

Klankbordgroep Emmahof Nuenen (Gekozen op 20 april 2022)

Bijeenkomst #2 01-06-2022

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig met afmelding:

[REDACTED]

Opening door [REDACTED]

- Toelichting verloop ontwerp en participatieproces
- Inhoudelijke uitleg over de verstrekte bijlagen
- Terugkoppeling van de workshop met aspirant-kopers
- Terugkoppeling van het gesprek met ambtenaren gemeente Nuenen

Opmerkingen n.a.v. artikel in Eindhovens Dagblad (d.d. 31-05-2022)

- [REDACTED] stellen vragen over het participatieproces, met name over de inspraak op het woningaantal en de bouwhoogte/het aantal bouwlagen.
- [REDACTED] reageert en legt nogmaals uit wat dit voor dit project inhoudt.
- [REDACTED] vult aan. Het proces is volop gaande en we houden rekening met stappen en opmerkingen uit het verleden (2018). Ook met de recente opmerking is in ontwerpproces rekening gehouden. Op basis hiervan is er gekozen voor maximaal twee bouwlagen (in plaats van drie) en 14 of 15 wooneenheden (in plaats van 17). Dit is voor het project een vaststaand gegeven.
- [REDACTED] licht nader toe hoe we de opmerkingen, die in de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep zijn gemaakt, hebben verwerkt in het ontwerp. Dit zie je bijvoorbeeld terug in de afstand tot de erfgronden (privacy) en de terug liggende bouwlaag van de appartementen op de verdieping. Verder liggen er geen privacygevoelige ruimten in de richting van de burens, is de verdieping van de tweekappers kleiner (ondieper) gemaakt en is er meer groen (dak en tuin).

Rondgang vragen (in willekeurige volgorde)

- [REDACTED] vraagt zich opnieuw af waarom er geen ondergronds parkeren komt. Hij geeft aan dat de straat erg druk en smal is. Ook vraagt hij zich af waarom er niet op de erfgronden gebouwd wordt met een grotere binnenplaats, waar makkelijk geparkeerd kan worden.
- [REDACTED] vraagt zich af of de gemeenschappelijk ruimte niet kan vervallen. En of er nog gezocht kan worden naar extra parkeerplaatsen in de straat. Het wordt drukker in de straat is er wel voldoende ruimte voor parkeren. De heer [REDACTED] geeft aan in het verleden gekozen te hebben om in een dorp te gaan wonen omdat het daar niet zo stedelijk is, ruimtelijker en geen parkeer problematiek. Het wordt met meer woningen drukker in de straat. Met woningen voor oude mensen komt daar nog extra verkeer bij met auto's voor verzorgende (verpleging en tafeltjedekje). De nieuwe bewoners gaan misschien ook niet op eigenterrein staan. Wat betreft het parkeren van de bewoners kunnen we dus

stellen dat deze op eigenterrein gaan staan dit kunnen we ze ook opleggen bij de koop of de huur van een woning. We houden bij de ontwikkeling rekening met de gestelde norm voor parkeren opgesteld door het CROW. Daarnaast maakt de [REDACTED] een opmerkingen over het terug leveren van duurzaam opgewekte stroom aan het net (congestieproblematiek voor buurt/omwonenden). En hoe zit het met geluid van warmtepompen? Deze vragen zijn ook schriftelijk gesteld we komen hier nog op terug voor wat betreft de beantwoording.

- [REDACTED] vraagt zich af of er bij het gebruik van bepaalde materialen (zoals bij de galerij) rekening kan worden gehouden met geluid(overdracht).

Bouwmassa-varianten

- [REDACTED] oppert om het programma om te draaien, met appartementen op het achtererf. [REDACTED] leggen uit dat dit niet wenselijk is. Niet vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook niet gezien opmerkingen die omwonenden al in 2018 hebben gemaakt. [REDACTED] bevestigen dit. Daarnaast wordt nog het idee geopperd van een Begijnhofje, met een U-vormig bouwblok rondom een grote binnenplaats. [REDACTED] geven aan dat dit al eens is onderzocht, maar veel nadelige effecten heeft. Het levert vooral conflicten op met de belangen van omwonenden. Denk aan bouwen op of nabij de erfgrans en privacy. Daarom is gekozen voor een luchtiger bouwplan met royale doorzichten en ruime tuinen voor een groene aansluiting met ruime afstand tot de burens.

