Omgevingsdialoog Vosven te Knegsel

Verslag



vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling

Verslag omgevingsdialoog

Plan Vosven te Knegsel

Datum: 7 november 2024

1. Aanleiding en doel van het omgevingsdialoog

1.1 Aanleiding

Wij, Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen BV, hebben het initiatief genomen om een nieuw woningbouwplan mogelijk te maken op de gronden aan de Eerselseweg in Knegsel. Het plan heeft inmiddels op advies van heemkundevereniging De Hooge Dorpen de naam “Vosven” gekregen.

Bij nieuwe woningbouwinitiatieven is het gebruikelijk dat omwonenden in een vroeg stadium betrokken worden in het planproces. Wij vinden dat ook belangrijk en kiezen er daarom voor om omwonenden in een vroeg stadium van het woningbouwinitiatief te betrekken.

Gemeente Eersel heeft over de wijze waarop de omgeving betrokken moet worden richtlijnen opgenomen in de Handreiking participatie. In de gemeente Eersel bepaald de impact van de voorgenomen ontwikkeling de mate van participatie. In de handreiking worden 3 niveaus onderscheden: niveau 1 weinig impact, niveau 2 beperkte impact, niveau 3 veel impact. Voor het woningbouwinitiatief Vosven geldt niveau 3: veel impact.

Hoe we invulling hebben gegeven aan het omgevingsdialoog wordt in voorliggend verslag beschreven.

1.2 Doel

Het doel van het omgevingsdialoog is het vergroten van draagvlak doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Daarnaast willen we de kwaliteit van het plan waar mogelijk verbeteren. Verschillende invalshoeken geven een bredere afweging met als eindresultaat een plan waar partijen zich makkelijk in kunnen vinden. Dit betekent overigens niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden.

Tegelijkertijd kan participatie een beter zicht geven op alle wensen die een rol spelen bij een ontwikkeling. Het kunnen inwilligen van een breder palet aan wensen, of er gemotiveerd van afwijken, verhoogt de kwaliteit van het plan en het planproces.

Daarnaast is het omgevingsdialoog onderdeel van het gebiedsconcept dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

2. Plan van aanpak

2.1 De belanghebbenden

Belanghebbenden in dit geval zijn:

- Direct omwonenden;
- Overige geïnteresseerde omwonenden;
- Nieuwe/toekomstige bewoners;
- Dorpsraad;

2.2 Niveau van participatie

Er zijn verschillende vormen van participatie, die voornamelijk gebaseerd zijn op de mate van (mede)zeggenschap voor burgers. Voor dit participatietraject is gekozen voor de participatievorm 'raadplegen'. Bij deze vorm worden burgers om hun reactie gevraagd op een vooraf opgesteld plan. Eventueel kunnen die reacties leiden tot een aanpassing van het plan. Bij deze vorm is het daarom belangrijk om de resultaten van het omgevingsdialoog terug te communiceren naar de deelnemers zodat duidelijk is wat er met hun reacties is gedaan en waarom het plan wel/niet is aangepast. Wat met die inbreng gedaan wordt, is aan ons als initiatiefnemer (uiteraard wel in samenspraak met gemeente).

2.3 Verwerking reacties

Met de participatievorm 'raadplegen' wil je iets met de opbrengst van het participatietraject doen. Een belangrijk punt is hoe de participanten geïnformeerd worden over de wijze waarop we hun inbreng hebben verwerkt.

De reacties uit de omgevingsdialogen worden verzamelt. Dit zijn de reacties die opgehaald worden tijdens de keukentafelgesprekken met belanghebbenden en informatieavond. Daarnaast worden deelnemers (maar in principe een ieder) in de gelegenheid gesteld om ook nadien nog schriftelijk te reageren. Deze reacties worden verzameld en opgenomen in dit verslag. Nadat alle reacties zijn verzamelt
wordt bekeken of deze aanleiding geven om het plan aan te passen of dat extra onderzoek nodig is. Waar mogelijk zal tegemoetgekomen worden aan bezwaren en/of wensen van de participanten. Maar mogelijk kan niet iedereen tevreden gesteld worden. Ook als we iets niet doen motiveren we waarom niet.

2.4 Omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog wordt in verschillende stappen/momenten uitgevoerd. We beschrijven deze hierna.

