

Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck

Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden

d.d. 02-11-2023

Terugblik: Eerste Omwonendenavond d.d. 22 juli 2022

“220714 OMO-locaties inloopavond”

Tijdens het drukbezochte eerste omwonendenoverleg op 13 juli 2022 waar het initiatief voor het Vakcollege samen met het ontwerp voor de locatie Knippenberg werd besproken in Wijkgebouw De Schnabbert zijn er verschillende suggesties gedaan door de geïnteresseerden. Zij hadden voor onze projectlocatie met name opmerkingen met betrekking tot verkeer, parkeren, groen en sociale veiligheid.

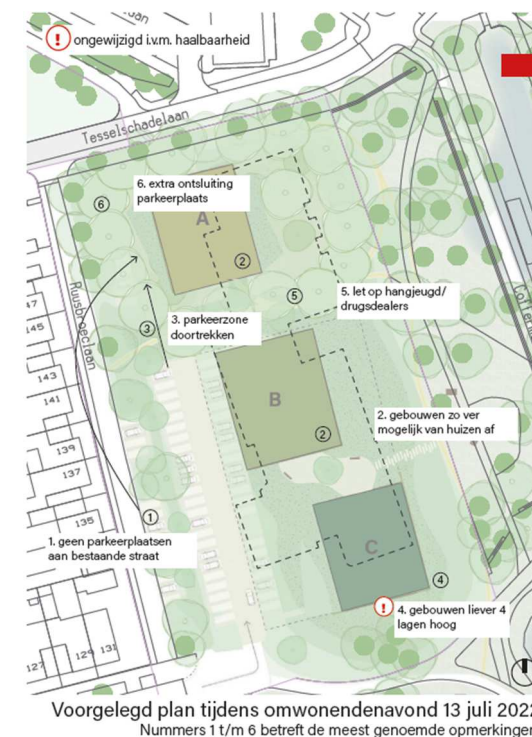
De meest voorkomende opmerkingen hebben we hieronder aangegeven:

- 1) Grote bezwaren tegen parkeren aan de straatzijde Ruysbroecklaan.
- 2) Waarom gebouwen niet meer richting park positioneren?
- 3) Voorgestelde parkeerzone bij B & C doortrekken voor blok A.
- 4) Gebouwen liever 4 lagen hoog.
- 5) Dealers staan op parkeerplaatsen bij het park. Behoeft aan meer sociale controle.
- 6) Extra ingang parkeerplaats maken aan Tesselschade laan.
- 7) Tesselschadelaan afsluiten voor gemotoriseerd verkeer ivm sluipverkeer vanaf de Wilma.

Reactie vanuit de gemeente d.d. 13 -09-2022 op de suggesties van de inloopavond:

- Het afsluiten van de Tesselschadelaan is niet mogelijk.
- Een ingang voor een parkeerplaats in het noorden voor blok A kan.
- Koppelen van de parkeerplaats van A met B/C niet doen, je creëert daarmee een soort alternatieve weg parallel aan de bestaande weg.
- Goed kijken naar de bestaande bomen met het bepalen van de positie van de gebouwen. Weet dat dit vanuit de omwonenden het grootste bezwaar is.

De opmerkingen van de omwonenden en de Gemeente Helmond zijn de basis geweest voor herziening van het ontwerp. Deze herziening hebben we gepresenteerd aan de Welstand op 10 januari 2023 en vervolgens aan de omwonenden op 6 februari 2023



Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck

Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden

d.d. 02-11-2023

Tweede Omwonendenavond d.d. 6 februari 2023

Tijdens de tweede omwonendenavond van 06 februari 2023, die specifiek voor de locatie van het Vakcollege werd gehouden, hebben we de huidige bewoners laten zien hoe we met deze suggesties zijn omgegaan in het verdere plan. Samen met haar adviseur Pauwert Architectuur heeft initiatiefnemer Cedrus Vastgoed c.a. 300 omwonenden / gebouweigenaren uitgenodigd om meegenomen te worden in de stand van zaken dusver en te horen wat zij van deze ontwikkelingen vonden.

