

# **BEWONERS EFFECT RAPPORTAGE**

KERKSTRAAT 22, BEEK EN DONK

# INLEIDING

Initiatiefnemer Schepers Vastgoed is voornemens om aan de Kerkstraat 22 in Beek en Donk 6 seniorenwoningen te realiseren. Beoogd wordt een bouwplan te realiseren voor 6 appartementen geschikt voor senioren in een tweetal geschakelde woongebouwen met drie bouwlagen op de locatie Kerkstraat 22 te Beek en Donk, waar in de bestaande situatie sprake is van een horecagelegenheid, café zaal De Tapperij. Met dit ontwerp hopen wij een passende invulling te geven voor deze locatie en doorstroming in de gemeente Laarbeek te bevorderen.

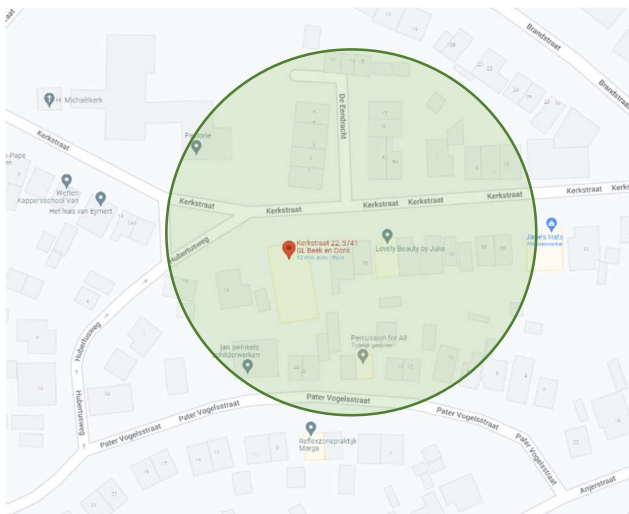
Om doorstroming in de gemeente te bevorderen zien wij deze locatie als zeer geschikt voor seniorenwoningen zodat deze doelgroep de mogelijkheid krijgt om een grotere woning te verlaten voor een kleinere, gelijkvloerse (huur)woning. Wij zien samen met de gemeente Laarbeek dat seniorenwoningen als een positieve bijdrage om de mensen in de gemeente zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

De woningen zullen een oppervlakte van ca. 80-95 m<sup>2</sup> krijgen verspreid over 3 verdiepingen. Dit is een relatief kleine stempel op het perceel waardoor er voldoende ruimte om het gebouw overblijft voor groen en parkeren.

## STAP 1: BEPAAL DE OMGEVING

Dit initiatief is voorgelegd aan de gemeente Laarbeek. Na een positieve beoordeling hebben we op 9 november 2022 de direct omwonenden geïnformeerd door het plan te delen met de buurt. De volgende adressen hebben een planboekje in de bus ontvangen:

| Kerkstraat | Pater Vogelstraat | De Eendracht |
|------------|-------------------|--------------|
| 5          | 16                | 1            |
| 7          | 18                | 3            |
| 16         | 20                | 5            |
| 18         | 22                | 7            |
| 24         | 24                | 9            |
| 26         | 26                | 11           |
| 28         |                   | 13           |
| 30         |                   | 17           |
| 32         |                   | 19           |
| 34         |                   |              |



## STAP 2: NODIG DE OMGEVING UIT

Na het delen van het plan bleek er veel belangstelling te zijn vanuit de direct omwonenden. Op **donderdag 1 december** is er een inloopmiddag georganiseerd voor alle geïnteresseerden in de zaal van De Tapperij om met de omwonenden de dialoog aan te gaan. Deze inloopmiddag bood de gelegenheid om het plan op het gemak te bekijken en om vragen te stellen.

## STAP 3: GA HET GESPREK AAN

Bij de inloopmiddag zijn uitgebreide gesprekken gevoerd met de omwonenden. De aanwezige belanghebbenden waren:

| Naam         | Belang                                   |
|--------------|------------------------------------------|
|              | Bewoner Pater Vogelstraat 22             |
|              | Bewoner Pater Vogelstraat 20             |
|              | Bewoner Pater Vogelstraat 24             |
|              | Bewoner Kerkstraat 24                    |
|              | Bewoner Pater Vogelstraat 18             |
|              | Bewoner Pater Vogelstraat 9              |
|              | Bewoner Kerkstraat 18                    |
|              | Bewoner Hugo Thijssenplein 5             |
| Dirk Reemers | Namens initiatiefnemer Schepers Vastgoed |
| Claire Roxs  | Namens initiatiefnemer Schepers Vastgoed |

De volgende zorgen en opmerkingen kwamen bij de inloopmiddag aan bod:

- Initiatief met 3 verdiepingen te hoog volgens 1 omwonende
- Balkons aan de achterzijde bederft de privacy van de direct achterliggende woningen
- Balkons mogelijk aan de voorzijde plaatsen?

