

Bijeenkomst ontwikkelaar plan Kerkweide West met omwonenden
Maandag 2 maart 2020

Aanwezigen:

Ambtenaar 1 (gemeente Boxtel)

Ambtenaar 2 (gemeente Boxtel)

Kerkweide Ontwikkeling

- Ontwikkelaar
- Planarchitect

Bewoner 1

Bewoner 2

Bewoner 3

Bewoner 4

Bewoner 5

Bewoner 6

Opening

Ambtenaar 1 heet namens de gemeente iedereen welkom. Hij geeft aan dat de insteek van de avond is dat primair een laatste gesprek tussen de ontwikkelaar en de omwonenden dient plaats te vinden om de bezwaren die zij hebben ten aanzien van hoe het plan om gaat met hun perceelsgrenzen, te benoemen en waar mogelijk weg te halen. De gemeente is op verzoek van de omwonenden aanwezig om er voor te zorgen dat men naar elkaar luistert en elkaars bezwaren serieus neemt.

Presentatie bouwplan door Kerkweide Ontwikkeling

Ontwikkelaar neemt het woord en vat kort samen hoe het plan tot stand is gekomen en welke rol de opmerkingen van de buurtbewoners daar in hebben gehad. Belangrijk moment is de presentatie van het bouwplan op 28 juni 2018 in de Kloosterhof te Liempde. Die avond hebben vrijwel alle vandaag aanwezige omwonenden diverse opmerkingen op het bouwplan geplaatst. Deze opmerkingen hebben op diverse vlakken geleid tot een aangepast bouwplan dat is ingediend bij de gemeente Boxtel. Vandaag zal de planarchitect van het bouwplan aangeven welke opmerkingen zijn verwerkt en op welke keuze.

Presenteren alternatief bouwplan

Bewoner 1 namens enkele andere bewoners wil graag een door hen opgesteld alternatief presenteren aan de ontwikkelaar (bijlage 1). Door een tweetal woningen in het plangebied te minderen, verkrijgen de percelen van de vertegenwoordigde omwonenden een rechtstreekse en individuele aansluiting op het openbaar gebied in het plangebied. Zo zou iedere bewoner op zijn of haar perceel, afzonderlijk van elkaar kunnen ontwikkelen in de toekomst.

Doordat hier 2 woningen vervallen en er alleen relatief veel verharding voor in de plaats komt is deze variant niet bespreekbaar voor de ontwikkelaar. Deze bewoner geeft aan dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening een betere variant is en de toekomstige ontwikkelbelangen van de individuele omwonenden serieus genomen moeten worden.

Ambtenaar 1 geeft namens de gemeente aan dat ontwikkelen op die percelen ook in het huidige planvoornemen prima mogelijk blijft. Zij zullen dan echter wel samen moeten optrekken en op 1 plek via een toegangsweg aansluiten op het plangebied.

Deze bewoner presenteert daarop een tweede alternatief (bijlage 2). Deze wijkt weinig af van het alternatief A, in die zin dat alle percelen een individuele ontsluiting op het plangebied houden, maar gaat slechts ten koste van 1 woning. Hoewel de twijfels blijven bestaan over waarom er 3 individuele ontsluitingen nodig zijn, zegt Kerkweide Ontwikkeling toe om de komende weken dit tweede planvoorstel serieus te overwegen. Gelet op de tijd dienen we echter door te gaan naar de aandachtspunten van de overige omwonenden.

Planarchitect

De planarchitect richt zich opnieuw tot het bouwplan om aan de overige omwonenden aan te tonen wat er met de in 2018 door hen gemaakte opmerkingen is gedaan. Het appartementengebouw is enkele meters verschoven en het trappenhuis is verplaatst naar de zijde die uitkijkt op de tuin van bewoner 3. Daarnaast zijn de woningen die nabij de percelen van bewoners 5 en 6 staan, aangepast in de dakhoeke, plaatsing van ramen en situering om zo min mogelijk inkijk te bieden in de tuinen. De gemaakte aanpassingen worden voorzichtig positief ontvangen door de betreffende omwonenden.

Wel willen zij graag nog enkele suggesties doen die het plan in hun opzicht voor alle betrokkenen nog net iets beter maken.

