

Omgevingsdialoog locatie voormalige school de Beemden, project appartementengebouw Albinonistraat 86a/Apollopad 60 Boxtel

Tijdelijk omwonendenbijeenkomsten:

6 juli 2017 is er een inloopmiddag georganiseerd over de plannen van Joost om een appartementengebouw te realiseren. De plannen van SKIN architecten bleken niet haalbaar vandaar dat Woonstichting St. Joseph de plannen terug heeft getrokken en een andere architect nieuwe plannen heeft laten maken.

7 september 2020, online omwonenden bijeenkomst. Hierbij is een nieuwe plan van Hilberink Bosch architecten gepresenteerd van een 4 laags appartementengebouw met 28 appartementen. De omwonenden vonden het ontwerp van dit gebouw vooral te hoog vandaar dat Woonstichting JOOST in overleg met de gemeente de architect opdracht heeft gegeven een ontwerp te maken van een 3 laags gebouw.

14 december 2021, online omwonenden bijeenkomst. Hierbij is het aangepaste plan van Hilberink Bosch architecten gepresenteerd voor een 3 laags appartementengebouw met 27 appartementen. De omwonenden kunnen met dit plan instemmen, zie bijgaande verslaglegging van deze bijeenkomst.

Verslag online bijeenkomst omwonenden Albinonistraat Boxtel, 14 december 2021

Aanwezig:

Woonstichting JOOST: [REDACTED]

Gemeente Boxtel [REDACTED]

Architect: [REDACTED]

Omwonenden (aangemeld): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inleiding:

Samen met gemeente Boxtel en architect heeft Woonstichting JOOST 1,5 jaar geleden, in september 2020, een eerste online bewonersavond georganiseerd. Destijds was het plan een gebouw van 4 woonlagen. Nav opmerkingen uit de buurt hebben we samen met gemeente besloten het plan aan te passen, vandaag laten we u het nieuwe plan zien. Het doel van de avond is dus informatie delen over het nieuwe plan voor het voormalige schooltje de Beemden. [REDACTED] licht het plan in het algemeen toe als projectontwikkelaar bij JOOST [REDACTED] zal vanuit de architect het ontwerp toelichten en daarna komt de gemeente aan het woord om de procedure nog toelichten: dat doet [REDACTED]. Er is ruim de gelegenheid om vragen te stellen. De bijeenkomst wordt opgenomen.

Het team dat werkt aan dit project bestaat uit:

Gemeente Boxtel, eigenaar van het huidige gebouw, de school. Gaat bestemmingsplan wijzigen

Hilberink Bosch Architecten: heeft het nieuwe gebouw ontworpen

Hendriks Coppelmanns: aannemer die we voor ogen hebben en die meedenkt in het plan

Woonstichting JOOST: realiseert de sociale huisvesting in Boxtel

Voorgeschiedenis:

De locatie waar we over spreken is van de gemeente. Gemeente wil graag sociale huurwoningen op deze plaats. Vandaar het contact met Woonstichting JOOST, een jaar of 5, 6 terug.

In 2017 is er een eerste plan gepresenteerd. Daarna in 2020 het plan van Hilberink Bosch architecten met 4 bouwlagen. Vandaag laten we jullie het nieuwe plan zien.

We realiseren graag levensloopbestendige woningen. Ook voor bewoners uit de wijk die mogelijk kleiner of gelijkvloers willen gaan wonen kan het interessant zijn om hierheen te verhuizen. Schrijf je in als woningzoekende als je interesse hebt.

