



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Wij-Hoven, Wijbosch

Gemeente Meierijstad

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Wij-Hoven, Wijbosch Gemeente Meierijstad

Initiatiefnemer:



Datum:

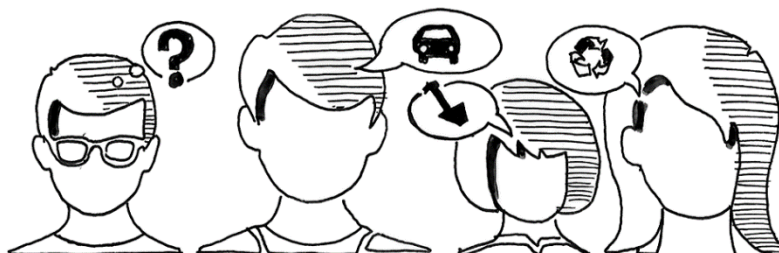
03-01-2024

Projectgegevens:

20240102-WNM003-Verslag map-DOC-1a

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Wat is een omgevingsdialoog?	2
1.3	Hoe werkte het?	2
1.4	De respons	2
2	Opbouw Omgevingsdialoog	3
2.1	Onderdelen omgevingsdialoog	3
2.2	Toelichting op het plan	3
3.	Reacties op het initiatief	5
3.1	Vier soorten reacties	5
3.2	Positieve plekken	6
3.3	Verbeterplekken	8
3.4	Suggesties	10
3.5	Algemene opmerkingen en vragen	12
4.	Samenvatting en conclusie	13



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Meierijstad, in de kern Wijbosch ligt de locatie voor de ontwikkeling van Wij-Hoven. De planlocatie ligt aan de Eerdsebaan. De ontwikkeling betreft een nieuwe woon- en leefgemeenschap bestaande uit zorgfuncties, woningbouw, een basisschool en kleinschalige voorzieningen zoals een buurtwinkel. Deze functies worden ingepast in een groene, parkachtige omgeving, toegankelijk voor een ieder.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Woonmeij ingericht en begeleid.

1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. Deze dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, aan de keukentafel en/of online.

Met de omgevingsdialoog voor Wij-Hoven worden omwonenden geïnformeerd over de plannen van Woonmeij en krijgt Woonmeij inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. Woonmeij kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het plan.

De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

1.3 Hoe werkte het?

De omgevingsdialoog voor Wij-Hoven bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. De direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de online omgevingsdialoog en uitgenodigd voor de inloopavond 30 november 2023. Tijdens de inloopavond zijn diverse vragen gesteld en reacties gegeven die op de avond zelf zijn beantwoord. Op de inloopavond is geen nieuwe informatie gedeeld. Alle informatie was te vinden in de online omgevingsdialoog.

1.4 De respons

Tussen 30 november en 21 december 2023 konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen, de link heeft in de uitnodigingsbrief gestaan. In het totaal hebben 117 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

Bij vragen kon men NieuwBlauw bellen of mailen. Geen enkele respondent heeft hier gebruik van gemaakt. Er zijn geen verzoeken ontvangen om de vragenlijst op papier te ontvangen.

2 Opbouw Omgevingsdialoog

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog

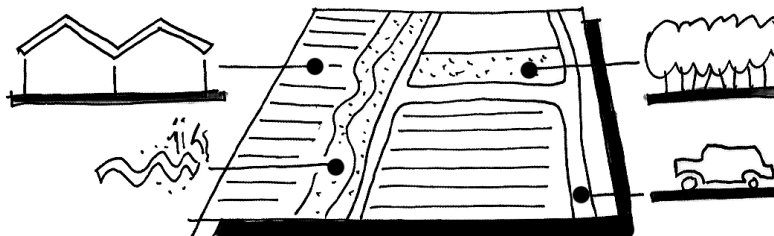
De omgevingsdialoog was opgedeeld in 4 delen:

