op de plek waar die nu ook staan, dus in het meest noordelijke stuk van het plan, recht tegenover de ingang van park De Kienehoef.
- Ik voorzie grote problemen omtrent het parkeren bij park de Kienehoef. Momenteel is op normale zomerse dagen de parkeercapaciteit al nauwelijks genoeg met de bestaande parkeerplaatsen. Het verdwijnen van de parkeerplaats aan de noordzijde van het plan gaat vrijwel zeker tot parkeerproblemen leiden. Enkel de parkeerplaats aan de Bremhorst is volstrekt ontoereikend.
- Het park en de speeltuin worden door het jaar heen drukbezocht en dan wordt er veel gebruikt gemaakt van het nu nog aanwezige parkeerterrein. 100 Auto's op een mooie dag is meer regel dan uitzondering. Het verzoek dus om dit probleem eerst op te lossen met een nieuwe parkeermogelijkheid alvorens dit parkeerterrein op te heffen. Ongeveer 100 meter verderop links ligt een mooi terrein, wat al van de gemeente is en vroeger ook het parkeerterrein en fietsenstalling was van het toenmalige zwembad. De mensen verwijzen naar het parkeerterrein van de hockey- en tennisvereniging is geen optie, omdat die afstand veel te groot is. Voorstel: de ingang naar de speeltuin vanaf de Zwembadweg een stuk opschuiven tot tegenover het voorgestelde nieuwe parkeerterrein. Voor mindervaliden kunnen er nog een aantal parkeervakken gemaakt worden aan de zijde van de speeltuin.

Antwoorden:

- De huidige parkeerplaats aan de Zwembadweg valt binnen het projectgebied. Dat betekent dat de bestaande parkeerplaatsen daar verdwijnen. Op dit moment is het beeld om die, voor zover noodzakelijk, te verplaatsen naar de Bremhorst in de nabijheid van de bestaande parkeerplaatsen.
- Bezoekers komen niet alleen met de auto, maar ook met de fiets of te voet. Fietzers en voetgangers kunnen het park blijven benaderen via Zwembadweg. Bezoekers die met de auto komen moeten inderdaad verder lopen. T.b.v. parkeerplaatsen voor mensen met een beperking zoeken we een oplossing.
- Onze verkeerskundigen hebben een analyse gemaakt waarbij is geconstateerd dat er aan de Bremhorst voldoende ruimte is om parkeerplaatsen toe te voegen en om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.
- Ter plaatse van het huidige parkeerterrein is een fors aantal woningen bedacht, die er mede voor zorgen dat er aan de woningbouwbehoefte kan worden voldaan. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het de voorkeur om het parkeren aan de noordzijde van het plangebied weg te halen en af te ronden met een groene invulling.
- Ook de financiële haalbaarheid van het plan speelt hierbij een rol.

Ontsluiting

- Ontsluiting voor fietzers/voetgangers op Zwembadweg: deze weg is nu erg gevaarlijk voor sportende kinderen en toeristische fietsers: nieuw vrij liggend fietspad/voetpad (aan de westzijde)?
- Ontsluiting via Zwembadweg (auto) niet via huidige wijk (hooguit fiets/voet)
- Zorg voor een goede ontsluiting met opwaardering Zwembadweg met goede fiets- en voetpaden.
- Ik maak bezwaar tegen een doorgang tussen de bestaande wijk Mahlerplein en de nieuwbouwwijk. Dit is nu ook niet het geval. 2,5 Jaar geleden hebben wij deze woning met carport - uitkomend op een doodlopende, rustige straat - gekocht. Er was destijds geen sprake van een mogelijke doorgang en dit is bij aankoop ook nergens vermeld. Het lijkt ook onlogisch om hier een doorgang te maken want deze doorgang leidt dan naar een parkeerplaats voor auto's. Hiermee wordt onnodig een onveilige verkeerssituatie gecreëerd, ook voor spelende kinderen in de straat.
- Momenteel heb ik een informele ontsluiting aan de achterzijde van mijn tuin (Mahlerplein 6) Deze zou ik graag willen behouden in het nieuwe plan. Momenteel is in het concept een brandgang ingetekend aan de achterzijde van mijn perceel. Wanneer deze aan het uiteinde verruimt zou kunnen worden zou dit nog altijd prima mogelijk zijn.
- Er is aangegeven dat er geen woning of planontsluiting zou komen aan de Koningsvaren alleen t.b.v. fiets of voetgangers, wij gaan ervan uit dat de ontsluiting van de drie meest zuidwestelijke woningen aangepast wordt die nu wel een ontsluiting op de Koningsvaren lijken te krijgen.

