

Memo

Voor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Kopie aan [REDACTED] Werkatelier Projectbureau

Datum 18 januari 2024 Bijlage(n) -

Zaaknummer 2476732

Onderwerp Verslag omgevingsdialoog Korstenhof Zuid van 07-12-2023

Verslag omgevingsdialoog Korstenhof Zuid

Datum: donderdag 7 december tussen 19:00h en 21:00h

Locatie: gemeenschapshuis den Hazenpot aan de Pastoor van Schijndelstraat 37 te Boerdonk

De omwonenden van Boerdonk (kern en buitengebied) zijn middels brief van de gemeente uitgenodigd voor bovengenoemde omgevingsdialoog. Om zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid te bieden om kennis te nemen van het plan en vragen te kunnen stellen is gekozen voor een vrije inloopavond. Vanuit de gemeente waren daarbij aanwezig: [REDACTED] (projectleider), [REDACTED] (woningbouwregisseur), [REDACTED] (stedenbouwkundige), [REDACTED] (planoloog) en [REDACTED] (buurtadviseur).

Op de avond is het plan voor Korstenhof Zuid aan verschillende tafels op hoofdlijnen toegelicht en konden de omwonenden vragen stellen aan de medewerkers van de gemeente. Die hoofdlijnen bestonden uit:

- Het concept schetsontwerp voor de locatie, met verkaveling en programma – waarbij is toegelicht dat dit ontwerp nog zal wijzigen.
- De ontwerpprincipes van het plan, de beeldkwaliteit en woningtypologieën.
- Een toelichting op de modulaire woningen binnen het plan en het parallelle vergunningentraject dat daarvoor wordt ingezet.
- De vervolgstappen/globale planning op hoofdlijnen – met specifieke aandacht voor de wijziging bestemmingsplan en parallelle procedure voor de modulaire woningen.

Er waren reactieformulieren aanwezig waar vragen, opmerkingen en tips voor de gemeente konden worden achter gelaten. Ook konden mensen hun contactgegevens achterlaten om zo in de toekomst op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

Op de avond zelf zijn circa 150 bezoekers geweest. Er zijn 31 reactieformulieren ingevuld.

Op de avond waren geen negatieve reacties te horen op dit plan voor woningbouw op de locatie, ook niet op de plannen voor modulaire woningen.

Er was de nodige interesse van jonge mensen voor CPO en starterswoningen, en verder een paar verzoeken voor een 'knarrenhof'.

Veel van de inhoudelijke opmerkingen op de reactieformulieren gaan over de indeling/verkaveling van het schetsplan en situering van woningen en categorieën. De reacties zijn als bijlage toegevoegd. Aangegeven is dat de gemeente de mogelijkheden begin volgend jaar onderzoekt bij de verdere uitwerking van het conceptplan.

Verder wil men graag op de hoogte gehouden worden van de verdere ontwikkelingen en ziet men graag voorrang voor Boerdonkers bij de toewijzing van woningen en kavels. Afsproken is dat de gemeente medio 2024 een tweede bijeenkomst organiseert in Boerdonk en dan de omgeving bijpraat over de ontwikkelingen.

Bijlage –Reacties naar aanleiding van omgevingsdialoog.

Bijlage –Reacties naar aanleiding van omgevingsdialoog.

Suggesties Geluckweg/ Aanleggen (voet)pad achter Geluckweg

- Graag zien we een voetpad achter de huizen in de Geluckweg, zodat wij ook achter weg kunnen
- Wij zouden graag achter onze huizen een looppad hebben, zodat iedereen zijn poort kan blijven gebruiken aan de achterkant
- Kunt u tussen de huizen aan de Geluckweg en de nieuw te bouwen dure koophuizen een wandelpad maken? Alle huizen hebben aan de achterkant een poort.
- Plan Korstenhof wordt ook ontsloten door een wandelpad richting Geluckweg. Schoolgaande kinderen moeten dan via de Geluckweg en Pastoor van Schijndelstraat naar school. Veiliger is het om een pad te maken tussen de Geluckweg en Janus van de Bergstraat. Dan kunnen de kinderen van daaruit via het pad naar het Binnenveld (Huisakker) en zo naar school. Misschien willen mensen hiervoor wel een strook grond verkopen? Alles voor de veiligheid!
- Ik zou het fijn vinden als er een pad/strook zou komen tussen de woningen aan de Geluckweg en de nieuwe woningen. Is dit mogelijk?
- Voor mij blijft het zeer belangrijk dat het fietspad dat uit het plan uitkomt op de Geluckweg, géén ontsluitingsweg wordt. Dat zou de Geluckweg onacceptabel druk en onveilig maken. Zoals nu opgenomen in concept, is naar mijn wens!
- Let op dat de ontsluitingsweg nog niet in het bezit is van de gemeente. Maar eventueel een weg die aansluit op Geluckweg dan kun je er op 2 plaatsen eruit
- Er is een opmerking geplaatst over een brandgang achter de huizen aan de Geluckweg. In verband met woon-veiligheid en onderhoud is dit waarschijnlijk niet zo'n goed idee
- Is het mogelijk om achter onze huizen, een pad aan te leggen? Dan behouden wij de achterom
- Wandelpad (fietspad) uitkomend op de Veerstraat, let op veel doorgaand (zwaar) verkeer

