

Logboek omgevingsdialoog

datum	doelgroep	onderwerp	uitkomsten
16 okt 2017	leden VvE Eeckenrhode	presentatie initiatief uitbreiding Eeckenrhode	
aug 2018	omwonenden (bewoners Irenelaan, Mecklenburglaan)	diverse keukentafelgesprekken over initiatief Eeckenrhode	
24 sept 2018	bewoners Mecklenburglaan	presentatie initiatief uitbreiding Eeckenrhode	zie verslag
17 dec 2018	omwonenden (bewoners Irenelaan, Mecklenburglaan)	presentatie initiatief uitbreiding Eeckenrhode	
17 feb 2020	bewoners Mecklenburglaan	presentatie voorlopig ontwerp	zorgen over verkeersdruk, parkeerdruk en uitzicht
14 sept 2020	bewoners Eeckenrhode	presentatie voorlopig ontwerp	
15 dec 2020	bewoners Mecklenburglaan	presentatie aangepast ontwerp	zie verslag
2 apr 2021	bewoner Irenelaan 8	keukentafelgesprek, presentatie ontwerp	
14 dec 2021	Bewoners Mecklenburglaan	Update status project, inzicht in aanpassingen en uitzicht	Zie ppt en verslag
4 apr 2022	Bewoners Mecklenburglaan	Update status en bespreken vragen/opmerkingen nav verslag 14 dec 2021	Zie verslag
3 mei 2022	Alle omwonenden	Update plan en ruimte voor vragen en input	Dank voor info, enige vragen, geen bezwaren zie ppt voor inhoud

Betreft: overleg mogelijke uitbreiding Serviceflat Eeckenrhode
Aanwezig: directeur Eeckenrhode [REDACTED]
Bewoners Mecklenburglaan [REDACTED] (verslag)
Datum: 24-9-2018

Inleiding

Eeckenrhode onderzoekt om de huidige serviceflat uit te breiden met 30 a 40 appartementen.

[REDACTED] geeft informatie over de stand van zaken, visie, proces en tijdpad. We bespraken ieders belangen en zorgen. Daarnaast kwamen zaken aan de orde als vergunningen, procedures, hoe we als bewoners geïnformeerd blijven en waar invloed mogelijk is.

Achtergrondinformatie

[REDACTED] vertelt dat hij 5 jaar geleden directeur van zorgbedrijf Eeckenrhode is geworden. Zijn familie bezit 75 % van de appartementen in huidige de serviceflat. De serviceflat is bedoeld voor senioren vanaf 55 jaar, niet dementerend hoewel ze in principe kunnen blijven wonen als ze dementerend worden. Er zijn algemene voorzieningen en activiteiten voor de appartementbewoners en zijn toegankelijk voor senioren uit de buurt.

Tien 10 jaar geleden was er sprake van leegstand, inmiddels is er een wachtlijst. Er is fors geïnvesteerd in het opknappen van het complex. Om de algemene voorzieningen betaalbaar te houden is uitbreiding van het aantal cliënten/appartementen nodig. De voorbereiding op juridisch en financieel gebied en op haalbaarheid is in volle gang.

Visie

[REDACTED] heeft als visie dat eenzaamheid onder ouderen een groot maatschappelijk probleem is en dat bij elkaar wonen van senioren, in een seniorencomplex (-wijk) een passende oplossing is.

Daar staan andere visies en trends tegenover bijvoorbeeld juist jong en oud mixen, decentraliseren van zorginstellingen, satellietlocaties.

Belangen

[REDACTED] heeft als belang dat de bewoners van de appartementen kwalitatief goede woon- en (zorg)voorzieningen krijgen in een financieel rendabele setting.

De bewoners van de Mecklenburglaan hebben als gezamenlijk belang kwalitatief goed wonen in een rustige, groene straat met plezierig uitzicht. En een belang is om daadwerkelijk gehoord te worden en mee te kunnen denken als omwonenden.

Zorgen

[REDACTED] heeft als zorg dat de omwonenden niet akkoord gaan met de plannen en er uitgebreide bezwaarprocedures zullen volgen.

Bewoners van de Mecklenburglaan maken zich zorgen over:

- uitzicht
- verkeerstoename/infrastructuur
- parkeeroverlast
- aantasting groen

Een onderliggende zorg is dat bewoners niet als serieuze gesprekspartner gehoord wordt en er derhalve geen sprake is van invloed.

Toelichting op de zorgen door de bewoners Mecklenburglaan

Uitzicht

Enkele huizen staan pal tegenover de huidige garages, die zouden gaan uitkijken op hoogbouw. Dit is een sterke achteruitgang van woongenot (en verkoopwaarde).

Verkeerstoename/infrastructuur

Tijdens de bouw zal er veel meer verkeer en drukte in de straat zijn, maar dat is van tijdelijke aard. Uitbreiding van appartementen voorzieningen/activiteiten (ook voor senioren uit de wijk) betekent structureel veel meer verkeer, uitlaatgassen en drukte in de straat (appartementenbewoners, bezoekers, verzorgenden, senioren uit de wijk, toeleveringsbedrijven, laden/lossen, taxi's etc.)

Parkeeroverlast

Op dit moment is er al sprake van parkeeroverlast op de Mecklenburglaan, dit zal extreem toenemen en is belastend voor de bewoners.

Groen

Een van de belangrijke elementen van de straat en het woongenot is het groen in de straat.

Stand van zaken/globaal tijdpad door Michael (deels parallelle processen)

- uitbreiding blijft binnen het huidige bouwvlak
- inschatting is dat uitbreiding op de plaats van de garages zal zijn
- nieuwbouw maximaal huidige hoogte Eeckenrhode (5 bouwlagen)
- uitbreiding met maximaal 30 a 40 appartementen
- er is een Plan van eisen (PvE) van Bureau Bever van 12 jaar geleden. Update PvE en haalbaarheidsonderzoek start oktober 2018 en moet in 2019 klaar zijn
- wijziging bestemmingplan (2013, looptijd 10 jaar) indienen uiterlijk 2020
- prijsvraag architecten na vaststellen PvE
- calculaties, financiële haalbaarheid onderzoeken

Belangrijke issues/vragen

- Staat het bouwvlak vast of is aanpassing bouwvlak richting Marijkelaan en bos, waar geen huizen staan, een optie?
- Is het een wooncomplex met zorg of een verzorgingscomplex/zorghuis? Wonen betekent meer verkeer en eist wettelijke meer parkeerruimte dan een zorghuis
- Is bekend dat het plan voor villa's in het bos aan de Mecklenburglaan door de Raad van state is geschrapt vanwege 'een zekere natuurwaarde' van het bos.
- Wordt/kan de ingang van de parkeerplaats aan de Marijkelaan overwogen
- De Irenelaan is een ontsluitingsweg
- Formele eisen zoals bouwen 3 meter vanaf erfgrans
- Eisen nokhoogte in de straat, hoe zit dat aan de overkant/uitzicht

Vervolg/afspraken

██████████ zal omwonenden, dus ook bewoners Irenelaan, periodiek informeren. De bewoners van de Mecklenburglaan zullen zich nader verdiepen in de materie.

██████████ en ██████████ zijn als afgevaardigden van de Mecklenburglaan uitgenodigd om mee te kijken naar het PvE met bouwmanagementbureau Draaijers en Partners.

Bijeenkomst bewoners Mecklenburglaan

Tijdstip: 17 februari 20.00-22.00 uur

Aanwezig: [REDACTED]

[REDACTED] presenteert schetsontwerp uitbreiding Eeckenrhode. Voor wat betreft de bewoners van de Mecklenburglaan zijn de volgende aspecten van belang:

Het ontwerp is gemaakt binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het aantal wooneenheden, nu 90.

De uitbreiding betreft een vleugel met 36 appartementen, verdeeld over 6 lagen + parkeerkelder. Dit is één verdieping hoger dan het bestaande gebouw. De 2 bovenste lagen springen terug waardoor deze vanaf de grond minder in het zicht zijn en de aanzichten kleiner ogen.

Ook de zijgevel aan de zijde van de Mecklenburglaan verspringt waardoor deze minder pompeus oogt.

De parkeercapaciteit op het terrein van Eeckenrhode wordt verhoogd van 52 naar 103 plaatsen. De inrit van de Mecklenburglaan wordt gebruikt voor toegang parkeergarage voor bewoners en voor 17 parkeerplaatsen voor medewerkers. Het verkeer voor verhuizingen en toeleveranciers wordt verlegd naar de zuidzijde van het gebouw met een ingang vanaf de Oranjelaan. Alle bezoekers kunnen parkeren aan de voorzijde op het perceel (32 parkeerplaatsen (inclusief 5 parkeerplaatsen voor minder validen en huisarts) met een ingang vanaf de Irenelaan.

Opmerkingen/vragen van bewoners Mecklenburglaan

V: Kunnen de parkeerplaatsen voor medewerkers worden verzonken? A: Dat is niet nodig omdat er een wintergroene afscheiding komt waardoor auto's niet in het zicht komen te staan.

