

Ontwikkeling Verhoeventerrein, Waalre

Participatiebeschrijving
Willibrorduslaan 133-137B Waalre

Colofon:

Ter behoeve van de woningbouwontwikkeling van het Verhoeventerrein in Waalre is er een omgevingsdialoog gevoerd. Deze dialoogsessie is opgezet conform de handreiking participatie en communicatie van de Gemeente Waalre.

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



MW
ARCHITECTEN

GEMEENTE
WAALRE

1. Belanghebbenden

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de percelen aan de Willibrorduslaan 133 - 137B (Terrein Verhoeven) in Waalre is er een omgevingsdialoog gevoerd, zodat omwonenden en andere belanghebbenden op tijd betrokken worden bij de voorbereiding van veranderingen in hun leefomgeving.

De omgevingsdialoog is opgestart in mei 2023 in de ontwerpfasen van het planvoornemen om 18 grondgebonden woningen en 4 appartementen boven 't Stationskoffiehuis te realiseren. Tot de belanghebbenden worden gerekend de bewoners en gebruikers van Willibrorduslaan [REDACTED] en Ansbalduslaan [REDACTED].

Naast de woonadressen valt hier ook de horecagelegenheid 't-Stationskoffiehuis onder. Zowel omwonenden als de horeca-uitbater gaan veranderingen merken in hun directe (leef)omgeving. Hoewel Janssen de Jong en JMW Architecten (hierna te noemen initiatiefnemers) het horecapand in eigendom hebben, hebben zij wel te maken met de belangen van de gebruiker/exploitant van het pand. Zij worden dus ook betrokken bij de omgevingsdialoog.

Voor zowel de woningen als het horecapand gaat de omgeving op een (positieve) manier veranderen. Het braakliggende terrein met opstallen achter het 't-Stationskoffiehuis en de twee verouderde woningen aan de Willibrorduslaan gaan getransformeerd worden naar een nieuwe woonomgeving. Voor de omwonenden zal dit betekenen dat het huidige beeld van hun directe leefomgeving gaat veranderen.

2. Aanpak van de dialoog

Om de geselecteerde adressen op de hoogte te brengen van de omgevingsdialoog, is er voorafgaand aan de gesprekken een uitnodigingsbrief verzonden. Hierin werd door de initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat de initiatiefnemer de geselecteerde adressen graag op de hoogte wilde brengen van het planvoornemen, door het huidige schetsplan te presenteren en toe te lichten. Waarbij er ook ruimte was voor het stellen van vragen en geven van feedback.

Initiatiefnemer heeft gekozen om middels individuele 'keukentafelgesprekken' met belanghebbenden de omgevingsdialoog te voeren. Zodat de omwonenden op een persoonlijke manier geïnformeerd en gehoord werden. Een voorbeeld van een van de uitnodigingsbrieven is per PDF in de bijlagen van dit document toegevoegd.

De keukentafelgesprekken met omwonenden vonden plaats op 26 en 27 Juni 2023. Vanuit de initiatiefnemer was de ontwikkelaar en architect aanwezig. De volgende adressen gaven aan mee te willen participeren: [REDACTED]

Dit betekent dat de volgende reeks adressen niet meededen aan het participatieproces: [REDACTED]

3. Verslag van de omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de dialoogsessie is er besloten voor een persoonlijkere aanpak. Alsmede hierdoor hebben we de keuze gemaakt om bij elk adres persoonlijk langs te gaan. Per adres was er een tijdslot van 45 minuten gereserveerd, waarin er ruimschoots de tijd was om de plannen te doorlopen en vragen te stellen. Om de participatiebeschrijving overzichtelijker te maken hebben we de vragen die gesteld zijn gedurende de avond onderverdeelt in de volgende thema's: *Parkeren, Groen, Verkeer, Architectuur en 't-stationskoffiehuus*. De beelden en tekeningen die tijdens de avond zijn gedeeld, zijn terug te vinden in de bijlage van dit document.

