

Bureau Aard

Verslag omgevingsdialoog Lindestraat 49 **Bureau Aard Vastgoed B.V.**

Bureau Aard

I. Verloop omgevingsdialoog

- 1.1 Met een brochure heeft Bureau Aard Vastgoed B.V. (hierna ook te noemen: "Bureau Aard") de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen planvorming op de locatie Lindestraat 49 in Eersel. De brochure is begin maart bezorgd bij de adressen in de omgeving. In deze brochure heeft Bureau Aard haar plannen, alsmede een tijdspad met betrekking tot het ontwikkelingsproces aan omwonenden bekendgemaakt en opgeroepen om de dialoog aan te gaan. Omwonenden zijn verzocht uiterlijk 31 maart 2022 eventuele opmerkingen kenbaar te maken. Een kopie van de brochure is aan het einde van dit document bijgevoegd als bijlage 4.1.
- 1.2 Bureau Aard heeft ook een inloopavond georganiseerd. Op 2 april 2022 is de uitnodiging op de adressen in de omgeving bezorgd. De uitnodiging is toegevoegd aan het einde van dit document als bijlage 4.3. De inloopavond is gehouden op donderdag 21 april 2022 tussen 19:00 uur en 21:00 uur bij Restaurant NU aan de Markt 21 te Eersel.
- 1.3 Op zowel de brochure als tijdens de inloopavond ontvingen wij reacties van de omgeving. Deze zijn in zijn voor de volledigheid in zijn geheel aan het einde van dit document opgenomen als bijlage 4.2 (brochure) en onder kop 3.2 (inloopavond). Bijgevoegd bij laatstgenoemde bijlage is tevens een presentielijst van alle aanwezigen tijdens onze inloopavond.

Bureau Aard

II. Brochure omgevingsdialoog

2.1 Overzicht omgeving

Als onderdeel van de omgevingsdialoog heeft Bureau Aard brochures bezorgd in de directe omgeving. In deze brochures is de omgeving gevraagd om het gesprek aan te knopen en opmerkingen met ons te delen. Onderstaand een plattegrond met overzicht van de door Bureau Aard betrokken omgeving gemarkeerd in groen, met het plangebied gemarkeerd in oranje. De brochure is opgenomen in bijlage 4.1.



Bureau Aard

2.2 Ontvangen reacties

Naar aanleiding van de brochure zijn opmerkingen geplaatst bij het plan Lindestraat 49. In totaal ontving Bureau Aard vijf reacties per e-mail of per post. Een digitaal, onbewerkt overzicht van alle opmerkingen zijn opgenomen aan het einde van dit document in bijlage 4.2.

III. Inloopavond

De inloopavond heeft plaatsgevonden op donderdag 21 april 2022 tussen 19:00 uur en 21:00 uur bij Restaurant NU aan de Markt 21 te Eersel. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de aanwezigen namens de initiatiefnemer, de uitvoerend architect en de omwonenden.

3.1 Presentielijst aanwezigen

Ontwikkelaar, initiatiefnemer
Architect
Gemeente Eersel

R. Pluimakers
W. Keeris
E. Koekkoek

Aanwezige(n)

Fam. Tops
P. Knapen
P. Wintermans
H. Beckers
A. Smets
J. Bekers
Fam. Latour
Fam. Tops
Ye
T. Van de Vondervoort
T. van Herwijnen
Fam. Van Hoof
J. Van Hoof
Fam. v.d. Sande
P. Heskens

Adres

Lindestraat 30
Lindestraat 31
Lindestraat 32
Lindestraat 34
Lindestraat 35
Lindestraat 39
Lindestraat 39
Lindestraat 40
Lindestraat 41
Lindestraat 67
Lindestraat 71
Nicolaas Sichmansstraat 50
Nicolaas Sichmansstraat 53
Nicolaas Sichmansstraat 57 + 59
Nicolaas Sichmansstraat 60

3.2 Opmerkingen inloopavond

Tijdens de inloopavond heeft een aantal aanwezigen vragen gesteld of opmerkingen geplaatst met betrekking tot het plan Lindestraat 49. Deze vragen, opmerkingen en de antwoorden van Bureau Aard zijn opgenomen in onderstaand overzicht.

