RHO ADVISEURS - VERSLAG

DATUM 13-11-2023
KENMERK 20230849.HMJH
VAN ALDI Vastgoed, Rho adviseurs voor leefruimte
PROJECT ALDI Floraplein en woningbouwontwikkeling Julianastraat Asten

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

1. AANLEIDING

ALDI is al geruime tijd met de gemeente Asten in overleg om een toekomstbestendige locatie te vinden voor een nieuwe supermarkt. In mei 2022 hebben wij een stedenbouwkundige en programmatische studie ingediend waarin plannen worden gepresenteerd met het oog op het verplaatsen van de huidige ALDI naar het Floraplein (huidige locatie Berkvens Wooncentrum) en het herontwikkelen van de huidige ALDI-locatie aan de Julianastraat naar woningbouw. De gemeente heeft hier, onder bepaalde voorwaarden, principemedewerking aan gegeven. Het geheel geeft een impuls aan het Floraplein en creëert aantrekkelijke woningbouw op de achterblijvende locatie op het nieuwe 'Julianahof'.

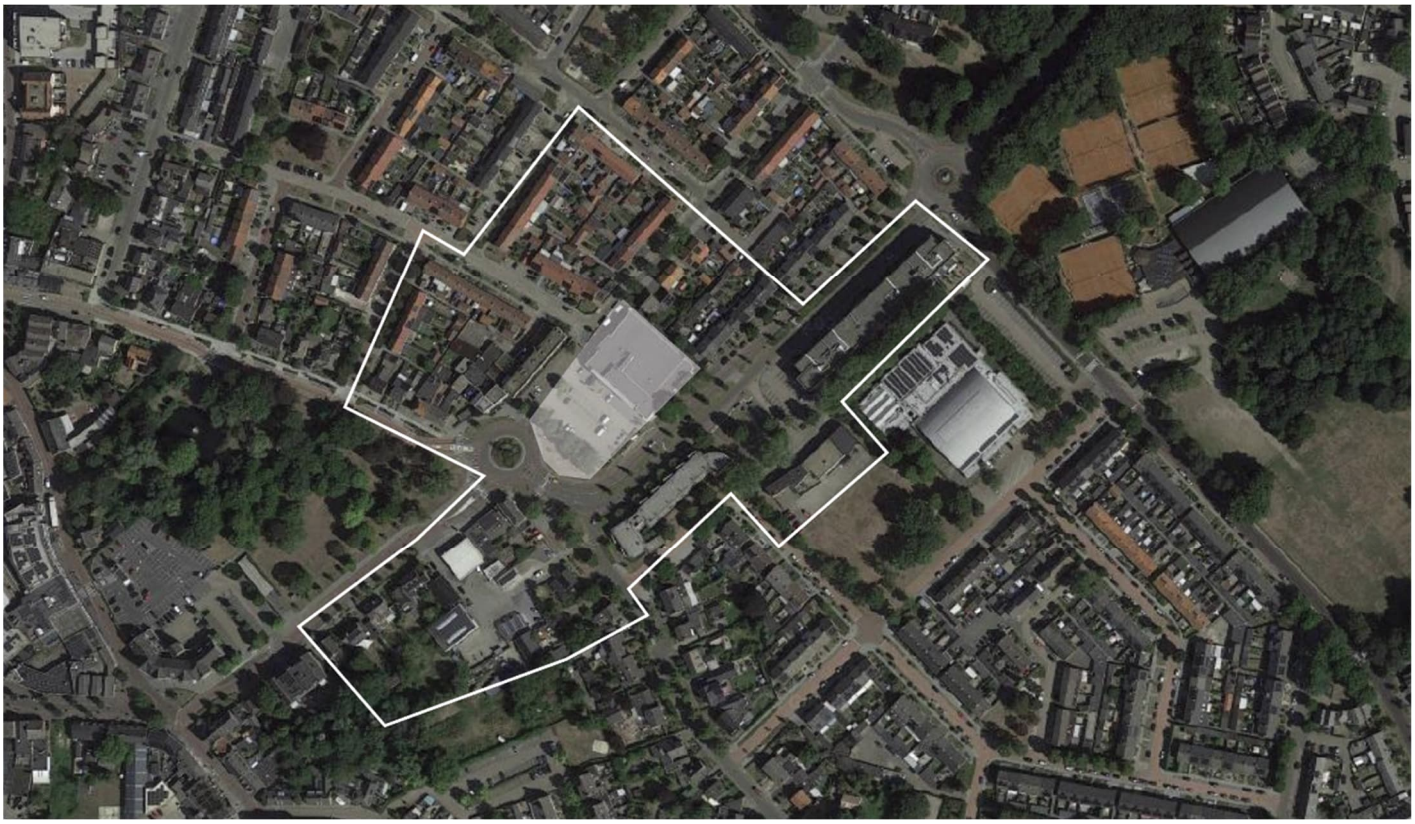
In het kader van deze plannen is aan de hand van richtlijnen van en in samenwerking met de gemeente Asten (Overleg met uw omgeving - Gemeente Asten) een omgevingsdialoogtraject opgestart en heeft in gemeenschapshuis 't Kwartier (Kerkstraat 10 te Asten) op woensdag 12 juli van 15:00 tot circa 19:30 uur een eerste inloop-informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden aanwezigen geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan.

De genodigden voor deze informatiebijeenkomst hebben op dinsdag 27 juni 2023 per brief en/of per mail een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst ontvangen (bijlage 1). Diverse partijen zijn hierbij aangeschreven:

- Direct omwonenden en gevestigde ondernemers (zie figuren 1 en 2 voor het gebied waarbinnen uitnodigingen per brief zijn verstuurd);
- Overige (huur)pandeigenaren en actieve woningcorporaties in de omgeving van de projectlocaties;
- Raadsleden gemeente Asten;
- Momenteel gevestigde supermarkten Asten;
- Ondernemersvereniging Asten;
- Centrummanagement Asten.

In figuren 1 en 2 is het gebied aangeduid waarbinnen de uitnodigingen aan direct omwonenden zijn verstuurd.

Van de informatiebijeenkomst is voorliggend verslag opgesteld. Hierin wordt per ontwikkeling ingegaan op de belangrijkste ontwikkelpunten, relevante bevindingen en besproken verbeterpunten. Ten slotte wordt een doorkijk gegeven richting het vervolgtraject.



Figuur 1 Uit te nodigen adressen rondom ontwikkeling Floraplein



Figuur 2 Uit te nodigen adressen rondom ontwikkeling Julianastraat

2. VERSLAG DIALOOG

2.1 Opzet

De inloop-informatiebijeenkomst is gehouden in verschillende tijdsblokken, zodat er ruimte is om de aanwezigen met aandacht te voorzien van gewenste informatie en met oog voor diverse belangen in gesprek te gaan. Geïnteresseerden voor de bijeenkomst hebben zich vooraf per e-mail aangemeld met een voorkeur voor een bepaalde tijd.

