

# Omgevingsdialoog

Verslag inloopavond flexwoningen Moergestelseweg – 14-07-23

## Algemene informatie

---

### Projectomschrijving

Als reactie op de veranderende en krappe woningmarkt heeft het Rijk besloten 37.500 flexwoningen te realiseren voor eind 2024. Deze woningen bieden een woonoplossing met een ‘tijdelijke’ aard. Tijdelijk is in dit geval 15 jaar. Deze landelijke doelstelling is het uitgangspunt voor de regionale afspraken voor het realiseren van flexwoningen.

In Oisterwijk is deze locatie, Moergestelseweg, aangewezen voor het realiseren van maximaal 27 flexwoningen.

Deze woningen zijn kwalitatief hoogwaardig, verplaatsbaar en worden ontworpen voor 1- tot 2- persoons huishoudens voor de sociale verhuur. Om dit project samen met de omgeving goed op te kunnen pakken is een eerste informatieve bijeenkomst georganiseerd met de direct omwonenden van de locatie.

Het doel van deze avond is:

- Omwonenden informeren over het project
- Informatie ophalen vanuit omwonenden zoals zorgen, plannen en ideeën
- We willen zoveel mogelijk samen met omwonenden het project vormgeven. Wie van de omwonenden wil meedenken?

### Verslag

Dit verslag is opgebouwd per thema, hier en daar zal een onderwerp dubbel besproken worden. Alle vragen en besproken onderwerpen van de avond zijn hierin samengevoegd.

### Volgende stap

De volgende stap van het proces is het samenstellen van een groep vertegenwoordigers van de omgeving: de klankbordgroep. Regelmatig overleggen wij met deze groep over de ontwikkelingen. Via deze groep kunnen we direct communiceren met de omwonenden, goed inventariseren wat er speelt en in overleg een fijne nieuwe woonomgeving realiseren. U kunt zich hiervoor aanmelden.

Op **12 september om 19.30 uur** vindt de eerste bijeenkomst plaats. Wij bespreken dan eventuele vragen uit de omgeving en de eerste schetsen van de nieuwe woonomgeving. Deze schetsen worden gemaakt naar aanleiding van de gesprekken op 20 juni.

Om een functionele groep te creëren hebben wij plaats voor zo'n 15 personen. Wij vragen u, bij aanmelding voor deze groep, aan te geven welk van de besproken thema's u het meest interesseert. Bij meer dan 15 aanmeldingen nemen we dit mee om zo een gevarieerde groep te kunnen kiezen.

Wij vragen u bij de aanmelding ook aan te geven dat wij uw gegevens mogen delen met omwonenden. U gaat de omwonenden vertegenwoordigen, dus het is belangrijk dat zij weten bij wie zij met vragen/ opmerkingen terecht kunnen.

U kunt zich aanmelden voor de klankbordgroep tot uiterlijk **28-07-23** via: [robin.spelt@leystromen.nl](mailto:robin.spelt@leystromen.nl)

## **Aanwezige initiatiefnemers**

Gemeente, Leystromen, Stedenbouwkundig bureau SVP: (Stedenbouwkundig ontwerpers)

Uitgenodigd: Persoonlijk aan de deur bij de direct omwonenden.  
De rest per brief in wijk Hondenberg. Totaal direct benaderd ca 152 huishoudens.

Aanmeldingen: Ca 60 personen

Locatie: Hotel Leijhof - Heusdensebaan 7 - Oisterwijk.

Datum: Dinsdag 20 juni

Tijd: Start bijeenkomst 19:30 uur

## **Opzet van de avond**

Alle deelnemers nemen plaats aan een tafel. Er zijn in totaal vijf tafels met ieder een eigen thema. Elke 20 minuten wordt er gewisseld, zodat alle thema's aan bod komen.

Bij iedere tafel wordt het thema besproken en liggen opmerking-vellen en pennen waar de aanwezige zijn/of haar opmerkingen kan noteren. Deze opmerkingen, en de terugkoppeling van de tafels, zijn verwerkt in dit verslag. Onze antwoorden op de vragen zijn cursief gedrukt.

