Verslag omgevingsdialoog

Omwonenden in de directe nabijheid van locatie Akkerstraat / Meerstraat in Duizel

Betreft:	Informatieavond op 30 mei 2024 initiatief woningbouwontwikkeling Akkerstraat / Meerstraat Locatie: Dorpshuis De Smis, Smitseind 33a in Duizel
Verslag d.d.	3 juni 2024

Aanwezig:	36 omwonenden (note: 28 uitnodigingen h-a-h verspreid) Namens initiatiefnemers: Geert Schuurmans (van Schijndel Bouwgroep) en Carlo van Dommelen en Miranda van Beek (Areven Vastgoedontwikkeling) Maurice vd Meijden (Quadrant Architecten) Bart Bierens en Stijn Kox (gemeente Eersel) In totaal 42 personen.

Verslag:

1. De informatieavond in het Dorpshuis De Smis startte om 19.00 uur. Bij de ontvangst werden aanwezigen geregistreerd en werd koffie en thee aangeboden.

   Welkom en introductie door Carlo van Dommelen namens de initiatiefnemers met een korte voorstelronde en doel van de avond. Aan de hand van een PowerPoint presentatie lichtte hij toe wat er tot nu toe gedaan is en waarom dit initiatief er ligt.

2. Maurice van der Meijden nam daarna het stokje over en gaf een toelichting op het plan waarbij de planvisie, uitgangspunten, woonprogramma en de verkaveling toegelicht zijn.

3. Hierna nam Carlo wederom het woord en lichtte de vervolgstappen en de te verwachten tijdslijn toe.

4. Tijdens en na de presentatie konden de aanwezigen vragen stellen. Hier werd geen gebruik van gemaakt.

5. Aansluitend werd aan de aanwezigen hun reactie op het voorlopige plan gevraagd. Aan de hand van een grote tekening van het plan, konden de aanwezigen in 3 groepjes op Post-it memo's hun aandachtspunten, ideeën en hun eventuele zorgen kwijt. Deze werden bij de tekeningen geplakt (zie bijlage).

CONCEPT

6. Belangrijkste aandachtspunten die hieruit kwamen voor de planuitwerking zijn:
    a. Verkeersveiligheid – o.a. ontsluiting van de Meerstraat, 30 km zone Akkerstraat.
    b. Inrichtingsplan openbaar groen voornamelijk aan de Meerstraat (trottoir, groen)
    c. Architectuur – dorpse architectuur gewenst

    Bovengenoemde aandachtpunten worden door de initiatiefnemer verder onderzocht en/of uitgewerkt in het plan.

    De avond kende een gemoedelijk karakter met duidelijke reacties en input. Er is afgesproken om alle aanwezigen per e-mail op de hoogte te houden over de voortgang en procedure en de getoonde presentatie van de architect te mailen. In die e-mail staan ook de contactgegevens vermeld waar men – ook in de toekomst – terecht kan met vragen en/of opmerkingen over het plan. Daarnaast is met een aantal direct omwonenden afgesproken om op korte termijn een aanvullend persoonlijk gesprek te hebben en kunnen direct omwonenden die daar nog behoefte aan hebben, zich binnen 2 weken nog melden bij Areven zodat er een persoonlijk gesprek ingepland kan worden.

7. Om 20.45 uur werd de avond afgesloten.

==========

- BIJLAGEN -

1. PowerPoint presentatie initiatiefplan Akkerstraat/Meerstraat
2. Foto's opmerkingen Post-it memo's
3. Foto's sfeerimpressie inloopavond

In verband met privacywetgeving kunnen wij de persoonsgegevens van de aanwezigen niet verstrekken. Vandaar dat er geen presentielijst bij dit verslag zit.

CONCEPT

Ontwikkelingsinitiatief Akkerstraat / Meerstraat in Duizel

Omgevingsdialoog 30 mei 2024

Agenda avond

- Welkom en introductie
  Carlo van Dommelen

- Plenaire toelichting van het initiatief woningbouwplan
  presentatie Maurice van der Meijden – Quadrant Architecten

- Proces en planning

- Eerste reacties
  Vragen, opmerkingen en aanvullende ideeën aan de hand van tekeningen

Even voorstellen

Initiatiefnemers zijn:

- Van Schijndel Bouwgroep - Geffen
  Geert Schuurmans
- Areven Vastgoedontwikkeling - Eersel
  Miranda van Beek en Carlo van Dommelen

Verdere aanwezigen:

- Gemeente Eersel
  Bart Bierens en Stijn Kox
- Quadrant Architecten
  Maurice van der Meijden

