

Omgevingsdialoog februari 2022

Vanwege coronamaatregelen was het begin 2022 niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te plannen. Er was vanuit de projectorganisatie wel een behoefte aan interactie met de gemeenschap, omdat de eerste schetsen voor het project Kuukven Fase 3-4-5 geleverd waren.

Er is om de reden gekozen voor om 4 zaken op te pakken, namelijk:

1. het starten van een digitale nieuwsbrief Wonen in Baarlo/ Kuukven;
2. een digitale bijeenkomst op 17 februari 2022;
3. een fysiek wijkevent op 23 februari 2022;
4. een enquête.

Nieuwsbrief Wonen in Baarlo/ Kuukven

Op 3 februari 2022 werd een eerste nieuwsbrief verstuurd aan bijna 200 abonnees. Deze mensen hebben zichzelf aangemeld voor deze digitale post.

Digitale informatiebijeenkomst

Ruim 100 luisteraars namen deel aan de digitale bijeenkomst op 17 februari 2022 of keken de uitzending nadien [Digitale bijeenkomst Kuukven 17 februari 2022 - YouTube](#). Hierin werd – na een aftrap door de gemeente – door de landschapsarchitect en stedenbouwkundige een presentatie en toelichting gegeven op de ontwerpprincipes en op het proces.

Wijkevent

Door een opstelling van 'marktkraampjes' was het ook in de periode dat er coronamaatregelen van kracht waren mogelijk om met omwonenden en geïnteresseerden in gesprek te gaan. Dit event vond op 23 februari 2022 van 16-20.00u fysiek plaats nabij het plangebied Kuukven Fase 3-4-5, op Heierhof. Naar verwachting hebben ruim 100 personen dit event bezocht.

Uit de gesprekken zijn veel positieve reacties gekomen van zowel buurtbewoners als woningzoekenden. Die positieve reacties zagen met name toe op het groene karakter, het weren van auto's uit het straatbeeld en de diversiteit aan woningen.



Als aandachtspunten zijn overwegend meegegeven:

- ✓ zorg voor sluipverkeer waar bewoners aan Heierhof hinder van ondervinden;
- ✓ aandacht houden voor voetganger en fietser --> ontsluiting Scheresweg;
- ✓ behoud van de bestaande houtwal aan de Heierhof;
- ✓ behoud van de achterom voor bewoners Heierhof 21-19-17;
- ✓ veel vraag vanuit senioren (met als eis levensloopbestendigheid) en van starters (meta als eis vooral betaalbaarheid)

Enquête

Mensen zijn uitgenodigd om een digitale vragenlijst te vullen. Deze stond open voor respons tot 6 maart 2023. De uitnodiging is gedaan aan mensen die aanwezig waren op het digitale of fysieke event, via de nieuwsbrief, maar ook via de social media.

De samenvatting van de uitkomsten:

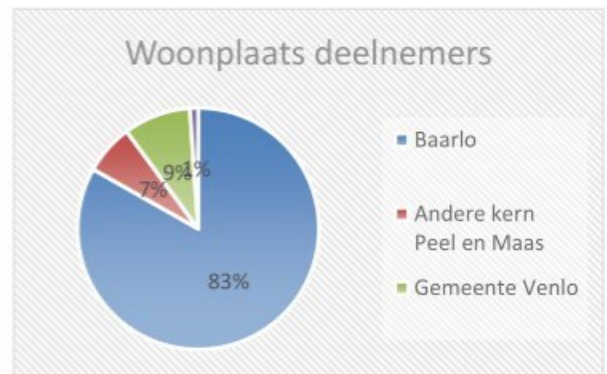
Samenvatting Vragenlijsten Kuukven (feb/ maart 2022)