Keukentafelgesprekken met de directe omwonenden
In een 1 op 1 gesprek presenteren wij ons woningbouwinitiatief en vragen we om reactie. Het is een open gesprek waarin alles besproken kan worden. Wij doen dit in de vertrouwelijke omgeving van de participant, zodoende noemen wij dit 'keukentafelgesprekken'.

Gesprek met de dorpsraad
In Knegsel is een dorpsraad actief die graag op de hoogte is, en waar nodig meedenkt met nieuwe initiatieven in het dorp. Daarom worden zij op de hoogte gebracht van ons initiatief en om reactie gevraagd.

Informatieavond
Nadat de keukentafelgesprekken en het gesprek met de dorpsraad zijn gevoerd organiseren wij een brede informatieavond voor iedereen die geïnteresseerd is.

3. Verslaglegging omgevingsdialoog

Vanwege de AVG is de verslaglegging geanonimiseerd.

3.1 Keukentafelgesprekken directe omwonenden

Begin oktober 2024 hebben met de directe omwonenden keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Dit zijn omwonenden die direct met hun woonperceel aan het plangebied grenzen of dichtbij het plangebied wonen. Met de bewoners van Eerselseweg 6, 8, 8a, 13 en 15 hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden.

Hierna volgen de gespreksverslagen van de keukentafelgesprekken. Tijdens het gesprek is het stedenbouwkundig schetsontwerp toegelicht. Met alle directe omwonenden is afgesproken dat er een vervolggesprek gepland wordt als we weer wat verder in het proces zijn. Wat ons betreft is dat nadat er een (positief) besluit van de gemeenteraad heeft plaatsgevonden op het gebiedsconcept en de wijziging van omgevingsplan wordt voorbereid.

3.1.1 Verslag keukentafelgesprekken

Keukentafelgesprek 1
Datum: 09-10-2024

Het volgende is besproken:

- Op het bedrijf worden kippen en rundvee gehouden. Bedrijf mag niet belemmerd worden door de nieuwe woningbouw. Er moet goed gekeken worden of geurcontouren geen belemmering zijn. Door Van Gisbergen is aangegeven dat het bedrijf nu ook al belemmeringen heeft vanuit de omgeving en daardoor er aan de voorzijde geen ontwikkelmogelijkheden heeft. Het plan heeft voldoende afstand tot het bedrijf. Aan de voorzijde is ook een groene inpassing voorzien met een fruitboomgaard dat zorgt voor afstand. Uit kaarten van de ODZOB blijkt dat er binnen plangebied wel sprake is van een aanvaardbare geursituatie voor woningen. Tijdens de voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan zal een geuronderzoek uitgevoerd worden. Uitgangspunt is in ieder geval dat de bedrijfsvoering niet belemmerd mag worden door het woningbouwplan.
- Bewoner erkent dat er gebouwd moet worden voor inwoners (met name voor jeugd) van Knegsel, maar vind het jammer dat dit voor zijn locatie gebeurt vanwege het uitzicht.

Keukentafelgesprek 2
Datum: 09-10-2024

Het volgende is besproken:

- Bewoners balen van de woningbouwplannen. Ze zijn namelijk zo'n 4 jaar geleden verhuist omdat er achter hun woonhuis gebouwd werd waardoor zij hun uitzicht en vrije ligging kwijt zijn geraakt. Ze hebben dit huis gekocht omdat ze dachten dat dat hier nooit zou gaan gebeuren.
- Wel vinden ze het prettig te horen dat er niet direct achter de woning gebouwd wordt en dat er toch nog enige sprake is van een vrije ligging van hun woning.
- Uitgelegd is dat de landschapsgronden worden beheert door huidige eigenaar van de gronden. Bewoners hebben graag inspraak in wat er precies allemaal aan natuur-/landschap aangelegd wordt. Dat is door Van Gisbergen toegezegd.
- Bewoners laten het planvoornemen nog even bij ze indalen en komen later nog met een reactie.

Keukentafelgesprek 3
Datum: 10-10-2024

Het volgende is besproken:

- Bewoner vindt het jammer dat haar uitzicht veranderd, maar begrijpt dat er woningen gebouwd moeten worden. Ten opzichte van het eerste ontwerp is het nu gepresenteerde ontwerp een verbetering omdat er nu geen woningen direct achter haar woning gesitueerd worden.
- Bewoner wil graag meedenken over de inrichting van het landschap achter haar woning. Van Gisbergen heeft dat toegezegd.