V: Is het mogelijk om al het verkeer via de Oranjelaan te laten lopen. A: Nee, er is uitvoering gekeken naar de logistieke stromen. De insteek is om het verkeer voor verhuizingen en toeleveranciers te scheiden van het overige verkeer (bewoners, bezoekers, medewerkers).

V: Is het mogelijk om verkeer- en parkeerdruk in de Mecklenburglaan verder te verlagen? A: Eeckenrhode onderzoekt de mogelijkheid om de verkeersdruk t.o.v. het gepresenteerde voorstel te verlagen door:

- verplaatsen van parkeerplaatsen personeel naar andere positie op perceel of
- verplaatsing inrit Eeckenrhode aan Mecklenburglaan naar de Irenelaan.

V: Als de inrit blijft bestaan kijken we op de ingang van de parkeergarage en het gebouw. A: Na de inrit wordt hoog groen voorzien en in de inrit zit een bocht zodat bewoners van de Mecklenburglaan vooral op groen uitkijken.

V: Wat gebeurt er met achterliggend perceel als daar bomen worden gerooid tbv uitbreiding, ivm licht? A: [REDACTED] kan zich voorstellen dat extra bomen worden geplant aan zijde Mecklenburglaan.

[REDACTED] vraagt of bewoners bereid zijn om commitment af te geven om niet te zullen tegenwerken als een manier wordt gevonden om ofwel de parkeerplaatsen voor medewerkers te verplaatsen ofwel de inrit Mecklenburglaan te sluiten. Aanwezigen geven aan dat ze niet zitten te wachten op een procedure en dat een dergelijk stap een groot deel van de zorgen zal wegnemen. Uiteraard wil men graag eerst de eventuele alternatieven beoordelen.

Bijeenkomst bewoners Mecklenburglaan

Tijdstip: 15 december 19.00-21.15 uur

Aanwezig:

De meeste deelnemers van de bijeenkomst kennen elkaar van eerdere bijeenkomsten. JS is sinds november de nieuwe penningmeester van VvE Eeckenrhode. DD is namens de projectontwikkelaar als projectmanager betrokken. Na een kort voorstelrondje geeft MK een toelichting op het doel van de bijeenkomst; het informeren van de bewoners van de Mecklenburglaan (hierna ML) over de stappen die zijn gezet sinds de laatste bijeenkomst, de presentatie van een aangepast structuurontwerp en het bespreken van eventuele vragen.

TF merkt op dat in tegenstelling tot de indruk die het verslag van de bijeenkomst van 17 februari bij hem wekt hij niet op voorhand bereid is om af te spreken dat hij geen bezwaar zal maken bij de procedure wijziging bestemmingsplan.

Sinds de bijeenkomst in februari is het haalbaarheidsonderzoek afgerond, is er op basis van de input van de bewoners ML een aangepast structuur ontwerp gemaakt en zijn er voorbereidingen voor de start van een bestemmingsplanprocedure gemaakt.

De input van de bewoners ML in eerdere fases van het proces hebben betrekking op zorgen over toename verkeerdruk, toename parkeerdruk en uitzicht. HP merkt op dat ook zorgen zijn geuit over het grote volume van de uitbreiding. Bewoners ML hebben in een eerder fase gesuggereerd dat de inrit aan de ML eenrichtingsverkeer zou moeten worden dat via de inrit Oranjelaan het perceel zou kunnen verlaten om de verkeerdruk te beperken.

MK start met het tonen van de versie van de structuur ontwerp (SO) dat tijdens de bijeenkomst in februari is besproken; een uitbreiding met circa 36 appartementen, verdeeld over 6 bouwlagen en een kelder met parkeergarage, binnen het bestaande bouwvlak. De realisatie van 53 extra parkeerplaatsen en een upgrade van de tuin. Door het creëren van circa 25 parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers wil Eeckenrhode de parkeerdruk uit de omliggende straten halen. De routing op het perceel wordt gewijzigd waarbij bewoners en bezoekers via de ingangen aan de Irenelaan en Oranjelaan het perceel betreden. Het verkeer voor verhuizingen en toeleveranciers wordt verlegd naar de zuidzijde van het gebouw met een ingang vanaf de Oranjelaan.

De architectuur van de uitbreiding komt in lijn te liggen van de bestaande architectuur zodat het geheel als één gebouw voelt.

Vervolgens toont MK de aangepaste versie van het SO. Deze versie is gelijk aan die van februari m.u.v. het laten vervallen van de inrit aan de ML, het creëren van een extra inrit aan de Irenelaan en het doortrekken van het wandelpad over het achterliggendeperceel van de gemeente en creëren van een wandelpad. Dit wandelpad zou bewoners de mogelijkheid bieden om in de nabijheid van eigen woning en zorg een behoorlijke wandeling te maken over goed begaanbare paden.

Voor wat betreft het ontwerp van de inrichting van de tuin moet de plattegrond worden beschouwd als een vlekkenplan. Een landschapsarchitect zal in een volgende fase op basis van het vlekkenplan een ontwerp maken.

HP merkt op dat de plannen voor het perceel van de gemeente los staan van het uitbreidingsplan van Eeckenrhode. Ook omdat dit perceel juridisch een andere status heeft.

EB merkt op dat zij niet wil dat er een paddenpoel komt omdat zij padden niet fijn vindt. Ze wil ook geen wandelpad over het achterliggende perceel en stelt voor dat bewoners wandelen over de Oranjelaan. MK merkt op dat deze routes in ieder geval deels niet vlak genoeg zijn voor de veelal slecht mobiele bewoners.

MK merkt op dat deze versie van het ontwerp is gemaakt om de bewoners ML tegemoet te komen. Door afsluiting van de inrit van de ML zullen verkeersdruk en parkeerdruk afnemen. Door het met

(winter)groen dichtzetten van de inrit wordt het uitzicht van bewoners ML op Eeckenrhode beperkt. Deze versie van het plan is besproken met de gemeente, de leden van de VvE en bewoners van Eeckenrhode. Of deze versie van het plan ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd is afhankelijk van een akkoord met de leden van de VvE en de wijziging van het bestemmingsplan.

TF vraagt hoe dit ontwerp zich verhoudt tot het huidige bestemmingsplan (hierna BP). MK; het BP zal moeten worden aangepast en er zal medewerking van de gemeente moeten worden verkregen vwb het uitbreiden van het aantal wooneenheden (van 90 naar 120) en het creëren van extra inritten aan de achterzijde via de Oranjelaan en voorzijde aan de Irenelaan. Ook zullen op het perceel van de gemeente direct grenzen aan de beoogde uitbreiding bomen moeten worden gekapt. Gekapte bomen zullen worden gecompenseerd op het perceel van Eeckenrhode en/of achterliggende perceel van de gemeente.

EB geeft aan dat hoewel ze ziet dat de nieuwe versie van het plan de bewoners ML tegemoet komt niet blij is dat er een groot gebouw bij komt waar de bewoners ML op uit zullen kijken. DD merkt op dat de architect in het ontwerp rekening heeft gehouden met het aanzicht vanuit de ML. De 2 bovenste lagen springen terug waardoor deze vanaf de grond minder in het zicht zijn en de aanzichten kleiner ogen. Ook de zijgevel aan de zijde van de Mecklenburglaan verspringt waardoor deze minder pompeus oogt. De bovenste bouwlaag bestaat voor een groot deel uit terrassen (2 ipv 6 appartementen). Al deze ingrepen zijn gedaan om het aanzicht ML zijde te verbeteren.

HP vindt het jammer dat er geen dwarsprofielen zijn getekend om de bewoners ML een betere indruk te geven. MK zal de architect en landschapsarchitect verzoeken om dat bij een volgende versie alsnog mee te nemen. HP ziet dan ook graag dat de landschapsarchitect gedetailleerde gevels meeneemt in de tekeningen om een goede indruk van het totale aanzicht te krijgen.

DL vraagt of het mogelijk is om de parkeervakken aan de zijde ML te verzakken. TF voegt het idee toe om de vakken onder een hoek te zetten. MK antwoordt dat deze suggesties zullen worden meegenomen als een landschapsarchitect aan de slag gaat met het ontwerp.

HO vraagt of er nieuwe bomen worden geplant aan de ML zijde. MK antwoordt dat een landschaparchitect een ontwerp zal maken. En dat het uitgangspunt is dat bewoners ML op groen gaan uitkijken. TF vraagt zich af of er bomen van 20 meter hoog komen te staan. DD legt uit dat bomen geen 20 meter hoog hoeven te zijn om uitzicht op gebouw af te schermen.

HO vraagt of mag worden gebouwd op de perceelgrens. MK antwoordt dat er nu ook is gebouwd op de perceelgrens.

HO vraagt of de bomen op achterliggende perceel moeten worden gekapt die tegen beoogde nieuwbouw staan. MK merkt op dat dat inderdaad het geval is en dat deze bomen zullen worden gecompenseerd. TF vraagt of de brandweer toegang moet kunnen krijgen via achterliggend perceel. MK merkt op dat dat inderdaad zo is.