3.2.1 Communicatie

Een aanwezige uitte ongenoegen over slechte communicatie. De ontwikkelingsplannen vielen 'rauw op zijn dak', gezien de brochure in de brievenbus zonder vooroverleg met omwonenden.

ANTWOORD:

Elke omgevingsdialoog start met de eerste informatieverstrekking. Om zoveel mogelijk informatie te verstrekken aan de omgeving is gebruik gemaakt van een huis-aan-huis bezorgde brochure (in de eerder weergegeven omgeving).

Het moment van informeren is geweest het moment nadat in algemene zin was gebleken dat het plan ruimtelijk passend en geschikt was. Eerder informatie informatieverstrekking zou zonder inhoudelijke betekenis zijn geweest.

3.2.2 Ontwikkelingslocatie

Een aanwezige vroeg zich af waarom niet het gehele winkelgebied onderdeel uitmaakte van het ontwikkelingsplan, maar enkel het voormalige pand van de Aldi gevestigd aan Lindestraat 49.

ANTWOORD:

De initiatiefnemer kan enkel in de ontwikkeling betrekken het object waarover de ontwikkelaar kan beschikken. Voorts heeft in een eerder stadium overleg plaatsgevonden met andere eigenaren in de omgeving, die in een deelname of betrokkenheid anderszins van hun object bij de ontwikkeling niet geïnteresseerd waren.

De initiatiefnemer heeft geen verdere ontwikkelingen op het plein voor ogen.

3.2.3 Openbaar gebied

Een aanwezige ziet graag dat het openbaar gebied ook aangepakt wordt. Deze aanwezige benoemt onder andere de slechte bestrating van de trottoirs en jeu de boules baan die nu als hondenwei gebruikt.

Bureau Aard

ANTWOORD:

Het bedoelde deel van het openbaar gebied heeft geen directe relatie met het plan of het initiatief. Desalniettemin wordt deze mededeling ter kennis gebracht aan de afdeling openbare werken van de gemeente.

3.2.4 Afvalcontainers

Gezien de voormalige bestemming, staan er afvalcontainers en een glasbak rond de ontwikkelingslocatie. Een aanwezige ziet deze graag behouden blijven.

ANTWOORD:

De initiatiefnemer heeft geen invloed op- en is niet betrokken bij- de inrichting en/of instandhouding van dergelijke voorzieningen in het openbaar gebied. Dat is verleden de keuze is gemaakt voor deze voorzieningen nabij een supermarkt is niet ongebruikelijk. Evenmin is niet ongebruikelijk dat de instandhouding wordt herzien als de supermarktllocatie plaats maakt voor wonen.

3.2.5 Privacy

Meerdere aanwezigen maken zich zorgen om hun woongenot en privacy als gevolg van de ontwikkeling. Het voorgestelde project bevat drie bouwlagen en omwonenden vrezen dat de te realiseren appartementen direct uitkijken op omliggende tuinen. Aanwezigen vrezen inbreuk op hun privacy en voorzien een nadelig effect op het woongenot.

ANTWOORD:

Het vigerende bestemmingsplan staat een goothoogte toe van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

De bouwhoogte van het plan is minder dan de hiervoor bedoelde tien meter. En de bovenste bouwlaag is gesitueerd op een gedeelte van het gebouw en is bovendien terug liggend.

Omdat parkeren om eigen terrein (maaiveld) wordt voorzien, is het bouwblok beduidend kleiner (aan de betreffende zijde). Bovendien komt de bebouwingslijn door de parkeerstrook verder terug te liggen (afstand tussen bestaande woningen en nieuwbouw wordt groter dan de afstand tot het bestaande gebouw en bestaande bouwvlak).