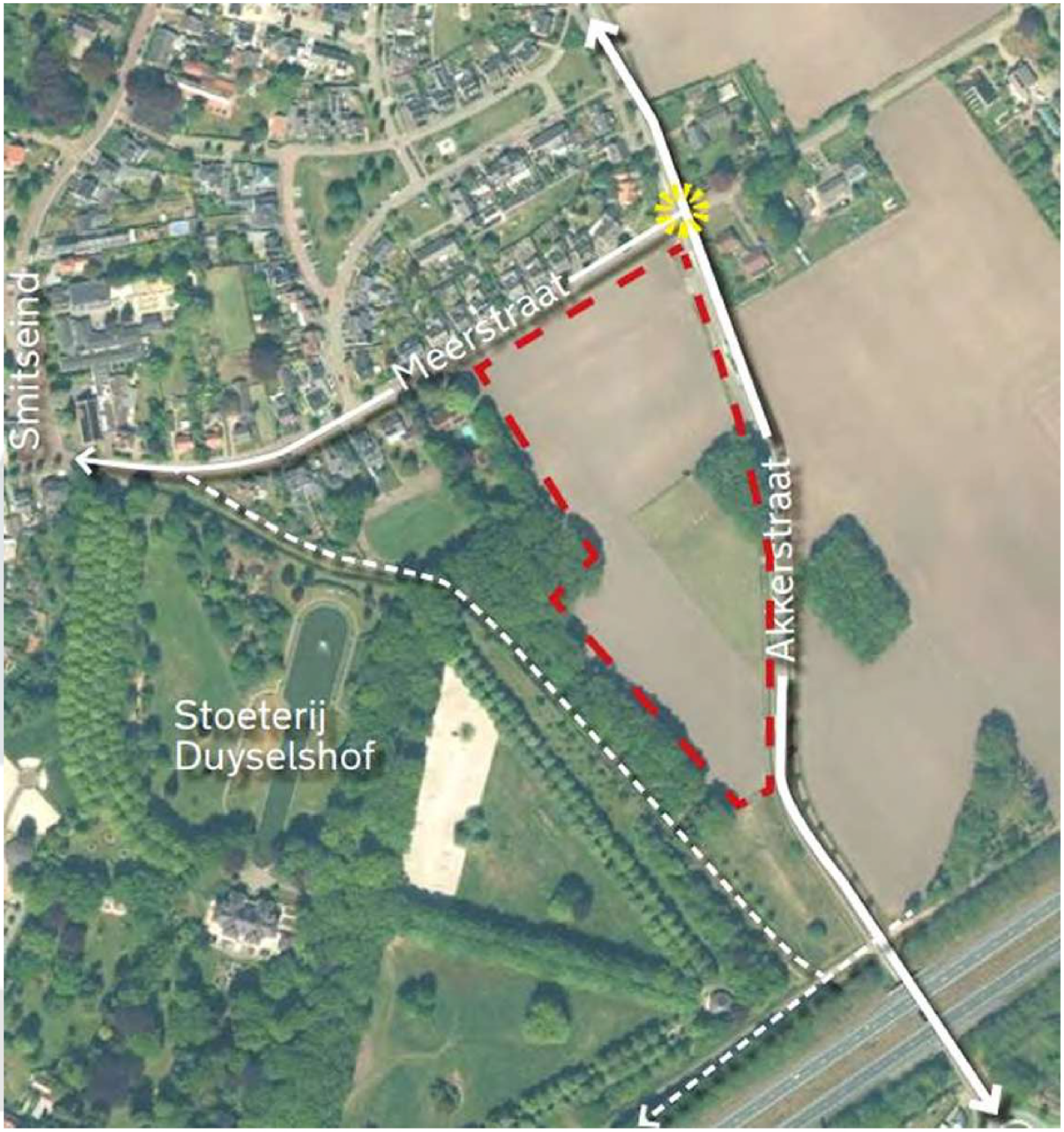
Waarom van deze avond?

- Vroegtijdig stadium omwonenden betrekken bij ontwikkeling
- Nieuwe ontwikkeling voor de deur roept vragen op
- Eerste kennismaking met initiatiefnemers
  bij wie kunt u terecht met vragen

AREVEN vastgoedontwikkeling

VAN SCHIJNDEL BOUWGROEP GEFFEN

Het plangebied



Waarom deze locatie?

- 29-11-2022: Gemeenteraad Eersel heeft vastgesteld dat de hoek Akkerstraat/Meerstraat geschikt is voor woningbouw op basis van onderzoeken naar onder meer bodem, water, cultuurhistorie, etc.

- Begin 2023: Eerste gesprekken met grondeigenaren in het gebied opgestart.

- 15-8-2023: Collegebesluit: Woningbouwprogramma gemeente Eersel > toevoegen van woningen in elke kern, waaronder Duizel.
  Geen mogelijkheden voor inbreiding in Duizel > uitbreiding nodig.

Ontwikkelrichting Akkerstraat / Meerstraat

- Najaar 2023 - gemeente heeft een uitgangspuntennotitie op laten stellen door Verhoeven de Ruijter (bureau voor stedenbouw en landschapsontwerp)

"Een woonontwikkeling in het gebied Akkerstraat / Meerstraat is mogelijk samen met een landschappelijke inbedding en versterking van de biodiversiteit. Programma afhankelijk van plangebied en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan."