Keukentafelgesprek 4
Datum: 10-10-2024

Het volgende is besproken:

- Bewoner vindt de plek niet geschikt voor woningbouw. Het is goede landbouwgrond en het is zonde dat het in ongebruik raakt voor woningen. Op andere plekken aangrenzend aan het dorp zijn betere plekken voorhanden.
- Als er dan toch gebouwd wordt op goede landbouwgrond betreurt bewoner het dat het maar 27 woningen zijn. Wat betreft bewoner zouden er veel meer woningen op die plek gebouwd mogen worden zodat er veel meer (niet financieel) rendement ontstaat.
- Bewoner maakt zich zorgen om de bodemkwaliteit vanwege de nabij liggende voormalige stortplaats. Uit onderzoek zal best blijken dat er geen vervuiling is, maar vroeg of laat zal de rotzooi van de stortplaats weer boven komen. Door Van Gisbergen is aangegeven dat er inderdaad bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit dat onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor een woonfunctie.
- Het verkeer van deze plek zal door het dorp rijden richting Eindhoven. In het dorp is nu al veel overlast van verkeer. Dit plan maakt dat alleen maar erger.
- Bewoner is in zijn algemeenheid niet te spreken over woningbouw op deze plek

Keukentafelgesprek 5
Datum: 17-10-2024

Het volgende is besproken:

- Mevrouw is 94 jaar oud en woont al vanaf de jaren 60 op deze plek. Ze heeft met eigen ogen gezien wat er allemaal op de (voormalige) stortplaats is gedumpt en maakt zich daarover zorgen als er nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Door Van Gisbergen is aangegeven dat er inderdaad bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit dat onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor een woonfunctie.

- Er loopt aan de noordzijde een oud pad dat vroeger de weg tussen Knegsel en Hoogeloon was. Het lijkt haar beter daar op aan te sluiten dan op de Eerselseweg, want die is erg druk. Door Van Gisbergen is aangegeven dat dat lastig is omdat dat een grote aanpassing vergt van het pad midden in Natuur Netwerk Brabant. Wel is er voor gekozen om slechts één ontsluitingsweg op de Eerselseweg aan te leggen.
- Ze kan instemmen met het planvoornemen als er op haar eigen perceel of aan haar woning niets veranderd. Door Van Gisbergen is toegezegd dat daar geen sprake van is. Er veranderd niets op het woonperceel van bewoner.
- Het lijkt haar een prachtige woonplek in het groen.
- Ze is niet meer zo mobiel dus ze waardeerde het dat er langsgekomen is.
- Aan bewoner zijn contactgegevens achtergelaten voor het geval ze nog vragen/opmerkingen heeft.

3.1.2 Conclusie en aanpassingen

Uit de keukentafelgesprekken hebben wij geen redenen gevonden om het stedenbouwkundig schetsontwerp aan te passen. Wel hebben wij de volgende acties genoteerd voor de volgende fase (voorbereiding wijziging omgevingsplan):

- Geuronderzoek uitvoeren;
- Gevolgen verkeer in de kern Knegsel onderzoeken;
- Natuurinrichtingsplan samen met bewoners aangrenzende woonpercelen vormgeven.

3.2 Gesprek met dorpsraad

Op 28-10-2024 heeft een gesprek met de dorpsraad van Knegsel plaatsgevonden. In het gesprek is het stedenbouwkundig schetsontwerp toegelicht.

3.2.1 Gespreksverslag

Algemene indruk van de dorpsraad is dat zij het een heel mooi plan vinden. Ook werden we gecomplimenteerd voor de opzet van het omgevingsdialoog.

Verder hebben we aan de dorpsraad voorgelegd dat we van plan zijn om de woningen niet groot openbaar te promoten met facebook bijvoorbeeld. We willen in eerste instantie inwoners van Knegsel de mogelijkheid bieden hun interesse kenbaar te maken. Dat willen we doen in een informatievond als we wat verder in het proces zitten. We denken nog verder na over de invulling en manier van toewijzing (ook in samenspraak met gemeente). Het moet wel zo eerlijk mogelijk gebeuren. De dorpsraad juicht dit toe.