In een woonomgeving is enige vorm van visueel contact tussen nabij gelegen percelen niet te voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling is niet van een aard of omgeving dat sprake zou zijn van ongeoorloofde benadeling.

3.2.6 Bouwverkeer

Een aanwezige stelt de vraag hoe het zal gaan met het bouwverkeer.

ANTWOORD:

De afwikkeling van het bouwverkeer is onderdeel van het veiligheidsplan dat de uitvoerend aannemer voor aanvang van de bouw zal opstellen en met de gemeente zal delen.

3.2.7 Parkeergelegenheid

Meerdere aanwezigen plaatsten opmerkingen met betrekking tot de parkeergelegenheid. Een aanwezige oppert om de parkeerplaatsen schuin in te delen in plaats van haaks. De huidige parkeerplaatsen à 2.50 bij 5.00 meter zijn te klein.

ANTWOORD:

De suggestie voor andere indeling (schuin situeren) heeft minder parkeerplaatsen tot gevolg (lees: twee minder). Voor de ontwikkelaar is dat geen bezwaar. De gemeente zal zich hierover moeten uitlaten.

De afmeting van een parkeerplaats is overeenkomstig de daartoe geldende norm.

3.2.8 Rijrichting

Een aanwezige benoemt de huidige situatie waarin de straat parallel aan de Lindestraat 49 een eenrichtingsweg is. De aanwezige vraagt of dit ook na de realisatie het geval blijft.

ANTWOORD:

Ja. Het plan voorziet niet in een wijziging van de rijrichting.

3.2.9 Huur- of koopappartementen

Een aanwezige stelt de vraag waarom er gekozen is om een deel van de woonruimtes huurappartementen te maken. Een andere inwoner stelt de vraag of er al enige informatie bekend is met betrekking tot de koopprijzen van de te realiseren appartementen.

Bureau Aard

ANTWOORD:

Het is niet de keuze van de ontwikkelaar zelf om een aantal van de woningen in de verhuursfeer te brengen. Dat is een voorwaarde van de gemeente, die denkt daarmee beter aan te sluiten bij de woonbehoefte (deels sociale huur).

De kooprijzen zijn nog niet bekend en afhankelijk van het realisatiemoment.

3.2.10 Plattegronden

Ontwikkelaar en architect hebben aanwezige omwonenden de mogelijkheid geboden om de plattegronden van de appartementen in te zien en met elkaar door te nemen.

ANTWOORD:

Geen inhoudelijke opmerkingen, zodat geen (nadere) beantwoording nodig is.

3.2.11 Uitstraling ontwerp

Aanwezigen merkten op dat de voorgestelde plannen in het straatbeeld passen en staan positief tegenover het plan zoals ontworpen door Keeris Architecten.

Bureau Aard

IV. Bijlagen

- 4.1 Brochure
- 4.2 Ingekomen stukken n.a.v. brochure
- 4.3 Uitnodiging inloopavond

Bureau Aard

4.1 Brochure

(separaat document)

Bureau Aard

4.2 Ingekomen stukken n.a.v. brochure

E-mail 1

Van: [REDACTED]

Datum: dinsdag, 29 maart 2022 16:39

Aan: "info@bureau-aard.nl" <info@bureau-aard.nl>

CC: Etienne Koekkoek <E.Koekkoek@eersel.nl>, "info@eersel.nl" <info@eersel.nl>

Onderwerp: dialoog Lindeplein Eersel

Beste Dhr Pluimaker,

Na ons telefoongesprek vorige week wil ik nogmaals mijn zorgen aan u kenbaar maken. Ik heb hier ruim 20 jaar geleden mijn schoonheidssalon [REDACTED] gestart en met succes. Na het inzien van uw flyer ben ik erg geschrokken en zijn er vragen waar ik graag een antwoord op zou willen ontvangen. Als eerste wil ik u nogmaals aangeven dat het erg jammer is dat u er voor gekozen heeft om de flyer in de brievenbus te stoppen.