Tijdens de bijeenkomst werden aanwezigen aan de hand van presentatieposters (bijlage 2) en ontwerpmaquettes geïnformeerd over de plannen van ALDI en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan. Op de posters is ter introductie de volgende informatie gedeeld:

- Doelstelling omgevingsdialoog: 'De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ALDI in afstemming met de gemeente de plannen verder gaat uitwerken. Tijdens de omgevingsdialoog worden belangen en aandachtspunten uit de omgeving opgehaald';
- Het vestigingsbeleid van ALDI met de gewenste winkelomvang;
- Uitgangspunten beoogde ontwikkeling;
- Uitsnede geldend bestemmingsplan en beoogde procedure;
- Stappen om te komen tot herontwikkeling van de locaties;
- Situatietekeningen, aanzichten en impressies van huidige en (mogelijke) toekomstige situaties.

De informatiebijeenkomst is bezocht door circa 47 huishoudens/aanmelders (circa 70 personen). Tijdens de gesprekken zijn verschillende opmerkingen gemaakt die als aandachtspunten met het oog op de uitwerkingsfase gezien kunnen worden. Hierna worden per ontwikkeling de aandachtspunten beschreven.

2.2 ALDI Floraplein

Algemeen

Over het algemeen stellen aanwezigen dat met de herontwikkeling het straatbeeld aan het Floraplein op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. Het gepresenteerde plan oogt aantrekkelijk en kan voor een kwaliteitsimpuls aan de bebouwing en het omliggend gebied zorgen. Daarnaast geven aanwezigen over het algemeen aan dat er goed nagedacht is over de integratie van groen, bereikbaarheid, parkeren en voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen. De toekomstige winkel heeft door de korte afstand en goede bereikbaarheid op en rondom het terrein de potentie om als supermarkt te fungeren waar men graag en gemakkelijk boodschappen kan doen. Met name voor de buurt is het van belang dat deze supermarkt als eenheid kan functioneren en overlast zo veel mogelijk wordt beperkt aangezien het nu ook een plek is waar hangjongeren zich verzamelen.

Sociale veiligheid en openbare orde

Sociale veiligheid is met name voor bewoners aan Floraplein, Klaproosstraat en Rozenstraat een belangrijk aandachtspunt. In de huidige situatie is overlast van hangjongeren een probleem, mede veroorzaakt doordat er vanwege de aanwezigheid van de fietsenstalling, slechte straatverlichting en (tijdelijke) bouwhekken een onoverzichtelijke situatie is ontstaan. Daar komt bij dat de openingstijden van de momenteel aanwezige dienstverlenende zaken en restaurants aan het plein tot laat op de avond geopend zijn en dat de aanwezige glasbakken en inzamelbak voor schoenen en kleding voor overlast zorgen doordat er vanuit de omgeving oude meubels, matrassen en afval bij gezet wordt.

Met het oog op de planvorming geven omwonenden aan dat het wenselijk is dat het parkeerdek (en eventueel het parkeerterrein op maaiveldniveau) wordt afgesloten om hangjongeren ter plaatse te voorkomen. Het is voor onbevoegden hierdoor niet toegestaan om buiten de openingstijden op het terrein aanwezig te zijn. ALDI wil zelf ook niet dat er buiten

openingstijden mensen rondhangen op het parkeerdek en daardoor zijn zij zeker bereid om hierover mee te denken. Dat heeft in ieder geval betrekking op de afsluiting van het parkeerdek, welke bij ALDI in eigendom zal zijn.

Een omwonende geeft aan dat het wellicht wenselijk is om de doorgang Klaproosstraat – Floraplein voor autoverkeer af te sluiten, zodat deze enkel voor langzaam verkeer toegankelijk wordt. Dit is een aspect wat de gehele omgeving aangaat en bekeken zal moeten worden wat de effecten hiervan zijn.

Ook wordt tijdens de bijeenkomst meermaals aangegeven dat overlast door zwerfvuil op en rondom het terrein uiteraard onwenselijk is. Men is zich ervan bewust dat dit een samenhangende factor is, maar vraagt zich af hoe ALDI hierin haar verantwoordelijkheid kan nemen.

Het terrein is na de planrealisatie naar verwachting gedeeltelijk in beheer van ALDI. Dit betekent dat ALDI mede zorg draagt voor sociale veiligheid, schoonhouden van het (omliggend) terrein en een goede overzichtelijke uitstraling inclusief goede verlichting, waarbij ALDI zelf uiteraard ook nadrukkelijk belang heeft. In de uitwerkingsfase zal ALDI hier aandacht aan besteden en in overleg met de gemeente Asten bekijken hoe wensen vanuit de buurt zo optimaal mogelijk geïmplementeerd kunnen worden.

Verkeer, parkeren en laden/lossen

Vanwege de bestaande verkeersstructuur en de beoogde situering van het gebouw en de bijbehorende voorzieningen (vergelijkbaar met contouren van het bestaande wooncentrum) zijn omwonenden in principe niet bang voor verkeersonveilige situaties ten gevolge van de ontwikkeling. Wel wordt tijdens de bijeenkomst aangestipt dat een aantal bomen aan de Floralaan (naast het bestaande pand van het wooncentrum) niet meer gezond zijn en in principe verwijderd moeten worden. Dit zal een meer overzichtelijke situatie nabij de laad- en losstrook opleveren, wat kan bijdragen aan een nog veiligere verkeerssituatie (onder meer ter plaatse van de fietsstrook). In het kader van de omgevingsvergunning wordt dit nader onderzocht en onderbouwd.

In de bestaande planuitwerking is een parkeerterrein boven de winkel beoogd, waardoor ruimte bespaard kan worden en mensen zich (net als bij het parkeerterrein op maaiveldniveau) direct vanaf de winkel naar het parkeerterrein kunnen verplaatsen zonder dat zij zich op openbaar gebied moeten begeven. Dit gebeurt via een zogenoemde tapis roulant, een interne elektrische hellingbaan. Het gemak van het in de auto laden van boodschappen en het feit dat er slechts een beperkt winkelend publiek (met zowel lege als volgeladen winkelwagentjes) aan de openbare ruimte wordt toegevoegd, zien aanwezigen als pluspunten. Daar komt bij dat er op het terrein voornamelijk asfalt wordt aangelegd, waardoor geluidshinder van auto’s en winkelwagentjes zoveel mogelijk beperkt wordt.

Vanwege grote parkeervakken voor en boven de supermarkt kan gemakkelijk geparkeerd worden en kunnen gekochte boodschappen eenvoudig ingeladen worden. Tevens bestaat de mogelijkheid dat bestuurders het terrein op en af rijden via een verschillende in- en uitrit (naast elkaar). Op deze manier ontstaan er minder situaties waar auto’s op elkaar moeten wachten bij het in en uitrijden van het terrein en de parkeervakken. Ook voor ALDI is het van belang dat op en rondom het terrein een vlotte en veilige verkeersstroom plaatsvindt.