De avond was goed bezocht met een aanwezigheid van c.a. 50 omwonenden/geïnteresseerden. Om de omwonenden een goed beeld te geven van de aanpassingen die zijn gedaan ten opzichte van de eerder gepresenteerde opzet zijn posters gepresenteerd met aangepaste tekeningen van het nieuwbouwplan. Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd over de procedure en verwachte tijdsplanning. De reacties op het gepresenteerde plan waren grotendeels positief. Uiteraard waren er bij direct omwonenden nog bepaalde zorgen, hoofdzakelijk met betrekking tot het verkeer en het parkeren.

De aanwezigen hebben gedurende de avond de mogelijkheid gehad om een registratieformulier in te vullen met vragen, antwoorden en/of suggesties. Niet iedereen wilde dit formulier invullen. Wij hebben hun wens om anoniem te blijven uiteraard gerespecteerd. De formulieren die we wel hebben verzameld hebben we digitaal verwerkt. De gestelde vragen/suggesties zijn hieronder opgesomd en van een antwoord voorzien.

Vervolg:

We zullen de opmerkingen en suggesties bespreken met de betrokken stakeholders. Zo blijven we de kwaliteit van het plan borgen en kunnen we het gedragen ontwerp steeds weer een stap verder brengen in richting van realisatie.



Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck
Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden
d.d. 02-11-2023

Vragen / suggesties / opmerkingen uit de avond van 6 februari 2023

Antwoorden

Welke bomen blijven staan?	Op basis van een bomenonderzoek, waar gekeken wordt naar de huidige gezondheid en de toekomstverwachting van de boom, zal in overleg met de Gemeente Helmond worden bepaald welke bomen behouden kunnen blijven en welke gekapt dienen te worden. We proberen de kap van bomen zo veel mogelijk te beperken.
Kan ik in aanmerking komen voor een (sociaal) huur appartement?	Welke appartementen koop worden en weke huur is nog nader te bepalen
Heb je voorrang voor de huurappartementen wanneer je op dit moment al in de wijk woonachtig bent?	Het zou mooi zijn dat als er mensen vanuit de wijk willen doorverhuizen, zij die kans krijgen. We zullen verkennen met de Gemeente Helmond wat hierin de mogelijkheden zijn.
Mooi plan.	Dankjewel voor het compliment.
Zouden we de tekeningen en het bomenonderzoek per mail kunnen ontvangen?	De poster zoals op de tafels ligt wordt per mail verstuurd aan degene die het registratieformulier hebben ingevuld. We zullen bij de gemeente Helmond informeren of het Bomenonderzoek gedeeld kan worden.
Bij verwijderen bomen aan de Ruusbroecclaan, graag gelijkwaardige (inclusief gelijke hoogte) bomen terug planten.	Natuur is belangrijk voor de omgeving van zowel de bestaande bewoners als de toekomstige. We proberen de kap van bomen zo veel mogelijk te beperken. Zeker als ze een goede kwaliteit en lange levensduur hebben.
Waarom wordt er geen doorgang voorzien voor automobilisten van het parkeervlak bij A naar het parkeervlak bij B/C? Op deze manier gaat het verkeer alsnog via de Ruusbroecclaan parallel aan deze parkeervakken.	Op dit moment is dit voorstel voor een parallelweg aan de Ruusbroecclaan afgekeurd door de verkeersdeskundige. We zullen dit punt opnieuw meenemen in het volgende overleg met de gemeente.
Voorkomen dat de Ruusbroecclaan parallel aan het plangebied een doorgaande weg wordt.	We zullen dit punt meenemen in het overleg met de gemeente.
Bijeenkomst voor direct aanwonende met ontwikkelaar en gemeente gewenst.	Op de uitnodigingsbrief die u heeft ontvangen staat een emailadres. Hier kunt u zich melden wanneer u behoefte heeft aan een 1 op 1 gesprek aan de keukentafel.
Graag een oplossing voor minder verkeer door de Ruusbroecclaan.	We zullen dit punt meenemen in het overleg met de gemeente.
Terrein van de gebouwen niet toegankelijk maken voor iedereen, in verband met hangjeugd	Hangjongeren zoeken vaak plekken op waar zij ongestoord en onbespied hun gang kunnen gaan. De appartementen zullen de sociale controle op de ruimte tussen de gebouwen en het gebied rondom de gebouwen vergroten.
Fijn dat ik met mijn hond zo door het plan het park in kan	Door het plan aan te haken op de bestaande langzaam verkeeroutes wordt het project onderdeel van de infrastructuur van het park. Een directe verbinding voor voetgangers door het plangebied heen is een plus en brengt het park ook verder de wijk in.
Drempel met zebrapad toevoegen tussen parkeerveld A en parkeerveld B/C.	Op dit moment is dit voorstel voor een parallelweg aan de Ruusbroecclaan afgekeurd door de verkeersdeskundige. We zullen dit punt opnieuw meenemen in het overleg met de gemeente.
Volwassen bomen planten aan zijde Ruusbroecclaan	Natuur is belangrijk voor de omgeving van zowel de bestaande bewoners als de toekomstige. We proberen de kap van bomen zo veel mogelijk te beperken. Zeker als ze een goede kwaliteit en lange levensduur hebben.

Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck
Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden
d.d. 02-11-2023

Vragen / suggesties / opmerkingen uit de avond van 6 februari 2023

Antwoorden

Kan er in het plan rekening worden gehouden met natuurinclusiviteit?	We proberen de gebouwen zorgvuldig in te passen in hun omgeving. Flora en fauna maken duidelijk deel uit van deze leefomgeving. Duurzaam en klimaatbestendig ontwerpen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het project en wordt dan ook zeker meegenomen.
Fijn om te zien dat jullie de opmerkingen van de vorige keer grotendeels hebben opgepakt. Het is een duidelijke verbetering.	Dankjewel, we proberen het project zo zorgvuldig mogelijk in te passen. Input vanuit direct betrokkenen draagt daar aan bij.
Geen publiek toegankelijke ontmoetingsplek, dit lijkt me hangjeugdgevoelig	Hangjongeren zoeken vaak plekken op waar zij ongestoord en onbespied hun gang kunnen gaan. De appartementen zullen de sociale controle op de ruimte tussen de gebouwen en daaromheen vergroten.
De parkeerplaatsen wat 'ruimer' opzetten, anders wordt het snel een 'te vol' aanblik	Door de parkeerplaatsen vanaf de parallel lopende Ruysbroecelaan met een groen talud aan het zicht te onttrekken wordt de te volle aanblik tegen gegaan.
Mooi dat zicht op de bomen van het park	Dankjewel, wij onderkennen de aantrekkelijkheid van het aanwezige groen.
Wanneer wordt de school gesloopt?	Naar verwachting in 2023/2024. Dit is nader te bepalen met de Gemeente Helmond.
Wanneer is start bouw?	Naar verwachting wordt dit halverwege 2024
Wanneer zijn de appartementen gereed?	Naar verwachting wordt dit halverwege 2026
Hoe lang zal de bouw duren?	Ongeveer 2 jaar
Een hele verbetering ten opzichte van de huidige situatie	Dankjewel voor het compliment.
In hoeverre staat het aantal parkeerplekken tegenover het aantal woningen?	We zullen met het plan dienen te voldoen aan de parkeernormen.
Wat is het totaal aantal woningen?	Het exacte aantal is nog niet bekend, het worden ongeveer 70 appartementen
Wat is het kostenplaatje voor het gebruik van de parkeerplekken voor de toekomstige bewoners?	Op dit moment hebben we hier geen informatie over. Dit wordt nader bekeken wanneer we verder in het proces zijn.
Met betrekking tot de privacy, hoe wordt de doorkijk van vooral de lage woningen beperkt?	De appartementen zijn zo ver mogelijk richting het parkje verschoven. Daarnaast zijn ze, ten opzichte van de vorige omwonendenavond een kwartslag gedraaid zodat er meer zicht is op het groen vanuit de woonwijk, maar er ook minder appartementen uitkijken op de woonwijk. Daarnaast is in de doorsneden te zien dat het uitzicht van de appartementen op de aanliggende woningen beperkt is. De groene zone met talud tussen de parkeerplaatsen en de bestaande woningen zorgt ervoor dat de doorkijk wordt beperkt.
Hoe groot worden de appartementen?	Het exacte formaat is nog niet bekend, ze zullen variëren tussen de c.a 50 en c.a. 95 m ²
Ga zo door met informatie verstrekken	Dankjewel, zullen we doen.
Leuk die tussenruimte tussen de gebouwen. Komen er ook kinderspeeltuintjes? Dat zou wel leuk zijn voor de mensen	Dankjewel. We zullen dit punt meenemen in het overleg met de gemeente.
Fijn dat het 3 losse gebouwen zijn en niet 1 grote muur	Dankjewel
Ruysbroecelaan 1 richtingsweg maken, voor verkeersveiligheid	We zullen dit punt meenemen in het overleg met de gemeente.
Het wordt sowieso een verbetering	Dankjewel

Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck
Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden
d.d. 02-11-2023

Vragen / suggesties / opmerkingen uit de avond van 6 februari 2023

Antwoorden

Graag ook rolstoeltoegankelijke appartementen met 2 slaapkamers op de begane grond, niet alleen voor senioren

Alle appartementen zijn toegankelijk met de lift. Er zullen ook appartementen komen met twee slaapkamers.

Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck

Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden

d.d. 02-11-2023

keukentafelgesprek d.d. 12-07-2023

Basis van het keukentafelgesprek met de direct aanwonenden van het project Parc Ruysbroec was de door de direct aanwonenden opgestelde brief met zorgen over Plan Parc Ruysbroeck van 5 maart 2023.

Puntsgewijs zijn we door de alinea's van de brief gegaan. Waarbij in eerste instantie de waardering is uitgesproken dat de bewoners gemeenschappelijk hun standpunten hadden bepaald. Wij zijn blij dat de direct aanwonenden hun waardering uitspreken over de aangepaste plannen. Door er samen de schouders onder te zetten hebben we een verbeteringslag kunnen maken. We waarderen de gegeven complimenten. De gebruikte typering van de samenwerking als constructief doet ons deugd. We onderschrijven de wens om samen van Parc Ruysbroec een parel in het groen te maken en erkennen het gemeenschappelijk belang. De bewoners vragen naar de planning van de sloop en de bouw. Zij spreken hun vrees uit voor oneigen gebruik van de plek met risico's op het gebied van vandalisme en brand. Zij vragen zich af of er een camera kan worden geplaatst.

Parkeren

De direct aanwonenden geven aan dat zij de aaneengesloten parkeerplaats voor de drie gebouwen waarderen. Zij hebben de voorkeur voor twee ontsluitingen 1 in het noorden en 1 in het zuiden. De bewoners geven de voorkeur aan zicht op groen en willen geen langsparkeren in de straat. De rabatstrook wordt nu gebruikt om te parkeren. Alleen bewoners maken hier gebruik van. Het langsparkeren zien zij als risico dat derden dit gaan gebruiken om busjes/campers en bestelwagens te plaatsen. Kortom; de bewoners hebben een duidelijke voorkeur voor zicht op groen. Het gebruik van heesters/struikvak in plaats van een talud zien zij als voorstelbaar. Wel wordt de opmerking gemaakt dat het driehoekige veld aan de Tesselschadelaan ook is voorzien van een talud. Zij begrijpen niet waarom de gemeente dat wel kan houden maar het talud voor hun deur niet. Er wordt besproken om de parkeerstraat van Parc Ruysbroeck te vergroenen. De plekken die komen te vervallen moeten elders worden teruggebracht. De bewoners doen hierin enkele suggesties:

- haaks op de Tesselschadelaan ten noorden van Blok A > Dit kan echter een probleem worden in combinatie met de fietsstraat.
- In de groenstrook tegenover Ruysbroecklaan 121-131 > De bewoners geven aan ook hier geen auto's voor de deur te willen. Hierbij wordt de opmerking gemaakt dat het nu wordt gebruikt als desolaat hondenpoepveldje. Dit mag worden aangepakt.
- Verder naar het westen in de groenstrook tegenover Ruysbroecklaan 121-131 > omgeven met een haag in een parkeerhofje lijkt goed te landen.
- Alleen als het echt moet: langsparkeren in de groenstrook aan de Ruysbroecklaan op plaatsen waar geen woningen op uitkijken (ter hoogte van de Trafo parallel aan Ruysbroecklaan 131 en Tesselschadelaan 28)



Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck

Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden

d.d. 02-11-2023

Bomen

De verwachting is dat de zone tussen de Ruysbroecstraat 131 t/m 147 en de parkeerstraat van Parc Ruysbroeck eigendom van de gemeente Helmond blijft. Het rooien en plaatsen van bomen is een zaak voor de gemeente. Als ontwerpteam proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met de huidige bomen. Vanuit de ontwikkelaar worden alleen bomen gekapt wanneer het functioneel noodzakelijk is. Waarschijnlijk zal het nodig zijn om ter hoogte van de ingang van het parkeerterrein vanuit zowel de Ruysbroecstraat als de Tesselschadelaan een boom te rooien. De bewoners geven aan dat de bomen op het schoolplein niet zijn meegenomen in de bomenstudie.

Positie Nieuwbouw

Project Parc Ruysbroeck heeft andere uitgangspunten dan het door de bewoners genoemde voorbeeldproject aan de Fokkerlaan. We hebben al het mogelijke gedaan om voldoende afstand tussen de huidige woningen en de nieuwbouw te realiseren. In onze ogen hebben we hierin het optimum bereikt. Het verplaatsen van gebouw B naar achteren is niet mogelijk vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke redenen. De maquette geeft een indruk wat de verhoudingen zijn. De bewoners kunnen zich vinden in onze argumentatie.

Aantal lagen

De 3 appartementenblokken zullen maximaal 4,5&6 woonlagen bevatten. Waarbij gebouw B en C op een deels verdiepte parkeerkelder komen te staan. We zullen aan de wens om geen woonlagen meer toe te voegen gehoor geven.

Programma

Fijn om te horen dat het programma en de doelgroepen die we voor ogen hebben (goedkope koop in blok A, middenhuur/koop in blok B, hogere segment koop in blok C) de goedkeuring van de aanwonenden kan krijgen.

Vervolg:

We zullen de opmerkingen en suggesties bespreken met de betrokken stakeholders. Zo blijven we de kwaliteit van het plan borgen en kunnen we het gedragen ontwerp steeds weer een stap verder brengen in richting van realisatie.



Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck

Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden

d.d. 02-11-2023

Derde Omwonendenavond d.d. 2 november 2023

Tijdens de derde omwonendenavond van 02 november 2023 zijn de nieuwbouwplannen gepresenteerd, waarbij we de wijzigingen ten opzichte van het keukentafelgesprek, na overleg met de Gemeente Helmond, zover mogelijk hebben verwerkt. Samen met haar adviseur Pauwert Architectuur heeft initiatiefnemer Cedrus Vastgoed c.a. 30 omwonenden / gebouweigenaren (blauw omkaderd) met een brief uitgenodigd om meegenomen te worden in de stand van zaken tot dusver en te horen wat zij van deze ontwikkelingen vonden. De bewoners van de rood omcirkelde gebouwen zijn via email aan de voorzitter uitgenodigd voor de omwonendenavond.

De avond was goed bezocht met een aanwezigheid van c.a. 30 omwonenden/geïnteresseerden. Om de omwonenden een goed beeld te geven van de aanpassingen die zijn gedaan ten opzichte van de eerder gepresenteerde opzet zijn posters gepresenteerd met aangepaste situatietekening en doorsnede van het nieuwbouwplan. Tevens is de aangepaste maquette getoond. Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd over de procedure en verwachte tijdsplanning. De reacties op het gepresenteerde plan waren grotendeels positief. Uiteraard hadden direct omwonenden nog bepaalde vragen, hoofdzakelijk met betrekking tot het verkeer en het parkeren.

De aanwezigen hebben gedurende de avond de mogelijkheid gehad om een registratieformulier in te vullen met vragen, antwoorden en/of suggesties. Niet iedereen wilde dit formulier invullen. Wij hebben hun wens om anoniem te blijven uiteraard gerespecteerd. De formulieren die we wel hebben verzameld hebben we digitaal verwerkt. De gestelde vragen/suggesties zijn hieronder opgesomd en van een antwoord voorzien.