Op 17 oktober zijn we voor een tweede dialoogronde langs geweest bij de bewoners van [REDACTED]. Tijdens deze dialoogronde hebben wij het nieuwe voorstel toegelicht voor de inrit, de groenoplossing en de verkeersoplossing.

Ten slotte zijn we op 01 november voor een laatste dialoogronde langs geweest bij de uitbater van 't-Stationskoffiehuus.

Parkeren:

Tijdens de gesprekken met de omwonenden kwamen meerdere vragen omtrent het parkeren naar boven. Tijdens het gesprek gaven we aan dat wij te maken hebben met het hanteren van de gestelde parkeernorm vanuit de gemeente (1.5). Dit betekent dat hierin ook een aantal bezoekersparkeerplaatsen verwerkt zijn. In de huidige planopzet hebben we de door de gemeente vereiste aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied opgelost.

Vanuit de omwonenden werd er meermaals de vraag gesteld waarom er geen gebruik gemaakt werd van het naastgelegen parkeerterrein, ook wel beter bekend als het boerenbond terrein. Hier is namelijk volgens hen meer dan voldoende ruimte om een gedeelte van de parkeerbehoefte op te vangen. Wanneer er minder parkeerplekken gerealiseerd worden binnen het plangebied, blijft er namelijk meer ruimte over voor het groen.

Het plan is op basis hiervan verder geoptimaliseerd. Een aantal bezoekersparkeerplaatsen is verplaatst naar de openbare parkeerplaats ten oosten van het plangebied. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied komt daarmee uit op 32 parkeerplaatsen voor 18 grondgebonden woningen (1,7 parkeerplaats per woning). Voor de 4 sociale huurappartementen boven het stationskoffiehuus geldt dat deze parkeerbehoefte wordt opgevangen op het parkeerterrein ten oosten van het plangebied.

Groen:

Gedurende de dialoogsessie werden tevens een aantal vragen over de groensituatie gesteld. Aangezien de locatie nu wordt gekenmerkt door het groene karakter, wilde de omwonenden graag weten of dit behouden bleef.

Hoewel we op het plangebied natuurlijk woningen zullen gaan bouwen, wordt het de bedoeling dat het groene karakter van het gebied gehandhaafd blijft. Om dit zo goed mogelijk vorm te geven hebben wij tijdens de planvorming een landschapsarchitect ingeschakeld.

Daarnaast zijn er tijdens de planvorming meerdere onderzoeken verricht naar het bestaande groen op het plangebied. Hieruit viel te concluderen dat er nog één boom stond die zowel qua ecologische waarde als kwaliteit meerwaarde bood. Deze boom (Zomereik) zal dus ook behouden worden om een 'groene' kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied. Aanvullend hierop is er besloten om de (gemeentelijke) groenstrook te 'verstevigen' met groen, zodat de nieuwe wijk echt in het groen 'land'. Zo wordt het plangebied in zijn totaliteit omrand door een stevige groenstrook.

Echter bleek het tijdens de gesprekken dat de bewoners van [REDACTED] vreesde om groen uit hun zicht te verliezen. Ter hoogte van de inrit van het plangebied zullen er namelijk een aantal bomen plaats moeten maken voor de inrit.

Op basis van overleggen met omwonenden is het groenplan aangepast. Op basis van extra inmetingen naar de bomen in het plangebied en het aangrenzend stuk bos is het plan verbeterd. De inrit is enkele meters noordelijk gesitueerd, zodat er meer groen geborgd kan worden. Ook wordt aan de westzijde van de Ansbalduslaan extra beplanting aangelegd.

Tijdens de tweede dialoogronde op 17 oktober zijn de aangepaste tekeningen gepresenteerd (deze tekeningen zijn te vinden in bijlage 2). De bewoners reageerde hier positief op en gaven aan dat met deze maatregelen hun zorgen zijn weggenomen.