Wat betreft laden en lossen wordt met het beoogde inrichtingsvoorstel en de oplossing om dit inpandig te laten plaatsvinden de geluidsoverlast geminimaliseerd. Over deze innovatieve oplossing zijn bewoners zeer te spreken. Bovendien zullen in de toekomst vrachtwagens alleen maar gemoderniseerd worden, waardoor ze minder geluid zullen maken. Wel worden door sommige omwonenden vraagtekens gezet bij de positie van de ingetekende plaats aan de Floralaan voor dit laden en lossen en vrezen voor overlast. Er wordt aangegeven dat de in- en uitdraai van vrachtwagens goed uitgedacht moet worden. Op de

impressies lijkt deze wat krap. Wellicht moet de haag korter en minder bomen voor het zicht. ALDI geeft aan dit in de uitwerking goed te modelleren.

De positie van de laad- en losstrook is in samenhang met de verkeerskundige van de gemeente Asten voorgesteld. In de te doorlopen ruimtelijke procedure zal nadrukkelijk onderbouwd worden waarom dit een goede positie hiervoor is en juist de minste overlast ten aanzien van verkeer, geluid en openbare orde veroorzaakt. Ook wordt hierin een locatieafweging meegenomen en dient de situering van groen (i.r.t. zicht op de openbare weg en de in- en uitdraai) goed uitgedacht te worden.

Tenslotte wordt vanuit de omgeving aangegeven dat laden en lossen van goederen ten behoeve van de supermarkt 'Polski Smak' doorgaans op het Floraplein plaatsvindt. Dit zou problemen kunnen opleveren ten aanzien van de bereikbaarheid van het toekomstige ALDI-terrein. In overleg met gemeente en de supermarkt zullen hier afspraken over gemaakt worden.

Erfafscheidingen en licht- en geluidshinder

Met name vanuit bewoners van de Klaproosstraat en Floralaan werd gevreesd voor inkijk en licht- en geluidshinder vanuit het parkeerdek. Om dit te voorkomen beoogt ALDI relatief eenvoudige maatregelen te treffen om dit te voorkomen:

- De ingetekende wand op het dek aan de noordoostzijde (zijde percelen aan Floralaan en Klaproosstraat) niet slechts 1 of 1,5 meter te maken maar 2 meter. Hiermee wordt voorkomen dat bezoekers van ALDI direct in de naastgelegen tuinen kunnen kijken en wordt de meeste licht- en geluidshinder weggenomen.
- De ALDI op reguliere openingstijden (circa tot 20:00 s'avonds) naar verwachting open zal zijn;
- Noodzakelijk verlichting niet richting de omgeving te richten;
- Tevens geeft ALDI aan dat in de uitwerking van de plannen voldaan dient te worden aan de huidige wet en regelgeving.

Onder meer over het onderwerp erfafscheidingen plant ALDI op termijn een afspraak met aangrenzende percelen om te overleggen hoe erfafscheidingen eruit komen te zien.

2.3 Woningbouwontwikkeling Julianastraat

Algemeen

Net als bij de ontwikkeling van de ALDI aan het Floraplein stellen aanwezigen in het algemeen dat met de beoogde ontwikkeling het beeld aan de achterzijde van de Julianastraat op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. Momenteel is het een onaantrekkelijk geasfalteerd parkeerterrein welke niet uitnodigt om hier langer dan noodzakelijk te verblijven. Bovendien is er buiten openingstijden van de voorzieningen op en in de omgeving van het terrein weinig sociale controle, waardoor bij diverse omwonenden een onveilig gevoel ontstaat. Enkele omwonenden ervaren zelfs drugsoverlast en overlast van hangjongeren.

Het gepresenteerde plan oogt aantrekkelijk en kan voor een kwaliteitsimpuls op het terrein zorgen. Tijdens de informatiemiddag is in conceptvorm een denkbare stedenbouwkundige variant getoond. Hierbij is duidelijk gemaakt dat het gaat om een stedenbouwkundig voorstel in conceptvorm. Aan de hand van input vanuit diverse invalshoeken zal het plan in de toekomst nader (civieltechnisch) worden uitgewerkt en zullen afspraken met omwonenden worden gemaakt over erfafscheidingen en inrichtingselementen.

Stedenbouw en erfafscheidingen

Met name bewoners van de Emmastraat hebben tijdens de bijeenkomst een aantal opmerkingen gemaakt en zien diverse stedenbouwkundige aspecten graag inzichtelijk gemaakt:

- Omwonenden hebben graag inzicht in de bezonning en schaduwinval in verschillende jaargetijden met daarbij het effect op omliggende percelen;
- De afstand van de percelen aan de percelen Emmastraat 48 t/m 62 en de nieuwbouw van appartementengebouw C lijkt klein. Bewoners van deze percelen zien graag situeringsalternatieven van appartementengebouw C (en verschuivingen in parkeergelegenheid). Zij zien namelijk graag een realisatie van poorten ten behoeve van een achterom aan de achterzijde van de percelen Emmastraat 48 t/m 62.
- Omwonenden van met name de percelen aan Emmastraat 31 t/m 39 zouden graag in beeld willen hebben hoe de inkijk vanuit de bovenste bouwlaag van de appartementen in gebouw B op de grondgebonden woningen aan Emmastraat 31 t/m 39 is.
- Enkele omwonenden zijn van mening dat het over het algemeen een behoorlijke toevoeging van het bouwvolume is, maar geven daarbij wel aan dat het een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. Vooral de grote toevoeging van het groen wordt als positief gezien.

Overkoepelend kan gesteld worden dat vanuit diverse omwonenden de wens kwam om in het kader van privacy, uitzicht en (zon)lichtinval goed te kijken naar uitwerking van het ontwerp. Eventueel zou dit gecombineerd kunnen worden met de aanleg en het onderhoud van groenvoorzieningen. Bij de planuitwerking wordt dit als aandachtspunt meegenomen en zal gekeken worden naar een samenhangende groene inrichting van het terrein. Te maken keuzes zullen bestudeerd en gemotiveerd worden. ALDI zal met aanliggende percelen in gesprek blijven.

Tenslotte vinden een aantal bewoners van het Zagershof de bestaande doorgang naar het huidige terrein van ALDI erg prettig ten behoeve van de doorgang richting het centrum, zeker met het oog op bereikbaarheid en betrokkenheid voor ouderen.

Programma en doelgroepen

Qua woningbouwprogramma zal worden aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit de op 9 maart 2023 gesloten Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Het plan wat nu is gepresenteerd bevat de volgende indicatieve programmatische verdeling:

- 9 woningen sociale huur;
- 11 woningen betaalbaar;
- 22 woningen vrije sector.

Deze woningen worden verdeeld over appartementsgebouwen A, B en C. In de verdere uitwerking kan het aantal appartementen afwijken van bovenstaand benoemd.

De meeste aanwezigen waren enthousiast over het beoogde gedifferentieerde programma voor de diverse doelgroepen, met name gericht op o.a. starters, jonge gezinnen en ouderen. Wonen in het centrum van Asten, op loopafstand van voorzieningen, wordt met het planvoornemen wat meer toegankelijk gemaakt en diverse aanwezigen waren dan ook al direct geïnteresseerd in een huur- of koopwoning. Wel wordt de vraag gesteld of voldoende woningen een groter oppervlak (> 100 m^2 gebruiksvloeroppervlak) kunnen krijgen.

