

NIEMESKANT VOLKEL

Communicatie- en participatieverslag



Versie: 1 oktober 2023

Connect, Eindhoven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	Pagina 2
Inleiding	Pagina 3
Uitgangspunten voor participatie	Pagina 3
Participatieaanpak project Niemeskant	Pagina 8
Bijlage 1: Aanwezigen besloten bijeenkomst direct aanwonenden	Pagina 12
Bijlage 2: Infopanelen	Pagina 13
Bijlage 3: Digitale nieuwsbrief Van Wanrooij	Pagina 25
Bijlage 4: Poster ter uitnodiging inloopbijeenkomst	Pagina 27
Bijlage 5: Resultaten suggesties vragenlijst	Pagina 28
Bijlage 6: Resultaten vragenlijst inloopbijeenkomst	Pagina 29

1. Inleiding

Na jaren zonder grote woningbouwontwikkelingen in Volkel, ligt er nu **een plan voor een nieuwbouwwijk in Niemeskant**. Projectontwikkelaar Van Wanrooij heeft plannen voor het bouwen van 186 woningen met zowel (sociale) huur- als koopwoningen variërend in soort woningen en prijsklassen. Met de gemeente Maashorst zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen en de prijsplafonds.

Na een jarenlange bouwstop staan veel inwoners van Volkel te springen van ongeduld op de uitbreiding van het woningaanbod in het dorp en er wordt om die reden **weinig weerstand** tegen de plannen verwacht. Desondanks hoort bij een ontwikkeling van dergelijke omvang een **zorgvuldige omgevingsdialoog** met de directe omwonenden en de andere Volkelaren.

Van Wanrooij heeft strategisch communicatiebureau **Connect** ingeschakeld om die omgevingsdialoog vorm te geven, uit te voeren en te zorgen voor een zorgvuldige verslaglegging en terugkoppeling. Dit participatieverslag is het eindresultaat van de dialoog met de omgeving.

2. Uitgangspunten voor participatie

Bij een project van deze omvang is het niet te voorkomen dat het impact heeft op de omgeving. Daarom is het belangrijk om een goed dialoog te voeren met belanghebbenden om hen te betrekken bij de planvorming. Daarnaast is een goede informatievoorziening belangrijk voor alle betrokken partijen.

Doelen en uitgangspunten van participatie

Voor Van Wanrooij Projectontwikkeling is het van belang dat de grote wens naar woningen in Volkel zo goed en positief mogelijk wordt ingevuld. Participatie is om die reden een belangrijk onderdeel van de planvorming van het project. Daarom zijn de volgende doelen en uitgangspunten voor participatie rondom de nieuwe woonwijk Niemeskant in Volkel vastgesteld:

- Belanghebbenden op een zorgvuldige en duidelijke manier **informer**en over het project zodat de kaders en verwachtingen over het proces en de mogelijkheid tot participatie helder zijn. Op deze manier wordt aan **vertrouwen en draagvlak voor het project** in de omgeving gewerkt.
- **Suggesties en wensen bij belanghebbenden ophalen** en waar mogelijk integreren in het ontwerp zodat het plan kwalitatief beter wordt. Daarbij wordt heel helder gecommuniceerd over de ruimte die er is om te participeren, om valse verwachtingen te voorkomen.
- In deze fase is het **wekken van interesse van potentiële kopers** van de woningen géén specifieke doelstelling.
- De communicatie- en participatieactiviteiten zijn ingericht volgens de **principes van de handreiking omgevingsdialoog** van de gemeente Maashorst.

Context voor de communicatie en participatie

Om de inzet van de communicatie- en participatie goed op te zetten, is het noodzakelijk om de context van het project goed te bepalen en te achterhalen welke rol andere instanties en belanghebbenden spelen. Connect heeft vooronderzoek gedaan om die informatie op te halen alvorens de communicatie- en participatieaanpak te bepalen.

- Het project wordt beschouwd als een uitbreiding van **Volkel en niet van Uden**. Dit bepaalt ook de scope van de inzet van de communicatie- en participatie.
- De inhoud van het ontwerp van de nieuwe woonwijk is in samenspraak met de gemeente Maashorst tot stand gekomen. Onderwerpen als het aantal woningen en de categorieën woningen liggen al vast. Over deze onderdelen is de ruimte voor participatie van belanghebbenden beperkt. Doel van de omgevingsdialoog is daarmee om **belanghebbenden te informeren en wensen en ideeën met betrekking tot het plan op te halen**.
- In een latere fase bestaat voor belanghebbenden uiteraard ook **de gelegenheid om officieel te reageren op de plannen** door tijdens de bestemmingsplanprocedure een zienswijze in te dienen.

