

Verslag bewonersbijeenkomst



Verslag bewonersbijeenkomst
appartementen
Berg 62 te Nuenen

Opdrachtgever: Wij OG1 B.V.
[REDACTED]

werknr.: 22.234
datum : 04-09-2023

Verslag bewonersbijeenkomst

20u Opening

20u Inloop Aanwezigen:

- De aanwezigen (omwonenden) tekenen de intekenlijst (Zie intekenlijst dhr. ■)
- Het plan wordt zonder de toelichting al bekeken door de omwonenden.

20u10 Start bijeenkomst

Voorstelronde

- De volgende personen worden voorgesteld:
 - De heer en mevrouw ■ WVH-Vastgoed / Wij OG1 B.V.,
 - ■, Pauw Architectenburo,
 - De aanwezigen van de gemeente Nuenen.

Historie St. Janshoeve:

Er wordt kort wat verteld over de geschiedenis van de Sint Janshoeve waarbij de volgende eigenaren van het pand aan bod komen:

- 1934 Petrus de Louw
- 1970 Gemeentewerf
- 1980 Ruijter voor Ruijters
- 2010 Van der Putten
- 2022 WVH Vastgoed (huidig).

Mogelijkheden bestemming:

Gesproken wordt door de heer ■ over de gewenste bestemming van het terrein waarbij er 18 appartementen beoogd worden, geplaatst in een groene omgeving. Daarbij zou de doelgroep Jong en oud elkaar ontmoeten.

Ook wordt door de heer ■ aangegeven dat dit zowel voor de heer ■ als voor de Gemeente de meest wensbare optie zou zijn. Verwacht wordt dat dit ook voor de omwonenden het geval is.

Het plan voorziet in de wens van de gemeente om extra en betaalbare woonruimte te creëren waarbij het groene en dorpse karakter behouden blijft.

Andere mogelijke opties voor inrichting van het terrein zijn ook besproken, w.o.:

- Detailhandel (Hubo / Praxis). Het pand zou zonder verdere bestemmingsplanwijzigingen en/of vergunningen met detailhandel ingericht kunnen worden.
- Het herbergen van Statushouders (Oekraïners)
- Restaurant met terras

Voordat het plan verder toegelicht wordt zijn er al een aantal bezwaren van de bewoners (zie ook onder – bezwaren bewoners).

De omwonenden geven aan dat er nog andere mogelijkheden en door de buurt meer gewenste opties zijn, w.o.:

- Detailhandel met een kleine (verkeers- / geluids-) belasting
- Een 4-tal grotere en luxere appartementen.

Op deze laatste twee opties wordt gereageerd door de heer ■ waarbij hij aangeeft dat dit geen mogelijkheden zijn voor hem (en de gemeente), om de volgende redenen:

- De detailhandel met kleinere belasting is wellicht interessant als de eigenaar er ook gaat wonen. Dit is financieel niet rendabel en niet de doelstelling van de heer ■.
- Het realiseren van een 4-tal grotere appartementen zou betekenen dat deze voor koop geschikt moeten zijn. Ook dit is financieel niet haalbaar, maar het grootste argument daarbij is dat er juist huurwoningen gerealiseerd moeten worden die betaalbaar zijn voor toekomstige bewoners.

Varianten en gesprekken met de gemeente Nuenen:

Voordat het plan meer in detail wordt uitgelegd, geeft de heer ■ het proces van de inrichting van het plan aan en waarom uiteindelijk is gekozen voor het huidige plan met 18 appartementen:

Verslag bewonersbijeenkomst

- Eerdere plannen voorzagen in 14 appartementen in het bestaande pand, en 5 appartementen in losse bouw achter op het terrein. Dit werd door de gemeente als onwenselijk beschouwd, vooral omdat hierdoor het groene karakter teveel werd aangetast.
- Vervolgens is het plan gewijzigd waarbij het hoofdgebouw aan de achterzijde met ca. 100m² werd uitgebreid waarbij in totaal 16 appartementen aangebracht zouden worden. De uitbreiding aan de achterzijde zou het meest wenselijk zijn op aangeven van de gemeente, omdat dit het straatbeeld en het groene karakter niet zou aantasten, dit ook in combinatie met een landschappelijke of parkachtige tuin en langsparkeren langs de weg.
- Later kwam de wens van de gemeente om buiten de 30% sociale huur, ook een deel middenhuur te realiseren, en om e.e.a. rendabel te houden is het plan aangepast naar 18 appartementen.

