Verslag Omgevingsdialoog Boterbochten III

1. Algemene informatie

Onderwerp	Boterbochten III
Datum en tijdstip	13 juni 2022 van 19:00 – 21:00 uur 20 juni 2022 van 19:00 – 21:00 uur
Locatie dialoog	Gemeenschapshuis de Höllekes in Steensel
Genodigden	De uitnodiging voor de Omgevingsdialoog is verspreid in de Pierenbode en stond op de website van de Dorpsraad Steensel. Daarnaast heeft de gemeente aan 38 omwonenden per post een uitnodiging verstuurd. Uiteindelijk zijn in totaal 84 inwoners naar de twee omgevingsdialoogavonden gekomen (op 13 juni waren er 37 aanwezigen en op 20 juni 47)
Overige aanwezigen	Hans Hofman (Stedenbouwkundige) Werkgroep wonen van de Dorpsraad Steensel, bestaande uit: Marc Keeris, Gerard van Lieshout, Hendrik Metz, Piet Hakkens en Ger Gasseling Ad van Gestel (gemeente Eersel) Bart Bierens (gemeente Eersel) Maaike Treuren (gemeente Eersel)

2. Inleiding

Zowel de gemeente als de dorpsraad Steensel hebben veel aanmeldingen ontvangen voor de omgevingsdialoog. Uiteindelijk hebben 84 inwoners deelgenomen aan de omgevingsdialoogavonden. Vanwege de grote interesse, met name voor de tweede avond, zijn 9 aanmeldingen op de wachtlijst beland. We hebben bij deze inwoners aangegeven dat we hen de terugkoppeling van de omgevingsdialoog zullen toesturen. Daarnaast hebben we aangegeven dat zij altijd schriftelijk/telefonisch mogen reageren op het plan.

De gemeente Eersel heeft grond gekocht voor de uitbreiding van het dorp Steensel. Het gaat om grond ten zuiden van Steensel in buurt van de Boterbocht en Riethovenseweg. De gemeente wil een gebiedsconcept opstellen voor deze locatie welke aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd ter besluitvorming. Het gebiedsconcept is een raamwerk op hoofdlijnen met daarin aangegeven de wijze van ontsluiting van het plan, de ligging van wegen, invulling van parkeren en de positionering van de woonvelden. Als voorloper van dit gebiedsconcept heeft de gemeente een vlekkenplan opgesteld wat tijdens deze avond door Buro Hofsteden is gepresenteerd met als doel om in te gaan op de gebiedskenmerken, informatie te geven en om informatie op te halen bij de aanwonenden. Dit gebeurde tijdens twee omgevingsdialoogavonden, op 13 en 20 juni 2022. Als gemeente hebben we beide avonden als constructief ervaren. De sfeer was positief ondanks dat sommige aanwonenden duidelijk waren over het feit dat ze niet blij zijn met de woningbouwontwikkelingen omdat dit als een inbreuk wordt ervaren op hun privacy. Iedereen was het er wel over eens dat het bouwen van nieuwe woningen in Steensel hard nodig is. Door de aanwezigen zijn er kritische kanttekening geplaatst bij sommige keuzes, is er feedback gegeven op het gebiedsconcept en is aangegeven wat als positief ervaren wordt.

3. Opbouw Omgevingsdialoog

- Opening: Marc Keeris heet de aanwezigen welkom en staat stil bij het doel van de avond: de presentatie van het vlekkenplan voor Boterbochten III en het ophalen van uitgangspunten die belangrijk zijn voor de omgeving.
- Programma: Ad van Gestel opent de presentatie vanuit de gemeente Eersel. Hij ligt toe wat het programma is van de avond en geeft daarnaast een toelichting op de planning van het project Boterbochten III.
- Presentatie Vlekkenplan: Hans Hofman geeft een toelichting op hoe hij het vlekkenplan voor Boterbochten III heeft ontwikkeld.
- Werksessies: Na de presentaties gaan de inwoners in groepen uiteen om feedback te geven op het plan. Deze groepen zijn vooraf samengesteld door de Dorpsraad Steensel, zodat er een gemêleerde samenstelling is van zowel omwonenden, starters, doorgroeiers als senioren in één groep.
- Plenaire terugkoppeling en afronding.

4. Veel gestelde vragen

Tijdens de presentatie hebben inwoners de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen. Deze vragen en bijbehorende antwoorden zijn hieronder weergegeven.

