

Verslaglegging van de overleggen met de klankbordgroep

Link naar de online verslagleggingen van alle gehouden bijeenkomsten voorgaand het 'Concept bestemmingsplan – LeoHendrik' > <https://www.casade.nl/projecten/leohendrik/klankbordgroep-leohendrik/>

Verslag eerste bijeenkomst 22 september

Op woensdag 22 september was de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep LeoHendrik. Woonadviseur/-coördinator van Casade startte de bijeenkomst nadat alle aanwezigen zich hadden voorgesteld. Namens de gemeente was beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening aanwezig.

De start

Samen met de klankbordgroep werken we aan een stedenbouwkundig plan, op basis van de kaders die Casade gebruikt bij nieuwbouw. De klankbordgroep mag haar mening geven over het concept stedenbouwkundigplan en de omgeving, beoordeelt de ideeën van het projectteam en zet het projectteam aan het denken.

Het concept stedenbouwkundig plan

Het concept stedenbouwkundig plan laat een beeld zien van verschillende woningen. Met aan de noordwestkant eengezinswoningen. De huidige doorgang bij de Dr. Kuiperstraat is erg smal. In het concept stedenbouwkundig plan verbreden we deze. Aan de noordoostkant van de straat staat in het concept stedenbouwkundigplan een woongebouw met appartementen. Bekijk [hier](#) het plan.

In groepen in gesprek over het ontwerp

De huidige bewoners en omwonenden spraken in aparte groepjes over wat zij vonden en zagen bij de ontwerpen. Op stickers schreven zij hun opmerkingen, bespreek- en aandachtspunten. Aan het einde van de bijeenkomst deelden de groepen hun aandachtspunten met de rest. Dit zijn de punten die de groep belangrijk vindt:

Buitenruimte

- Aandacht voor parkeergelegenheid. Zorg voor voldoende parkeerplekken vergeleken met het aantal woningen dat wordt gebouwd. En voorkom dat er niet één groot gebied vol staat met auto's.
- Tussen de nieuwbouw en Dr. Kuiperstraat een groenstrook tussen de brandgang en de woningen toevoegen voor meer ruimte.
- Behoeft aan meer groen(stroken).
- Achter het woongebouw met appartementen bomen tegen de erfafscheiding.
- Behouden van de huidige 'rooilijn' tot het trottoir. Een rooilijn is een door de gemeente aangewezen grens tussen openbare en privé grond. Op deze manier wordt het zicht voor de bewoners aan het Doctor Ariënsplein zo min mogelijk beperkt.

- De inrit voor het parkeren bij het woongebouw met appartementen op een andere plek.

Veiligheid

- Aandacht voor het parkeerterrein achter het woongebouw met appartementen. Ervoor zorgen dat dit een rustige plek blijft met groen (zoals bomen).
- Aandacht voor de privacy van de bewoners rondom het woongebouw met appartementen.

Woningtype

- Seniorenwoningen toevoegen op de hoek van de Prins Hendrikstraat.
- Het woongebouw heeft drie woonlagen. Hierbij voorkomen dat het woongebouw één groot en massaal blok lijkt. Voorkeur om een schuine kap toe te passen of het woongebouw te verlagen naar twee woonlagen.

Proces

- De straat is kortgeleden vernieuwd door de gemeente. In de toekomst meer aandacht voor een betere aansluiting van verschillende projecten.

De presentatie van de avond vindt u [hier](#).



Verslag tweede bijeenkomst 6 december

Op maandag 6 december was de tweede bijeenkomst van de klankbordgroep Leo XIII straat. In verband met de situatie en regelgeving omtrent COVID-19, was deze bijeenkomst online te volgen. De sociaal projectleider van Casade had de leiding en werd ondersteund door:

- Projectontwikkelaar
- Communicatiemedewerker Casade

De ontwerper van het nieuwbouwplan:

- De Loods Architecten

Aanwezigen namens de gemeente:

- Beleidsmedewerker RO
- Beleidsadviseur Volkshuisvesting

De start

De bijeenkomst begon met een korte terugblik op de voorgaande bijeenkomst op 22 september, waarbij (buurt)bewoners zijn/haar mening en suggesties deelden op het concept stedenbouwkundig plan en haar omgeving. Het projectteam heeft toegelicht welke punten zij onder handen hebben genomen en wat daaruit is voortgekomen in het nieuwe stedenbouwkundig plan.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan ([zie presentatie](#) voor beeldimpressies)

Er is geprobeerd om zoveel mogelijk aan de wensen van de (buurt)bewoners te voldoen. Dit is ook terug te zien in het nieuwe stedenbouwkundig plan. Per onderdeel worden de veranderingen hieronder in het kort toegelicht.

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen is onderzoek gedaan naar de uitvoering van de gevels. We willen in het nieuwbouwplan zoveel mogelijk het dorpskarakter behouden in de straat door de elementen die in het huidige vastgoed zitten, terug te laten komen.

Zo komen de bestaande tuitgevels met schoorstenen terug in de nieuwe kopgevels. Daarnaast krijgen de koppen gevelopeningen die zorgen voor sociale veiligheid aan de Dr. Kuiperstraat. De entrees in de voorgevels zullen duidelijk te herkennen zijn. Eventueel zijn de entrees voorzien van een wit accent, net als bij een deel van de bestaande woningen. Ook wordt onderzocht of de horizontale lijn tussen de begane grond en de eerste verdieping kan worden overgenomen in het nieuwe ontwerp. De woningen krijgen een baksteen uitstraling in roodbruine tinten, zoals ook de bestaande bebouwing.

Het parkeren aan de straat

Het aantal parkeerplaatsen aan de straat wordt vermeerderd om te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Voor de bewoners van het woongebouw is het parkeren gepland aan de achterkant van het gebouw op eigenterrein. Hierdoor zal het aantal auto's geparkeerd aan de straat niet enorm stijgen.