- Gegevens respondent
Aan respondenten is gevraagd om hun postcode in te vullen en is de vraag gesteld of zij in de dorpskern of in het buitengebied wonen. 35 respondenten hebben aangegeven dat ze in het buitengebied wonen en 81 personen wonen volgens de uitkomst in de dorpskern. De reacties zijn anoniem verwerkt in deze rapportage. De adresgegevens zijn gevraagd om reacties goed te kunnen plaatsen.
- Toelichting op het plan
- Mening over het plan
Hier konden respondenten een reactie geven op het plan:
Met knoppen konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen:
 - Positieve plek: een plek in het ontwerp waar de respondent tevreden over is
 - Verbeterplek: een plek in het plan die naar mening van de respondent verbeterd moet worden
 - Suggestie: een plek waar de respondent een suggestie voor heeft
- Opmerkingen en vragen
Hier konden respondenten algemene opmerkingen en vragen delen.

Tenslotte was de mogelijkheid om contactgegevens achter te laten zodat de respondenten benaderd konden worden over hun reactie.

2.2 Toelichting op het plan

Het plan voor Wij-Hoven is in de omgevingsdialoog toegelicht via tekst en beelden. De tekstuele toelichting is opgenomen in deze paragraaf.



Stedenbouwkundige structuur

Het basisidee dat voor de toekomst van Wijbosch en van het klooster en haar omgeving is ontwikkeld, is geïnspireerd op het Leefgoed Concept zoals eerder toegepast in het Kloosterkwartier in Veghel. Dat concept heeft ons geïnspireerd om de opgave van de Wij-Hoven vorm te geven. De afgelopen jaren hebben we met het ontwerpteam gewerkt aan een stedenbouwkundig plan waarbij de Wij-Hoven tot ontwikkeling kan komen. Daarbij is ervoor gekozen om de kloostertypologie in te zetten. Dat geeft 2 kansen:

- Ruimte voor het park
- Ruimte voor ontmoeting binnen de hoven

Na een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse zien we dat Wijbosch zich op 2 verschillende manieren laat zien. Ten zuiden van de Eerdsebaan met kleinschalige woningbouw en ten noorden van de Eerdsebaan vinden we meer grootschaligere bebouwing zoals het bestaande klooster en de boerderijen. Dit contrast is kenmerkend voor de wijze waarop Wijbosch zichzelf ontwikkeld heeft. Ook zorgt dit voor een groene zone tussen Wijbosch en Schijndel. Deze karakteristiek willen we handhaven en zo mogelijk verder versterken.

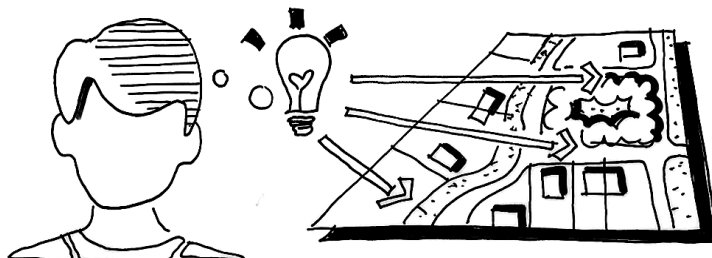
De sloop van het bestaande Annahof geeft weer ruimte aan het park en zorgt ervoor dat het bestaande Laverhof vrijer komt te liggen in het park aan de Eerdsebaan. De kapel komt daarmee weer als icoon op een groen veld te staan. De verbinding tussen bebouwing en het groene buitengebied wordt hiermee ook versterkt. Twee nieuwe woongebouwen liggen straks prachtig in het park.

Er is specifiek gekozen voor een compacte bebouwing en niet voor een reguliere woningbouwverkeveling. Juist de kloostertypologie, een ensemble van gebouwen en functies maakt dat de tussenruimtes ingezet kunnen worden voor iedereen. Ontmoeten is logisch, spontaan en koppelt als vanzelf bewoners en functies aan elkaar.



Indicatieve stedenbouwkundige schets Wij-Hoven (bron: Bureau Kade)

3. Reacties op het initiatief



3.1 Vier soorten reacties

Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek (zie 3.2), verbeterplek (zie 3.3) en suggestie (zie 3.4). Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

3.2 Positieve plekken



Voorbeeldverkeveling Wij-Hoven, positieve plekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een positieve plek

Er zijn in totaal 31 positieve plekken op de voorbeeldverkeveling aangewezen. Bij 28 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.