3.2.2 Conclusie en aanpassingen

Uit het gesprek met de dorpsraad hebben wij geen redenen gevonden om het stedenbouwkundig schetsontwerp aan te passen. In samenspraak met de dorpsraad en gemeente zullen we te zijner tijd een informatieavond organiseren voor potentiële kopers uit Knegsel.

3.3 Informatieavond

Algemene gegevens:
Datum van de bijeenkomst: 30 oktober 2024
Locatie van de bijeenkomst: MFA De Leenhoef Knegsel
Aanvangstijd: 19.00 uur (inloop), 19.30 uur start presentatie

Genodigden:
Door Van Gisbergen is een uitnodiging per brief in de brievenbussen verspreidt onder de volgende adressen op 21-10-2024:

- Eerselseweg 1 t/m 23;
- Hoekdries 5, 7, 9 en 11;
- Vossenweg 1, 2, 3 en 4;
- Vessemseweg 1 1a, d, e, g, 3 en 3a

In de bijlage is de uitnodiging bijgevoegd.

Overige uitnodigingen in de media:
In de Leenbode van week 43 is een uitnodiging geplaatst (zie bijlage). Door de dorpsraad is de informatiebijeenkomst aangekondigd op de welkomstborden van het dorp.

In het Eindhovens Dagblad heeft een artikel gestaan waarin de informatieavond is aangekondigd. Zie deze link: Plan voor 27 woningen in boerderijstijl in Knegsel | Eersel | ed.nl

Aanmeldingen:
Een ieder heeft zich kunnen aanmelden voor de informatiebijeenkomst via projectontwikkeling@gisbergen.nl. In totaal zijn door ons 98 aanmeldingen ontvangen.

3.3.1 Verslag informatieavond

Voor het verslag van de informatieavond wordt verwezen naar de bijlagen. Na afloop van de informatieavond is voor een ieder nog de gelegenheid gegeven om schriftelijk per e-

mail te reageren op het plan. Na afloop is nog één reactie per e-mail ontvangen. Deze is ook in het verslag beantwoord.

In het verslag zijn de vragen en reacties gebundeld en beantwoord. De getoonde presentatie en het verslag is naar iedere deelnemer per e-mail verstuurd.

3.3.2 Conclusie en aanpassingen

Uit de reacties en vragen tijdens en na de informatieavond hebben we geen aanleiding gevonden om het stedenbouwkundig schetsontwerp aan te passen. Er was een grote opkomst en veel belangstelling voor het woningbouwplan. De sfeer was rustig en over het algemeen positief. Vrijwel alle vragen zijn direct tijdens de avond beantwoord.

4. Conclusie en vervolg

Uit de opbrengsten uit de diverse gesprekken en uit de informatieavond voelen wij ons gesterkt in ons woningbouwinitiatief. Over het algemeen hebben we veel positieve reacties opgehaald. Uiteraard zijn er ook kritische geluiden, we kunnen immers niet iedereen volledig tevreden stellen. Met name bij de directe omwonenden zijn er zorgen over de toekomstige situatie, voor hen veranderd er ook veel.

Nu de dialogen met omwonenden en de informatieavond hebben plaatsgevonden wil dit niet zeggen dat het omgevingsdialoog afgerond is. Zeker met de directe omwonenden blijven we nauw contact houden en houden we hen op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen in het planproces.

De personen die bij ons aangegeven hebben op de hoogte gehouden te willen worden krijgen een e-mail bij relevante ontwikkelingen in het planproces. Verder bekijken we te zijner tijd nog of het zinvol is om nog een 2^{e} informatiebijeenkomst te organiseren als we weer wat stappen hebben gezet in het planproces, bijvoorbeeld voorafgaande aan het in procedure brengen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan. Wij stemmen de vervolgstappen in het omgevingsdialoog af met gemeente.

Bijlage 1: Brief uitnodiging informatieavond

Gispro
projectontwikkeling

Aan de bewoners van dit adres

Hooge Mierde, 21 oktober 2024

Betreft: **Woningbouwontwikkeling Eerselseweg in Knegsel**

Beste bewoner,

Graag informeren wij - Gispro b.v. - u over onze plannen voor de gronden gelegen aan de Eerselseweg in Knegsel.

Wij hebben hier gronden liggen die wij graag willen ontwikkelen naar een plan waar 27 woningen gerealiseerd kunnen worden. Momenteel is er een visie voorhanden waarbij rekening gehouden zal worden met de bestaande typen woningen in de omgeving.