De verdeling van de tafels:

1. Leefbaarheid/community
2. Maatschappelijke bijdrage /expertise
3. Ontwerp
4. Uitgangspunten en vergunningsproces
5. Flexwonen, urgentie en doelgroep

## Samenvatting

### Doelgroep

De meeste vragen in deze bijeenkomst gaan over de doelgroep en de uitstraling van de wijk. Een jaar geleden heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd. Tijdens die avond is de doelgroep besproken. We merkten bij de omwonenden veel onrust over de doelgroep. Daarom was het goed om dit onderwerp uitgebreid met hen te bespreken tijdens de inloopavond.

Wij wijzen de woningen toe volgens ons normale toewijzingsbeleid bij nieuwbouwprojecten. Dit beleid gaat uit van 85% van onze reguliere doelgroep. Meer informatie hierover staat bij het kopje 'Flexwoningen' in dit verslag. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat we in dit project extra woningen toewijzen aan lokale jongeren/starters. We gingen tot nu toe uit van 4 woningen, maar we passen dit aan naar 10 woningen. Op de informatieavond werd door de aanwezigen aangegeven dat de lokale vraag naar starterswoningen enorm is. Daarnaast weten wij dat dit een algemene marktvraag is. Wij willen deze jongeren in dit project deze kans bieden. Bij de toewijzing van woningen aan deze lokale jongeren kijken we vooral naar hun motivatie.

### Communicatie

Alle geïnteresseerden houden we op de hoogte van de ontwikkelingen via de klankbordgroep.

Wij gaan voor een mooie samenwerking en een fijne wijk!

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u ons op onderstaand mailadres benaderen:

Vragen over het project (indeling en kwaliteit):

**stephanie.oome@leystromen.nl**

Vragen over het proces bij de gemeente:

**ruimte@oisterwijk.nl**

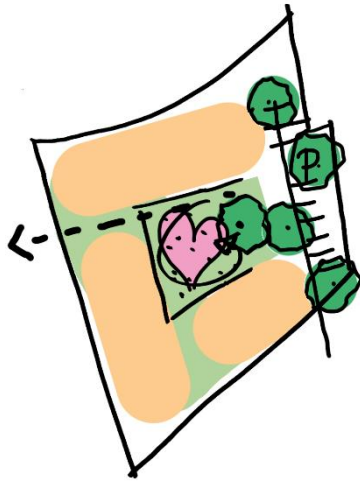
Vragen over klankbordgroep, sociaal beheer en community building: :

**robin.spelt@leystromen.nl**

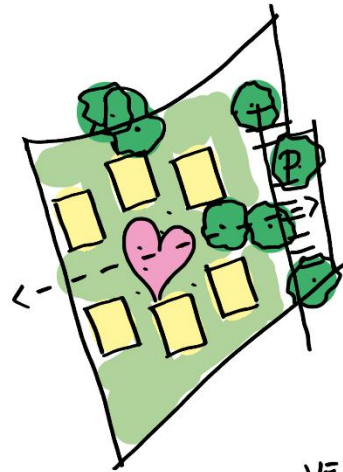
## Verslag per tafel:

### Ontwerp

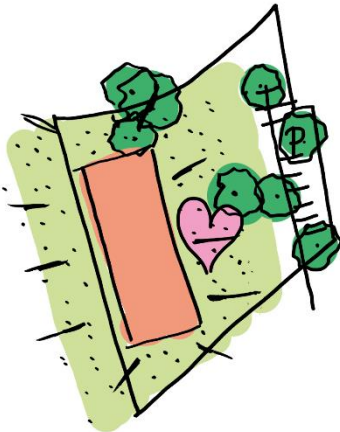
Bij deze tafel hebben wij met omwonenden nagedacht over de mogelijke indelingen van de wijk. We hebben vier modellen laten zien. Een model viel buiten het kavelpaspoort, maar was wel handig om de verschillen beter te laten zien. Uit deze avond bleek duidelijk de voorkeur voor een van de modellen. Het gaat om model 'verspreid'. Deze gaan we uitwerken **binnen het bestaande kavelpaspoort**. Die eerste schetsuitwerking gaan wij bespreken met de klankbordgroep begin september.