1. **Afronding van het dorp en versterken ecologische waarden landschap**
2. **Herkenbare en fraaie dorpsentree**
3. **Versterking recreatieve waarde**

Proces tot nu toe

- December 2023: initiatiefnemers hebben principeverzoek ingediend bij gemeente Eersel
- Januari 2024: gesprekken met gemeente opgestart over voorwaarden en mogelijkheden planontwikkeling
- 16 april 2024: besluit college medewerking te verlenen aan het initiatief planontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden gemeente Eersel

- Het plan moet voldoen aan het nieuwe woningbouwprogramma (o.a. 2/3 deel betaalbare woningen en 30% sociale huur);
- De landschappelijke inpassing aan de oostzijde moet steviger uitgevoerd worden; en
- De inrichting van het gebied voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel. De openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente, inclusief landschappelijke inpassing en parkeerruimten.
- Advies om input van gemeentelijke specialisten meenemen

Architect aan het woord

- Hoe ziet het voorlopige woningbouwplan er nu uit?
- Hoe is dit tot stand gekomen?



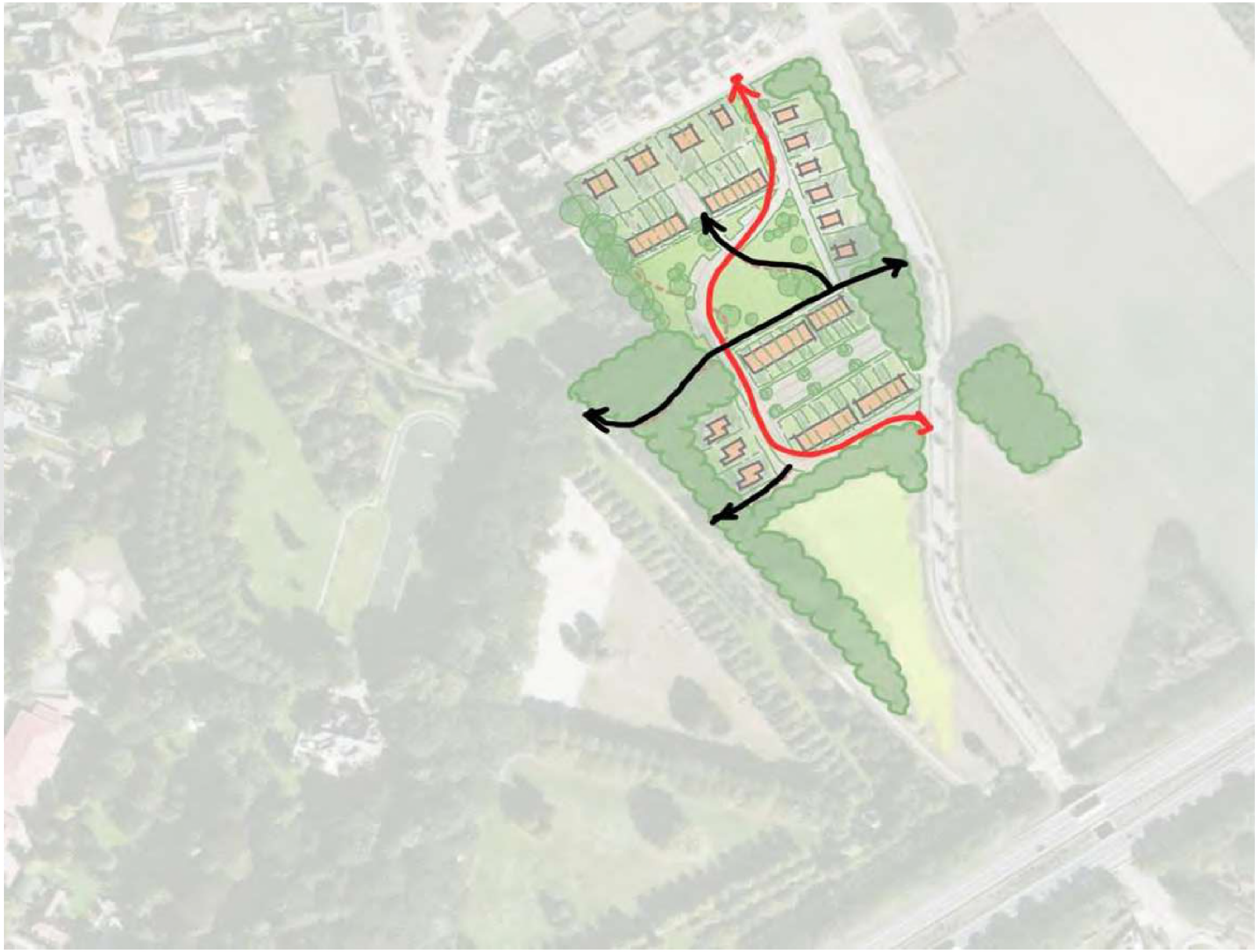
Uitgangspunt - geluid



Uitgangspunt – groen



Uitgangspunt – verkeer



AREVEN vastgoedontwikkeling

VAN SCHIJNDEL BOUWGROEP GEFFEN

Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig programma

- 13 tweekappers / vrijstaande woningen (koop duur)
- 3 patiowoningen (koop duur)
- 3 hoekwoningen 5400 met garage (koop duur)