Het woongebouw

In het nieuwe plan is het appartementengebouw dichter op het trottoir gezet om meer ruimte te creëren op het achterterrein en de afstand tot de perceelsgrenzen daarachter te vergroten. Daarbij zijn de parkeerplaatsen op het achterterrein dichter op het woongebouw geplaatst. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een groene strook die bijdraagt aan de privacy voor de omwonenden. Verder is het woongebouw gedeeltelijk verlaagd. Het gebouw wordt aan de noordoostelijke kant voor een gedeelte twee laags. Om het zicht vanuit de tweede verdiepingsgalerijen naar de omliggende gebieden te beperken zal groene afscheiding worden geplaatst.

Naast het feit dat de groene afscheiding op de galerijen bijdraagt aan de privacy van omwonenden, zorgt deze er ook voor dat het zicht op het gebouw verzacht wordt. Ook is het projectteam van plan om de gevels zoveel mogelijk te vergroenen door beplanting toe te passen.

Verder is gekeken naar het bergingsgebouw dat voorheen los stond van het woongebouw op het achterterrein. Deze is in het nieuwe plan in het woongebouw geïntegreerd.

Voor het afval van de bewoners, is het idee om ondergrondse afvalcontainers te gebruiken.

Vraag en antwoord klankbordgroep

Over het algemeen waren de reacties vanuit de klankbordgroep positief over de verbeteringen die zijn opgepakt en doorgevoerd in het nieuwe stedenbouwkundig plan. Zij voelen zich hierbij gehoord door het projectteam. Na afloop van de presentatie werden nog een aantal vragen en bespreekpunten genoemd.

De vragen en antwoorden leest u [hier](#).

De presentatie van de avond vindt u [hier](#).

Verslag derde bijeenkomst 20 december

Op maandag 20 december was de derde bijeenkomst van de klankbordgroep LeoHendrik. In verband met de situatie en regelgeving omtrent COVID-19, was deze bijeenkomst opnieuw online te volgen. De sociaal projectleider van Casade had tijdens de bijeenkomst de leiding en werd ondersteund door:

- Projectontwikkelaar
- Communicatiemedewerker
- Consulent

De ontwerper van het stedenbouwkundig plan:

- De Loods Architecten

Aanwezigen namens de gemeente:

- Beleidsmedewerker RO
- Beleidsadviseur volkshuisvesting

De start

De bijeenkomst begon met een korte terugblik op de voorgaande bijeenkomst van 6 december, waarbij (buurt)bewoners zijn/haar meningen en suggesties deelden op het vernieuwde stedenbouwkundig plan. Het projectteam heeft aangegeven dat de veranderingen in het plan van de derde bijeenkomst, ten opzichte van de vorige bijeenkomst, gering zijn. We hebben met onze partners in de gemaakte plannen zoveel mogelijk de wensen van de buurt meegenomen en geprobeerd om buurt in bepaalde mate tegemoet te komen.

Veranderingen in het stedenbouwkundig plan t.o.v. het vorig plan ([zie presentatie](#) voor beeldimpressies)

Opnieuw heeft het projectteam veranderingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan om de wensen van de buurtbewoners tegemoet te komen. In voorgaande stukken zijn al grote stappen genomen om aan de wensen te voldoen/tegenwoordigen te komen. De veranderingen dat het team dit keer heeft doorgevoerd zijn minimaal, en gaan voornamelijk over de omgeving van de bebouwing.

Hieronder worden de veranderingen in het kort toegelicht.

1. *Ondergrondse afvalcontainer*

In het vorig plan stond de ondergrondse afvalcontainer tegenover de grondgebonden woning aan de Leo XIII straat 17. De locatie is veranderd de container in noordelijke richting te verplaatsen waarbij deze tegenover de middenberm van de Willem II straat komt te liggen.

2. *Het parkeren aan de straat*

Het aantal parkeerplaatsen aan de Prins Hendrikstraat is op verzoek verminderd ten opzichte van het vorige plan. Er is een parkeerplaats opgeofferd om meer groen te

maken op die plaatst. Zo hopen we het zicht voor de woning tegenover te verbeteren. Deze verandering heeft geen invloed op het gewenste aantal parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm van de gemeente Loon op Zand.

3. *Het parkeren op het achterterrein woongebouw*

De parkeerplaats die voorheen dicht op de perceelgrens stond is weggehaald. Dit is gedaan op verzoek van de bewoners aan het Wilhelminaplein, van wie de achtertuin grenst aan het perceel van het woongebouw. Hierdoor voldoet het stedenbouwkundig plan nog steeds aan de parkeernorm van de gemeente.

Terugkoppeling klankbordgroep/buurt en vragenronde

Na de aanpassingen te hebben gepresenteerd door de architect, was er ruimte voor de klankbordgroep om namens de buurt te vertellen wat zij vinden van de plannen en procesbehandeling. Daarnaast konden aanwezigen vragen stellen of opmerkingen maken op de aanpassingen in het plan.

De vragen en antwoorden leest u [hier](#).

Vervolgstappen project

Na de terugkoppeling van de klankbordgroep en de vragenronde, zijn de vervolgstappen besproken. Het projectteam wil de plannen die zij nu hebben indienen bij de gemeente Loon op Zand. Het plan wordt dan in 2022 in behandeling genomen waarbij een bestemmingsplan wijziging wordt vereist.

Het plan dat Casade bij de gemeente indient wordt openbaar gepubliceerd. Iedereen kan het plan dan inzien. In het proces om het bestemmingsplan te wijzigen hebben buurtbewoners verschillende momenten om hun bezwaren in te dienen bij de gemeente. In het document '[Procedure Bestemmingsplan](#)' is de uitleg terug te lezen hoe het proces verloopt en op welke momenten bezwaar ingediend kan worden.

De presentatie van de avond vindt u [hier](#).

Herontwikkeling Leo XIII-straat Kaatsheuvel

Structuurplan

22 september 2021



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING NOORDZIJDE



.....

BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING ZUIDZIJDE



BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN WONINGEN
(16 OF 18) IN ORANJE
SCHAAL 1:1000



BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN WONINGEN
(16 OF 18) IN ORANJE
SCHAAL 1:500

- breken van lengte a.d.h.v.
verspringen bouwblokken
- zichtas over parkje willem II straat
- vergroten huidige
afstand rooilijn tot trottoir
- kans in gebruik achtergebied
- poort doctor kuiperstraat
- zichtlocatie
- meer lucht op de hoek door
doortrekken rooilijn doctor kuiperstraat



SCENARIO A

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN			
5,4m beukmaat	oranje	9	
5,1m b. (hoeksteen)	rood	2	
APPARTEMENTEN			
60 m² GO	geel	17	
TOTAAL		28	



SCENARIO B

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN	
5,4m beukmaat	oranje 8
5,1m b. (hoeksteen)	rood 2
APPARTEMENTEN	
60 m² GO	geel 17
TOTAAL	27



SCENARIO C

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN	
5,4m beukmaat	oranje 8
5,1m b. (hoeksteen)	rood 2
APPARTEMENTEN	
60 m² GO	geel 17
TOTAAL	27



SCENARIO D

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN		
5,4m beukmaat	oranje	8
5,1m b. (hoeksteen)	rood	2
APPARTEMENTEN		
60 m² GO	geel	17
TOTAAL		27



OVERZICHT SCENARIO'S



SCENARIO A



SCENARIO B



SCENARIO C



SCENARIO D





de loods

architecten en adviseurs

.....

Een organisatie is zo sterk als haar mensen. Vanuit die overtuiging kiest De Loods voor een bijzondere bedrijfsvorm, waarin die mensen centraal staan: de coöperatieve vereniging.

Ons vak gaat niet over stenen, niet over gebouwen. Architectuur gaat over mensen die in die gebouwen wonen, werken, leren, herstellen, ontspannen, verlangen, liefhebben, groeien, dromen. Voor die mensen is er De Loods. Niet als bureau, maar als Leon, Suzanne, Fons, Paul, Anja... Want wij geloven in de kracht van het individu. Daarom kiezen we voor coöperatief beheer. Die geeft ons de ruimte en de stimulans om ons allerbeste zelf te zijn.

DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Boscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

www.deloods.nl

Startbijeenkomst klankbordgroep

LeoHendrik

22 september 2021



casade
zo wil ik wonen

Welkom

Samen op weg naar een duurzame toekomst voor
LeoHendrik



Programma van de avond

- Welkom - agenda - voorstellen
- Een duurzame toekomst
- Wat willen we bereiken?
- Wat doet de klankbordgroep?
- Stedenbouwkundig plan
- In groepjes uit elkaar
- Contact en communicatie
- Afsluiting



Wie zijn er vanavond aanwezig?

Omwonenden en (mogelijk toekomstige) bewoners

Architect De Loods

Sjoerd Raaijmakers

Gemeente

Matthijs van Merwijk (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)

Projectteam Casade

Anouk Farla (sociaal projectleider)

Bjorn van den Boer (wijkbeheerder)

Jeroen Cools (adviseur Wonen en Maatschappij)

Bartton Langens (projectontwikkelaar)



Wie is Casade?

Fijn en betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. Dat is waar wij voor zorgen.

We sluiten onze 11.500 huizen aan op de woonbehoeftes van onze huurders én op een duurzame toekomst.

Ook werken we in onze buurten aan een prettige leefomgeving. Alles zodat onze huurders zeggen: zo wil ik wonen!



Een duurzame toekomst!

We investeren flink in duurzaamheid

zodat onze huurders betaalbaar wonen met meer comfort

- 2.000 woningen krijgen een energielabel A+ of A++. Dit draagt bij aan ons doel om 9 miljoen kilo CO₂-uitstoot te verminderen.
- Bij een woningverbetering stijgen de woonlasten (huur en energie) van onze huurders in principe niet.
- We verminderen onze eigen ecologische voetafdruk.



casade
zo wil ik wonen

Een duurzame toekomst!

De Casade woning is:

1. Energetisch duurzaam
2. Comfortabel
3. Gezond
4. Toekomstbestendig
5. Betaalbaar

Dit is de kern uit ons duurzaamheidsbeleid.



Wat willen we bereiken?

Met inbreng van bewoners, omwonenden, gemeente en Casade

- Najaar 2021: een ontwerp voor een stedenbouwkundigplan
- Voorjaar 2022: een ontwerp voor de nieuwbouw



Wat doet de klankbordgroep?

De klankbordgroep:

- geeft haar mening over het stedenbouwkundig plan en de omgeving
- beoordeelt de ideeën van het projectteam
- en zet het projectteam aan het denken

Zo komen we samen tot een plan!



Hoe gaan we dat doen?

Werksessies:

1. Woensdag 22 september
Presentatie concept stedenbouwkundig plan
Laten inspireren door de klankbordgroep

→ *Uitwerktijd & onderzoek projectteam*
2. November / december
Presentatie (aangepast) stedenbouwkundig plan en praten over beeldkwaliteit
3. Vervolgafspraken met klankbordgroep
4. Is alles afgestemd met de klankbordgroep? Dan een presentatie aan alle bewoners en omwonenden.

Iedere bijeenkomst is van 19.00 uur tot ca. 20.30 uur.



casade
zo wil ik wonen

Uitkomst vragenlijst

- De meerderheid vindt de woonomgeving fijn
- De buurt wordt omschreven als een relatief rustige wijk met prettige burens
- De meningen over het sloopbesluit zijn verschillend: een aantal omwonenden vinden de woningen verouderd en toe aan vervanging, maar zijn ook onzeker over wat we terugbouwen
- We ontvingen verder nog tips over de parkeerplaatsen, het groen, speelgelegenheid voor kinderen en over meer diversiteit aan type woningen.



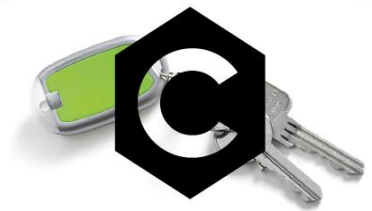
Grenzen en regels

Waar moeten we rekening mee houden?

- Sociale woningbouw (onder de huurtoeslaggrens)
- Voorkeur om appartementen met lift toe te voegen
- Toevoegen van woningen
- Voldoen aan duurzaamheidseisen (bijv. Nul-Op-de-Meter)
- Budget zo ingezet dat woningen betaalbaar zijn
- Parkeerbeleid
- Groenvoorziening - biodiversiteit
- Waterberging



Wat is een stedenbouwkundig plan?



casade
zo wil ik wonen



casade
zo wil ik wonen

Wensen en ideeën?

