



## 1<sup>e</sup> Workshop belangstellenden Emmahof Nuenen

### Notulen

Datum: 18-05-2022  
Tijd: 16.00 – 18.00  
Plaats: Klooster Nuenen

### Aanwezig:

### Bespreekpunten:

### Actie

#### 1. Introductie

■■■■■ heet iedereen welkom namens de ontwikkelcombinatie. Namens ■■■■■ is ■■■■■ aanwezig en namens ■■■■■ Ook wordt ■■■■■ van de gemeente voorgesteld. Zij is aanwezig als toehoorder en ziet toe op het participatieproces zoals dat is opgelegd aan de ontwikkelende partij

#### 2. Proces

Het proces wordt globaal toegelicht. Na de gunning en ondertekening van de overeenkomst met de gemeente in Maart is direct het proces opgestart en zijn zowel de direct omwonenden en ook andere belangstellende geïnformeerd over de beoogde plannen. In een aantal bijeenkomsten zijn de plannen en de totstandkoming op basis van de aanbestedingsprocedure toegelicht. Iedereen heeft tijdens de bijeenkomst vragen kunnen stellen en tevens is er vragenlijst gehanteerd om wat specifiekere informatie in te winnen.

Vandaag is dan de aftrap met de groep mensen die hebben aangegeven dat ze belangstelling hebben in een woning in dit project. Vandaag zullen we in groepsverband een start maken met de workshops. Later zal dat overgaan naar individuele gesprekken. Dit uiteraard pas wanneer er (indien nodig) een loting heeft plaatsgevonden.

We werken dus van grof naar fijn. Eerst de belangrijkste punten op hoofdlijn en dat verfijnen we dan naar de individuele woonwensen.

Belangrijk daarbij is wel dat mensen zich moeten realiseren dat de volledige planologische procedure nog doorlopen moet worden. Globale inschatting is dan ook dat het zeker nog 2 tot 2,5 jaar kan duren voordat de sleutel in het slot kan. Het opstellen van het bestemmingsplan maakt daar onderdeel van uit en dat zal ook 9 maanden tot een jaar kunnen duren.

Uit de zaal komt de vraag waarom dat 9 maanden moet duren. ■■■■■ ligt toe dat er diverse onderzoeken gedaan moeten worden als onderdeel van het bestemmingsplan. Denk aan verkeer, stikstof et cetera. Dit moet allemaal onderzocht, uitgewerkt en beoordeeld worden en dat maakt dat dit gewoon tijd kost.



### 3. Respons op vragenlijsten

Aan de hand van een aantal overzichten op het scherm wordt door ■■■ een terugkoppeling gegeven van de reacties op de vragenlijst. Voorkeuren voor huur en koop. Appartement of een grondgebonden woning en ook de prijscategorie. De sheets zullen ter beschikking gesteld worden zodat iedereen de exacte uitkomsten tot zijn beschikking krijgt.

In algemene zin heeft de ontwikkelcombinatie geconcludeerd dat er voor alle typen en prijscategorieën voldoende animo is en dat er dus geen aanleiding is om hierop nu de plannen aan te passen. Op hoofdlijn wordt er dan ook vastgehouden aan de planopzet. Op woningniveau zal er wel wat bijgestuurd worden maar dat wordt later toegelicht.

Uit de zaal komt de vraag waarom er niet allemaal bungalows gerealiseerd worden aangezien daar de meeste vraag naar is. Dit heeft te maken met de randvoorwaarden. Er is een eis meegegeven dat er minimaal 30% sociaal gerealiseerd moet worden. Dit bepaalt voor een groot deel de planopzet aangezien het onhaalbaar is om in dit segment bungalows te realiseren. Vandaar dat er dus wat kleinere appartementen in het plan zijn opgenomen.

### 4. Wat vinden de toekomstige bewoners belangrijk

Mensen hebben op de vragenlijst in kunnen vullen wat voor hen belangrijke elementen zijn in het plan wanneer ze daar zouden komen wonen. Dit hebben we in een zogeheten word Cloud gezet. Hoe groter en vetter de letters. Dat betekent dat veel mensen dit als belangrijk onderwerp hebben opgegeven.