- 18 rijwoningen 5100 / 5400 (middeldure koop)

- 3 rijwoningen 4200 (sociale koop)

- 5 rijwoningen 4200 (goedkoop/sociaal)
- 12 BeBo-woningen 6300 (goedkoop/sociaal)

  57 woningen

Parkeren

- 31 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 77 parkeerplaatsen in openbaar gebied

  108 parkeerplaatsen

AREVEN
vastgoedontwikkeling

VAN SCHIJNDEL
BOUWGROEP
GEFFEN

Referenties





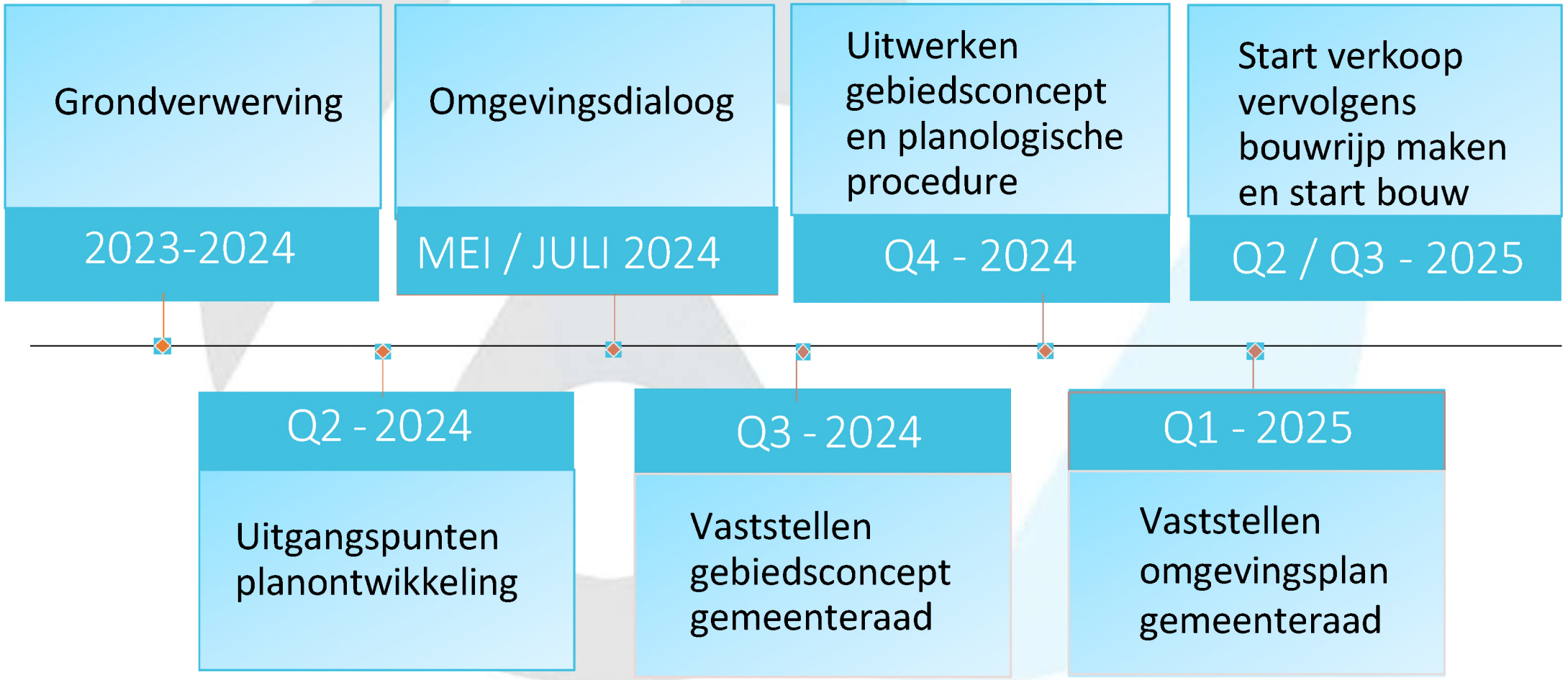




Hoe nu verder?

- Opstellen gebiedsconcept met als uitgangspunt 50-60 woningen;
- Woningbouwprogramma is een gegeven;
- Uitgangspunten Verhoeven De Ruijter zijn gegeven;
- Omgevingsdialoog:
  a. infoavond (30 mei) met direct omwonenden om knelpunten en ideeën in kaart te brengen. Indien gewenst: individuele gesprekken
  b. inloopmiddag (zomer 2024) voor belangstellenden om het plan toe te lichten en input op te halen.