## STAP 4: GA AAN DE SLAG MET DE INBRENG

Wij hebben de zorgen in kaart gebracht en de gemeente hiervan op de hoogte gesteld. Supervisor Anthonie Dieleman heeft deze zorgen in zijn informele reactie op 6 december 2022 verwerkt. Deze reactie is gedeeld met de architect Wim en Es en hij is met alle informatie opnieuw aan de slag gegaan met het ontwerp. De architect heeft in het ontwerp van 12 januari het volgende gewijzigd:

- De buitenruimten van de appartementen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn naar de straatgevel gebracht

- Een gezamenlijke tuin aan de achterkant van het terrein
- In antwoord op de opmerkingen van dhr. Dieleman is op de 2<sup>e</sup> verdieping in de vorm van een inpandig balkon/loggia gemaakt
- Het linker appartement op de begane grond heeft een garage/berging gekregen en de bergingen van de andere 5 appartementen zijn gecombineerd in de uitbouw tegen het rechter appartement op de begane grond. Hierdoor is er een beter en logischer gebruik gemaakt van de buitenbergingen en is er ruimte ontstaan voor de vuilcontainers
- Het gebruik van de gezamenlijke achtertuintuin kan in overleg met de bewoners uitgewerkt worden met een mooie beplanting, zithoekjes, etc.