De te realiseren oppervlaktes en de verdeling huur/koop etc. staat nog niet vast. De komende tijd zal gewerkt worden aan het concrete programma, waarbij ook de aan te houden prijsklassen en netto-vloeroppervlaktes doorgerekend zullen worden. In samenspraak met de gemeente Asten en evt. corporatie/ontwikkelaar zal hier vervolgens een afweging in worden gemaakt.

Inrichting buitenruimte

Met name bewoners van het appartementencomplex 'Coster' aan de 1e Sint Josephstraat streven naar meer groen en minder parkeerplaatsen op het achter terrein bij de onderdoorgang vanaf de Julianastraat (voor appartementengebouw A en C). ALDI wenst een juiste balans tussen hetgeen aan parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden, waarbij in principe aangesloten wordt bij de Nota Parkeernormen van de gemeente Asten), en groen te realiseren met daarbij aandacht voor overlast ten aanzien van parkeerdruk, verkeersstromen en (hemel)waterbeleid. Daarbij wordt gestreefd naar een optimale inrichting van de buitenruimte, waarbij eventueel ook inrichtingselementen meegenomen worden. Diverse aanwezigen gaven ook de optie om groene daken en groene gevels te realiseren. De komende periode zullen deze aspecten ten aanzien van de buitenruimte in samenspraak met de gemeente Asten worden geanalyseerd en nader (civieltechnisch) worden uitgewerkt.

Vanuit de woningcorporatie wordt de vraag gesteld of er verstandig aan gedaan wordt om het parkeerterrein achter het appartementencomplex 'Coster' bij het plangebied te betrekken. Dit is onder huidige omstandigheden niet betrokken bij het plan. Het parkeerterrein functioneert, met ontsluiting vanaf de 1e Sint Josephstraat, in de bestaande situatie nadrukkelijk op zichzelf en ligt momenteel buiten invloedssferen. Het parkeerterrein vervult de behoefte van parkeerplaatsen voor o.a. appartementencomplex de Coster en haar bezoekers.

Vanuit een aanwezige werd tenslotte gevraagd of er met het oog op de verplaatsing van een van de huidige winkel(s) een mogelijkheid bestaat om een of twee parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren aan te leggen aan de Julianastraat (ten behoeve van nummer 38) en of de afgegeven milieuvergunning mee kan verhuizen in het geval van verplaatsing van een winkel. Deze vraag heeft betrekking op het openbaar gebied welke in eigendom is bij de gemeente en vormt geen onderdeel van het plangebied. Wel is het prettig voor initiatiefnemer om te weten dat deze wens er ligt.

Perceel Julianastraat 40

Een aantal omwonenden (met name van het appartementencomplex 'Coster' aan de 1e Sint Jozefstraat) zouden graag willen dat ook de woning aan Julianastraat 40 betrokken wordt bij het plangebied en de herontwikkeling. Dit is vanwege het achterstallige onderhoud voor een aantal omwonenden een doorn in het oog geworden. Dit perceel buiten het invloedsgebied en herontwikkelingsplannen van ALDI. Een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw kan ervoor zorgen dat eigenaren van Julianastraat 40 ook tot herontwikkeling over gaan.

3. SCHRIFTELIJKE EN MONDELINGE REACTIES OP CONCEPT-VERSLAG

Op vrijdag 21 juli is het concept-verslag van de inloop-informatiebijeenkomst met aanwezigen, betrokken partijen en overige geïnteresseerden gedeeld. Geïnteresseerden zijn tot en met maandag 21 augustus in de gelegenheid geweest om aanvullende vragen en/of opmerkingen kenbaar te maken. Op het concept-verslag zijn diverse reacties binnen gekomen welke hierna zijn samengevat en beantwoord. Ook hebben naar aanleiding van de dialoog diverse gesprekken plaatsgevonden. Tevens is het verslag aan de hand van de reacties op onderdelen aangepast.

3.1 ALDI Floraplein

Reactie 1

Samenvatting reactie

Via een reactie vragen deze omwonenden wanneer de bouwwerkzaamheden op de planning staan, aangezien er inmiddels een bouwprojectbord geplaatst is. Daarnaast wensen deze omwonenden ook graag nog een één op één gesprek om de situatie ter plaatse te bespreken en afspraken te maken over de betreffende erfafscheidingen.

Beantwoording
Planning is zoals aangegeven tijdens de dialoog afhankelijk van meerdere factoren. Er dient in afstemming met gemeente Asten een formele ruimtelijke planprocedure te worden doorlopen welke nog volledig dient te worden opgestart en waarin alle vooroverlegpartners invloed op kunnen uitoefenen. Over start bouw valt daarom in dit stadium nog niets te zeggen. Deze voorbereidingsfase is bedoeld om tot draagvlak m.b.t. de planvorming te komen. In de ruimtelijke procedure zullen alle relevante milieukundige / stedenbouwkundige aspecten onderbouwd en getoetst moeten worden.

Met deze partij is een afspraak gemaakt via ALDI en zijn de ontwerpuitgangspunten besproken en hierop is het ontwerp aangepast en gedeeld met de omwonende.

Reactie 2
Samenvatting reactie
Deze personen zijn, na het lezen van het concept-verslag, nog niet helemaal gerust gesteld over wat betreft het geluid van de winkelwagens op het parkeerdek en hopen dat er een zo stil mogelijke laag asfalt op de schuine in/uitritten en op het parkeerdek wordt aangebracht. Tevens zijn deze personen bang dat er gebruik gemaakt gaat worden van de parkeervakken recht voor de bestaande woningen aan de Floralaan, aangezien er momenteel al situaties zich voordoen dat buurtbewoners de auto vanwege drukte niet kunnen parkeren.

Onderaan bij punt 2.2 wordt tevens het volgende vermeld: onder meer over het onderwerp erfafscheidingen plant Aldi op termijn een afspraak met aangrenzende percelen om te overleggen hoe de erfafscheiding eruit komt te zien. De vraag vanuit deze reactie luidt: betreft dit ook de afscheiding aan de achterkant van het parkeerdek, en worden wij hier ook voor uitgenodigd, aangezien dit voor ons van groot belang is hoe dit in wekelijk gerealiseerd gaat worden?

Beantwoording
Met deze partij is via ALDI geweest om belangen en aandachtspunten met het oog op de ontwikkeling een op een te bespreken.

3.2 Woningbouwontwikkeling Julianastraat

Reactie 1
Samenvatting reactie
Deze partij stelt dat er weinig aandacht is voor groen en recreatief gebruik van de gronden. Zeker in het centrum van Asten waar al veel bebouwing is zou meer groen niet misstaan (lees: noodzakelijk is vanuit meerdere oogpunten). Met alleen grastegels leggen en een paar boompjes wordt weinig groen gecreëerd. Voorstel vanuit deze partij om ondergronds te parkeren komt vooralsnog niet terug in het verslag dan wel in de planvorming.