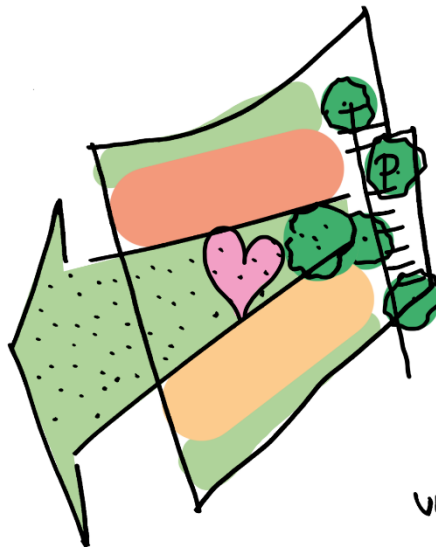
HOF



VERSPREID



SOLITAIR  
GEBOUW



VIZIER

### Opmerkingen/ vragen m.b.t. inrichting van de wijk

- Er is voorkeur voor laagbouw tot maximaal 2 lagen en niet te massaal bouwen.
- Het model 'verspreid' krijgt de meeste positieve reacties. Dit model wordt verder uitgewerkt en voorgelegd aan de klankbordgroep.
- Overweeg om de toegang naar de nieuwe buurt te openen richting bestaande buurt in plaats van richting het landschap.
- Neem in het ontwerp de afvalverzameling (geen kliko's in het zicht) en bergingen voor fietsen mee.
- Graag een groene afscheiding richting Moergestelseweg. Veel groen en bomen.
- Neem zonnepanelen mee in het ontwerp.
  
- Hoe gaan jullie om met duurzaamheid?  
*Wij bouwen duurzaam volgens de nieuwbouwnorm. Hoe dat tot uiting komt in de woningen is nog niet bekend.*
- Kan het gebied nog groter worden?  
*Nee, het kavelpaspoort is vastgesteld door de Raad. Daar houden wij ons aan.*

### Opmerkingen m.b.t. de verkeerssituatie

- Er zijn vragen over de Hoevenseweg. Iemand vraagt zich af of dit niet te smal is als entree voor dit gebied. Is de Sportlaan misschien een betere entree?  
*Dat is op dit moment waarschijnlijk niet mogelijk in verband met de tijdelijke school. Wij gaan dit met een verkeerskundige onderzoeken.*
- Onveilige weg in relatie tot het fietspad. Graag aandacht hiervoor.
- Kan het parkeren wellicht op de (grotendeels leegstaande) parkeerplaats voor het schoolgebouw?  
*Dat nemen we zeker mee in het gesprek met de verkeerskundige.*

### Samengevat

Graag aandacht voor parkeren, ontsluiting, weinig massa, maximaal 2 lagen, duurzaamheid, afvalinzameling, installaties en groen.

Leefbaarheid en community building heeft wat toelichting nodig. Dit is een bewezen nieuwe vorm van beheer die wij bij meerdere projecten gaan inzetten.

- Waarom community building? Betekent dit dat deze doelgroep tot overlast en onrust leidt?  
*Nee, wij kiezen hiervoor vanwege de positieve ervaring die er landelijk is met projecten, die werken met een community builder. Deze kwaliteit gaan we niet alleen bij de flexwoningen, maar bij verschillende projecten toevoegen. Dit verbetert de sociale cohesie in elke gemeenschap. Wij zien het als een maatschappelijke bijdrage om te zorgen dat iedereen een fijn thuis heeft. Door elkaar beter te leren kennen en te helpen krijg je een fijne woonomgeving. Het werkt ook preventief bij zorg en hulpvragen. Door community building willen de samenleving activeren en inspireren om samen er samen een prettige en mooie wijk van te maken. Dit op basis van gelijke kansen en mogelijkheden. Daarvoor moet je elkaar natuurlijk wel leren kennen.*

Voorstellen vanuit de omgeving:

- Als bekend is wie er komen wonen: speeddates organiseren om elkaar te leren kennen
- Verschillende manieren uitzetten om de verbinding te maken met de omgeving
- Plaatsen van 1 of 2 gezinnen om de doelgroep breder te maken/ meer diversiteit van de doelgroep
- Zorgen dat mensen deel uit kunnen maken van de bredere gemeenschap. Denk aan verenigingen in de omgeving.
- Een toezichthouder op het terrein 24/7, zoals op de camping
- Cameratoezicht
- Een community builder 7 dagen in de week.

