

Verslag inspraakbijeenkomst Stationsstraat 27 d.d. 16 juli 2021

Lavatius Vastgoed BV is al geruimte tijd in overleg met de gemeente om op het perceel Stationsstraat 27 aanwezige oude bedrijfsbebouwing te vervangen door 14 wooneenheden in de huursfeer voor met name senioren en alleenstaanden/starters.

De gemeente vindt het plan, dat op deze avond is gepresenteerd, geschikt om aan de omgeving voor commentaar en reacties voor te leggen.

Op vrijdag 16 juli jl. heeft een goed bezochte inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst is door circa 25 omwonenden bezocht.

De bijeenkomst kende een gemoedelijke sfeer, waarbij veel vragen werden gesteld aan de vertegenwoordigers van Lavatius.

Onderstaand de vragen en reacties van Lavatius, waarbij een aantal vragen betrekking had op de feitelijke uitvoering van het plan en waarvoor in een latere fase nog overleg zal plaatsvinden met degenen die het direct aangaat.

Privacy

Er zijn tijdens de bijeenkomst veel vragen gesteld over de mogelijke aantasting van de privacy door het bouwplan. Deze vragen zijn begrijpelijk en de ervaring wijst uit dat naast schaduwwerking - in casu niet aan de orde - aantasting van privacy het meest gevreesd wordt bij nieuwe ontwikkelingen.

Antwoord

Bij het opzetten van het bouwplan is het voorkomen van een aantasting van de privacy een belangrijk item geweest. Hierbij is het een gegeven dat enig zicht op de aangrenzende percelen/woningen nooit helemaal te voorkomen is. Uiteindelijk heeft in een bebouwd gebied iedereen doorgaans direct zicht op percelen in de directe omgeving en dat leidt dan ook niet tot privacyproblemen, zo wijst de praktijk uit.

Zo krijgen de zuid- en noordzijde van de woningen geen ramen en/of deuren, waardoor de inkijk in de woningen en de tuinen aan de Molenstraat onmogelijk is gemaakt.

Aan de west- en oostzijde zijn balkons van een beperkte omvang gesitueerd die wel een beperkt zicht hebben op de percelen van omwonenden, maar dit valt onder hetgeen hierboven is aangegeven over privacy in bebouwde gebieden.

Vraag

Waarom zijn de balkons niet aan de binnezijde gesitueerd. Dat leidt to minder aantasting van de privacy.

Antwoord

Hiervoor is gekozen, omdat een tuintje op de begane grond met berging een meerwaarde geeft aan de woonkamer in plaats van dat de tuintjes grenzen aan slaapkamers. Om die reden moet voor de verdieping eenzelfde indeling gekozen worden omdat de installaties en natte ruimten uit bouwkundige overwegingen boven elkaar gelegen dienen te zijn. Dit onder meer ook uit kosten – en constructieve overwegingen.

Gelet op het aantal woningen dat over een balkon van beperkte omvang beschikt - 4 aan de oostzijde en 3 aan de westzijde - zal het gebruik van deze balkons uiterst beperkt zijn, waardoor het zicht op de woningen in de omgeving niet als een grove aantasting van de privacy kan worden beschouwd.

Het valt te overwegen de balkons aan de zijde van de Smits van Oyenlaan te voorzien van een scherm die directe inkijk onmogelijk maakt op de balkons/ woningen aan de Smits van Oyenlaan.

Een bewoner van de Molenstraat heeft in dit verband de vraag gesteld of het mogelijk is dat er in zijn tuin leilinden worden aangebracht ter voorkoming van inkijk in zijn tuin. Het planten van leilinden zou voornamelijk dienen ter voorkoming van zicht op het tuingedeelte achter het bijgebouw met een kap.

De afstand van de de geprojecteerde bebouwing tot de achterzijde van de woning bedraagt circa 35 meter en het zicht op een dergelijke afstand kan in alle redelijkheid niet worden gekwalificeerd als aantasting van de privacy.

Erfafscheiding

Er zijn tijdens de informatiebijeenkomst veel vragen gesteld over de erfafscheiding, hoe die vorm gaat krijgen en van welke materialen deze erfafscheiding gemaakt gaat worden.

Op dit moment van de planvorming is nog geen aandacht besteed aan de erfafscheidingen. Dit zal op een later moment aan de orde komen. Het spreekt voor zich dat hierover gecommuniceerd zal worden met de eigenaren/bewoners van de aangrenzende panden.

Hieronder treft u de concreet gestelde vragen aan, alsmede onze reactie daarop.

Vraag

De eigenaren van een woning aan de Stationsstraat zouden graag zien dat de ruimte tussen de parkeervakken 5,6 en 7 en hun garage, met circa 80cm wordt vergroot. Ook wordt er gevraagd om de garage uit te kunnen blijven rijden zoals nu het geval is waarbij thans een deel van het ontwikkelingsgebied wordt benut.