Periode: 18 februari t/m 6 maart
Aantal deelnemers: 89

Algemeen

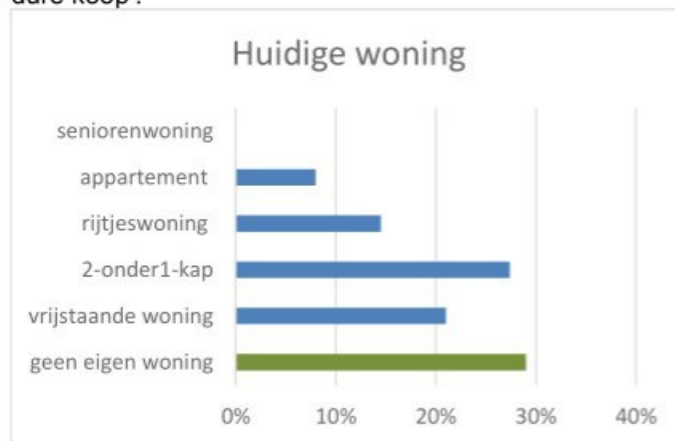
De meeste deelnemers:

- wonen in Baarlo (83%)
- vallen in de leeftijdscategorie 23-35 jaar (39%) of 56-75 jaar (38%)
- vullen de vragenlijst in vanwege interesse in een woning (70%)
- woont op dit moment met partner, zonder kinderen (40,3%) óf woont op dit moment bij ouders of familie (32,3%)



Woningzoekenden

Van de 62 deelnemers die de vragenlijst invulden vanwege interesse in een woning heeft 29% op dit moment géén eigen woning. Onderstaande grafiek laat zien in welke woning de overige woningzoekenden op dit moment wonen. Hiervan geeft één deelnemer aan in een sociale huurwoning te wonen. De rest geeft aan een koopwoning te bezitten. De helft daarvan valt in de categorie 'middel dure koop'.



Het grootste deel van de 62 deelnemende woningzoekenden (66,1%) geeft aan binnen 1 en 5 jaar te willen verhuizen óf het nog niet te weten (17,7%). Deze mensen zoeken gericht een woning in Baarlo of zelfs in de wijk Kuukven. Als voornaamste reden om te willen verhuizen wordt opgegeven:

1. Ik wil zelfstandig gaan wonen (25%)
2. Ik wil een levensloopbestendige woning (21,4%)
3. Ik wil groter wonen (15%)
4. Ik wil een duurzamere woning (15%)

Een kleine meerderheid van de deelnemers (51,3%) geeft aan het belangrijk te vinden dat zijn/ haar woning levensloopgeschikt is. 14,6% vindt dat onbelangrijk en 33,7% is daarover neutraal.

Huurwoningen

15 deelnemers hebben aangegeven welke huurprijsklasse bij hun inkomen past, namelijk:

- 40% sociale huur (< € 763 per maand);
- 47% middenhuur (tussen € 763 en € 1.000 per maand);
- 13% vrije markthuurstuur (> € 1.000 per maand)

Van de 60 'woningzoekenden' staat 1/3 ingeschreven bij Wonen Limburg. De helft daarvan valt in de leeftijdscategorie 23 t/m 35 jaar en de andere helft in de leeftijdscategorie 56 t/m 75 jaar.

Koopwoningen

Van de woningzoekenden heeft 85% de voorkeur voor een koopwoning.

Waarbij de top 3 aan het gewenste type woningen er als volgt uitziet:

1. 2-onder-1 kap woning;
2. Seniorenwoning;
3. Vrijstaande woning.