De meeste zorgen maak ik me over de ongemakken en het geluidsoverlast dat de sloop en de opbouw met zich mee zal brengen. Mijn klanten komen voor de rust naar de salon en deze zal ver te zoeken zijn. Hoe gaat u met de omgevingsrust om? Door dit project verwacht ik een inkomstenderving hoe gaan we dit oplossen? Hoe lang gaat de sloop duren? Hoe lang gaat het hele project duren?

Worden er palen in de grond geboord voor de fundering? Hoe gaat u om met eventuele schade aan mijn pand die hierdoor kan ontstaan? Maar ook hoe gaat u om met schade om die eventueel kunnen ontstaan tijdens mijn behandeling? In mijn salon bied ik specialistische behandelingen aan zoals permanente make-up en elektrisch ontharen. Waar ik me zorgen om maak dat door de trillingen/dreunen die tijdens de bouw ontstaan dit een schrik reacties teweeg brengt. Met als gevolg dat ik uitschiet met permanente make-up of elektrisch ontharen waarbij ik gebruik maak van kleine spitsen naalden.

Denkt u dat die 11 parkeerplaatsen die u nu intekent voldoende zijn? Heeft u dan ook aan de bereikbaarheid en parkeergelegenheden van de omwonende en van onze winkels gedacht?

Hoe is de verhouding koop/huur? Is er een minimale verkoop/huur nodig om te starten?

Is dit het uiterlijk van de bouw? Blijven de buitenmuren staan? Komt er een kelder of berging?

Bureau Aard

Heeft u meer plannen op het plein? Of vraagt u alleen een vergunning aan voor nr 49?

Neem aan dat u deze vragen en opmerkingen/zorgen meeneemt in het dialoog.

Zie graag een reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Lindestraat [Redacted]

5521 EH Eersel

[Redacted]

Bureau Aard

E-mail 2

Van: [REDACTED]
Datum: vrijdag, 1 april 2022 09:43
Aan: "info@bureau-aard.nl" <info@bureau-aard.nl>
Onderwerp: Opmerkingen Omgevingsdialoog Lindestraat 49

Beste Heer Pluimakers,

Hierbij stuur ik u een brief met enkele bezwaren m.b.t. de plannen voor Lindestraat 49 te Eersel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bijlage bij mail

Beste heer Pluimakers,

Middels deze brief willen wij enige bezwaar maken tegen de ontwikkelingsplannen van de nieuwbouwappartementen op Lindestraat 49 te Eersel. Wij hebben de volgende opmerkingen over de bouwplannen:

- In het omgevingsdialoog geven jullie aan dat de aard, inrichting en situering van de bedrijfsruimte niet meer aan sluit met de vraag in de markt. Wij vragen ons af of dit ook daadwerkelijk het geval is. Op dit moment is er weinig tot geen leegstand van winkelpanden in het dorp Eersel. Het pand op Lindestraat 49 heeft nog geen lange termijn leeg gestaan waardoor wij kunnen concluderen dat er nog steeds een vraag is naar winkelpanden. Wat is de reden dat jullie tot de conclusie komen dat er geen vraag is? Is hier een onderzoek naar verricht en waar kunnen wij deze inzien?
- Nog een groter bezwaar hebben wij op de hoogte van het appartementencomplex. Waarom wordt er gekozen voor een appartementencomplex van 3 bouwlagen? Een appartementencomplex van 1 a 2 bouwlagen is meer passend met de hoogte van de gebouwen in de directe omgeving. Ook is het in het straatbeeld passender om een appartementencomplex van 2 bouwlagen te creëren, aangezien een hoog pand ervoor zorgt dat het zonlicht wordt geblokkeerd en de uitkijk

Bureau Aard

verminderd. Voor de directe omwonenden is een 3de bouwlaag al helemaal niet prettig aangezien de privacy in de tuin weg is bij zo'n hoog complex. Als mensen een woning kopen naast een appartementencomplex weet je op voorhand dat de privacy weg is. Nu is dit echter andersom. Mensen kopen een huis waarvan ze de indruk hebben dat niemand in hun tuin kan kijken maar door het wijzigen van het gebouw zitten ze opeens met een hoop bewoners die via hun appartement in hun tuin kunnen kijken.

