



Gemeente Meerijstad
Projectgroep Korenveld
T.a.v. [REDACTED]

Postbus 10.001
5450DA Veghel

Plaats Keldonk
Datum 15 oktober 2024

Behandeld door
Tel.nr. 0413-213273
e-mail dorpsraad@Keldonk.nl

Betreft Inbreng dorpsraad informatie avond Korenveld
Kenmerk SDK-WB-2410-01

Geachte College Burgemeester en Wethouders, / Beste [REDACTED]

Als dorpsraad hebben we op de informatie avond van 9 oktober jl. over het plan Korenveld voornamelijk geluisterd, naar zowel de informatie bringers alsook naar de inwoners die informatie kwamen halen. Uiteraard hebben we ook gesproken en toelichting gegeven voor zover onze informatie reikte.

Als dorpsraad willen wij ook een inbreng hebben in de terugkoppeling op de informatie avond. Gebaseerd op onze eigen kennis en gedachten over het plan, maar ook gebaseerd op informatie opgedaan op deze avond, die zou moeten aansluiten bij de door jullie verzamelde informatie.

En niet te vergeten de door ons gehouden woonenquête. Jullie gaan zeker nog een rapport krijgen over de resultaten en over de door ons hierover gemaakte analyse. Enkele opmerkelijke resultaten gaan we in deze inbreng zeker al meenemen.

M.b.t. de informatie over de woonenquête. Deze is door 117 mensen met interesse ingevuld, die aangegeven hebben directe woonwensen te hebben of misschien geïnteresseerd te zijn. Niet geïnteresseerden hebben we aan de voorkant van de rapporten en analyse al verwijderd.

Algemene punten over de informatieavond plan Korenveld

1. Verdeling over de typologie van de huizen: Te weinig 2-kappers en veel te weinig vrijstaande huizen.
 - a. Dit punt onderbouwen we met een aantal argumenten
 - i. Vele opmerkingen tijdens de avond op 9 oktober
 - ii. Voorbeelden uit alle andere wijken /bouwplannen in Keldonk, zie o.a. Keldonkse Morgen
 - iii. De Wonenquête: (kleine selectie hieruit)
 1. Ruim de helft wil verhuizen naar het nieuwbouw plan (concreet 63 invullers)
 2. Meer dan de helft (61) wil een vrijstaand huis (38) of 2-kapper/hoekwoning (23)
 3. 32 willen een woning van 150-200m² (is gem. grootte voor vrijstaande woning)
2. In de geschetste fasering zitten geen goedkope koop woningen, dat is in onze ogen zeker een must. Er zijn meerdere personen, gezinverlaters, die al enkele jaren in afwachting zijn van een (goedkope) koopwoning.
3. Ook een CPO plan zal in de eerste fase opgenomen moeten worden. We hebben een klein aantal mensen die zeker interesse hebben, maar ook een 40-tal misschien. Het is heel aannemelijk dat hierop 1 of misschien wel 2 CPO projecten opgezet kunnen worden. Wij zijn zeker voornemens om deze mensen bij elkaar te brengen en in contact te brengen met organisaties die dit begeleiden (bij gemeente bekende partijen)
4. Vaststellend, dat er dus veel meer 2-kappers en vrijstaande huizen dien te komen is het geschetste aantal van 80 woningen veel te ruim. Hiermee wordt ook de 30% voor sociale huur een te hoog aantal. Gem. Meierijstad wil (moet 😊) nu versneld bouwen en wil in Keldonk 30% sociale huur op korte termijn realiseren. Als het plan de komende jaren verder uitgerold wordt "naar behoefte" en naar de toegezegde mix, dan wordt het totaal aantal dus aanzienlijk minder. Nu wordt gerekend met $80 \times 30\% = 24$ sociale huur. Die worden dan geplaatst en achteraf zal blijken dat dit mogelijk 40% is als er maar 60 gerealiseerd zouden kunnen worden.

Als de 24 eenmaal gebouwd zijn, worden ze niet meer afgebroken, dat is ook logisch. Maar nu is gerekend met verkeerde getallen / verkeerde uitgangspunten. Graag zouden we zien dat het aantal sociale woningen dat in de versnelde procedure wordt aangepast naar 30% van 60 woningen/kavels. Mocht later blijken dat het aantal toch meer wordt dan 60 dan kan er altijd nog een blok van 4 bijgezet worden in een volgende fase. Ook past dit beter in de continuïteitsopgave om op later moment ook dit type woningen te kunnen bouwen voor inwoners die over 5 of 10 jaar willen gaan huren en uit Keldonk komen