Met welke randvoorwaarden werkten wij:

- Rekening houden met de omgeving, bomen, etc
- Hoogte van het gebouw is belangrijk voor bewoners
- Er moeten voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd worden
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen zijn
- De entree van het gebouw en de parkeerterrein: gemeente licht toe hoe bewoners hierin meegenomen worden
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, we kunnen niet voorkomen dat er wat bomen of begroeiing zal sneuvelen
- Inrichting van het gebied: gemeente licht dit nog toe
- Het moet een financieel haalbaar plan blijven

Ontwerp

Hilberink Bosch Architecten

licht het plan toe allereerst aan de hand van schetsen van de omgeving. Een analyse van de omgeving. Het driehoekige bestaande schoolgebouwtje in het midden met omliggende bebouwing, het parkeerveld bereikbaar vanaf Albinonistraat en rechts een fietspad.

Uitgangspunten: afstand tot bestaande bebouwing maximaliseren, zoveel mogelijk bomen behouden, parkeren uitbreiden. Oude en nieuwe plan wordt getoond. Het bouwvolume is opgeknapt. De twee delen zijn in de lengte wat verschoven waardoor er een wat slankere verschijningsvorm is ontstaan met wat minder grotere gevels. Dit geeft een wat aangename uitstraling. Aan de voor en achterzijde komen appartementen zodat er geen blinde gevels zijn, het gebouw wordt all-zijdig georiënteerd

De situatietekening van het nieuwe plan wordt getoond. Links en rechts van de gang waren er in de oude situatie 4 woningen, nu zijn er dat 5. Daardoor is het gebouw nu een verdieping lager. Het gebouw sluit aan op de bouwhoogte van de omliggende woningen. De containers zijn naar buiten geplaatst en worden ondergronds. In plaats van 28 woningen worden er nu 27 woningen gerealiseerd. Ook de parkeerplaatsen worden hierop aangepast. De plattegronden worden getoond. En daarna een impressie afbeelding vanaf de Albinonistraat gezien. Een lager gebouw, aansluitend op bestaande woningen. Ook is er gekozen voor een andere kleur baksteen, die beter aansluit op de

omgeving, waar ook veel grijsstinten zijn gebruikt. Het geheel oogt zo wat vriendelijker. Afsluitend licht [REDACTED] de zonnestudie nog toe. En laat hij nog een overzichtsfoto zien vanaf boven gezien.

Procedure

[REDACTED] projectleider gemeente Boxtel

[REDACTED] licht toe dat zij bezig zijn met bestemmingsplanwijziging. Voorbereidingen hiervoor zijn bezig. Verwachting is dat voorbereidingen in het eerste kwartaal van 2022 zijn afgerond en het

bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Er zijn twee stappen binnen die procedure:

1. Het ontwerp bestemmingsplan: dit gaat naar het college en komt ter inzage te liggen voor een ieder die eventuele zienswijze wil indienen. We proberen dit te voorkomen door te kijken of we aan de wensen van omwonenden tegemoet kunnen komen.

2. Vaststellen van het bestemmingsplan: dit gaat ook weer via het college en dan via de raad ook weer 6 weken beroepstermijn, met eventueel daarna een mogelijkheid voor bezwaarmakers om richting rechtbank en Raad van State te gaan.

Daarna volgt het vergunningstraject voor het gebouw.

Gemeente wil graag omwonenden mogelijkheid geven om mee te praten over de inrichting van het openbaar gebied rondom dit nieuwe gebouw. Afgesproken wordt dat iedereen in eerste instantie door gemeente wordt uitgenodigd voor de omgevingsdialog [REDACTED] geeft aan dat daarna wordt bekeken wie hier verder bij betrokken wil worden.

Vragen?

- [REDACTED] [REDACTED] geeft aan dat [REDACTED] tussen de parkeerplaats en de Charpentierstraat niet de gevraagde groenafscherming heeft gezien. Daar is over gesproken. [REDACTED] ziet dit nu niet terug. Daarnaast geeft [REDACTED] aan dat het vanaf de Albinonistraat 86 verder naar beneden toe heel erg druk en smal wordt. Het verkeer neemt toe en [REDACTED] vraagt zich af of daar eenrichtingsverkeer kan komen. Het gaat een aantal keer per week net goed geeft [REDACTED] aan. Er wordt ook over groenstroken heen gereden om langs elkaar heen te kunnen. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] geeft aan dat er verkeerstechnisch inderdaad even goed naar gekeken moet worden.