Parkeren

- Er zijn diverse vragen en opmerkingen over het parkeren. [REDACTED] geven aan dat wij hiervoor in overleg zijn met de gemeente Nuenen. In de basis moeten we ons houden aan de regels van de gemeente. Dit geldt ook voor afmetingen van parkeerplaatsen.

Rioolcapaciteit

- Er zijn wat algemene vragen en zorgen over de bestaande rioolcapaciteit, gelet op problemen in het verleden bij hevige regenval. Dit is ook een vraag aan de gemeente. [REDACTED] geeft aan dat binnen het project de regenpijpen ontkoppeld worden van de riolering. Dit betekent dat hemelwater rechtstreeks op eigen terrein terecht komt en hier in de bodem zakt. Dit geeft dus geen extra belasting op het bestaande riool. Andere problemen met het riool moeten met de gemeente worden besproken.
- Wellicht is een suggestie, let op niet besproken tijdens de bijeenkomst, om te kijken op de site van de gemeente over het hoe en wat van afkoppelen hemelwater (<https://www.nuenen.nl/afkoppelen>),

[REDACTED] vraagt of het mogelijk is om de opzet van de plannen (massa en uitstraling) 3D te verbeelden. Dit om het buitenaanzicht vanuit het perspectief van de omwonenden beter te visualiseren. De klankbordgroep reageert instemmend. [REDACTED] geeft aan dat we zo'n 3D-verbeelding volgens planning in de volgende klankbordgroep zullen presenteren.

Rondvraag

- [REDACTED] vindt het belangrijk dat geplande bomen en groenvoorzieningen geen belemmering vormen voor zijn zonnepanelen.
- [REDACTED] geeft aan dat parkeren een niet te onderschatten probleem en dat het voor ouderen ook moeilijk is om te parkeren binnen de norm gesteld voor parkeerplaatsen de Emmastraat is een zeer drukke locatie.
- [REDACTED] geeft aan benieuwd te zijn naar de te gebruiken materialen.

Klankbordgroep Emmahof Nuenen

Bijeenkomst 22-06-2022

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig:

[REDACTED]

Opening door [REDACTED]

[REDACTED] deelt de laatste tekeningen in kleur uit. Niet alle prints zijn even duidelijk, maar hopelijk voldoende. Iedereen krijgt het document met de tekeningen ook via de mail. [REDACTED] geeft aan dat er nog een workshop is geweest en dat het plan is besproken in het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Verder is er op verzoek van een buurtbewoner de woning bezocht. Als er meer mensen zijn die daar behoefte aan hebben, kan dat natuurlijk altijd.

[REDACTED] vraagt waarom [REDACTED] van de gemeente er niet is. [REDACTED] wisselt zijn collega [REDACTED] af. [REDACTED] had iets willen bespreken met [REDACTED] Daniel stemt dit verder af.

TRK en stedenbouwkundige context

De vergadering van het TRK heeft het nodige huiswerk opgeleverd. Onze poging om zo behoudend (laag) mogelijk te bouwen, levert een langgerekt, plat gebouw op. Het TRK noemde het een 'platte koek' en wil dit beter uitgewerkt zien in het bestaande straatbeeld. Zodat het beter kan beoordelen hoe dat eruit komt te zien. Verder had het TRK vooral opmerkingen over de maat van de onderdoorgang en de beëindiging en inrichting van het pleintje. [REDACTED] werkt eraan om het plan nog beter in de bestaande setting te positioneren. Zo wordt de context duidelijker.

De bijeenkomsten van het TRK zijn overigens openbaar. Dus wie wil, kan ze bijwonen als toehoorder. Het verslag van de vergadering sturen we rond.

Participatie

[REDACTED] geeft aan dat hij onaangenaam verrast is. Vorige keer dacht hij dat we er bijna waren. Los van zaken zoals warmtepomp en verdere uitwerking was het plan qua hoogte en positie eigenlijk grotendeels akkoord. Maar op de tekeningen ziet hij nu ineens een uitbreiding voor zijn deur. Dat is voor hem niet akkoord. Iedere keer wordt er van alles toegezegd en dan wordt daar toch vanaf geweken.

[REDACTED] geeft aan dat wij niet kunnen beoordelen wat de gemeente heeft toegezegd. Wij hebben kaders meegekregen waarbinnen we het plan moeten vormgeven. Daarnaast hebben we te maken met andere partijen, zoals het TRK en toekomstige bewoners. Participatie betekent dat we meerdere belangen tegen elkaar moeten afwegen.

