

Informatieavond project Landdrift van Sonja van Uden – maandag 27 februari 2023

Sprekers:

Sonja van Uden, John Heesakkers - gespreksleider (Janmiekeshoeve – De Hei/Boerdonkse Kampen) en Sander Rombout (Copijn)

Aanwezig: 40-50 personen

Sonja van Uden is geboren in Boerdonk waar ze tot haar 12^e jaar ook heeft gewoond.

Van 2005 tot 2015 heeft ze in het buitenland gewoond en gewerkt, voornamelijk voor de gas- en olie-industrie. Sinds vijf jaar woont ze weer in Boerdonk.

Sonja is zelfstandig projectmanager voor gemeenten en provincies e.d. waar ze zich voornamelijk bezig houdt met klimaatadaptie en nieuwe landbouwontwikkeling.

In Engeland heeft ze een rewilderingsproject gedaan = landbouwgrond omzetten naar nieuwe natuur. Hier is ook het zaadje gepland voor het project Landdrift.

In Nederland heeft elk stukje grond een bepaald doel met de daar bijbehorende prijs:

Wonen € 200/m², landbouwgrond € 8/m² en natuur € 1/m².

Het toepassen van functiecombinaties kan de afwaardering van grond opvangen.

In het voorjaar van 2021 is ze gestart met het project Landdrift, toetsing van het idee en het zoeken naar een locatie. Familie Meulensteen uit Laarbeek is geïnteresseerd en wil eventueel gronden beschikbaar stellen (koop of huur).

In de zomer van 2022 is een principe-verzoek ingediend bij gemeente Laarbeek en Meierijstad.

Begin 2023 komt er een positief reactie op het principe-verzoek vanuit Laarbeek, Laarbeek verleent medewerking aan de verdere uitwerking.

Het beoogde perceel van 4,5 hectare ligt voor 1/3 in gemeente Meierijstad en voor 2/3 in gemeente Laarbeek. De grens is de voormalige route van de Boerdonkse Aa.

Op het perceel is naast een bosrand, een wadi voor wateropslag, houtwallen, natuurvriendelijke oever met moeraszone voor natte teelt (lisdodde en riet) ingetekend. Verder een gedeelte voor strokenteelt met 1-jarig gewas en een bosweide met verplaatsbare kippenren.

In totaal is er plaats voor 12 zogenoemde tiny houses met een maximale afmeting van 50 m².

De woningen worden geclusterd. Toekomstige bewoners kunnen een kavel huren (€ 300/maand) en moeten zelf voor een huis zorgen. (hoogte?)

Huisjes zijn off-grid (m.a.w. zelfvoorzienend): geen nutsvoorzieningen dus geen gas, geen water, geen elektriciteit of riool. Alles zelf opwekken m.b.v. zonnepanelen en eventueel windmolen.

Natuurlijke waterzuivering met riet en eventueel filters.

Het gebied wordt openbaar met onder andere een klompen pad en bankjes. Andere ideeën: verkoop van lokale versproducten of eventueel winkelverkoop in het dorp en natuureducatie.

Er ligt vanuit het waterschap Aa en Maas een waterschap plan langs de Boerdonkse Aa.

Tijdsplanning:

Voorjaar 2023 – eerste informatieavond

Daarna verdere ruimtelijke onderbouwing met detailontwerp

Zomer 2023 – tweede informatieavond

Herfst 2023 - aanvraag vergunning voor zelfvoorzienende en tijdelijke woningen

Begin 2024 – start met realisatie

Een en ander afhankelijk van eventuele bezwaren bij provincie Noord-Brabant

Conclusie Dorpsraad:

Zoals het nu is ingetekend lijkt alle huizenbouw op Laarbeeks grondgebied gesitueerd te zijn en de strokenteelt op gronden van Meierijstad. Waarschijnlijk is hiervoor dan geen goedkeuring nodig vanuit Meierijstad.

Sander Rombout: werkzaam bij Copijn als landschapsarchitect.

Copijn wil op een vernieuwende manier een impuls geven aan het landelijk gebied.

Aanpassingen van de oevers – van nat naar droog, veel groen en bomen. Verder agrobosbouw en strokenteelt.

Vraag en Antwoord:

Vraag: wat wordt de huurprijs? Is dit niet te weinig?

Huurprijs: € 300 per kavel per maand, dit is doorgerekend.

Huisprijzen variëren van € 50.000 tot € 150.000.

Vraag: locatie goede keus? -> veel verkeerslawaaï van N279!