Verkeer:

Ook op het gebied van verkeersveiligheid werden er enkele vragen gesteld. Zo gaven de omwonenden aan zorgen te hebben over de kruising van de Willibrorduslaan met de Ansbalduslaan. Op het moment is er erg weinig zicht wanneer je vanuit de Ansbalduslaan in wil voegen op de Willibrorduslaan. Dit probleem werd door meerdere omwonenden aangekaart en hier zullen wij dan ook rekening mee houden binnen de planvorming van het project.

Hiernaast waren de bewoners van [REDACTED] het niet eens met de ligging van de inrit van het plangebied. Zowel de ligging van de inrit, het mogelijk verlies van groen hierdoor en de gevaarlijke verkeerssituatie in de bocht van de Ansbalduslaan zijn hiervoor de hoofdredenen.

Om deze zorgen uit de lucht te nemen zijn wij in samenwerking met de gemeente en diens verkeersdeskundige samen gaan zitten om de situatie te analyseren. Op basis van dit gesprek hebben wij (initiatiefnemer) drie verschillende verkeersoplossingen gepresenteerd, waarvan er één de voorkeur kreeg vanuit de verkeersdeskundige. Dit betreft de variant waarbij er twee extra verkeersdrempels worden aangebracht in combinatie met een wegaanduiding ter hoogte van de inrit. Met deze maatregelen halen we de snelheid eruit en borgen we o.a. de verkeersveiligheid.

Om meer zicht te creëren op de kruising van de Ansbalduslaan en de Willibrorduslaan wordt er geen hoog groen aangeplant op de hoek. Hiermee zorgen wij ervoor dat zowel fietsers, voetgangers en auto's meer zicht hebben bij het invoegen op de Willibrorduslaan (en vice versa).

Daarnaast is tijdens de tweede dialoogsessie bij de bewoners van [REDACTED] het verbeterde plan gepresenteerd. Hierin is de verkeersoplossing meegenomen zoals voorgesteld door de verkeerskundige. Ook hier reageerde zij positief op. De verlegging van de inrit in combinatie met de verkeersoplossing neemt hun zorgen weg.

Architectuur:

Hoewel de woningen in het plan qua architectuur differentiëren van de woningen in de omgeving, waren de reacties erg positief. In het plan krijgen de woningen dezelfde architectuur uitstraling, op de tweekapper na (tussen 't-stationskoffiehuis en Willibrorduslaan 139). Deze tweekapper zal in een meer traditionele bouwstijl uitgevoerd worden.

Een enkeling vond de architectuur van de woningen te strak. Dit is natuurlijk subjectief. Wij zijn van mening dat de gekozen architectuur goed samengaat met de landschappelijke waarden en omgeving. Ook is deze reeds afgestemd met de gemeente Waalre.

‘t-Stationskoffiehuis:

De plannen zijn ook gepresenteerd aan de huidige uitbater van het ‘t-stationskoffiehuis. In de gepresenteerde plannen is er rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van vier gemaximaliseerde huurappartementen op de verdieping. Daarnaast hebben we onze ambitie voor het pand toegelicht, waarbij we het pand terug willen brengen naar zijn oorspronkelijke vorm.

Hierop merkte de uitbater aan dat hij liever geen appartementen boven zijn horecagelegenheid zag. Zelf gaf hij aan wel alternatieven te overwegen, zoals een “*bed and breakfast*” concept. Momenteel zijn de eerste inmetingen van het pand gereed en liggen de eerste tekeningen klaar. Echter staat de definitieve invulling hiervan nog niet vast. Wij staan er voor open om naar meerdere initiatieven te kijken, en zullen dit de aankomende periode verder gaan oppakken.