TF vraagt zich af of 3e inrit Irenelaan haalbaar is. MK antwoordt dat deze versie van het plan meerdere malen is besproken met de gemeente en deze heeft aangegeven het niet als onhaalbaar te zien. Hoewel geen zekerheid kan worden ontleend aan de beoordeling van de gemeente wil de ontwikkelaar zich er in ieder geval voor inzetten om deze versie van het plan te realiseren.

TC geeft aan blij te zijn met het voorstel om de inrit ML af te sluiten en vraagt zich af of de ontwikkelaar gemotiveerd is om zich hard te maken voor deze versie van het plan. MK antwoordt dat dat zo is, maar dat als bewoners ML het niet uitmaakt en/of hoe dan ook bezwaar zullen maken op een eerdere versie van het plan wordt ingezet.

TC vraagt wat er gebeurt met de aanlichting van het gebouw. MK antwoordt dat daar nog over na moet worden gedacht. Er zal hoe dan ook tuinverlichting komen. In de te maken keuzes zal rekening worden gehouden met omwonenden.

HO vraagt of bewoners Irenelaan worden betrokken bij het plan. MK antwoordt dat bewoners Irenelaan zijn geïnformeerd maar niet zo nauw betrokken zijn als bewoners ML omdat bewoners ML het dichtst op de beoogde uitbreiding wonen. In een volgende fase worden bewoners Irenelaan ook nauwer betrokken.

EB stelt dat bewoners ML in een laat stadium zijn betrokken. MK antwoordt dat bewoners ML zijn betrokken nog voordat er een programma van eisen lag. En dat de zorgen van de bewoners ML tot nu toe in alle stappen van het proces zijn meegenomen en van invloed zijn geweest op de keuzes die zijn gemaakt.

EB vraagt hoe het proces nu verder verloopt en of er besluiten m.b.t. het BP worden genomen voordat bewoners ML worden geïnformeerd. MK antwoordt dat er geen besluiten worden genomen voordat omwonenden worden geïnformeerd.

MK benadrukt dat belang te hechten aan een constructieve samenwerking met de bewoners ML.

MK gaat architect en landschapsarchitect vragen om meer aanzichten en dwarsprofielen te maken om bewoners ML een betere indruk te geven van het aanzicht.

Zodra er meer informatie is worden bewoners ML weer geïnformeerd.

Stand van zaken uitbreiding Serviceflat Eeckenrhode

14 december 2021

Michael Klok
directeur Eeckenrhode Waalre cv



Eeckenrhode Waalre cv

ECKENRHODE

Doel van deze bijeenkomst

- bewoners Mecklenburglaan informeren over stand van zaken uitbreiding Eeckenrhode
- presentatie aanzichten en doorsnedes
- eventuele vragen of opmerkingen bespreken

Opmerkingen n.a.v. verslag bijeenkomst 15 december 2020

Wat is er in afgelopen jaar gebeurd

- inventarisatie haalbaarheid afsluiting inrit Mecklenburglaan
- consultatie VvE Eeckenrhode
- ontwikkeling concept bestemmingsplan

Input bewoners Mecklenburglaan PVE

- verkeersdruk
- parkeerdruk
- uitzicht
- overweeg om d.m.v. eenrichtingsverkeer
uitgang via Oranjelaan te creëren



Voordelen bewoners Mecklenburglaan

- minder bestemmingsverkeer in Mecklenburglaan
- geen parkeerders
- uitzicht op groen ter plaatse van huidige inrit

impressie vanuit bestaande gebouw



Eeckenrhode Waalre cv

ECKENRHODE



Eeckenrhode Waalre cv

ECKENRHODE



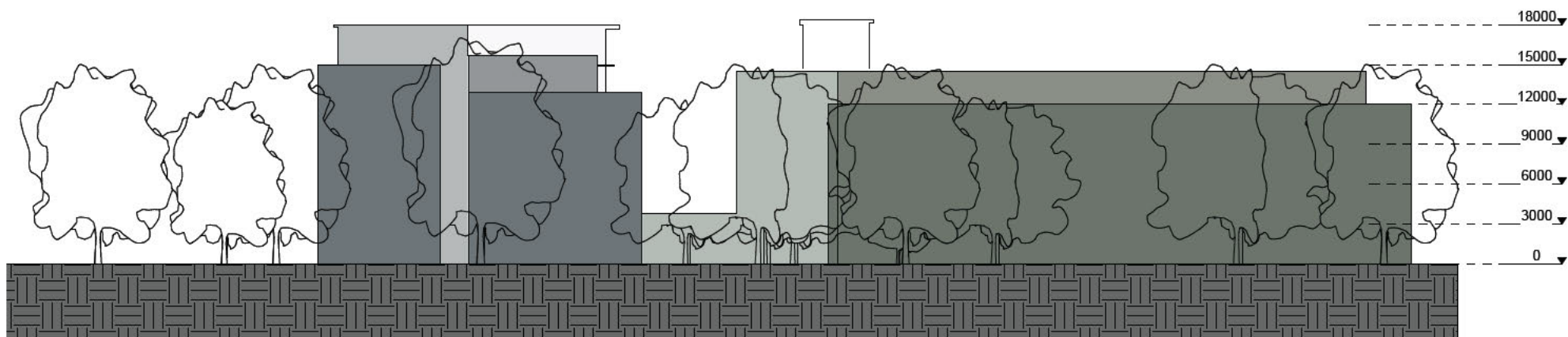
Eeckenrhode Waalre cv

ECKENRHODE



Eeckenrhode Waalre cv

EECKENRHODE



Zicht vanuit Mecklenburglaan met kijkrichting parallel aan Irenelaan

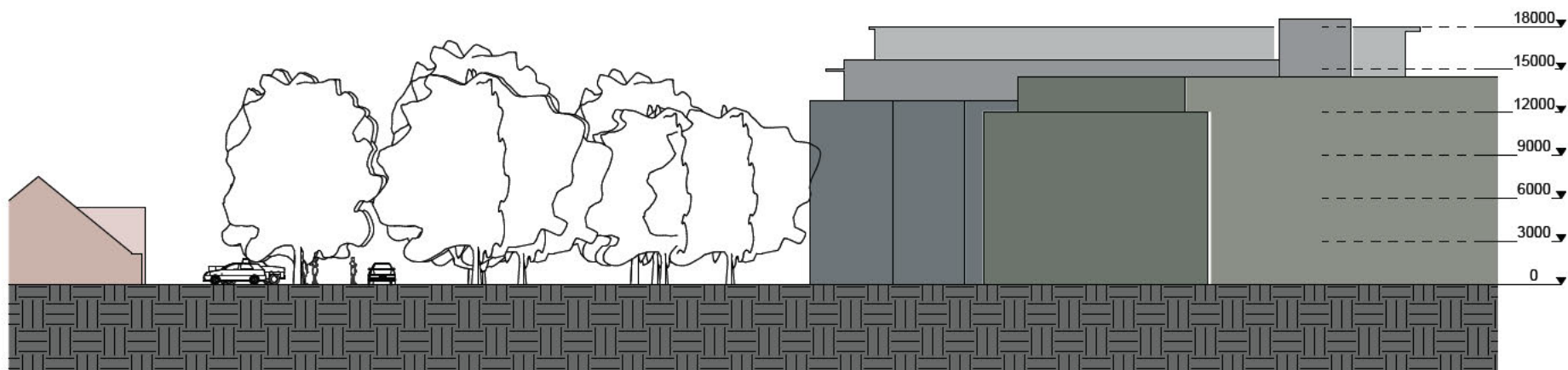


project
Eeckenrhode - Uitbreiding verzorgingsflat
werk fase
343 Voorlopig Ontwerp

omschrijving
Silhouette bouwhoogtes
schaal datum
29.11.2021

blad
VO30.04

Voorlopig Ontwerp



Zicht vanuit Irenelaan met kijkrichting parallel aan Mecklenburglaan



project
Eeckenrhode - Uitbreiding verzorgingsflat
werk fase
343 Voorlopig Ontwerp

omschrijving
Silhouette bouwhoogtes
schaal datum
1:300 29.11.2021

blad
VO30.03

Voorlopig Ontwerp







Consultatie bewoners Mecklenburglaan

- groenwal
- opzet parkeervoorziening
- tuinverlichting
- beperking overlast gedurende bouw

Vervolg

Onder voorbehoud

2022

- bestemmingsplan procedure

2022-2023

- omgevingsvergunning
- aanbesteding bouw

2023-2024

- start bouw
- oplevering

Vragen

Eeckenrhode Waalre cv

EECKENRHODE



Dank voor uw aandacht

Eeckenrhode Waalre cv

EËCKENRHODE

Overleg omwonenden Eeckenrhode (Mecklenburglaan) uitbreiding Serviceflat Eeckenrhode

Algemeen

Tijdstip: 14 december 2021 16.30 - 17.30 uur

Aanwezigen (online):

[Redacted]

Afwezig met kennisgeving:

Opmerkingen over notulen vorige meeting 15 december 2020

Opmerking van TF over dat hij niet op voorhand bereid is om af te spreken geen bezwaar te zullen maken geldt voor iedereen.

