

JULI 2022

GROENEDAEL

Huisartsenpraktijk & Appartementen

EEN VRUCHTBAAR WOONPLAN VOOR

Kesteren

NIEUWE
WOONKANSEN
IN CENTRUM
KESTEREN

Wij horen u graag over ons plan

**Een boost
voor vitaal
Kesteren**

Aan de bewoners van Kesteren,

Kesteren is zoals we allemaal weten een mooi dorp waar het fijn wonen is. Via deze brochure willen wij u op de hoogte stellen van een nieuwe ontwikkeling op de locatie van het voormalige politiebureau van Kesteren.

In onze plannen maakt dit kantoor plaats voor een gebouw dat op de begane grond ruimte biedt aan een huisartsenpraktijk en aan appartementen op de twee bouwlagen daarboven.

STEDENBOUWKUNDIG KADER

Zowel de Nedereindsestraat als de Hoofdstraat zijn straten met een sterk historisch karakter. De bebouwing langs deze straten dateert uit verschillende tijdsperiodes en vormt van oudsher een bebouwingslint. De bebouwing aan de Nedereindsestraat bestaat hoofdzakelijk uit eensgezinswoningen, de bebouwing aan de Hoofdstraat bestaat uit veelal winkels en woningen.

De locatie van dit bouwplan markeert in de Hoofdstraat de overgang van winkels naar wonen en maakt een logische overgang mogelijk naar de winkels met appartementen naast het bouwplan aan het plein van de Nedereindsestraat.

Met respect voor het karakter van de lintbebouwing is in het bouwplan een ritme van aaneengeschaalde woningen zichtbaar. De gevels worden opgetrokken uit baksteen met daarin opgenomen houten kozijnen en met hout bekleedde balustraden ter plaatse van de balkons. De hellende daken worden afgedekt met keramische pannen in een donkergrijze kleur.

Het bouwplan voegt zich hiermee goed in haar gebouwde omgeving waar soortgelijke materialen zijn toegepast.

HOOFDSTRAAT
VERNIEUWT IN
AANZICHT



PROGRAMMA

De begane grond is vanaf het terrein zonder hoogteverschil bereikbaar. Vanaf de pleinzijde aan de Nedereindsestraat is de huisartsenpraktijk bereikbaar. Bezoekers parkeren op het plein.

Bewoners en bezoekers van de appartementen hebben de ingang via het achterterrein. Daar kunnen ook auto's worden geparkeerd. Daarnaast heeft elke bewoner een eigen parkeerplaats met berging in de parkeerkelder die via buiten met een hellingbaan te bereiken is en van binnenuit via het centrale trappenhuis met lift.

APPARTEMENTEN

Op de 2^e en 3^e bouwlaag worden in totaal 12 appartementen voorzien. Elk appartement krijgt een buitenbalkon, keuken/woonkamer, slaapkamer, badkamer, hal en toilet. Vanuit het trappenhuis zijn de appartementen via inpandige gangen (droog en warm) bereikbaar. Het gebouw wordt gebouwd volgens de laatste bouwregelgeving en wetgeving. Dit houdt onder andere in dat installaties gasloos worden uitgevoerd.