Rol Dorpsraad

- De **Dorpsraad is een belangrijke partij** in de communicatie. Ze kennen de belanghebbenden goed en hebben een goed beeld van de verwachtingen die Volkelaren hebben over de communicatie en participatie. Connect heeft de Dorpsraad daarom nadrukkelijk meegenomen in de afstemming van de inzet van communicatie en participatie. Daarbij is de **neutrale rol** van de dorpsraad uiteraard in het oog gehouden. Ze zijn geen verlengstuk van Van Wanrooij maar een kritische adviseur.
- De Dorpsraad was bereid om informatie over het project via hun **eigen (informele) communicatiekanalen** te delen met hun achterban. Daarmee is het mogelijk doelgroepen te bereiken die normaal gesproken moeilijk te bereiken zijn, met name jonge inwoners van Volkel.
- Volgens de Dorpsraad is het **sentiment** over de plannen op het moment van het vooronderzoek (voorzichtig) **positief** bij de inwoners van Volkel. Er wordt uitgekeken naar een snelle start van de bouw.
- Vanuit de dorpsraad is de wens nadrukkelijk uitgesproken dat de nieuwbouwwijk Niemeskant een **onderdeel wordt en blijft van Volkel**. Dit zien zij graag gebeuren door inwoners van Volkel op enige wijze voorrang te verlenen in het toewijzen van koopwoningen.

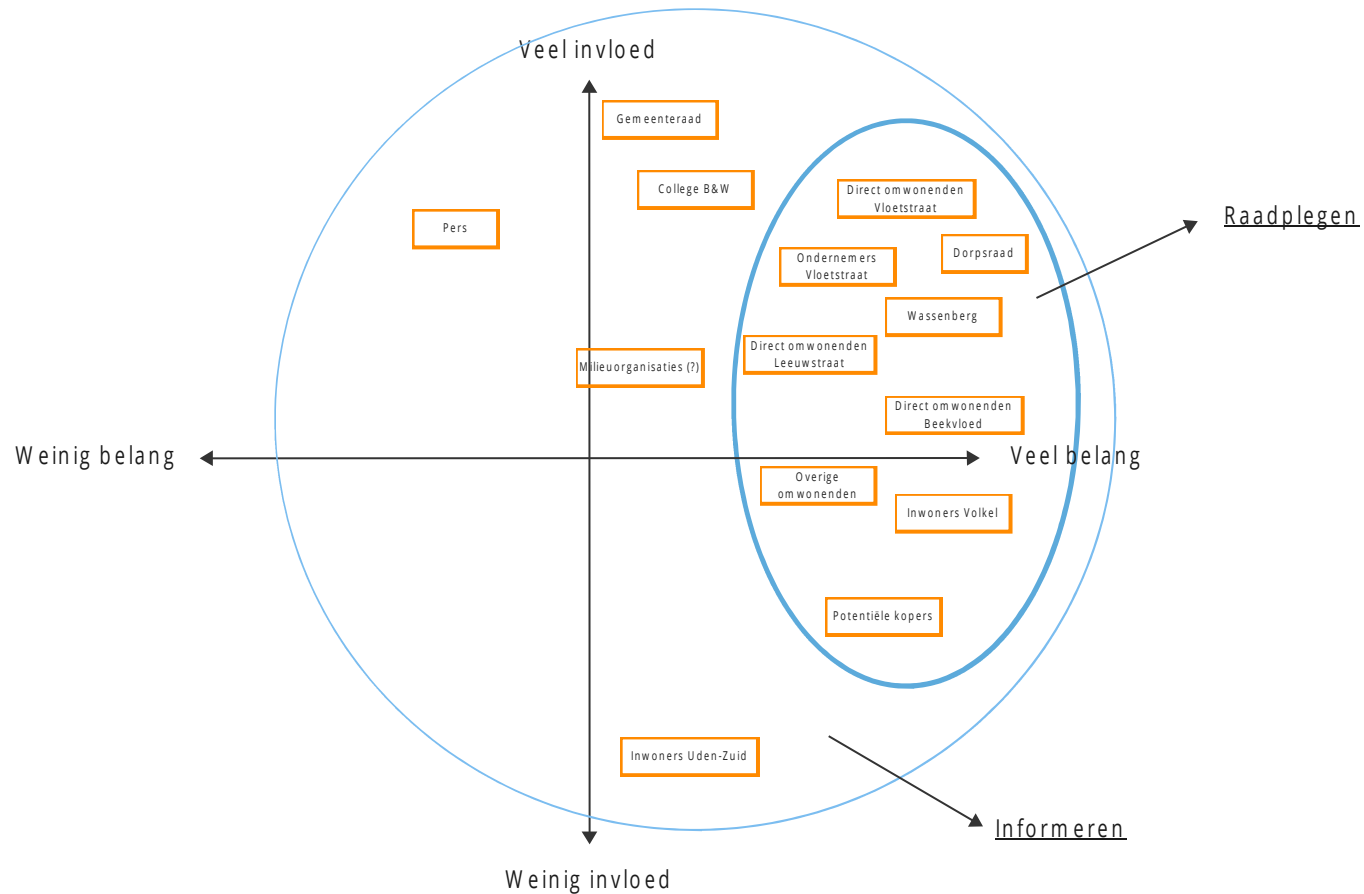
Gemeente Maashorst

- Vanuit de gemeente is **participatie en omgevingsdialoog** belangrijk. Daarom is het participatietraject ingestoken volgens de principes van de **handreiking omgevingsdialoog** van de gemeente Maashorst.
- Bij de ondertekening van de intentieverklaring voor het plan Niemeskant is een **gezamenlijk persbericht** van gemeente Maashorst en Van Wanrooij verstuurd. Tijdens deze omgevingsdialoog over het conceptplan Niemeskant met belanghebbenden heeft de gemeente Maashorst geen rol.