1	<ul style="list-style-type: none"> • Een winkel in Wijbosch krijgen is fijn. Deze zou ook best groter mogen zijn dan alleen voor de eerste levensbehoefte. Hierbij is het fijn als het DHL punt hierin ook gevestigd wordt. • Leuk om te zien dat leerlingen en ouderen samen kunnen komen.
2	<ul style="list-style-type: none"> • Goed om te zien dat de oude bomen behouden blijven • goede centrale plek • De lage muur met zit trap en speelmogelijkheden vind ik top • een ondergrondse school is wel spectaculair. Hoop wel dat de klaslokalen dan voldoende geventileerd kunnen worden of er goede airco aanwezig is. • groen dak, echt geweldig! • Eindelijk goede voorzieningen voor het jonge kind en daarmee ook aantrekkelijk voor (jonge) gezinnen en daarmee Wijbosch levend te houden
3	<ul style="list-style-type: none"> • Veel ruimte voor kinderen om te bewegen. Hopelijk minder op de wettelijke m2 en meer op de mogelijkheden van de natuur en ruimte. Kinderen uitnodigen om buiten in een veilige omgeving met risicovol spel! Weg met de betonnen speelplaats • nieuwe school in Wijbosch midden in het "park" • School onder groene heuvel • Leuk idee, zo de school! Met veel groen. • Leuk de 2 lagen en de speelmogelijkheden die hierbij komen. • Situatie en ontwerp van de school • mooi kleinschalig en open structuur • Mooi dat het groen nu breder benut gaat worden • tuin en ruimte van het Laverhof blijft behouden • Ruime opzet en aanwezigheid groen • Door de compacte bouw blijft er veel groen over en dat is fantastisch! • Groene omgeving • Algemene opmerking: stedenbouwkundig plan ziet er goed uit, erg ruimtelijk en bied mogelijkheden. Cultuurtechnisch is het leuk, ruimtelijk en speels ingericht. Civieltechnisch zijn diverse opmerkingen, graag overleg Dorpsraad. Basisvoorzieningen leefbaarheid is onvoldoende, graag overleg Dorpsraad • Deze historische bomenrij doorzetten is een goed idee. • Water krijgt hier mooi de ruimte. Ik hoop niet dat dit parkeren gaat worden.
4	<ul style="list-style-type: none"> • Wadi & bestemming & opzet • Idee van de hoven is mooi om te zien • Combinatie, regulier wonen en zorg • Leuk idee. Ik vind dat het er wel groot uitziet, vergeleken met de grondgebonden woningen. Hopelijk wordt hier gebruik gemaakt van grote raampartijen. • Sociale hub: belangrijk ontmoetingspunt voor bewoners en senioren voor: ontmoeten, recreëren en voorbereiden eten en gezamenlijk eten.

Als bij positieve icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.3 Verbeterplekken



Voorbeeldverkeveling Wij-Hoven, verbeterplekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een verbeterplek

Er zijn in het totaal 35 verbeterplekken op de voorbeeldverkeveling aangewezen. Bij 34 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.