Antwoorden:

- Er komen 2 mogelijkheden om met de auto de nieuwe wijk in te gaan: aan de noordkant met een lus naar de zuidkant (aangetakt op de Zwembadweg). De overige aansluitingen (waaronder Mahlerplein) zijn voor langzaam verkeer: voetgangers en (brom-)fietzers. Een centrale ontsluiting midden door het plangebied eindigt met een pleintje. Het groen bij de vleermuizen blijft bestaan, parallel daaraan de auto ontsluiting.

- Er komt geen ontsluiting voor autoverkeer naar de Koningsvaren, wel voor voetgangers en (brom-)fietsers.
- In relatie tot de nieuwe woonwijk zal de verkeersstructuur, de wegprofielen en de inrichting van de Zwembadweg worden gezien.
- Er is in het plan geen rekening gehouden met informele ontsluitingen. We willen geen belemmeringen opwerpen voor de toekomstige gebruikers/eigenaren.
- Beeld dat de 3 meest zuidwestelijke woningen wel ontsluiten op de Koningsvaren, is niet correct. Gaat via de "binnenkant".

Water

- Weet men dat bij langdurige regenval de overloop naar het nieuwe plan ervoor zorgt dat een deel van het gebied bij de kwekerij van Van Rooij, langere tijd onder water staat? (water komt uit de vijvers van de Kienehoef).
- Er zit een overstort van de riolering van het Kinderbos aan de Koningsvaren.
- Is er voldoende aandacht voor afwatering en buffering van hemelwater in deze nieuwe wijk en de naastgelegen bestaande wijk? Achter de meest noordelijke bestaande woningen ligt een noodzakelijke sloot waarin het overvloedige water kan bezinken. Wat wordt het afgewerkte bouwgrondpeil t.o.v. de bestaande achtertuinen aan de noordzijde van het bestaande Kinderbos. Die lopen nu +/- 50 cm af vanaf de straatpeil zijde gezien. Dat kan een probleem gaan worden als de tussenliggende sloot niet gehandhaafd wordt. Blijft die betreffende sloot gehandhaafd?

Antwoorden:

- Het hele waterhuishoudkundige plan (inclusief rioleringsaspecten) wordt gezien in het kader van het bestemmingsplan.
- Voorafgaand aan de uitvoering van het plan zal een (geo-)hydrologisch onderzoek plaatsvinden. Hierbij wordt gekeken naar grond- en oppervlaktewater. Uit dat onderzoek blijkt het nieuwe bouwpeil en waar ophoging moet plaatsvinden. Het wel of niet handhaven van sloten wordt daarbij bekeken.

Verkeer

- Herinrichting Zwembadweg i.v.m. sterke toename verkeer. Erg gevaarlijk voor fietsende jeugd van en naar de sportvelden. Ik heb het liefst een apart fietspad.
- Zwembadweg: in plaats van drempels, mini rotondes/punaises/tafels bij de ingang van de wijk.
- Pak meteen de kruising Zwembadweg/Julianastraat/Componistenlaan aan, met name voor fietsers (meneer heeft kleine tekening toegevoegd).
- Qua verkeer het liefst zo min mogelijk motorisch verkeer. Zo blijft het rustig in de wijk
- De straat Koningsvaren met half verharding levert heel veel stof op veroorzaakt door frequent doorrijdend verkeer. Het verzoek om deze weg autoluw te maken en alleen voor landbouwverkeer toegankelijk te maken of aan een zijde voor gemotoriseerd verkeer af te sluiten.
- Het fietsverkeer over de Zwembadweg richting park en sportvelden en straks de nieuwe wijk, moet ter hoogte van de kruising met Beatrixstraat-Componistelaan op een vreemde

en onoverzichtelijke manier schuin deze kruising oversteken om de weg te kunnen vervolgen.