De belangrijkste worden besproken met de aanwezigen.

#### Parkeren

Aan een aantal mensen wordt gevraagd wat ze exact bedoelen met parkeren toen ze dat hebben ingevuld. Als snel blijkt dat de aanleiding erg varieert. Er zijn mensen die het belangrijk vinden dat er een garage komt voor de auto. ( overigens zijn er ook mensen die wel een garage willen maar niet om de auto in te zetten). Anderen denken juist aan deelauto's om daarmee de parkeerdruk te verlagen wat ten goede komt aan de openbare ruimte en inrichting.

Ook wordt er gevraagd waarom er geen ondergrondse parkeeroplossing komt. Het plan is daar te klein voor waardoor dit financieel onhaalbaar is.

#### Privacy

Ook voor dit onderwerp geldt dat er verschillend naar gekeken wordt. Er zijn mensen die aangeven dat dit betekent dat er geen inkijk mag zijn vanuit de omliggende tuinen. Iemand anders is van mening dat privacy ook geborgd kan worden door goede gordijnen te plaatsen.

Privacy heeft ook te maken met geluid. Als je te dicht bij elkaar zit en last hebt heb je ook geen privacy. Ook wordt aangegeven dat goede balkonschermen belangrijk is. Niet van die glazen schermen.

#### Energiezuinig



Dit is ook veel genoemd en in de huidige tijd natuurlijk er actueel. ■■■ licht toe wat termen als BENG en ENG inhouden. Nieuwe woningen moeten tegenwoordig al voldoen aan hoge eisen qua energiezuinigheid. De woningen worden in ieder geval gasloos aangezien dat verplicht is tegenwoordig.

De vraag wordt gesteld of er met aardwarmte gewerkt zal gaan worden. ■■■ geeft aan dat dit een mogelijkheid is maar dat dit allemaal verder onderzocht moet worden. Dit hangt onder andere af van de geschiktheid van de bodem.

Het kunnen ook warmtepompen worden. Lucht/lucht of eventueel lucht/water. BENG zal het zeker worden maar met welk installatieconcept moet dan worden uitgewerkt.

“Nul op de meter” is iets anders dan BENG. Daar zit nog wel een verschil in. En het zou kunnen dat er op individuele wensen nog onderscheid gemaakt kan worden. Als iemand de wens heeft om de lat hoger te leggen qua energiezuinigheid zou dat kunnen.

Geluid is ook een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het concept.

#### Groen

Iemand in de zaal geeft aan dat de Emmastraat de mooiste straat van Nuenen is en groen moet blijven. Addy geeft aan dat dat zeker ook de insteek is van het plan. Het “hofje” moet zo groen mogelijk worden. In het plan wordt ook getracht om de karakteristieke beulenhaag deels in tact te laten.

Het is belangrijk dat we de eventuele wensen van bewoners inventariseren. Is er behoefte aan gezamenlijke bankjes bijvoorbeeld?

In de zaal geeft iemand aan dat er wel sprake zal zijn van tegengestelde belangen. Veel bijgebouwen en garages zorgt voor minder groen.

#### Aangeleverde stukken 1. Notitie bouw en woonrijp maken 2. Nota publiekrechtelijke kaders

De bovenstaande stukken zijn per mail bij de bevestiging van de eerste Workshop aangereikt. Onder andere deze stukken vormen een leidraad in het te doorlopen proces.

Tijdens de inloop waren hier geen direct concrete vragen over. Wanneer deze alsnog komen dan vernemen we die graag.

### **5. Woningtypes**

■■■ legt uit aan de hand van de situatie dat er al wat eerste kleine wijzigingen zijn doorgevoerd in het plan. De tuinen bij de appartementen zijn aangepast en aan de één laagse bungalows aan de zijkanten zijn wat aangepast waardoor de tuinen wat groter geworden zijn.

Uit de zaal komt de opmerking dat uit de aangeleverde stukken te lezen is dat CRK een voorkeur had voor tweekappers op deze locatie. Waarom worden die dan nu achter op het terrein geplaatst?

