

projectnaam
BP Laefplein Maasbree

datum
25 mei 2023

projectnummer
P05446

opdrachtgever
Bouwbedrijf Schroen bv

BRO
projectleider


projectteam

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



Verslag Inloopavond Laefplein Maasbree – 30-03-2023 (Café de Pool, 19.00 – 21.00 uur)



Volgens de ingetekende presentielijsten hebben 45 bewoners de avond bezocht. Mogelijk waren er iets meer omdat niet iedereen heeft ingetekend. Van deze bewoners zijn de namen, adressen en mailadressen bekend zodat zij op latere communicatiemomenten bereikt kunnen worden. De bewoners ontvangen eveneens dit verslag.

Procesbeschrijving Laefplein

Start

Medio 2017 heeft eigenaar  aan de gemeente kenbaar gemaakt het perceel van de bakkerij te willen herontwikkelen voor woningbouw. Er was toen nog geen sprake van een totaalontwikkeling van het gebied, maar slechts een wens tot een nieuwe invulling van het perceel van bakkerijwinkel Werts.

Ontwikkelaar

In 2020 komt Bouwbedrijf Schroen in beeld om de ontwikkeling van het perceel ter hand te nemen. Voor de herontwikkeling van het perceel wordt contact gezocht met de gemeente Peel en Maas. De gemeente stelt voor om de herontwikkeling in een breder perspectief te plaatsen

omdat de kwaliteit van de omgeving inmiddels te wensen over laat en aan nieuwe impulsen toe is. Hiermee wordt o.a. de herontwikkeling van de hoek Dorpstraat – Baarlosestraat op verzoek bij het te ontwikkelen gebied betrokken.

Dorpsoverleg

Op initiatief van het Dorpsoverleg (sept 2020), dat op dat moment initiator was van de Toekomstvisie Maasbree; Versterken, verbinden, vergroenen' met als doel en waarin de locatie wordt aangehaald als wenslocatie voor het ontwikkelen van een Horecaplein, wordt BRO gevraagd aan te schuiven bij het nadenken over een toekomstvisie voor dit gebied rondom de hoek Dorpstraat – Baarlosestraat. Al snel vindt breed overleg plaats tussen diverse stakeholders in het gebied en wordt gestart met een gebiedsvisie voor dit gebied.

Gemeente

In gesprekken met de stakeholders (ondernemers) en het dorpsoverleg zijn vervolgens de belangrijkste aandachtspunten op papier gezet. Aan de hand hiervan is de eerste ruwe visie ontwikkeld waarin de contouren voor de gewenste ontwikkeling van bebouwing en plein zichtbaar worden. En die vervolgens met de gemeente is gedeeld en besproken. In een aantal bijeenkomsten is de visie vervolgens verder aangescherpt. Op 8 juni 2021 is de visie in concept gepresenteerd aan het College van B&W om hen te informeren en aandacht te vragen voor het belang van de ontwikkeling van zowel private gronden als publieke ruimte.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

In aanloop naar het indienen van een principeverzoek is verder gewerkt aan vervolmaking van de visie. De kwaliteit stond hierbij voorop. Het plan is tot stand gekomen middels een zorgvuldig doorlopen proces met de ARK. Middels massastudies is de stedenbouwkundige opzet bepaald. Daarvoor is de conceptvisie meerdere malen ambtelijk en met de ARK besproken en is bepaald welke aanpassingen wenselijk waren om

te komen tot een definitieve visie die gereed is om te dienen als onderdeel van een formeel principeverzoek. In deze fase zijn in samenspraak met de ARK op een lager schaalniveau de bouwplannen verder als schetsontwerp uitgewerkt zodat deze precies passen binnen de visie en het gebied. Na akkoord is de gebiedsvisie aangepast aan de hand van de geaccordeerde bouwplannen.

Principeverzoek

Medio januari 2022 is het principeverzoek met het verzoek om medewerking aan de herontwikkeling van de percelen Werts en Gommans en de ontwikkeling van het Laefplein bij de gemeente ingediend. Op 7 maart 2022 ontving de ontwikkelaar de brief met het collegestandpunt betreffende de ontwikkeling van het Laefplein. Voorwaarde voor het vervolg is de communicatie met de omgeving middels een omgevingsdialoog. Deze heeft plaatsgevonden 30 maart jl.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'kern Maasbree' geldt op de locatie een gemengde bestemming waar binnen de opgenomen bouwgrenzen een maximale goothoogte geldt van 6 meter en de nokhoogte niet is gelimiteerd. Daarnaast geldt deels een verkeersbestemming. Door de in het bouwplan gewenste verplaatsing van de voorgevelbouwgrens ten opzichte van die van de garage past het bouwplan niet binnen de bestemmingsregels. Tevens zal voor de aanleg van het plein eveneens de juiste bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' gevestigd dienen te worden. Derhalve dient voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld waar binnen het bouwplan en het plein realiseerbaar zijn.

