



PARTICIPATIEVERSLAG EMMAHOF NUENEN

ONTWIKKELING SENIORENWONINGEN

13 JUNI 2023

INITIATIEFNEMERS:
Addy de Boer
Ferry van Laarhoven
Jaco Wiegersma

NEXIT architecten
Cornelis Huygens projectontwikkeling
Makelaar vastgoedadviseur



VAN SCHETS NAAR PLAN DOOR PARTICIPATIE

In dit participatieverslag kijken we terug op de ontwikkeling van onze bouwplannen in de Emmastraat. In overleg met belanghebbenden zijn we van een eerste schets gekomen tot een plan voor de bestemmingsplanprocedure.

Wat was de basis voor de uitvraag van de gemeente? Hoe hebben wij dat als initiatiefnemers vertaald? Welke input is er tijdens het proces gekomen? En hoe zijn we daar mee omgegaan? Dit lichten we toe in een chronologische beschrijving op hoofdlijnen, ondersteund door een aantal bijlagen. Met tot slot het plan dat nu klaar is voor de planologische procedure om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan.

VOORAFGAAND AAN PARTICIPATIETRAJECT

Aanleiding - juli 2021

De gemeente Nuenen wil verder met de ontwikkeling van het terrein aan de Emmastraat en schrijft een aanbesteding uit.

Doel (conform raadsbesluit):

Realiseren van 8 tot 17 duurzame, levensloopbestendige (senioren)woningen, waarvan 30% in de sociale sector (huur en/of koop).

Uitgangspunten/beoordelingscriteria

- Proces werkwijze & organisatie: professioneel en proactief van begin tot eind
- Betrokkenheid omwonenden en toekomstige bewoners: participatie met toegevoegde waarde
- Ambities vs betaalbaar wonen: duurzaamheid en invulling openbare ruimte

December 2021

NEXIT architecten, Cornelis Huygens projectontwikkeling en makelaar/vastgoedadviseur Jaco Wiegersma komen als winnaar uit de aanbesteding. We gaan met veel plezier aan de slag!

28 maart 2022

Ondertekening anterieure koop- en planschadeverhaalovereenkomst locatie Emmastraat te Nuenen, versie 24 maart 2022.

“Ik zou graag in mijn eigen vertrouwde buurt blijven wonen. Nu mijn vrouw overleden is zou ik mijn gezinswoning willen verkopen om een kleinere seniorenwoning te betrekken”

Toon Rooij, aspirant-koper en omwonende

VORMGEVEN VAN PARTICIPATIEPROCES

Participatie met toegevoegde waarde

Na ondertekening van de stukken hebben we in overleg met de Gemeente Nuenen de organisatie voor het participatieproces verder vormgegeven. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een structuur waarin op regelmatige basis overleg en consultatie was met onderstaande viertal Gremia:

De Gemeente

Hier was een als basis een structureel tweewekelijks overleg met de betrokken projectleider(s). Dit om de voortgang te bewaken maar tegelijkertijd vond er evaluatie plaats van het participatieproces en werd waar nodig bijgestuurd. Naast het reguliere overleg is er een aantal maal met andere betrokken relevante disciplines overleg geweest zodat zij aangehaakt zouden blijven en relevante input konden geven voor de planvorming. Denk hierbij aan verkeer, groen en civiel techniek. Ook was er ad hoc overleg als iemand daar aanleiding toe zag.

Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)

Het TRK is een groep van externe vakspecialisten die plannen binnen de Gemeente beoordelen en adviseren over concrete aanpassingen. Gaandeweg in het proces toen het plan wat verder uitgewerkt was is dit geagendeerd voor behandeling in het TRK.

Toekomstige bewoners

In dit proces is ervoor gekozen om ook belangstellenden (huurders en/of kopers) die mogelijk interesse zouden hebben in een woning op deze locatie te informeren en te raadplegen over de plannen. Om zo goed mogelijk aan te kunnen sluiten bij de concrete vraag is hun input zoveel mogelijk vertaald in het uiteindelijke plan. In een aantal sessies zijn we met deze groep bij elkaar geweest.