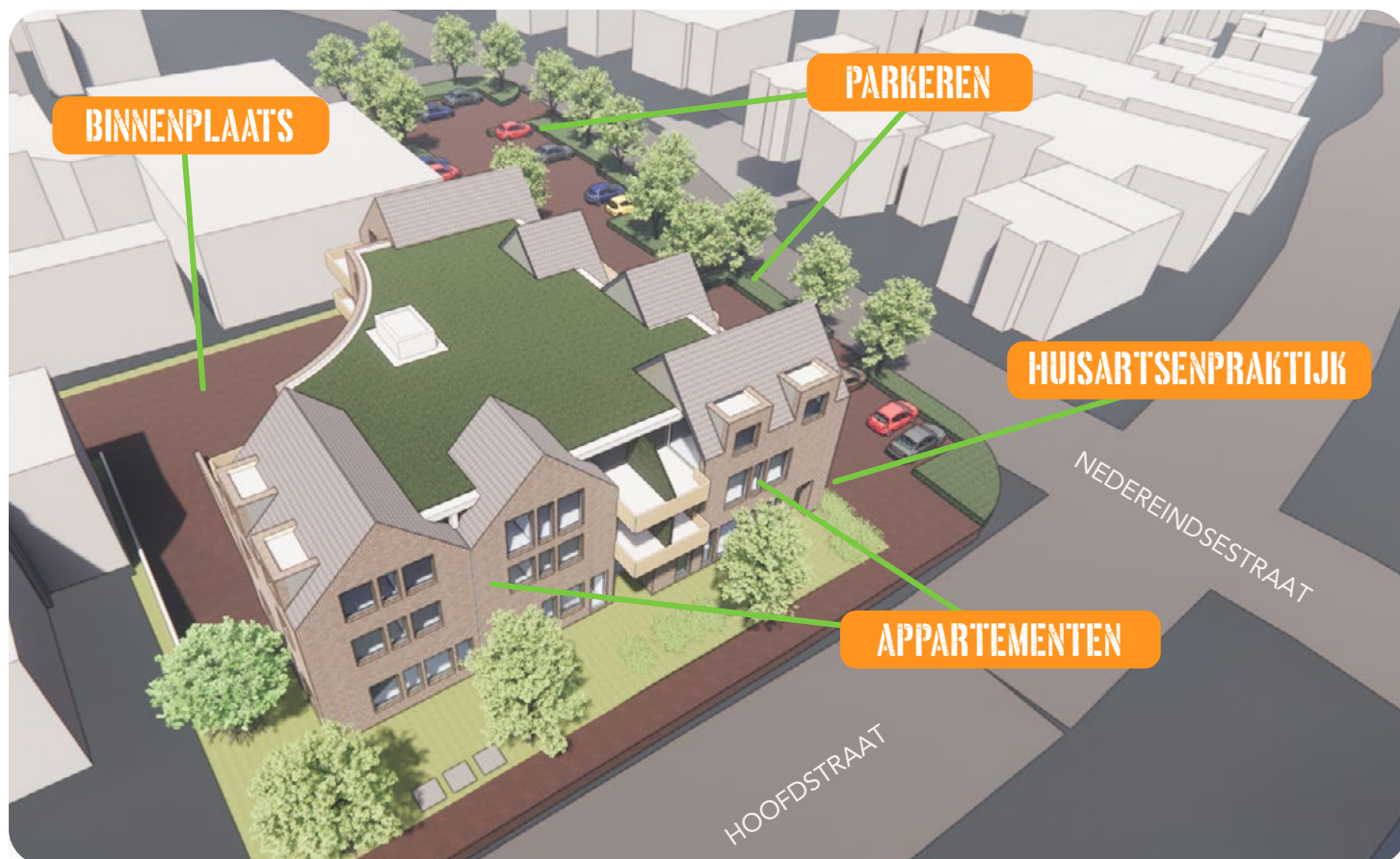
HUURWONINGEN

De crisis op de woningmarkt raakt iedereen van starters tot senioren. Het is geen uitzondering dat koop- en huurwoningen boven de marktprijs worden aangeboden. Ons streven is om wonen in Kesteren betaalbaar te houden voor iedereen. De appartementen zullen daarom door de initiatiefnemer als huurwoningen in het goedkopere segment worden aangeboden.



BOVENAANZICHT

Zoals u kunt zien aan het bovenaanzicht loopt de lintbebouwing door aan de Hoofdstraat met verspringende, aaneengeschaalde woningen. Bomen breken het zicht en zorgen voor een vergroening van de Hoofdstraat. In het bovenaanzicht is ook goed te zien dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en parkeergelegenheid voor bewoners.



ONLINE INFORMATIEAVOND 19 JULI, 19.30 UUR

Het beschreven plan betreft een conceptplan waarover het college (en later de raad) een definitief besluit neemt. Dinsdag 19 juli vindt een online informatieavond plaats waar geïnteresseerden met o.a. de initiatiefnemer over het plan in gesprek kunnen gaan en op- en aanmerkingen kenbaar maken.