Medio juli 2022 is gestart met de eerste fase van het bestemmingsplan, het concept bestemmingsplan. Onderdeel van deze eerste fase is het houden van een omgevingsdialoog waarin de plannen aan de belanghebbenden in brede zin worden getoond en uitgelegd. De resultaten van de omgevingsdialoog worden verwerkt in het concept bestemmingsplan.

Na het afronden van de omgevingsdialoog en het akkoord bevinden van het concept bestemmingsplan door de gemeente, het college geeft het bestemmingsplan vrij voor de start van de formele procedure, wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gebiedsvisie Laefplein

De gebiedsvisie Laefplein kan worden gezien als het vervolg op de Toekomstvisie Maasbree 'Versterken, verbinden, vergroenen' met als deelonderwerp de ontwikkeling van een horecaplein op de hoek van de Dorpstraat en Baarlosestraat en waarin voor dit gebied de verdieping van de ontwikkeling op perceelsniveau is opgezocht.

Het Dorpsoverleg geeft vanuit haar visie op het dorp de prioriteit aan de herontwikkeling van het Laefplein. Reeds langere tijd is leegstand (voormalig zalencentrum Niens, bakkerij Werts), ondermijning en verhuurbaarheid een bedreiging voor dit gebied met uiteindelijk verpaupering tot gevolg.

In de gebiedsvisie worden meerdere ontwikkelingen in het gebied met elkaar in verband gebracht, de één concreet, de ander (nog) slechts als idee. Concreet was het verzoek van de gemeente om naast Werts ook de locatie Gommans onderdeel te laten zijn van een bredere samenhangende visie.

Aanpak van onderaf

Het opstellen van de gebiedsvisie is van onderaf opgepakt door allereerst alle betrokken partijen (stakeholders) te interviewen en vooral hun ideeën op te halen. Dit maakt onderdeel uit van de analyse en levert concreet op dat het gebied rommelig is ingericht en geen samenhang vertoont, er sprake is van ongewenste leegstand, de mogelijkheid voor terrassen en de vorm waarin verre van optimaal is, er veel ruimte is voor het verkeer en te weinig ruimte om te verblijven, de rijsnelheid te hoog

is, er te weinig groen is en er sprake is van hittestress en tenslotte dat de oversteek over de Dorpstraat sterk te wensen over laat.

Visie Laefplein

Maar het gebied biedt ook goede kansen voor de ontwikkeling van een plein doordat de basisvorm aanwezig is en eigenaar Smeed Invest bereid is een terugliggende rooilijn te aanvaarden. Door de ontwikkelwensen van alle stakeholders op te nemen in een visie kan samenhang in het ontwerp van het Laefplein op zowel gebouw- als inrichtingsniveau worden bereikt. In dit geval doet het gezegde het geheel is meer dan de som der delen hier opgeld.

In de visie Laefplein is vormgegeven aan de realisatie van een nieuw plein op de hoek van de Baarlosestraat en Dorpstraat, daar waar zich nu met name de gronden van de voormalige garage Gommans bevinden. Een plein is pas een plein wanneer zich rondom pleinwanden bevinden. Zowel aan de zijde van de Vermaakerij als aan de overzijde van de Dorpstraat zijn pleinwanden aanwezig. Nieuwbouw aan de oost- en zuidzijde van het plein op de locaties Werts en Gommans completeert de wandvorming aan het plein waarbij de huidige rooilijn van het garagebedrijf 1 à 2 meter naar de Baarlosestraat opschuift en die van bakkerij Werts een aantal meters naar achteren wordt gelegd. Met de realisatie van het plein ontstaat, mede door het in de gebiedsvisie opgenomen idee van het herinrichten van de Dorpstraat waarbij de automobilist te gast is, de rijsnelheid wordt teruggebracht naar maximaal 30km/h en er geen parkeermogelijkheden zijn op het plein, een sterke verbetering voor de terrassen van zowel café de Pool als de Vermaakerij alsook de kans tot vestiging van horeca en andere functies in de oostwand van het plein. Om de leefbaarheid op het plein nog verder te versterken is in de gebiedsvisie voorgesteld de Baarlosestraat net voor het plein door te knippen en te versmallen, waardoor gemotoriseerd verkeer wordt geweerd en wordt een inrichting voorgesteld voor een groene inrichting die kan samengaan met jaarlijkse evenementen. De gemeente start binnenkort met de planvorming van een inrichtingsplan voor het Laefplein. Dit

zal samen met de omgeving worden opgestart. Onderdeel van de opgave is de vergroening van de hartlijn en klimaatadaptatie.