Ook vindt deze partij dat er heel veel mensen op een kleine oppervlakte komen te wonen. Het appartementen complex is ronduit saai, in tegenstelling tot de ontwerptekeningen voor de nieuwe ALDI-supermarkt aan het Floraplein. Nu lijkt het alsof er veel meer aandacht uit gegaan is naar zoveel mogelijk wooneenheden te creëren en niet naar een prettige woonomgeving voor toekomstige bewoners en omwonenden. Van overlast van het ALDI-terrein is voor deze partij geen sprake geweest. Overlast is er incidenteel van de bewoners in het huis Julianastraat 40 maar dat is nu niet van belang.

Beantwoording
Deze reactie is tijdens de dialoog ook een aantal keren ter sprake gebracht. ALDI heeft deze opmerking voor kennisgeving aangenomen en zal in overleg met betrokken partijen de plannen nader uitwerken. Ook ALDI wenst door middel van de herontwikkeling nadrukkelijk een duurzame kwalitatieve impuls aan het gebied te geven met daarbij aandacht voor groen.

Reactie 2

Samenvatting reactie

Deze omwonende had geen uitnodiging voor de omgevingsdialoog ontvangen, aangezien deze in principe buiten het uit te nodigen gebied viel. Persoon in kwestie geeft aan graag op de hoogte te worden gehouden van de vorderingen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording

Het uit te nodigen gebied (figuur 2) is in afstemming met gemeente Asten bepaald. ALDI wenst alle belanghebbende en geïnteresseerde partijen zo goed mogelijk van projectinformatie te voorzien. Met deze personen heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden en deze personen zullen meegenomen worden bij de mailing van voorliggend definitief verslag.

Reactie 3

Samenvatting reactie

De indieners van deze reactie maken zich zorgen over de inkijk van de geplande bouw van appartementencomplex ‘’bouwdeel C’’ voor zowel hun tuin, keuken, alsmede de inkijk van de eerste verdieping waar de slaapvertrekken zijn gesitueerd. Vooral de hoogte van het geplande appartementencomplex zijnde drie bouwlagen baart deze personen zorgen en zij geven aan dat dit hen zal belemmeren in het huidige woongenot (momenteel nog vrij van uitzicht en inkijk).

De 1e Sint Jozefstraat is een authentieke straat (een van de oudste straatjes met authenticiteit in Asten), waar de woning van deze personen door deze nieuwe bouwplannen ingesloten zal worden door uitsluitend hoogbouwcomplexen (De Coster aan de zijkant, De Lisse aan de voorkant, en weldra nog een drie hoog tellend appartementencomplex aan de achterzijde).

Deze personen staan totaal niet negatief tegenover herontwikkeling van betreffend complex echter baart de hoogte van de voorgestelde plannen wel ernstig zorgen. Een twee bouwlagen hoog zou naar mening van deze personen veel beter passen in het omgevingsbeeld. Bovendien zou dit de betreffende bezwaren direct weghalen.

Het reeds aangegeven voorstel voor het aanbieden van plaatsen van leibomen in de tuin zou deels voor de tuin een oplossing kunnen bieden maar zal in de winter de inkijk niet tegenhouden in de woning.

Beantwoording

Vanuit deze personen is – net als bij diverse omwonenden de wens gekomen om op verschillende grenzen van het terrein goed naar de erfafscheidingen te kijken in het kader van geluid, privacy, uitzicht en (zon)lichtinval. Eventueel zou dit gecombineerd kunnen worden met de aanleg en het onderhoud van groenvoorzieningen.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de aanvullende reacties is ALDI in samenwerking met gemeente Asten en betrokken partijen bezig met het aanpassen en nader uitwerken van de plannen. Uiteraard is ALDI ook benieuwd naar de concrete input vanuit deze personen welke deze reactie hebben ingediend. Derhalve is een afspraak ingepland om te bekijken welke uitgangspunten meegenomen kunnen worden. Bij 2 woningen aan de 1e Sint Jozefstraat zijn bezichtigingen geweest om vanuit de tuin en woning te kijken naar de ideeën. Het concept ontwerp uit bijlage 3 is daar eveneens toegelicht en dit leek zorgen weg te nemen. Opname van bomen, tbv privacy, leek een belangrijk aandachtspunt.

Reactie 4

Samenvatting reactie

Deze partij heeft per mail aangegeven dat zij pas nadat de informatiebijeenkomst had plaatsgevonden via omwonenden vernomen hadden dat de plannen voor het oprichten van de bebouwing op het huidige ALDI parkeerterrein zich in een gevorderd stadium bevinden. Daar deze partij eigenaar is van een van de direct aangrenzende percelen en geen bericht had gekregen van de ideeën noch van de bijeenkomst voor omwonenden vielen de plannen nogal koud op hun dak.
Daar deze partij geen uitnodiging hebben gekregen voor de eerste bijeenkomst konden zij hun visie niet voorleggen of toelichten. Aangegeven is dat zij alsnog een uitnodiging ontvangen om met initiatiefnemer van gedachten te wisselen.

Beantwoording

Met deze partij is een separate afspraak gemaakt om de plannen toe te lichten en aandachtspunten te bespreken.

Reactie 5

Samenvatting reactie

Deze reactie bestaat uit een aantal puntsgewijze aandachtspunten:

- Gevoel bij deze betrokken partij is dat het plan niet 'echt' groen is. Het is ook heel veel parkeerterrein. Optimalisatie van het plangebied door het betrekken van meer aanliggende percelen is mogelijk. Bijvoorbeeld om de mogelijkheden te onderzoeken om het parkeerterrein van de naastgelegen VvE optisch onderdeel uit te laten maken van het plangebied.
- De onderdoorgangen geven een 'verstopt' gevoel van het achtergebied. Lijkt deze partij minder wenselijk.
- Een gehele ontwikkeling inclusief het betrekken van bestaande bergingen van appartementen op begane grond kan tot een veel grotere kwaliteitsimpuls leiden.

Beantwoording

Volgend uit de reactie is een gesprek geweest met deze partij om hen mee te laten denken om er voor Asten een zo kwalitatief hoogstaand mogelijke ontwikkeling van te maken. Mogelijkheden worden momenteel onderzocht en meegenomen richting de nadere planuitwerking.

Reactie 6

Reactie 6 betreft een gezamenlijke schriftelijke reactie vanuit een aantal bewoners van de Emmastraat. Hierna is de volledige reactie weergegeven.

Asten, 07-08-2023
Onderwerp: Bezwaarschrift verslag omgevingsdialoog.

Geachte dhr. van Hijl,

Naar aanleiding van het verslag van het omgevingsdialoog dat plaatsgevonden heeft op 12 juli stuur ik u hierbij mijn bezwaarschrift toe. In de opzet van het omgevingsdialoog bent u naar mijn mening tekort geschoten. Er is gekozen voor een "inloop-informatiebijeenkomst". Men diende op een vooraf afgesproken tijd langs te komen. Belanghebbenden hebben hierdoor niet de kans gekregen om samen over de situatie te spreken. Ook was er geen informatie voor aanvang van het dialoog verstrekt waardoor voorbereiding en het opstellen van vragen niet mogelijk was. Ik moet dan ook zeggen dat de verstrekte informatie me overviel. Het werd gepresenteerd alsof het besluit al genomen was. Er leek geen ruimte aanwezig om mee te denken in de plaatsing van de hoogbouw op het Aldi terrein. Ik ben dan ook van mening dat u tekort bent geschoten in de wijze waarop u de informatieoverdracht heeft ingekleed. Dit neigt zelfs naar een vooropgezet plan om de gedachten en meningen van de belanghebbenden ten opzichte van de bouwplannen te beïnvloeden door emoties en/of

weerstand m.b.t de bouwplannen in te perken. Een groep zou immers potentieel meer weerstand bieden als de individuele benadering waarvoor u gekozen heeft.