Programma

Start informatieavond: **dinsdag 19 juli om 19.30 uur** en vindt plaats via het gratis videobelprogramma Teams. Het conceptplan en de voorlopige vervolgplanning worden gepresenteerd waarna ruimte is om vragen en opmerkingen aan de initiatiefnemer, aan de architect en aan de procesregisseur voor te leggen. Er worden geen woningen of prijzen gepresenteerd. De gemeente is aanwezig als toehoorder en procesbewaker.

Verslag

Alle vragen en opmerkingen worden met antwoorden en acties opgenomen in een verslag. Dit verslag wordt, evenals het definitieve plan wat naar aanleiding van de informatieavond en in overleg met de gemeente tot stand komt, aan deelnemers per e-mail toegezonden en op de website gepubliceerd.

AANMELDEN

Meedoen is eenvoudig en kan zowel via computer of laptop als via smartphone of tablet. Op 19 juli ontvangen deelnemers in de middag een e-mail met informatie om deel te nemen. Heeft u problemen met e-mail of Teams: vraag hulp aan uw naasten.

Heeft u interesse?

Inschrijven voor de informatieavond kan op: www.groenedael-kesteren.nl.

**WIJ HOREN U
GRAAG OVER
ONS PLAN**

Schrijf u in op
groenedael-kesteren.nl



Informatieavond

Betreft: Groenedael, Kesteren

Datum: 19 juli 2022

Wijziging:

29-07-2022: *Vraag W.G. en antwoord Initiatiefnemer toegevoegd.*

Aanwezig

- JCVANKESSEL Groep: Paul van Bergen
- Initiatiefnemer: Niek Augustinus
- Architect: Wil Janssen
- 11 deelnemers

Presentatie

Introductie door Paul van Bergen

Paul van Bergen opent de avond door alle aanwezigen welkom te heten en geeft huishoudelijke mededelingen om de informatieavond ordentelijk te laten verlopen. Aanwezigen worden voorgesteld en er wordt medegedeeld dat de informatieavond wordt opgenomen ten behoeve van een correcte verslaglegging. Het verslag wordt gedeeld met alle mensen die zich hebben aangemeld. Alsmede wordt het verslag op de website gepubliceerd: groenedael-kesteren.nl.

Alle mensen die zich hebben aangemeld, zullen wij nader berichten zodra er nieuwe informatie over het project beschikbaar komt zoals het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Het programma van de avond wordt doorgenomen en het woord wordt gegeven aan de architect van het plan: Wil Jansen.

Presentatie plan door Wil Janssen

Situatie luchtfoto met daarin geprojecteerd het plan. Het is een bestaande situatie; waar op dit moment een politiebureau staat. Het idee is om daar woningen te bouwen op de verdieping. Op de eerste bouwlaag, aansluitend op het maaiveld komt een huisartsenpraktijk. De volledige begane grond zal worden gebruikt als een huisartsenpraktijk waarbij een heel klein gedeelte van de begane grond gebruikt wordt om toegang te verschaffen tot de woningen. Daarboven worden een 12-tal woningen gerealiseerd.

Het is een hele specifieke locatie die aan twee kanten contact maakt met de open bare ruimte, de straat, en een achterliggend binnengebied waar dit niet plaats vindt. Het is een ingesloten gebied wat grenst aan de achter- of zijtuinen van de naastliggende gebouwen.

Dit is een duidelijke motivering geweest om de woningen aan de straatzijde te oriënteren. Daarvoor is een ritme opgepakt wat afgeleid is van de lintbebouwing in de straat. Daar zie je geen grote blokken staan maar zelfstandige woningen die een ritme vormen in de Hoofdstraat en in de Nedereindsestraat. Ondanks dat er een relatief beperkte ruimte beschikbaar is, hebben we gezocht naar een vorm van schakering waardoor de zelfstandige woning, of een koppeling van een paar zelfstandige woningen beleefbaar blijft.

Parkeerkelder

Er is een entree gemaakt om onder de begane grond laag in een kelder waar ruimte is voor 12 parkeerplaatsen. Hier is ook ruimte voor de berging van de bewoners.