Gesprek over wat precies de zorgen / mogelijke bezwaren zijn mbt de plannen. HP vat samen: Deze zorgen omvatten: uitzicht / parkeerdruk / verkeersdruk / behoud van groen

Ontwikkelingen afgelopen jaar

Om het geheugen op te frissen geeft MK een presentatie van de plannen ondersteund met powerpoint slides zoals die ook in de vorige bijeenkomst zijn besproken. In deze presentatie zitten dwarsdoorsneden en verder uitgewerkte aanzichten.

MK geeft aan dat er voortgang is gemaakt met gesprekken met de advies commissie van de VVE en de gemeente in voorbereiding op formele traject wijziging bestemmingsplan.

De advies commissie is positief over de plannen maar hebben wel kanttekeningen geplaatst bij de plannen om tbv de omwonenden de inrit te verleggen en daarmee een flink stuk van de tuin op te geven. Dat blijft echter op dit moment wel de insteek.

Eerste evaluatie van bestemmingsplan traject lijkt positief. Eén van de punten van aandacht is de inrit voor zakelijk verkeer aan de achterzijde i.c.m. wat aanpassingen aan de rand van het kleine bosperceel om ruimte voor bijvoorbeeld brandweer en bouwactiviteiten mogelijk te maken.

Voor het vervolg wil ontwikkelaar bewoners Mecklenburglaan consulteren voor groenwal, opzet parkeervoorziening aan de zijde van de Mecklenburglaan, tuinverlichting en beperking overlast gedurende nieuwbouw.

Start bestemmingsplan procedure is verwacht op korte termijn. Zodra er publicatie plaatsvindt zal dit aan de omwonenden gecommuniceerd worden en indien mogelijk zal ook een concept plan gedeeld worden.

Presentatie beelden en doorsneden

EB vraagt of de kopse kant van de nieuwbouw ook terugspringt. Dit is het geval voor de bovenste twee verdiepingen.

HP geeft aan dat op de dwarsdoorsnede geen rekening is gehouden met de verschillende hoogtes van het maaiveld. De Mecklenburglaan ligt lager. MK geeft aan dat de architect gevraagd wordt hier naar te kijken

Overig / algemeen

EB vraagt of er mogelijkheid is te participeren in zonnepanelen op het dak van de nieuwbouw. MK geeft aan hiervoor open te staan, maar te vermoeden dat er niet voldoende ruimte is om aan de energiebehoefte van Eeckenrhode te voldoen.

De nieuwbouw zal wel een BENG gebouw worden (bijna energie neutraal)

MB biedt aan om bij het ontwerp van de tuin, overleg te houden over de vormgeving/invulling van het groen, de groene wal, parkeergelegenheid en tuinverlichting aan de zijde van de Mecklenburglaan. DL, HP en Hans worden voorgesteld als aanspreekpunt hiervoor.

De straling van koplampen bij het uitrijden van de parkeergarage zal bij het ontwerp zoveel mogelijk worden beperkt.

MK geeft aan dat er weinig vragen / interesse is vanuit de Irenelaan naar aanleiding van de uitbreidsplannen. Er zal ook aan hen nog informatie verstrekt worden als het bestemmingsplan traject van start gaat.

HP geeft namens Mecklenburglaan bewoners aan dat men niet tegen het plan is om Eeckenrhode uit te breiden maar graag gezamenlijk tot een zo goed mogelijke invulling hiervan wil komen, waarbij afdoende rekening gehouden wordt met hun belangen/mogelijke bezwaren. Iedereen beaamt dit.

MK geeft aan dat dit absoluut de insteek is. Waarbij natuurlijk ook de belangen van andere stakeholders moeten worden meegewogen (bewoners/VVE/overige omwonenden/overheid/etc).

Afgesproken wordt om de lijntjes kort te houden en zodra er een update is of aanleiding tot vervolg de ontwikkelaar contact zal opnemen.

Datum: 4 April 2022
Locatie; Flat Eeckenrhode
Aanwezig:

Introductie door MK

MK heeft contact gezocht met de Mecklenburglaan, naar aanleiding van stagnatie door onvrede over verslag 14 December. MK schetst dat hij vanaf de start ingestoken heeft op samenwerken. Zorgen door Mecklenburglaan geuit zouden in PvE terecht gekomen zijn en doorgegeven in briefing met architect. De Mecklenburglaan heeft geen tekeningen/onderzoeken ontvangen en vindt argumenten en aangedragen items niet terug in verslagen.

MK stelt dat er nog niks met derden gedeeld is, dat zal op niet al te lange termijn gebeuren. MK schetst 2 opties.: 1 de Mecklenburglaan is tegen de plannen en er volgt een traject van processen en juridische stappen, procedures. 2 MK en Mecklenburglaan werken samen/mee. Dit komt nog paar keer in de vergadering terug de ene keer open, de andere keer eerder als dreigement. Uiteindelijk formuleert MK: de trein rijdt, de Mecklenburglaan springt erop of niet, maar de trein dendert door en het proces is al vrij ver.

Reactie Mecklenburglaan: er is volledige informatie nodig om te volgen of de ontwikkeling op bouwlocatie past binnen bestaande kaders. Dus bouwtekeningen, technische details, onderzoeken, situatietekening, voorontwerp, groenstructuur.

Overleg betekent volledige informatie, iedereen z'n zegje laten en gezamenlijk kijken wat haalbaar is. Zo nodig komt het tot procedures, maar liever niet.

Deze bijeenkomst is georganiseerd om de architect antwoord te laten geven op vragen van de Mecklenburglaan over o.a. bouwtekeningen, status van de plannen, specifieke informatie over maten, functies, bouwvlak etc.

Algemeen

Architect [REDACTED] is van Hilberink Bosch architecten. Dit bureau doet veel woningbouw, zoekt samenwerking, wil intermediair zijn tussen opdrachtgever, gemeente en buurt, aannemer en constructeur. Uit verschillende architectenbureaus die tekeningen gemaakt hebben is dit bureau gekozen.

Project is op dit moment in schetsfase. Er is zoveel mogelijk informatie opgehaald bij opdrachtgever, VvE, buurt (plaats en omvang bouwmassa, parkeren/overlast vanuit verkeerstructuur, parkeeroverlast, aantasten groenstructuur) uit de verslaglegging MK van informatiebijeenkomsten.

De grote lijnen liggen vast:

Uitbreiding van 84 appartement met 36 appartementen naar 120, binnen 70% toegestane percentage bebouwing van het bouwvlak, hoogte maximaal 20 meter, 6 woonlagen, uitgaande van bestaande vergunde bouwvlak (daar waar oa nu de garages zijn). Dit laatste volgens PvE waarin staat zomin mogelijk af te willen wijken van huidige bestemmingsplan om de kans te vergroten dat alles snel zal gaan. Want hoe meer afwijking, hoe meer aanknopingspunten om nee te zeggen.

Nadelen bestaande bouw:

Toeleveranciers via achterzijde, parkeerdruk Irenelaan, voorterrein vrij stenig,

Plannen nieuwbouw: In oksel tegen rand bouwvlak, bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, siertuin aan de voorkant.

Parkeren wordt verdubbeld (103 plaatsen) op eigen terrein; deels onder nieuwbouw, parkeervlak voor bezoekers aan kant van de Irenelaan, enkele plaatsen voor de voordeur voor invaliden, huisarts etc.

Maatvoering

Maat kop gebouw 24 meter breed. Kopgevel staat 25 meter af van de perceelgrens, 28 m tot aan de straat. Op tekening staat dat onduidelijk omdat de gemeentelijke groenstrook aan de kant van de flat niet zichtbaar is op de tekening. Buitengevel elektriciteitshuisje staat op rand bouwvlak, dus de uiterste grens van de uitbreiding komt niet verder dan buitenkant electriciteitsgebouw. Van hoek gebouw tot voortuin ML nr 2 is ongeveer 35 meter, tot huis is dat 41 meter.

Indeling nieuwbouw

Dubbelzijdig appartement met middengang. De kopgevel ligt 3 meter versprongen.

Verkeer/parkeren

Verkeersbewegingen vanuit Irenelaan zoveel mogelijk naar parkeergarage (32 plekken) en enkele losse parkeerplekken tussen bomen aan de Mecklenburglaanzijde. Irenelaan, eigen terrein parkeerplekken komen tussen bomen. Dus achter groene wand/wal.