Wij merkten dat dit een onderwerp is wat niet bij iedereen direct tot de verbeelding spreekt. Wij zoeken hier naar persoonlijke verbinding tussen 'nieuwe' en 'bestaande' bewoners. We hebben interessante gesprekken gevoerd. Hieronder een samenvatting van de reacties:

- Voorstel om een grotere omgeving te betrekken. Een aantal mensen was niet uitgenodigd.  
*Wij hebben persoonlijke uitnodigingen in directe omgeving in de bus gedaan en de hele wijk Hondseberg uitgenodigd per brief. Totaal hebben wij zo'n 152 huishoudens benaderd. Het is belangrijk direct betrokkenen uit te nodigen om samen een effectief gesprek te hebben over de realisatie en uitstraling. Mocht u nog concreet geïnteresseerden willen uitnodigen die niet in onze mailing zitten op dit moment? Dan kunt u dit aangeven bij [robin.spelt@leystromen.nl](mailto:robin.spelt@leystromen.nl) Geef daarbij aan op welk adres deze geïnteresseerden wonen en waarom zij graag op de hoogte gehouden willen worden.*
- Wij horen jullie over een ontmoetingsruimte. Hier zien wij nog niets van terug in het ontwerp.  
*Een ontmoetingsruimte kan ook een (buiten-)ruimte in de wijk zijn. Het gaat over het ontmoeten met elkaar; een kopje koffie drinken of misschien een bbq in de wijk? Een fijne plek om elkaar te ontmoeten, zodat je de wijk niet uit hoeft. Wij nemen dit mee in de volgende stap van ons ontwerp.*
- Wat is de continuïteit van de community? Wat is jullie visie over 10 jaar?  
*Het plan is om een community builder de gehele periode van bewoning aanwezig te hebben. Over de precieze invulling geven wij nog een terugkoppeling.*
- Er wordt een opmerking gemaakt over mogelijke onrust in de nieuwe woonomgeving. Gaat dit ook in de nieuwe wijk gebeuren?  
*Wij richten ons juist op community building. Zo houden we nauw contact met de bewoners over de sfeer, de ontwikkelingen en de veiligheid. Zo proberen we mogelijke problemen zoveel mogelijk te voorkomen.*
- Weinig parkeerplaatsen. Waar parkeren bezoekers?  
*Hieraan zijn eisen verbonden. Dit is een onderdeel van het ontwerp en wordt daarin meegenomen.*
- Geef goede voorbeelden vanuit de praktijk. Waar is het flexwonen juist goed gegaan?  
*Flexwonen is nieuw voor Leystromen. Woonwijken ontwikkelen en beheren doen wij al jaren. Deze doelgroep is hetzelfde en we verwachten dus hetzelfde positieve resultaat. Daarnaast kunnen de community builders het proces versnellen.*
- Jullie geven nu aan dat er 3 dagen in de week een community builder komt. Dit impliceert dat jullie overlast verwachten?  
*Nee, we verwachten geen overlast. We zetten een community builder in vanwege de goede resultaten hiermee in het land. Hierdoor breng je mensen beter en sneller met elkaar in verbinding en daarmee ontwikkel je een fijne omgeving om te wonen. We gaan in verschillende projecten (ook bij niet-flexwoningen) werken met een community builder.*
- Wat gaat de rol van de klankbordgroep zijn? Hebben wij invloed? Waar mogen wij over meedenken?  
*Wij hebben hierop antwoord gegeven bij het thema Leefbaarheid/ community. U kunt zich voor de klankbordgroep aanmelden. Geef bij de aanmelding aan welk van de besproken thema's u het meest interesseert. Aanmelden klankbordgroep: [robin.spelt@leystromen.nl](mailto:robin.spelt@leystromen.nl)*
- Hoe werkt het vergunning traject?  
*Wij doorlopen dit vergunning traject zo snel mogelijk. De ter visie legging en bezwaarmogelijkheden zijn gelijk aan een regulier proces.*