Analyse van de belanghebbenden

Om een beter beeld te krijgen van de omgeving van het project zijn alle belanghebbenden in kaart gebracht en in een matrix geplaatst op basis van belang en invloed (zie figuur 1).

Stakeholders projectontwikkeling Niemeskant Volkel

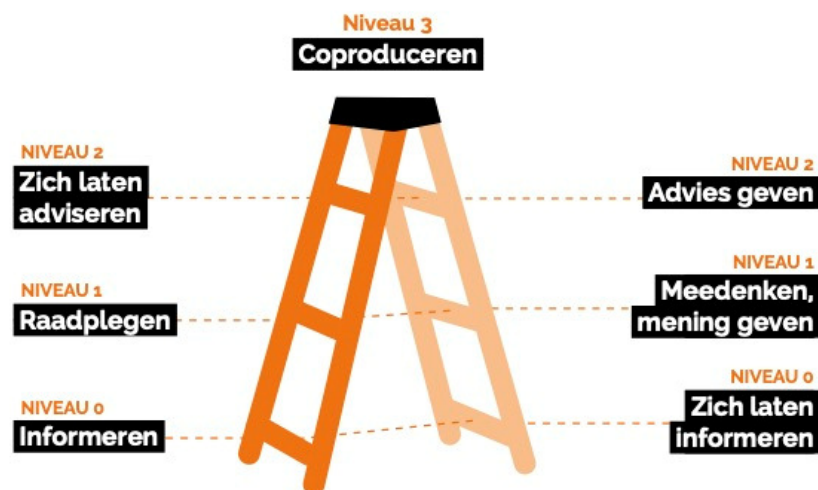


Figuur 1. Matrix belanghebbenden Niemeskant Volkel

Connect hanteert voor de participatieleidraad de volgende **vier niveaus van participatie**:

- **Niveau 0: informeren.** De rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.
- **Niveau 1: raadplegen.** De rol van belanghebbenden is om hun mening, ervaring of idee over het plan te geven. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng maar hoeft deze niet over te nemen. Wel motiveert de initiatiefnemer waarom de inbreng wel of niet is verwerkt.
- **Niveau 2: adviseren.** De rol van belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.
- **Niveau 3: coproduceren.** De rol van belanghebbenden is om actief mee te ontwikkelen. Samen worden de agenda, de uitgangspunten en de inrichting van het proces bepaald.

De participatieladder



Figuur 2. Participatieladder volgens Connect Communicatie

De niveaus van de participatieladder

In de participatieladder komen verschillende niveaus terug.
Hieronder wordt ieder niveau kort uitgelegd.



Figuur 3. De niveaus van de participatieladder volgens Connect Communicatie

3. Participatieaanpak Niemeskant

Op basis van de analyse die gemaakt is van de belanghebbenden en de gesprekken die met betrokkenen gevoerd zijn, zijn voor het project Niemeskant de volgende **participatieniveaus** bepaald:

- De basis voor de participatieaanpak met **alle belanghebbenden** is **informer**. Het is van belang dat alle belanghebbenden op de hoogte zijn van de plannen (de planning, de categorieën woningen die gebouwd worden, de prijsklassen, en het proces dat doorlopen wordt).
- Er is voor gekozen om aan de participatie een **raadplegend element** toe te voegen om het plan met input van belanghebbenden te verbeteren. Tijdens de georganiseerde inloopbijeenkomst konden bezoekers hun voorkeuren uitspreken over de invulling van de groenvoorziening, woningkleurtypologie en de sfeer van de openbare ruimte. Ook is hen gevraagd om andere wensen of suggesties met Van Wanrooij te delen.
- **De Dorpsraad** heeft daarbij ook (binnen kaders) een **adviserende rol**. Tijdens het gesprek in het vooronderzoek sprak de Dorpsraad een nadrukkelijke wens namens -een groot deel van- de inwoners van Volkel uit: dat Volkelaren voorrang krijgen op de toezegging van koopwoningen, om er zo voor te zorgen dat de nieuwe wijk **Niemeskant echt 'Volkels' blijft**. Dit advies is door Van Wanrooij overgenomen. Aanwezig van de inloopbijeenkomst konden vrijblijvend hun interesse kenbaar maken door het invullen van een (online) inschrijfformulier via een QR-code of op papier. Wanneer de woningen in een latere fase in de verkoop gaan, krijgen de mensen die zich tijdens deze bijeenkomst als geïnteresseerde hebben gemeld **voorrang bij de verkoop**. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de vurige wens van de Dorpsraad (en de vele Volkelaren).

Op basis van de analyse van de belanghebbenden en de bovenstaande participatieniveaus is gekozen voor een communicatie- en participatieaanpak op maat waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de belangen van de direct omwonenden en de belangen en interesse van de overige inwoners van Volkel en potentiële kopers/huurders. Dit onderscheid kwam tot uiting in een aparte **besloten bijeenkomst** voor de direct omwonenden en bedrijven aan de Vloetstraat en Leeuwstraat met een apart communicatiepad en een **open inloopbijeenkomst** voor alle belanghebbenden.