1	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn onvoldoende plannen voor basisactiviteiten leefbaarheid. Graag overleg met Dorpsraad • Niet echt een fraai gebouw.
2	<ul style="list-style-type: none"> • Ik hoop dat deze parkeerplaats heel groen kan worden ingericht. • in- en uitrit, graag overwegen om het hele plan 1 richting verkeer te maken zodat de in uit stroom van verkeer beter gereguleerd wordt, nu zijn ervoor zover ik kan zien 3 of 4 in uitrit plekken • Muur is nu beeldbepalend voor Wijbosch. Zou jammer zijn als die niet in de huidige grootte terugkomt • Aanzicht vanaf de Eerdsebaan op appartementsblokken. Is niet in stijl met aanzicht (klooster) Laverhof • verhouding 72 sociale huurwoningen t.o.v. 11 koopwoningen is scheef in een klein dorp als Wijbosch. Onze kinderen willen gaan kopen i.p.v. huren. Dit is vaak ook mogelijk m.b.v. steun van ouders, grootouders die al hele leven in Wijbosch wonen. • bezorgt om in mijn ogen weinig ruimte voor parkeren • Gewoon straatbeeld creëren i.p.v. opgedrongen buurtgemeenschap. Aan andere kant van Wijbosch ligt een prachtig natuurgebied waarom dit stuk omtoveren tot park? Een klein dorpje in een dorpje maken. Mensen willen een thuis met een privé tuin maar zelfs dat lijkt tegenwoordig te gewoon te zijn.
3	<ul style="list-style-type: none"> • Inrichting van de Eerdsebaan zodanig aanpassen dat er een kiss & ride locatie komt zodat de voertuigen niet het terrein op hoeven te komen. Hierdoor blijft de P-plaats bij school beschikbaar voor de leerkrachten e.a. bezoekers. • in- en uitrit, graag overwegen om het hele plan 1 richting verkeer te maken zodat de in uit stroom van verkeer beter gereguleerd wordt, nu zijn ervoor zover ik kan zien 3 of 4 in uitrit plekken • Het is nu al best lastig om de Eerdsebaan op te komen. Regelmatig gebeuren er nu ongelukken bij de uitrit van Annahof. Naar mijn idee is 3 uitritten die uitkomen op de Eerdsebaan nu wel erg veel. Zorg ook niet voor veilige situaties • Hoeveel toegangswegen?? Zie kiss&ride niet duidelijk op plattengrond • Te veel verkeersactiviteiten op Eerdsebaan door ouders/leerlingen basisschool. Hierdoor ontstaat er een gevaarlijke situatie voor tijdens halen/brengen kinderen, want meeste ouders komen met de auto omdat zij rechtstreeks doorgaan naar werk. • In- en uitrijden van de auto's tijdens schooltijden is te druk als er maar 1 weg is waar zowel de auto's in als uit moeten rijden. • Dezelfde hectiek en drukte bij halen/brengen basisschoolleerlingen als nu op de huidige plek. De Eerdsebaan is niet hierop berekend (VEILIGHEID). En veel parkeer overlast van ouders in de tegenoverliggende wijk, waar nu al veel parkeeroverlast is en bewoners niet naar hun huis kunnen. • Hier komt een kiss en ride voor het afzetten en ophalen van kinderen van School en dagopvang. Dat wordt een paar keer per dag een onveilige chaos. Kun je voor dit doel niet een eenrichtingsverkeer