Tijdslijn


Grondverwerving
2023-2024
Omgevingsdialoog
MEI / JULI 2024
Uitwerken gebiedsconcept en planologische procedure
Q4 - 2024
Start verkoop vervolgens bouwrijp maken en start bouw
Q2 / Q3 - 2025
Q2 - 2024
Uitgangspunten planontwikkeling
Q3 - 2024
Vaststellen gebiedsconcept gemeenteraad
Q1 - 2025
Vaststellen omgevingsplan gemeenteraad

Communicatie

- We houden van korte lijnen en helderheid;
  blijf dus niet met vragen rondlopen – stel ze!

- Deze presentatie wordt per e-mail naar u toegestuurd;
  handig om thuis nog een keer na te lezen en u heeft gelijk onze contactgegevens

- Input van omgevingsdialoog wordt serieus meegenomen en waar mogelijk verwerkt in het plan;

- Concept gebiedsplan gaan we nogmaals met u toetsen alvorens in te dienen bij de gemeente.

Uw mening telt

- Post-it memo's plakken op de tekeningen -

- Ideeën over architectuur?
- Hoe denkt u over verkeer en parkeren?
- Hoe ziet u de entreefunctie hoek Akkerstraat / Meerstraat?
- Hoe denkt u over spelen en ontmoeten en groen in het gebied? Speelvoorziening / banken, etc.
- Waar zouden wij volgens u rekening mee moeten houden?

Bijlage 3. Foto’s sfeerimpressie inloopavond













Architectuur / pla

Sup GEEN

moderne bouw.

Authentiek sup

ARCHICECTUUR
Niet te VEEL
EEN styl
ZOEK veelDOENDE
DIVERSITEIT

ALLEEN
VRYSTAAND
I N
MEERSTRAAT

ENTREE VANAF
EERSTE LAAG
DORPS KARAKTER
INPL. VAN RIJWONING

DOORSNEDE
AMMERSTRAAT /
NIEUWBOUW

AST
tuin
min
1OM 10M BOMEN

KAVEL VERDELEN
IN MEERDERE
BOUWPLOTS
OP AMMERSTRAAT 9

GEMEENTE
GEEFT
N totaal VISIE
VOOR DUIZEL-MAKEN
I.P.V. LOSSE DELEN.

Veel ~~groen~~ groen.

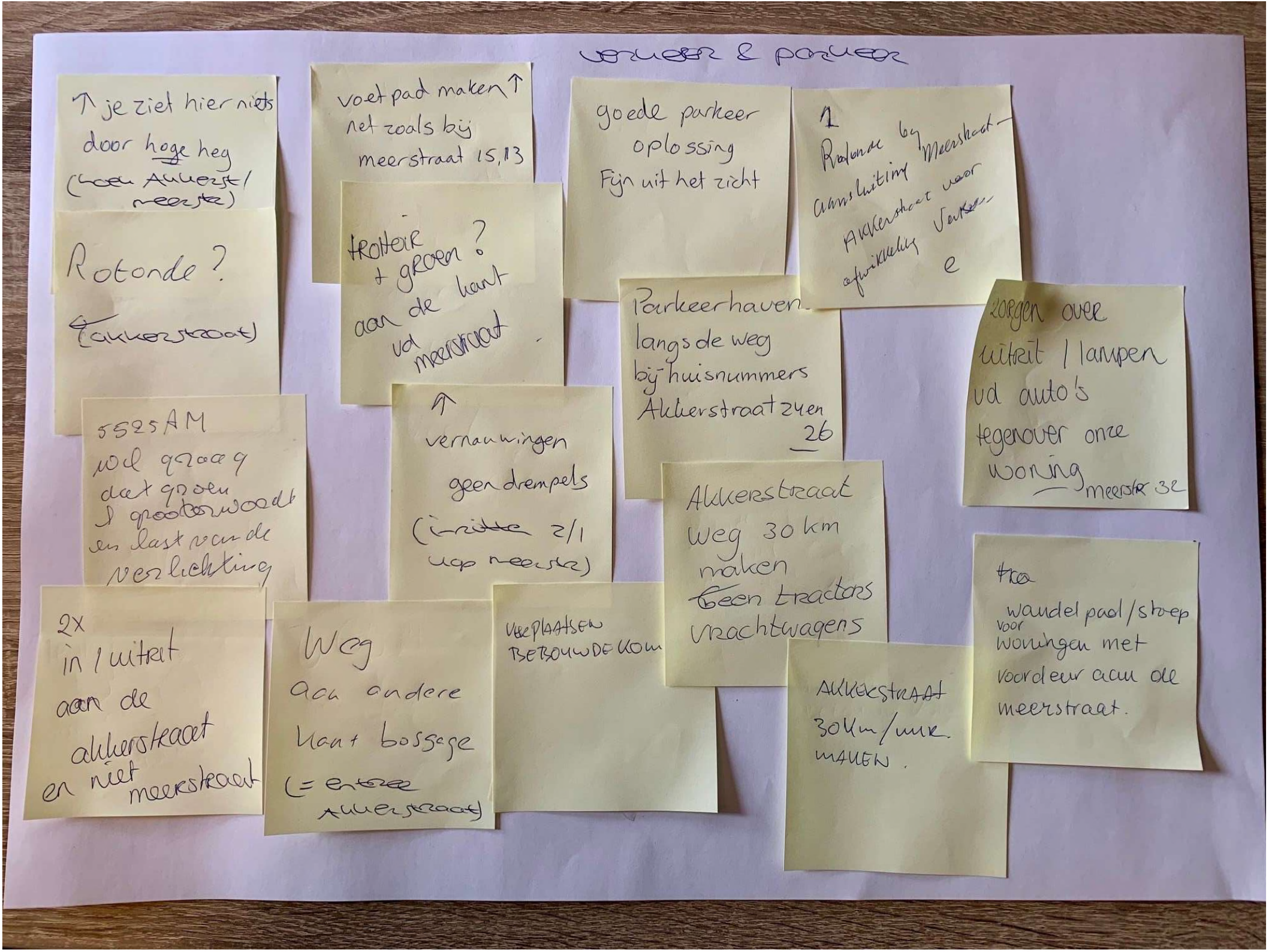
Top!