Besloten bijeenkomst voor direct omwonenden en bedrijven

Op dinsdag 20 juli 2023 is een besloten bijeenkomst georganiseerd in Gemeenschapshuis De Schakel in Volkel voor **direct omwonenden en bedrijven** van het projectgebied. De omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd met een brief die twee weken voorafgaand aan de bijeenkomst huis aan huis bij de omwonenden is verspreid (6 juni 2023). De genodigden (op adres) en aanwezigen staan vermeld in bijlage 1.

Bij deze besloten bijeenkomst presenteerde Van Wanrooij de ideeën voor het plan Niemeskant. Kort werd het conceptuele stedenbouwkundige plan en bijbehorende straatprofielen, parkeergelegenheden, invulling van het groen, woningtypologieën, het aantal woningen, de globale planning van het project en de ontsluiting van de wijk toegelicht. Deze informatie is gepresenteerd op **twaalf infopanelen** (zie bijlage 2). Ook zijn de infopanelen de dag na de bijeenkomst op de **projectwebsite** van Van Wanrooij geplaatst voor eenieder om te bekijken en is hiernaar verwezen tijdens de bijeenkomst.

Na de toelichting op de plannen, kregen de aanwezigen ruimschoots de gelegenheid om vragen te stellen en reactie te geven op de plannen. Dit gebeurde grotendeels tijdens een **informeel groepsgesprek** waarbij aanwezigen op elkaar konden reageren of konden doorvragen. Na afloop van het plenaire groepsgesprek konden mensen ook nog specifieke vragen stellen of suggesties delen met de aanwezige deskundigen. De vragen die direct beantwoord konden worden, zijn direct beantwoord.

Verder werden de aanwezigen uitgenodigd om eventuele andere vragen over of suggesties voor het plan na de bijeenkomst nog te stellen via een emailbericht. Op deze mogelijkheid worden de belanghebbenden ook nog gewezen in een **digitale nieuwsbrief** die op vrijdag 23 juni 2023 is verspreid (zie bijlage 3).

Een zestal omwonenden heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en hebben een e-mail met vragen, zorgen en suggesties gestuurd.

Input van direct omwonenden

Deze correspondentie met de direct-omwonenden is met oog op de privacy niet in dit verslag opgenomen. De vragen, klachten, zorgen en suggesties die door de direct-omwonenden van de Vloetstraat zijn ingebracht gaan met name over **verlies van privacy** en het vrije uitzicht en zorgen over het effect van het **extra verkeer** dat de nieuwe woonwijk op de bestaande infrastructuur. Met name de belasting van de Vloetstraat door extra verkeer en de gevolgen voor de **verkeersveiligheid** wordt door veel omwonenden als een groot knelpunt ervaren. Een aantal omwonenden vraagt om **meer groene ruimte** tussen hun eigen perceel en de percelen van de nieuwe woningen. Ook zijn er vragen gesteld over de locatie van de parkeerplaats en de wijze waarop **overlast door hangjongeren of geluid** voorkomen kan worden. Een aantal omwonenden is van mening dat de omvang van de nieuwe woonwijk met het aantal woningen op een beperkte oppervlakte niet passend is.

Van Wanrooij heeft de input van de direct omwonenden bestudeerd en de omwonenden die gereageerd hebben allen een **persoonlijke reactie** gegeven die ingaat op de specifieke vragen, klachten en suggesties.

In grote lijnen is als volgt gereageerd op de vragen en klachten van de omwonenden:

- Aan de oproep van enkelen om een **gehele herziening** van het plan voor Niemeskant met een ander aantal woningen en een ruimte inrichting wordt geen gehoor gegeven. De gemeente Maashorst en met name Volkel heeft door de jarenlange bouwstop een grote **woningbouwopgave**. Het aantal woningen en de categorieën voor Niemeskant zijn in goed overleg met de gemeente Maashorst bepaald en Van Wanrooij is van mening dat er een kwalitatief goed doordacht concept-plan ligt.
- Zorgen over de mogelijke **vermindering van waarde van de woningen** van de direct omwonenden zijn begrijpelijk. De bewoners van de Vloetstaat wonen nu in redelijk landelijk gebied met een vrij uitzicht en veel privacy. Deze zorgen zijn door extra maatregelen van Van Wanrooij niet geheel weg te nemen. Mochten de bewoners van mening zijn dat hun eigendom door de realisatie van plan Niemeskant in waarde is gedaald, dan kunnen ze een verzoek voor **planschade** indienen.
- De zorgen over de toename van verkeer op met name de Vloetstraat en de gevolgen voor de verkeersveiligheid zijn **geagendeerd in de overleggen** met de gemeente Maashorst als beheerder van de infrastructuur.

De volgende toezeggingen en concrete voorstellen zijn door van Wanrooij aan de omwonenden gedaan:

- Het reserveren van een **extra ruimte van 1,5 meter tussen de erfgrenzen** van een aantal van de bestaande woningen aan de Vloetstraat en de nieuwe woningen. Deze ruimte wordt ingericht als een pad (als een soort van brandgang) dat met een poort afgesloten kan worden. Op deze manier kunnen de bewoners via het pad ook via de achterzijde hun erf benaderen en hun heg onderhouden.