Met de ontwikkeling van het Laefplein worden onderhavige doelen nagestreefd:

- Vormgeven aan de ontwikkeling van een horecaplein zoals opgenomen in de Toekomstvisie Maasbree;
- Voorkomen van leegstand, ondermijning, terugval in verhuurbaarheid en verpaupering;
- Creëren van samenhang in het gebied door samenspel plein en bebouwing;
- Het creëren van een plein waar de bebouwing zorgt voor geborgenheid en sprake is van een dorpse maat door een bouwplan dat bestaat uit een pandsgewijze invulling met meerdere verschillende gevels naast elkaar;
- Creëren van een gebied voor de voetganger en fietser waarbij de auto te gast is;
- Het op grond van de gebiedsvisie streven naar een lagere rijsnelheid op dit deel van de Dorpstraat, van stroomfunctie naar verblijfsfunctie (nadere uitwerking in het kader van het inrichtingsplan Laefplein);
- Een verbetering van de terrassen voor de horecagelegenheden en verhogen van kansen voor horeca;
- Een groene inrichting van een klimaatadaptief het plein;
- Het bieden van een woonprogramma waar lokaal behoefte aan is.

Deelplan Werts – Gommans

Op locatie Werts is een appartementengebouw voorzien in drie bouwlagen met kaplaag met 12 goedkope tot middeldure appartementen voor de doelgroep ouderen en jongeren/starters.

De entreepartij in de noordhoek koppelt het gebouw aan de nieuwbouw op de locatie Gommans. Op deze locatie worden totaal 6 appartementen voorgesteld.

Het totaalplan heeft een programma van 18 appartementen voornamelijk op de verdiepingen en 378 m² nader in te vullen ruimte op de begane grond voor commerciële functies waarvan maximaal 200 m² horecafunctie (bijvoorbeeld café, cafetaria, ijssalon). Het doel is horecafuncties aan het Laefplein (noordoostgevel) te situeren en andere functies op de kop van het plein (deellocatie Werts en langs Dorpstraat).

De verplaatsing van de rooilijn langs de Baarlosestraat levert aan die zijde een verbetering op van het straatprofiel in concreto een versmalling van de rijbaan, een trottoir en een groene voet aan het gebouw.

De totale parkeervraag van dit plan betreft 36 parkeerplaatsen op het maatgevend moment. De parkeercapaciteit van het plan bedraagt 29 parkeerplaatsen, hetgeen een tekort inhoudt van 7 parkeerplaatsen. Dit tekort zal tijdens de verdere uitwerking van de plannen moeten worden opgelost en geldt als randvoorwaardelijk voor de bestemmingswijziging/omgevingsvergunningaanvraag.

Deelplan café de Pool

Aan de overzijde van de Dorpstraat ontwikkeld café de Pool nieuwbouw ter vergroting van het café inclusief parkeren op eigen terrein.

Omgevingsdialoog

Op 30 maart jl is van 19.00 – 21.00 uur de omgevingsdialoog gehouden in café de Pool. Hiervoor zijn de direct omwonenden per brief uitgenodigd, alsmede de bevolking van Maasbree via de krant Peel en Maas en facebook.

Opzet avond

In het café werden op statafels 9 panelen vertoond waarop de panelen van het project werden getoond. Deze werden ook op een groot scherm en TV afgespeeld. Tenslotte waren de architecten aanwezig met de

schetsontwerpen van de bouwplannen. De bezoekers konden vrijelijk de getoonde beelden en kaarten bekijken en daarover vragen stellen.

Samenvatting reacties op de plannen

Door de bezoekers werd verschillend gereageerd op de plannen.