GROEN
ENTREE
ALLERERSTE/MEERSTE

- WATERBERGING
- VOORZIJDE VAN WONINGEN

Natuurlijk spelen met bankjes

meer groen in de meerstraat


verkeer & parkeer
↑ je ziet hier niets door hoge heg (hoek Akkerstr/ meerstr)
voet pad maken ↑ net zoals bij meerstraat 15,13
goede parkeer oplossing Fijn uit het zicht
1 Rotonde bij aansluiting Meerstraat - Akkerstraat voor afwikkeling verkeer
Rotonde ? ← (Akkerstraat)
trottoir + groen ? aan de kant vd meerstraat
Parkeerhaven langs de weg bij huisnummers Akkerstraat 24en 26
zorgen over uitrit / lampen vd auto's tegenover onze woning meerstr 32
5525 AM wil graag dat groen / groenvoorziening en last van de verlichting
↑ verhuizingen geen drempels (in richting z/1 op meerstr)
Akkerstraat weg 30 km maken geen tractors vrachtwagens
2x in / uitrit aan de akkerstraat en niet meerstraat
Weg aan andere kant bossage (= entree Akkerstraat)
VEEPLAATSEN BEBOUWDE KOM
AKKERSTRAAT 30Km/uur MAKEN.
trio wandel paal/steep voor woningen met voordeur aan de meerstraat.

Verslag omgevingsdialoog

Belangstellenden ontwikkelinitiatief Akkerstraat / Meerstraat in Duizel

Betreft:	Inloopavond op 17 september 2024 van 18.30 – 20.30 belangstellenden voor woningbouwinitiatief Akkerstraat / Meerstraat Locatie: Dorpshuis De Smis, Smitseind 33a in Duizel
Verslag d.d.	23 september 2024

Aanwezig:	Ca. 100 belangstellenden (niet geregistreerd) Namens initiatiefnemers: Geert Schuurmans (van Schijndel Bouwgroep) en Carlo van Dommelen en Miranda van Beek (Areven Vastgoedontwikkeling) Jan Pieter Oosterveld (Quadrant Architecten) Bart Bierens en Stijn Kox (gemeente Eersel)
Doel avond:	Het voorlopige plan aan een bredere, voornamelijk Duizels publiek te laten zien en input op te halen voor met name architectuur, groen en parkeren. Door de initiatiefnemer zal daarna gekeken worden wat nog te verwerken is in het plan. Via posters in Duizel, een nieuwsartikel in Effe Duyzelen (h-a-h-krantje Dorpsraad), mail naar omwonenden en aankondiging op Areven website was de avond kenbaar gemaakt.

Verslag:

1. De inloopavond in Dorpshuis De Smis startte om 18.30 u. De eerste belangstellenden stonden om 18.15 u al voor de deur. Bij de ontvangst werd koffie en thee aangeboden.

2. In twee hoeken van de zaal stonden daarvoor 6 panelen met o.a. het plangebied en voorgenomen woonprogramma incl. prijsindicaties (zie bijlage). Tevens waren er panelen met 3 voorbeelden van architectuur, referentiebeelden voor spelen, inrichting van het groen én parkeren. Bij iedere hoek stond iemand van de initiatiefnemers om toelichting te geven op de panelen en vragen te kunnen beantwoorden.

3. Op tafels lagen grote vellen papier waarop aanwezigen aangemoedigd werden om hun mening op te schrijven over het programma, de architectuurbeelden, speelplekken en groen (zie bijlage).