■■■ legt uit dat dit een bewuste keuze is om dat aan de achterzijde te doen vanwege stedenbouwkundige argumenten.

Zoals aangegeven is op dit moment de insteek om aan de huidige planopzet vast te houden. Wel zijn er wat aanpassingen gedaan op basis van inspraak door omwonenden. Type B is smaller geworden



waardoor meer afstand is naar belendingen. Voor dit type is er wel de mogelijkheid om een souterrain te realiseren.

#### Type A

De twee verschillende plattegronden worden toegelicht. Er zijn dus wat mogelijkheden die beiden hun voors en tegens hebben. De rechtse plattegrond is meer een doorzontype terwijl bij de linkse de entree aan voorzijde is met daarachter de rest van het programma. Insteek is nu de koopappartementen op de begane grond en daarboven dan eventueel huur. Maar dat zou ook nog koop kunnen zijn.

Op de verdieping zijn dat dan 2 kamerappartementen via de lift te bereiken. Diverse varianten zijn dan mogelijk waarbij ook weer het doorzontype.

De vraag wordt gesteld of het mogelijk is om toch eventueel (desnoods ensuite) een kleiner kamertje te maken. Dat zou zeker een optie zijn maar dat komt dan aan de orde in de individuele gesprekken.

Waarom zijn de appartementen zo klein wordt gevraagd. Een eis is dat er ook sociale woningen komen in het plan en deze zijn doorgaans kleiner. De woningen worden bereikbaar met huursubsidie.

Beheer zal dan naar een investeerder gaan of eventueel de woningcorporatie.

#### Type B

Dit is de bungalow aan de zijkanten. Hier is nu de optie om eventueel een souterrain te maken. De woning is wat smaller gemaakt en in het half verdiepte souterrain kan dan een deel van het programma worden toegevoegd. Wellicht is dit een type wat je hier in de dorpen nog weinig tegenkomt.

In de basis kun je dan een grote open plattegrond maken en slapen in het souterrain.

Variant is om het volledige programma op de begane grond te maken waardoor je het souterrain kunt gebruiken voor extra slapen of hobby.

Reactie uit de zaal is dat dit toch duur is om te bouwen. Op zich is dat zo maar oor dit type zou dit kunnen omdat er ook veel mensen zijn die aangegeven hebben dat ze best wat te besteden hebben maar daar dan ook voldoende ruimte voor terug willen hebben. De woning wordt netto zo'n 105 m<sup>2</sup> dus dat is best een flinke woning.

Wordt er dan standaard een traplift in gemaakt is de vraag? De verwachting is dat dit niet standaard wordt aangebracht maar p individuele basis kan dat zeker. In ieder geval zal er rekening meer worden gehouden dat in een later stadium, als de behoefte er is er een lift geplaatst kan worden.

Is het mogelijk dat het nog steeds een 1 laagse bungalow blijft. Ook dat zou mogelijk zijn. Het is nu geïntroduceerd juist vanwege de vraag naar extra meters.

Ook wordt er gevraagd of het souterrain eventueel wel openslaande deuren kan krijgen. Dat moet mogelijk zijn maar zullen we in een later stadium onderzoeken.

#### Type C

Dit zijn de woningen gelegen op het achterste gedeelte van de locatie. De woningen zijn te bereiken via de onderdoorgang in het midden van de onderdoorgang van de appartementen. Voor de woningen is er een gezamenlijk hofje gesitueerd.



Bij dit type zijn ook diverse varianten mogelijk. Er is uiteraard een type met de volledige woonplaattegrond op één verdieping. Dit type is verder uitgevoerd met een dakopbouw ongeveer ter grote van de helft van de begane grond. Op de verdieping is er de mogelijkheid voor een tweede slaapkamer, een tweede badkamer en berging/ ruimte voor techniek. Vanwege privacy overwegingen omwonenden zijn de leefruimten qua uitzicht gericht op het Hofje. Tevens is hier ook de optie om eventueel een souterrain te maken. De getekende opties bieden de mogelijkheid om een mix van woonplaattegronden in te realiseren.