Vrachtauto's en verhuishagens moeten achterom, Irenelaan -> Marijkelaan -> zandpad Oranjelaan. Idee bestaat om het zandpad te kunnen (laten) verharderen, is ook al besproken met de gemeente. Door de bewoners aan de ML wordt aangegeven dat zij zich afvragen of dit het beschermd bosgebied niet aantast en zijn terughoudend mbt deze keuze omdat vrachtauto's dan mogelijk door beschermd bosgebied moeten. In algemene zin is het voor de bewoners van ML nieuw dat een extern bureau de verkeerssituatie al heeft onderzocht. Er wordt opgemerkt door HP dat de verkeerssituatie een probleem is omdat de gemeente verzuimd heeft in het verleden goede toegangs- en ontsluitingswegen te voorzien waardoor nu problemen ontstaan. Een idee dat wordt geopperd is dat er een ontsluitingsweg komt via de Marijkelaan richting de Eindhovenseweg. Er wordt door MK verondersteld dat de gemeente hier niet mee akkoord zal gaan. Dit zou een oplossing kunnen zijn om de verkeersveiligheid te verhogen. Momenteel wordt de buurt zwaar belast met verkeer waar de inrichting van de omgeving niet is voorzien. Bewoners Irenelaan krijgen door uitbreiding veel / meer vrachtverkeer in hun straat. De architect denkt dat de oplossing van het parkeerprobleem de overbelasting van doorgaand verkeer compenseert. De buurt geeft aan dat dit geen goede vergelijking is omdat we praten over een verschil in soort voertuigen. De vrachtwagens moeten een andere route rijden die meer en andere soort verkeersdruk teweegbrengt.

Tav verharding zandpad: hier zal bezwaar tegen komen van wandelaars, fietsers en het tast bos aan waarvan door de Raad van State geoordeeld is dat het niet aangetast mag worden. Er wordt gevraagd naar een alternatief plan als het voorstel niet toegestaan wordt. MK gaat er van uit dat het wordt toegestaan.

Parkeerplaatsen worden verdubbeld van 52 naar 103, waarvan 32 in parkeerkelder. De parkeerplaatsen worden van de VvE. Hiermee wordt voorkomen dat er plaatsen van eigenaren zijn die niet gebruikt worden.

Hoogte nieuwbouw

6 appartementenlagen 20 meter hoog. Volume is zodanig getekend dat de nieuwbouw naar Mecklenburglaan er minder groot uit zou gaan zien. Dit door het voorste blok 1 laag lager te maken dan het achterste en bovenste laag een paar meter terug te situeren zou het gebouw minder hoog en minder stenig ogen. De kopgevel ligt versprongen waardoor het minder massief oogt.

Bouwhoogte nieuwbouw:

Allereerst wordt gesproken door de aanwezigen over 'hoe te meten'. In het bestemmingplan staat de gemiddelde hoogte van het perceel geldt als vertrekpunt en dat dan de nieuwbouw binnen de 20 meter hoog dient te blijven.

Dit betekent dat vanuit het zicht van de ML de hoogte optisch hoger zal zijn omdat het peil in de ML aanzienlijk lager is, 1.90 meter verschil met het gemiddelde van het perceel aan de Irenelaan nr 9.

Er wordt door meerdere aanwezigen over allerlei maten gesproken. Onder andere over het hoogteverschil tussen niveau Irenelaan en de entree van het bestaande gebouw.

Architect geeft aan dat het nieuwe gebouw binnen de 20 meter blijft tav gemiddelde NAP van het terrein. De ML vraagt zich af of dit ook geldt voor de liftschacht omdat men nav de tekening de indruk krijgt dat deze hoger zal zijn omdat de lift uiteraard ook naar de 6^e verdieping gaat en er nu aan de bovenzijde een extra ruimte is getekend. Er wordt aangegeven dat Welstand positief staat tegenover huidige plan.

Licht/privacy/indeling nieuwbouw

Totaal 36 appartementen. Balkons zijn gericht naar Oosten/ochtendzon. Balkons vallen binnen het bouwvlak. Vanwege oostwestligging is gekozen voor een middengang. Er komt een verbinding naar de tuinkamer/receptie. Er komen 7 appartementen per verdieping. Op bovenste laag iets minder.

Liftschacht komt hoger. Hierover is onduidelijkheid.

Halfopen parkeergarage, dus rookgassen over maaiveld met name aan de kant van het bos. Verwachting is dat er vanuit de kop van de gevel niet veel licht zal komen want er zijn kleine raampjes en er zal met bewegingsmelders gewerkt worden mbt de noodtrapvoorziening. Dit geeft op de tekening nog een onduidelijk beeld. Vanaf de zijkant is er licht vergelijkbaar met de huidige flat, dus vanuit de buitensten huizen aan de Mecklenburglaan zicht op verlichte woningen bij donker.

Bouwvlak

De Mecklenburglaan heeft vanaf 1^e informatiebijeenkomst bezwaar gehad tegen oa de locatie van de nieuwbouw. MK stelt dat het bouwvlak geen punt van discussie is om economische redenen want er is al bebouwing dus zal er sneller toestemming gegeven worden. Daar komt bij dat er minder afstand zou zijn naar centrale ruimte voor bewoners die slecht ter been zijn. Mecklenburglaan vindt geen gehoor voor argument onevenredige impact op de Mecklenburglaan. Volgens MK staat de locatie van de nieuwbouw vast en zou dit de voorkeur van de gemeente hebben. Dat vindt de Mecklenburglaan zeer vreemd. Als dit onderwerp in overleg gebracht was voor 1^e informatiebespreking, we tot concessie over het bouwvlak hebben kunnen komen. Dit blijft een geschilpunt met name omdat het bouwvlak direct grenst aan bos aan de Mecklenburglaan dat archeologische waarde heeft en niet mag worden aangetast volgens uitspraak Raad van State. MK geeft aan dat hij om de Mecklenburglaan tegemoet te komen vele bouwconcessies heeft gedaan die voor hem veel duurder uitvallen waardoor hij rekent op medewerking van de Mecklenburglaan.

Vragen/overige informatie:

- Toerit naar garage; komt die laag, een buffer? Architect; Ja, de weg wordt aan buitenzijde voorzien van een wand / opstaande laag.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden er wordt een landschapsarchitect ingezet. Opmerking: bomen bos mogen niet aangetast
- Trappenhuis is noodtrappenhuis, komt bij parkeergarage uit
- Hoeveel extra verkeer en daarmee behoefte aan parkeerplaatsen wordt verwacht vanwege de maatschappelijke functie die Eeckenrhode beoogt? Er wordt aangegeven dat het bij evenementen druk kan zijn met verkeer, met name in de directe omgeving / straat/ straten.
- Welke onderzoeken door experts zijn precies uitgevoerd en wanneer komen die ter inzage? Antwoord in elk geval: water/bodem, archeologische waarde en beschermde diersoorten.
- Wat is gebeurd met idee om uitbreiding op andere plek te onderzoeken ook al zou dat een bestemmingsplanprocedure hebben. MK heeft deze optie bij voorbaat uitgesloten om economische redenen en bijkomend bereikbaarheid centrale voorzieningen voor bewoners die zeer slecht ter been zijn.

Tijdpad/procedures

Concept voorontwerp ligt bij de gemeente.

Conceptversie wijziging bestemmingsplan is klaar.

Bij groen licht wordt verzoek bestemmingsplan ingediend. Verwachting binnen 1 à 2 maanden.

Dan zijn tekeningen (en mogelijk onderzoeken) ter inzage. MK informeert wanneer dit het geval is

Omgevingsvergunning is pas na het hebben van de vergunning voor de bestemmingsplan
wijziging van 90 naar 120 wooneenheden.