- Voorstel is om het dubbele fietspad aan de linkerzijde door te trekken langs de nieuw te bouwen woonwijk tot aan het nieuw te plannen parkeerterrein en daar een goede mogelijkheid maken om de Zwembadweg daar haaks over te steken. De grond langs de linkerzijde van de Zwembadweg is al van de gemeente dus dat voorkomt onteigeningen van voortuinen.
- De Zwembadweg is voor nu voldoende, maar spaarzaam verlicht voor als de nieuwe wijk er komt. Dan zou de straatverlichting naar een hoger niveau gebracht kunnen worden.
- De bebouwde kom eindigt nu precies op het punt waar veel kinderen af moeten draaien naar het sportpark. Dit is een plaats waar juist het gaspedaal door automobilisten ingetrapt wordt omdat ze daar van 30 naar 60 km per uur mogen en langs het veld van Fortuna en korfbalvereniging racen. De grens van de bebouwde kom daar +/- 100 meter opschuiven zou een goede oplossing zijn en meer veiligheid bieden voor de sportende jeugd en volwassenen.

Antwoorden

- In relatie tot de nieuwe woonwijk zal de verkeersstructuur, de wegprofielen en de inrichting van de Zwembadweg worden gezien.
- M.b.t de Koningsvaren gaan we kijken of daar maatregelen nodig/wenselijk zijn.
- In relatie tot de nieuwe woonwijk zal de verkeersstructuur, de wegprofielen en de inrichting van de Zwembadweg worden gezien. Verlichting maakt daar onderdeel van uit. Ook de vraag over verschuiving van de bebouwde komgrens zal worden gezien.

Woningen

- Draai de rijtjeswoningen zo, dat het plaatsen van zonnepanelen naar het zuiden uitgangspunt is. Nu is er bijna géén of worden het allemaal platte daken?
- De woningen zijn behoorlijk noord-zuid georiënteerd. Oost-west, liggende dakvlakken. Zuid gericht is zeker 25% rendabeler in opbrengst van de PV- en PVT-panelen. Wij weten dit uit eigen ervaring. De ervaringen met de 28 Brabantwoningen eigendom van Woonmeij in Sint-Oedenrode zijn het bewijs dat er heel veel kan op dit gebied. Dat concept is alweer ruim 10 jaar oud.
- Waarom wordt er geen prioriteit gegeven aan het feit dat er meer betaalbare woningen gebouwd gaan worden voor jongeren, i.p.v. kavels? De jeugd is onze toekomst.
- Sociale koop/huur woningbouw is wat vaag. Welk deel is met name voor Rooise jongeren (betaalbaar!).
- Het aantal geplande woningen is te veel! Parkachtige omgeving is doel??? Dus niet met ruim 100 woningen.
- De huurhuizen binnen het project: in wiens eigendom komen/zijn deze huurwoningen?
- Liever 95 dan 104 woning zodat er meer ruimte is voor groen in de wijk.
- Algemene opmerking: de mensen die nu al aan de rand wonen van het nieuwbouwplan (zoals wijzelf) hebben geen keuze. De algemene strekking is dan ook dat wat mij betreft de omwonenden zo min mogelijk worden belast door de nieuwbouwwijk
- Op de eerste schets die wij hebben gezien stonden voor zover ik kan inschatten sociale huurwoningen precies tegen de rand van de wijk aan waar dus al de bestaande

omwonenden wonen... Het principe zou moeten zijn dat de omwonenden zo min mogelijk worden "belast". Nou wil het uiteraard niet zeggen dat sociale huur per definitie voor problemen zorgt. Maar het zou wat mij betreft beter zijn om de sociale huurwoningen (heb ik het even niet over de appartementen) niet als 1 blok huizen neer te zetten, maar gewoon door de wijk heen (bijvoorbeeld 1 of 2 sociale huurwoningen per straat). Dat lijkt mij vanwege meerdere (sociale!) redenen een beter optie. Daarnaast kan een NIEUWE koop/huur-bewoner kiezen of die naast sociale huur wil wonen, in plaats van bestaande bewoners voor een voldongen feit zetten.