We gaan aan de slag!



Contact en communicatie

- (Foto)verslag van de werksessies naar alle aanwezigen van vanavond (e-mail) en op www.casade.nl/leohendrik
- Info naar de bewoners via nieuwsbrieven, www.casade.nl/leohendrik
- Volgende klankbordgroep bijeenkomst in november / december
- Ideeën?



Vragen?

Tot november / december!



Herontwikkeling Leo XIII-straat Kaatsheuvel

Klankbordavond 2

2 december 2021

BESTAANDE SITUATIE





BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING NOORDZIJDE



.....

BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING ZUIDZIJDE



BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN WONINGEN
(16 OF 18) IN ORANJE
SCHAAL 1:1000



SCENARIO'S 1E KLANKBORDAVOND



SCENARIO A



SCENARIO B



SCENARIO C



SCENARIO D

BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN 18 WONINGEN
IN ORANJE
SCHAAL 1:500

PARKEREN

NORM

WONINGEN: $1,7 \times 18 = 30,6$

PARKEERPLAATSEN IN PLANGEB. 23
(langsparkeren + opritten)



SCENARIO B - 1E KLANKBORDAVOND

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN			
5,4m beukmaat	oranje	8	
5,1m b. (hoeksteen)	rood	2	
APPARTEMENTEN			
60 m² GO	geel	17	
TOTAAL		27	



SCENARIO 6 DECEMBER

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN
5,4m beukmaat 10

APPARTEMENTEN
68 m² GO (excl. berging) 14

TOTAAL 24

PARKEREN

NORM
WONINGEN: 1,9 X 10 = 19
APPART.: 1,3 X 14 = 18,2
TOTAAL 37,2

PARKEERPLAATSEN IN PLAN 43



APPARTEMENTENCOMPLEX

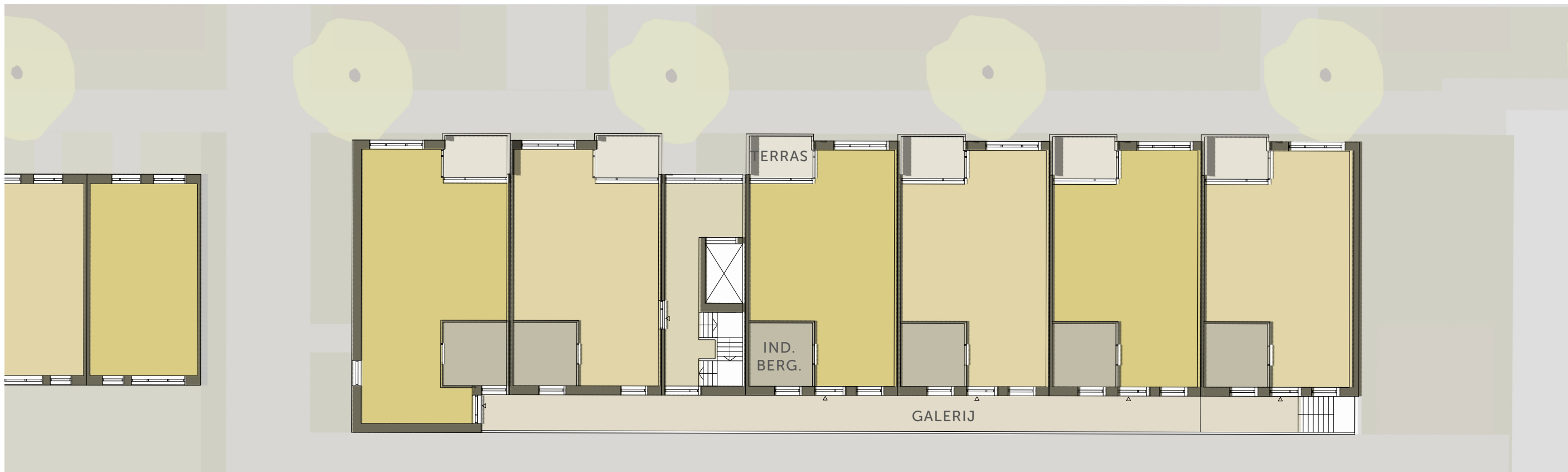
BEGANE GROND | SCHAAAL 1:200



.....