Daarnaast merkte de huidige uitbater op dat de tweekapper tussen ‘t-stationskoffiehuis en Willibrorduslaan 139 gedeeltelijk op zijn huidige terras komt te staan. Met de komst van deze tweekapper, verliest hij een aantal vierkante meters aan terras oppervlak. Hij geeft aan hier niet mee akkoord te kunnen gaan. Echter zal de ontwikkeling van deze tweekapper cruciaal zijn voor de haalbaarheid van het plan. Naast het terrasoppervlak dat blijft bestaan, is er de mogelijkheid om terrasmeters terug te halen aan de voorkant van het pand.

Ten slotte heeft de uitbater nog een aantal vraagtekens over de bevoorrading van zijn horecazaak. Waarop wij aan hebben gegeven dat er een ruimtereservering aan de westzijde van het pand gehandhaafd blijft ten behoeve van de bevoorrading. Daarnaast blijft er ook nog altijd de optie om dit via de voorzijde van het pand te regelen.

Tijdens een vervolgoverleg met de uitbater begin november 2023 zijn de tekeningen besproken die door de architect verder zijn uitgewerkt. Er is toegelicht om een kwaliteitsimpuls te geven aan het horecapand door de serre te vervangen, een relocatie van de zogenaamde koude keuken en een herinrichting van de warme keuken. Tevens is de mogelijkheid van de 4 sociale huurwoningen verder toegelicht. De uitbater blijft vraagtekens houden bij wonen boven het horecapand alsmede wat minder terrasmeters. De bevoorrading verandert door de geplande woningbouw. Er zijn mogelijkheden om dit goed te organiseren maar blijft een aandachtspunt.

4. Update participatiebeschrijving:

Het plan heeft tijdens de oordeelsvormende raadsbehandeling geen doorgang gevonden. Verschillende raadsfracties, waaronder D66, Groenlinks en de PvdA, stemden tegen het voorstel. Een van de belangrijkste bezwaren die zij aandroegen, was het ontbreken van sociale woningen in het plan. In reactie hierop heeft de raad ons verzocht het woningbouwplan aan te passen, door met name meer betaalbare woningen toe te voegen. Deze voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in het hernieuwde plan. Belanghebbenden en bewoners zijn hiervan op de hoogte gebracht en bijgepraat over de planwijzigingen. Het gewijzigde ontwerp wordt binnenkort opnieuw ter beoordeling aan de raad voorgelegd. Onderstaande stedenbouwkundig ontwerp is getoond aan omwonenden en belanghebbenden:



Bijlage 1. Uitnodigingsbrief

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

JMW Architecten
Doctor Paul Janssenweg 151
5026 RH Tilburg

Geadresseerde:

Onderwerp: Informatieavond herontwikkeling Willibrorduslaan 133 – 137

Geachte heer, mevrouw,

Janssen de Jong Projectontwikkeling en JMW Architecten hebben de handen ineengeslagen om het braakliggende terrein met opstallen achter het Stationskoffiehuis en de twee woningen aan de Willibrorduslaan te transformeren naar een nieuwe woonomgeving. Dit doen wij uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeente Waalre. Wij zijn dan ook al begonnen met het opstellen van de eerste ontwerpstudies en situatietekeningen.

Graag zouden wij u hier ook van op de hoogte willen stellen door het schetsplan aan u te presenteren en toe te lichten, waarbij er voor u de gelegenheid zal zijn tot het stellen van vragen. Dit zullen wij doen door middel van 'keukentafelgesprekken', waarvoor wij bij u langs willen komen.

Wanneer willen wij dit doen?

Maandagavond 26 Juni van 18:00 – 18:40

Als u dit op prijs stelt, dan kunt u dit kenbaar te maken door een mail te sturen naar [REDACTED] onder vermelding van uw naam, mailadres en woonadres.

Bent u op dit tijdstip verhinderd maar wel geïnteresseerd? Dan kunt u contact opnemen met ons, via [REDACTED] om te kijken of we een ander moment in kunnen plannen.

We horen graag van u!