Klankbordgroep

De klankbordgroep was bedoeld om direct belanghebbenden (omwonenden en andere relevante belangengroepen) te kunnen raadplegen en hun inbreng te laten geven op de plannen. De insteek was om hier van alle omliggende straten een vertegenwoordiger aan te wijzen die vervolgens met zijn achterban in contact zou blijven. Op aandringen van (een aantal) direct omwonenden is deze groep groter geworden en heeft in feite iedereen uit de omliggende straten de mogelijkheid gekregen hier aan deel te nemen.

Vanaf de eerste schets tot het uiteindelijke plan is iedere tussenstap in het ontwerp in alle gremia terug gelegd. Op deze manier hebben gemeente, omwonenden en toekomstige bewoners direct hun inbreng kunnen geven en zijn ze betrokken bij de totstandkoming van het plan. We hebben hen uitleg gegeven over onze plannen (informeren) maar belangrijker nog: we hebben hen gevraagd naar hun ideeën om het plan nog beter te maken (raadplegen). Waar mogelijk hebben we rekening gehouden met de opmerkingen en suggesties. Als dat niet ging hebben we geprobeerd uit te leggen waarom niet.

In het voorjaar van 2022 is het proces opgestart en zijn er een aantal bijeenkomsten geweest om de groepen verder te formeren en de structuur vorm te geven. De initiatiefgroep heeft de eerste schetsen gepresenteerd als vertrekpunt voor het verdere proces. Dit was van belang omdat voor deze ontwikkeling we niet volledig blanco vertrokken zijn. De basis van de uitvraag zoals deze door de gemeente is uitgezet was al wat verder afgebakend. Op basis van een proces wat voorafgaand aan de aanbesteding heeft plaatsgevonden zijn er zowel stedenbouwkundig als ook programmatisch al kaders gesteld voor deze ontwikkeling. De initiatiefgroep heeft haar eerste schetsen hier op gebaseerd. Dit is daarmee ook het vertrekpunt geweest voor het participatieproces.

TIJDLIJN

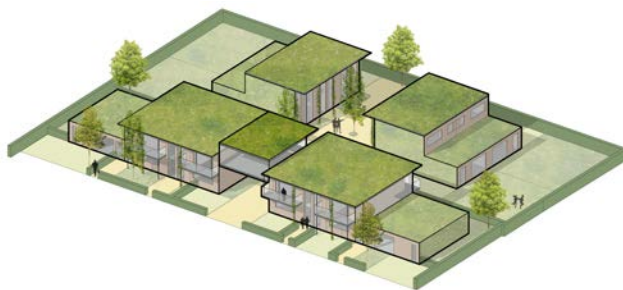
PARTICIPATIETRAJECT

VOORJAAR 2022 – VERSIE 1

23 maart 2022: Eerste kennismakingsbijeenkomst met omwonenden. Zij kunnen zich aanmelden voor klankbordgroep. Ook vertegenwoordigers van seniorenorganisaties Senergie en PVGE maken deel uit van de klankbordgroep.

20 april 2022: Selectiebijeenkomst klankbordgroep. Tijdens deze bijeenkomst hebben we een klankbordgroep samengesteld met een aantal afgevaardigden per straat en een vertegenwoordiger van Senergie. Inhoudelijke discussie wilden we tijdens deze bijeenkomst voorkomen. Toch konden we de discussie over wonen i.p.v. spelen en de procedure om te komen tot de ontwikkeling niet uit de weg gaan. Besproken is om daar in de vervolgbijeenkomsten op terug te komen.

23 en 30 maart 2022: Kennismakingsbijeenkomsten met toekomstige bewoners.



VOORJAAR 2022 – VERSIE 2

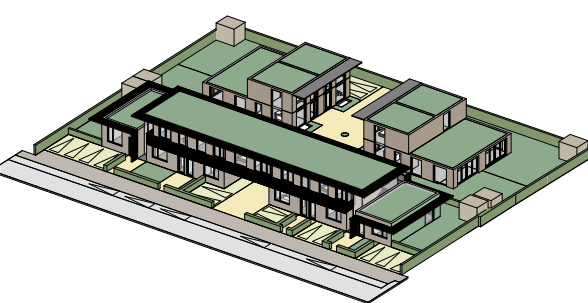
18 mei 2022: Workshop 1 met toekomstige bewoners

1 juni 2022: Bijeenkomst 1 met klankbordgroep.