Situatie bestaand



Situatie nieuw

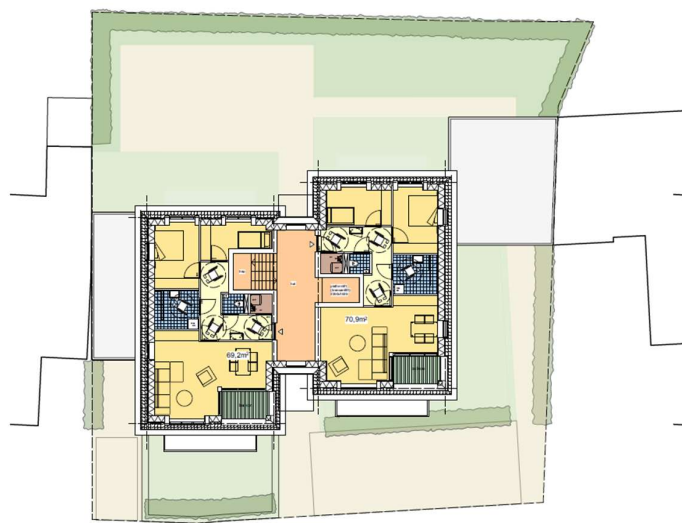




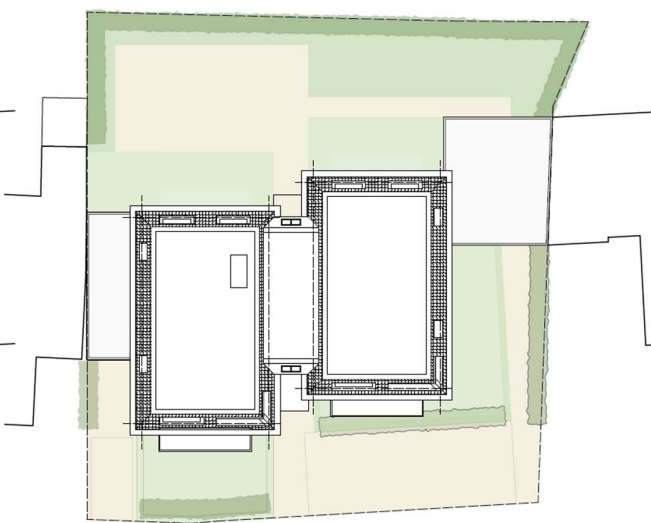
**BEGANEGROND**  
BVO 313m<sup>2</sup>



**1<sup>E</sup> VERDIEPING**  
BVO 234m<sup>2</sup>



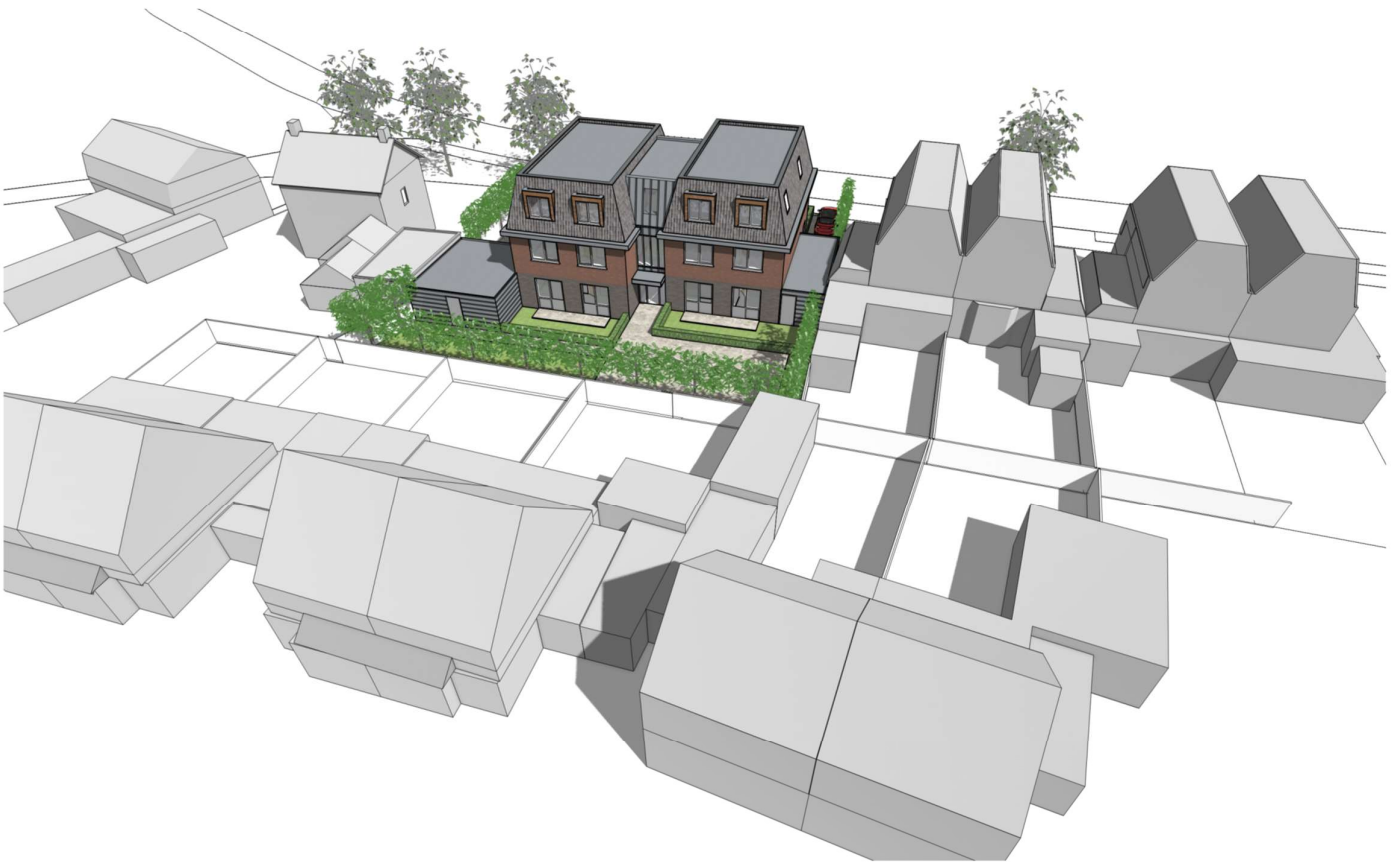
**2<sup>E</sup> VERDIEPING**  
BVO 234m<sup>2</sup>