Met vriendelijke groeten,

Janssen de Jong Projectontwikkeling & JMW Architecten

Bijlage 2. Presentatie Omgevingsdialoog

omgevingsdialoog.



project:
opdrachtgever:
datum:

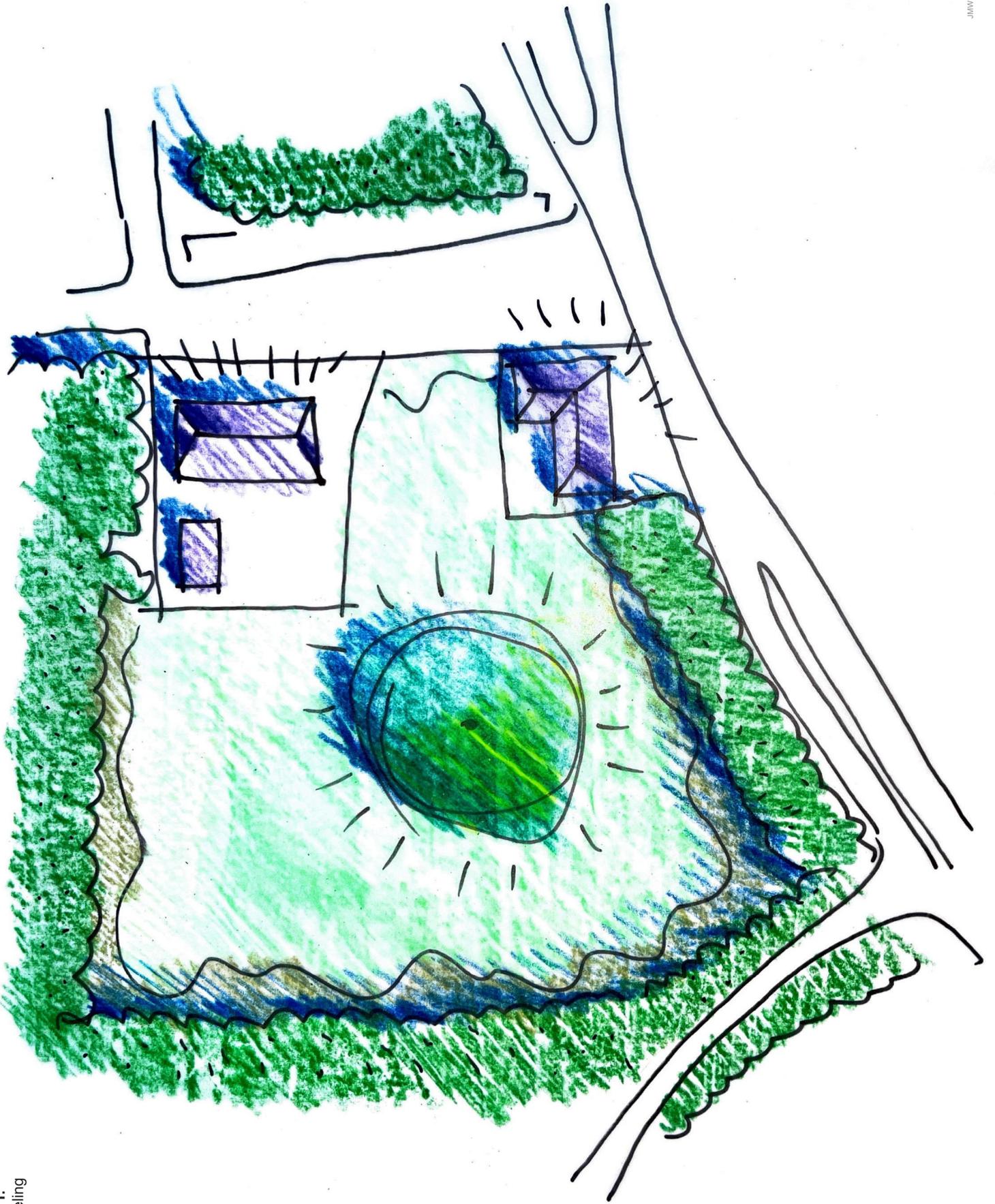
222 - Waalre
Dutch Design Factory | Janssen de Jong
26-06-'23





