

Verslag Neerlanden II Lunchbijeenkomst

23 april 2018

NB: het verslag bevat geen foto's in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Inleiding

Op 23 april 2018 heeft de gemeente Cranendonck een lunchbijeenkomst georganiseerd voor initiatiefnemers, makelaars en ontwikkelaars. De bijeenkomst maakt deel uit van een reeks bijeenkomsten met als doel het opstellen van een gebiedsvisie. De invulling van de gebiedsvisie wordt medebepaald door de inwoners en (lokale) partners. De gebiedsvisie vormt de opmaat voor het bestemmingsplan De Neerlanden II.

Presentatie

De bijeenkomst begon met een uitgebreide introductie van De Neerlanden II, gepresenteerd door Joris Kantelberg (projectleider) en Hans Hofman (externe stedenbouwkundige). De presentatie vindt u terug in de bijlage in de mail. Aandachtspunten die werden aangestipt waren het proces, de milieubelemmeringen, de woonbehoeftes en de uiteindelijke invulling van het gebied.

Stellingen

Na de introductie volgde het gesprek met elkaar, ondersteund door stellingen. Deze waren gebaseerd op twee thema's:

- Groen en duurzaamheid;
- Woontypes en behoefte.

Groen en duurzaamheid:

De stellingen over groen en duurzaamheid waren:

- * *(Zicht op) een groene woonomgeving heeft een positief effect op het welzijn en de gezondheid van de bewoners;*
- * *Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen is de trend;*

De deelnemers geven aan dat een groene woonomgeving inderdaad een positief effect heeft op het welzijn en de gezondheid van bewoners.

Daarna volgde een discussie met als rode draad:

Welk speelveld heeft de overheid om zaken vast te leggen en wat mag vrij worden gelaten? Wat mag de overheid zeggen over privé terrein, versus de publieke ruimte.

Diverse goede en minder goede voorbeelden in de regio passeerden de revue.

- Wanneer je groen omarmt, dien je ook als bewoner zelf een groene leefstijl te hebben. Dit zou vastgelegd kunnen worden in afspraken. Afspraken zouden gemaakt kunnen worden t.a.v. klimaatadaptatie over waterberging op eigen terrein, waardoor indirect een vergroening tot stand komt.
- Het is van belang te kijken wat voor soort boom je kiest, omdat dit samenhangt met het beheer erna en mogelijk ook voor de gezondheid van de inwoners.

- Er wordt gesproken over kleine tuinen voor ouderen. Men geeft aan dat voor veel inwoners in het buitengebied of aan de rand die nu een grote tuin hebben, een tuin al klein is bij 400 m². Een inwoner van Eindhoven heeft een ander beeld bij een kleine tuin dan een Cranendoncker.
- Gemeenschappelijk groen(beheer) wordt duidelijk negatief bevonden voor de Neerlanden.
- In de presentatie kwam aan bod dat inwoners hagen verkiezen boven omheining. Hagen verplicht stellen lijkt volgens een aantal van de aanwezigen geen goed idee, vanwege de problemen met privacy op het begin en de vraag of bewoners die hier geen voorkeur voor hebben die haag ook gaan onderhouden. Verplichtingen opleggen aan bewoners wordt dus niet als succesvol ervaren.
- Ruimtelijke kwaliteit kan meer gezocht worden in de publieke ruimte en de vooraanzichten, bijvoorbeeld door te focussen op ruimtelijke kwaliteit bij specifiek hoekwoningen.
- Een spanningsveld tussen hittestress en duurzame toepassingen wordt geïllustreerd door een voorbeeld: in een nieuwbouwwijk in Brandevoort zijn woningen gebouwd met zonnepanelen, maar de bomen in de straat staan daar te dicht op waardoor ze gekapt moesten worden. Het is dus belangrijk je dwarsprofiel van de weg aan te passen op de schaduwwerking van de bomen.

Behoefte en woontypes:

De stellingen over behoefte en woontypes waren:

- * *Een levensloopbestendige woning is maximaal één bouwlaag hoog (eventueel met (gedeeltelijke) kap of ondergeschikte opbouw)*
- * *We bouwen vooral voor kleine huishoudens (1- en 2- persoonshuishoudens). Het toevoegen van kleinere woningen heeft een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt.*
- * *We bouwen ook voor mensen uit Eindhoven.*

De discussie die ontstond is het beste samen te vatten met: 'De kurk van de fles'. Er dient doorstroming op de woningmarkt te komen. Dit kan ontstaan door het bouwen voor 1- en 2- persoonshuishoudens waardoor senioren die kleiner willen gaan wonen doorschuiven en grote woningen vrijkomen.

Op de Neerlanden moet een aanvullend programma voor de woningbehoefte in Maarheeze worden gebouwd.

Enkele opmerkingen in de discussie waren:

- Schrijf geen dakkap voor, voor seniorenwoningen. Definieer streng wat levensloopbestendig is!
- Starterswoningen moeten ook gebouwd worden voor alleenstaande starters. Voorbeeld Koemeersdijk, Wintelre.
- Maak een keuze tussen bouwen voor duurzame beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen en grote woningen.
- Ouderen willen niet meer kopen, mede vanwege de gecompliceerde financiering en omdat ze hun kinderen niet met een koophuis willen opscheppen.

- Je kunt spelen met de grondprijs. Hoe duurzamer of kwalitatief beter het programma is, hoe lager de grondprijs. Of andersom: degene die de hoogste kwaliteit levert op de vastgestelde grondprijs, mag het plan realiseren.
- De kaveldiepte en de zonoriëntatie zijn belangrijk. Enerzijds wordt geadviseerd geen zon in de tuin te hebben vanwege de gezondheid van ouderen. Anderzijds wordt juist aangegeven dat ouderen van 75+ graag in een schaduwrijke tuin willen zitten.
- Men kijkt tweeledig naar bouwen voor specifieke doelgroepen. De flexibiliteit is er dan vanaf, maar het sluit wel beter aan bij de behoefte.
- Bouw liever iets ruimer opgezette nulredewoningen (koopwoningen) die kunnen voorzien in de behoefte van jongeren en ouderen.
- Positief staat men tegenover het drukken van de bouwkosten om woningen te bouwen voor kleine huishoudens en het bedienen van jongeren en senioren.
- Advies is om niet met erfpacht te werken.