4. Belangrijkste items die opgeschreven werden:
    a. Woonprogramma – Meer starterswoningen en seniorenwoningen.

CONCEPT

b. Architectuur – Bosrijk Wonen (optie 1) heeft absolute voorkeur, wel belangrijk om afwisseling binnen deze architectuurstijl te hebben (niet allemaal hetzelfde)
c. Inrichting – buitenfitness en natuurlijke speelvoorzieningen, parkeren met veel groen

Daarnaast werd ook de wens voor een ovonde op de Akkerstraat genoemd, parkeerplaatsen met trottoir aan de Meerstraat en géén ontsluiting naar het plangebied vanaf de Meerstraat.

De inloopavond was druk bezocht en kende een gemoedelijk karakter met duidelijke reacties en input.
Ook is de nieuwe projectnaam (De Heydael) met logo gecommuniceerd. Begin van de avond was de projectwebsite www.deheydael.nl live. De getoonde panelen zijn daar voor iedereen te downloaden. Belangstellenden kunnen zich via de site inschrijven voor de nieuwsbrief zodat ze op de hoogte gehouden worden van het plan.

5. Om 20.00 uur was de grootste drukte voorbij en om 20.30 uur werd de avond afgesloten.

==========

- BIJLAGEN -

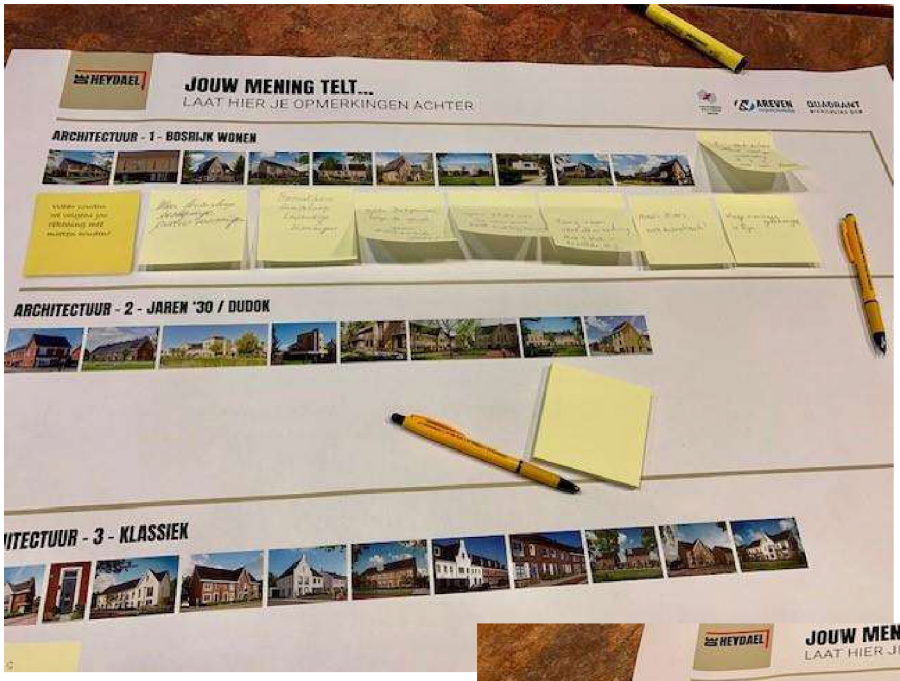
1. Foto's infopanelen initiatiefplan Akkerstraat / Meerstraat
2. Foto's opmerkingen en suggesties
3. Foto's sfeerimpressie inloopavond

CONCEPT

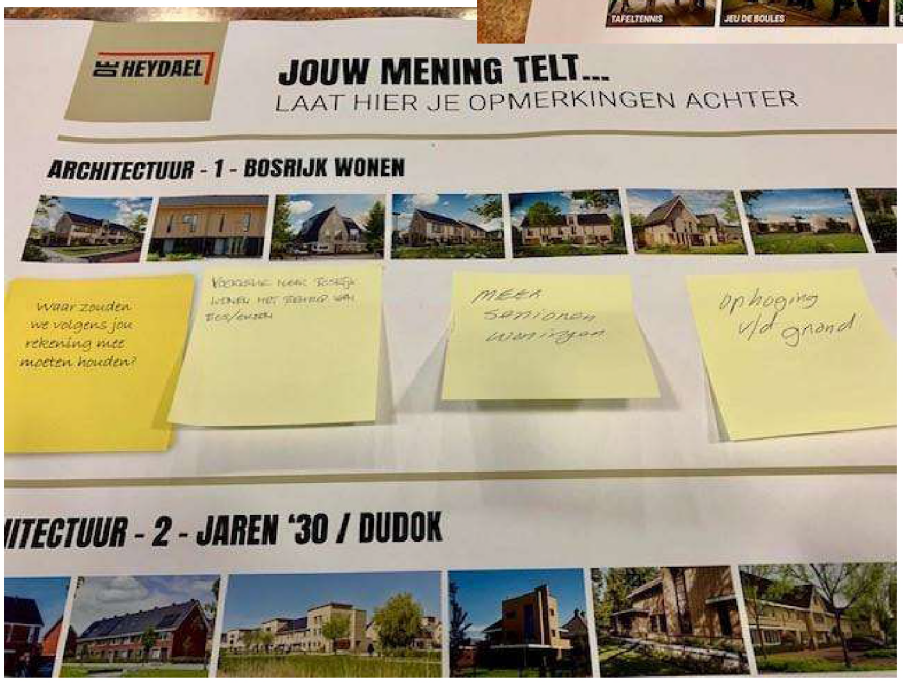
Bijlage 1: Foto’s infopanelen initiatiefplan Akkerstraat / Meerstraat