1:500

PLAN CONCEPT.
nieuwe ontwikkeling



SITUATIE.
nieuw schetsplan

Plan totalen

woningen

- 10 vrijstaande woningen
- 6 geschakelde woningen
- 4 sociale huur appartementen
- 2 kapper

parkeren

- 34 parkeerplaatsen op eigen terrein



1:500

10
vrijstaande
woningen

6
geschakelde
woningen

4
sociale
huur

2
kapper

SITUATIE.
nieuw schetsplan

Plan totalen

woningen
10 vrijstaande woningen
6 geschakelde woningen
4 sociale huur appartementen
2 kapper

parkeren
34 parkeerplaatsen op eigen terrein



1:200



GROEN BUFFER.
Willibrorduslaan







Bijlage 3. Presentatie tweede dialoogronde (17 oktober '23)

STAND VAN ZAKEN



project: 222 - Waalre

opdrachtgever: Dutch Design Factory | Janssen de Jong

datum: 17-10-23





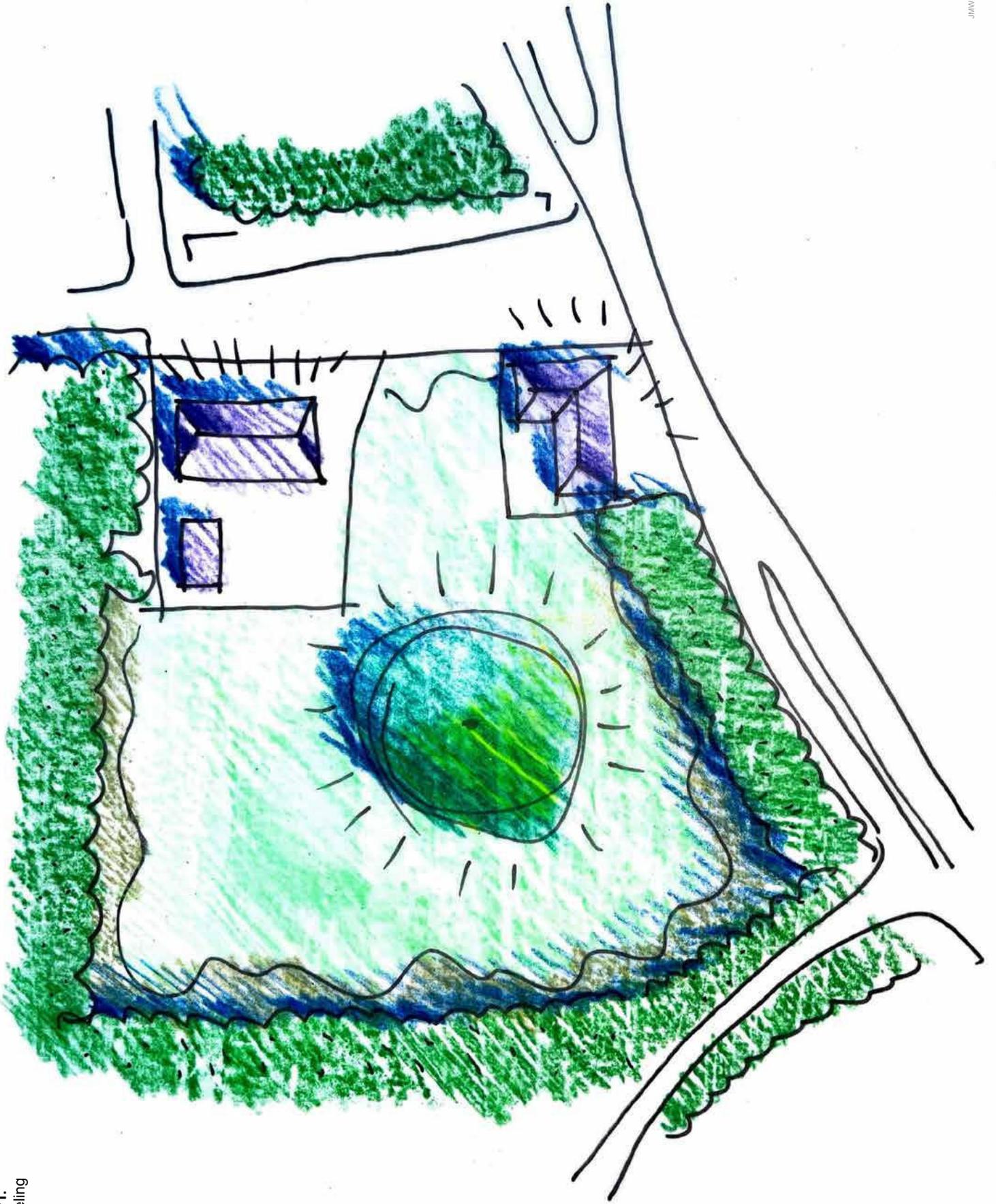
1:500

woon-
huizen

koffiehuus

transport
terrein

PLAN CONCEPT.
nieuwe ontwikkeling



SITUATIE.
nieuw schetsplan

Plan totalen

woningen

- 10 vrijstaande woningen
- 6 geschakelde woningen
- 4 sociale huur appartementen
- 2 kapper

parkeren

32 parkeerplaatsen op eigen terrein



koffiehuys

2
kapper

4
sociale
huur

6
geschakelde
woningen

10
vrijstaande
woningen



1:500

SITUATIE.
nieuw schetsplan

Plan totalen

woningen
10 vrijstaande woningen
6 geschakelde woningen