Bewoner 3 met betrekking tot het appartementengebouw

Bewoner 3 vraagt of het appartementengebouw niet in zijn geheel nog een aantal extra meters kan worden opgeschoven. De planarchitect geeft aan dat dit er voor zou zorgen dat de appartementen en de daar tegenover gelegen woningen (te) veel op elkaar uit kijken. De bewoner geeft aan dat hij het al fijn zou vinden als er gewoon eens kritisch gekeken kan worden naar het verder verschuiven van de appartementen. Iedere meter is daarbij winst. Alternatief of aanvullend stelt de ontwikkelaar voor om de ramen in het trappenhuis dusdanig aan te passen dat inkijk in de tuin van de bewoner bemoeilijkt of onmogelijk wordt. Men denkt hierbij aan bijvoorbeeld spiegelglas, mat glas of kleinere ramen. Er wordt afgesproken dat, net zoals bij alle andere voorgestelde aanpassingen, men daar over ongeveer 2 weken een terugkoppeling op kan verwachten.

Bewoners 5 en 6 t.a.v. de inkijk op percelen

Ook deze bewoners geven aan voorzichtig positief te zijn over de gemaakte aanpassingen. Wel stellen zij voor om mogelijk de bouw van dakkappen aan die zijde uit te sluiten. Ambtenaar 1 geeft namens de gemeente aan dat dit niet mogelijk is. Dakkappen zijn vergunningvrij en zodoende bij wet rechtstreeks toegestaan, dit kunnen wij niet verbieden.

Daarop verplaatst het gesprek zich naar het verkennen van enkele andere mogelijkheden om het uitkijken naar de onderhavige tuinen te ontmoedigen. Bewoner 5 vraagt zich af waarom de dakramen aan die zijde bijvoorbeeld zo groot zijn. De planarchitect geeft aan dat dit te maken heeft met het plaatsen van de warmtepompen. Die moeten door het dakraam kunnen.

Alternatieven zijn de ramen te voorzien van matglas of misschien toch te verkleinen en de warmtepomp anderszins ter plaatse te krijgen. De ontwikkelaar geeft aan hier kritisch naar te zullen kijken. Het matglas lijkt sowieso geen probleem maar de andere opties hebben, logischerwijs, de voorkeur van de omwonenden. Dus daar zal ook serieus naar de mogelijkheden gekeken worden. Tot slot zouden de bewoners graag een afspraak maken met de gemeente om het opstarten van hun bouwmogelijkheden (of in ieder geval de bestuurlijke besluitvorming van een principebesluit daartoe) te verkennen. Ambtenaar 1 geeft aan dat hij deze week nog uitnodiging voor een afspraak zal verzenden.

Afsluiting

Gelet op de tijd ronden partijen af. Kerkweide Ontwikkeling geeft aan dat zij zich inspannen om de omwonenden over ongeveer 2 weken te voorzien van terugkoppeling.

Notulist: Ambtenaar 2 (gemeente Boxtel)

Toelichting op planuitwerking op basis van bijeenkomst met gemeente en omwonenden op 2 maart 2020:

Individuele sessies op donderdag 16 april aan de Kerkheiseweg 24

Namens Kerkweide Ontwikkeling

Ontwikkelaar

Planarchitect

Namens omwonenden

Bewoner 1

Bewoner 2

Bewoner 3

Bewoner 4

Bewoner 5

Bewoner 6

Situatie waarbij aangegeven de gemaakte aanpassingen.



- Op stedenbouwkundig niveau

Om de vraag van toegang naar de achter percelen vanuit het plangebied tegemoet te komen:

Onderzoek is gedaan om het appartementenblok in zuidwestelijke richting te verschuiven.

De parkeerplaatsen welke hiermee vervallen zijn dusdanig in het plan opgenomen dat deze in nabijheid liggen van de woningen en appartementen.

De kleine ruimte die door de verschuiving ontstaat, is niet meer geschikt voor dubbele parkeerplaatsen onder het appartementenblok. Op deze plaats zijn de bergingen gesitueerd. De benodigde maat voor deze bergingen betekent dat het appartementenblok 2 meter in zuidwestelijke richting kan verschuiven.

Door het verplaatsen van de bergingen kan de watergang achter de appartementen geoptimaliseerd worden, waardoor achter het perceel Buxtelseweg 31 de watergang opgeheven kan worden. Hierdoor is er een ontsluiting gecreëerd vanuit het plangebied en de achterliggende diepe percelen.