Veel Steenselnaren zoeken een nieuwe woning. Is het mogelijk om alle nieuwe woningen in Boterbochten III toe te wijzen aan Steenselnaren?
Wettelijk gezien is het niet toegestaan om alle woningen die gebouwd worden in Boterbochten III toe te wijzen aan Steenselnaren. Als gemeente begrijpen we echter dat Steenselnaren graag in hun dorp blijven wonen, we zijn dan ook bezig met het opstellen van regelgeving voor het toewijzen van zoveel mogelijk woningen aan eigen inwoners van de gemeente. Op dit moment mogen we 25% van de sociale huurwoningen toewijzen aan eigen inwoners, in de toekomst wordt dit mogelijk 50%. Voor betaalbare koop (tot €355.000,-) mag in de toekomst maximaal 30% van de woningen worden toegewezen aan eigen inwoners.

Ook zouden Steenselnaren gebruik kunnen maken van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Bij CPO werken meerdere toekomstige bewoners samen om voor zichzelf woningen te realiseren. Dit gebeurt door het oprichten van een vereniging. Iedereen moet in de gelegenheid worden gesteld zich aan te melden voor deze locatievereniging. Het is dan ook noodzakelijk dat binnen de gemeente via de lokale bladen en de gemeentelijke website kenbaar wordt gemaakt dat er een CPO project is waar belangstellenden zich voor kunnen aanmelden. Na sluiting van de inschrijvingstermijn wordt er binnen deze vereniging geloot aan wie de woningen worden toegewezen. De leden van de vereniging waaraan de woningen worden toegewezen hebben allemaal evenveel stemrecht en zeggenschap in het bouwproces. Zij geven zelf de opdracht om te bouwen en hebben inspraak in hoe de woningen eruit komen te zien. Op deze manier is CPO een kans voor een groep lokale inwoners om betaalbare woningen te realiseren.

Is deze locatie de meest geschikte plek om te bouwen in Steensel?
De woningennood is hoog. Op dit moment zijn er ongeveer 140 extra woningen nodig in Steensel. Uit een gebiedsanalyse en verkenning van woningbouwlocaties in Steensel is Boterbochten III naar voren gekomen als een geschikte plek om te bouwen. De realisatie van Boterbochten III geeft de kans om de woningbouw ten zuiden van Steensel op een fraaie wijze af te ronden. De gronden zijn inmiddels in bezit van de gemeente waardoor het mogelijk is op deze locatie om relatief snel woningbouw te kunnen realiseren. We kijken daarnaast ook naar andere plekken om te bouwen in Steensel.

Onder het woningbouwproject Boterbochten III ligt een open akker, wordt deze ook nog bebouwd?
We willen de open akker graag openhouden. We hebben dit dan ook opgenomen in onze gebiedsanalyse en verkenning van woningbouwlocaties in Steensel en zullen dit ook verder opnemen in de omgevingsvisie. In deze visie staan onze plannen en ambities voor de leefomgeving voor de langere termijn.

Staat het plan, zoals jullie het laten zien in de presentatie, al vast?
Nee, dit plan staat niet vast. Het gaat hier om een vlekkenplan op hoofdlijnen. Op basis van dit vlekkenplan halen we informatie op vanuit het dorp tijdens de twee avonden waarin de omgevingsdialoog plaats vindt. Daarnaast halen we nog informatie op bij de interne specialisten bij de gemeente die bijvoorbeeld gaan over riolering, water, groen, volkshuisvesting, cultuurhistorie, archeologie en milieu. Al deze informatie wordt gebruikt om een gebiedsconcept te kunnen opstellen wat we aan de gemeenteraad gaan aanbieden ter vaststelling. Daarna pas starten we met de uitwerking van de plannen en de planologische procedure.

5. Werksessies

De inwoners zijn in groepen uiteengegaan en hebben op basis van het vlekkenplan input gegeven over vier thema's en vraagstukken:

1. Parkeren/verkeer;
2. Groen;
3. Ontmoeten/spelen;
4. Woonprogramma.

Thema 1: Parkeren/Verkeer

- De voorkeur wordt uitgesproken voor een combinatie van Brabants parkeren en het parkeren in parkeerkoffers. Daarbij wordt aangegeven dat er zoveel mogelijk parkeren aan het eigen huis (oprit) mogelijk moet worden gemaakt.
- Van de negen groepen geven er vijf aan de ontsluiting met de Riethovenseweg te willen verplaatsen. In plaats van boven de meest rechtse kavel tekenen zij de ontsluiting met de Riethovenseweg onder de meest rechtse kavel in. Op de plek waar nu de ontsluiting met de Riethovenseweg ingetekend staat kan wel een voetpad aangelegd worden met een groenstrook.
- Er bestaan zorgen over sluipverkeer door de nieuwe wijk. Inwoners geven aan dat het belangrijk is sluipverkeer te ontmoedigen, de auto is te gast in de wijk en er zou alleen maar bestemmingsverkeer toegelaten moeten worden in Boterbochten III.
- Inwoners geven daarnaast aan dat ze de twee kruispunten in de overgang naar de bestaande wijk graag autovrij zien, alleen ingericht als een toegangsweg voor fietsers en wandelaars. In de huidige Boterbochten spelen namelijk veel kinderen, waardoor deze kruispunten kunnen zorgen voor onveilige situaties.
- Bouwverkeer niet door de bestaande wijk laten aankomen, alleen via de Riethovenseweg toestaan.