Huidige status van het plan:

Aangegeven wordt door de heer ■ aangevuld door de heer ■ dat het plan momenteel nog zeker geen definitief plan is en dat er zaken nog kunnen wijzigen a.h.v. de gesprekken met de bewoners. De heer ■ vertelt over de huidige status van het plan:

- Momenteel worden de puntjes op de i gezet voor wat betreft de anterieure overeenkomst. Dit is een overeenkomst waar de verschillende afspraken met de gemeente worden vastgelegd. (aantal appartementen / parkeren / huurders / ...)
- Het plan heeft een bestemmingsplanwijziging nodig. Werkzaamheden hiervoor zijn in gang gezet.
- Het beeld- en kwaliteitsplan is opgesteld en als concept gereed en ligt tevens ter inzage op de inloopavond.
- Afhankelijk van de snelheid van de gehele procedure overweegt de heer ■ een tijdelijke huurder te plaatsen. Dit wordt door de naastliggende bewoners op nr. 60 gewaardeerd. De optie is ook besproken om statushouders (Oekraïners) tijdelijk in het pand te plaatsen.

Uitleg plan:

Tussen de toelichting van de heer ■ door ontstaan er een aantal bezwaren die in het kopje "Opmerkingen en Bezwaren bewoners" hieronder verder uitgelicht worden. De heer ■ gaat verder met de toelichting van het plan meer in detail, aangevuld door de heer ■:

Inrichting bouwmassa:

- Het plan biedt ruimte voor een 18-tal appartementen van gemiddeld ca. 60m² groot (NVO). 30% Hiervan zal ingericht worden voor sociale huur en de overige appartementen worden verhuurd waarbij dit vrij invulbaar is.
- De hoofdmassa van het bestaande pand, het monumentale deel, wordt zo veel mogelijk intact gehouden, behoudens diverse gevelopeningen die de toegang tot of het daglicht in de nieuwe appartementen verschaft.
- De bestaande achteraanbouw i.v.v. het stalgedeelte aan de linker zij- en achterkant van het pand is erg slecht onderhouden. Deze wordt afgebroken en in vorm, materiaalgebruik en uitstraling gelijk aan het bestaande herbouwd.
- De bestaande uitbreidingen aan de achterzijde die later aan het monumentale pand zijn toegevoegd en die geen waarde geven aan het monumentale karakter zullen worden afgebroken om plaats te maken voor een nieuwe achteruitbreiding. Deze zal in stijl en architectuur gelijk zijn aan het hoofdgebouw waarbij een lagere goot- en bouwhoogte wordt voorgesteld. Daarmee zal de omvang van de uitbreiding minder inbreuk maken op de gebouwde omgeving.
- De later toegevoegde winkelpuien worden verwijderd om plaats te maken voor gevelopeningen in stijl van het oorspronkelijke woonhuis.
- Het plan geeft een opzet voor een mogelijke indeling van de appartementen en van de gevels. De indeling zal a.h.v. het uiteindelijke ontwerp nog wijzigen en geeft in hoofdzaak aan dat het gewenste programma goed mogelijk is.

Erfafscheiding:

- De erfafscheiding met de achterburen wordt voorgesteld als hoogwaardig bekleden houten schuurtjes (Zweeds potdekselwerk), e.e.a. zoals is voorgesteld op tekening VO-02. Deze zullen op ca. 2m80 hoogte zo min mogelijk afbreuk doen aan de zichtlijnen van de achterliggende bewoners. Op de schuurtjes worden zonnepanelen aangebracht.

Verslag bewonersbijeenkomst

- Aan de rechterzijkant wordt voorgesteld leilinden te plaatsen met een schutting in materiaalgebruik gelijk aan voornoemde houten schuurtjes. Hierdoor zal privacy geboden worden voor de bewoners aan weerszijden van de leilinden op een manier waarbij het groene en landelijke karakter van het perceel wordt gewaarborgd.

Parkeren:

- Op het erf zijn 18 plaatsen getekend. De overige benodigde plekken zal in overleg met de gemeente in de buurt opgevangen worden, voornamelijk aan de openbare weg (De Berg)
- Door het parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde te situeren en als langsparkeren langs de bestaande bomenrij wordt geprobeerd het groene karakter van het perceel zoveel mogelijk in stand te houden. Ook zorgt deze opstelling ervoor dat bestaande wortels van bomen niet meer dan bestaand en niet meer dan nodig worden beschadigd.