- Om het verlies aan privacy van de woningen aan de Vloetstraat te beperken is door Van Wanrooij aangeboden om ruim voor de start van de bouwwerkzaamheden een **robuuste erfafscheiding met groene beplanting en een privacydoek** te plaatsen tussen de woningen aan de Vloetstraat en plan Niemeskant.
- De parkeerplaats die gepositioneerd is aan de rand van het nieuwbouwplan nabij de Vloetstaat wordt ook voorzien van een **robuuste en groenblijvende erfafscheiding** en van goede **openbare verlichting** om mogelijk overlast van hangjongeren te voorkomen
- Met betrekking tot de zorgen van bouwverkeer heeft van Wanrooij toegezegd om bij het opstellen van het **bouwplaatsinrichtingsplan** zoveel als mogelijk de route via de Vloetstraat te ontzien voor werkverkeer.

Van Wanrooij is op dit moment nog in afwachting van de reactie van de omwonenden op de voorgestelde maatregelen. Wanneer ze instemmen met de voorstellen voor onder meer de erfafscheiding en het pad met de poort, dan worden de betrokken bewoners **betrokken bij de verdere keuzes** die hiervoor gemaakt moeten worden.

Naast de diverse concrete vragen en voorstellen heeft één van de omwonenden in zijn reactie aangegeven dat de **omgevingsdialoog niet voldoet aan zijn verwachtingen**. In een eerdere fase zou door de gemeente zijn toegezegd dat een plan voor Niemeskant met meerdere grondeigenaren tot stand zou komen. Van Wanrooij vindt het spijtig dat deze omwonende teleurgesteld is over de wijze waarop de omgevingsdialoog is ingericht. Van Wanrooij heeft voor de participatie gekozen voor het niveau van **‘raadplegen’** van de omwonenden en niet voor ‘co-producen’. De druk op het proces om snel een bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave speelt daar zeker in mee.

Van Wanrooij wil voor het verdere proces van besluitvorming en realisatie het **persoonlijk contact met de direct omwonenden** graag in stand houden. Daarbij is de projectleider ‘het gezicht’ van het project en wordt geïnvesteerd in een persoonlijke relatie.

Inloophbijeenkomst voor Volkelaren

Op 20 juni 2023 is er van 19.00 uur tot 21.00 uur een **open inloophbijeenkomst** georganiseerd in gemeenschapshuis De Schakel in Volkel. De inloophbijeenkomst was vrij te bezoeken. Inwoners van Volkel werden voor de bijeenkomst uitgenodigd met een **poster** in Volkel (bijlage 4). De uitnodiging is ook verspreid in **digitale vorm via de diverse onlinekanalen** van de Dorpsraad en via de vele whatsapp-groepen die er zijn. Daarnaast zijn bewoners van de wijk Beekvloed (Volkel West) **per brief** vrijblijvend uitgenodigd voor de inloophbijeenkomst gezien de nabijheid van de wijk en de mogelijk drukte bij de ontsluiting van het nieuwe plan. Deze brieven zijn op 6 en 9 juni 2023 huis-aan-huis verspreid.

Omdat het een open inloophbijeenkomst was, zijn er geen aan- of afmeldingen gemeld. Wel zijn er door aanwezigen aanmeldformulieren ingevuld. De geanonimiseerde resultaten hiervan staan vermeld in bijlage 5 en bijlage 6.

De inloophbijeenkomst werd zeer druk bezocht. Gebaseerd op het aantal geïnteresseerden dat zich geregistreerd heeft met interesse voor een woning (334) is de schatting dat er gedurende de inloophbijeenkomst circa **400 bezoekers** waren.

Namens Van Wanrooij Projectontwikkeling en stedenbouwkundig bureau Urban Jazz waren er medewerkers aanwezig die toelichting konden geven over de inhoud en vragen konden beantwoorden. Daarnaast waren er medewerkers van Connect Communicatie aanwezig om de bijeenkomst in goede banen te leiden.

De bijeenkomst werd plenair geopend door de **projectleider Van Wanrooij** om het plan toe te lichten. In zijn korte presentatie gaf hij een toelichting op de plannen, de categorieën

woningen, de planning van het proces en de wijze waarop Van Wanrooij gehoor heeft gegeven aan de wens van de Dorpsraad om de Volkelse identiteit van het plan te bewaken. Daarnaast heeft hij alle aanwezigen uitgenodigd om vragen te stellen aan de aanwezige experts en suggesties in te dienen via een online formulier.

Ook is er een kort woordje gedaan door de **vertegenwoordiger van de Dorpsraad Volkel**. Hij benoemde het belang van de nieuwbouwwijk voor Volkel en het advies van de Dorpsraad om de mogelijkheid te creëren dat inwoners van Volkel voorrang krijgen als de woningen toegewezen worden.

Input van belanghebbenden

Tijdens de inloopbijeenkomst konden bezoekers via een **online reactieformulier** hun voorkeur aangeven over onder andere de stijl van de te bouwen woonwijk en de inrichting van de openbare ruimte. Een overzicht van de voorkeuren is opgenomen in bijlage 5.