Positief

Veel bezoekers waren content met het feit dat het Laefplein herontwikkeld wordt en dat er eindelijk woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit is positief voor de leefbaarheid in het dorp. De verschraling en verloedering van de locatie wordt door de nieuwe ontwikkeling een halt toegeroepen. De bakkerijwinkel staat leeg en het garagepand levert geen aantrekkelijk dorpsbeeld op. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat een nieuw dorpsbeeld voor de nabije toekomst als deelvulling voor de hartlijn van het dorp. Het toevoegen van nieuwe woningen in het dorp waar vraag naar is en het herinrichten van het gebied door de gemeente geeft een grote kwaliteitsimpuls aan deze plek.

Kritische reacties

In de maanden voorafgaand aan de omgevingsdialoog is door een actiegroep enkele malen contact gezocht met de gemeente en de ontwikkelaar. De actiegroep had als doel het behoud van het pand Werts, de bakkerijwinkel, omdat dit pand stamt uit 1850 met op basis van historische foto's kenmerkende details. Het pand is echter evenals de voorgevel dusdanig verbouwd dat van de oorspronkelijke gevel weinig meer over is. Ten dienste van de winkel zijn in de gevel meerdere afwijkende puien geplaatst die geen recht doen aan het pand. Daarnaast is het pand geen monument en is deze niet als cultuur-historisch waardevol aangemerkt. Het pand geniet daarom geen bescherming vanuit de Monumentenwet. In verband met de reeds gedane investeringen en het feit dat het pand geen beschermde status heeft, zal deze in het kader van het plan gesloopt worden.

Tijdens de avond van de omgevingsdialogoog werden mondeling en schriftelijk kritische reacties op het plan gegeven die kunnen worden samengevat in onderstaande lijst:

- a) De bouwhoogten, vooral m.b.t. het gebouw op de kop van het plein van 3,5 bouwlagen met schuine kap. Dit vindt men niet passen bij Maasbree.
- b) De vergelijking met het Kennedyplein werd veelvuldig gemaakt en men vindt in een aantal gevallen de invulling niet dorps en te fors.
- c) Men vraagt zich af waarom het pand Werts niet behouden kan blijven en hierin een aantal woningen gebouwd kunnen worden.
- d) Er moet voldoende parkeren gerealiseerd worden. Men is bang voor parkeeroverlast in de omgeving.
- e) De verkeersafwikkeling ivm het afsluiten van de Baarlosestraat. Hoe gaat de routing lopen? Men wil geen extra verkeer in de woonstraten om het plan gelegen.
- f) De privacy mbt achtertuinen en woningen wordt geweld aangedaan. Men vraagt om voldoende afscherming en aandacht hiervoor.
- g) Voldoende groen aanbrengen aan de randen en evt ook op de achtergevels.
- h) De verdere procedure van het bestemmingsplan.

Vijftien belangstellenden hebben ervoor gekozen om een reactie op papier achter te laten. Deze zijn (geanonimiseerd) als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Beantwoording van de tijdens de avond gestelde vragen

- a) In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar besloten het bouwdeel op de kop van het plein dat bestaat uit 3 volle bouwlagen met een schuine kap te verlagen naar 2 volle bouwlagen met een schuine kap. Hierdoor vervalt er één commerciële ruimte op de begane grond. Het aantal appartementen blijft ongewijzigd. In het gehele plan is dan sprake van 2 volle bouwlagen met een schuine kap.

- b) De vergelijking met het Kennedyplein gaat mank. Daar waar het gebouw aan het Kennedyplein duidelijk sprake is van één horizontaal doorlopende gevel en sprake is van een groot en log gebouw met een zeer brede gevel, wordt in het kader van het Laefplein juist ingezet op een pandsgewijze verticale invulling waarbij afzonderlijke gebouwdelen en woningen herkenbaar zijn in het gevelbeeld. Hierdoor ontstaat een maat en schaal die past bij het dorp Maasbree en goed aansluit op de maten in de omgeving.
- c) De inzet van de eigenaar was verkoop tegen een reële marktconforme prijs. Binnen deze context is herontwikkeling van de locatie de enige financieel haalbare variant gebleken. Behoud van het pand bleek financieel niet tot een haalbaar plan te leiden.
- d) In het kader van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgesteld die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
- e) In het kader van het bestemmingsplan is aanvullend onderzocht wat het effect is van het afsluiten van de Baarlosestraat voor gemotoriseerd verkeer. De conclusie van dit onderzoek is dat dit geen onaanvaardbare effecten heeft op omliggende wegen. Het bestaande wegennet kan het verkeer nog steeds goed en veilig afwikkelen.
- f) De verlaging van het gebouw leidt er toe dat de bergingen buiten het appartementengebouw tegen de perceelsgrens worden geplaatst. Deze hebben een hoogte van maximaal 3 meter en schermen het bouwplan af richting de achtertuinen. Hiermee wordt een goede en afdoende erfafscheiding in het plan opgenomen.
- g) In het kader van het bestemmingsplan wordt een groenplan waarin aan dit aspect gevolg wordt gegeven.
- h) Dit verslag wordt integraal opgenomen in het concept-bestemmingsplan alsmede het aangepaste bouwplan. Onderstaand een opsomming van het proces nadien:
 - Mei-juli 2023: terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan
 - Aug 2023: verwerken zienswijzen
 - Voor eind 2023: vaststelling bestemmingsplan