- Verder zal de bouw van het appartementencomplex ervoor zorgen dat er enkele parkeergelegenheden in de straat verdwijnen (op dit moment kan er naast de Aldi nog worden geparkeerd) voor privé parkeergelegenheid voor de bewoners van het appartementencomplex. Voor de mensen in de Lindestraat die geen eigen oprit hebben (waaronder onze woning op [REDACTED]) is het parkeren van de auto in de buurt al een probleem wat nu alleen maar groter wordt. Ook staan op de tekening maar 14 parkeerplaatsen voor 11 appartementen. Er vanuit gaande dat er per appartement 2 auto's (Gemiddelde per woning) erbij komen wordt het probleem alleen maar groter.

Al bij al krijgen wij de indruk dat de eigenaar van het pand graag een appartementencomplex wil bouwen voor zijn winstbejag (anders was een appartementencomplex van 1 of 2 bouwlagen toch ook voldoende geweest) zonder er bij na te denken wat voor invloed dit heeft op het straatbeeld van de buurtbewoners. Hierbij nog niet meegenomen dat het uitzicht op een appartementencomplex en het verder vergroten van het parkeerprobleem voor invloed heeft op de waardevermindering op onze huizen. Graag vraag ik jullie om onderzoek te doen naar de gevolgen van de bouwplannen op de waarde van onze huizen en verzoeken jullie om ons hier over te informeren. Als dit nadelig voor ons is willen wij graag een passende oplossing ontvangen. Het lijkt mij namelijk niet de bedoeling dat het winstbejag van een investeerder in een appartementencomplex boven het woongenot van de Eerselse inwoner wordt gezet die er al jaren woont.

Bureau Aard

E-mail 3

Van: [REDACTED]
Datum: maandag, 28 maart 2022 20:46
Aan: info@bureau-aard.nl
Onderwerp: reactie

Geachte Hr. Pluimakers,

Hierbij via de bijlage onze reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED].

Bijlage bij mail

Eersel 28-3-2022
Geachte heer Pluimakers.

Afgelopen maand ontvingen wij uw plannen voor de herontwikkeling van de Lindestraat 49 te Eersel. Wij danken u voor de informatie en de mogelijkheid voor de omgevingsdialoog.

Wij, [REDACTED], wonen aan [REDACTED] te Eersel en zijn gesitueerd direct ten noordwesten van uw ontwikkeling. Waarbij de Nicolaas Sichmansstraat onze woning en uw ontwikkeling scheid. Wij hebben een aantal punten waar we ons zorgen om maken na het beoordelen van de geleverde informatie over uw ontwikkeling. Te noemen:

1. Inkijk

Als eerste zien we dat de voorgestelde ontwikkeling direct naast onze woning verschillende bouwlagen bevat. Aan de Lindestraat twee bouwlagen met frans balkon en aan de Nicolaas Sichmansstraat drie etages met balkon. Beide kijken direct uit op en in onze tuin. Doordat de voorgestelde ontwikkeling appartementen betreft, zijn het de veel gebruikte woonvertrekken die uitkijken op onze tuin. Hierdoor raken wij een groot gedeelte privacy en daarmee woongenot kwijt die onze tuin nu biedt.

2. Parkeren

Als tweede parkeren wij onze auto aan de Nicolaas Sichmansstraat tussen ons huis en uw ontwikkeling. Op de door u opgestelde tekeningen is te zien dat aansluitend aan deze plek de parkeergelegenheid van uw ontwikkeling is voorzien. Hierdoor is het voor ons niet meer mogelijk de auto naast ons huis te parkeren. Wat voor ons, zoals u kunt bedenken, geen wenselijke situatie is.