## 6. Vragen

### Waarom niet meer grondgebonden woningen en 1 laags?

Om de binnenhof de juiste verhoudingen te geven en te zorgen dat het ook echt de sfeer van een hof krijgt. Is 1 bouwlaag te weinig. Met alleen grondgebonden woningen is het plan niet haalbaar en zou ook het sociale programma niet te realiseren zijn.

### Kan er een prijsindicatie gegeven kunnen worden voor de tweekappers?

■ geeft aan dat het uiteraard lastig is om daar nu al concreet een getal aan te hangen aangezien we nog niet weten wanneer we daadwerkelijk kunnen gaan realiseren. Er worden daarom nu bandbreedtes gehanteerd. Voor de bungalows is dat 350.000 tot 500.000 en voor de tweekappers 500.000 tot 700.000.

### Komen er zonnepanelen?

Er zullen zeker zonnepanelen komen en dat zal ook deels ten koste gaan van de groene daken. Het is denkbaar dat we dan op de hogere daken zonnepanelen aanbrengen die voor het “collectieve plan” gebruikt worden.

### Op de tweekappers zit toch ook een plat dak?

Dat is juist. De eerste verdieping is ongeveer de helft van de begane grond en beide daken zijn plat en dus ook geschikt voor zonnepanelen.

### Zijn de groene daken begaanbaar?

Technisch is dat zeker mogelijk maar dan moeten we goed kijken hoe dat te regelen. Onderhoud en privacy zijn dan belangrijke aandachtspunten.

### Waar is de gemeenschappelijke ruimte gebleven?

Het is juist dat die nu niet in de tekeningen staat maar er is nog niet besloten om die niet te maken. Er is echter geen enkele respons gekomen en dus is de vraag of de behoefte er wel is.

Uit de zaal komt de reactie dat voor ouderen het toch wel een meerwaarde is. Andre geluiden is dat het dan wel allemaal collectief betaald moet worden.

### Zijn het seniorenwoningen of levensloopbestending?

Afspraak met de gemeente is dat we ons richten op seniorenwoningen.

### Hoe staat het met de berging voor de fietsen?

Insteek is om een collectieve fietsenberging te maken. Die is nog niet ingetekend maar er zijn een aantal mogelijkheden. Zes woningen hebben een eigen berging. Voor de overige kan het bijvoorbeeld onder de trapopgangen. Op het terrein zou ook kunnen eventueel de collectieve fietsenstalling. Onder de grond is waarschijnlijk geen optie.



Waarom geen parkeergarage en is dat dan niet gevaarlijk met elektrische auto's?

Vanwege de schaal van het plan is het niet haalbaar om dat ondergronds te doen.

Wordt het doorgaand verkeer op het erf?

Nee. Het hof is eigenlijk afgesloten behalve voor bewoners. Een aantal woningen hebben daar hun parkeervoorziening maar verder komt daar geen verkeer. Er moet dus goed gekeken worden naar het collectieve gebruik van het hof. Hoe ga je dat organiseren en bekostigen.

Hoe wordt de collectieve ruimte gebruikt?

Ruimtelijk is de insteek om daar gezamenlijke buitenruimte te maken. Een mooie boom met een zitje bijvoorbeeld. Dat moet dan worden opgepakt dus als daar behoefte is en er zijn kartrekkers kunnen we dat oppakken.

Uit de zaal geeft iemand aan dat er dan ook de mogelijkheid zou zijn om daar een stap verder in te gaan. Een concept als een "knarrenhof" waar je meer gemeenschappelijk doet. Maar dat werkt alleen als de neuzen dezelfde kant op staan.

Kunnen we geen buurtschuur maken op het hof?

In plaats van de inpandige gemeenschappelijke ruimte. Idee van een kas in het groen. Wellicht is dit in te passen maar ook daar is de vraag hoe organiseer je dat.

In hoeverre wordt er aan groepswonen gedacht?