Krijgen inwoners van Boerdonk voorrang op het kopen van een huis?

- Krijgen inwoners van Boerdonk voorrang om een huis te kopen/huren?
- In hoeverre is voorkeur lokale inwoners Boerdonk mogelijk op basis van de huisvestingswet die in 2022 is gewijzigd?
- Mensen uit Boerdonk moeten voorrang krijgen (3x vermeld)
- Is er de mogelijkheid dat Boerdonkers voorrang krijgen?
- Hebben Boerdonkse inwoners voorrang op alle type woningen?
- Bedoeling is om de jeugd van Boerdonk hier te houden. Er zou onderzoek gedaan moeten worden naar wat de jeugd wil.
- Krijgen Boerdonkse inwoners voorrang op het bouwen van een nieuwe woning?
- Eigen inwoners dorp eerst
- Is er een mogelijkheid om inwoners uit eigen dorp voorrang te geven voor koopwoningen?
- Is het mogelijk om eigen inwoners voorrang te geven op het verkrijgen van een kavel?
Is zelf bouwen mogelijk (of gezamenlijk?)

CPO

- Bouwen als CPO (6x dezelfde reacties)
- Wij zien de optie CPO wel zitten Hier zouden we graag een inbreng in hebben en we zullen zelf een groepje bij elkaar brengen

- Wij zien CPO wel met een aantal mensen zitten
- De mogelijkheid tot CPO> voorwaarden en voordelen tijdens de presentatie medio 2024 benoemen.
- Is zelfstandig bouwen mogelijk of CPO

Woningbouw

- Jammer dat er gesproken is over 90 woningen en hebben nu minder. Elk huis is er 1 in Boerdonk
- Toch relatief veel huur
- De mogelijkheid om 2-kappers te bouwen voor starters
- Het zijn voor Boerdonk veel rijtjeswoningen vooral wat geen zelfbouw is. Ik denk dat er meer behoefte is aan ruime 2-kappers (geen zelfbouw)
- Ik zou graag achter mijn huis geen huurhuizen willen, liever koop.
Ook zal het uitzicht gaan veranderen, daar heb ik bezwaar tegen
- Zo flexibel mogelijke kavel invulling waar vrijstaand, 2 kappers + rijtje van 3 a 4 woningen kan staan op kleinere kavels
- I.v.m. bouwkosten en zelfbouw wensen, zorgen voor kleinere bouw kavels waar 1 of 2 kappers gebouwd mogen worden
- Kavels verkopen door gemeente niet door een ontwikkelaar (althans een groot deel)
- Kavels verkopen aan particulieren
- Wij zijn tegen het bouwen van de paarse blokken met goedkope koopwoningen, omdat deze geen tuin hebben en mensen in de voortuin zitten. Dit geeft een rommelig straatbeeld.
- In Boerdonk veel behoefte aan seniorenwoningen, deze staan er weinig in het plan.
- Heel mooi plan, diverse woningen (zowel aan jong en oud), alleen hopelijk nu ook snel besluiten, zodat er gebouwd kan worden. Zodat ook de jeugd die zelfstandig wil gaan wonen een kans krijgen. Dat zij voor de leefbaarheid niet ergens anders naar toe hoeven.
- 'Afkijken' bij starterswoningen in andere dorpen (b.v. Boekel). Voor eventuele tekeningen mag er contact worden opgenomen
- Meer blokken van twee
- De goedkoopste koopwoningen kunnen deze ook voorzien worden met een tuin? Zodat deze aantrekkelijker zijn voor starters?
- Meer blokken van 2 i.p.v. rijen van 4/5
- Meer 2 onder 1 kappers
- Kijkende naar de huizen zoals nu gebouwd in Boerdonk denk ik dat dit niet een dorpse aanpak is van huizenbouw. Veel 3-4-5 kappers. Bij een eerdere info avond is naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan seniorenwoningen. Een kleine woning met wat grond en alles gelijkvloers. Misschien ook een idee om een 'knarrenhof' te creëren. Jong en oud door elkaar.
- Kan er ook nog een 'knarrenhofje' ingepland worden?
- Blokhuisen van 6 woningen geven zorgen, omdat deze mensen buiten op straat gaan zitten.
- Huurwoningen op grond van 99 m2 zijn te klein. Hier komen alleen mensen op af die we niet willen in Boerdonk
- Te veel grote blokken
- Kunnen de huurhuizen op een andere plek?
- Kunnen er meer 2 kappers komen i.p.v. rijtjeshuizen?
- Meer 2 kappers i.p.v. rijtjeshuizen (3x vermeld)
- Neem mee dat er ruimte is voor zelfbouw jeugd. 2 Kappers of project CPO.
- Sociale woningen anders situeren i.v.m. tuin op het zuiden. Kijk naar middel dure woningen