	<p>parallele rijstrook maken aan de Eerdse baan die doorloopt naar de in-/uitgang van 2e huizencluster</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren school. Dit moet handiger en absoluut veiliger dan dat het nu aangegeven is en zoals het nu aan de Schoolstraat is. • Wadi verplaatsen naar de achterkant van het terrein. Hierdoor kan het speelveld beter worden ingericht voor de bestemming spelen. • Civieltechnische aanpassingen noodzakelijk. Er is geen integratie, Eerdsebaan moet autovrij of auto-luw worden en deels inrichten als voetgangersdomein enz. Graag overleg met Dorpsraad. • in- en uitrit, graag overwegen om het hele plan 1 richting verkeer te maken zodat de in uit stroom van verkeer beter gereguleerd wordt, nu zijn ervoor zover ik kan zien 3 of 4 in uitrit plekken • Kiss en ride kinderen geeft problemen en is ontoereikend. Bij slecht weer komen er 40 à 45 auto's! Verder rekening houden met 35 à 65 fietsende kinderen, bv afzonderlijk fietspad. Verder zijn er onvoldoende parkeerplaatsen • Hopelijk wordt er heel goed nagedacht over de mogelijkheden om natuurlijk daglicht te gebruiken. • I.v.m. de veiligheid graag zorgen voor voldoende verlichting en de infrastructuur zodanig aanleggen dat het niet uitnodigend en moeilijk toegankelijk is voor hangjeugd en/of ongewenste bezoekers (al dan niet met scooters en auto's e.d.).
4	<ul style="list-style-type: none"> • Door de extra huizen veroorzaakt het echt meer drukte en dus meer overlast aan de Eerdsebaan. De verkeersveiligheid komt onder druk. Hier moet echt iets aan gedaan worden. Dat geldt al tijdens de 5 jaar durende bouw. Wat gaan jullie hier concreet aan doen voor ons als bewoners aan de Eerdsebaan? • verhouding 72 sociale huurwoningen t.o.v. 11 koopwoningen is scheef in een klein dorp als Wijbosch. Onze kinderen willen gaan kopen i.p.v. huren. Dit is vaak ook mogelijk m.b.v. steun van ouders, grootouders die al hele leven in Wijbosch wonen. • Parkeerplaatsen in het hof lijken me de charme wegnemen en ook een deel veiligheid. • Het woonprogramma is in deze opzet niet representatief voor Wijbosch. • Te hoog, te 'stedelijk' voor een kleine dorpskern als Wijbosch. Met vier bouwlagen behoort dit tot de hoogste bouwwerken van Schijndel • verhouding 72 sociale huurwoningen t.o.v. 11 koopwoningen is scheef in een klein dorp als Wijbosch. Onze kinderen willen gaan kopen i.p.v. huren. Dit is vaak ook mogelijk m.b.v. steun van ouders, grootouders die al hele leven in Wijbosch wonen. • 3 woonlagen is echt te hoog. Past niet bij het groene beeld en de rest van de bewoning. Alle andere huizen zijn maar 2 lagen. Hoger ontleemt het uitzicht. • Deze toren 3 hoog (zie suggestie) • Het dorp inkomend vanuit 'van Wanroorij' is dit een erg massief ondoorzichtig volume, zeker als het wordt 3 woonlagen hoog is en wordt begeleid doorverbonden volume van 4 hoog. Er is voornamelijk rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de kern van het dorp. • Meer parkeerplaatsen. Ik voorzie een veel groter aantal voertuigen dan gemiddeld 1 per woning (en 1.8 voor de koopappartementen). Jongeren, starters, krijgen over het algemeen een relatie. Gezien het beperkt OV is het aannemelijk dat er dan sprake is van 2 voertuigen per woning als men bij elkaar sl