Besproken onderwerpen

Een greep uit de besproken onderwerpen tijdens de workshop met toekomstige bewoners en de klankbordgroep:

- **Woningtypologie:** Voldoende animo voor alle types en prijscategorieën. Meeste vraag naar bungalows, maar we moeten rekening houden met 30% sociale woningbouw.
- **Plattegronden:** Aanpassingen op woningniveau (indeling, oppervlakte, gelijkvloers wonen).
- **Parkeren:** Diverse wensen, van garage en ondergronds parkeren tot deelauto's voor minder parkeerdruk.
- **Privacy:** Geen inkijk, niet te dicht op elkaar, goede balkonschermen.
- **Groen:** Meer ruimte voor groen (dak en tuin).
- **Parkeren:** We gaan uit van de gemeentelijke parkeernormen. Ondergronds parkeren is financieel onhaalbaar.
- **Rioolcapaciteit:** hemelwater komt op eigen terrein en geeft geen extra belasting op bestaande riolering.



ZOMER 2022 – VERSIE 3A EN 3B

14 juni 2022: Overleg TRK. Tijdens deze bijeenkomst neemt het TRK kennis van het conceptplan.

14 juni 2022: Workshop 2 aspirant-kopers

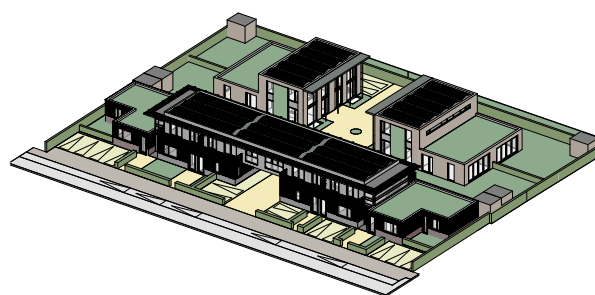
22 juni 2022: Bijeenkomst 2 klankbordgroep.

Besproken onderwerpen

Op basis van alle opmerkingen en suggesties krijgt het plan steeds meer vorm.

Een greep uit de besproken onderwerpen uit het overleg met TRK, de workshop & de klankbordgroep.

- **Woningaantal en aantal bouwlagen:** We kiezen voor maximaal 2 bouwlagen (i.p.v. 3) en 14 wooneenheden + een gemeenschappelijke ruimte (i.p.v. de maximale 17 wooneenheden). Het minimale aantal wooneenheden is financieel gezien niet haalbaar.
- **Gemeenschappelijke ruimte:** Exploitatie en bouwkosten van gemeenschappelijke ruimte staat ter discussie. Er lijkt bij de meerderheid van de aanwezigen van de workshop geen behoefte voor deze gemeenschappelijke ruimte te zijn.
- **Privacy:** Extra afstand tot de erfgronden, terugliggende bouwlaag van appartementen op verdieping, geen privacygevoelige ruimten in de richting van burens, kleinere verdieping voor tweekappers.
- **Bezonningschaduw effecten:** Voor omwonenden: Deze maken we inzichtelijk.
- **Duurzaamheid:** Effecten zonnepanelen en geluid warmtepomp.

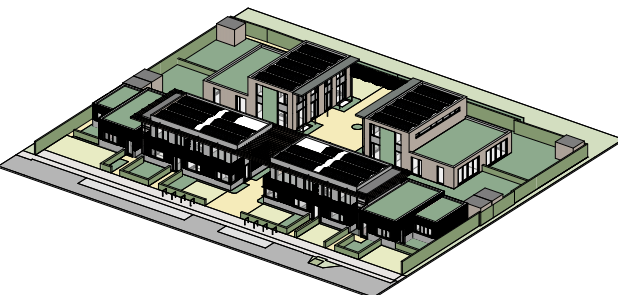


NAJAAR 2022 – VERSIE 4

6 september 2022: openbare bijeenkomst TRK. Tijdens deze bijeenkomst krijgen we akkoord op het plan, met inachtneming van enkele opmerkingen. Daarnaast moet er nader onderzoek plaatsvinden naar verkeer.