Bijlage 2: Foto's opmerkingen en suggesties







Bijlage 3: Foto’s sfeerimpressie inloopavond









Naast de beide bijeenkomsten hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden onderstaande persoenen en groep.

Bewoners Meerstraat Duizel

Zij hebben via jullie aangegeven, of het mogelijk is om in hun tuin te bouwen. Daarna zijn wij met hen in gesprek gegaan.

30 april 2024	Een oriënterend gesprek bij hen thuis gehad en onze plannen toegelicht;
22 mei 2024	Gesprek op gemeentehuis ambternaren en zaken besproken.
19 juni 2024	Gesprek over de mogelijkheden mbt hun perceel en voorwaarden
26 juli 2024	Concept verkaveling gemaakt en besproken met hen
20 augustus 2024	Kaders en afspraken besproken
27 augustus 2024	Gesprek op gemeentehuis met ambtenaren enzaken besproken.
29 augustus 2024	Afspraken bevestigd en zaken besproken.
9 oktober 2024	Bijgepraat en huidige stand van zaken besproken

Dorpsraad Duizel

1 juli 2024	Plan toegelicht en met hen besproken hoe te communiceren voor bijeenkomst 17 september as.

Bewoners Meerstraat Duizel

Bij de bijeenkomst van 30 mei jl. zagen zij dat de nieuwe straat van de woonwijk op hun woonkamer zou uitkomen. Zij hebben om ene gesprek gevraagd

1 juli 2024	Bij hen langs geweest en afgesproken om toegangsweg aan te passen. Is ook aangepast.
28 oktober 2024	Afspraak om zaken en huidige stavaza toe te lichten

Bewoners Meerstraat Duizel

3 augustus 2024	Afspraak bij hen thuis plan toegelicht en afspraken gemaakt mbt gebruik doorgang van het van hen in eigendom zijnde bosje
28 oktober 2024	Afspraak om zaken en huidige stavaza toe te lichten

Bewonersgroep Meerstraat Duizel

4 september 2024	Afspraak bij Kerver 21 Eersel met de omwonden van de Meerstraat. Plan Toegelicht en afspraken gemaakt oa onderzoeken opstarten en verstrekken van informatie. De betreffende onderzoeken zijn in gang gezet en aan hen toegezonden
22 oktober 2024	Afspraak ingepland met 2 afgevaardigden van deze groep en bijgepraat over de huidige stavaza
31 oktober 2024	Afspraak ingepland om presentatie zoals die op 29 oktober as. voor de raadsinformatiebijeenkomst stata gepland, ook voor de omwonende te geven

Daarnaast communiceren wij via onze website en nieuwsbrieven. Vanuit de 2 bijeenkomsten hebben zich inmiddels 123 kandidaten aangemeld om via nieuwsbrieven op de hoogte te worden gehouden over plan De Heydael. Wel goed om te weten dat 95% van deze ingeschreven belangsteklenden uit Duizel komen.

Participatie en omgevingsdialoog

- Informatieavond direct omwonenden 30 mei 2024
- Keukentafelgesprekken
- Bewonersgroep Meerstraat
- Gesprek afgevaardigden Dorpsraad
- Inloopavond belangstellenden Duizel 17 september 2024

Aandachtspunten:

- Verkeersveiligheid – o.a. ontsluiting van de Meerstraat, 30 km zone Akkerstraat.
- Inrichtingsplan openbaar groen voornamelijk aan de Meerstraat (trottoir, groen)
- Architectuur – dorpse architectuur gewenst







Participatie en omgevingsdialoog

Welke input wordt meegenomen in de ontwikkeling ?

- Positie in/uitrit aan de Meerstraat aangepast
- 2 bouwkavels in tuin Meerstraat 19 meegenomen
- Extra levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het plan
- Extra vrijstaande woningen aan de Meerstraat
- Voetpad vanuit de Meerstraat naar het plangebied
- Meest gewenste architectuurbeeld wordt meegenomen in de uitwerking van de woningen
- Groeninvulling met natuurlijke (speel) materialen
- In vroeg stadium al onderzoeken gedaan voor stikstof en geluid en deze rapporten gedeeld met bewonersgroep om onrust weg te nemen.
- Periodieke communicatie met omwonenden en andere belangstellenden via nieuwsbrieven en projectwebsite.