Als bij verbeterplekicoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.4 Suggesties



Voorbeeldverkeveling Wij-Hoven, suggesties

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een suggestie

Er zijn in het totaal 25 suggesties op de voorbeeldverkeveling aangewezen. Bij 25 suggesties is een toelichting achtergelaten.

1	<ul style="list-style-type: none"> • Oude schoolgebouw herbestemmen tot woningen • De functie van de Schakel onderbrengen in de Multifunctionele ruimte van de kapel. In de ruimte die dan vrijkomt kan de buurtwinkel ondergebracht worden. Het recent aangebouwd gedeelte van de school kan dan omgevormd worden tot woningen. • Functie van het restaurant onderbrengen in de multifunctionele ruimte • De basisschool verplaatsen naar de kant van Loosbraak. Niemand heeft dan last v.d. herrie. Ook makkelijk brengen en halen. Eerdsebaan is 30kmweg. Er wordt 70/80km gereden. Wat erg gevaarlijk is.
2	<ul style="list-style-type: none"> • Dit 4 hoog i.p.v. de andere 4 hoog. Bij de ander is het in een keer erg veel hoogteverschil + bewoners die tegenover deze toren wonen zijn al gewend aan hoogbouw. • Het zou leuk zijn als het woningaanbod onder de loep genomen gaat worden en er meer "gewone" woningen terugkomen. Ik begrijp dat dit minder oplevert maar is dat alles? • ook op deze plek graag kleine koopwoningen voor onze jeugd als starterswoning, verhouding van 72 sociale huurappartementen t.o.v. 11 sociale koopwoningen is enorm scheef. Gun onze jeugd ook eigen toekomst opbouwen met koopwoning. Huren is geen wens van onze jeugd! • Zal er voor de veiligheid anders uit moeten gaan zien. Als hier kinderen gaan spelen zullen de vanwege de hoogte toch een adequate afzetting nodig hebben van de randen van de 1e grasverdieping • <u>Sluiproute naar basisschool afsluiten door de sloot opnieuw uit te diepen en herbeplanting.</u>
3	<ul style="list-style-type: none"> • Verplichte oversteekplek van en naar basisschool. Sluit sluiproutes door de sloot af d.m.v. nieuwe beplanting • Hoe houden jullie rekening met inwoners uit Wijbosch? Hebben zij voorrang? Anders is de kans groot dat alle jeugd uit Wijbosch vertrekt • meer sociale koopwoningen voor onze jeugd! Zeer belangrijk, ze zijn verbonden aan Wijbosch, WEC etc. en willen niet weg uit Wijbosch maar dan moeten er wel koopwoningen komen voor onze jeugd i.p.v. appartementen. • Bebouwing niet hoger dan maximaal 2 woonlagen, dus begane grond en 1e verdieping zoals de andere huizen. • graag willen we meer goedkopere koophuizen voor onze kinderen uit Wijbosch (voorrang op anderen) dus geen sociale huur appartementen. Dit mogen kleine eengezinswoningen zijn. Als er maar 2 slaapkamers in zitten, een badkamer met toilet, een keuken en een woonkamer en klein tuintje. • Het zou fijn zijn als Dichterbij rekening houdt met de inwoners van de woningen omdat ze wel langs een school zitten. Dus geen zware gevallen. • Graag een keuken toevoegen zodat inwoners en senioren gezamenlijk eten kunnen voorbereiden en daarna eten. • Daktuin. • Hier ook een ontsluiting maken zodat auto's zowel vanaf de Eerdsebaan als ook vanaf Loosbraak erin en eruit kunnen rijden • doortrekken van de weg richting Loosbraak om zo 1 richting te realiseren