“Het zou mooi zijn dat er op korte termijn woningen rondom het centrum voor senioren beschikbaar komen. We bemerken dat er onder onze leden grote vraag is naar geschikte seniorenhuisvesting.”

Gonnie Lucassen, voorzitter Senergie (seniorenvereniging)



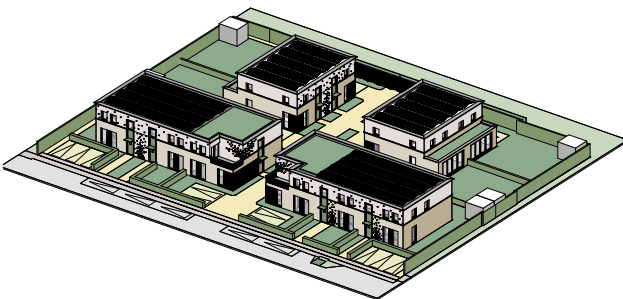
NAJAAR 2022 – VERSIE 5

10 november 2022: Afstemming aanpassingen TRK.

Besproken onderwerpen

Een greep uit de opmerkingen van het TRK.

- **Stedenbouwkundige context:** aansluiting bij bestaande bebouwing.
- **Groen:** deel van bestaande bomen en hagen blijft staan, deel wordt gekapt en vervangen. Meer groen aan de straat.
- **Parkeren:** maatvoering en verhouding parkeerplaatsen/groen. Enkele parkeerplaatsen aan de straat en op het voorterrein zijn komen te vervallen.
- **Maat poort en inrichting hof.**
- **Buitenberging** en containerruimte voor appartementen.
- **Stallingsruimte** van scootmobiel.
- **Woningaantal & typologie:** Galerij met appartementen op de verdieping en de bungalow zijn komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zijn 2 blokken van twee bouwlagen hoog terug gekomen met 4x grondgebonden rijwoning, 2x appartement op de begane grond en 2x appartement op de verdieping ontsloten door portiekontsluiting (in pandige ontsluiting).



VOORJAAR 2023 – VERSIE 6

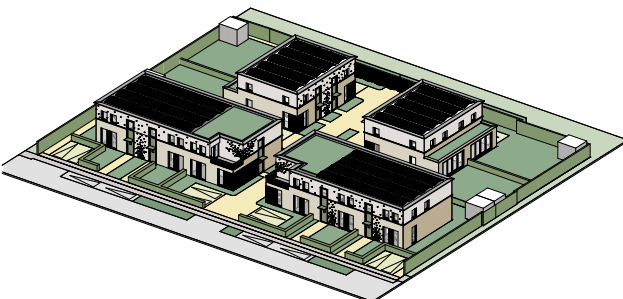
22 maart 2023: bijeenkomst 3 klankbordgroep

22 maart 2023: workshop 3 aspirant-kopers

Besproken onderwerpen

Een greep uit de besproken onderwerpen tijdens de workshops met aspirant-kopers en de klankbordgroep.

- **Energiezuinig:** Nieuwbouw moet voldoen aan hoge eisen (bijna energieneutraal) en gasloos. Verwarming via warmtepomp of wellicht aardwarmte.
- **Groen:** Het hofje moet zo groen mogelijk worden, karakteristieke beukenhaag blijft zoveel mogelijk intact. Daarnaast is er extra groen op straat toegevoegd. Hierdoor zijn zowel op het terrein als aan de straat enkele parkeerplaatsen komen te vervallen.
- **Gemeenschappelijke ruimte:** Deze is komen te vervallen door samenloop van omstandigheden. Vanuit de workshop is gebleken dat betaalbaarheid en de exploitatie van een gemeenschappelijke ruimte zwaarder weegt dan het hebben van een gemeenschappelijke ruimte. Vanuit het TRK was bebouwing boven de toegangsweg niet wenselijk vanuit het straatbeeld. Omwonenden hebben twijfels bij een gemeenschappelijke ruimte vanwege extra parkeerdruk.
- **Bungalow en optie op souterrain:** Deze zijn komen te vervallen n.a.v. opmerkingen klankbordgroep & workshop.