Om de bouwblokken 2 x 3 woningen Type Krekel op te delen in 4 en 2 woningen, wordt de toegang naar het achterliggende parkeerterrein verlegd. Door het laten vervallen van de garagebox aan de achterzijde van de bouwblokken is er een ontsluitingsmogelijkheid gecreëerd voor kavel Buxtelseweg 29. Hierdoor is geanticipeerd op een voor planontwikkeling benodigde doorsteek/ontsluiting voor de 3 percelen Buxtelseweg 29-29a-31.

Door de wijziging van het bouwblok tot 4 woningen en het vervallen van de garage is er aan de achterzijde een brandgang gemaakt om de bergingen van de tussenwoningen te ontsluiten. Hiermee wordt het kavel volledig bereikbaar aan de achterzijde via dit toegangspad.

De verplaatste toegangsweg naar het parkeerterrein is tevens een ontsluitingsmogelijkheid naar de percelen Buxtelseweg 23-25-27, hetgeen al in een eerder plan was opgenomen en gehandhaafd kan blijven, ondanks de aanpassingen voor de percelen Buxtelseweg 29-29a-31. De aanpassing van de toegang naar het parkeerterrein geeft wel een duidelijke rijstrook aan naar deze inritten van de genoemde percelen.

Met de bovenstaande aanpassingen worden de percelen aan de Buxtelseweg 25-27-29-29a-31 niet beperkt in de ontwikkeling van hun achtertuinen en hebben deze een toegang naar hun perceel gekregen, hetgeen in het vorige plan niet overal mogelijk was.

Toelichting op Woningniveau

Om inkijk te verminderen naar de achterliggende percelen zijn er een aantal voorzieningen getroffen:

- Appartementengebouw is 2 meter verder teruggelegd t.o.v. de achtertuinen.
- De woonruimten zijn **niet** op de achtertuinen georiënteerd. Deze kijken allemaal uit op het binnen plangebied.
- Voor de ramen in de noordoostgevel van het appartementengebouw is een scherm geplaatst.
- De badkamers zijn voor de woningen aan de achterzijde georiënteerd.
- Op de zolderverdiepingen zijn dakramen gelegd met een onderlijnhoopte van 1500+ vloer, zodat het raam minimaal uitkijk heeft in de benoemde tuinen.
- Er wordt in de meerwerkopties bij deze woningen geen dakkapeloctie aangeboden. Sterker nog de dakplaten zijn niet uitdagend gemaakt om dakkapellen later aan te brengen.

Met de bovenstaande niet geringe aanpassingen is het plan na goedkeuring gemeentelijke afdelingen van o.a. verkeer en openbare ruimte aangepast op alle onderdelen.

Initiatiefnemers hebben significante extra kosten gemaakt om deze aanpassingen mogelijk te maken. Zo is bijvoorbeeld een van de garageboxen uit het plan geschrapt. Daarnaast hebben initiatiefnemers intensieve

arbeid geleverd om voor een optimale uitwerking te zorgen en hebben zij ook externe partijen als BRO, planarchitect en een bouwadviesbureau met constructeur in moeten schakelen om deze aanpassingen mogelijk te maken en door te voeren.

Individuele toelichting en gesprekken:

Bewoner 1

Initiatiefnemers leggen uit wat voor aanpassingen er gedaan zijn om tegemoet te komen aan de wensen van Bewoner 1. Deze reageert gematigd positief over de gedane aanpassingen en geeft aan dat nog enkele verdere aanpassingen gewenst zouden zijn. Bewoner 1 vraagt om garages met weg aan te leggen achter het blok van 4 woningen, om een kavel te ontsluiten. Dit voornamelijk vanwege de mogelijkheden om onafhankelijk te ontwikkelen en niet van elkaar afhankelijk te zijn. Initiatiefnemers reageren dat ontsluiting mogelijk is via de diepe achtertuinten van beide percelen en dat een dergelijke gesuggereerde ontsluiting voor dat perceel naar de toekomstige woningen niet haalbaar lijkt, voornamelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeer. Daarnaast vraagt Bewoner 1 of het mogelijk is om de 2 parkeerplaatsen het dichtst bij het perceel te verwijderen en ergens in het plan te verwerken om meer privacy te realiseren, initiatiefnemers geven aan dat dit niet haalbaar is, aangezien deze parkeerplaatsen nodig zijn om de norm te halen en de initiatiefnemers goed naar verschillende opties hebben gekeken om tot dit resultaat te komen.