- | | |
|---|--|
| 4 | <ul style="list-style-type: none">• Honden speelweide!• Ik weet dat er in de omgeving vraag is naar een 'hondenspeelplaats'. Ik speel al een tijdje met de gedachte om de wei naast mijn winkel hiervoor in te zetten (speeltoestellen en snuffeltuin). Is dit een mooie aanhaker op het plan?• Moestuin waar iedereen in kan bijdragen, tevens erg leerzaam voor leerlingen.• Kan de begraafplaats opgenomen worden in het toegankelijke landschap?• Waarom het plan alleen maar aan de Eerdsebaan. Waarom niet het plan draaien en tegen het oude aan en het groen dan naar Loosbraak toe. Hierdoor kijkt het vanaf zowel de Eerdsebaan als van Loosbraak groen.• doortrekken van de weg naar links richting Loosbraak om zo 1 richting te realiseren |
|---|--|

Als bij suggestie-icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.5 Algemene opmerkingen en vragen

Algemene opmerkingen en vragen van respondenten op het plan

<p><i>Algemeen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Mooie opzet met wel een hoop verbeterpunten. Vergeet vooral niet dat je in de hechte gemeenschap Wijbosch zit en dat de behoeftes van de gemeenschap nu niet gehoord worden qua programma.• Mensen uit het Wijbosch voorrang geven! Goede verlichting in de doorkijkjes. Een hondenuitlaatplaats i.v.m. het vele groen. Brede toegang naar de parkeerplaatsen school• Zet door!! Begin morgen, Wijbosch moet leefbaar zijn en blijven voor iedereen die zich hier thuis voelt. Fijn dat de starter ook mee wordt genomen. Fijn dat er naar een nieuwe gezamenlijke 0-13 voorziening komt voor (jonge) kinderen. Plannen kunnen wij als dorpsbewoners alleen maar toejuichen• Zeer belangrijk voor Wijbosch is ruimte waar verenigingen gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Zonder inmenging van Laverhof.• Het is een mooi plan• Ik begrijp alleen de functie (en mijn rol daarin) van de buurtsuper nog niet. Ik ben wel benieuwd aan welke opzet gedacht wordt.• Graag de voorkeur voor huurhuizen voor Wijbosse jongeren/ alleenstaanden. Eventueel een natuurspeeltuin van hout met bankjes voor de ouderen. Een pannakooi voor de kinderen of stenen tafeltennistafel• Graag op korte termijn overleg met de Dorpsraad
<p><i>Verkeer:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Graag horen wij concreet wat jullie gaan doen aan de overlast van de extra drukte aan de Eerdsebaan door deze bebouwing en tijdens de bouw. Hoe ver is het plan en wanneer ligt t ter inzage?• Suggestie: 1. om een parkeergarage aan te leggen voor de bewoners 2. voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's
<p><i>Groen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Het zou leuk zijn dat er ergens een honden speelweide komt!
<p><i>Planontwikkeling:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Worden koopwoningen/appartementen met voorkeur voor dorpsbewoners verkocht?• is het allemaal sociale woningbouw? komt er ook een buurtwinkel en zo ja welke locatie. kan ik me laten inschrijven voor het in aanmerking komen van een woning?• Meer koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen zullen niet ter beschikking komen voor de huidige bewoners, zowel jong als oud, uit Wijbosch.• Heel graag meer sociale koopwoningen voor onze jeugd i.p.v. sociale huurappartementen. Onze jeugd zit niet op appartementen te wachten en gaan ook liever kopen zodat ze ook toekomst kunnen opbouwen i.p.v. geld weggooien in huurappartementen. De verhouding tussen 72 huurappartementen t.o.v. 11 sociale koopwoning is ontzettend scheef.• Ik neem aan dat mensen uit het Wijbosch voorrang krijgen op deze woningen?• Er zijn dus 72 sociale huur-en 11 koopappartementen (+11 koopwoningen). Dit vind ik niet in verhouding. Een goede start voor de jongeren middels betaalbare koopappartementen/woningen vind ik ook gewenst, maar dat is niet de insteek van dit "sociaal plan". Ik ben tevens benieuwd of de 22 appartementen voor mensen met verstandelijke beperking wel ingevuld zullen gaan worden. Philadelphia op Boschweg is nog niet zo lang geleden gestart en ik hoor berichten dat appartementen in Hulzenbraak voor deze groep mensen leeg komen te staan. Ik gun echt iedereen een fijne woonst, maar vind dat met dit plan te weinig rekening wordt gehouden met jonge starters en jonge gezinnen die behoefte hebben aan een huis met tuin.• Ik zie niet hoe de uitkomsten van het eerdere gehouden onderzoek onder de inwoners van Wijbosch in dit plan tot uiting komen. Aanbod van woningen is te eenzijdig. Eerder onderzoek wijst uit dat er behoefte is aan onder meer sociale huur, hogere huur, grondgebonden starters koopwoningen, enkele koop twee onderen kappers etc. Nergens in dit onderzoek valt een behoefte aan 115 stuks 1 en 2 pers soc huurwoningen te ontdekken• hebben de bewoners van Wijbosch voorrang op dit plan?
<p><i>Duurzaamheid</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Ik hoop dat er duurzame/circulaire bouwmaterialen gebruikt worden en dat de werkzaamheden verdeeld worden onder ondernemers van Meierijstad.

4. Samenvatting en conclusie

In de kern Wijbosch ligt de locatie voor de ontwikkeling van de plangebied Wij-Hoven. De ontwikkeling betreft een nieuwe woon- en leefgemeenschap bestaande uit zorgfuncties, woningbouw, een basisschool en kleinschalige voorzieningen zoals een buurtwinkel. Deze functies worden ingepast in een groene, parkachtige omgeving, toegankelijk voor een ieder.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Woonmeij ingericht en begeleid.

Tussen 30 november en 21 december 2023 konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen. De link heeft in de uitnodigingsbrief gestaan, is uitgereikt tijdens de inloopavond en is gepubliceerd in het plaatselijke nieuwsblad. In het totaal hebben 117 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

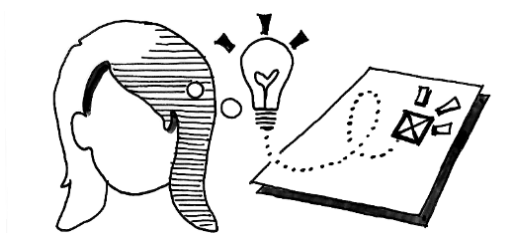
De omgevingsdialoog voor Wij-Hoven bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. Alle informatie was te vinden in de online omgevingsdialoog. De tekstuele toelichting is opgenomen in paragraaf 2.2 van voorliggende verslag. Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek (zie 3.2), verbeterplek (zie 3.3) en suggestie (zie 3.4). Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

In het totaal zijn 111 reacties gegeven:

- Er zijn in het totaal 31 positieve plekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 28 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 35 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 34 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 25 suggesties op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 25 suggesties is een toelichting achtergelaten.
- 20 respondenten hebben een algemene opmerking achtergelaten.