Thema 2: Groen

- Het vele groen in het plan wordt als aantrekkelijk ervaren. Inwoners zien graag een mix van klassiek groen en speels/wild groen terug in het plan, waarbij hoogteverschillen terugkomen in de natuur. Ook wordt echter door sommige groepen aangegeven dat er teveel groen in het plan is ingetekend, wat ten koste gaat van de hoeveelheid woningen.
- Een kanttekening is dat het groen in de huidige Boterbochten slecht wordt onderhouden, dat moet in het huidige plan verbeterd worden. Ook geven de inwoners aan dat ze willen voorkomen dat auto's gaan parkeren in het groen.
- De breedte van de ingetekende groenstrook bij de kruising van het Molenpad en de Boterbocht en de nieuwe ingetekende weg is te smal.
- Aansluiting maken met het bos door het realiseren van een wandelpad vanuit het nieuwe plan.
- Eén groep geeft aan dat de middelste groene open ruimte, in het verlengde van de groene open ruimte in de bestaande wijk, smaller mag. Als dit gebeurt dan kunnen er meer woningen gerealiseerd worden.
- Realiseren van een WADI in een deel van het groen.

Thema 3: Ontmoeten/spelen

- Het groen van de huidige Boterbochten doortrekken en daarin ook de speelplek meenemen. Deze speelplek toegankelijk maken voor alle leeftijden en avontuurlijk, en traditioneel, inrichten. Hierbij kan ook een pannaveld/pannakooi toegevoegd worden.

Thema 4: Woonprogramma

- Inwoners vinden het belangrijk om zoveel mogelijk Steenselnaren in aanmerking te laten komen voor de nieuwe woonwijk, er liggen dan ook kansen voor CPO. Daarnaast vinden de inwoners het ook belangrijk dat er gebouwd wordt naar de behoefte van de Steenselnaren. Dit betekent o.a. het beperken van sociale huur en het bouwen voor starters. Zo wordt er o.a. gesproken over appartementen voor starters, een voorbeeld hiervan zijn de appartementen aan het pleintje aan de Weverstraat.
- Een mix van alle woningtypes terug laten komen in het woonprogramma. Een programma waarbij er voldoende starterswoningen gebouwd worden, maar ook tweekappers, woningen voor senioren en doorstromers worden gerealiseerd.

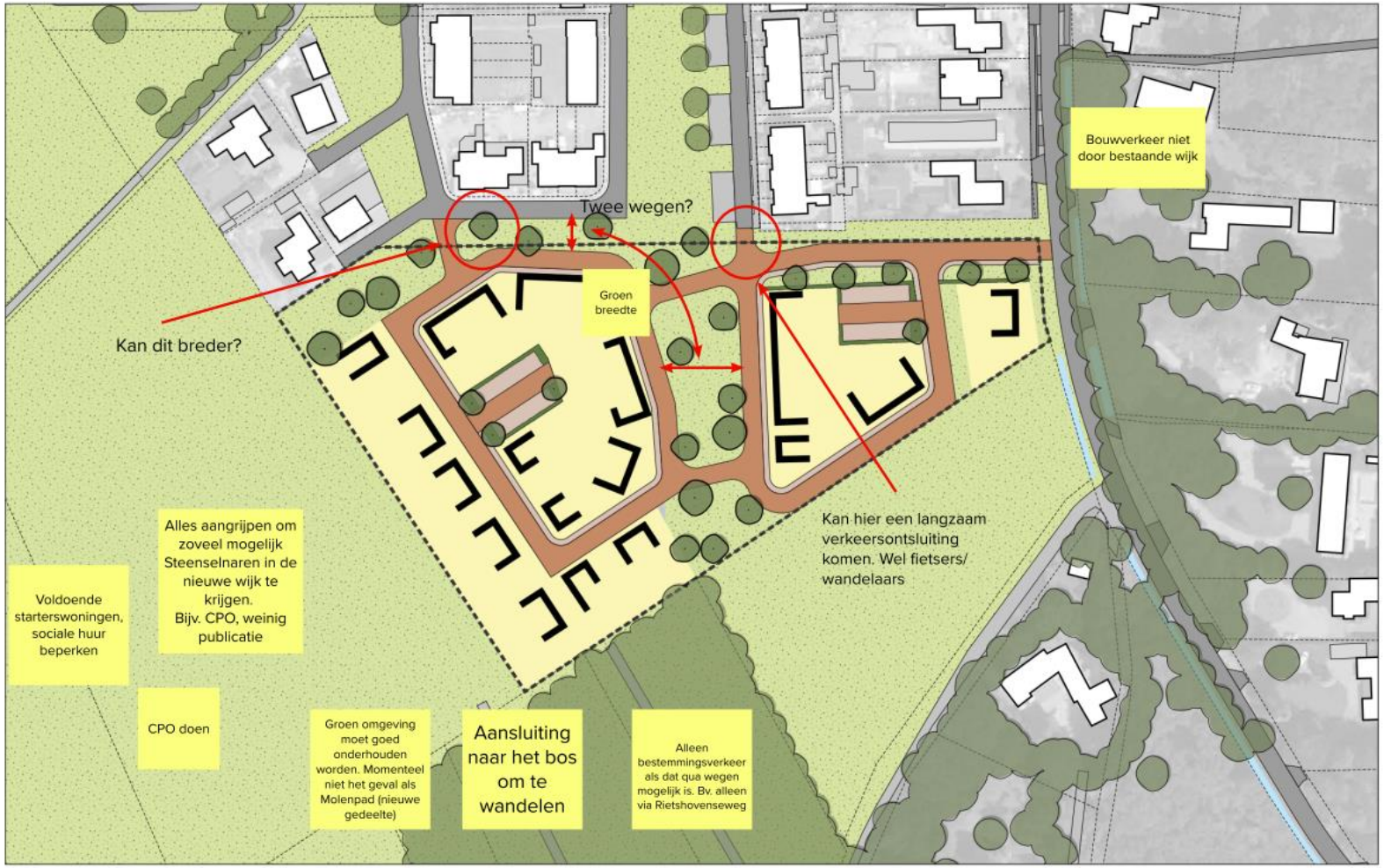
- Rekening houden met het grote aantal bestaande vrijstaande huizen in Steensel en de hoeveelheid senioren in het dorp. Inwoners geven aan dat er behoefte is aan seniorenwoningen, wat zal zorgen voor de doorstroom van ouderen.