Bijlage 1 - Reacties



Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie		
Positief dat er wat staat te gebeuren op het plein, maar wel een aantal kritische noten ten aanzien van het ontwerp: * De rechtergevel aan de Bagelosestraat heeft een twaantal balkons dat rechtstreeks inhijgh geeft ^{evenals de ramen.} Mijn inziens moet dit een 'blinde' gevel zijn i.v.m. onze privacy en die van de buren. * De ontsluiting via de Bagelosestraat is onlogisch in mijn optiek. De straat is afgewaardeerd en veel minder geschikt dan de Dorpsstraat voor de verkeersbewegingen. Aansluiting daarop lijkt me onwenselijker voor de verkeersstromen. * De eerste parkeerplaatsen sluiten direct aan op onze oprit. Een bufferzone zou op zijn plek zijn. Die ruimte is er ook. Met groen tussen de perceelsgrenzen kan dat opgelost worden.		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie Goed plan Mooie Ruime appartementen. Wel geïnteresseerd.		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie		
* Mooie Duidelijke Presentatie. * Goede, toekomstgerichte plannen * Met dit ontwerp klaar voor de komende 100 jaar. * Direct na Pasen beginnen met slopen * CHAPEAU !!!		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie		
Kijkend naar de historische plek en de plannen voor nieuwbouw ben ik teleurgesteld, in deze bouwpresentatie het dorpsgezicht verdwijnt. er is veel hoogbouw → vermindert het uitzicht voor veel mensen ↓ ex de dorpsblik verdwijnt - het uitzicht vanuit de terrassen = niet mooi - geen winkels aan deze kant van dorp. het winkelcentrum ligt voorbij de kerk. "vroeger" was de locatie aangegeven door de gemeente = oneerlijke concurrentie we gaan er over 7 algehele wel op vooruit met aantal woningen, maar het ontwerp kan beter t.a.v. de dorpsfeer zo hoog = onacceptabel vooral voor de omwonenden en degenen die dorpsvisie hoog houden		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

- Veel te hoog
- bang voor blankkast, hetzelfde als kennedyplein.
- aantrekkingskracht jeugd hangjeugd.
- geen enkele meerwaarde
- te veel sociale huur
- parkeerplaatsen wordt een ramp.
- links bij gommas ziet er opzich mooi uit.
- Achterom benaderbaan voor camper.

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie ① Ik maak me morgen over het verkeer op de buurluisstraat dat wordt afgesloten, waar schijnt het gaat dat over andere straten, de straat waar ik woon zijn veel jonge kinderen. ② De achtergevel geeft naar mijn idee te veel licht op onze tuin en daarmee minder privacy, reken met de hoogbouw. ③ Da mijn idee mag er een betere afscheiding kunnen met de achter en naaste buren zodat het licht op achter beperkt wordt; en een mooie groen licht is. ④ Het gaat de warmte voor ruit, met warmte pompen zo je warmte komen deze en het geluiden van.		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

Beste,

- 1) de Balkonen aan de Rechterkant Gezien vanaf de voorzijde hebben allemaal zicht op mijn Tuin. hierdoor is mijn vrijheid in de Tuin verminderd.
- 2) de weg afsluiting zal meer verkeer Liden in de straat deze straat is niet ~~ge~~ geschikt voor meer verkeer. (kleine kinderen in wijk)
- 3) de afscheiding ~~terstegen~~ (erfgrens) dat deze fatsoenlijk wordt gemaakt Leilindes of muur.
- 4) de verwarming ~~deze~~ waar worden deze geplaatst en 1 centrale unit of allemaal lossen. deze zullen zoem geleid prodyceren, dat hiermee rekening wordt gehouden voor de Bouwer.
- 5) de Galerij nu op Tekening ziet dit ~~er~~ erg Beton en staal uit Kan hiermee rekening gehouden worden dat het Groen wordt. als ik Toch Tegen een Gebouw moet Gaan dankijken Dan een Beetje Fatsoenlijk.
- 6) Blijf erbij dat het Belachlijk is dat er hoogbouw komt in het centrum. oude voetbalvelden is hier Ruimte zat voor