Verder konden bezoekers suggesties indienen voor aspecten die ze in de wijk belangrijk vinden. Hier werd aandacht gevraagd voor de mogelijkheid voor jeugd om een woning te kunnen kopen en werden suggesties gedaan voor een **voetbalveldje, het creëren van een hofje met woningen van senioren** en werd aandacht gevraagd voor voldoende **ruimte voor het uitlaten van huisdieren**. Van Wanrooij neemt deze wensen waar mogelijk mee in de verdere uitwerking.



Verder waren er weinig inhoudelijke vragen over het project. Er is ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het stellen van inhoudelijke vragen via het inschrijfformulier. Aanwezigen hebben wel in grote getalen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zich als **mogelijk geïnteresseerden** voor een woning aan te melden via het inschrijfformulier. Verder werd de wens voor een **snelle start van de bouw** veelvuldig geuit.

Bijlage 1: Aanwezigen besloten bijeenkomst direct aanwonenden en bedrijven

Datum: dinsdag 20 juni 2023, van 17.00 uur tot 18.30 uur.

Locatie: Gemeenschapshuis De Schakel, Volkel

Hierbij waren de bewoners van de volgende adressen uitgenodigd:

- Vloetstraat 1, 2, 3, 3A, 3B, 5, 5A, 5B, 7, 9, 10, 11, 13, 23 en 25;
- Boekselsedijk 35 en 37A.

De bewoners van Vloetstraat 5 en 9 en Boekselsedijk 37a waren niet aanwezig, alle overige bewoners wel. De bedrijven gelegen aan de Vloetstraat waren tijdens deze besloten bijeenkomst niet aanwezig.

Niemeskant: een nieuw thuis voor Volkel



Na een jarenlange bouwstop, mag er weer gebouwd worden in Volkel! Van Wanrooij breidt het dorp uit met 186 woningen in een nieuwe woonwijk: Niemeskant. Dat betekent volop nieuwe kansen en mogelijkheden voor Volkel en de Volkelaren.

In de nieuwe wijk is er voor ieder wat wils. Er komt een variatie aan woningen: van voldoende sociale huur tot enkele vrije kavels. Geschakeld, tweekappers, in een rij en vrijstaand. Allen met een eigen tuin en in uiteenlopende prijsklassen.

De bouw vindt in fases plaats in een periode van minimaal vijf tot maximaal tien jaar. Hierdoor zijn er meerdere momenten waarop nieuwe woningen in de verhuur of –koop gaan.

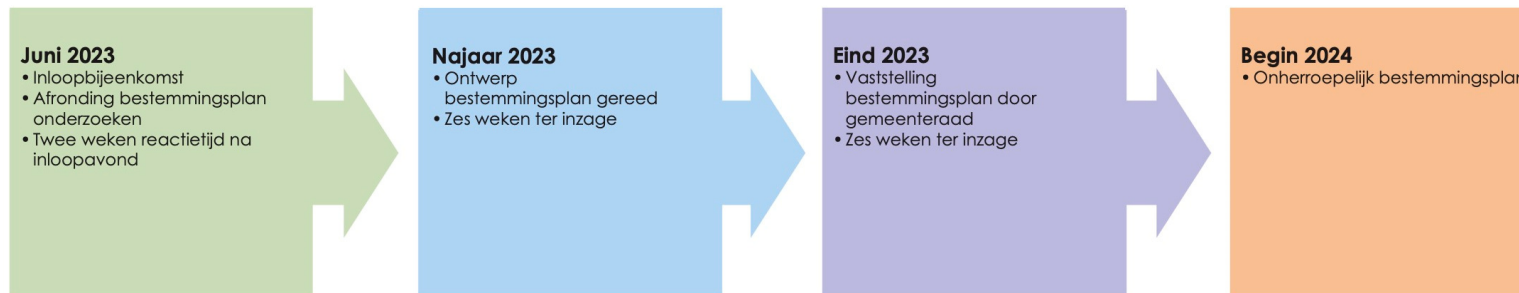
Door oog te hebben voor de omgeving, zorgen we ervoor dat de nieuwe wijk logisch past bij het karakter Volkel. Het park aan de westzijde en met veel groen in de straten maken het er prettig om te wonen. Een nieuw thuis voor bestaande en nieuwe Volkelaren.

Iedereen is welkom om een nieuw thuis te vinden in Niemeskant. Maar Van Wanrooij snapt dat het ook belangrijk is dat Niemeskant ook écht Volkels moet blijven. Daarom laten we ons bij de ontwikkeling van het plan waar mogelijk adviseren door de Dorpsraad en krijgen bezoekers van deze inloopavond voorrang bij de start van de verkoop van de woningen.