Begane grond

Het gebied op maaiveldniveau wordt voor het grootste gedeelte gebruikt voor de huisartsenpraktijk, met een klein gedeelte wat als trappenhuis voor de bewoners gebruikt wordt. Bruin aangegeven is verhard, wat gebruikt wordt als parkeergebied, voor de bewoners (vooral achtergebied) en voor bezoekers van de huisartsenpraktijk.

De plattegrond voor de huisartsenpraktijk is nog in ontwikkeling. Dit heeft te maken met dat we bezig zijn met het uitwerken van de eerste planuitgangspunten. De positie van dragende wanden en kolommen heeft een relatie richting de kelder en een relatie met de bovenwoningen en dragende wanden. Dit ligt op het moment bij de architect die huisartsenpraktijk helpt met het inrichten van de begane grond.

Eerste verdieping

Zoals u ziet bestaat de eerste verdieping uit zes identieke woningen. Gericht op de straatkant, ook met terrassen straatgericht en met aan de achterkant terrassen. En een alzijdige benadering. De woningen kunnen droog worden benaderd waarbij er dus geen sprake is van open galerijen. Het is binnenkomen via het trappenhuis of met de lift naar boven. Vervolgens kunnen alle woningen worden bereikt via een gesloten gang die binnen ligt.

De woningen, met een oppervlakte van ongeveer 70m², bestaan uit tweekamerappartementen. Alle woningen zijn identiek met een leefruimte, keuken, woonkamer. Een slaapkamer, badkamer, een zelfstandig toilet en een bergruimte. Er is getracht fatsoenlijke buitenruimte te creëren waardoor de balkons relatief groot zijn.

Tweede verdieping

De woningen op de tweede verdieping zijn identiek aan de eerste verdieping.

Derde verdieping

Op de derde verdieping ziet u de kap aanzetten. Vanaf de straat heeft u duidelijk een beeld van zelfstandige woningen die aan elkaar gebouwd zijn, die gezamenlijk het appartementencomplex vormen met de huisartsenpraktijk.

Achtergevel

Dit is de binnengevel. Deze is niet vanaf de straat zichtbaar. Aan de rechterkant de linkerzijgevel het stuk gebouw dat grenst aan de Hoofdstraat.

Linker zijgevel

De gevel aan de hoofdstraat, met twee herkenbare geveltjes links. Het gedeelte wat geelbruin is, is de houten bekleding van de balkons.

Voorgevel

De gevel aan het plein, de Nedereindsestraat. Met linksonder, onder de balkons, de entree van de huisartsenpraktijk en op de eerste en tweede bouwlaag de woningen.

De rechter zijgevel

Langs deze gevel wordt de binnenruimte, de achterraimte, bereikt en de toegang tot de appartementen met een luifeltje. Deze bevindt zich in de ronde vorm.

Doorsnede

De vrije hoogte van de appartementen zijn 2,60 meter. De vrije hoogte van de huisartsenpraktijk is bruto 3,60 meter.

3D impressies

Dit geeft een duidelijker beeld van hoe het complex er als totaal uit ziet. Genomen van de hoek van het plein, de Nedereindsestraat. Het binnenplein, met aan weerszijden de balkons en de gevel aan de Hoofdstraat.

Materiaalgebruik

Er is gekozen voor materialen die herkenbaar zijn in Kesteren. Bakstenen gevels, houten kozijnen, keramische pannendaken en houten bekleding van de balkons.

Rondvraag planvoornemen

G.N.

Plan ziet er mooi uit, ben blij met de schaal en de dorpse uitstraling van het pand. Wonen zelf op de hoek Hoofdstraat, Schenkelstraat. Schuin tegenover dit plan staat de ontwikkeling van de Spar. Vergelijkbaar qua schaal en passend bij het dorp.

Twee vragen: 12 appartementen gepland, maar ook met 12 parkeerplaatsen. Maar bij de Spar is dit wezenlijk anders, 13 appartementen en 25 parkeerplaatsen. Kunt u dit verschil uitleggen.

PvB: Het is de bedoeling dat de appartementen bewoond gaan worden door een gezinssamenstelling met maar 1 auto in bezit.