VOORJAAR 2023 – VERSIE 7

18 april 2023: Afstemming per mail met TRK

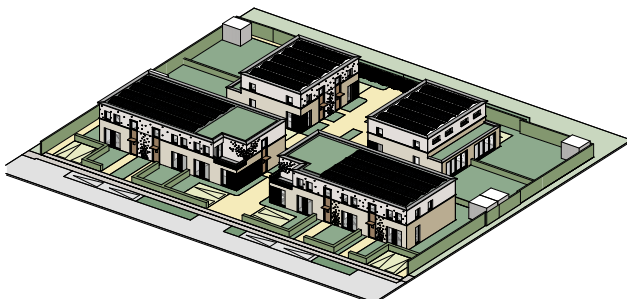
4 juni 2023: Afstemming per mail met klankbordgroep.

Een overzicht van gestelde vragen en antwoorden tijdens het hele proces staat in de bijlagen

Besproken onderwerpen

Belangrijkste aanpassingen op basis van gesprekken uit workshops met aspirant-kopers en de klankbordgroep.

- **Kleur kozijnen:** Andere kleur kozijnen op aangeven van omwonende.
- **Kozijn vervalt bij 2-onder-1-kap woning:** Ter plaatse van de kopgevels richting de erfgrans vervallen de kozijnen op de eerste verdieping. Dit op aangeven van omwonende.



“De betaalbaarheid van een wat kleiner appartement is een belangrijke reden om te kiezen voor het Emmahof. In Nuenen is momenteel geen aanbod aan toegankelijke seniorenappartementen tot maximaal drie ton.”

mw. K. Polder, aspirant-koper

RESUMÉ

Onder invloed van het participatieproces zijn wijzigingen in het ontwerp ontstaan, eerste versie uit het voorjaar 2022 en de laatste versie (versie 7) uit het voorjaar 2023. Hieronder volgt een samenvatting van alle wijzigingen.

Aantal woningen:

Versie 1:

- 14 woningen &
- 1 gemeenschappelijke ruimte.

Versie 7:

- 12 woningen

Typologie woningen:

Versie 1:

- Bebouwing achterterrein:
 - 4x een 2-onder-1-kap woning (6,5x12,5m BG+ 6,5x6,5m VD) met privétuin en 3 parkeerplaatsen per woning op het achterterrein.
- Bebouwing straatzijde:
 - 2x bungalow (ca. 8,5x10m²) op de hoeken aan de straatzijde met een privétuin.
 - 4x appartement op de begane grond (ca. 65m² bvo),
 - 4x appartement op verdieping (ca. 65m² bvo) met balkon aan voorzijde. Ontsloten door een galerij aan de achterzijde en twee trappenhuizen.
 - 1x gemeenschappelijke ruimte boven toegangsweg.

Versie 7:

- Bebouwing achterterrein:
 - 4x een 2-onder-1-kap woning (6,5x12,5m BG + 6,5x10m VD) met privétuin en 2 parkeerplaatsen per woning op het achterterrein (en carport).
- Bebouwing straatzijde:
 - 4x grondgebonden rijwoning met privétuin (2-laags, ca. 170m² bvo).
 - 2x appartement op de begane grond met privé buitenruimte (ca. 73m² bvo),
 - 2x appartement (ca. 65m² bvo) op de verdieping met balkon, ontsloten door in pandig trappenhuis.

- Bungalow (en opties op bungalow met souterrain) zijn komen te vervallen n.a.v. opmerkingen klankbordgroep en workshop.
- Gemeenschappelijke ruimte: Deze is komen te vervallen door samenloop van omstandigheden. Vanuit de workshop is gebleken dat betaalbaarheid en de exploitatie van een gemeenschappelijke ruimte zwaarder weegt dan het hebben van een gemeenschappelijke ruimte. Vanuit het TRK was bebouwing boven de toegangsweg niet wenselijk vanuit het straatbeeld. Omwonenden hebben twijfels bij een gemeenschappelijke ruimte vanwege extra parkeerdruk.