Bewoner 2

Na uitleg van het plan voor toepassing voor Bewoner 2 over de doorgevoerde wijzigingen, zoals hierboven omschreven.

Bewoner 2 geeft aan dat met het onderliggende plan de wensen zijn beantwoord en dat vooral de terreinafscheiding nog belangrijk is om nog samen te bespreken. Verder geeft Bewoner 2 aan het een acceptabel en deugdelijk plan te vinden.

Bewoner 3

Na uitleg van het plan voor toepassing voor Bewoner 3 over de doorgevoerde wijzigingen, zoals hierboven omschreven.

Bewoner 3 is tevreden met het huidige plan en de toegang naar het perceel. Toch geeft Bewoner 3 aan onafhankelijkheid te wensen ten opzichte van een ander perceel, met de vraag hiervoor een aparte ontsluiting te realiseren. Initiatiefnemers hebben uitgelegd dat de voorgestelde ontsluiting niet haalbaar is en Bewoner 3 begrijpt de argumenten (als beschreven in gesprek met Bewoner 1), zoals uitgelegd door initiatiefnemers. Tevens geven initiatiefnemers aan dat in het huidige plangebied de woningen rondom het groengebied gelegd zijn om een gesloten wand te krijgen, waarna Bewoner 3 aangeeft dat het duidelijk is waarom deze ontsluiting niet mogelijk is. Bewoner stelt nog enkele vragen:

Wat komt er voor een schutting, en wat gebeurt er met de buis t.p.v perceelgrens, dwars op de vervallen sloot? Initiatiefnemers leggen uit dat deze sloot niet nodig is na informatie bij het Waterschap, voor afvoer van het water. Dit omdat het water in de Wadi uitkomt en met andere buizen naar de huidige A- sloot achter het appartementengebouw gecontroleerd gestuurd gaat worden. Daarnaast is geantwoord dat de uitvoering van de schutting bij verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden besproken. Dit is belangrijk voor Bewoner 3 aangezien er dieren lopen en deze mogen niet bijgevoerd worden van buiten het perceel.

Bewoners 4 en 5

Na uitleg van het plan voor toepassing voor Bewoners 4 en 5 over de doorgevoerde wijzigingen, zoals hierboven omschreven.

Ze geven aan verrast te zijn met de doorgevoerde aanpassingen van het plan, kort voor de voorgenomen indiening van het plan. Dat dit een direct gevolg is van de huidige beperking en lastige communicatiemogelijkheden vanwege het covid-19 virus moet door initiatiefnemers gemeld.

Bewoner 4 geeft aan het te vroeg te vinden om een oordeel op het plan te geven. Bewoners geven aan dat dat door de aanpassingen er achter hun tuin twee woningen komen te staan. De planarchitect legt uit dat er eerst 3 woningen direct achter kavel 27 gepland waren en dat dit er nu maar 2 woningen zijn, iets verschoven richting kavel 25. Ook zijn de verplaatste woningen verder weg (zuidwestelijke richting) van hun woningen gelegd. Het probleem van inkijk van hun tuinen is altijd aanwezig geweest maar in het plan is de uitkijk geminimaliseerd, mede door de hogergeplaatste dakramen. Om de inkijk weg te nemen is er altijd de mogelijkheid om aanplant te maken. Dit komt t.z.t. in het inrichtingsplan aan de orde. De afspraak om de uitwerking van het inrichtingsplan met betreffende bewoners te bespreken wordt nog gemaakt. De planarchitect geeft aan dat dit na grondige studie en overleg het beste plan is na de dialoog van jl. 2 maart. Het huidige plan is tot stand gekomen na overleg met verschillende partijen en wordt ook gedragen door de gemeente, waarbij het door diverse afdelingen is getoetst.