- Vlak achter onze achtertuin staan nu een flink aantal sociale huurwoningen gepland. We hebben daar negatieve ervaringen mee. Vlak bij ons woonhuis staan in de Brahmsstraat ook enkele van dergelijke woningen, vooral met prima bewoners. Echter, de gemeente heeft daar enkele jaren geleden een GHB-gebruiker gehuisvest. Dat leidde tot nachtelijke overlast, gevaarlijk rijgedrag, talloze politiebezoeken en grote zorgen en problemen bij omwonenden. Het duurde jaren voordat een rechter eindelijk voor een uithuisplaatsing kon zorgen.

Wij wensen geen sociale huurwoningen bij onze achtertuin. We willen dat deze verplaatst worden naar een plek waar de huidige wijkbewoners er geen last van krijgen. Naar ons idee kan dat ook prima, aangezien de nieuwe wijk zich nog in de ontwerpfase bevindt.

- Het is duidelijk dat om economische redenen het gunstig is zoveel mogelijk woningen in het plan te tekenen. We denken dat het beter is het aantal te verminderen, zodat er groenstroken gaan zorgen voor het behoud van onze woonkwaliteit en parkeerplaatsen blijven bestaan voor een toekomstbestendige korte aanlooproute voor bezoekers van park De Kienehoef.
- Wat de samenstelling van de woningen betreft wordt het jammer gevonden dat er geen aandacht is voor leeftijdsbestendige seniorenwoningen met zo mogelijk een aantal gezamenlijke voorzieningen (moestuin, werkplaats, ontmoetingsruimte). Dit zorgt voor doorstroming op de huizenmarkt en zorgt er ook voor dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. In de omgeving zijn leuke projecten te vinden van zo'n "Knarrenhof".
- Momenteel staan er sociale huurwoningen geschetst in het huidige plan. Hier is vanzelfsprekend niets mis mee, maar de huidige locatie is wat mij betreft niet de juiste. Het is alom bekend dat sociale huurwoningen meer overlast met zich meebrengen dan bijvoorbeeld koopwoningen. Dit mede door de hogere doorstroom van bewoners en het in algemeen minder duurzame karakter van deze woningen.
- Veel passender zouden (levensloopbestendige) koopwoningen zijn op deze plek, gezien dit momenteel naadloos zou aansluiten bij de huidige bebouwing en bewoners. Voor de sociale huurwoningen is naar mijns inziens genoeg ruimte over in de rest van het plan om dit te realiseren. De woningen aan de Thorbeckestraat zijn een goed voorbeeld van bebouwing die perfect op deze locatie zouden passen.
- Te veel kavels voor vrije sector: advies aan gemeente om deze te verminderen en meer starterswoningen te realiseren.
- De positie van het appartementengebouw (+/-30m1B x 16m1H) aan zijde van Koningsvaren is ongewenst in verband met landelijke uitstraling van Koningsvaren, deze verplaatsen naar elders in het plan.
- De meeste woonblokken staan oost-west ingetekend. Onwenselijk i.v.m. zonnepanelen
Advies: de woningen draaien.
- Zijn de woningen gasloos? Welke EPC-norm wordt gehanteerd en van welke datum?
- Wordt er CO2 neutraal gebouwd?
- Worden de woningen energieneutraal?