Wat verandert er voor u als omwonende?
De huidige agrarische gronden zullen ontwikkeld worden naar een woonwijk met 27 woningen.

De afbeelding hieronder geeft de stedenbouwkundige schets van de beoogde ontwikkeling weer. Op termijn wordt een gedetailleerder verkavelingsplan uitgewerkt.



Gispro b.v.
POST Postbus 106, 5540 AC Reusel
ADRES 't Bogtje 8, 5095 CD Hooge Mierde

T (013) 509 12 65
MAIL info@gisbergen.nl
WWW **gisbergen.nl**

IBAN NL51 RABO 0131.7555.95
BIC RABONL2U
KVK 18021379
BTW NL 8055.56.400.B06

Gispro
projectontwikkeling

Waarom sturen wij u deze brief?
Vanuit de gemeente hebben wij een principeakkoord ontvangen op basis van de in deze brief genoemde plannen. Als omwonende in de omgeving van deze geplande ontwikkeling willen wij u tijdig informeren en de kans geven om te reageren en vragen te stellen over deze planontwikkeling. De reacties die wij krijgen worden samengevat in een verslag waarin ook te lezen zal zijn wat wij met de opmerkingen gedaan hebben.

Omgevingsdialoog
Wij nodigen u uit voor de omgevingsdialoog op
woensdag 30 oktober 2024, in MFA De Leenhoef, Steenselseweg 8 in Knegsel
Inloop vanaf 19.00 uur, om **19.30 uur** is de presentatie van het plan met aansluitend de mogelijkheid om een gesprek aan te gaan en vragen te stellen.

Wilt u hierbij aanwezig zijn? Dan verzoeken wij u om u aan te melden via het e-mail adres projectontwikkeling@gisbergen.nl of via onderstaand telefoonnummer **vóór vrijdag 25 oktober** aanstaande. Graag met vermelding van het aantal personen.
Kunt u niet aanwezig zijn, maar wilt u wel op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen van het plan, dan kunt dat ook via het genoemde e-mail adres laten weten.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mij via eerder genoemd e-mail adres of onderstaand telefoonnummer.

Wij zien u graag op woensdag 30 oktober.

Met vriendelijke groet,

i.o.
Gispro b.v.
D.C.W. (Dirk) de Roij
Projectontwikkelaar

Gispro b.v.
POST Postbus 106, 5540 AC Reusel
ADRES 't Bogtje 8, 5095 CD Hooge Mierde
T (013) 509 12 65
MAIL info@gisbergen.nl
WWW **gisbergen.nl**
IBAN NL51 RABO 0131.7555.95
BIC RABONL2U
KVK 18021379
BTW NL 8055.56.400.B06

Bijlage 2: Uitnodiging in Leenbode

Uitnodiging presentatie nieuwbouwplan
Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen uit Hooge Mierde nodigt de inwoners van Knegsel uit om de presentatie van het nieuwbouwplan aan de Eerselseweg bij te wonen.
Zij willen u graag informeren over het project van 27 woningen die daar gebouwd gaan worden.
Tijdens de presentatie zal het plan worden toegelicht en is er de mogelijkheid om vragen te stellen. U bent van harte welkom op
Woensdag 30 oktober vanaf 19.00 uur, de presentie begint om 19.30 uur.
Locatie: MFA De Leenhoef
In verband met de organisatie, verzoeken wij u om u aan te melden door een e-mail te sturen naar projectontwikkeling@gisbergen.nl o.v.v. uw naam en het aantal personen.
Wij rekenen op een mooie opkomst en kijken uit naar een informatieve avond!

Bijlage 3: Verslag informatieavond

Verslag informatieavond nieuwbouwontwikkeling Vosven gelegen aan de Eerselseweg te Knegsel

Datum: 30-10-2024
Opgesteld door: Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

Welkom
Projectleider van Bouwbedrijf Gebroeders van Gisbergen heet iedereen welkom. En start met de presentatie van de avond. Deze presentatie wordt na de bijeenkomst met alle aanwezigen per mail gedeeld. Er is aangegeven dat mensen na aanleiding van deze avond nog tot woensdag 6 november vragen in mogen sturen.