Overige opmerkingen:

- Op de Stevert wordt erg hard gereden. Fietspad bij Steensel bord ligt onoverzichtelijk
- De bouw van Boterbochten III niet breed kenbaar maken, alleen plaatsen in de Pierenbode.
- De transparantie die de gemeente aangeeft te willen geven ook waarmaken en de input van de inwoners meenemen.
- Ontmoetingsplek voor jongeren meenemen in plan de Höllekes.
- Bij de gerealiseerde Boterbochten is parkeren nu een probleem, inwoners die er nu wonen geven aan dat er extra parkeerplekken gemaakt moeten worden.
- De huizen die links zijn ingetekend in het nieuwe plan vangen veel wind. Om deze reden zou je de woningen kunnen omdraaien zodat ze windbrekers worden.

6. Uitwerking van de werksessies 13 juni 2022

Groep 1
13 juni 2022



Vraag 1)
- Voorkeur Brabants parkeren. Weg breed genoeg en niet te kort op kruising zoals Fijnstraat.
- Langzaam verkeer afsluiting
- Wandelpad naar Bos

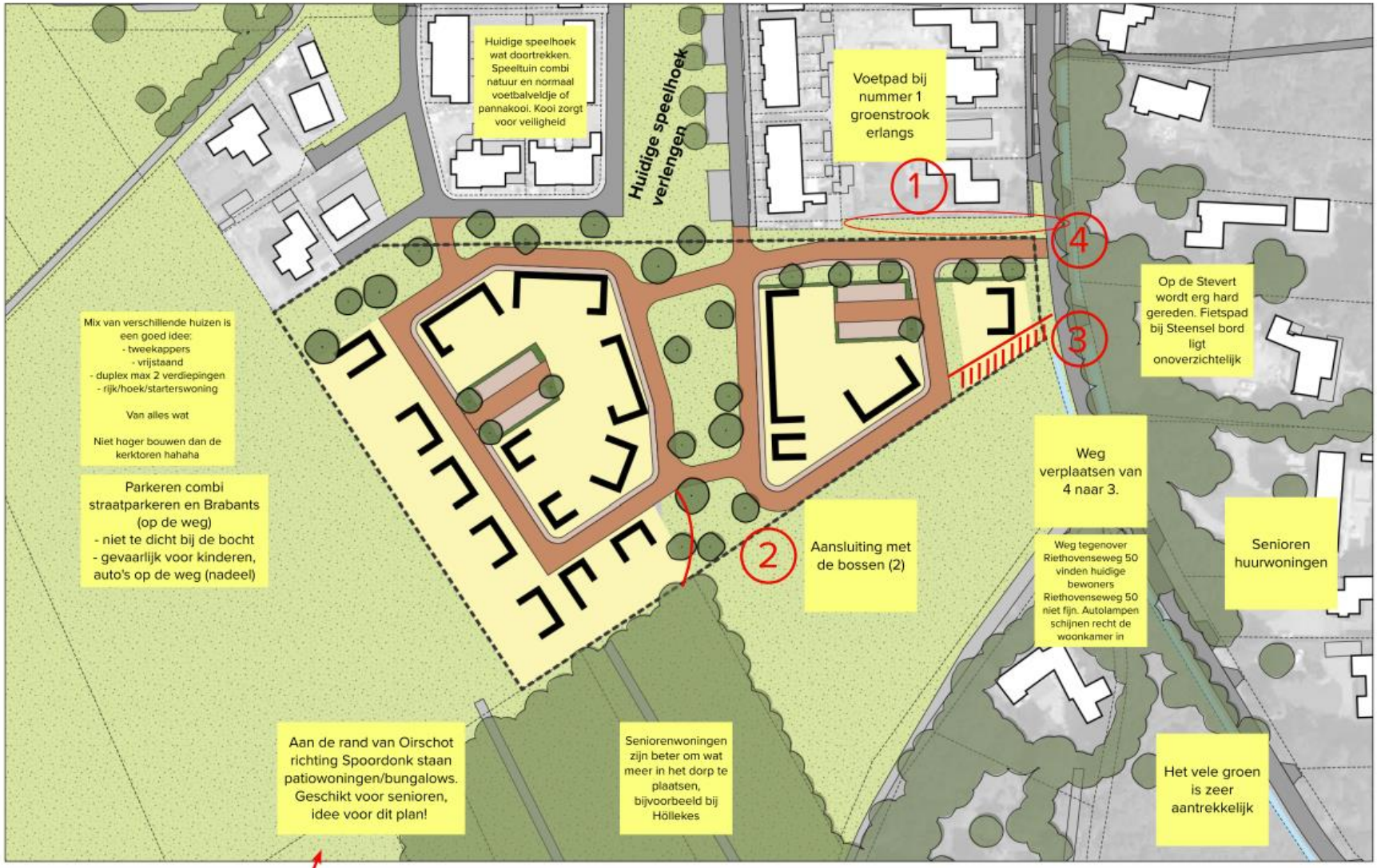
Vraag 2)
- Parkachtig idee, speels en hoogte verschil
- Groen wordt nu slecht bijgehouden
- Zorgen dat er geen auto's parkeren in het groen of laagjes om die reden.

Vraag 5)
- Geen rode daken zoals Boterbochten
- Zoveel mogelijk Steenselse mensen de kans geven -> CPO
- Geen laagbouw
- Geen hoogbouw -> appartementencomplex
- Sociale huur beperken. Woningzoekenden in Steensel komen hier niet voor in aanmerking