Proces verdere ontwikkeling ontwerp en inrichting landschap

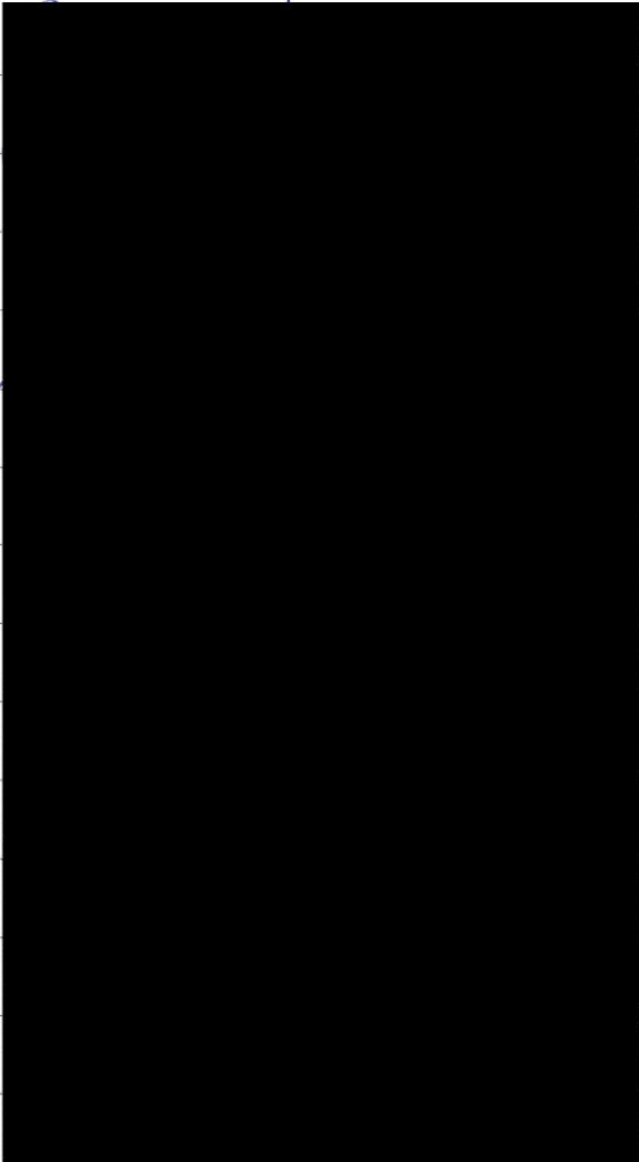
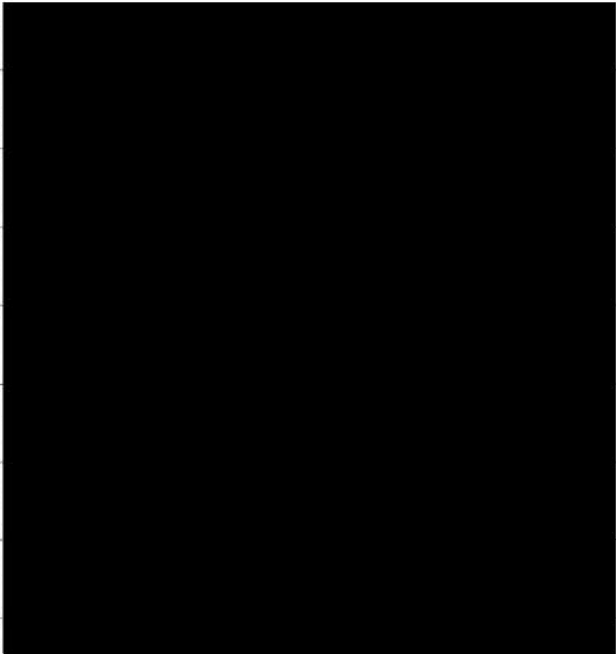
Laatste stappen kunnen parallel lopen.

2023-2024 Start bouw en oplevering

Vervolg

Aanspreekpunten voor groen is vorige keer door MK gevraagd. Gezien de openstaande vragen wil de Mecklenburglaan eerst meer over de precieze bouwplannen weten. MK geeft nogmaals aan dat hij wil weten of de Mecklenburglaan mee wil blijven doen als gesprekspartner of dat zij kiezen voor de route van bezwaar en procedures. Na aantal antwoorden die vanavond gekomen zijn zal de Mecklenburglaan intern overleggen en binnen 2 a 3 weken reageren.

Deelnemers Syenit Omwonenden 3 mei 2022

naam	adres	telefoonnummer (eventueel)
	 Irenelaan 10	
	Kon Wilhelminalaan 51	
	TRENELAAN 2 ^B	
	Irenelaan 2 A	
	 Irenelaan 8	
	Irenelaan 4	
	Irenelaan 18	
	M.L. 3	
	M.L.	
	M.L.	

Uitbreiding Serviceflat Eeckenrhode

3 mei 2022

Michael Klok - Eeckenrhode Waalre cv



Eeckenrhode Waalre cv

E ECKENRHODE

Doel van deze bijeenkomst

- Omwonenden informeren over plan uitbreiding Eeckenrhode.
- Eventuele vragen of opmerkingen beantwoorden/meenemen in het proces.

Serviceflat Eeckenrhode

- zelfstanding samen wonen
- voorzieningen
- nadruk op welzijn, kwaliteit van leven
- 85 appartementen, grotendeels huur
- 2017-2019 gerenoveerd
- voorziet in groeiende behoefte

Eeckenrhode is geen zorginstelling, maar een woonomgeving waar senioren op een plezierige manier hun leven kunnen uit leven.



Eeckenrhode Waalre cv

E ECKENRHODE

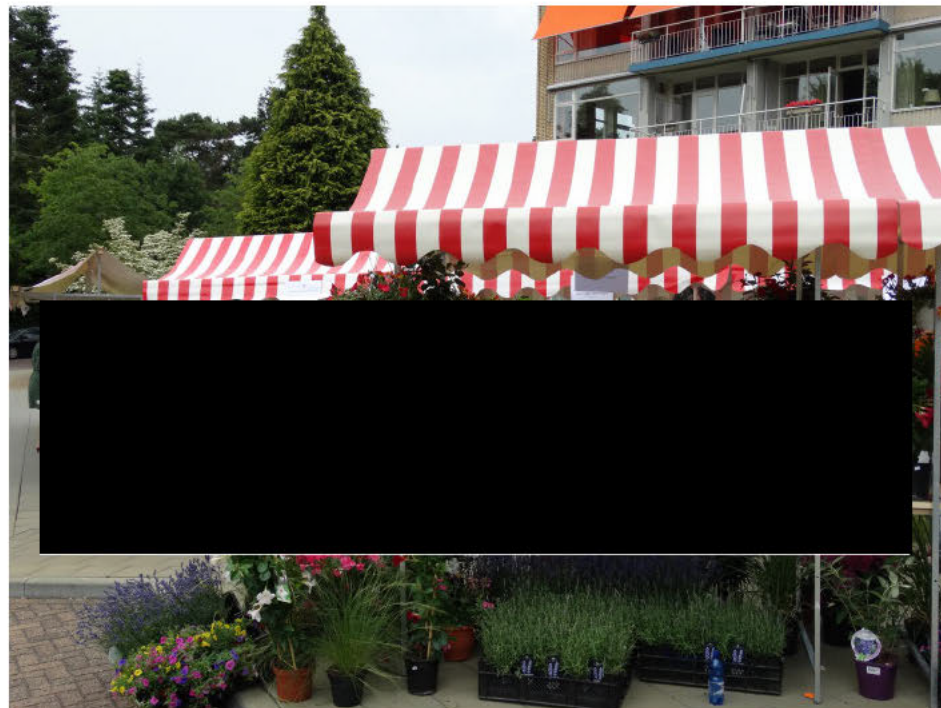
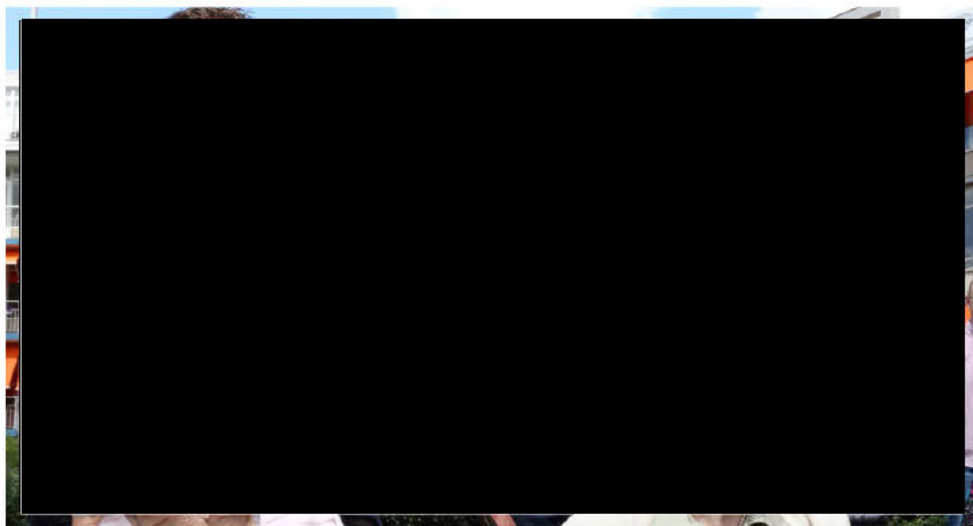
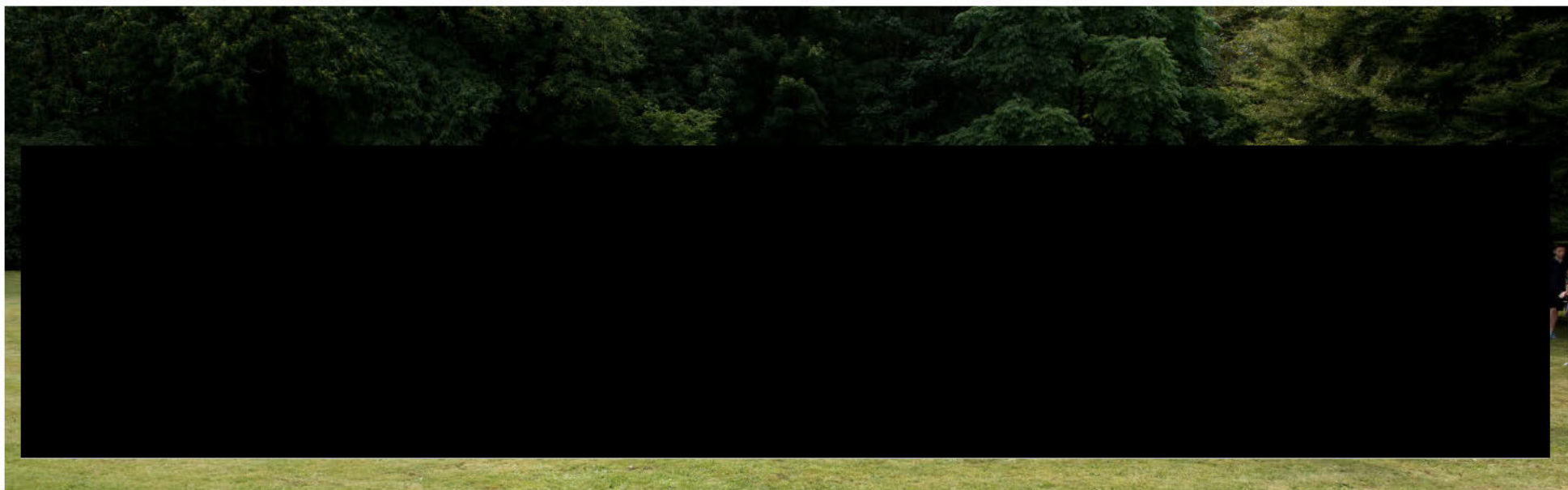
Aantal huishoudens in Nederland

