

Samenvatting Omgevingsdialoog CPO-Hoogbroek

Eerste Informatieavond (mei 2022): Op dinsdag 10 mei 2022 werd een eerste, openbare informatieavond gehouden, geleid door Bouwen in eigen beheer, waarbij omwonenden kennis konden maken met het CPO-idee en een globaal schetsplan is gepresenteerd.

Bijeenkomst voor genodigden (november 2022): Een half jaar later, 15 november 2022, volgde een tweede bijeenkomst in het gemeenschapshuis De Oase. Voor deze tweede bijeenkomst waren de direct omwonende uitgenodigd en op verzoek zijn daar nog enkele extra mensen aan toegevoegd. Tijdens deze bijeenkomst zijn vier projectvarianten gepresenteerd en omwonenden kregen gelegenheid tot inspraak en het stellen van vragen. De bijeenkomst is geleid door een onafhankelijk gespreksleider vanuit de dorpsraad Alverna.

Vragenlijst en Feedbackverwerking: Omwonenden kregen naar aanleiding van de tweede bijeenkomst een vragenlijst mee (tevens per email) om hun voorkeuren en bezwaren te delen. De vragenlijst is verstuurd aan 15 huishoudens, 10 huishoudens hebben de vragenlijst retour gestuurd, overige 5 heeft geen reactie gegeven. De voornaamste input die is gegeven staat hieronder opgesomd:

- Zoveel mogelijk privacy waarborgen door geen hoogbouw toe te passen
- Verplaatsen van de hondenuitlaatplaats
- Minder parkeerplaatsen dan aangegeven in de verkavelingsopties
- Vermindering aantal woningen
- Niet bouwen onder geen beding
- Zoveel mogelijk groen aan de kant van de Hoogbroekseweg

Huisbezoeken aan direct Omwonenden (begin 2023): Op verzoek van omwonende zijn een tweetal huisbezoeken afgelegd bij omwonenden aan de Heikampseweg (5 en 10 januari 2023), waarbij specifieke zorgen werden besproken, zoals behoud van de berm en afrastering, en verplaatsing van de HUP.

Op basis van de ontvangen input uit de vragenlijsten en huisbezoeken zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in het plan. Belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de feedback zijn:

- **Aantal woningen:** Een vermindering van het aantal woningen bleek niet haalbaar vanwege de randvoorwaarden vanuit de gemeente.
 - Helft van het aantal woningen moet betaalbaar zijn met een VON-prijs van maximaal de NHG-grens
 - De helft van deze betaalbare woningen moet een starterswoning zijn
- **Groene ruimte en bermen:** De berm aan de Heikampseweg 12 blijft ongewijzigd, en er wordt zoveel mogelijk openbaar groen behouden.
- **Groenstrook Hoogbroekseweg:** Woningen zoveel mogelijk naar achteren gesitueerd om een groenstrook te behouden aan de Hoogbroekseweg zonder privacy te schenden woning achterburen aan de Heikampseweg.
- **Hondenuitlaatplaats:** Deze wordt verplaatst naar een andere locatie op Alverna, in overleg met de gemeente.

- **Parkeren:** Aantal parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperkt door te voldoen aan de gestelde parkeernorm van gemeente Wijchen.
- **Nieuwsbrief en definitief Verkavelingsplan:** De nieuwsbrief voor het delen van het definitieve verkavelingsplan, welke is opgenomen in het omgevingsplan is op 04-07-2024 per email verstuurd aan de omwonenden. Hierop zijn geen verdere reacties ontvangen.

Conclusie

De CPO-vereniging heeft zoveel mogelijk rekening te houden met de zorgen en bezwaren van de omwonenden, maar niet alle wensen konden worden vervuld vanwege de gemeentelijke eisen en beperkingen van het bouwplan. De hierboven benoemde aanpassingen zijn gedaan om de inpassing van de woningen in de omgeving te verbeteren, de privacy van omwonenden te waarborgen en een groene, dorpse uitstraling te behouden. Ondanks deze inspanningen blijft er enige weerstand bestaan tegen het project, maar het verkavelingsplan voldoet aan zowel de gemeentelijke richtlijnen als de belangrijkste zorgen van de omwonenden. Het project gaat verder met een focus op betaalbare woningbouw, in lijn met de beleidsdoelen van de gemeente.