De bouwplannen betreffende de Julianastraat hebben invloed op mijn situatie. Ik ben woonachtig op de Emmastraat 56. Zoals de plannen nu gepresenteerd zijn u wilt u een flatgebouw van maar liefst 11 meter hoog enkele meters van mijn perceelgrens plaatsen. Dit is voor mij volstrekt onacceptabel. Doordat de bouw dusdanig hoog is en dicht tegen mijn perceelgrens staat zal het vanuit onze gehele achtertuin overduidelijk te zien zijn. Indien deze opzet gehandhaafd wordt zal er wettelijk gezien op verschillende onderdelen sprake zijn van onrechtmatige hinder waartegen ik dan ook bezwaar aan zullen dienen. Zo zal mijn privacy in het gedrang komen, uitzichtbelemmering, geluidsoverlast, verlies van (zon)licht, planschade. Mijn rechtsbijstand zal indien nodig gaan kijken welke zaken hierbij in het gedrang komen en ons bijstaan in eventuele toekomstige gerechtelijke procedures.

Tevens strookt de door u gekozen bouwhoogte van 11 meter niet met het huidige bestemmingsplan. Hierin is de maximale goothoogte aan de voorzijde van de Emmastraat vastgesteld op 9 meter en van de achter gelegen gebouwen op maximaal 6 meter. Dit houdt in dat het appartementencomplex zoals in het omgevingsdialoog gepresenteerd, niet voldoet aan de huidige regelgeving. Voor mij en tevens onze naaste buren is dit het voornaamste probleem. Wij hebben nu vrij zicht en willen niet tegen een dergelijk groot en onaangenaam gebouw aankijken. Om het nog niet te hebben over het verlies van zonlicht, privacy en waardevermindering van onze woningen. Wij staan in principe positief tegenover woningbouw op de Julianastraat maar zeer negatief tegenover hoogbouw zoals het huidige bouwplan beschrijft. Waarom is er niet gekozen voor laagbouw? Dit sluit vele malen beter aan bij hoe de omgeving nu is opgebouwd en zal minder weerstand geven.

De gemeente zal het bestemmingsplan moeten wijzigen waarmee het de directe omwonenden benadeelt. Ik verwacht hierbij grote weerstand.

Ook ben ik van mening dat het verslag opgesteld door RHO adviseurs erg positief is beschreven terwijl ik dit zo niet heb ervaren tijdens de inloop-informatiebijeenkomst. In de uitwerking van het verslag, opgesteld door RHO adviseurs, zijn geen concrete aantallen gegeven. U geeft termen als “de meeste aanwezigen” of “een aantal omwonenden”. Hiermee kunt u suggereren dat een grote groep ergens positief tegenover staat of een enkele omwonende ergens op tegen is. Dit kan een vertekend beeld geven. Met name omdat u genodigden individueel liet komen op de informatiebijeenkomst. Als u de bijeenkomst in groepsvorm had georganiseerd was dit transparanter geweest. Ik had dan ook graag concretere aantallen gezien in u verslaglegging.

Samengevat ben ik van mening dat de voorlichting via het omgevingsdialoog onvoldoende is geweest en er te weinig ruimte is geboden voor de omwonenden/betrokkenen om te reageren. De opzet waarop de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden is niet transparant en ik zou dan ook graag zien dat er alsnog een groepsbijeenkomst wordt georganiseerd waarbij men met elkaar in gesprek kan gaan. Ook omdat men dan de plannen vooraf heeft kunnen bekijken en kunnen bedenken wat dit voor hun situatie zal gaan betekenen. Graag zie ik deze bijeenkomst plaatsvinden voordat het verslag van het plaatsgevonden omgevingsdialoog als “positief” wordt gepresenteerd en voordat er vervolgstappen gemaakt gaan worden.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Beantwoording

Reactie 6 betreft een gezamenlijke schriftelijke reactie vanuit een aantal bewoners van de Emmastraat. Naar aanleiding van onder andere deze reactie en diverse telefoongesprekken is ervoor gekozen om met deze groep in detail te gaan kijken naar de voorgestelde plannen en de zorgpunten te bespreken. De plannen die tijdens de inloop-informatiebijeenkomst zijn gepresenteerd, zijn conceptplannen en kunnen dan ook aangepast worden als zorgen vanuit de omgeving daarmee weggenomen kunnen worden en dit in het totaalplaatje past. Samen met de bewoners van de Emmastraat hebben op 18 augustus, 1 september en 22 september 2023 gesprekken plaatsgevonden. Diverse zorgpunten kwamen naar voren en die zijn met ALDI, de eigenaar van de percelen en de architect besproken. Ook is het proces intensief besproken. Hierin is belangrijk om aan te geven dat momenteel voorbereidingen lopen voor een bestemmingsplanwijziging. Daarbij is de omgevingsdialoog belangrijk om te weten wat er speelt. Een inloop-informatiebijeenkomst is met name bedoeld als een start van dit omgevingsdialoog-traject; het plan kan vanaf dat moment nog aangepast worden. Daarnaast is tijdens de informatiebijeenkomst een concreet plan gepresenteerd, maar wordt er in deze fase dus vooralsnog een bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de komende aanvullend nog een concrete omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden uitgewerkt.

In de aankomende planologische procedure wordt vooralsnog dus enkel een bestemmingsplan mogelijk gemaakt waarin de bestemmingslegging, bouwvlakken, bouwhoogtes en diverse overige regels zijn vastgelegd en waarover nu gesprekken met de omgeving en diverse stakeholders worden gevoerd. Binnen de regels van het bestemmingsplan zal vervolgens de omgevingsvergunning verder vormgegeven worden.

Onderstaande punten zijn tijdens de gesprekken met de bewoners van de Emmastraat naar voren gekomen:

- Privacy: Bewoners maken zich zorgen om de privacy omdat ze aangeven dat bewoners van de nieuwe appartementen bij hen in de tuin kunnen kijken.
- Bezonning: Bewoners maken zich zorgen dat de bebouwing op de parkeerplaats van de huidige ALDI ervoor zorgt dar er minder zon is in de achtertuinen. Diverse varianten van zonstudies zijn uitgevoerd om te laten zien welke consequenties de plannen hebben voor de omgeving.
- Groen: De leibomen kunnen ervoor zorgen dat er minder zon in de tuinen is. Daarom vragen bewoners om het groen tegen het gebouw aan te plaatsen. Daarnaast is het voor de woning aan de Emmastraat 60 wel prettig om leibomen geplaatst te krijgen zodat het zicht op het gebouw wegvalt. Ook vragen zijn zich af hoe het onderhoud plaatsvindt en hoe lang al het groen in stand wordt gehouden.
- Afstand tot de bebouwing: De bewoners vinden de gepresenteerde bebouwing te hoog en te dicht op de woningen aan de Emmastraat staan. De bewoners vinden het niet prettig dat ze vanuit de tuin tegen de bebouwing kijken en vragen ALDI om de plannen aan te passen.