Bureau Aard

Daarnaast is deze straat in de huidige situatie eenrichtingsverkeer. Wij verwachten de voorgestelde verandering een toename betekend in de verkeersbewegingen langs ons huis. Voor ons ook geen wenselijke situatie.

Hopelijk hebben wij onze bezwaren duidelijk kunnen overbrengen. Wij hebben geen bezwaar in de herontwikkeling in de bredere zin van het woord en denken graag met u mee naar oplossingen op de punten die voor ons bezwaarlijk zijn. Zo zien we een oplossing in het parkeerprobleem door de eenrichtingsstraat te handhaven en de parkeerplaatsen schuin te situeren, waardoor er mogelijk ruimte behouden blijft voor ons om te parkeren.

Wij hopen dat u onze bezwaren meeneemt en gaan graag met u in gesprek over mogelijke oplossingen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

5521 EH Eerel

[Redacted address line]

Bureau Aard

Brief 1

Beste meneer Roel Pluimakers,

Hierbij willen wij aangeven dat we bezwaar maken tegen de huidige plannen die er liggen voor Lindenstraat 49 te Eersel.

Wij hebben kennisgenomen van de plannen.

Voor de korte termijn maken wij ons zorgen rondom de hoogte van het pand. Wij voorzien parkeerproblemen doordat de meeste huishoudens meer dan 1 auto bezitten. Daarnaast maken wij ons zorgen wanneer er op dat stukje grond 11 huishoudens bij gaan komen. Momenteel wonen wij in een rustige omgeving. Wanneer er op zo'n klein oppervlak 11 huishoudens extra komen vermoeden wij dat de rust ver te zoeken is.

Voor de lange termijn maken wij ons zorgen over het voortbestaan van de bedrijven die er nu gehuisvest zijn op het Lindeplein. Wanneer uiteindelijk alle bedrijven uitgekocht worden en dit als gevolg gaat hebben dat het hele Lindenplein vol appartementen komt te staan zouden wij hier echt tegen zijn. De privacy is dan weg met appartementen voor ons huis. Dit is een logisch gevolg op het plan wat er nu ligt.

Wij zouden graag zien dat het Lindenplein in de huidige staat behouden blijft.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Eersel

Bureau Aard

Brief 2

Aan: Bureau Aard vastgoed BV

Markt 43

5554 CA Valkenswaard.

Geachte heer Pluimakers,

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog voor het project Lindestraat 49 willen wij bijgaand reageren op het door jullie voorgestelde ontwikkelingsplan.

Voor wat betreft de nieuwbouw zijn wij van mening dat deze qua vormgeving en uitstraling past in de ontwikkeling van de Lindestraat, echter zijn wij er voorstander van om naast de voorgesteld bouw het gehele terrein aan te pakken en niet alleen het voormalige Aldi pand.

Naast de voormalige locatie van de Aldi zijn er op het terrein nog andere gebouwen aanwezig, waaronder de locatie van o.a. Sportschool Boons, Cafetaria Lindeplein en Schoonheidssalon You-nique. Wij zouden het jammer vinden als deze gebouwen in de huidige (verouderde) staat zouden blijven staan terwijl een deel van het terrein volledig nieuw gebouwd gaat worden. Dit omdat er dan een situatie ontstaat waarbij een deel van de gebouwen esthetisch niet bij de nieuwbouw passen. Dit lijkt ons geen wenselijke situatie.

Bovendien gebeurt er momenteel weinig in de Gemeente Eersel m.b.t. de nieuwbouw van senioren woningen. Dit zou voor de gemeente een uitgelezen kans zijn om de huidige bebouwing te verwijderen en het project uit te breiden tot niet alleen het voormalige Aldi pand, maar het gehele blok zodat er een substantieel aantal nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Wij horen graag van u of bovenstaand idee ingebracht kan worden bij de Gemeente Eersel.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, dan horen wij dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Wij zenden van deze op en aanmerkingen een kopie naar de gemeente Eersel

Bureau Aard

4.3 Uitnodiging inloopavond

(separaat document)