



KRAGT Vastgoedontwikkeling
13 november 2023

Verslag Omgevingsdialoog Mgr. Verhagenstraat/Bosscheweg

Betreft: herontwikkeling hoek Bosscheweg/Mgr. Verhagenstraat

AANWEZIG:

Joey Kivits

Alex Hupkes

KRAGT

KRAGT

Tuinstraat 2

Tuinstraat 2a

Tuinstraat 4

Tuinstraat 10

Tuinstraat 16

Mgr. Verhagenstraat 3

Mgr. Verhagenstraat 5

Mgr. Verhagenstraat 8

Mgr. Verhagenstraat 10

Mgr. Verhagenstraat 21

Bosscheweg 4

1 Opening

Alex opent de bijeenkomst en geeft kort aan wat er vanavond gepresenteerd gaat worden:

- Historie en huidige stand van zaken;
- Presentatie van het nieuwe ontwerp;
- Parkeerterrein;
- Planning.

2 Historie en stand van zaken

Sinds 2017 zijn we bezig met de herontwikkeling van de voormalige locatie van Van der Vrande.

In 2022 is een bestemmingsplan voor 45 appartementen en 3 eengezinswoningen vastgesteld door de raad. Door een ingesteld beroep heeft de Raad van State het bestemmingsplan beoordeeld en juni 2023 het bestemmingsplan vernietigd. De voornaamste reden hiervoor was de genomen beleidsvrijheid ten aanzien van de parkeernormen en de onvoldoende onderbouwing daarvan. Deze conclusie werkte door in andere paragrafen van het bestemmingsplan waardoor de Raad van State hun besluit nam.

In de tussentijd zijn kosten voor woningbouw gestegen door de verhoogde bouwkosten als rente. Daarbij zijn ook de beleggingswaardes ook gedaald. Dit maakt dat we het ontwerp van het plan moesten herzien om het weer haalbaar te maken.

De gemeente staat nog steeds achter het plan om dat de vraag naar de woningen onverminderd groot is gebleven.

Een opmerking ten aanzien van de uitnodigingsbrief. Daarin is te lezen dat de gemeente dit jaar een nieuwe parkeernota heeft vastgesteld. In de brief wordt de indruk gewekt dat dit is gedaan ten behoeve van dit plan. Voor de goede orde willen we vermelden dat dit niet het geval is.

3 Nieuwe ontwerp

Het ontwerp is vereenvoudigd. Het betreft een U-vormig gebouw met aan de binnenzijde binnentuin met daaromheen een galerij met ook de balkons. Door de balkons aan de binnenzijde te oriënteren is de privacy voor omwonenden het meest optimaal.

Qua architectuur is nog steeds gekozen voor een dorpse uitstraling met zadeldaken, maar in tegenstelling tot het vorige ontwerp met de daken vooral parallel aan de weg. Het ontwerp van het appartementengebouw betreft maximaal 5 woonlagen met lagere delen op 4 en 3 woonlagen.

De aansluiting richting de bestaande woningen in de Mgr Verhagenstraat wordt gecreëerd door afstand en 3 volumes in de grootte van grondgebonden woningen, zoals dat ook in het vorige ontwerp was. Er wordt nog onderzocht of dit beneden/bovenwoningen kunnen worden.

De kleurstelling van het gebouw is nog niet gekozen.



Hoek Bosscheweg/Mgr Verhagenstraat



Hoek inrit/Mgr Verhagenstraat



Bovenaanzicht 1



Bovenaanzicht 2

In de gepresenteerde visualisaties zijn nog 2 woningen aan de binnenzijde te zien. Deze wordt weggehaald om plaats te maken voor de binnentuin.

4 Parkeerterrein

De inrichting van het parkeerterrein is gelijk gebleven ten opzichte van het vorige plan. In aanvulling op de eerdere inrichting is er een extra geluidsscherm door Kragt voorgesteld aan de achterzijde van de woningen aan de Mgr. Verhagenstraat en aan de zijkant van de tuin van Tuinstraat 2. De exacte specificaties en positie ervan zullen nog met de betreffende adressen worden afgestemd. Hiervoor worden eerst nog de resultaten van het akoestisch onderzoek afgewacht.

5 Planning

De verwachte planning is als volgt:

- Eind december 2023 wordt het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd.
- Q2 2024 afronding bestemmingsplanprocedure.
- Q3 2024 vergunning bouw.
- Q1 2025 start bouw.