4 sociale huur appartementen
2 kapper

parkeren
32 parkeerplaatsen op eigen terrein



1:200





ONTWERPSTUDIE
AANSLUITING
WILLIBRORDUSLAAN –
ANS BALDUSLAAN
WAALRE

Aansluiting op Ans Balduislaan noordelijker ter plaatse van de voortuin van nr 72, voorbij de achtertuin van nr 74.. Veel beplanting tussen plangebied en perceel nr 74 Ans Balduislaan kan behouden blijven en aangevuld worden met bomen en heesters (berk, pijnboom, lijsterbes, kornoelje, hulst etc.). Naast inrit op grasstenen eventueel 2 parkeerplaatsen inpasbaar.

Ontsluiting strakker langs 2/1 kap woningen. Geen vreemde 'overhoek' meer aan de tuinzijde en smallere aansluiting op de Ans Balduislaan mogelijk. Wegbreedte 4.00-4.50 meter: twee auto's kunnen elkaar passeren

Berm in de openbare ruimte; bestaande bomen handhaven en aanvullen.
Grasberm aan straatzijde, groepen opgaande beplanting tussen de berm en de erfhaag.
Oude locatie inrit aanplanten met bomen en heesters.

Naar aanleiding van telefonisch overleg met Hans van Geel van de gemeente Waalre:
Lindebomen in onderbeplanting langs de Willibrorduslaan.
Voorstel H+S: haag langs fietspad (conform tuinbegrenzing verderop), lindes in onderbeplanting (conform wens gemeente) en begroeid kokosscherm als erfgrens nieuwe woningen (voorstel H+S)