De beoogde bebouwing is lager dan de bestaande woningen, het TRK kijkt mee naar de ruimtelijke kwaliteit en we houden ons aan kaders en regels. Verder kijken we hoe we concrete bezwaren en opmerkingen mee kunnen nemen. Maar het kan niet altijd precies naar ieders zin. We zullen met de gemeente overleggen hoe het participatieproces verder gaat.

■■■■■ vraagt wat nu het probleem is voor omwonenden. De woningen die er komen zijn allemaal lager dan de bestaande woningen in de straat. En er zijn veel mensen op zoek naar een woning die er graag willen komen wonen.

Bezonning

■■■■■ maakt zich zorgen over de bezonning. Hij wil weten of het plan gevolgen voor hem heeft. We kunnen dat technisch in een tekenprogramma voor hem inzichtelijk maken. We gaan kijken in welke vorm dit inzichtelijk gemaakt kan worden om zo een ieder hierin meer overzicht te kunnen geven.

Gevolgen omgeving

Er zijn vragen over gevaar voor instorten van omliggende gebouwen bij het graven van souterrains. In de eerste plaats is het nog maar de vraag of er überhaupt woningen met een souterrain komen. En als dat zo is, bouwen we uiteraard volgens de voorwaarden van de bouwvergunning. Dat betekent dat de bouw geen gevaar mag opleveren voor omwonenden.

Voor de bouw maken we met de aannemer afspraken. De aannemer kan er voor kiezen om vooraf woningopnames te doen. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om risico's op schade voor omliggende woningen in te calculeren. En om maatregelen te nemen om dit te voorkomen.

Doorgevoerde aanpassingen n.a.v. opmerkingen klankbordgroep

- De verdieping is in het aangepaste ontwerp ontworpen met een setback van 1,5 meter om daarmee het bouwvolume optimaal ingetogen in te passen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een wens vanuit de klankbord groep ■■■■■
- Ter plaatse van de aansluitingen op \belendende percelen aan de Emmastraat is het een laags bouwvolume terug geplaatst t.o.v. de rooilijn t.b.v. een voortuin
- De verdieping van de twee onder een kapwoningen is ondieper dan de begane grond zodat er geen inkijk ontstaat naar de belendende percelen. Ramen voor voldoende daglicht toetreding zijn hier ontworpen als bovenlichten.
- Kopgevels worden op de verdieping uitgevoerd zonder ramen ter plaatse van buurpercelen Julianastraat. Deze gevels worden groen ingevuld met klimplanten.
- De gemeenschappelijk ruimte boven de poort komt mogelijk te vervallen waardoor er meer openheid ontstaat naar het hofje. Het aangepaste ontwerp hiervoor is in studie.

Rondvraag en afsluiting

Klankbordgroep Emmahof Nuenen

Bijeenkomst 22-03-2023

Aanwezig:

[Redacted names]

Afwezig:

[Redacted names]

Opening door [Redacted]

Voor alle aanwezigen ligt een set tekeningen klaar. Deze tekeningen geven het laatste concept weer. In deze tekeningen zijn vele van de opmerkingen verwerkt die naar voren zijn gekomen in alle klankbordgroep bijeenkomsten. Dit als onderdeel van het participatieproces.

Dit is de derde vergadering waarin we de vertegenwoordigers van de omgeving informeren en raadplegen over de geplande woningbouw aan de Emmastraat. De derde vergadering is een aantal malen uitgesteld omdat er nader onderzoek heeft plaats gevonden rondom onder andere het parkeren en de groenvulling van het plan in relatie tot de straatzijde.

[Redacted] geeft aan dat op basis van de twee eerdere sessies, waarvan verslaglegging is gedaan, met de klankbordgroep, de bijeenkomsten met aspirant kopers en de overleggen met Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) veel aanpassingen in het initiële schetsontwerp zijn doorgevoerd. Zo wordt er vanuit een concept-plan naar een voorlopig ontwerp en uiteindelijk een definitief ontwerp gewerkt, om uiteindelijk de documenten klaar te maken voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Aanpassingen richting **definitief ontwerp** naar aanleiding van de klankbordbijeenkomsten:

- De zogenaamde bungalow, al dan niet met souterrain, is komen te vervallen. Zowel vanuit opmerkingen TRK, directe burens, alsmede de aspirant-kopers sloot deze woning niet direct aan bij ieders verwachtingen.
- Voor een betere inpassing in het straatbeeld zijn de galerijappartementen komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zijn levensloopbestendige grondgebonden seniorenwoningen geïntroduceerd. Ter plaatse van de doorgang naar de binnenplaats zijn hier 4 sociale appartementen aan toegevoegd.
- Dit resulteert in twee bouwblokken met 3 beuken ('3 onder 1 kap') wat in korrelgrootte beter is afgestemd op de bestaande bebouwing in de wijk.
- De grootste wijziging die is doorgevoerd is het woningaantal. Het aantal woningen is, op basis van de opmerkingen tijdens alle klankbordbijeenkomsten, verminderd van 15 naar 12 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd op een locatie waar maximaal 17 woningen zijn toegestaan. Deze aanpassing zorgt voor een afname van

de parkeerdruk en komt hiermee tegemoet aan opmerkingen hierover in de klankbordgroep.

- De bouwmassa heeft een andere uiterlijke verschijningsvorm gekregen. Deze wijziging is onder andere doorgevoerd n.a.v. opmerkingen over het materiaal gebruik. Metselwerk werd door het TRK, maar ook door sommige leden van de klankbordgroep, passender gevonden in aansluiting op de overige bebouwing in de wijk. Daarnaast is het duurzamer in onderhoud.
- Het aantal appartementen is gehalveerd. Hierdoor werd het mogelijk om de galerij aan de achterzijde te laten vervallen. Directe omwonenden gaven namelijk aan zich aangetast te voelen in hun privacy door de aanwezigheid van deze galerij. Het vervallen van deze galerij komt deze omwonenden hierin tegemoet.
- De poort bebouwing is komen te vervallen. Dit maakt de structuur van de bebouwing minder langgerekt en meer in lijn met de bestaande bewoningsblokken in de straat (opmerking TRK). Ook bleek er weinig animo voor een gemeenschappelijke ruimte voor en door bewoners en was er derhalve onvoldoende draagvlak voor de exploitatie en bekostiging hiervan (opmerkingen gegadigden).
- De gevels worden qua structuur in een gelaagdheid van twee kleurstellingen opgebouwd en er wordt gewerkt met gevarieerde metselverbanden en wordt plaatselijk voorzien van groen tegen de gevels.
- De twee appartementen op de verdieping hebben een buitenruimte aan de voorzijde binnen het bouwvlak op de begane grond. Er zijn geen uitkragende balkons meer aanwezig. Dit op verzoek van de klankbordgroep en TRK.
- De appartementen op de begane grond betreffen 3 kamer appartementen. De appartementen op de verdieping betreffen 2 kamerappartementen (zeer geschikt voor alleenstaande ouderen).
- Doordat het aantal woningen is verminderd, is het aantal parkeerplekken ook verminderd. Het aantal insteekvakken vanuit de straatzijde is terug gebracht naar vier, twee vakken van twee plaatsen naast elkaar. Zo zijn we tegemoet gekomen aan de wens van het TRK om minder verstening in de voortuinen te bewerkstelligen en meer groen toe te voegen. Tevens komen we hiermee aan opmerkingen van de klankbordgroep tegemoet waarin gesproken werd van vermeende drukte in de straat door zowel de nieuwe bewoners als wellicht van haar bezoekers.
- De bouwblokken aan het hofje zijn eveneens aangepast. Zo is de afstand t.o.v. van de achtergevel naar de erfgrans ruimer geworden. Het totale woonoppervlak van de woningen is nagenoeg gelijk gebleven. Dit is op verzoek van een van de leden van klankbordgroep.

De bijeenkomst wordt gestart met het doornemen van de gewijzigde tekeningen. Dit gaat vrij snel omdat de details die worden besproken al meerdere keren aan bod zijn geweest.

Hieronder volgen de opmerkingen van de aanwezigen op volgorde van zitting in de vergadering:

Met de klok mee beginnende bij de [REDACTED]

- Bouwhoogte belendende bebouwing
- Inbreuk privacy belendende bebouwing en afstand tot de erfafscheiding van de bebouwing

- Vastleggen/waarborging senioren woningen

- Ziet betere samenhang in de bebouwing

- Reageert opvallend geagiteerd en voelt zich naar eigen zeggen 'belazerd'
- Kan zich niet vinden in het participatieproces.
- De 4 seizoenen zonnestudie klopt naar zijn inzicht niet
- Het parkeeronderzoek klopt naar zijn inzicht niet; 'verkeerde momenten opgenomen, geen rekening gehouden met parkeeroverlast leraren scholen en verjaardagspartijtjes'.
- [REDACTED] geeft aan in de gemeente Nuenen te zijn komen wonen, omdat het zo rustig en ruim opgezet is en dat hij hier niet naar een parkeerplaats hoeft te zoeken. Deze ontwikkeling draagt hier, naar zijn inzichten, niet aan bij.
- De kleur van de kozijnen vindt hij niet passend.
- Geen antwoorden gekregen op z'n vragen tot op heden (de vragen met antwoorden zijn toegevoegd aan dit verslag).