Antwoord

Bij ieder bouwplan dienen voldoende parkeerplaatsen met de juiste afmetingen te worden gerealiseerd om te voorkomen dat het parkeren voor de nieuwe woningen wordt afgewenteld op de omgeving. Er is onvoldoende ruimte om binnen de geldende normen de gewenste 80 cm ruimte te vinden. De parkeervakken dienen op basis van de algemene en ook door de gemeente gehanteerde parkeernormen een breedte te krijgen van 2,5 meter, dienen een minimale diepte van 5 meter te hebben en de strook om de parkeervakken op een goede manier in te kunnen rijden dient minimaal 6 meter te zijn. Een verschuiving van 80 cm van deze strook parkeervakken zou tot het directe gevolg hebben dat ook de 4 parkeervakken aan de zuidzijde 80 cm zouden moeten opschuiven en dat gaat weer ten koste van het op een goede manier de fietsenstalling te gebruiken. Kortom ontbreekt de ruimte om dit verzoek te honoreren.

Betrokkene heeft overigens altijd op basis van het burendrecht, de gelegenheid om onderhoud te plegen aan de gevel van zijn garage; dat was één van de argumenten van betrokkene om de parkeervakken op te schuiven.

Thans kan de garage op een normale manier worden ingereden, omdat de bochtstraal daarvoor voldoende is. Dat betrokkene thans op een andere wijze de garage inrijdt, zoals hierboven is aangegeven, maakt dit niet anders.

Vraag

De vraag is of het voor de hulpdiensten mogelijk is om bij calamiteiten nog wel bij de achterzijde van het de woningen aan de Stationsstraat te komen.

Antwoord

Zowel de veiligheid van de huidige als van de toekomstige bewoners moet gewaarborgd zijn. De toerit naar het parkeerterrein voldoet aan de gemeentelijke eisen maar deze toerit is niet bedoeld en gedimensioneerd voor grote vrachtwagens.

Ieder bouwplan van enige omvang wordt om advies aan de brandweer voorgelegd. Ook dit bouwplan zal voor advies aan de brandweer worden voorgelegd. Mocht de bereikbaarheid in het geding zijn dan zal de brandweer dat ongetwijfeld aangeven. Overigens ontsluiten deze commerciële ruimtes, alsmede de bovengelegen woningen aan de straatzijde. Achterom rijden heeft in deze optiek dan ook geen functie.

Vraag

De eigenaren van een woning aan de Stationsstraat vragen of het mogelijk is om een recht van overpad te vestigen, waardoor zijn terrein ook bereikbaar is vanaf de toerit naar het parkeerterrein. Dit omdat deze bewoners overwegen een garage achter in de tuin te bouwen en die dan zou dan kunnen worden ontsloten vanaf de toerit naar de parkeerplaatsen. Tevens vragen deze bewoners om te kiezen voor een soort bestrating die zo min mogelijk geluid veroorzaakt.

Antwoord

Betrokken bewoner beschikt op dit moment al over een onbebouwde strook van ruim 4 meter breed naast de rechterzijde van de woning, welke leidt naar de bestaande garage.

Zoals hierboven vermeld, is er op dit moment nog geen aandacht besteed aan de materialisering en vormgeving van deze erfafscheiding en zal te zijner tijd overleg gepleegd worden met betrokkenen. Vooralnog is er geen aanleiding om de toekomstige erfafscheiding te onderbreken voor een tweede toegang voor auto's naar het perceel van betrokkene.

Zoals tijdens de informatiebijeenkomst al is toegezegd zal er gekozen worden voor een soort bestrating die zo min mogelijk geluid produceert.

Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de wens/eis van de gemeente en het Waterschap om het hemelwater op eigen terrein te bergen. Een volledig gesloten verharding, waarbij het regenwater in het riool verdwijnt is dan ook geen optie en is ook geen duurzame oplossing. Daarbij komt dat de snelheid van de auto's die van en naar de parkeerplaatsen rijden zodanig laag zal zijn dat de geluidsproductie door de autobanden minimaal zal zijn.

Vraag

De bewoners van een woning aan de Stationsstraat merken het volgende op'. Vanaf de ballustrade is er direct zicht op delen van hun perceel.

Antwoord

Dit perceel ligt zodanig ver af van het bouwplan dat van enige aantasting van de privacy geen sprake is, mede gelet op hetgeen is aangegeven inzake privacy en bebouwde omgeving.

Vraag

Is er voldoende parkeergelegenheid op het perceel zodat er geen extra parkeerbelasting voor de overige bewoners van de Stationsstraat ontstaat.

Antwoord

Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen zoals die door de gemeente gehanteerd worden, zodat geconcludeerd kan worden dat de behoefte aan parkeervoorzieningen – inclusief het parkeren voor bezoekers – op eigen terrein wordt opgelost. Bovendien zijn de parkeerplaatsen langs de Stationsstraat openbare parkeerplaatsen waar iedereen zo nodig zijn auto kan en mag parkeren. Vooralsnog heeft dit tot heden niet geleid tot de problemen die insprekers vrezen.

Vraag

Hoe wordt het beheer geregeld. Insprekers vrezen dat er uitsluitend jongeren en/of studenten komen te wonen, omdat de ouderen niet in deze woningen willen wonen.

Antwoord

Insprekers onderbouwen op geen enkele wijze de bovengenoemde stellingen die naar onze mening ook onjuist zijn. Er is onderzoek gedaan naar dit soort huisvesting in de omgeving en geconcludeerd is dat er op dit moment in het geheel niet voorzien wordt in dit soort woningen.

Vraag

Hoe zijn de afvalstromen geregeld.

Antwoord

De huishoudens krijgen geen eigen afvalcontainer, maar er is gekozen voor een gezamenlijke ondergrondse afvalinzameling die periodiek geleegd zal worden.

Eindhoven, 1 september 2021