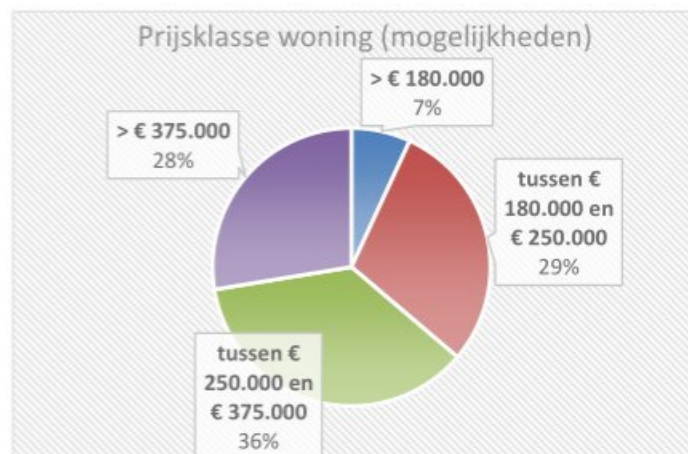
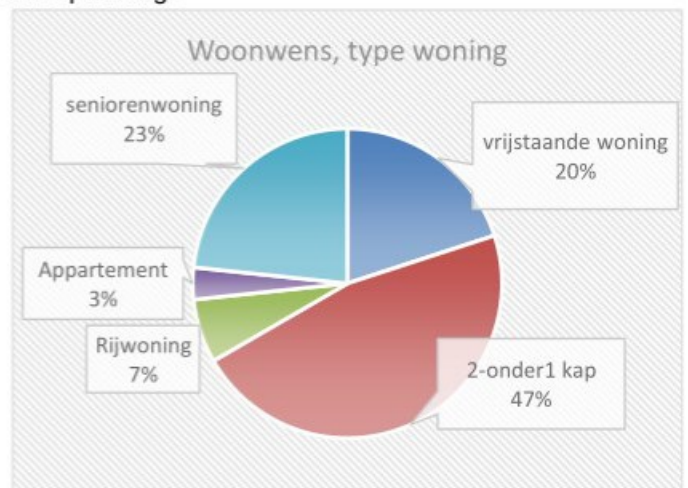
Meer dan de helft (66%) geeft aan de voorkeur te hebben voor een woning uit een brochure, waarbij maatwerk nog mogelijk is.

17% heeft de wens voor een bouwkaavel en nog eens 17% geeft aan de voorkeur te hebben voor CPO. De groep geïnteresseerden in CPO bestaat voor bijna 80% uit deelnemers vanaf 36 tot 75 jaar.

De respons die gegeven is ten aanzien van de financiële mogelijkheden (Welke koopprijsklasse past bij uw financiële mogelijkheden?) laat zien dat de woonwens niet (altijd) aansluit op de werkelijkheid.

Zo geven 10 deelnemers met een interesse in een 2-onder-1kap woning aan dat een prijsklasse tot maximaal € 250.000 tot de mogelijkheden behoort. Ter referentie: een rijwoning realiseren voor € 250.000 VON is momenteel een uitdaging.

De grote meerderheid (73,3%) geeft aan een goed beeld te hebben van de financiële mogelijkheden voor de financiering van een woning.



Schetsontwerpen

Op basis van de input (zie onderstaand) op de algemene indruk wordt het huidige ontwerp door de meerderheid als voldoende en goed beoordeeld.

Wat is uw algemene indruk van het ontwerp

Antwoord	Antwoorden	Ratio
1/5 ★☆☆☆☆	5	5,6
2/5 ★★☆☆☆	2	2,2
3/5 ★★★☆☆	27	30,3
4/5 ★★★★☆	35	39,3
5/5 ★★★★★	20	22,5

Mensen zijn nog iets meer neutraal als het gaat over de beoordeling van de plannen op de aansluiting op de eigen woonwensen. Men vindt vooral het type woningen het meest belangrijke onderwerp.

Naast wonen zien mensen in deze nieuwe wijk vooral kansen voor:

● Spelen	48
● Sporten	30
● Ontmoeten	59
● Wandelen	68
● Fietsen	45
● Hond uitlaten	32
● Moestuintjes	6

Daarnaast worden er nog suggesties gedaan voor kansen op het gebied van klimaat, bloemenweiden, aanleg van een natuurlijke beweegroute, ontspanning en rust (zen – elementen), waterpartijen en aansluiting op de rest van Kuukven.

Het merendeel (87,6%) vindt het prima dat op deze locatie alleen woningen worden toegevoegd. Enkeligen geven echter de suggestie voor:

- een buurt- streek- of hoevewinkel;
- medische voorzieningen;
- ontmoetingscentrum;
- school;
- park inclusief beweegroutes.