PvB: Daarmee zijn wij tot deze planontwikkeling gekomen met 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde op eigen terrein die in gezamenlijk gebruik zullen worden ingevuld, aangevuld met een parkeerkelder met 12 parkeerplaatsen. Deze zullen tezamen met 7 parkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk in het openbare gebied, bedoeld voor algemeen gebruik, voldoende zijn om de parkeerdruk op te kunnen vangen.

Daar is heel zorgvuldig naar gekeken. Hier hebben wij een specifiek rapport voor op laten stellen: 'Verkeersgevolgen ontwikkeling Nedereindsestraat 1 (verkeer en parkeren)'. Deze laat een acceptabele invulling zien. Deze rapportage zal later onderdeel uitmaken van de stukken die ingediend worden als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging.

Tweede vraag: wat is de doelgroep van deze relatief kleine appartementen.

PvB: De grootte van de appartementen is ongeveer 70m². De doelgroep is het middensegment qua huur en de initiatiefnemer zal zelf voor de toewijzing zorg gaan dragen.

C.V.

Ontzettend mooi plan, het verbaast mij dat het zo groot kon op zo'n klein stukje. Wij staan op de markt op woensdag en op zaterdag op het stuk bij de Nedereindsestraat, voor de dokterspost. In hoeverre gaan wij hier last van hebben, of profijt van hebben.

Tijdens de bouw zal het niet zonder overlast kunnen denk ik.

Nu staat het ingetekend als parkeerplaats voor algemeen gebruik. Dat is op het moment ook al wat tot nu toe perfect gaat, want dat is altijd leeg op woensdag en op zaterdag (ochtendmarkt tot 13.00 uur). Gaat dat in de toekomst ook zo of is hier al iets over bedacht?

PvB: Bent u hier al over benaderd door de gemeente? Over de effectieve ruimteinvulling op de tijden dat u hier markt houdt. Ik zeg u toe dat wij met u contact opzoeken om met name de rapportage 'Verkeersgevolgen ontwikkeling Nedereindsestraat 1 (verkeer en parkeren)' met u te bespreken, want het kan niet de bedoeling zijn dat u wordt belemmerd in u marktactiviteiten die doordeweeks plaatsvinden. In de rapportage heb ik gelezen zijn er voldoende mogelijkheden om de parkeerdruk, etc. op een goede wijze in te vullen, met dien verstande dat wij daar wel gezamenlijk naar moeten kijken en uit moeten komen.

Aanvullend (15-09-2022)

Er heeft een gesprek plaats gevonden met C.V. en de initiatiefnemer.

- **Marktinfilling**

De huidige marktinfilling (positionering) past in de toekomst niet goed op de nieuwe locatie. Er zal dus per marktdag een nieuwe positionering moeten komen. Dit is ons inziens een taak van de gemeente.

- **Te verwachten problemen**

Doordeweeks is de huisartsenpost open en moeten de parkeerplaatsen van de huisartsenpost aan de voorzijde bereikbaar zijn. Bij een ongewijzigde positionering van de marktopstelling kan men deze parkeerplaatsen niet gebruiken. Dit is niet wenselijk. Dit speelt niet op zaterdag. Dan is de huisartsenpost gesloten.

- **Rol van de gemeente**

De gemeente heeft aangegeven dat zij verantwoordelijk zijn voor het regelen van een toekomst bestendige marktpositionering in Kesteren.

Er komen alleen maar meer parkeerplekken bij, maar de activiteiten nemen ook toe. Heb ik goed begrepen dat er ook een parkeerkelder onder het pand zit?

PvB: Ja dat klopt, er zit een parkeerkelder onder het pand met 12 parkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde en 7 parkeerplaatsen aan de voorzijde.

Ik zie geen probleem eerlijk gezegd. Ik weet niet hoe goed er al over nagedacht was.

PvB: U moet weten dat er zorgvuldig gekeken is naar factoren zoals overdag, in de avond of een situatie ten tijde van commerciële activiteiten op straat zoals tijdens markttijden. Wij zullen de documentatie op de website plaatsen, want wij achten het van belang dat mensen maximaal en goed geïnformeerd zijn.

Aanvullend (15-09-2022)

Zodra het parkeeronderzoek definitief is zullen wij deze op de website publiceren.

W.G.