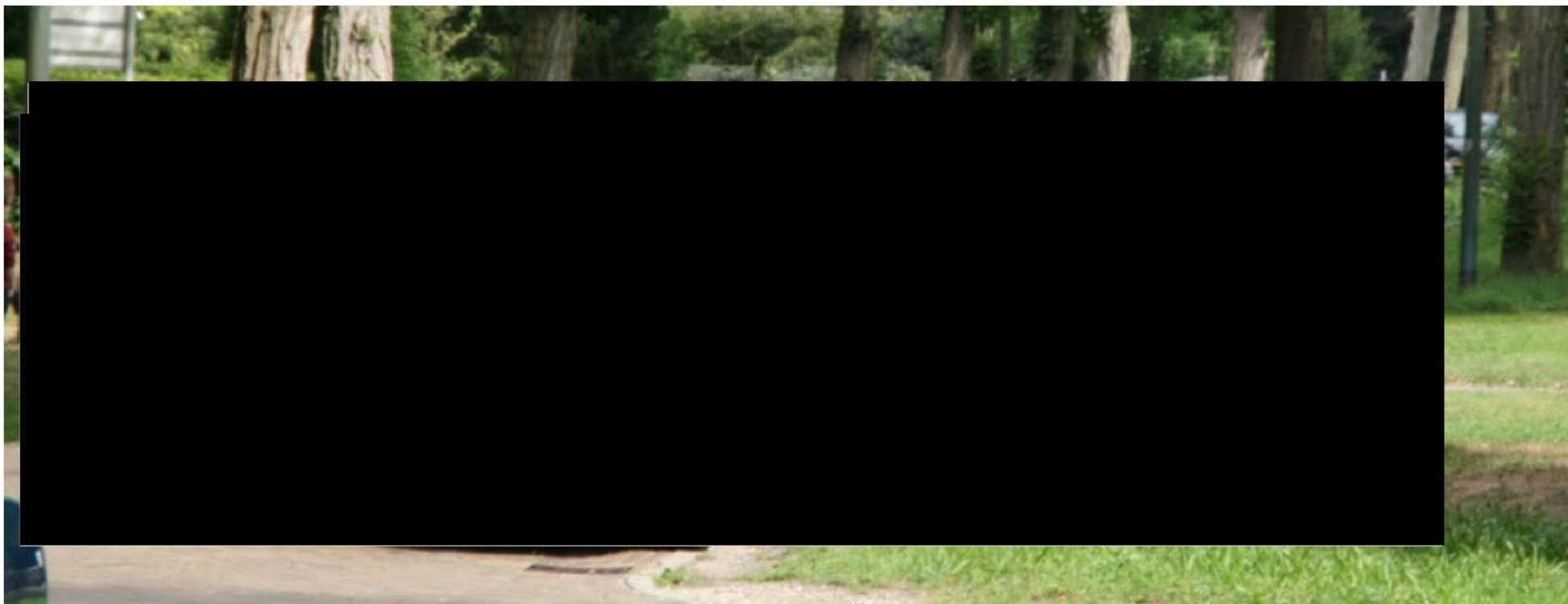
Rond 1900 woonden de ca. 5 miljoen Nederlanders in ca. 1 miljoen huishoudens, gemiddeld bijna 5 personen per huishouden.

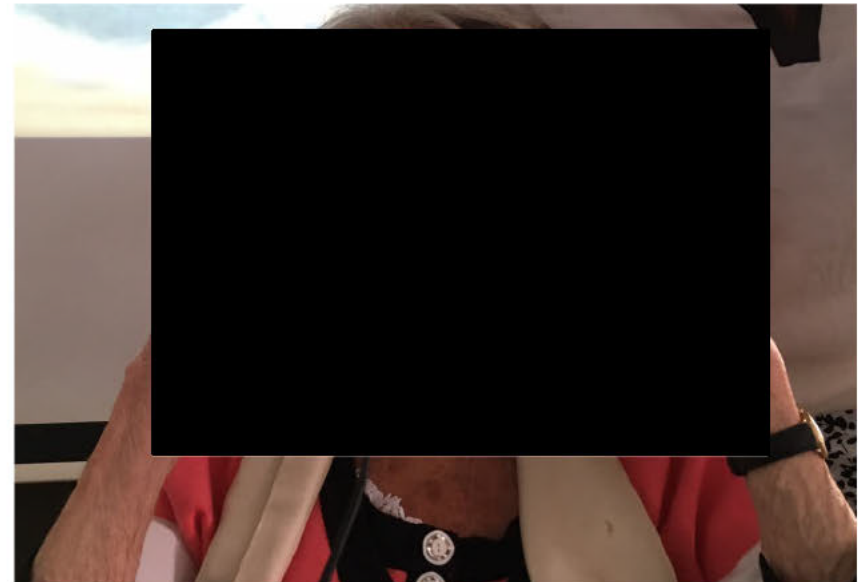
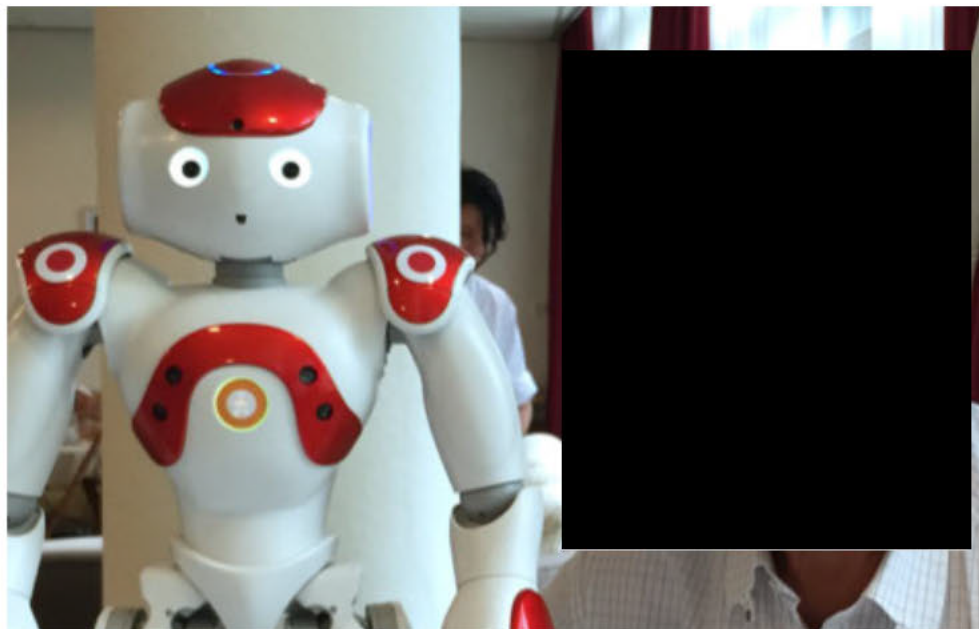
Anno 2010 is dat gemiddeld nog maar 2,2 persoon per huishouden, waarvan er inmiddels ca. 7 miljoen zijn.

Het aantal 1-persoons huishoudens is anno 2010 meer dan 33 % en dat neemt snel toe: In 2012 al 37%. In de grote steden is het ca. 50%.