- Snapt niet waarom de omwonenden zo moeilijk doen over zo'n kleinschalig en sympathiek woningbouwproject, terwijl er een enorm tekort is aan woningen voor ouderen

- Geeft aan dat, wanneer de bouwwerkzaamheden van dit project zijn afgerond, onderstaande zaken nog uitgevoerd worden:
 - Er zijn nog een aantal kleine stroken in het plangebied, die in eigendom zijn van de gemeente. Deze stroken zijn geen onderdeel van het project en grenzen aan enkele omwonenden. Na afronding van dit project zullen we de overdracht van deze stroken aan de eigenaren van de desbetreffende, aangrenzende percelen, overdragen. Op welke manier en of en hoeveel kosten hiermee gemoeid zijn, is nog niet bekend.
 - Verder is vanuit de omgeving de vraag gekomen om te kijken naar de mogelijke gevaarlijke situatie rondom de resterende fundering van het voormalige schoolgebouw. Binnen de gemeente is er overleg hoe hiermee om te gaan. De planning is op kortere termijn de fundering te gaan verwijderen. Hiervoor dienen mogelijk nog enkele nadere onderzoeken plaats te vinden. Inmiddels is de fundering verwijderd.

- I.v.m. de oude bomen in de straat en de groen vakken met beuken hagen lijkt het niet in lijn der verwachting dat er elders in de straat nog extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Inmiddels is bij de afdeling Realisatie geïnformeerd of hier mogelijkheden voor bestaan. Dit blijkt niet het geval.

- Voor het eerst bij de vergadering. De [REDACTED] heeft de Emmastraat 4 gekocht van [REDACTED]. [REDACTED] wil hier gaan verbouwen en een bouwlaag gaan toevoegen. Hiervan heeft hij reeds tekeningen laten maken. Een ieder van de aanwezigen in de vergadering mochten deze tekeningen inzien.

- Kijkt naar de tekeningen en ziet dat de raampartijen op de verdieping bij het nieuwe ontwerp naar de achtertuinen en de percelen van de Julianastraat liggen, terwijl dit in het vorige ontwerp niet zo was. [REDACTED] geeft aan dat dit inderdaad een omissie is en dat de tekeningen hierop aangepast zullen worden. In de tekeningen, die bij dit verslag zijn gevoegd, is deze aanpassing doorgevoerd.
- Verder uit [REDACTED] kritiek op de wijze hoe de gemeente vooraf het participatieproces heeft toegelicht.

- Is wat later aangesloten in de vergadering ivm fotografie werkzaamheden elders in het Klooster. [REDACTED] had op dit moment verder geen opmerkingen.

Rondvraag en afsluiting

Het vervolg in de procedure wordt toegelicht. Van deze vergadering zal een verslag gemaakt worden en dit zal naar een ieder verstuurd worden, tezamen met de aangepaste tekeningen.

[REDACTED] geeft aan dat dit in principe de laatste gezamenlijke vergadering is van de klankbordgroep. De zaken die besproken zijn tijdens dit klankbordoverleg zijn in dit verslag vastgelegd en het ontwerp wordt, daar waar mogelijk, nog aangepast op basis van de opmerkingen (b.v. kleur kozijnen en raamposities in kopgevels woningen). Dit betekent niet dat de leden van de klankbordgroep niet meer op de hoogte gehouden zullen worden. Ook over de vervolgstappen zal men worden geïnformeerd.

Na dit verslag zal er nog een eindverslag opgesteld worden van het gehele participatie proces. Hierin is de input van alle deelnemende partijen verwerkt, waaronder de klankbordgroep, de aspirant bewoners, omwonenden, belangenorganisaties en de gemeente Nuenen (ambtelijk en TRK).

Dit eindverslag zal uiterlijk voor de aankomende bouwvakvakantie worden verstrekt aan alle belanghebbenden.

Bijlagen:

- Vragenlijst met antwoorden
- Tekeningen plan