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie Positieve ontwikkeling voor leefbaarheid + woningen Maarsbree. Er zijn wel enkele aandachtspunten m.b.t. - voldoende parkeerplaatsen - denk aan voldoende groen, ook voor demping geluid - rij-ontsluiting. Zorg ook dat dit aansluit op omliggende plannen, zoals achter de Haven. - Verkeersdrake in gaten houden. - mooi als elementen van bijv. pool (witte kleur) ook deels terug zou komen in de te bouwen panden. -		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

- * Achterzijde (werfts) Leilindes plaatsen voor het zicht de breken
- * Dengdelijke scheiding tussen php + trinen achterzijde
- * Hoe zit het met sluis verkeer ?!?
- * optie het ~~oeste~~ gedeelte van 4-Hoog $\Rightarrow$ 3Hoog te maken!

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

- hoogte beide app. gebouwen steken te veel af t.o.v. straatbeeld Baarloze str.
- verkeersontsluitingen/omleidingen (afsluiten Baarloze str.) zal tot nieuwe doorvoerproblemen leiden en extra parkeerdruk voor binnenkomend verkeer
- mensen die met achtertuinen tegemoete voorgevel of achtergevel van app. gebouwen liggen zullen flink privacy in moeten leveren.
- alge. aardige opzet maar qua volume (m.n. hoogte) niet passend volgens dorpsrichtlijnen
- invullen met wonen is overigens goede keus (ook app. systeem)
- verkeersontsluiting als geheel gezien i.r.t. totale kernomgeving
- pleinidee is op zich mooi.

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

De sentimentele waarden van de gebouwen zijn belangrijk voor mij. De sfeer van de gebouwen op de dorpsstraat ^{de baarlose straat} & de buurt achter de baarlosestraat is allemaal ouder dan 50 jaar terug. Jaren 30 sfeer moderne appartementen complex is al bij het plein van de coop mist de sfeer waar dit plan op lijkt in mijn beleving. Waarom nu opeens de hoogte in van 4 verdiepingen? Dit zijn veel woonplekken, maar waar gaan ze parkeren? Ik ben bang dat hierdoor veel auto's op het plein gaan parkeren & dit de aanzicht ook omhoog gaan.

Zorgen om het verkeer dat via andere wegen, st. Aldegundisstraat, rolensplein gaat leiden. Deze straten zijn hier totaal niet op berust.

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie Adviesgepen met Adviescommissie Welstand heeft kennelijk al plaatsgevonden. Wij snappen niet hoe dit plan past in de criteria die opgesteld zijn voor het beeldbepalende dorpsgricht waar het leefplein binnenvaalt (deel gebied is 2011). Verdere toelichting op den verbouw en wat volgt per brief volgende week.		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
------	-------	-----------

Reactie

Het is een leekprobeerseel, maar de intieme sfeer die een leefplein nodig heeft wordt hier geweld aangedaan met veel te grote bouwsets en amper verruiming van de leefruimte voor activiteiten.

De foto's tonen gebouwen, amper hoger dan omliggende gebouwen (realiteit: 7 meter hoger!). Houdt alles amb op deze hoogte: 3 bouwlagen max

Zoek naar nog meer ruimte!

Wie in godsnaam in de gemeente gaat mee in de 15 meter hoogte in een straat van een dorp! Hopeloze Verkeers-omleidingen.

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie		
gebouw veel te hoog Past niet bij dit stuk dorpskern Zonde dat het plan niet aansluit bij bouw v/d omgeving Ievens had dorp eerst gevraagd moeten worden of ze flats willen in dit gebied. Dit is over geslagen		

Reactieformulier Inloopavond Laefplein – 30 maart 2023

Naam	Adres	Mailadres
Reactie		
De verkeersRoute Baarllose straat incl op en uitrit tegenover onze tuin is absoluut onwenselijk. evenals de Hoogbouw en Balkkonnen tegenover onze woning. De privacy is Volledig weg. In eerdere gesprekken werd ook verkeld dat het pand max 2 Hoog werd en verder van de straat geplaatst zou worden. Het afsluiten van de Baarllose straat Ben ik voorstander van. Het wooncomfort en privacy moet in acht genomen worden. dit gaat op deze manier volledig weg. we willen geen pottenhijders.		