5. Alle sociale woonblokken zijn nu aan één zijde van de weg gesitueerd. Liever zien we dat deze zowel links en rechts geplaatst worden. In vervolg op vorig punt 2 blokken van 4 en 5 links en 2 blokken van 4 en 5 rechts van de weg.
6. Door het vastleggen van de blokken met sociale huurwoningen op de locaties zoals dit nu is geschetst is een groot deel van de flexibiliteit om te bouwen 'naar behoefte' en in de juiste mix, weg. De ruimte tussen de blokken is dan bij voorbaat als vast bepaald.
7. De geschetste kavels zijn over het algemeen te klein. De getekende huisoppervlaktes zijn groot t.o.v. de geschetste tuin oppervlaktes maar dit kan aan de schets liggen. We zien bij diverse blokken bv ook geen oprit. Dit willen we echter niet onvermeld laten. We vragen ons ook af hoe omgegaan wordt met een mogelijke wens/vraag naar meer m2 als tuin, waarbij wij stellen dat het logisch is, dat dit dan niet individueel ingevuld kan worden, maar als collectief van het betreffende blok of blokken, zodat de structuur lijnen in stand blijven.
8. De vraag naar een Knarrenhof hebben we gehoord, maar we weten niet of dit meervoudig is gesteld als vraag of slechts eenmaal. Deze structuur is nu niet echt mogelijk met de diversiteit van de voorgestelde woningen door Area. Dit punt willen we nog over nadenken, samen met u, nadat we meer inzicht hebben gekregen over de ingewonnen informatie over dit thema op de informatie avond van 9 oktober. Graag die info met ons delen.
 - a. De zorgvisie van de gemeente Meierijstad geeft aan: clusteren van ouderen voor (toekomstige) zorginvulling. Dat is in de opzet van het gepresenteerde plan zeker niet meegenomen.
9. Hoe ziet u de mogelijkheden, wensen van eigen initiatieven, zoals zelfbouw en CPO. Naar onze mening moeten dit soort initiatieven een hogere prioriteit krijgen dan project ontwikkeling.
10. We zien nu dat er Parkeerterreintjes zijn een geen Parkeerplaatsen langs de weg. Dit is in onze ogen niet realistisch. De wegen zullen voldoende breed worden (6 a 7 meter) om elkaar te passeren (tegemoetkomend verkeer). Dat wil zeggen dat er ook ruimte is om te parkeren. Dan kun je weliswaar op die plek (mogelijk) niet passeren en moet je even op elkaar wachten, maar het zal in deze straat niet druk zijn met passerend verkeer, zodat even wachten geen punt is. Daarnaast zullen de inwoners 's avonds de auto voor de deur gaan parkeren, ze willen het liefst zo min mogelijk lopen. Het aantal bezette plaatsen op de parkeerplaatsen zal gering zijn, langs de weg des te meer. Het is daarom in onze ogen veel beter om naast de rijbaan stroken met parkeerplaatsen te maken en het aantal en grootte van de parkeerterreinen minder en kleiner te maken. De parkeerplaatsen langs deze doorgaande weg is geen vermindering op het aantal kavels. Op de zijwegen wel enigszins, maar beperkt. Dit biedt meer perspectief voor grotere kavel en flexibelere invulling in de latere fase van het project.

Vragen.

We hebben ook nog een aantal aanvullende vragen.

11. We willen graag inzage hebben in de volledige informatie van 9 oktober en mogelijk onze wensen en eisen aanpassen als daar aanleiding m.b.t. deze informatie. Kunt u die ons verstrekken? Bij voorkeur uiterlijk 20 oktober. Op 30 oktober hebben wij onze openbare vergadering en dan zullen we ook bij plan Korenveld stilstaan en informatie ophalen /delen.
12. Hoe flexibel is de indeling van de Area woningen? Is het bv denkbaar om 5 ipv 4 woningen per blok te bouwen.
13. Uitgifte beleid. Kunt u schetsen hoe inwoners in de gelegenheid worden gesteld om een kavel of gezamenlijke kavels te kopen en in welke fasering / periode?
14. Hoe is de toewijzing van een levensloopbestendige woningen? Met name in de eerste fase, maar ook daarna.
15. Hoe zijn de reacties op de wandelpaden achter de huizen om? Dit m.b.t. privacy als mensen in het tuin zitten.
16. We zouden graag het schetsontwerp en ook de andere presentaties, zoals de vlekkenplannen / verdeling huis categorieën en de schetsen van Area digitaal ontvangen voor onze openbare vergadering. Graag zouden we die uiterlijk 20 oktober ontvangen.

Vertrouwende u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw spoedige reactie, met name de verzoeken voor de voorbereidingen van onze openbare vergadering , verblijven wij.

Uiteraard bent u bij deze van harte uitgenodigd aanwezig te zijn op onze openbare vergadering op woensdag 30 oktober om 20.00 uur in gemeenschapshuis 't Span te Keldonk.

met vriendelijk groet,

Stichting Dorpsraad Keldonk

[Redacted], Voorzitter