APPARTEMENTENCOMPLEX

EERSTE VERDIEPING | SCHAAAL 1:200



TWEEDE VERDIEPING | SCHAAAL 1:200



APPARTEMENTENCOMPLEX

VOGELVLUCHT VOORZIJDE

NOORDELIJK DEEL IN TWEE BOUWLAGEN



APPARTEMENTENCOMPLEX

BOMEN EN NIET HECHTEND GEVELGROEN BEPERKEN ZICHT OP OMLIGGENDE PERCELEN

VOGELVLUCHT ACHTERZIJDE



BEELDKWALITEIT | GRONDGEBONDEN WONINGEN

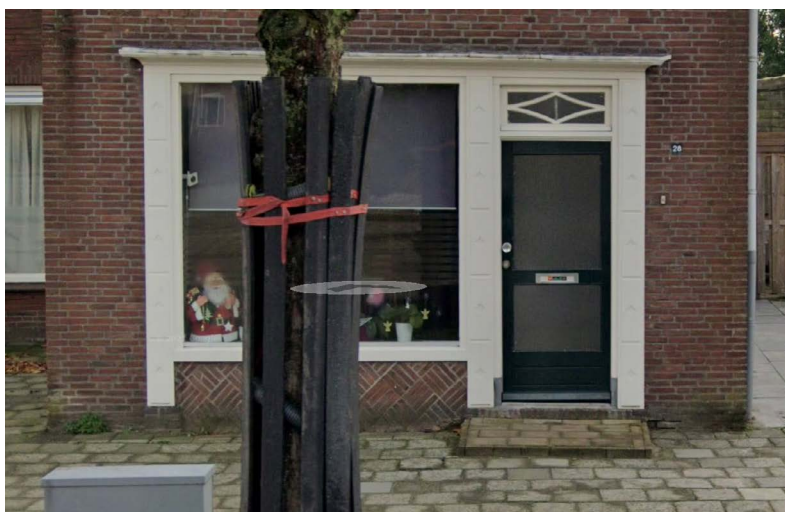
VOORGEVELS | BESTAANDE SITUATIE



BRUINRODE TINTEN METSELWERK

ROLLAGEN

GROTE PUI BEGANE GROND



WITTE ACCENTEN

OPVALLENDE ENTREE

ACCENTEN IN BIJZONDER METSELWERK



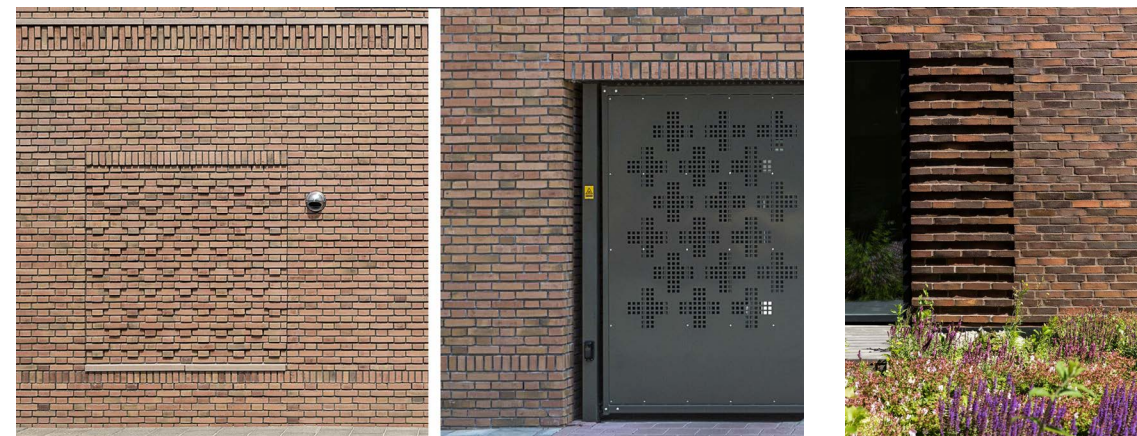
GRIJZE PAN

OVERSTEK MET BAKGOOT

EVENWICHTIGE RAAMVERDELING

HORIZONTALE LIJN
SCHEIDING TUSSEN BEGANE GROND
EN VERDIEPING

VOORGEVELS | REFERENTIES



BEELDKWALITEIT | GRONDGEBONDEN WONINGEN

KOPGEVELS | BESTAANDE SITUATIE



SCHOORSTEEN

EINDPANNEN

TUITGEVEL



GEVELOPENINGEN IN KOP

ACCENTEN IN BIJZONDER METSELWERK

ENTREE OP KOP

MEE-ONTWORPEN TUINAFSCHIEDING



METSELWERK
ACCENTUEERT CONTOUR KOP

KOPGEVELS | REFERENTIES



BEELDKWALITEIT | APPARTEMENTEN

REFERENTIES

BAKSTEEN GEVELS IN TWEE EN DRIE BOUWLAGEN MET HALFINPANDIGE BALKONS



VERFIJNING IN GEVELS
INPIRATIE UIT BESTAANDE SITUATIE



WAAR MOGELIJK TOEPASSEN VAN
NIET HECHTEND GEVELSGROEN



VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN BALUSTRADES





de loods

architecten en adviseurs

.....

Een organisatie is zo sterk als haar mensen. Vanuit die overtuiging kiest De Loods voor een bijzondere bedrijfsvorm, waarin die mensen centraal staan: de coöperatieve vereniging.

Ons vak gaat niet over stenen, niet over gebouwen. Architectuur gaat over mensen die in die gebouwen wonen, werken, leren, herstellen, ontspannen, verlangen, liefhebben, groeien, dromen. Voor die mensen is er De Loods. Niet als bureau, maar als Leon, Suzanne, Fons, Paul, Anja... Want wij geloven in de kracht van het individu. Daarom kiezen we voor coöperatief beheer. Die geeft ons de ruimte en de stimulans om ons allerbeste zelf te zijn.

DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Boscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

www.deloods.nl

Tweede bijeenkomst klankbordgroep

LeoXIII straat

6 december 2021



casade
zo wil ik wonen

Wie zijn er vanavond aanwezig?

Omwonenden en (mogelijk toekomstige) bewoners

Architect De Loods

Sjoerd Raaijmakers

Gemeente

Matthijs van Merwijk (beleidsmedewerker RO)
Yasmina Salmi (Beleidsadviseur Volkshuisvesting)
Kees Stegena (Stedenbouwkundige)

Projectteam Casade

Anouk Farla (sociaal projectleider)
Bartton Langens (projectontwikkelaar)
Valesca Siebelt (medewerker communicatie)



Programma van de avond

- Terughalen van de suggesties Klankbordgroep
- Wat hebben we in de tussentijd gedaan?
- Waar heeft het toe geleid?
- Nieuwe opzet van De Loods Architecten
- Tijd voor reacties / vragen via de chat
- Pauze
- Hoe nu verder?
- Afsluiting



Suggesties klankbordgroep

Buitenruimte

- Aandacht voor parkeergelegenheid. Zorg voor voldoende parkeerplekken vergeleken met het aantal woningen dat wordt gebouwd. En voorkom dat er niet één groot gebied vol staat met auto's.
- Tussen de nieuwbouw en Dr. Kuiperstraat een groenstrook tussen de brandgang en de woningen toevoegen voor meer ruimte.
- Behoefte aan meer groen(stroken).
- Achter het woongebouw met appartementen bomen tegen de erfafscheiding.
- Behouden van de huidige 'rooilijn' tot het trottoir. Een rooilijn is een door de gemeente aangewezen grens tussen openbare en privé grond. Op deze manier wordt het zicht voor de bewoners aan het Doctor Ariënsplein zo min mogelijk beperkt.
- De inrit voor het parkeren bij het woongebouw met appartementen op een andere plek.
- Huidige woon- en leefklimaat wordt aangetast.
- Verkeersveiligheid
- Brandveiligheid
- Overlast door (extra) afvalverzameling.
- Geen parkeerplaatsen en verkeersbewegingen op het achter terrein.