Het aantal huishoudens met kinderen is minder dan 33%







Voorzieningen

- 24-uurs thuiszorg
- maaltijdvoorziening
- receptie
- activiteitenprogramma
- huismeester
- fysio-fitness
- bibliotheek
- kapsalon
- schoonheidsspecialiste
- pedicure

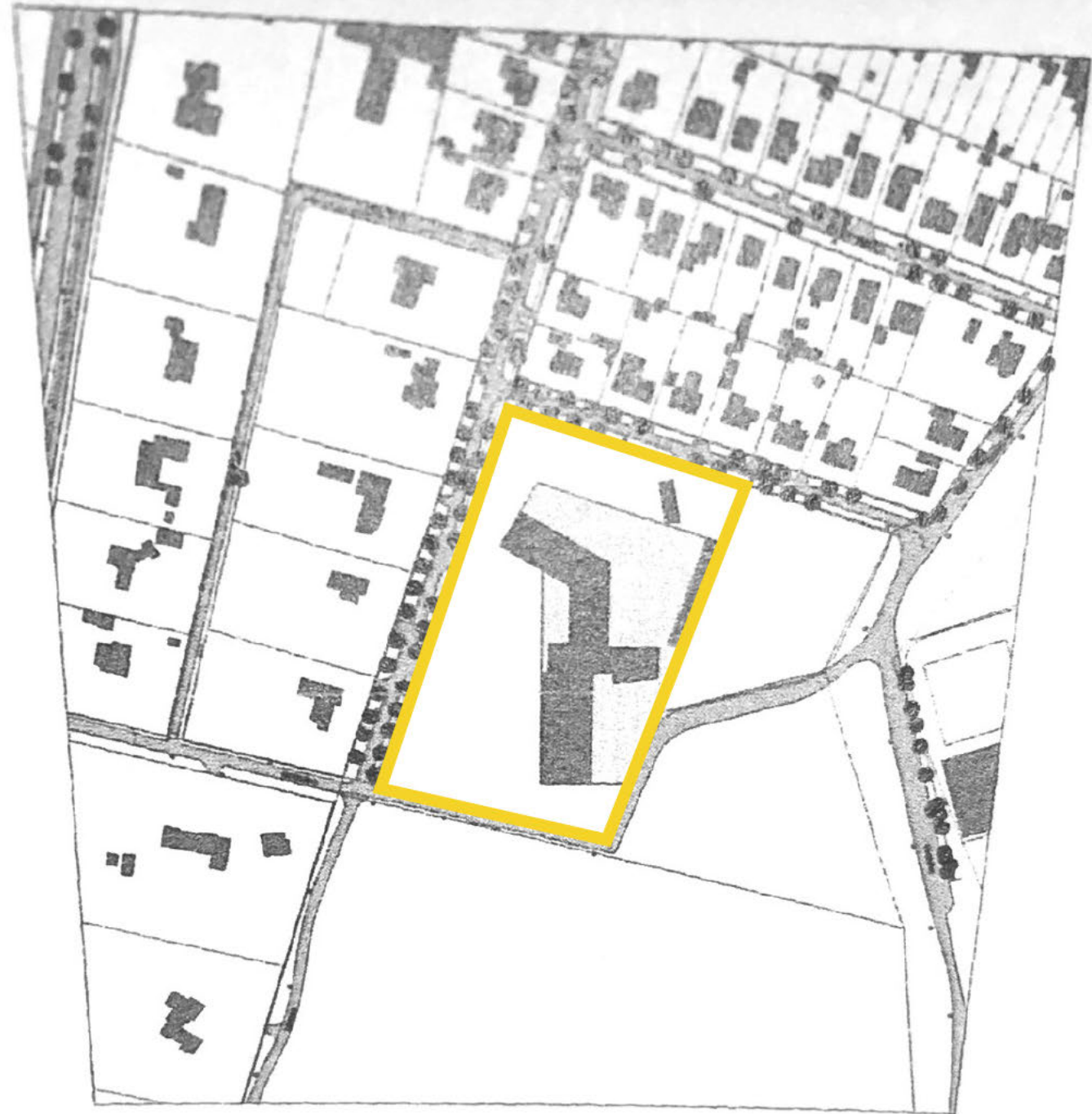
Waarom uitbreiden?

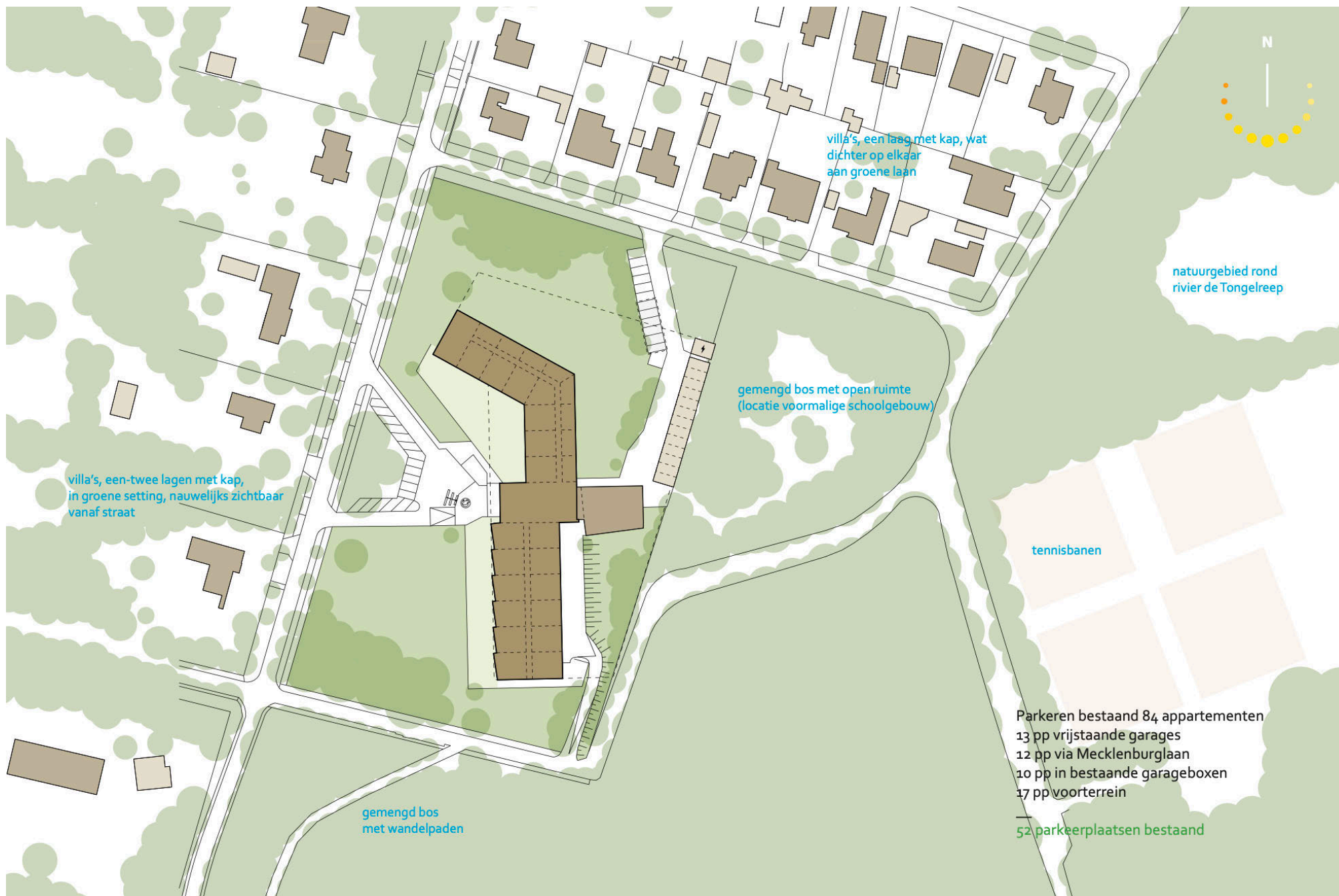
- voorziet in een groeiende behoefte
- vergroting draagvlak voorzieningen en activiteiten
- vergroting draagvlak kosten

Het plan

- derde vleugel
- 36 appartementen van circa 92m²
- 6 woonlagen en parkeerkelder
- 51 parkeerplaatsen
- upgrade tuin

Perceel





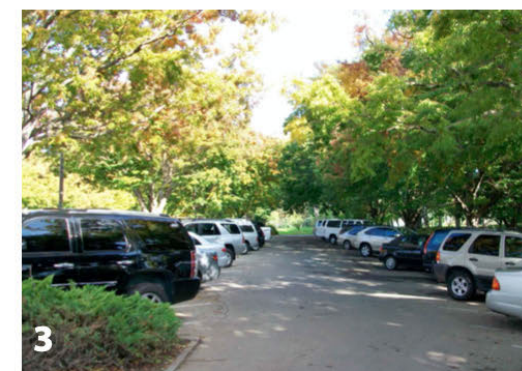




medewerkers en incidenteel bewoners parkeren tussen bestaande bomen en houtwal, op gewapend gras



toegewezen parkeerplaatsen (huisarts, leenauto, invalide) verborgen achter bestaand muurtje met beplanting



bezoekersparkeren geklusterd tussen bomen





Wat betekent uitbreiding voor omwonenden

- aanzicht verandert
- meer verkeer
- minder parkeerders in Irenelaan

Belangen van omwonenden worden meegenomen in planvorming.

Vervolg

Onder voorbehoud

2022

- bestemmingsplan procedure
- omgevingsvergunning
- aanbesteding bouw

2023-2024

- start bouw
- oplevering

Vragen

Eeckenrhode Waalre cv

EECKENRHODE



Dank voor uw aandacht

Eeckenrhode Waalre cv

ECKENRHODE