BEPLANTING SFEER.
Sfeer Anspalustsaan

BEPLANTING SFEER.
Klimaatbestendige buffer Willibrorduslaan

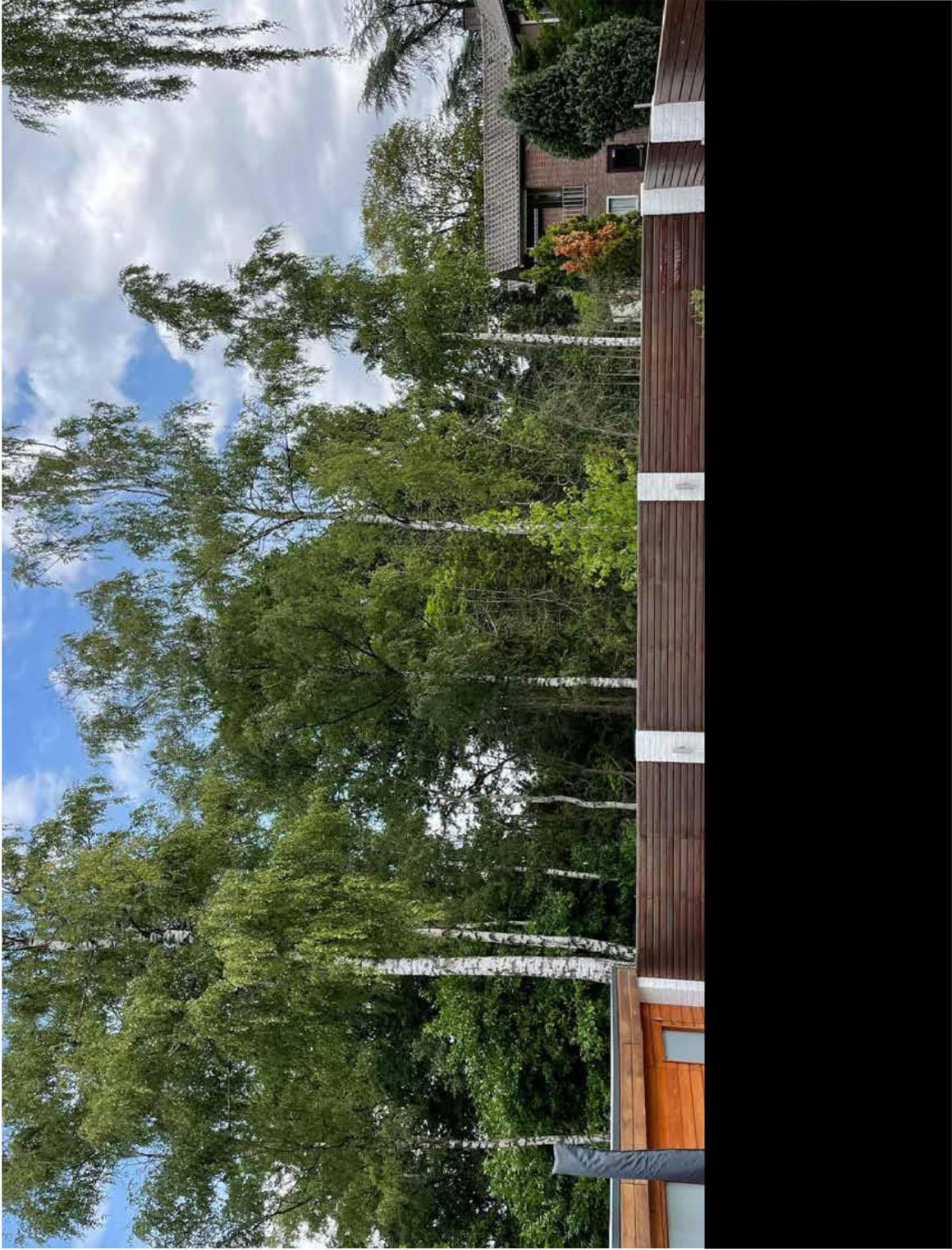




IMPRESSIE.
Willibrorduslaan



LOCATIE BEZOEK.
foto achtertuin



LOCATIE BEZOEK.
Impressie achtertuin