Suggesties klankbordgroep

Veiligheid

- Aandacht voor het parkeerterrein achter het woongebouw met appartementen. Ervoor zorgen dat dit een rustige plek blijft met groen (zoals bomen).
- Aandacht voor de privacy van de bewoners rondom het woongebouw met appartementen.

Programma

- Seniorenwoningen toevoegen op de hoek van de Prins Hendrikstraat
- Het woongebouw heeft drie woonlagen. Hierbij voorkomen dat het woongebouw één groot en massaal blok lijkt. Voorkeur om een schuine kap toe te passen of het woongebouw te verlagen naar twee woonlagen of vervangen door grondgebonden woningen.
- Bouwvolume, bouwhoogte, situering en aantallen onaanvaardbaar.
- Waardevermindering van naastgelegen woningen door de nieuwe ontwikkeling.



Suggesties klankbordgroep

Proces

- De straat is kortgeleden vernieuwd door de gemeente. In de toekomst meer aandacht voor een betere aansluiting van verschillende projecten.
- Motivering van stedenbouwkundige opzet.
- Onderzoek naar behoefteonderzoek van woningen in de wijk.
- Berekening overleggen aangaande CO2 belasting (verschil tussen renovatie en nieuwbouw).
- Nieuwe scenario's, waarbij geen appartementen zijn gepositioneerd en een scenario waarin geen drielaags maar tweelaags appartementen zijn gepositioneerd.



Wat hebben we gedaan?

- Oplossingen voor de suggesties onderzocht.
 - Samen met gemeente (Wonen en Stedenbouw)
 - Intern met kernteam van Casade
 - Samen met De Loods Architecten
- Parkeerbalans bekeken.
- Hoekoplossing grondgebonden woningen onderzocht.
- Nieuwe stedenbouwkundige opzet gemaakt.



Waar heeft het toe geleid?

Buitenruimte

- Gebouw dichters aan het trottoir gezet.
- Weg en parkeren dichters bij het gebouw geplaatst aan de achterzijde.
- Groen toegevoegd (als mogelijk bestaande bomen behouden) tussen parkeerplaatsen en huidige schuttingen.
- Geen parkeren meer tussen de blokken in, daardoor meer ruimte voor groen.
- Afval verzameling appartementen door ondergrondse afval containers.
- Huidige bergingen verplaatst naar binnen het complex.

Veiligheid

- Op de tweede verdieping is de galerij voorzien van een groene afscheiding.

Programma

- Het appartementengebouw is meer gecentreerd in de straat en een gedeelte van de derde laag is komen te vervallen.



Stedenbouwkundig ontwerp

architecten en adviseurs

Herontwikkeling Leo XIII-straat Kaatsheuvel

Klankbordavond 2

2 december 2021



Pauze – Vragen - Beantwoording



Hoe nu verder?

- Zijn de aandachtspunten goed verwerkt?
- Zijn er nog andere zaken die er spelen?
- Kunnen we zo verder?



Afsluiting

Bedankt en Prettige Feestdagen



Herontwikkeling Leo XIII-straat

Kaatsheuvel

Klankbordavond 3

20 december 2021



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING NOORDZIJDE



.....

BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE BEBOUWING ZUIDZIJDE



BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN WONINGEN
(16 OF 18) IN ORANJE
SCHAAL 1:1000



BESTAANDE SITUATIE

TE HERONTWIKKELEN 18 WONINGEN
IN ORANJE
SCHAAL 1:500

PARKEREN

NORM
WONINGEN: $1,7 \times 18 = 30,6$

PARKEERPLAATSEN IN PLANGEB. 23
(langsparkeren + opritten)



SCENARIO 6 DECEMBER

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN
5,4m beukmaat 10

APPARTEMENTEN
68 m² GO (excl. berging) 14

TOTAAL 24

PARKEREN

NORM
WONINGEN: 1,9 X 10 = 19
APPART.: 1,3 X 14 = 18,2
TOTAAL 37,2

PARKEERPLAATSEN IN PLAN 43



SCENARIO 16 DECEMBER

SCHAAL 1:500

PROGRAMMA

ÉÉNGEZINSWONINGEN
5,4m beukmaat 10

APPARTEMENTEN
68 m² GO (excl. berging) 14

TOTAAL 24

PARKEREN

NORM
WONINGEN: 1,9 X 10 = 19
APPART.: 1,3 X 14 = 18,2
TOTAAL 37,2

PARKEERPLAATSEN IN PLAN 42



APPARTEMENTENCOMPLEX

BEGANE GROND | SCHAAL 1:200

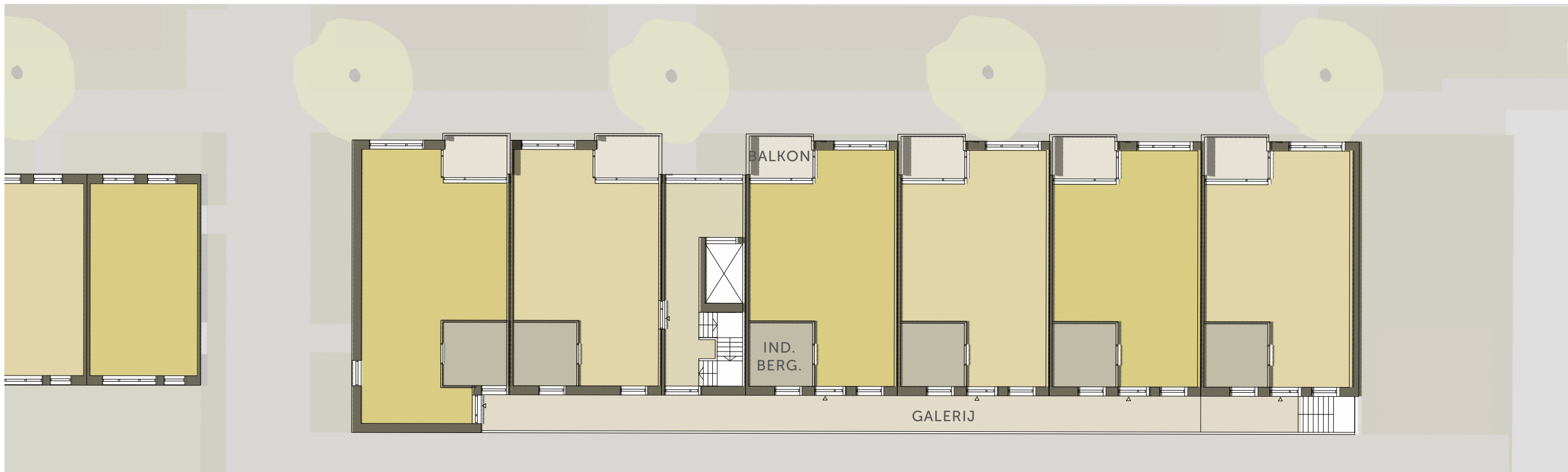
ONDERGRONDSE AFVALCONTAINERS



.....