Mijn tuin grenst aan de zijkant direct tegen de achterkant van uw bouwproject Groenendaal! Daardoor zie ik problemen die met parkeren en in en uit rijden te maken heeft.

Volgens de tekening zie ik 5 parkeerplaatsen gelijk aan de erfgrens waarvan er 2 in het laatste stuk zijn, hierdoor word het vrij rumoerig door het in/uit rijden /portieren en zo ook uitlaat gassen al vanaf 8 uur 's ochtends bij het openen van de huisartsenpost, (mijn slaapkamer is er net boven! ik slaap met open raam), zijn er plannen om n afscheiding te maken (muur etc.) zodat het tot een minimum van bovenstaande word gebracht??

PvB: • De initiatiefnemer zal op de erfgrens tussen uw perceel en de terreinverharding waarop auto's kunnen worden geparkeerd een gemetselde afscheiding (tuinmuur) aan laten brengen. Een en ander zoals u heeft aangegeven in uw e-mail om enige overlast tot een minimum te beperken.

Aanvullend (15-09-2022)

Deze muur zal door de architect in de plantekeningen worden verwerkt. Deze tekening zullen wij op de website publiceren.

Op de informatieavond werd uitgelegd dat er voor ieder appartement maar 1 parkeerplaats nodig was? Lijkt me stug daar er als er 2 mensen komen te wonen ieder een plaats nodig heeft, dat gaat ten koste van de plaatsen die dan buiten de kelder op het terrein zijn, of op de nu al weinig parkeerplaatsen, voor de winkels die ook worden gebruikt door de bovenwoningen en bewoners van de Nedereindsestraat, met alleen een huisartsen post zijn de parkeerplaatsen voor het gebouw vast wel afdoende, alleen als er nog meer zorg in komt dan word het dringen, of de omliggende straten worden belast,

Carvonestraat / Silvanusstraat, met de bouw van de huizen die er nu staan is er toen der tijd hevig nagedacht om daar voldoende parkeerplaatsen te krijgen, denk niet dat de omwonende van die straten hier op zitten te wachten.

PvB: • De parkeerplaatsen in de kelder (12 stuks) zijn bedoeld voor de appartementen. Daarnaast zijn er nog 17 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit het in onze opdracht uitgevoerde verkeer- en parkeeronderzoek is gebleken dat met alle eigen parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen, welke zich bevinden in het openbaar gebied, het totale aantal toereikend is. Hierbij is zelfs rekening gehouden met de markt op woensdag en zaterdag.

Verder nog een vraag, wordt er geheid?

PvB: Er zal niet worden geheid, maar worden geboord.

Ik vind het plan er verder prima uitzien, het zal het dorp een beter aanzicht geven en de huur/ woonruimte zijn zeker nodig!!, is er al een indicatie datum voor de start en oplevering ?

D.V.

Ontvangen via e-mail.

Is er een inkomensgrens zowel onder-als bovengrens om in aanmerking te komen voor toewijzing?

PvB: We hebben in de flyer gezegd dat wij de huurwoningen in het goedkopere segment aanbieden (in de presentatie is gezegd het middensegment, maar dat is niet goed).

Door wie worden de woningen toegewezen, gemeente, eigenaar of externe organisatie?

PvB: De initiatiefnemer is meneer Augustinus.

Wat is de vloer oppervlakte van de woningen, is 100 m² ook mogelijk?

PvB: De oppervlakte van de 2-kamerappartementen zijn circa 70 m² groot.

G.N.

In de brochure staat het goedkopere segment, u zei net het middensegment. Communiceer hier duidelijk en eenduidig over, hier heb ik nu niet hetzelfde beeld bij.

PvB: Dank u wel voor uw opmerking.

Dit is niet correct, het dient het goedkopere segment te zijn.

Verder mijn complimenten voor de plannen.

Fam. X Hoofdstraat, Kesteren

Aanvullend (15-09-2022)

JCVANKESSEL is namens initiatiefnemer bij deze mensen aan de deur geweest, omdat deze familie niet deelgenomen had aan de informatieavond.

Fam. X heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen van initiatiefnemer. Zij wachten het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure, alsmede de realisatie van het geheel met belangstelling af.