## Uitgangspunten en vergunningsproces

Aan de tafel over uitgangspunten en vergunningsproces waren er vragen over de stappen in het voortraject en de vervolgstappen van de vergunningaanvraag. De stappen in het voortraject staan op de website van de gemeente: <https://www.oisterwijk.nl/flexwonen>. Onderstaande planning is globaal besproken:



Meerdere aanwezigen gaven aan dat ze het niet eens zijn met de Moergestelseweg als locatie voor flexwonen. De gemeenteraad heeft deze locatie aangewezen na een afweging van de tien locaties die voorlagen. De locatiekeus stond daarom tijdens deze avond niet meer ter discussie, maar aandachtspunten over de inrichting van de openbare ruimte kunnen nog wel meegenomen worden.

Onderstaande aandachtspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte zijn genoemd door omwonenden:

- De entree (het aanzicht vanaf de weg) is belangrijk.
- Houdt rekening met parkeren, zodat het niet in naastgelegen wijk gebeurt.
- Ingang aan de Hoevenseweg is smal. Overweeg ook de Sportlaan. De Moergestelseweg is gevaarlijk.
- Aandacht voor veiligheid van sportende en schoolgaande kinderen die langsfietsen.
- Recreatie en parkeren niet op groenstrook Oranjelaan om overlast te voorkomen.
- Overweeg parkeren op schoolterrein ten behoeve van extra recreatievoorziening bewoners, groen en veilige inrit.
- Houdt rekening met speelruimte voor scholieren van naastgelegen school.
- Maak de naastgelegen rotonde veiliger door middel van een zebrapad.
- Neem naastgelegen schoollocatie mee met betrekking tot leefbaarheid in het gebied.
- Houdt rekening met fietsparkeren, afval etc. op eigen terrein.
- Fietsen richting het noorden makkelijk en veilig maken.
- Houdt rekening met veiligheid van fietsers die langs de locatie fietsen en de veiligheid van de uitrit.
- Voorkom overlast op de parkeerplaats en houdt rekening met wat zichtbaarheid of juist afscherming van de parkeerplaats doet met sociale veiligheid.

8

Overige vragen en opmerkingen die besproken zijn aan deze tafel:

- Er zijn vragen gesteld over wisselende aantallen woningen, bijvoorbeeld het getal 15, die genoemd zijn voor deze locatie.  
*De gemeente heeft hierop geantwoord het aantal van vijftien woningen niet te herkennen. In het [kavelpaspoort](#) staat 20-24 woningen genoemd. In het laatste raadsbesluit is besloten dat er maximaal 27 woningen gerealiseerd mogen worden. Dit zijn drie woningen meer dan in het kavelpaspoort opgenomen is. Uit de vooronderzoeken van Leystromen blijkt dat ze dezelfde leefkwaliteit en esthetische kwaliteit voor bewoners en omwonenden kunnen garanderen als bij 24 woningen, terwijl er voor drie extra huishoudens een woning wordt gerealiseerd.*
- Aanwezigen stelden vragen over de waarde van het kavelpaspoort omdat gepresenteerde optionele ontwerpen hiervan afwijken.  
*Het kavelpaspoort is nog steeds van toepassing met de hierboven genoemde aanpassing, De gepresenteerde ontwerpen zijn bedoeld om het gesprek te voeren met omwonenden.*
- Omwonenden stellen het op prijs om tijdig per brief en per e-mail op de hoogte gebracht te worden van gebeurtenissen en voortgang. Met bezoek aan de voordeur is door een persoon aangegeven dat niet als prettig te ervaren.
- Aanwezigen hebben hun zorg geuit dat na 15 jaar de locatie opnieuw bestemd wordt voor wonen.
- Aanwezigen hebben het verzoek gedaan het verslag van deze avond te ontvangen en op de hoogte gehouden te worden van de vergunningaanvraag en planning. Aanvullende vragen aan de gemeente kunnen nog gesteld worden via [ruimte@oisterwijk.nl](mailto:ruimte@oisterwijk.nl).