Is bekend, waarschijnlijk komt er bij verbreding N279 natuurcompensatie vanuit de Provincie, en wordt er net als aan de andere zijde van de weg een aardenwal gerealiseerd.

Vraag: Wat is de verdere invulling?

Geen nutsvoorzieningen. Zelf elektriciteit opwekken, water zuiveren met helofytenfilter, riet en stenen. Ontsluiting via Lekerweg, maximaal 1 auto per huis.

De stichting wil voor alle toekomstige bewoners een gebruikersovereenkomst opstellen waarin onder andere voorwaarden en verwachte participatie in opgenomen wordt.

Grondaankoop door Landdrift.

Voor de wooncomponent is een principeverzoek ingediend bij gemeente Meierijstad, tijdens een bijeenkomst is een ja - mits geformuleerd.

Vraag: worden het geen vakantiewoningen in natuurlijk wonen?

Detailuitwerking nog niet bekend deze moeten nog geschreven worden. Kadasters worden door stichting bepaald.

Vraag: Is er al een plan ontwikkeld? Beslist gemeente Laarbeek nu niet over Boerdonk?

Peelnatuurdorpen is ook een project met tiny houses maar deze zullen permanent bewoond worden. Het is een bewuste keuze om niet voor permanent te gaan, om zo nieuwe natuur te ontwikkelen.

Sonja: Er is ruimte voor input. Afspraken over maximale hoogte en kavelgrootte.

Vraag: Voorstel voor realisatie tussen Geluckweg en voetbalveld?

Geen optie, wonen is niet het doel maar het op termijn ontwikkelen van nieuwe natuur.

Vraag: Meer verkeersbewegingen door Boerdonk: Veerstraat en Tolentijnstraat?

Komt er extra ontsluiting via de Middenweg?

Vraag: Is de termijn van 10 jaar voor bewoning verplicht? Kun je ook na 2 jaar weg?

Tiny houses zijn verplaatsbaar, ze hebben geen fundering. Bewoners die weggaan kunnen huis meenemen of verkopen. Huisjes blijven een bepaalde waarde houden, mits in goede staat.

Vraag: *Wie kan er komen wonen? Welke eisen voor toekomstige bewoners?*

Er wordt een visiedocument opgesteld zoals voor het ecodorp in Boekel met zorgplicht. In de overeenkomst wordt opgenomen dat bewoners 1 tot 2 dagdelen meehelpen, dit kan zijn groenonderhoud, verzorgen van rondleidingen of iets dergelijks. Er moet iets van gemeenschapszin ontstaan.

Vraag: *Wat gebeurt er met de grond na 10 jaar als de natuur zijn gang kan gaan? Het is een project waar toch een bepaald soort mensen in geïnteresseerd zijn. Hoe staan deze mensen hier tegenover?*
Opties: overname door Staatsbosbeheer of natuurmonumenten en er procesnatuur of beheernatuur realiseren.

Sonja: Proberen zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving.

Vraag: *Wat zijn de gevolgen voor omliggende bedrijven? Kunnen deze nog middelen gebruiken die toegestaan zijn? De verwachting is dat chemische middelen vervangen worden door bijvoorbeeld knoflook-extract, dit geeft waarschijnlijk meer geur overlast.*
Hier hebben mensen in Boerdonk toch ook "last" van.

Vraag: *Hoe is deze locatie in beeld gekomen?*

Binnen gemeente Meierijstad waren geen geschikte locatie, en familie Meulensteen is wel bereid om gronden beschikbaar te stellen voor dit project.

Vraag: *Komt er nogmaals een nieuw plan na 5-7 jaar, en waar?*

Dit is wel de opzet.

Zonneweides langs het perceel biedt mogelijkheden voor een buurtbatterij.

Vraag: *Is er een einddatum? Tot wanneer blijft de Stichting het proberen?*

Afhankelijk van regelgeving, doordat de gronden in twee gemeentes liggen is het een bijzondere situatie. Het gemeentelijke beleid is dat huisjes 10 jaar mogen blijven staan, dit valt onder de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

Het wordt een regulier proces door de stichting verzorgd.

De stichting heeft drie bestuursleden waaronder Sonja van Uden en John Heesakkers.

Het huidige bestuur is heel enthousiast over het project Landdrift.

Het is afwachten wat de reactie van de provincie is, deze is geen voorstander van bouwen in het buitengebied.

De hoeveelheid huisjes – 12 stuks – vallen binnen de kruimelgevallenregeling.

Er moet educatie plaatsvinden.

Landbouwgrond wordt omgezet naar natuur, er is geen stikstof voor- of nadeel.