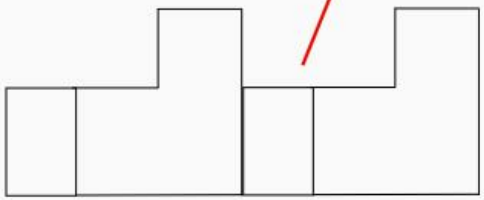
Groep 2
13 juni 2022

22.20244

Groep 3
13 juni 2022

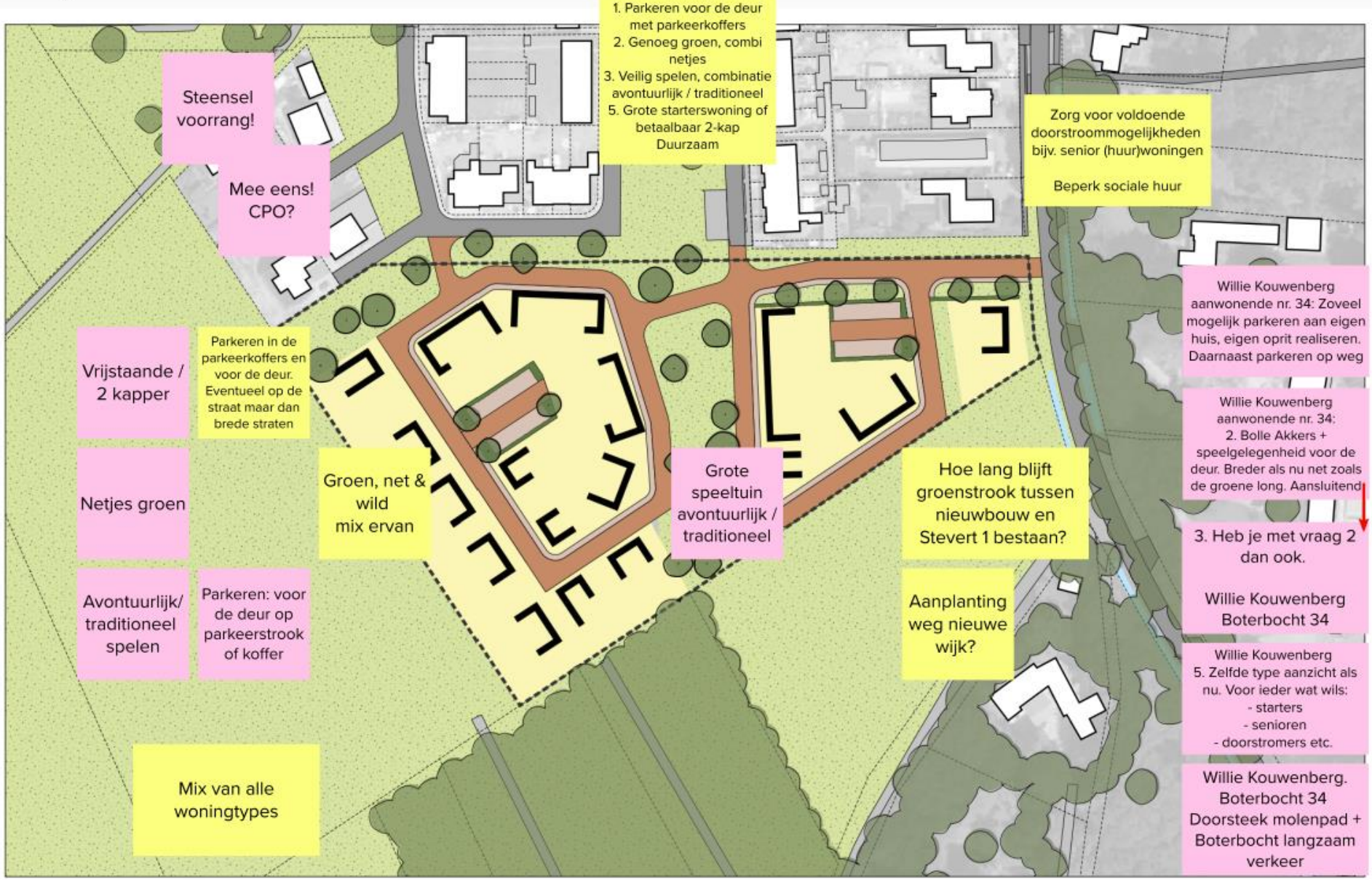