Onderstaande schetsen (figuur 3) zijn door de bewoners aangedragen als wens om de bebouwing op te schuiven.



Figuur 3 Suggesties: opgeschoven tegen hek parkeerplaats en tegen het “hekwerk”

Een aantal bewoners van de Emmastraat geven aan dat zij het gebouw verder weg willen hebben van hun perceel en hebben daarom schetsmatig meegedacht. Ideeën hierbij zijn om een deel van de bebouwing te verplaatsen en als een los gebouw richting de Coster te plaatsen (figuur 4). Naar de ideeën zal serieus worden gekeken en worden onderzocht of het past in een haalbaar totaalconcept.



Figuur 4 Suggesties: bovenstaande suggestie is tevens gedaan door de bewoners naar aanleiding van het delen van het conceptontwerp bijlage 3

- Looppad achter de woningen: de bewoners van de Emmastraat zouden graag een achterpad achter de woning willen zodat ze een achteruitgang hebben en eventueel ook daar kunnen parkeren. Het maken van privaatrechtelijke (commerciële) afspraken over het gebruik van de gronden voor parkeren en ontsluiting door omwonenden staat los van het bestemmingsplan. Omwonenden kunnen hiervoor de grondeigenaar benaderen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Architectuur: de bewoners geven aan dat de architectuur te stedelijk is en geven de voorkeur aan dorpse architectuur omdat dit minder massaal is.
- Overig: de bebouwing in directe omgeving (“de 5gebooi“) zijn niet voorzien van fundering en opgebouwd met kalkmortel. Deze zijn daardoor gevoelig voor trillingen en grondwaterpeil. Groenplan bebouwing en binnenterrein vastleggen (beheer en onderhoud). Bij Emmastraat 50 rust gedeelte van de aanbouw op muur van de buren. De verlichting van de galerijen moeten indirect licht geven - de lichtbron moet niet zichtbaar zijn vanaf de achterkant.

Bovenstaande punten zijn meegenomen in het aangepaste concept ontwerp wat is toegevoegd in bijlage 3. Dit ontwerp is nog niet definitief maar is ontstaan naar aanleiding van de input die we hebben gekregen uit de omgeving.

4. TOT SLOT

Zoals beschreven stellen omwonenden over het algemeen dat met beide herontwikkelingen de fysieke leefomgeving op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. In beide situaties zien omwonenden een kwaliteitsimpuls mits ook de belangen van hen afgewogen worden meegenomen bij de nadere planuitwerking.

Ook zijn er een aantal kritische noten ten aanzien van de plannen. Vanuit diverse bewoners kwam de wens om op verschillende opzichten goed naar te kijken naar privacy, uitzicht en (zon)lichtinval. Dit is met name het geval bij het plan Julianastraat. Eventueel zou dit gecombineerd kunnen worden met de aanleg en het onderhoud van groenvoorzieningen. Met name vanuit perceeleigenaren van direct aangrenzende percelen bij het plangebied aan de Julianastraat is een aantal keer de kritische opmerking gemaakt dat de beoogde bebouwing hoog en kolossaal oogt, waardoor het zicht vanuit de openbare weg en vanuit achtertuinen negatief wordt beïnvloed en dat toekomstige bewoners van de appartemeten in de achtertuinen of in de woningen van omliggende percelen kunnen kijken.

Bij de planuitwerking wordt dit als aandachtspunt meegenomen en zal gekeken worden naar een samenhangende inrichting van het terrein en het openbare gebied. ALDI zal met omliggende percelen van beide terreinen contact houden. In bijlage 3 is een eerste aanzet gegeven tot de aangepaste plannen van het plan Julianastraat waarin diverse aanpassingen zijn meegenomen. Belangrijk is wel te melden dat dit nog niet het definitieve plan is. De input van de omgeving is belangrijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de woningbouwplannen zullen pas in een later stadium worden uitgewerkt.

Ter afsluiting willen we aangeven dat we naar eer en geweten proberen het uiteindelijke plan zo goed mogelijk proberen in te passen in de omgeving. We doen ons uiterste best om dit naar alle tevredenheid te realiseren echter kunnen er zaken, welke omschreven zijn in dit verslag, later alsnog wijzigen naar aanleiding van diverse belangenafwegingen.

Mochten belangstellenden in een later stadium nog vragen hebben over het plan dan hebben kunt zij contact opnemen met Jorrit Hijl (ALDI Vastgoed B.V.) of met Hidde Maas (Rho adviseurs voor leefruimte).

Jorrit Hijl
Manager Real Estate and Expansion
ALDI Vastgoed B.V.
jorrit.hijl@aldi.nl

Hidde Maas
Adviseur planvorming en ruimte
Rho adviseurs voor leefruimte
hidde.maas@rho.nl

BIJLAGE 1: BRIEF INFORMATIEBIJEENKOMST

Aan de bewoner(s) / ondernemer(s) van dit adres

Jorrit Hijl
Manager Real Estate and Expansion
E-mail jorrit.hijl@aldi.nl

Roermond, 26 juni 2023
JH/HM20230849

Betreft: Omgevingsdialoog ALDI Floraplein en woningbouwontwikkeling Julianastraat Asten

Geachte heer, mevrouw,

ALDI is al geruime tijd met de gemeente Asten in overleg om een toekomstbestendige locatie te vinden voor een nieuwe supermarkt. In mei 2022 hebben wij een stedenbouwkundige en programmatische studie ingediend waarin plannen worden gepresenteerd met het oog op het verplaatsen van de huidige ALDI naar het Floraplein en het herontwikkelen van de huidige ALDI-locatie aan de Julianastraat naar woningbouw. De gemeente heeft hier, onder bepaalde voorwaarden, principemedewerking aan gegeven. Het geheel geeft een impuls aan het Floraplein en creëert aantrekkelijke woningbouw op de achterblijvende locatie op het nieuwe “Julianahof”.

Aangezien uw adres in de nabijheid van deze ontwikkelingen is gevestigd, vinden wij het belangrijk om met u als omwonende / belanghebbende in contact te komen. In het kader daarvan organiseren wij op woensdag 12 juli a.s. tussen 16:00 en 19:00 uur in Gemeenschapshuis ’t Kwartier (zaal C) aan de Kerkstraat 10 te Asten een inloop-informatiebijeenkomst.

Als u interesse heeft dan bent u hierbij uiteraard van harte welkom en kunt u zich per mail aanmelden via bijeenkomst@rho.nl. Verzoek om hierbij een voorkeur qua tijd aan te geven. U ontvangt vervolgens per mail een ontvangstbevestiging en verdere praktische informatie. Aanmelden voor de informatiemiddag kan tot uiterlijk maandag 10 juli.