Dit verslag van de informatieavond zal ook per e-mail gedeeld worden met alle aanwezigen tijdens de avond. Daarnaast zijn er een aantal personen die niet aanwezig konden zijn, maar wel graag de presentatie en het verslag ontvangen. Aan hen worden deze per e-mail toegestuurd.

Vragen vanuit omwonenden tijdens de bijeenkomst
Vanwege de AVG is het verslag geanonimiseerd.

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Voor straks bij de verkoop van de woningen, is er al een toewijzingsbeleid bekend? Is het mogelijk om de mensen die uit Knegsel komen ook voorrang te krijgen bij de koop van de nieuwbouwwoningen?	Formeel gezien is dit niet mogelijk, maar wij denken als bedrijf graag mee om inwoners van Knegsel tijdig en goed te informeren. Voorheen hebben wij informatieavonden gehouden waarbij de woningen nader worden toegelicht. Dan kan er door geïnteresseerden bij ons of bij de makelaar ingeschreven worden.
2.	Hoe werkt toewijzing van de woningen?	Daar is nog geen beslissing over genomen. Wat betreft de sociale huurwoningen, dit zal gaan volgens het beleid van de woningcorporatie. Voor de koopwoningen zijn er meerdere mogelijkheden, waaronder ook loting. Hier zullen we in een later stadium op terug komen.
3.	Waarom is er gekozen voor een lage kap bij alle huizen? Momenteel woon ik in een woning met lage goot en kap, en zoek ik een woning met meer volume. Is het niet mogelijk om dit te wijzigen?	Om te komen tot de keuze voor een lage goot met kap is gekomen vanuit de ruimtelijke kaders die zijn gesteld en die passend is bij de locatie en schaal van de plek. De omgeving zorgt ervoor dat er is gekozen voor een lage goot, denk hierbij aan ca. 3,75m en nokhoogten van ca. 9 – 9,5m.

		In overleg met landschappelijke kaders die vanuit de gemeente komen. Deze plek ligt in het buitengebied, gelegen in een groene omgeving. Er is voor gekozen voor een typologie van één laag met een kap wat beter past in de groene omgeving.
Nr.	**Vraag**	**Antwoord**
4.	Is er een mogelijkheid voor CPO woningen binnen het plangebied?	Er is binnen het project Vosven geen mogelijkheid voor een CPO project. Het wordt een ontwikkeling van projectmatige woningbouw. Mogelijk zullen er wel een aantal zelfbouwkavels worden uitgegeven.
5.	Wat betekent CPO?	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw project.
6.	Is er ook al nagedacht over de geluidsisolatie van de woningen? Je zit namelijk onder de landingsbaan.	Er vliegen inderdaad vliegtuigen over, echter zitten wij niet in de hindercontour. Er zal nog wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Daar zal uit moeten blijken of er maatregelen noodzakelijk zijn.
7.	Is er al bekend hoe de woningen eruit komen te zien?	Het is nog niet bekend hoe de woningen er exact uit komen te zien. Er komt nog een definitief beeldkwaliteitsplan. Momenteel hebben we in de presentatie een concept beeldkwaliteitsplan gepresenteerd als eerste aanzet voor de sfeer in de wijk. Deze zal in een later stadium nog nader worden uitgewerkt.
8.	Hoe ziet het met de genoemde prijzen van de woningen in de presentatie?	De getoonde prijzen op de presentatie op de slide programma woning zijn conform de gestelde regels vanuit de gemeente. De genoemde bedragen betreffen prijzen met prijspeil 2024. Deze worden jaarlijks geïndexeerd aan de indexatie die landelijk is vastgelegd.
9.	Krijgen we de presentatie nog toegestuurd?	De presentatie zal worden nagestuurd aan alle mensen die zich per mail hebben aangemeld. Mocht je dit nog niet hebben gedaan, dan kun je na de bijeenkomst je mailadres achterlaten bij ons.
10.	Ik kijk om me heen in de zaal, je moet ook naar de vraag kijken binnen het dorp. Hogere bebouwing zal niet misstaan, en je levert	Wij nemen dit punt mee, en kijken of we hier in iets kunnen betekenen.