Voorbeeld



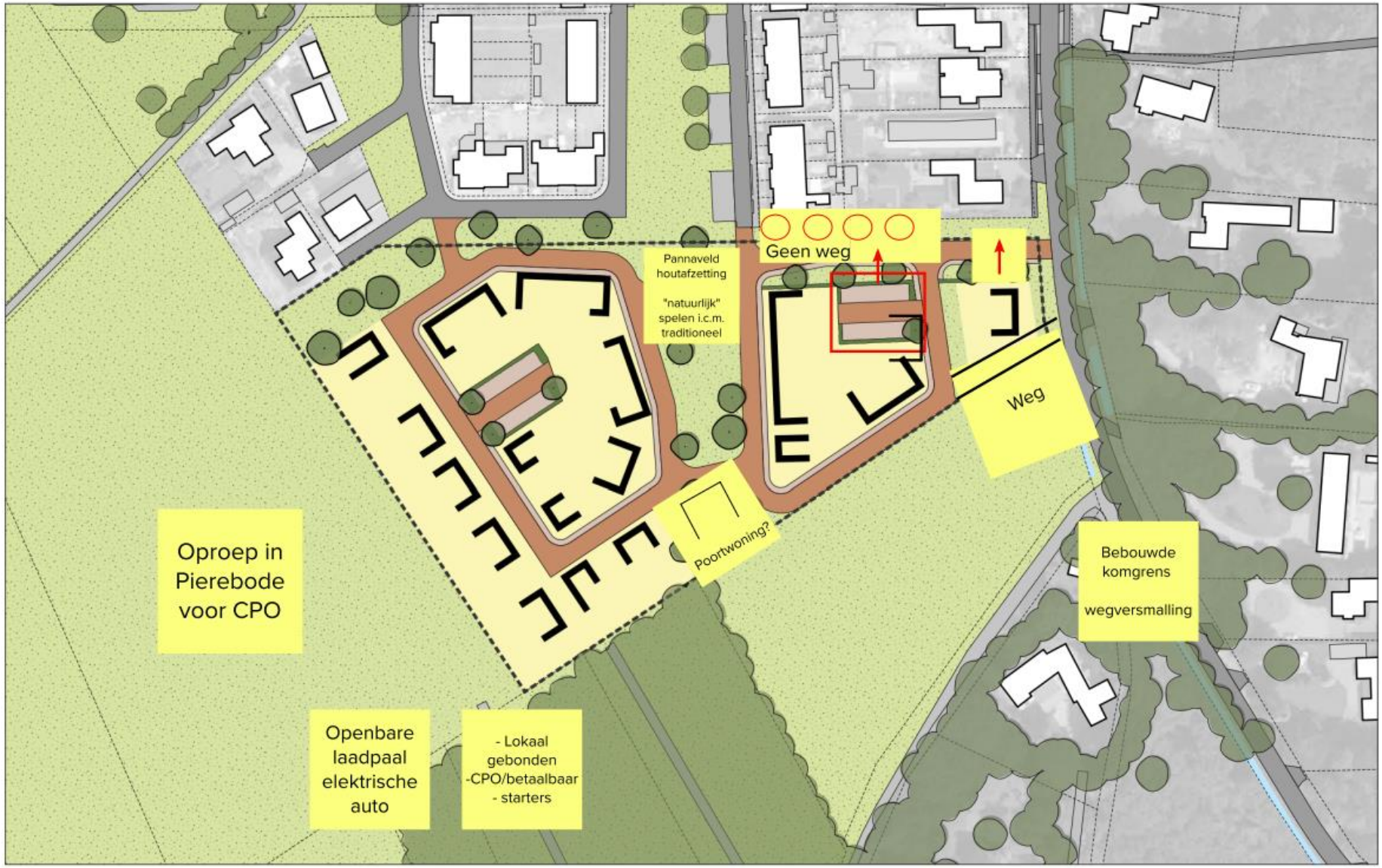
22.20244

Groep 4
13 juni 2022



7. Uitwerking van de werksessies 13 juni 2022