Iemand in de zaal geeft aan dat het wel van belang is om dat vooraf helder te hebben. Anders gaan mensen met verschillende verwachtingen van start. Jaco geeft aan dat wij als ontwikkelcombinatie daar nog niet over nagedacht hebben. We nemen het mee en komen er op terug. Belangen afwegen en kijken wat er mogelijk is

Uit de zaal wordt aangegeven dat ideële aspecten slechts een deel is van dit soort afwegingen. Het moet ook allemaal betaald worden en ben je dan ook bereid om daar in bij te dragen? Er zijn diverse voorbeelden waar dit geprobeerd is en dan niet uit te komen is omdat het financieel niet haalbaar is.

Addy geeft aan dat er ook positieve voorbeelden zijn. We zullen daar verder over nadenken. De vraag is of iedereen dat ook wil doen met een positief kritische houding.

Zijn de appartementen wel rollator geschikt?

Dat is wel uitgangspunt en wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

## **7 afsluiting**

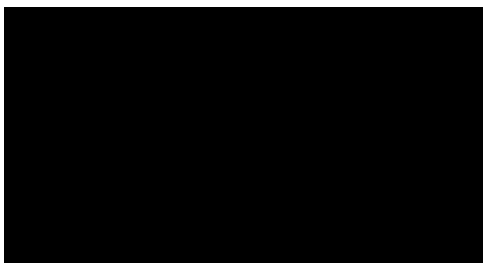
de workshop wordt afgesloten.

Iedereen bedankt voor de aanwezigheid en inbreng.

Er wordt nadere informatie verstrekt voor de volgende bijeenkomst



|



## 2<sup>e</sup> Workshop belangstellenden Emmahof Nuenen

### Notulen

Datum: 14-06-2022  
Tijd: 18.00 – 19.00  
Plaats: Klooster Nuenen

---

### Aanwezig:

---

### Bespreekpunten:

### Actie

#### 1. Introductie

■■■■■ heet iedereen welkom bij deze 2<sup>e</sup> workshop. Er zijn wat nieuwe gezichten terwijl sommige anderen ontbreken vanwege vakantie. Vandaag kijken we naar de uitwerkingen van het plan die gemaakt zijn op basis van input uit de klankbordgroep. Daarnaast was er eerder vanmiddag een bijeenkomst met het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Dit team bekijkt het plan en beoordeelt het op ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Nuenen. Denk aan parkeren, massa, hoogtes en inpassing in de omgeving. Ook deze input nemen we weer mee.

Globaal kunnen we verder met de aantallen en gekozen opzet van het project. Wel zijn er suggesties en aandachtspunten waarmee we aan de gang gaan. Zo moeten we de structuur en ritmes in de bestaande straat nog beter bekijken, zodat we het plan in betere verhoudingen kunnen inpassen.

Vandaag laten we zien waar we staan en kunnen mensen hun voorkeur aangeven voor een woningtype. Hiervoor zijn formulieren aanwezig, die belangstellenden voor 1 juli moeten inleveren. Na de vakantie volgt waarschijnlijk een loting. Daarna gaan we in kleine groepjes per type woning aan de slag om de woningen definitief uit te werken.

#### 2. Uitwerking plannen

Er volgt een toelichting aan de hand van verder uitgewerkte plattegronden en 3D-plaatjes. Behalve wat kleine verschuivingen zijn er nauwelijks veranderingen met de eerdere tekeningen. De woningen hebben bouwnummers gekregen. Ook de algemene ruimte heeft een nummer. Deze ruimte staat nog in het plan, maar staat wel behoorlijk ter discussie. Als er geen zicht is op mogelijke exploitatie van de ruimte gaan we er niet verder mee. Misschien wordt dit dan ook een appartement. Hierover nemen we later een besluit.

##### *Bungalows*

Op de hoeken zitten nog altijd de bungalows. We hebben nu twee varianten uitgewerkt. Met een souterrain meten deze woningen ongeveer 115 m<sup>2</sup>. Met een goede traplift is het ook voor mensen die slecht ter been zijn mogelijk om het souterrain te bereiken. Daarnaast is er een wat kleinere variant in een L-vorm zonder souterrain. Hier is het volledige woonprogramma op de begane grond.