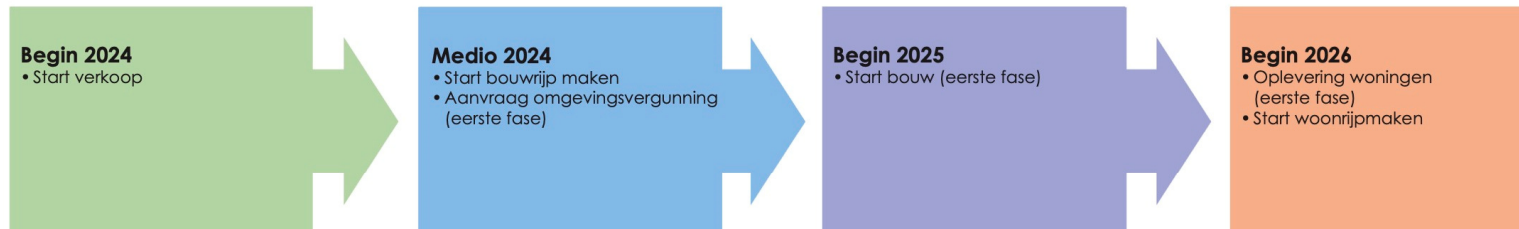
...dát maakt Van Wanrooij

Planning Volkel Niemeskant

Beoogde bestemmingsplanprocedure



Realisatie



...dát maakt Van Wanrooij

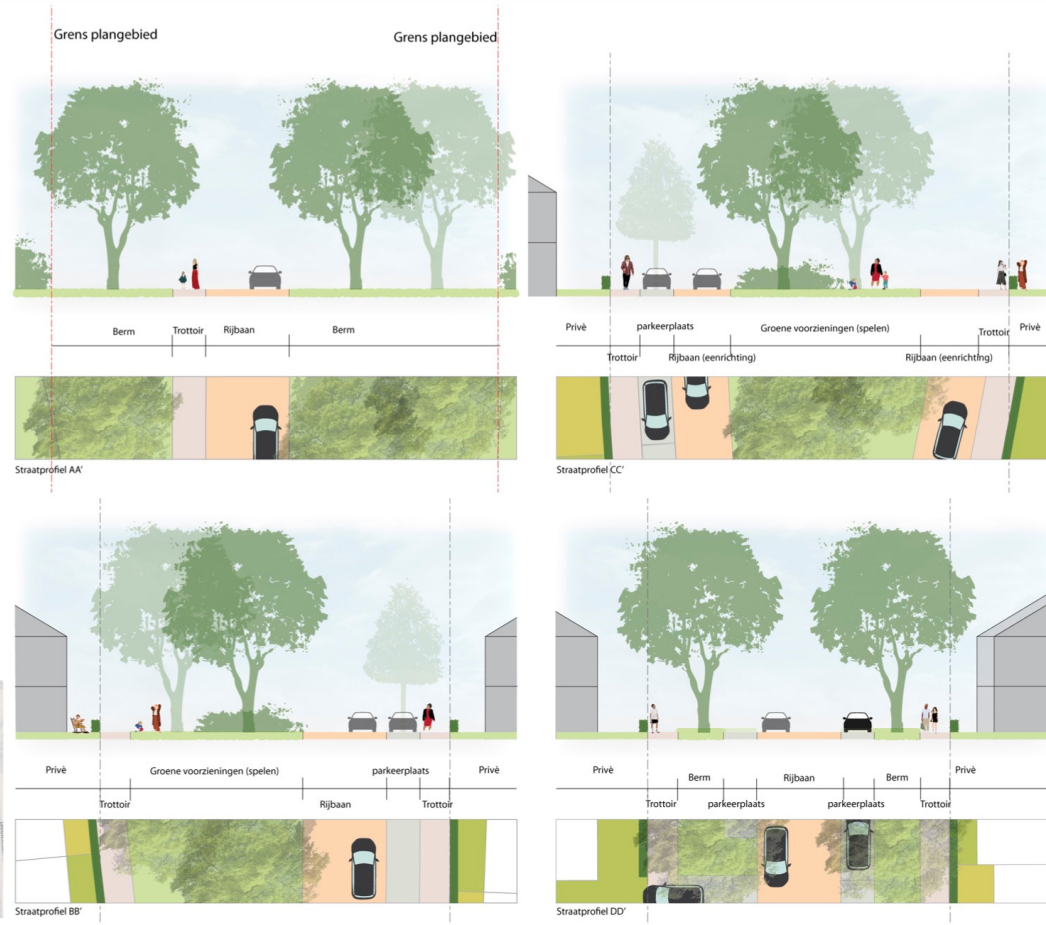
Stedenbouwkundig plan met woningtypologie

Volkel Niemeskant



...dát maakt Van Wanrooij

Straatprofielen Volkel Niemeskant



...dát maakt Van Wanrooij

Voorstellen groene programma's Volkel Niemeskant



A: Pluktuin (bloemen en kruiden)



...dát maakt Van Wanrooij

B: Landschappelijk park met wadi



C: Sport en spel



05

Voorstellen sfeer openbare ruimte Volkel Niemeskant

A: FORMEEL

- Strak ingericht openbaar gebied,
- Nadruk op verharding,
- Duidelijk scheiding auto, fiets en voetganger,
- Duidelijk afgebakende speelplaats in openbaar gebied.



...dát maakt Van Wanrooij

Voorstellen sfeer openbare ruimte Volkel Niemeskant

B: INFORMEEL

- Shared space,
- "Dorps parkeren",
- Halfverharding / grasbetontegels,
- (Natuur)spelaanleiding in groen,
- Vermenging groen in openbare ruimte.