Groen:

- Het handhaven van het groene karakter van het erf is eveneens uitgangspunt geweest voor het plan. Het erf wordt ingericht met een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van de appartementen waarbij enige bestrating een landelijk karakter krijgt.
- Door middel van het creëren van algemene ontmoetingsplaatsen of zitplekken en het plaatsen van diverse tuinbanken kunnen de bewoners gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin. De exacte plaats van deze zitplekken is nog onbepaald en zullen a.h.v. het uiteindelijke tuinontwerp vormgegeven worden.
- Buiten de geheel te handhaven bomenrij langs de Jonkheer Hugo van Berckellaan staan nog een tweetal waardevolle bomen op het erf. De Notenboom op het achterperceel zal ten dienste van de uitbreiding gekapt moeten worden. Er wordt hiervoor in de plaats een nieuwe waardevolle boom geplant in de gemeenschappelijke tuin. Overige bomen op het erf blijven gehandhaafd.

Opmerkingen en Bezwaren bewoners:

Door de bijeenkomst heen worden opmerkingen door de bewoners geplaatst. Daarbij worden de volgende opmerkingen en bezwaren gegeven:

- De bewoners vragen naar inspraakmogelijkheden tijdens het proces.
- De bestemming Wonen valt goed binnen de buurt. Sommige, al dan niet alle bewoners, vinden echter in algemene zin dat het aantal appartementen te veel is, en zijn bang voor overlast i.v.v. feestjes en in- en uitrijdend verkeer. Hierop wordt gereageerd door de heer ■ dat bij de huidige bestemming "detailhandel" er een grotere parkeerbelasting zal zijn. En omdat de doelgroepen gericht zijn op "Jong ontmoet Oud" zal de sociale controle reden zijn voor een rustiger leefklimaat.
- Sommige bewoners geven de voorkeur voor geheel parkeren op eigen terrein en niet op de Berg aan de weg. Ze geven daarbij aan dat ze het rustig-ogende karakter van de straat zonder dat er overal langs de weg wordt geparkeerd belangrijker vinden dan het groene karakter van het erf.
- ■ zijn bang dat de achteruitbouw te massaal over zal komen. Deze omwonenden hebben zorgen over privacy en ze vrezen dat hun vrije zicht wordt aangetast. Ze geven aan de woning destijds gekocht te hebben wetende dat er geen achteruitbreidingen mochten komen in de straat. Dat zou volgens hun zeggen omschreven zijn in het bestemmingsplan. De ■ geven aan dat de massaliteit van het ontwerp qua architectuur en bouwmassa nog gewijzigd kan worden en bespreken samen een mogelijkheid om na de bijeenkomst een keer vanuit de tuin ■ een impressie te maken die de situatie meer werkelijk zal aangeven.
- Ook vragen de bewoners om voldoende aandacht te schenken aan de erfafscheidingen. Leilinden zouden te laag zijn volgens de bewoners ■, en de vraag wordt gesteld of de schuurtjes aan de achterzijde niet naar 2m50 kunnen. De bewoners aan de achterzijde van het erf aan ■ geven aan dat er ook Leilinden op hun grond geplaatst mogen worden langs de erfafscheiding om het zicht en eventuele inkijk af te schermen.
- Er wordt gevraagd naar de eis van 30% sociale huur en waar dit omschreven staat en/of er in het plan niet ook een gedeelte middenhuur toegepast kan worden. Vanuit gemeentezijde is toegezegd dit aan te reiken. Dit zal met het verslag meegestuurd worden naar de omwonenden.

Verslag bewonersbijeenkomst

- zouden graag in een kettingbeding willen laten opnemen dat toekomstige huurders geen bezwaren hebben of maken tegen de bedrijfsvoering van het benzinestation, op het gebied van geluid en stank.

Afsluiting:

De bewoners worden geïnformeerd over het vervolgproces waarbij in eerste instantie het verslag rondgestuurd zal worden. Daarop kan dan gereageerd worden.

Na de bijeenkomst blijven verschillende bewoners van de buurt nog napraten en wordt individueel nog e.e.a. toegelicht.

Met vriendelijke groet,



Pauw Architectenburo
Schutterslaan 8
5708 EB HELMOND