##### *Twee-onder-een-kap*

Aan de twee-onder-een-kapwoningen is weinig gewijzigd. ■■■■■ laat de plattegronden zien op een groot led-scherm en geeft een toelichting. Ook bij deze woningen is eventueel een kelder/souterrain mogelijk.





### *Appartementen*

Er zijn appartementen van circa 60 m2 en kleinere van ongeveer 50m2. Dat is misschien wat kleiner dan gebruikelijk in Nuenen, maar vooral in steden is het een zeer gangbare afmeting. Voor en achter springt het volume 1,5 meter in om plek te geven aan de balkons en galerij. Dit naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden in de klankborggroep. De voordeuren van de woningen zitten aan de achterzijde van de blokken. De slaapkamer is aan de balkonzijde. De appartementen zijn vooral bedoeld voor eenpersoonshuishoudens.

■■■■ laat de 3D-beelden zien die we vanmiddag ook bij TRK hebben gepresenteerd. Door het gebruik van veel hout oogt het gebouw vriendelijk. De luifels vormen een permanente zonwering. Het trappenhuis is bereikbaar vanuit de straat. Op de plaatjes is goed te zien hoe dit werkt met de bungalow op de hoek. Ook parkeren en groen is verder ingevuld. Zoals besproken wordt het een duurzaam gebouw.

### **3. Vragen en opmerkingen**

#### Extra bouwlaag

Voor de L-vormige bungalow heeft TRK de suggestie gedaan om de bouwlaag op de begane grond wat te verhogen. TRK vindt het nu een wat te langgerekt en plat gebouw. We gaan dit verder onderzoeken. Een van de aanwezigen in de zaal vraagt waarom er dan niet een extra bouwlaag komt. In eerdere verkenningen uit 2017 is zelfs een 3<sup>e</sup> bouwlaag onderzocht. Wij hebben vanaf het begin gekozen voor zeer beperkte bebouwing om omwonenden tegemoet te komen. Dus een extra bouwlaag is erg lastig. Toch zullen we het nader bekijken, waarbij we alle belangen tegen elkaar afwegen. We zijn niet van plan om een 3<sup>e</sup> bouwlaag te maken. Dat is ook het antwoord op de vraag of dat niet goedkoper is voor de bouw.

#### Zonnepanelen

■■■■ geeft aan dat het zeker de bedoeling is om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Maar dan voor collectieve inzet. Idee is een 1e laag groen, 2e laag panelen.

#### Openheid vanaf de straat

Het profiel van het hof is circa 12 meter. TRK noemt dit eng en nauw en vraagt of er niet meer openheid vanaf de straat moet komen. Dat gaan we onderzoeken. Er volgt een impressie voor burens, om de situatie vanuit hen bezien goed te kunnen beoordelen. Vanwege mogelijke inkijk gaan we uit van zo min mogelijk ramen op de verdieping van de dubbele woningen. TRK vraagt zich af of dit wel echt nodig was. Zo moeten we steeds de balans zoeken.

#### Krijgen de dubbele woningen een carport/garage aan de achterkant? Dan moet je over parkeerplaatsen?

We hebben dit als suggestie ingetekend omdat vorige keer diverse mensen vroegen of dit mogelijk was. Als we dit zo gaan doen, moeten deze parkeerplaatsen inderdaad toegewezen worden aan de woningen. Er zit in ieder geval niet standaard een garage bij, wel een tuinberging.

#### Waarom is de doorgang 2,9 meter? Dat is niet echt laag.

Vanwege de galerij kunnen we niet zomaar alles hoger of lager maken. En omdat er maar 1 lift komt, moet een en ander goed verbonden zijn. We gaan aan de slag met het huiswerk vanuit het TRK.