- De sociale huurkavels meer spreiden, dit zou een goede toevoeging zijn. Worden deze ook allen in fase 1 gerealiseerd?
- De sociale woningen aan de lange zijde Veerstraat i.v.m. ligging verplaatsen naar P. v Schijndelstraat.
- Geen bergingsruimte bij goedkope koop (paars).
- De mensen uit Boerdonk voorrang verlenen bij de toewijzing van kavels of huurwoningen. Zij hebben al lang genoeg moeten wachten en al (te) veel enquêtes moeten invullen.
- In fase I, tussen de sociale huur en middenhuur huizen een weg in plaats van een wandelpad. Met andere woorden: midden huur huizen iets naar achter plaatsen.
- Wij zijn tegen het bouwen van de paarse blokhuizen, omdat zij geen tuin hebben.

Mensen willen graag verder op de hoogte gehouden worden

- Wij willen graag op de hoogte gehouden worden voor kavels, alleenstaande woningen
- Wanneer er meer bekend is graag ons berichten
- Ik zou graag op de hoogte gehouden willen worden van het proces/bouwplan (4x)
- Zouden wij de betreffende tekeningen online mogen ontvangen voor geïnteresseerden die vanavond niet konden komen?
Mogen wij deze ook op onze site plaatsen?
- Op welke manieren buiten de infoavond in jan/febr, wordt Boerdonk geïnformeerd over de vorderingen en geïnteresseerden?
- **Tip:** een plenaire info bijeenkomst beleggen voor beantwoording van alle vragen

Parkeerplaatsen

- Parkeerplaatsen te ver, weinig voor de goedkope koop nabij voetbalveld
- Zijn er voldoende parkeerplaatsen?
- Bij 16 parkeerplaatsen bij Veerstraat 23-21 zou het fijn zijn als er een fatsoenlijke hoge afscheiding komt, zodat men niet mijn tuin zomaar inloopt
- Voldoende parkeermogelijkheden in totaal?

Diversen

- Kunnen auto's (tijdelijk) bij de huizen komen?
- Maak beloftes waar en onderneem snel actie
- Mooi plan, zorgen dat er zelf gebouwd kan worden, er zijn veel handige mannen die deze wens hebben
- Veel plek van het sportpark af
- Inspraak in de bouw samen met verschillende kopers
- Geef de thuiszorg een plekje waar vandaan zij hun werk kunnen doen
- Kan het aantal van 2 inzage termijnen teruggebracht worden naar 1 inzage termijn? Dit om sneller te kunnen bouwen?
- Ook in overleg gaan met degene die zelf willen bouwen en eventueel in groepjes
- Graag z.s.m. starten met bouwer onder het mom van: zien bouwen = doen bouwen
- Kan de bebouwing wat dorpser (niet te veel strakke lijnen in de bouw)
- Ik zou graag een pad of strook zien tussen de bestaande- en nieuwe woningen
- Fijn, groen ontwerp!

- Is 1 ontsluitingsweg voldoende?
- Mooi plan: hopelijk wordt er snel mee begonnen. In wat voor vorm/plan dan ook.