Antwoorden

- M.b.t de zonnepanelen is er een tendens om die meer oost/west te richten (dan op het zuiden). Op die manier worden piekmomenten in het stroomnet vermeden en kan opgewekte energie direct worden gebruikt. Het laatste aspect wordt interessanter wanneer de salderingsregeling stopt
- Er ligt vanwege de grote behoefte een grote woningbouwopgave. Volgens de woonvisie van Meierijstad is er een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen gewenst. Ook vrije kavels (dure koopwoningen) maken daar onderdeel van uit.
- Op dit moment voorziet het gemeentelijk beleid er nog niet in om Rooise inwoners of jongeren voorrang te geven.
- Het exacte aantal woningen staat nog niet vast. We zoeken naar een gezonde mix tussen wonen, verkeer (parkeren), water en groen. Daarnaast hebben we contractuele afspraken met de ontwikkelaar(s).
- De huurwoningen worden of door de woningbouwvereniging of door/via de ontwikkelaar verhuurd
- De positionering van de sociale huurwoningen ligt nog niet vast. Er is nu een concept indeling. Het appartementengebouw tegen de Koningsvaren is daar in ieder geval voor in beeld
- De huidige parkeerplaats aan de Zwembadweg valt binnen het projectgebied. Dat betekent dat de bestaande parkeerplaatsen daar verdwijnen. Op dit moment is het beeld om die, voor zover noodzakelijk, te verplaatsen naar de Bremhorst in de nabijheid van de bestaande parkeerplaatsen
- M.b.t. genoemde "Knarrenhof" (bijzondere woonvorm) wordt opgemerkt dat binnen de gemeente Meierijstad op dit moment gesprekken lopen met een aantal initiatiefnemers. De locatie Koningsvaren/Zwembadweg maakt daar geen onderdeel van uit
- De positie van het appartementengebouw vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. De architectonische invulling, die nog moet plaatsvinden, speelt hier een belangrijke rol in
- Er wordt volgens het bouwbesluit gebouwd, dit betekent in ieder geval aardgasvrij. M.b.t. de EPC-norm wordt de EPC-norm uit het dan geldende bouwbesluit gehanteerd.
- Of er CO2 neutraal wordt gebouwd is op dit moment nog niet te zeggen, er zal in ieder geval moeten worden voldaan aan de dan geldende regelgeving.
- Er wordt gebouwd volgens de BENG, d.w.z. Bijna Energie Neutraal Gebouw.

Groen

- Graag zo veel mogelijk (blijvend) groen.
- De (vrijstaande) woningen langs Zwembadweg ontsluiten op deze weg. Graag omkeren en groen-opbouw=parkachtig met water, zodat groene sfeer niet versteend!
- Ik pleit voor een groenstrook achter onze woning. Ten tijde van aankoop van ons huis hadden wij een vrije uitkijk op het park. Dat zicht wordt door de nieuwbouw belemmerd maar ook de privacy wordt verminderd. Aldus lijkt een groenstrook, om hiertoe enigszins tegemoet te komen, op zijn plek. Ook ten aanzien van de vleermuizenroute is dit wenselijk. Nu wordt er gesproken over een "vleermuizen-route" langs een bepaalde zijde van het nieuwbouwplan waardoor daar de groenstrook blijft. Deze vleermuizenroute stopt daar echter niet. Ook bij ons door de achtertuin (en net over de perceelgrens) is het een komen en gaan van vleermuizen en dit zal bij onze burens (Mahlerplein 2 t/m 6) niet anders zijn. Ik pleit er dus voor om een groenstrook te behouden tussen de bestaande perceelgrenzen van de Mahlerplein en de nieuwbouwwijk.

- De brede groenstrook aan de Koningsvaren doortrekken zoals vanaf de straat Kinderbos is aangebracht.
- Er zijn op de ontwerptekening groenstroken ingetekend. Voor ons woongenot is het beter dat deze groenstroken een grens gaan vormen tussen de huidige en de nieuwe bebouwing. In plaats van dwars op de Zwembadweg, komen deze dan parallel aan de Zwembadweg te liggen. Het zicht vanaf de Zwembadweg richting de Koningsvaren zal daarmee ook vergroenen. Bijkomend voordeel is dat je mooier de nieuwe straten inkijkt en dat er geen uitritten direct aan de Zwembadweg grenzen.
- Het plan zoals gepresenteerd, heeft aan de noordkant routes lopen van oost naar west, echter is dit aan de zuidkant niet het geval en lopen de routes voornamelijk van zuid naar noord. Dit heeft als gevolg dat de zuidkant zeker niet groener gaat ogen vanuit het park de Kienehoef. De begroeiing zoals aangegeven aan de zuidkant zou beter naar het midden kunnen verplaatsen zodat de zichtlijnen vanuit Zwembadweg altijd groen ogen. Dit heeft ook als gevolg dat het groen voor alle bewoners van het nieuwe plan ook een stuk zichtbaarder is. Momenteel grenst al het groen enkel aan de zijkant van een beperkt aantal huizen op de zuidkant. Een gemiste kans wat mij betreft.
- Voorstel: aan de randen met de bestaande bebouwing een groenstrook plannen met struiken en bomen zoals in de eerdere ontwerpen al eens is gepresenteerd. Die groenstroken nemen veel vocht op en voorkomen verdroging en vormen een betere natuurlijk afscheiding tussen de bestaande bouw en de geplande nieuwbouw.