#### Vraagt hout niet veel onderhoud?

Het gaat om geolied en voorvergrijsd hout, waardoor het onderhoudsvrij is. Schoonmaken is wel eens nodig. En de oliebeits moet ook zo nu en dan bijgewerkt worden. Technisch is het niet noodzakelijk. Voor



het onderste stuk van de gevel hebben we bewust gekozen voor steen. Want hout is gevoelig voor vocht en zand en daar dus geen goede optie.

De bungalow in L-vorm staat niet op het formulier om de voorkeur aan te geven.

Dat klopt, maar we willen nu eerst weten wie voor de bungalow gaan. De details vullen we in een later stadium individueel in met de beoogde kopers. We proberen nu dus te komen tot een groep echt geïnteresseerde kopers, met wie we de plannen concreter maken.

Wie zou die centrale ruimte moeten gaan betalen? Is het de bedoeling dat iedereen meebetaalt?

Collectieve betaling is inderdaad het idee. We hebben het hier de vorige bijeenkomst ook over gehad. Maar er is dus nog geen besluit genomen over een centrale ruimte. Betaalbaarheid is hierbij wel een issue. Er zijn voorbeelden waar het werkt.

Is er iets te zeggen over perceeloppervlaktes?

Ja. ■■■ geeft indicaties en we zullen de oppervlaktes in de tekening zetten, zodat mensen het weten voordat ze een keuze maken.

Worden de bergingen in dezelfde stijl gemaakt?

Ja.

#### **4. Afsluiting**

We sluiten de workshop af en bedanken iedereen voor de aanwezigheid en inbreng. Aanwezigen kunnen de formulieren meteen invullen en inleveren, maar later mag ook. De uiterste inleverdatum is 1 juli.

### 3e Workshop belangstellenden Emmahof Nuenen

#### Notulen

Datum: 23-03-2023  
Tijd: 19.30 – 20.30  
Plaats: Klooster Nuenen

Aanwezig: Genodigden (belangstellende aspirant-kopers en -huurders, zowel vrije sector als sociale woningbouw)

Opening door [REDACTED]

Dit is de derde vergadering voor het informeren en raadplegen van aspirant-geëigden over de geplande woningbouw aan de Emmastraat. De derde vergadering is een aantal keer uitgesteld omdat er nader onderzoek heeft plaatsgevonden, onder andere naar het parkeren en de groene invulling van het plan aan de straatzijde. [REDACTED] geeft aan dat er veel aanpassingen in het initiële schetsontwerp zijn doorgevoerd. Dit op basis van de twee eerdere workshops met aspirant-kopers, bijeenkomsten van de klankbordgroep en overleggen met Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Zo werken we het concept-plan uit naar een voorlopig ontwerp en uiteindelijk een definitief ontwerp. Om uiteindelijk de documenten klaar te maken voor een wijziging van het bestemmingsplan.

#### Bespreekpunten

Aan de hand van de tekeningen nemen we de laatste wijzigingen door. Aanpassingen richting definitief ontwerp naar aanleiding van de eerdere workshops:

- De zogenaamde bungalow, al dan niet met souterrain, is komen te vervallen. Deze woning sloot niet direct aan bij de verwachtingen, zo bleek uit opmerkingen van het TRK, directe burens én de aspirant-kopers.
- Ook de galerijappartementen zijn komen te vervallen. Dit voor een betere inpassing in het straatbeeld. Hiervoor in de plaats komen we met levensloopbestendige grondgebonden seniorenwoningen. Bij de doorgang naar de binnenplaats zijn hier 4 sociale appartementen aan toegevoegd.
- Dit resulteert in twee bouwblokken met 3 beuken (drie-onder-een-kap). Dit past beter bij de bestaande bebouwing in de wijk.
- De grootste wijziging is het woningaantal. Het aantal woningen is, op basis van opmerkingen tijdens alle klankbordbijeenkomsten, verminderd van 15 naar 12 woningen. Dit op een locatie waar maximaal 17 woningen zijn toegestaan. Deze aanpassing zorgt voor een afname van de parkeerdruk en komt zo tegemoet aan opmerkingen van de klankbordgroep.
- De bouwmassa heeft een ander uiterlijk gekregen. Dit naar aanleiding van opmerkingen over het materiaalgebruik. Het TRK – en ook sommige leden van de klankbordgroep – vonden metselwerk beter aansluiten bij de overige bebouwing in de wijk. Daarnaast is het duurzamer in onderhoud.