	woonruimte in met een lagere goot en nokhoogte. Hoe gaan jullie met de vraag om?	
Nr.	**Vraag**	**Antwoord**
11.	Kunnen we dit plan ook volgen online?	Momenteel staat het project nog niet op onze website. We zijn bezig met het opzetten van een projectwebsite. Zover zijn we helaas nog niet, dit is de bedoeling dat dit wel gaat kopen. Voor nu zullen geïnteresseerden per mail op de hoogte worden gehouden.
12.	In de presentatie zijn ook nog andere locaties aangegeven voor eventuele ontwikkelingen. Zijn die ook in jullie bezit?	De kaart in de presentatie met de potentiële ontwikkellocaties is afkomstig van een gemeentelijk document. Wij hebben op de andere aangegeven plekken geen grondpositie. Als je op die locaties meer informatie wil ontvangen, dan zul je contact moeten opnemen met de gemeente.
13.	Moet er nog boskap plaatsvinden, of blijft het als de bestaand?	Er zal geen boskap plaatsvinden. Het bos loopt over het kadastrale perceel, en in basis blijven we van de bomen af.
14.	Kijkend naar het plan, dan blijft de linkerzijde weiland. Is dat niet een gemiste kans? Er is meer rendement te halen en ruimte voor extra woningen.	Vanuit de gemeente zijn kaders meegegeven waarbinnen planontwikkeling mogelijk is. Het is kijken naar samenbrengen van belangen, waaronder ook die van het landschap ten behoeve van natuur en biodiversiteit. Het gaat om de overgang van het dorp naar het buitengebied.
15.	Hoe is het samenspel tussen van Gisbergen en de gemeente Eersel?	De gronden zijn in bezit van de van Gisbergen. Wij ontwikkelen een plan in samenspraak met de gemeente. De gemeente dient het openbare gebied af te nemen. Daarnaast dient een ontwikkeling te voldoen aan de gemeentelijke gestelde kaders, en zal er goedkeuring moeten komen op het plan vanuit de gemeente.
16.	Hoe zeker is dat de grote stukken weiland achter de bestaande woningen gehandhaafd blijven. Het is nu prachtig uitzicht en wat is de garantie dat dit zo blijft, met de grote vraag naar nieuwbouw woningen?	In ons plan leggen we vast dat het een groenbestemming / extensieve agrarische functie krijgt en dat dit in stand gehouden dient te worden. Wat de toekomst brengt, dat is aan de volgende generatie. Het enige wat wij kunnen garanderen dat het binnen ons plan niet bebouwd zal gaan worden.

17.	Wie is de eigenaar van de gronden die overblijven?	De weilanden links en boomgaard rechts van het plan blijven in principe in eigendom van de verkopende partij van de gronden. We zijn nog in gesprek hoe de gronden beheerd en onderhouden worden.

Nr.	Vraag	Antwoord
18.	Op het plan ontbreken een aantal zaken zoals kavelgroottes en een legenda. Kan dat aangeleverd worden?	Het stedenbouwkundige plan wat nu getoond is, bevindt zich in voorstadium van ontwikkeling. In een later stadium wordt het ontwerp maatvaster en kan er ook duidelijk aangegeven worden wat de kavelgroottes worden en hoe de positie van de woningen zal zijn. We kunnen nu het plan aanleveren met een schaalbalk.
19.	Is het bekend hoe groot het kavel is dat van Gisbergen heeft aangekocht?	De exacte maatvoering konden wij op de bijeenkomst niet geven. Het totale plangebied is groot ca. 29.780 m^2

Vragen vanuit omwonenden per mail ontvangen

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Zelf loop ik dagelijks langs het bos was aan de achterkant van het Vosven project ligt - ik zie er regelmatig reeën. Mijn vraag is als volgt: Ik vroeg me af of bij jullie onderzoek naar de impact op de natuur ook gekeken is naar de populatie reeën in dit bos, en hoe groot de impact hierop is? Ik zou het zeer betreuren als ze verdwijnen uit onze mooie groene omgeving.	Er wordt ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit natuurwetgeving hoeft alleen geen onderzoek naar de reeën populatie gedaan te worden omdat die geen beschermde status heeft. Wel verwachten wij dat de leefomgeving voor reeën er met dit plan op vooruit gaat. In ons plan worden delen van de akkerbouwgronden omgezet naar natuur en landschap waarop eventueel extensieve beweiding van dieren kan plaatsvinden. Ook brengen we houtwallen terug in het landschap. Deze toekomstige natuurlijke/landschappelijke inrichting draagt bij een de verbetering van de biodiversiteit en dus mogelijk ook aan een betere leefomgeving voor reeën.