Het is noodzakelijk om op relatief korte termijn deze flexwoningen te realiseren. Over het algemeen staat men positief tegenover de beoogde kwaliteit (dit was nog niet bekend). Een deel van de omwonenden is erg onzeker over de doelgroep. Gevreesd wordt voor "ex-gedetineerden", maar dat is zeker niet specifiek de doelgroep. Wij passen ons reguliere toewijzingsbeleid toe. Zoals bij ieder nieuwbouwproject. Speciaal voor dit project wijzen we 10 woningen toe aan plaatselijke jongeren.

- Waarom geen reguliere bouw?  
*Dit gebied is aangewezen voor het plaatsen van flexwoningen. Hierdoor wordt een ander traject doorlopen en worden de woningen over ca 15 jaar verplaatst. Dit traject is zeker een paar jaar sneller en vormt een flexibele schil voor de enorme vraag-piek in de woningmarkt.*
- Opmerking: Verstening van het natuurgebied. De grens wordt telkens opgeschoven
- Doelgroep graag ergens vastleggen  
*Op verzoek van omwonenden wijzen we niet 4 maar 10 woningen aan jongeren uit de gemeente. De verdeling van de woningen is dan: ca 15% bijzondere doelgroep, ca 42,5% jongeren/starters uit de gemeente Oisterwijk, ca 42,5% reguliere doelgroep.*
- Hoe waarborgt Leystromen dat er geen woningen worden toegewezen aan individuen die de veiligheid van voorbij fietsende kinderen in gevaar brengen?  
*Dit kunnen wij helaas, net als in de rest van Nederland, niet waarborgen.*
- Welke concrete instrumenten heeft de corporatie om overlast te bestrijden?  
*Wij gaan werken met een community builder. Hierdoor hebben we nauw contact met de bewoners en kunnen we vroegtijdig eventuele problemen signaleren.*
- Graag continue communicatie en duidelijkheid over de gang van zaken. Wat/ wanneer/ wie  
*Wij zijn het enorm eens met deze opmerking. De communicatie verloopt vooral via de (op te richten) klankbordgroep. Regelmatig gaan we een update versturen in overleg met deze klankbordgroep.*
- Benader alleenstaanden in een eengezinswoning om als eerste door te stromen naar deze woningen zodat er eengezinswoningen vrij komen.  
*Dit vinden wij een zeer inventief idee en zullen dit intern bespreken.*
- Diversiteit borgen ter bevordering van sociale cohesie door middel van meer typen woningen. Ook grotere woningen ten behoeve van gezinnen.  
*Dit idee is intern besproken. Deze doelgroep heeft behoefte aan kleine woonruimtes en het aanbod hiervan is erg beperkt. Juist voor deze doelgroep willen wij de kleinere woningen inzetten.*
- Graag geen 'draaideur-effect' tgv kleine woningen  
*Het draaideur effect (Hiermee wordt bedoeld dat bewoners er maar kort wonen en snel weer weg zijn) zal meevallen gezien het feit dat er geen opvolging m.b.t. woningen is. De doorstroom is in principe wel beoogd.*
- Zijn er ook senioren beoogd?  
*Niet specifiek voor senioren. Wel specifiek voor starters/ jongeren.*
- Transparant communiceren ( wat/ wie/ status)  
*Dit past erg bij onze bedrijfsvoering. Wij gaan de omgeving zoveel mogelijk betrekken bij dit project. Deze bijeenkomst is voor ons de start hiervan.*
- Ga door met de ontwikkeling.  
*Leuk om zo'n positieve terugkoppeling te krijgen.*
- Betrek het "B-team" Frans Kapteijns voor de invulling omgeving met groen  
*De gemeente heeft contact gehad met het B-team en neemt het advies dat zij gegeven hebben mee in het ontwerp van de openbare ruimte.*