Diverse thema's

- *Sociaal/ maatschappelijk.* Iets meer dan de helft van de deelnemers vinden het belangrijk te weten wie hun buren zijn en geloven ook in 'zorgen voor elkaar'. Zo'n 30% staat hier 'neutraal' in.
- *Eigen/ openbare tuin.* Ten aanzien van de stelling 'mijn tuin hoeft niet groot te zijn als mijn omgeving ruim, groen en aantrekkelijk is ingericht' wordt erg verdeeld gereageerd. Hier zijn net zoveel mensen voorstander als ook tegenstander van. Circa 30% van de deelnemers (waarvan met name senioren 56-75) geven aan best een bijdrage te willen leveren aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in de buurt;
- *Duurzaamheid.* Meer dan 80% vindt het belangrijk dat de woonomgeving en de eigen woning duurzaam is;
- *Tuininrichting.* Alhoewel een forse meerderheid (70,8%) aangeeft waarde te hechten aan een groene tuin, ten behoeve van biodiversiteit, wateropvang en hittestress geeft ook 38,2% van de deelnemers aan keuze te maken die onderhoudsvriendelijk of –vrij zijn;
- *Deelauto.* Op basis van de respons op de vraag of mensen overwegen een auto weg te doen als er deelauto's beschikbaar zijn in de buurt – kan gesteld worden dat deze deelnemers hier nog niet voor opstaan. Een meerderheid 65,2% is het hiermee 'oneens'.

Aandachtspunten algemeen

Over het proces, de informatie en project in algemene zin, zijn de navolgende opmerkingen meermaals geuit:

- Een deel van de mensen wil vooral meer informatie over type woningen, ligging, kavelgroottes en meer detailinrichting;
- Meer informatie is gewenst over de ambitie (of voorwaarden) ten aanzien van duurzaamheid (gasloos, zonnepanelen, wateropvang, energieneutraal wonen)

Aandachtspunten natuur & landschap

Zaken die meermaals zijn benoemd als aandachtspunt:

- Groenstrook langs Heierhof (bestaand groen) moet behouden blijven;
- Wandel-/ fietsontsluiting naar Scheresweg;

Aandachtspunten type woningen/ doelgroep

Ten aanzien van het type woningen, doelgroep en de toewijzing van de woningen werd meermaals opgemerkt:

- Verzoek om betaalbare woningen voor alleen gaanden en starters;
- Verzoek om levensloopbestendige woningen;
- Verzoek om ook grotere kavels voor vrije sector (zelfbouw) toe te voegen;
- Verzoek om voorrang te verlenen aan mensen (en vooral jongeren) uit Baarlo;

Aandachtspunten verkeer en mobiliteit

- Te weinig parkeercomfort in de huidige plannen (aantal plekken en parkeren voor de deur, mogelijkheid carport en/ of garage)
- Aandacht voor laadpalen;
- Zorgdragen dat parkeren niet langs Heierhof ontstaat;
- Aandacht voor lichtoverlast (autoverkeer) uitritten Heierhof;
- Aandacht voor ontstaan sluiproute + verkeer remmende maatregelen Heierhof huidige plantenbakken niet voldoende)

Communicatie

Meer dan 50% van de deelnemers is geabonneerd op de nieuwsbrief. Ook heeft een ruime meerderheid de digitale sessie van 17 februari bijgewoond of bekeken.

Uit de opmerkingen en toelichtingen die zijn gegeven spreekt dat de zorgvuldige communicatie gewaardeerd wordt. Gemeente wordt uitgedaagd om dit vast te houden. Oproep vanuit direct omwonenden om – voorafgaand aan de hele gemeenschap – de direct omwonenden vooraf te informeren.

Omgevingsdialoog Kuukven Fase 3-4-5 Februari 2023

Datum: 28 februari 2023
Tijd: 16.00-20.00u
Locatie: Zaal Unitas, Wilhelminastraat 11A Baarlo