Antwoorden

- Uit het verrichte Flora & Fauna onderzoek is gebleken waar de vleermuisroute ligt. Alleen ter plaatse van die route bestaat de noodzaak tot het in standhouden/aanleg van een groenstructuur. Aan de achtertuinen van het Mahlerplein is dit niet voorzien.
- M.b.t. de vraag om de groenstrook aan de Koningsvaren door te trekken: in zijn algemeenheid wordt gekeken naar het optimaliseren van groen.
- De groene "zichtlijnen" die nu dwars op de Zwembadweg liggen, zorgen voor een doorkijk van het park naar het groene achterland. Dat is een bewuste keuze die we behouden. Mogelijkheden van vergroening van de Zwembadweg willen we bezien.
- Aan de noordzijde van het plangebied is "voor groen" aansluiting gezocht bij het bestaande groen. Bestaand groen behouden en versterken aan de zuidzijde is vanuit de flora en fauna belangrijk. Voor het overige is getracht zoveel mogelijk groen toe te voegen waar de nieuwe wijkbewoners op uit kunnen kijken.
- We delen de constatering dat groen positieve klimaat effecten heeft. Daardoor is er veel groen in de nieuwe wijk voorzien en willen we dat zoveel mogelijk optimaliseren. Daarbij hebben we ervoor gekozen om bestaande groenstructuren zoveel als mogelijk te handhaven en nieuwe groen op een zodanige manier te positioneren dat de parkachtige uitstraling versterkt wordt (win-win situatie).

Diversen

- De grond aan de zuidkant ligt aanzienlijk lager dan de aangrenzende percelen (achterzijde) Brahmstraat. Zal zeker opgehoogd dienen te worden.
- De vleermuisroute: wat gaat er gebeuren/wat wordt er gepland om deze route te respecteren?!
- Is het mogelijk om het toeristische fietspad van de Zwembadweg, door te trekken richting camping? Zal de verkeersveiligheid ten goede komen als fietsers niet meer op de rijbaan hoeven te fietsen. Maak er dan meteen een "verplicht" fietspad van.

De grond is van de gemeente dus tweerichtingsverkeer fietspad doortrekken. Hoeven dan ook geen bomen te worden geroid. Tevens kan de gevaarlijke kruising Zwembadweg-Componistenlaan-Beatrixstraat meteen verbeterd worden.

- We wonen nu in een landelijke omgeving. Onze achtertuin biedt zicht op park de Kienehoef en grenst aan tuinbouw/landbouwgrond. Wat dat betreft gaan we er door het bouwplan wat woonklimaat betreft duidelijk op achteruit. Ons uitzicht, de natuur en de rust gaan (deels) verdwijnen.
- Hebben jullie al een idee van de hoogte van de planschade compensatie voor de bestaande bebouwing? Wij wonen hier al 32 jaar en er was ons niet medegedeeld dat er achter ons gebouwd zou gaan worden toen wij de bouwgrond kochten.

Antwoorden

- Voorafgaand aan de uitvoering van het plan zal een (geo-)hydrologisch onderzoek plaatsvinden. Hierbij wordt gekeken naar grond- en oppervlaktewater. Uit dat onderzoek blijkt het nieuwe bouwpeil en waar ophoging moet plaatsvinden.
- Zoals eerder aangegeven wordt de groenstructuur aan de zuidzijde van het plan behouden en versterkt ten gunste van de vleermuizen.
- In relatie tot de nieuwe woonwijk zal de verkeersstructuur, de wegprofielen en de inrichting van de Zwembadweg worden gezien. Daarbij zullen de meest recente verkeerskundige inzichten worden betrokken.
- Het toevoegen van woningen/uitbreiden van woonwijken is inherent aan het wonen in een dichtbevolkt land. Daarbij is er een grote behoefte aan nieuwe woningen.
- Nee, we weten niet of er sprake zal zijn van planschade en wat een eventuele hoogte van de planschadecompensatie zal zijn. Dat is een apart traject. Een van de zaken die daarbij speelt, is het “normaal maatschappelijk risico”. In de rechtspraak is dit normaal maatschappelijk risico de laatste jaren steeds vaker verhoogd.