...dát maakt Van Wanrooij

Voorstellen kleuren van bebouwing Volkel Niemeskant



A: LICHT



...dát maakt Van Wanrooij

08

Voorstellen kleuren van bebouwing Volkel Niemeskant



B: DONKER



...dát maakt Van Wanrooij

09

Voorstellen kleuren van bebouwing Volkel Niemeskant



C: MIX



...dát maakt Van Wanrooij

10

Huurwoningen:

- Sociale huur
- Middenhuur
- Vrije sector

Indicatieve koopsommen koopwoningen:

- Starterssegment: vanaf € 260.000,- vrij op naam*
- Middensegment: tot € 405.000,- vrij op naam*
- Vrije sector: nader te bepalen vrij op naam prijzen

* Prijspeil heden

...dát maakt Van Wanrooij

Suggesties voor het projectteam Volkel Niemeskant



Heeft u nog suggesties, wensen of ideeën voor de nieuwe woonwijk in Niemeskant? Wij ontvangen ze graag en nemen ze in overweging. Wanneer het past, nemen we het mee in het plan.

Tot en met dinsdag 4 juli 2023 kunt u uw suggesties, wensen of ideeën naar ons mailen: volkelniemeskant@vanwanrooij.nl

...dát maakt Van Wanrooij

Bijlage 3: Digitale nieuwsbrief Van Wanrooij 23-06-2023



Volkel - Niemeskant

Druk bezochte inloopbijeenkomst!

Beste [REDACTED]

Afgelopen dinsdag 20 juni heeft de inloopbijeenkomst voor de nieuwe woonlocatie Niemeskant plaatsgevonden. Aan het begin van de avond is er met de direct omwonenden gesproken over de voor hun belangrijke thema's. Later op de avond hebben we een overweldigend aantal geïnteresseerden mogen informeren over onze plannen. We hebben veel positieve reacties ontvangen en kijken terug op een zeer geslaagde bijeenkomst!

Heb je de inloopbijeenkomst gemist of wil je de getoonde informatie nog eens op je gemak terug lezen? Bekijk dan [hier](#) de informatiepanelen van de inloopbijeenkomst.

Reageren

Tot en met dinsdag 4 juli a.s. bieden we je de mogelijkheid om je voorkeuren of suggesties te geven. Bekijk hiervoor het [online reactieformulier](#). Na 4 juli sluiten we het formulier en bundelen we vervolgens alle reacties (anoniem) en maken hier een verslag van.

Via deze nieuwsbrief en de projectwebsite houden we je op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen in het project.

Bijlage 4: Poster ter uitnodiging inloopbijeenkomst

Kom naar de inloopbijeenkomst!

Nieuwe woonwijk Niemeskant Volkel

 Dinsdag
20 juni 2023

 19u00 – 21u00
open inloop

 **Gemeenschapshuis De Schakel**
Reestraat 49 in Volkel

Volkel breidt uit met **186 woningen** in Niemeskant, het gebied tussen de Boekelsedijk, Vloetstraat en Leeuwstraat. Wij praten u tijdens de inloopbijeenkomst bij over onze plannen en **horen graag uw mening**.

Wij streven ernaar om met Niemeskant **een écht Volkels plan** te verwezenlijken. Bezoekers die zich tijdens de inloopbijeenkomst aanmelden, krijgen t.z.t. een voorrang op de toewijzing van de koopwoningen.

 Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Meer info
Over Projectontwikkeling
Niemeskant Volkel



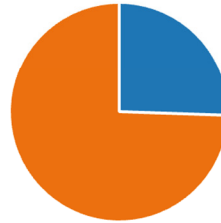


Bijlage 5: Uitkomsten suggesties vragenlijst

2. Mijn voorkeur voor de sfeer in de openbare ruimte gaat uit naar:

[Meer details](#)

● A: Formeel	12
● B: Informeel	35



3. Mijn voorkeur voor de kleur van bebouwing gaat uit naar:

[Meer details](#)

● A: Licht	6
● B: Donker	27
● C: Mix	15



1. Mijn voorkeur voor groene programma's gaat uit naar:

[Meer details](#)

● A: Pluktuin (bloemen en kruiden)	3
● B: Landschappelijk park met wadi	32
● C: Sport en spel	32



In het online reactieformulier waarmee bezoekers een voorkeur voor de sfeer van de woonwijk en de inrichting van de openbare ruimte konden geven, bestond ook de mogelijkheid om een vraag of suggesties mee te geven aan Van Wanrooij. De onderstaande onderwerpen werden hier als input gegeven:

- Mix/Cruijff veldje
- Voldoende hondenuitlaat plekken / Eventuele plekken voor huisdieren (hondenpark) / Huisdiervriendelijk (hondenuitlaatplek, etc.)
- In fases verkopen zodat de jongere generatie ook kans maakt. Niet alleen met de woningen maar ook met de bouwkavels / In delen in de verkoop. En het liefst de bouwkavels zodat de jeugd daar nog langer voor kan sparen om zo veel Volkelse jeugd in het plan te hebben.
- Is de vraag naar voortuinen nog groot? Zo niet zouden de achtertuinen vergroot kunnen worden (door de woningen verder naar voren te zetten)
- Hofje voor levensloopbestendig wonen

Bijlage 6: Resultaten vragenlijst interesse koopwoning

	Digitaal formulier	Papieren formulier
Ik heb interesse in een koopwoning	334	5
Ik was aanwezig op de inloopbijeenkomst	334	5