De planarchitect ook aan dat beide bewoners ooit gezegd hebben dat zij eventueel de mogelijkheid open wilde houden om zelf te ontwikkelen en dat er altijd toegangen naar hun perceel gewenst waren. Het huidige plan geeft wel een betere toegang naar de eventueel te ontwikkelen woningen aan de achterzijde, met een omkaderd parkeergebied. Ze zijn bang dat er geparkeerd wordt voor de ingang van de toegang tot de tuin. De planarchitect geeft aan dat dit door een simpel bordje is op te lossen. Jammer dat dit plan nu al zover is uitgewerkt. Ze willen nog meer tijd om te kunnen reageren. De initiatiefnemers aan dat de dialoog zorgvuldig is verwerkt en hiermee is afgerond. Eventuele opmerkingen kunnen kenbaar worden gemaakt bij de zienswijze. Initiatiefnemers geven aan dat gemeente heel goed heeft gekeken of het plan nu is aangepast op ontwikkelingsmogelijkheden van overige percelen.

Bewoner 4 vraagt nog of afmeting hetzelfde is van het dakraam. De planarchitect aan dat deze inderdaad gelijk is en dat niet voor ondoorzichtig glas met lagere positie is gekozen, omdat er standaard geen ondoorzichtig glas in dakramen mogelijk is en bij lager plaatsen het raam in open stand toch inkijk mogelijk maakt. Vandaar dat initiatiefnemers positie van dakraam hebben verhoogd om inkijk te minimaliseren. De planarchitect geeft aan dat er t.z.t. planperspectief met een standpunt vanuit hun tuinen getoond kan worden.

Bewoner 6

In tegenstelling tot andere gesprekken wordt het gesprek door omwonende geopend. Bewoner 6 vraagt wat het doel is van deze avond en of er nog inspraak mogelijk is. De bewoner geeft aan inmiddels geïnformeerd te zijn door andere omwonenden uit eerdere, op deze avond, gevoerde gesprekken. Bewoner spreekt uit om er hard in te gaan als er geen medewerking wordt gegeven op het getoonde voorstel met een aparte ontsluiting voor 29a. Verder geeft bewoner aan om het tot de Raad van State door te zetten als dit onmogelijk wordt gemaakt. Daarnaast geven initiatiefnemers aan ook aan dat in de huidige uitwerking rekening is gehouden met een ontsluiting van 29a over de volledige breedte van het perceel, middels het achter toegangspad.

Daarna volgen enkele boze uitspraken van Bewoner 6, o.a. over precedentwerking, de omgevingswet en het gelijkheidsbeginsel. Bewoner zegt dat de Raad van State de pet niet op kan houden. Er moet een strook ingeleverd worden door ontwikkelaars. Initiatiefnemers leggen nogmaals uit dat ontsluiting mogelijk is via de diepe achtertuinten van zowel 29 en 31. Een dergelijke gesuggereerde toegang naar de toekomstige woningen lijkt niet acceptabel. Ook het verkleinen van de noord georiënteerde tuinen van de 4 woningen is niet raadzaam. Bewoner 6 gooit nog een aantal argumenten op tafel (zoals hieronder genoemd), en vraagt of jullie niet bereid zijn medewerking te verlenen als ik dit voorstel voor het achterpad bij de gemeente geregeld krijg. Waarop initiatiefnemer zegt dat dit geen goede oplossing is voor ontsluiting van woningen via een sluipdoor route en vraagt zich af of überhaupt de gemeente daarin meegaat.

De planarchitect geeft aan dat er genoeg maat is in de diepe tuinen van de percelen om daar te voorzien in ontsluiting met een goede toegang voor de te ontwikkelen woningen en niet een toegang tot woningen via een veredelde achter brandgang, zoals vandaag voorgesteld door de bewoner.

Bewoner 6 vraagt nog of initiatiefnemers bereid zijn om 2 meter diepte af te geven van 2percelen kavels en zou hier een bedrag van 350 a 400 EUR per m2 voor over hebben. Bewoner 6 zegt ook dat bij ontwikkeling van het perceel geld bij zal leggen en gebruik zal maken van zijn kennis op het gebied van procedures en ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemers sluiten af, geeft aan dat dit plan maximaal geoptimaliseerd is, en in nauw overleg a.d.h.v. de diverse dialogen is afgerond. Er ligt een goed plan met een goed woonklimaat met optimale ontwikkelingsmogelijkheid voor de aanpalende percelen.

Bewoner 6 biedt zelfs aan, indien initiatiefnemers meegaan met zijn plan, op papier te zetten dat er geen bezwaar gemaakt wordt, met boete som bij bezwaar maken. Eerder heeft Bewoner 6 dit ook al voorgesteld in de bespreking van 2 maart jl.

Sluiting Plan presentaties en uitleg wijzigingen na Dialoog 02 maart 2020.