Architectuur, kleur & materialisatie:

Versie 1:

- Bebouwing achterterrein:
 - 2x tegenover elkaar gelegen 2-onder-1-kapwoning (totaal 4 woningen) op het achterterrein. Bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak en een dakoverstek / luifel aan de voorzijde. De begane grond heeft een uitbouw aan de achterzijde.
- Bebouwing straatzijde:
 - Symmetrische getrapte voorgevel.
 - Gecentreerde verhoogde gemeenschappelijke ruimte boven de toegangsweg naar het achterterrein, poortfunctie.
 - Galerij (achterzijde) en balkons (voorzijde) voor de gevel.
 - Dakoverstek aan voor- & achterzijde appartementen en aan voorzijde van 2-onder-1-kap-woning.
- Algemeen:
 - Verticale houten gevelbekleding (bruin)
 - Stalen kolommen onder dakoverstek/luifel.

Versie 7:

- Bebouwing achterterrein:
 - 2x2 2-onder-1-kapwoning (totaal 4 woningen) op het achter terrein. Bestaande uit twee verdiepingen met een uitbouw aan de achterzijde.

- Kozijnen op de verdieping van de 2-onder-1-kap woning met zicht op buurtpercelen zijn vervallen of kleiner gemaakt. Wijziging n.a.v. opmerkingen omwonenden over privacy.
- Bebouwing straatzijde:
 - Geen verbinding meer tussen de twee bouwblokken d.m.v. een gemeenschappelijke ruimte of een pergola boven de toegangsweg. Hierdoor valt het bouwblok uiteen in 2 (symmetrische) bouwblokken en sluit meer aan bij de korrelgrote van de bebouwing in de omgeving. De twee bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen met elk 3 beuken. Wijziging n.a.v. opmerkingen vanuit het TRK.
 - Toegangsweg is smaller gemaakt n.a.v. opmerkingen vanuit het TRK.
 - Dakoverstekken/luifels en galerij zijn vervallen. Dakoverstek is vervallen om niet meer de horizontaliteit te benadrukken, opmerking vanuit TRK. Galerij is komen te vervallen door andere ontsluitingsvorm.
 - Interessante hoekpunten langs toegangsweg gecreëerd door voordeuren appartementen te laten ontsluiten aan toegangsweg en door een balkon te plaatsen op deze hoekpunten. Geen blinde gevel maar een alzijdige gevel. Wijzigingen mede door opmerkingen vanuit het TRK.
- Algemeen:
 - Bakstenen gevels; tot aan o.k. kozijn eerste verdieping geel / bruin metselwerk, vanaf o.k. kozijn eerste verdieping licht (grijs) metselwerk. Sluit qua materiaal aan bij omliggende bebouwing. Wijziging n.a.v. opmerkingen TRK.
 - Bruine kozijnen, kleur gewijzigd naar wens omwonende.

Parkeren:

Versie 1:

- 30 parkeerplaatsen (12 achter terrein, 13 voorterrein & 5 langsparkeerplaatsen aan de straat)

Versie 7:

- 20 parkeerplaatsen (8 achter terrein, 8 voorterrein & 4 langsparkeerplaatsen aan de straat).

Groen aan de straat en op het voorterrein

Versie 1:

- Geen extra groen tussen langsparkeervakken toegevoegd.
- Zone's tussen de 13 parkeervakken zoveel mogelijk met hagen beplant.

Versie 7:

- 5 haaksparkeervakken maken ruimte voor extra groenzone met hagen op het voorterrein. Aan de straatzijde komt zoveel mogelijk groen met de karakteristieke beukenhaag zoals elders in de straat, dit is tevens een wens vanuit omwonenden en de klankbordgroep.
- 1 langsparkeervak aan de straat minder, toevoeging van 2 extra groenstroken tussen de langsparkeervakken. Wijziging n.a.v. opmerkingen vanuit het TRK en wens omwonenden voor het vergroenen van de straat.

Groen achterterrein:

Versie 1:

- Elke woning heeft een voortuin en in het midden staat een boom met een boomspiegel.

Versie 7:

- Afstand tussen erfgrans en 2-onder-1-kapwoning is groter geworden op aangeven van omwonenden.
- Het hofje heeft meer groen op aangeven van aspirant kopers.
- Verticale groene wand aan het einde van het hofje is geïntroduceerd door opmerkingen vanuit het TRK om een passende beëindiging van het hofje te ontwerpen.