Antwoord: [REDACTED] geeft aan dat het heggetje al genoteerd is als 1 van de onderwerpen die mee genomen kan worden in de omgevingsdialog met bewoners. De vraag over het eenrichtingsverkeer is inmiddels neergelegd bij de afdeling verkeer [REDACTED] [REDACTED] denken graag mee.

- [REDACTED] wil graag weten of de appartementen allemaal 2 of sommige ook maar 1 slaapkamer hebben. Antwoord: alleen de appartementen die aan de buitengevel grenzen hebben 2 slaapkamers die als zodanig benoemd worden. De appartementen die een extra kamer inpandig hebben, dus zonder raam hebben officieel maar 1 slaapkamer.
- [REDACTED] vraagt nog even de afbeelding van het gebouw in zijn geheel. [REDACTED] geeft aan dat het wat [REDACTED] betreft heel mooi is ingepast in de omgeving.
- [REDACTED] vraagt het volgende: Hoe is de energievoorziening geregeld? Antwoord: appartementen worden all electric en krijgen geen gasaansluiting. Er komt een warmtepomp per appartement met een bodemwarmtewisselaar. Ze krijgen gebalanceerde ventilatie en goed isolerend glas. Het energieverbruik binnen de appartementen wordt laag. Het dak zal

benut worden voor zonnepanelen en mogelijk ook een sedumdak. Is er een goede voorziening voor fietsen? Antwoord: Ja elk appartement krijgt eigen berging met oplaadmogelijkheid.

Mogen alle bomen blijven staan? Of is er een die zowieso weg moet? Antwoord: Dat hebben we nog niet exact in beeld. Dat gaan we onderzoeken in het vervolgtraject [REDACTED] geeft aan dat het wat [REDACTED] betreft een wat natuurlijker groen mag zijn dan op de schets te zien is.

[REDACTED] geeft aan dat bewoners juist daarom uitgenodigd worden om mee te denken.

- [REDACTED] onderschrijft het belang wat eerder al genoemd is dat goed gekeken wordt naar de verkeerstechnische situatie van het pad. Het is een gevaarlijk punt waar [REDACTED] met klem aandacht voor vraagt. Ook vraagt [REDACTED] of het aantal parkeerplaatsen afgerond. Dat klopt inderdaad het aantal parkeerplaatsen is naar boven afgerond.
- [REDACTED] geeft aan dat de bergingen toch naar de westkant zijn gegaan. Waarom is dat? Dat heeft te maken met de toegang naar het gebouw in de nieuwe situatie en het feit dat mensen dan uitkijken op het groen op de begane grond zodat er wat meer sociale controle is. Ook vraagt [REDACTED] of de balkonhekken nu definitief zijn. [REDACTED] zou liever dichte balkonhekken zien. Antwoord: we kiezen toch voor een transparant, doorzichtig hek vanwege het zicht van bewoners die er wonen. De toekomstige bewoners moeten ook woonkwaliteit hebben en niet tegen een dichte bak kijken. [REDACTED] geeft aan dat [REDACTED] hier nog op terug komt en de architect hier naar laat kijken.
- [REDACTED] geeft nog aan dat de boom in het midden van het terrein dood is. Die kan niet meer verplaatst worden. Verder geeft [REDACTED] aan dat [REDACTED] de presentatie beter vond dan de vorige.
- [REDACTED] vraagt of bekend is hoeveel geluid de warmtepomp produceert? Frank geeft aan dat het warmtepompen zijn die in de woning zelf staan en geen geluid voor omwonenden zal geven.

Afsluiting

[REDACTED] bedankt aanwezigen. Het team gaat verder met de voorbereiding. [REDACTED] geeft aan te zorgen dat aanwezigen per mail op de hoogte worden gebracht van de publicatie straks.