APPARTEMENTENCOMPLEX

EERSTE VERDIEPING | SCHAAAL 1:200



TWEEDE VERDIEPING | SCHAAAL 1:200



APPARTEMENTENCOMPLEX

VOGELVLUCHT VOORZIJDE

NOORDELIJK DEEL IN TWEE BOUWLAGEN



APPARTEMENTENCOMPLEX

BOMEN EN NIET HECHTEND GEVELGROEN BEPERKEN ZICHT OP OMLIGGENDE PERCELEN

VOGELVLUCHT ACHTERZIJDE



.....

BEELDKWALITEIT | GRONDGEBONDEN WONINGEN

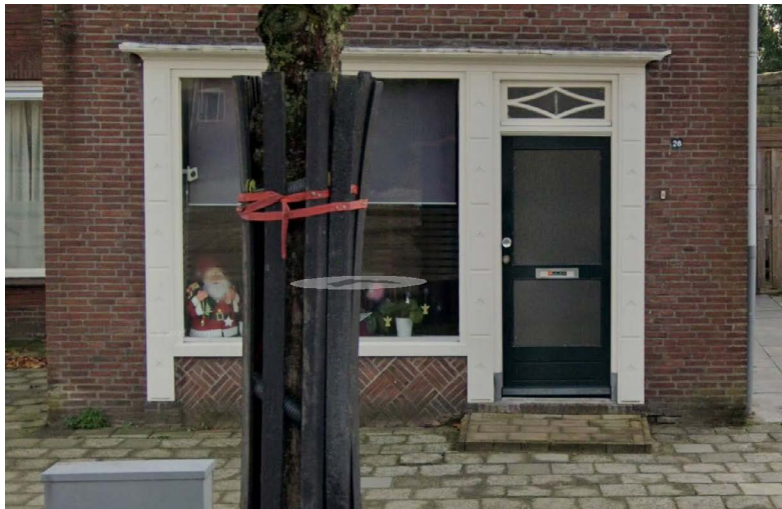
VOORGEVELS | BESTAANDE SITUATIE



BRUINRODE TINTEN METSELWERK

ROLLAGEN

GROTE PUI BEGANE GROND



WITTE ACCENTEN

OPVALLENDE ENTREE

ACCENTEN IN BIJZONDER METSELWERK



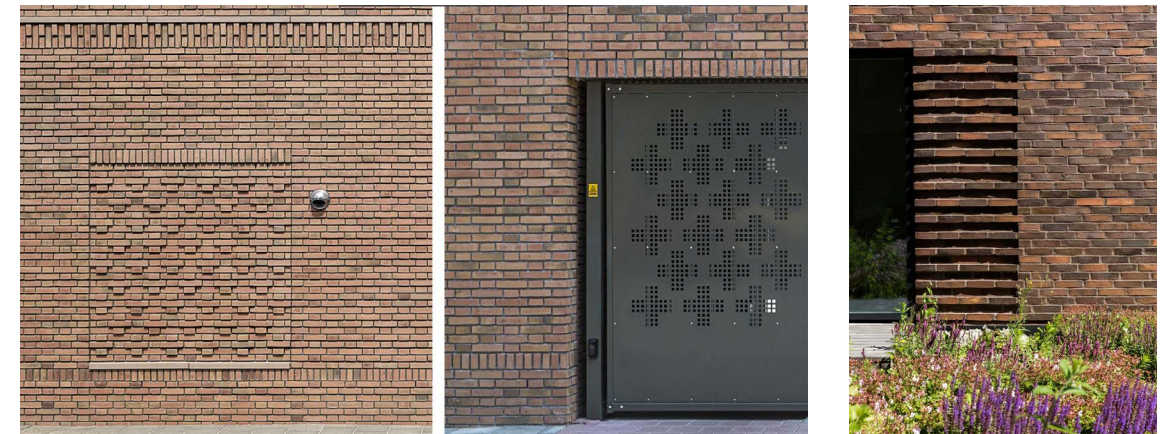
GRIJZE PAN

OVERSTEK MET BAKGOOT

EVENWICHTIGE RAAMVERDELING

HORIZONTALE LIJN
SCHEIDING TUSSEN BEGANE GROND
EN VERDIEPING

VOORGEVELS | REFERENTIES



BEELDKWALITEIT | GRONDGEBONDEN WONINGEN

KOPGEVELS | BESTAANDE SITUATIE



SCHOORSTEEN

EINDPANNEN

TUITGEVEL



GEVELOPENINGEN IN KOP

ACCENTEN IN BIJZONDER METSELWERK

ENTREE OP KOP

MEE-ONTWORPEN TUINAFSCHIEDING



METSELWERK
ACCENTUEERT CONTOUR KOP

KOPGEVELS | REFERENTIES



.....

BEELDKWALITEIT | APPARTEMENTEN

REFERENTIES

BAKSTEEN GEVELS IN TWEE EN DRIE BOUWLAGEN MET HALFINPANDIGE BALKONS



VERFIJNING IN GEVELS
INPIRATIE UIT BESTAANDE SITUATIE



WAAR MOGELIJK TOEPASSEN VAN
NIET HECHTEND GEVELSGROEN



VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN BALUSTRADES





de loods

architecten en adviseurs

.....