**DAK**





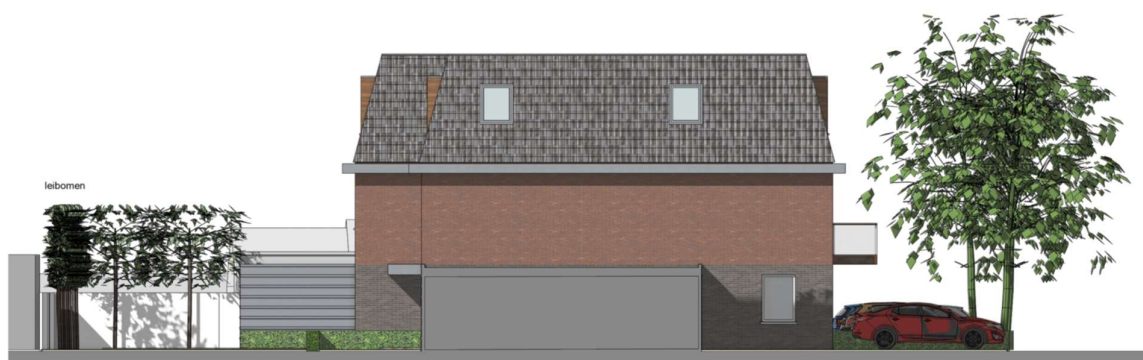




Voorgevel (Noord)



Achtergevel (Zuid)





Het gewijzigde ontwerp is op 17 januari opnieuw besproken met supervisor Anthonie Dieleman. Stedenbouwkundig kan met de massaopzet ingestemd worden, maar de uitwerking vraagt op architectonisch niveau om nadere uitscherping en studie. Daarop heeft de architect Wim van Es het ontwerp aangepast. De begane grond appartementen hebben een erker gekregen en op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn balkons geplaatst. De vorm van de erker/balkon is doorgezet naar de dakverdieping en daar is een buitenruimte in de vorm van een dakterras gemaakt. Er zijn verschillende ramen en/of dakkapellen en/of dakramen opgenomen in de zijgevels en het tochtportaal is vervallen. Als laatste is er een laag trasraam toegevoegd in het basement en worden er verschillende kleuren gevelsteen toegepast in het linker en rechter appartementengebouw waardoor het optisch een minder groot bouwvolume lijkt. Het laatste ontwerp is op 17 februari opnieuw naar supervisor Anthonie Dieleman gestuurd ter beoordeling. Definitieve reactie dienen wij nog te ontvangen.





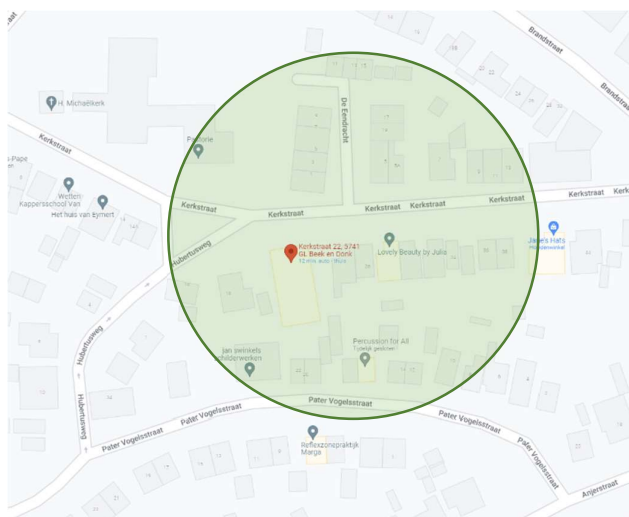






Dit ontwerp is op 17-02 gedeeld met de direct omwonenden. De volgende adressen hebben een nieuw planboekje in de bus ontvangen:

| Kerkstraat | Pater Vogelstraat | De Eendracht |
|------------|-------------------|--------------|
| 5          | 16                | 1            |
| 7          | 18                | 3            |
| 16         | 20                | 5            |
| 18         | 22                | 7            |
| 24         | 24                | 9            |
| 26         | 26                | 11           |
| 28         |                   | 13           |
| 30         |                   | 17           |
| 32         |                   | 19           |
| 34         |                   |              |





In tegenstelling tot het vorige ontwerp hebben we op dit plan slechts 1 reactie ontvangen van de directe, linkerburen. Zij vroegen zich af of er een oplossing bestaat voor de tapse punt die door het nieuwe ontwerp tussen de percelen ontstaat. Zij ervaren dat hier vaak bladeren in de hoek waaien waardoor deze door de tapse punt moeilijk te verwijderen zijn. Wij zullen binnenkort bij de bewoners op gesprek gaan om de situatie te bespreken en samen tot een oplossing te komen.