- Het aantal appartementen is gehalveerd. Hierdoor kon de galerij aan de achterzijde vervallen. Directe omwonenden gaven namelijk aan zich aangetast te voelen in hun privacy door deze galerij. We komen hen hiermee tegemoet.
- De poort is komen te vervallen. Dit naar aanleiding van een opmerking van het TRK. Hierdoor is de bebouwing minder langgerekt en meer in lijn met de bestaande bewoningsblokken in de straat. Verder bleek er onder aspirant-kopers weinig animo voor een gemeenschappelijke ruimte voor en door bewoners. Er was dan ook onvoldoende draagvlak voor de exploitatie en bekostiging hiervan.
- De gevels worden opgebouwd in lagen met twee kleurstellingen en gevarieerde metselverbanden. Op sommige plekken komt groen tegen de gevels.
- De buitenruimte aan de voorzijde van de twee appartementen op de verdieping ligt binnen het bouwvlak van de begane grond. Er zijn dus geen uitstekende balkons meer. Dit op verzoek van de klankbordgroep en het TRK.
- De appartementen op de begane grond hebben drie kamers. De appartementen op de verdieping hebben twee kamers en zijn zeer geschikt voor alleenstaande ouderen.
- Doordat er minder woningen komen, zijn ook minder parkeerplekken nodig. Het aantal insteekvakken vanuit de straatzijde is teruggebracht naar vier, twee vakken van twee plaatsen naast elkaar. Zo komen we tegemoet aan de wens van het TRK voor minder verstening in de voortuinen en meer groen. Ook komen we hiermee tegemoet aan de klankbordgroep, waar opmerkingen zijn gemaakt over extra drukte in de straat van nieuwe bewoners en bezoekers.
- De bouwblokken aan het hofje zijn ook aangepast. Zo is de afstand van de achtergevel tot de erfgrans groter geworden. Het totale woonoppervlak van de woningen is nagenoeg gelijk gebleven. Dit op verzoek van een van de leden van klankbordgroep.

#### Vragen uit de zaal

- **Verhuur van de sociale koopappartementen.** Het gaat om woningen met een maximale huur tot de liberalisatiegrens. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. De maximale huur voor 2023 is € 808.06. Als een belegger een woning zou kopen dan geldt ook de maximale huurgrens voor de huurder. Daarnaast moet de eigenaar de woning minimaal 20 jaar te huur aanbieden. Verder is de overheid bezig met veranderingen in de hele huurbeleggersmarkt. Welke veranderingen er komen, is nu nog niet bekend.
- **Toedeling van de woningen.** Op dit moment kunnen we nog niks zeggen over het toedelen van woningen. Want we weten nog onvoldoende wanneer we kunnen gaan bouwen (en ook nog niet wanneer het gewijzigde bestemmingsplan gereed is en de bouwvergunning binnen)
- **Verkooprijzen.** De prijzen voor de sociale koop liggen vast. Een sociale koopwoning zou in 2023 niet meer mogen kosten dan € 220.000. De grondgebonden seniorenwoningen hebben richtprijzen tussen de € 475.000,- en € 650.000 VON.
- **Start bouw.** Een optimistische schatting voor de start van de bouw is eind 2024. Maar waarschijnlijk wordt dit later. Komt er een bezwaarprocedure bij de Raad van State dan is het startmoment moeilijk in te schatten. De bouwperiode zelf duurt waarschijnlijk ongeveer anderhalf jaar. Dit is afhankelijk van allerlei factoren zoals de beschikbaarheid van bouwmaterialen. Het kan dus zomaar 2026 of 2027 zijn voordat u de nieuwe voordeursleutel in het slot kunt steken.
- De getoonde tekeningen krijgen nog een aanpassing naar aanleiding van de laatste vergadering met de klankbordgroep. De tekeningen bij dit verslag zijn geaccordeerd door het TRK.