6 Vragen en opmerkingen

- Hoeveel lagen wordt het plan?
 - o Maximaal 5 woonlagen met lagere delen op 4 en 3 woonlagen.
- Blijven de slagbomen?
 - o Ja, de slagbomen zijn nog steeds onderdeel van het plan en hun plek is ongewijzigd. Hieronder te zien ter plaatse van de rode stippen.



- Waar parkeert het bezoek?
 - o In de parkeernormen is ook een bezoekersaandeel opgenomen. De bezoekers parkeren daarom ook op de te realiseren parkeerplaatsen.
- Wat gebeurt er met de straatinrichting van de Tuinstraat? Het gangetje naar het parkeerterrein achter de woningen aan de Tuinstraat voelt onveilig.

- o Het is onbekend wat er gaat gebeuren met de straatinrichting. Kragt zal deze vraag bij de gemeente neerleggen.
- Kan het parkeren in de Mgr. Verhagenstraat voor vergunninghouders worden?
 - o Dit zou bij de gemeente nagevraagd kunnen worden. De verwachting is laag aangezien dat vaak alleen in gebieden is met betaald parkeren.
- Als er ter plaatse van de grondgebonden woningen misschien beneden/bovenwoningen komen, komen er dan ook meer parkeerplaatsen?
 - o Nee, doordat er woningen in het appartementengebouw zouden vervallen, zou er in de totale parkeeropgave ruimte komen om beneden/bovenwoningen te maken. Hierdoor blijft het totaal aan parkeerplaatsen gelijk.
 - o Na de bijeenkomst: Inmiddels is de studie van de architect binnen en hebben we ervoor gekozen om de grondgebonden woningen te houden en niet om te zetten naar beneden/bovenwoningen.
- Komt er een opstelplaats voor bestelwagens/post?
 - o Ja
- Wat is de hoogte van het hoogste punt?
 - o 17,5m1 net zoals het vorige plan.
- Wordt er geheid?
 - o Er zal niet geheid worden, maar met schroefpalen gewerkt worden.
- Hoelang duurt de bouw?
 - o Wij verwachten circa 1 jaar.
- Komt er een erfafscheiding tussen de Bosscheweg en het parkeerterrein?
 - o Deze is nu niet getekend, maar lijkt ons ook een goed idee om te doen. Nemen we als overweging mee in de verdere planvorming.
- Komt er een drempel in de uitrit van het parkeerterrein?
 - o Nee er is geen drempel gepland in de uitrit. Er komt wel een trottoir om vanuit de achtertuinen van Tuinstraat 2 en 4 naar de Tuinstraat te lopen. Hierdoor wordt de uitrit smaller en zal men minder hard rijden. Daarbij is er een "punaise" drempel ter plaatse van de aansluiting op de Tuinstraat gepland, wat de snelheid beperkt.
- Komt er ook groen aan de zijde van de Mgr. Verhagenstraat?
 - o Ja, voor het gebouw komt ook groen.
- Alex vraagt tot slot nog wat men van het ontwerp en het plan vindt. Het ontwerp wordt gewaardeerd vooral het binnenterrein met daaromheen de galerij met buitenruimte. Mensen geven aan dat ze graag eindelijk een plan gerealiseerd zien worden. De huidige situatie wordt er niet mooier op.

Acties en vervolgspraken

- Kragt bij de gemeente navraag doen over de stand van zaken omtrent de straatinrichting van de Tuinstraat. Hieronder de ontvangen reactie. Voor vragen kan er gemaild worden naar dafne.vd.heijden@laarbeek.nl
 - o "Van 29 april tot en met 12 mei 2021 hebben omwonenden aan kunnen geven welke variant van de Tuinstraat de voorkeur had. De voorstellen hielden in:
 - een parkeerverbod enkel rondom de uitrit van het parkeerterrein, of;
 - een parkeerverbod vanaf de uitrit van het parkeerterrein tot aan de Mgr. Verhagenstraat.
 - o Variant a. heeft de voorkeur gekregen namens de omwonenden. Dit is op 21 juni 2021 per brief gedeeld met omwonenden. In de brief staat 'Na een uitspraak van



*de Raad van State neemt het college dus een besluit over het parkeerverbod.’
Aangezien de Raad van State het plan heeft vernietigd, kan de gemeente nu nog
geen verkeersbesluit nemen. Dit volgt na een onherroepelijk bestemmingsplan. “*

7 Sluiting

Alex bedankt alle aanwezigen en sluit bijeenkomst.