De positieve reacties hadden betrekking op het behoud en versterking van het groen en spelen in en rondom het plangebied, de mix aan functies in het plangebied met de daarbij horende verschillende doelgroepen. De negatieve reacties hadden veelal; zorgen over de afwikkeling van het verkeer en de school aan de Eerdsebaan, zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen en de voorgestelde woningverdeling. Suggesties hadden naast punten die reeds genoemd zijn bij de verbeterpunten betrekking op de invulling van de groenruimtes met bijvoorbeeld een hondenveld en herstemming van functies in het klooster.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zullen enkele planonderdelen duidelijk(er) omschreven en gemotiveerd worden in de toelichting van het bestemmingsplan en nader onderzocht worden. Vooral de verkeerskundige aspecten zullen hierbij speciale aandacht krijgen in overleg met de gemeente Meierijstad.





Opmerkingen structuurplan Wij-Hoven

Datum: 19 december 2023

Dorpsraad Wijbosch

Enkele weken geleden is er een informatie bijeenkomst geweest met een grote opkomst. Dit betekent dat er veel geïnteresseerden zijn in het plan Wij-Hoven.

Ook de Dorpsraad vindt dit een goed plan met veel mogelijkheden. Toch heeft de Dorpsraad nog enkele opmerkingen en deze willen we graag separaat bespreken. Opmerkingen toevoegen via de online vragenlijst biedt onvoldoende ruimte om deze opmerkingen te omschrijven en vermelden.

Verder zijn de opmerkingen en vragen specifiek en strategisch van aard waardoor het in een regulier overleg minder passend is.

Wij willen dit graag in een overleg met de projectgroep of leden van de projectgroep bespreken.

Opmerkingen Dorpsraad

De opmerkingen zijn veelal civieltechnisch.

- Wij-Hoven. Kiss en ride voor kinderen is ontoereikend en geeft problemen met auto's, zeker bij slecht weer omstandigheden wanneer het aantal auto's sterk toeneemt. Verder zijn er ook een groot aantal fietsende kinderen waarvan de veiligheid geborgd moet worden.
Het aantal parkeerplaatsen zijn onvoldoende in Wij-Hoven
- Verkeersproblematiek Eerdsebaan. Door ontwikkeling van Wij-Hoven kan nu ook de verkeersproblematiek aangepakt worden. De weg kan nu veilig en voetgangersvriendelijk gemaakt worden. Hieraan kan je denken aan: aanbrengen knip, eenrichtingsverkeer, aanbrengen drempels en sluisen, aanbrengen voetgangersdomein, aanvullend parkeren, verbreding Eerdsebaan, e.d.
- Basisactiviteiten leefbaarheid Dorpscentrum (o.a. buurtwinkel, biebel, koffie inloop, terras en cafe). In dit plan is nauwelijks aandacht gegeven aan genoemde leefbaarheid. Terwijl het wenselijk om deze ontwikkeling separaat te laten lopen met ontwikkeling van Wij-Hoven. Belangrijk is dat de basisactiviteiten in elkaar nabijheid moeten liggen.
- Civieltechnisch aanpassen van Shared Space (deels) en het gebied nabij de basisactiviteiten.

Integratie.

Maar het belangrijkste item is de integratie van bovenstaande onderdelen. In dit plan missen we de samenhang van de bovenstaande onderdelen en bestaande situatie. In het huidige ontwerp is wijk Wij-Hoven is een daadwerkelijke “losse” wijk in Wijbosch. Door de nieuwe wijk Wij-Hoven, verkeersproblematiek Eerdsebaan, Basisactiviteiten in Dorpscentrum, civieltechnische aanpassing Shared Space en bestaande bebouwing te integreren, ontstaat een centrum waar alle functies vloeiend afgestemd zijn, veiligheid geborgd kan worden en het centrum als een homogeen gebied ervaren wordt.

Nogmaals, wij willen deze aspecten en bijbehorende details graag met jullie bespreken.

Ik hoor graag jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,

Kees Goos
Voorzitter Dorpsraad Wijbosch