Vervolg:

We zullen de opmerkingen en suggesties bespreken met de betrokken stakeholders. Zo blijven we de kwaliteit van het plan borgen en kunnen we het gedragen ontwerp steeds weer een stap verder brengen in richting van realisatie.



Omgevingsdialoog Parc Ruysbroeck
Globaal overzicht vragen / suggesties / opmerkingen van omwonenden
d.d. 02-11-2023

Graag volwassen bomen en struiken planten tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing Ruusbroeclaan als privacy scherm. Liefst op een talud. Al is het maar een glooiing.	Natuur is belangrijk voor de omgeving van zowel de bestaande bewoners als de toekomstige. We gaan hierover in overleg met de Gemeente. Afhankelijk van welke partij de grond uiteindelijk wordt kunnen beslissingen worden genomen.
Fijn om te zien dat jullie de opmerkingen van de vorige keer grotendeels hebben opgepakt. Het is een duidelijke verbetering.	Dankjewel, we proberen het project zo zorgvuldig mogelijk in te passen. Input vanuit direct betrokkenen draagt daar aan bij.
Graag toezien op voldoende sociale controle en verlichting tegen hangjeugd	Hangjongeren zoeken vaak plekken op waar zij ongestoord en onbespied hun gang kunnen gaan. De appartementen zullen de sociale controle op de ruimte tussen de gebouwen en daaromheen vergroten.
De losse 5 parkeerplaatsen aan de Ruusbroeclaan in het grasveld tegenover het project worden niet zoals gevraagd aan het zicht onttrokken door groen. Kan daar een boom/ haag / struik worden geplaatst?	We hebben er alles aan gedaan om de parkeerplaatsen zo ver mogelijk uit het zicht te plaatsen. Deze grond is van de Gemeente Helmond. We gaan hierover in overleg met de Gemeente.
Hoe zit het met het ondergrondse afvalstelsel? Waar wordt deze voorzien?	De Gemeente Helmond is dit nog aan het bekijken. Waarschijnlijk komt dit naast de 5 parkeerplaatsen ten zuidzijde van het project aan de inrit.
Wanneer wordt de school gesloopt?	Naar verwachting in 2023/2024. Dit is nader te bepalen met de Gemeente Helmond.
Wanneer is start bouw?	Naar verwachting wordt dit eind 2024
Hoe zit het met het afsluiten van de Tesselschadelaan? We zouden die graag dicht willen zien om sluisverkeer en hardrijders tegen te gaan.	De gemeente geeft aan dat dit bekeken wordt samen met de plannen van de Knippenberg. Er zijn altijd twee calamiteitsroutes nodig. Wanneer een extra ontsluiting aan de nachtegaal laan is voorzien kan de Tesselschadelaan evt. worden afgesloten. Wordt vervolgd.
Wanneer zijn de appartementen gereed?	Naar verwachting wordt dit eind 2026
Hoe lang zal de bouw duren?	Ongeveer 2 jaar
Hoe groot worden de appartementen? En worden het huur of koop.	Wisselend tussen c.a. 50 m2 tot c.a. 90m2. Zowel huur (B) als koop (A&C) Afhankelijk van de markt kan dit nog wijzigen.
Welke kleuren krijgen de appartementsblokken?	De exacte kleurvorming is afhankelijk van de steenkeuze, maar het idee is om de twee buitenste blokken licht getint (grijs / wit) metselwerk te voorzien met donkere kozijnen en het middelste blok juist contrasterend uit te voeren.
Welk gedeelte van de parkeerzone is verdiept?	De zone ter hoogte van B/C wordt waarschijnlijk iets verdiept uitgevoerd om aan te sluiten op de parkeerlaag onder de gebouwen. We zijn hierbij afhankelijk van de hoogte van het grondwater.
Kunnen we nog eens in de school kijken?	Er is asbest gevonden in de school, we mogen hier niet naar binnen. Er is zoals gevraagd een camera geplaatst om misstanden tegen te gaan.