Groep 1
20 juni 2022



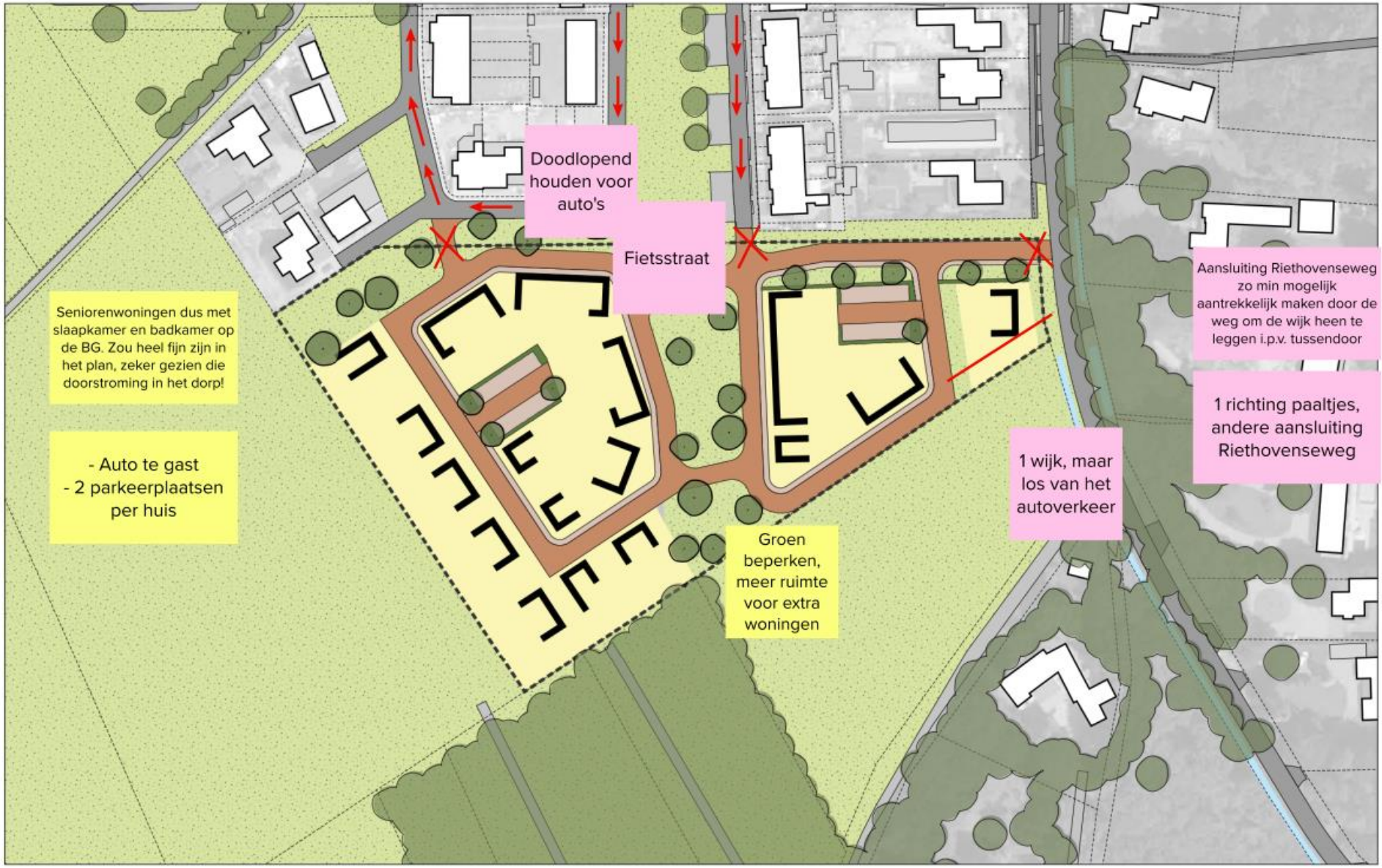
Groep 2
20 juni 2022

22.20244

Groep 3