PLANNING

- Presentatie beeldkwaliteitsplan aan gemeenteraad en betrokken partijen (versie 7).
- Inloopmiddag voor omwonenden.
- Uitwerken beeldkwaliteitsplan in een concept-ontwerpbestemmingsplan, inclusief uitvoering van de benodigde onderzoeken.
- Inspraakprocedure concept-ontwerpbestemmingsplan plus evt. aanpassen van ontwerpbestemmingsplan.
- Bestemmingsplan in procedure.
- Beoordeling en vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad.
- En dan? Selecteren aannemer/start verkoop e.d.?

“Het plan wordt steeds mooier en duidelijker. Succes met de verdere ontwikkeling en verduidelijking. We zijn en blijven zeer geïnteresseerd.”

M. & J. van de Meulenhof, aspirant-koper



REACTIES UIT HET PARTICIPATIEPROCES

“Het is fijn om in een appartement in de Emmahof te kunnen gaan wonen, omdat het een kleinschalig seniorencomplex wordt, gelegen in een rustige, groene buurt. Het appartement wordt bijna energieneutraal; ik ga dus meteen mee in de energietransitie. De betaalbaarheid van een wat kleiner appartement is een belangrijke reden om te kiezen voor het Emmahof. In Nuenen is momenteel geen aanbod aan toegankelijke seniorenappartementen tot maximaal drie ton. Als 63-jarige zie ik een toekomst voor me waarin ik dichterbij mijn kind in Nuenen kan wonen: voor het sociale contact en de praktische mantelzorg. Ik hoop daarom dat de gemeente bij de toewijzing geen beperkende maatregelen oplegt.”

Mw. K. Polder, aspirant-koper appartement Emmahof

“Na het overlijden van mijn vrouw, zou ik graag mijn gezinswoning vrijmaken voor een gezin en wil ik zelf graag in mijn eigen vertrouwde buurt een kleinere seniorenwoning betrekken.”

Toon de Rooij, omwonende en aspirant-koper en Emmahof

“Het plan wordt steeds mooier en duidelijker. Succes met verdere ontwikkeling en verduidelijking. We zijn en blijven zeer geïnteresseerd.”

M. & J. van de Meulenhof, aspirant-koper Emmahof

“Het zou mooi zijn dat er op korte termijn woningen rondom het centrum voor senioren beschikbaar komen. We merken dat er onder onze leden grote vraag is naar geschikte seniorenhuisvesting.”

Gonnie Lucassen, voorzitter Senergie (seniorenvereniging)



© EMMAHOF NUENEN

is een ontwikkeling van:

Cornelis Huygens Profero BV, Vught
NEXIT Architecten, Arnhem
Jaco Wiegersma Makelaar Vastgoedadviseur BV, Arnhem

BIJLAGEN

- 1.1_2022-05-18_Notulen_Workshop-1
- 1.2_2022-05-23_NX-539_Emmahof-Nuenen_SO_Workshop
- 2.1_2022-06-01_Verslag_Klankbordgroep-2_Emmahof_Nuenen
- 2.2_2022-06-14_NX-539_Nuenen-Emmahof_VO_situatie_tekeningen
- 2.3_2022-06-14_NX-539_Nuenen-Emmahof_VO_concept_3d_beelden
- 3_2022-06-14_Notulen_Workshop-2
- 4_2022-06-14_Verslag_TRK_Emmastraat_advies 4
- 5.1_2022-06-22_Verslag_Klankbordgroep_Emmahof_Nuenen
- 5.2_2022-06-14_NX-539_Nuenen-Emmahof_VO
- 6.1_2022_09_06_Verslag_TRK_Emmastraat_advies 5
- 6.2_2022-11-10_Gespreksverslag werksessie project Emmastraat versie 14 nov 2022
- 7.1_2022-03-22_Verslag_Klankbordgroep_Emmahof_Nuenen
- 7.2_Vragenlijst_omwonenden_Emmahof_Nuenen_mei_2023
- 7.3_2023-04-03_NX-539_Emmahof_VO
- 8_2023-04-18_Emailcorrespondentie-Harrie-van-Helmond
- 9_2023-06-19_NX-539_Nuenen-Emmahof_VO_overzicht ontwerpen
- 10.Verslag_workshop_23_maart_2023