Een organisatie is zo sterk als haar mensen. Vanuit die overtuiging kiest De Loods voor een bijzondere bedrijfsvorm, waarin die mensen centraal staan: de coöperatieve vereniging.

Ons vak gaat niet over stenen, niet over gebouwen. Architectuur gaat over mensen die in die gebouwen wonen, werken, leren, herstellen, ontspannen, verlangen, liefhebben, groeien, dromen. Voor die mensen is er De Loods. Niet als bureau, maar als Leon, Suzanne, Fons, Paul, Anja... Want wij geloven in de kracht van het individu. Daarom kiezen we voor coöperatief beheer. Die geeft ons de ruimte en de stimulans om ons allerbeste zelf te zijn.

DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Boscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

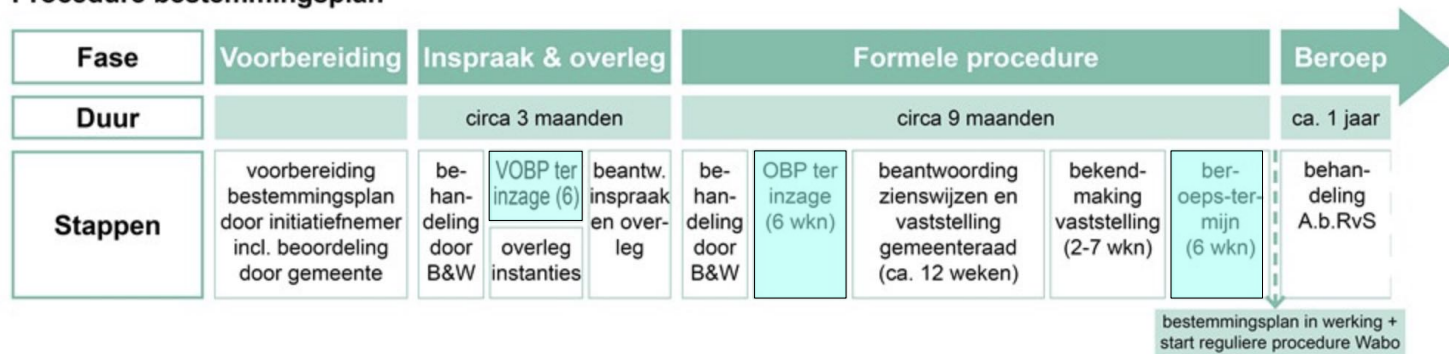
www.deloods.nl

HOE VERLOOPT DE PROCEDURE VAN EEN BESTEMMINGSPLAN?

Een bestemmingsplanprocedure bestaat - in de meest uitgebreide vorm - uit de volgende stappen:

1. principeverzoek
2. voorontwerpbestemmingsplan
3. inspraak en overleg
4. ontwerpbestemmingsplan
5. zienswijzen
6. vastgesteld bestemmingsplan
7. beroep en voorlopige voorziening
8. onherroepelijk bestemmingsplan

Procedure bestemmingsplan



1 Principeverzoek

Als uw initiatief niet in het geldende bestemmingsplan past, kunt u de gemeente vragen of zij bereid is het bestemmingsplan te herzien. Wij kunnen voor u een principeverzoek bij de gemeente indienen. Het college van burgemeester en wethouders ("het college") zal dan een formeel standpunt innemen of zij - al of niet onder voorwaarden - bereid is om medewerking te verlenen aan uw initiatief. Na een positief principebesluit kan het bestemmingsplan worden voorbereid.

2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorbereiden van het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden.

3 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder op het plan reageren. De gemeente stuurt het plan tevens aan de provincie en het waterschap. De gemeente beantwoordt alle ingekomen reacties.

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste. Bij plannen die weinig impact op de omgeving hebben kan de gemeente besluiten deze stap over te slaan.

4 Ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is een wettelijk verplichte stap.

5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ook zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente beantwoordt alle zienswijzen.

6 Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn drie scenario's:

- *Geen beroep*
Indien geen beroep is ingesteld treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.
- *Wel beroep en geen voorlopige voorziening*
Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, maar is dan nog niet onherroepelijk. De gemeente mag een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verlenen. Een initiatiefnemer mag bouwen of het nieuwe gebruik starten, maar loopt wel het risico dat het gebouwde gesloopt moet worden of het nieuwe gebruik gestaakt, als de rechter het vaststellingsbesluit vernietigt. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk nadat de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep.
- *Beroep en voorlopige voorziening*
Indien beroep is ingesteld en verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat de rechter op dat verzoek heeft beslist. Als de (voorzieningen)rechter heeft besloten dan is het bestemmingsplan op dat moment tevens onherroepelijk.

Derde klankbordgroep bijeenkomst

Leo Hendrik

20 december 2021



casade
zo wil ik wonen

Wie zijn er vanavond aanwezig?

Omwonenden en (mogelijk toekomstige) bewoners

Architect De Loods

Sjoerd Raaijmakers

Gemeente

Matthijs van Merwijk (beleidsmedewerker RO)
Yasmina Salmi (Beleidsadviseur Volkshuisvesting)

Projectteam Casade

Anouk Farla (sociaal projectleider)
Valesca Siebelt (communicatie/management assistent)
Marjo Eshuis (consulent)
Bartton Langens (projectontwikkelaar)



Programma van de avond

- Stedenbouwkundig ontwerp
- Terugkoppeling vanuit de (buurt-) bewoners
- Vervolgstappen
- Afsluiting



Stedenbouwkundig ontwerp



Veranderingen



casade
zo wil ik wonen

Veranderingen



HERONTWIKKELING LEO XIII-STRAAT • Klankbordavond 3 20 december 2021 • DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS



casade
zo wil ik wonen

Terugkoppeling vanuit de (buurt-) bewoners



Vervolgstappen

Start Bestemmingsplan procedure

1. Principeverzoek
2. Voorontwerpbestemmingsplan
3. Inspraak en overleg
4. Ontwerpbestemmingsplan
5. Zienswijzen
6. Vastgesteld bestemmingsplan
7. Beroep en voorlopige voorziening
8. Onherroepelijk bestemmingsplan

Procedure bestemmingsplan



**Bedankt voor vanavond.
Hele fijne feestdagen!**