Inloopbijeenkomst

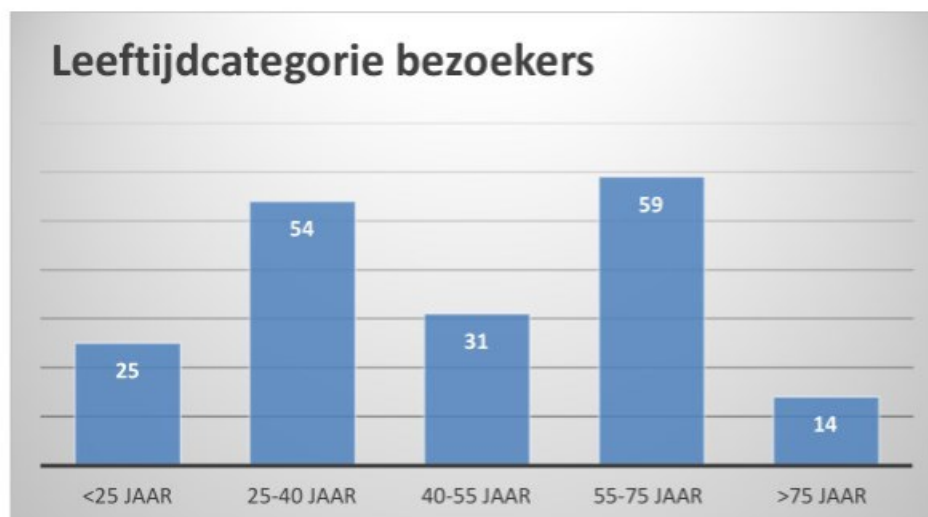
In de digitale nieuwsbrief Kuukven Baarlo (waar 478 mensen op zijn geabonneerd) aankondiging in de Hallo Peel en Maas en aankondigingen op social media werd de inloopbijeenkomst kenbaar gemaakt. Op basis van het voorlopig ontwerp (tekening en maquette) werden geïnteresseerden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om informatie op te halen en in gesprek te gaan met diverse medewerkers van en namens de gemeente.

Bezoekers

Mensen konden zonder afspraak op een door hen gewenst moment binnenlopen. Daar werd dankbaar gebruik van gemaakt. Er zijn 183 bezoekers geregistreerd.



Het merendeel van deze bezoekers zijn op dit moment woonachtig in Baarlo. De leeftijdscategorie was zeer divers.



Input

De bijeenkomst werd door de projectorganisatie als een prettige en positieve bijeenkomst ervaren. De bezoekers zijn overwegend enthousiast over de opzet van het plan. Wat daarin gewaardeerd wordt is:

- De verschillende type woningen (voor diverse doelgroepen).
- Het groene karakter.
- De gestapelde bouw is (ten aanzien van de hoogte) juist gesitueerd. Op de huidige omgeving heeft dit geen directe impact.
- De keuze om de auto (zoveel als mogelijk) uit het straatbeeld te weren.

In de gesprekken en op 'opmerkingenbaadjes' zijn als aandachtspunten voor het ontwerp en proces van Kuukven meegegeven:

- Er is een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Naast appartementen kwam deze behoefte ook nadrukkelijk aan de orde voor de sociale huurwoningen en vrije sector woningen.
- Oproep om bij toewijzing te bezien of (van oorsprong) Baarlose mensen voorrang of voordeel kunnen krijgen ten opzicht van mensen 'van buiten Baarlo'.
- Er is behoefte aan meer concrete informatie over tijdspad, prijsklasse en spelregels voor toewijzing, bouwmogelijkheden (kapvorm, materialisatie).

Daarnaast hebben diverse omwonenden hun wensen en bedenkingen in relatie tot de eigen woonsituatie (nogmaals) kenbaar gemaakt.



Gesprekspartners

Aanwezig namens de projectorganisatie Kuukven Fase 3-4-5:

- [redacted] landschapsarchitect Burobol
- [redacted] stedenbouwkundige Burobol
- [redacted] projectleider gemeente Peel en Maas
- [redacted] stedenbouwkundige gemeente Peel en Maas
- [redacted] adviseur Infrastructuur gemeente Peel en Maas
- [redacted] adviseur Natuur en Landschap gemeente Peel en Maas
- [redacted] adviseur Wonen gemeente Peel en Maas
- [redacted] adviseur Wonen en Leven gemeente Peel en Maas
- [redacted] adviseur RO gemeente Peel en Maas
- [redacted] projectondersteuner
- [redacted] Manager Publieke Waarde Wonen Limburg
- [redacted] Sr. Gebiedsontwikkelaar Wonen Limburg
- Diverse leden van de werkgroep wonen, Dorpsoverleg Baarlo



Tijdens de inloopbijeenkomst ondertekenden wethouder Rob Wanten en gedeputeerde Lia Roefs beiden namens de gemeente en provincie een (2^e) Samenwerkingsagenda. In deze agenda wordt een subsidie in het vooruitzicht gesteld voor o.a. Project Kuukven Fase 3-4-5.