20 juni 2022

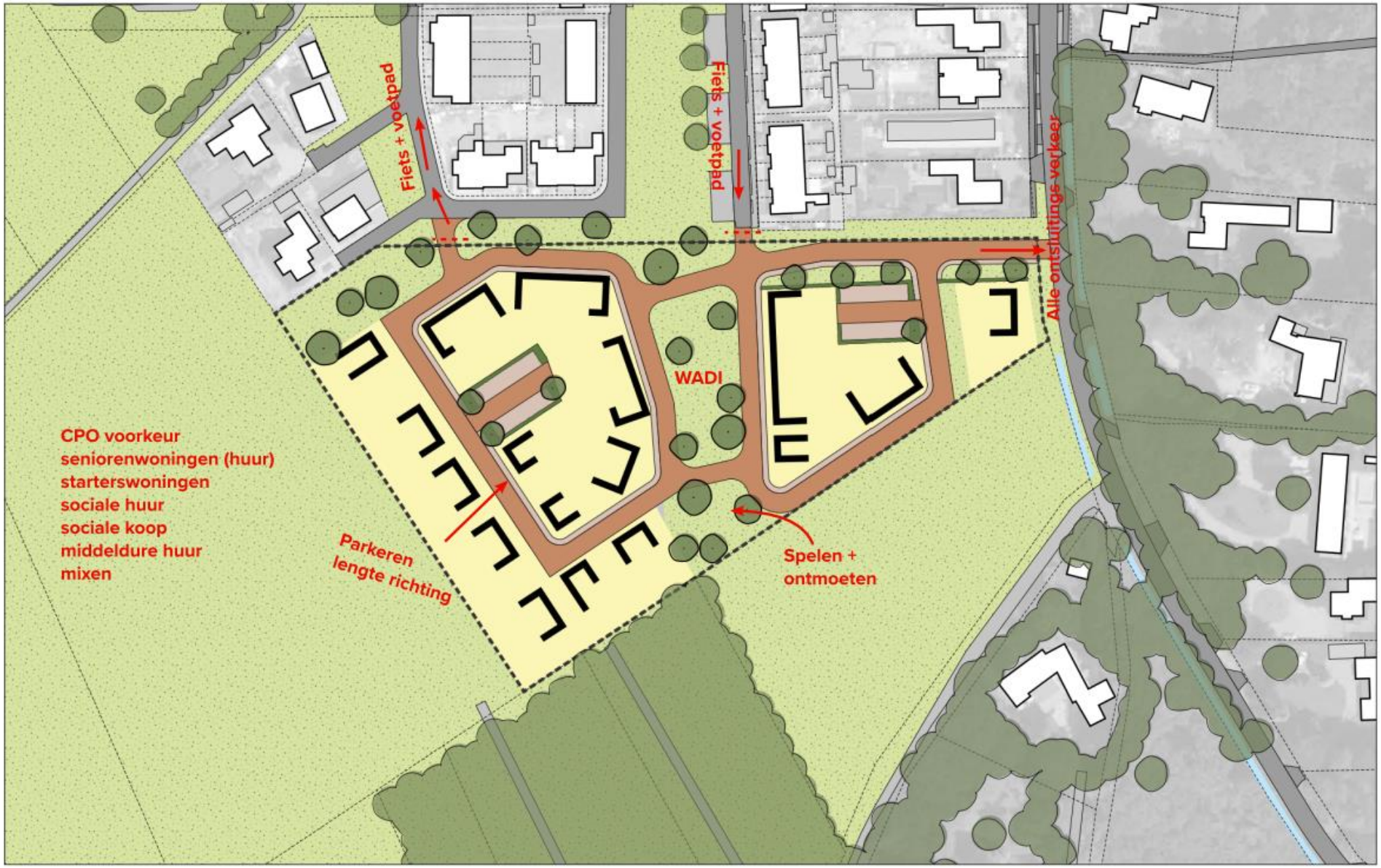
22.20244

Groep 4
20 juni 2022



22.20244

Groep 5
20 juni 2022



22.20244