Als u vragen heeft over de dialoog dan kunt u deze hier ook stellen. Mocht u vragen hebben die betrekking hebben op ALDI dan kunt u per mail contact opnemen met ALDI via jorrit.hijl@aldi.nl.

Met vriendelijke groet,

Jorrit Hijl
Manager Real Estate and Expansion
ALDI Vastgoed B.V.

Hidde Maas
Adviseur planvorming en ruimte
Rho adviseurs voor leefruimte B.V.

BIJLAGE 2: GETOONDE POSTERS TIJDENS INFORMATIEBIJEENKOMST

ALDI ASTEN - INFORMATIEMIDDAG

Herontwikkeling ALDI Floraplein en woningbouw Julianastraat

1 **Indienen principeverzoek**

2 **Principebesluit gemeente Asten - Mei 2022**

Omgevingsdialoog
Eerste stap om te komen tot ontwikkeling nieuwe ALDI.

"De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ontwikkelaar en gemeente het plan verder gaan uitwerken. Tijdens de omgevingsdialoog worden ook de belangen uit de omgeving opgehaald."

Beleid ALDI:
Winkels moeten voldoen aan de eisen van de moderne consument: een toekomstgerichte winkel met een goed en groot winkeloppervlak voor een efficiënte winkel- en magazijnindeling, een goed georganiseerde logistiek, een centrale regionale ligging, een goede bereikbaarheid en een ruime parkeeroplossing met minder/geen overlast naar de omgeving.

Daarbij wordt gestreefd wordt naar een winkeloppervlak van ruim 1.000 vierkante meters.

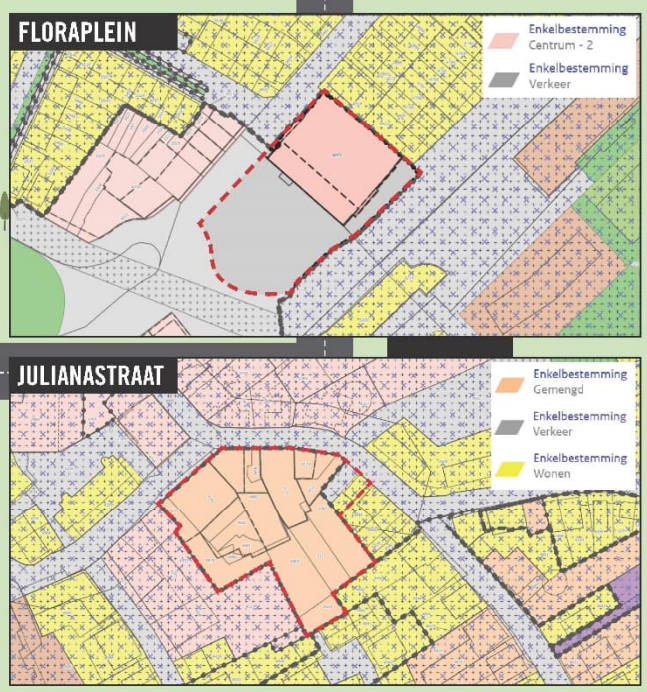
3 **U BEVINDT ZICH HIER**

Informatiemiddag 12 juli 2023

4 **Herziening geldende bestemmings-/ omgevingsplannen (uitgaande van een haalbare businesscase)**

Uitgangspunten:
- Winkelprogramma ca. 1450m2
- Inpandig laden en lossen vanuit Floraplein
- Parkeren winkelbezoek op maaiveld en op het dak
- Groen en bio-divers
- Energiezuinig
- Passend bij maat en schaal van centrum Asten
- Ruimtelijk kwalitatieve impuls
- Verbinding leggen met centrum Asten

Procedure gecoördineerd bestemmings- of omgevingsplan
1. Omgevingsdialoog
2. Uitwerken bouwplan
3. Uitvoeren noodzakelijke onderzoeken
4. Opstellen concept omgevingsplan en voorbereiden benodigde vergunningsaanvragen
5. Concept ontwerp omgevingsplan incl. onderzoeken naar vooroverleginstanties (provincie, waterschap, etc)
6. Definitief ontwerp omgevingsplan ter inzage (mogelijkheid voor indienen zienswijzen)
7. Vaststellen omgevingsplan (mogelijkheid voor indienen beroep)







RHO ADVISEURS

ALDI ASTEN - INFORMATIEMIDDAG

Herontwikkeling ALDI Floraplein

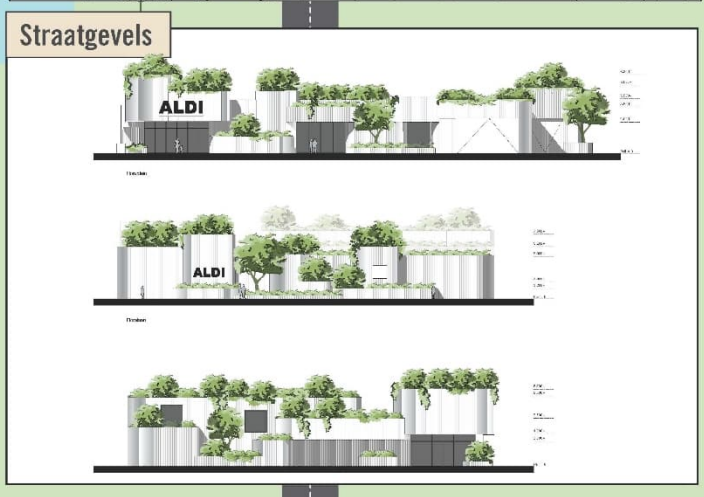
Situatietekening



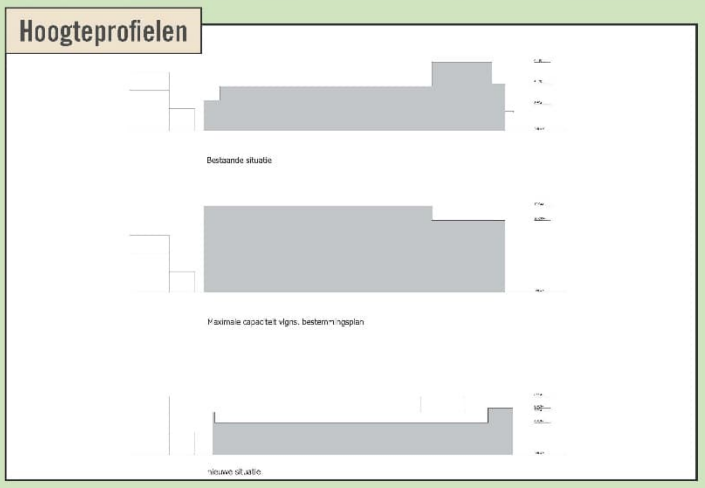
Parkeren op maaiveld en op het dek



Straatgevels



Hoogteprofielen







RHO ADVISEURS

ALDI ASTEN - INFORMATIEMIDDAG

Woningbouw Julianastraat

Bouwdeel A
5 Appartementen

Bouwdeel B
20 Appartementen

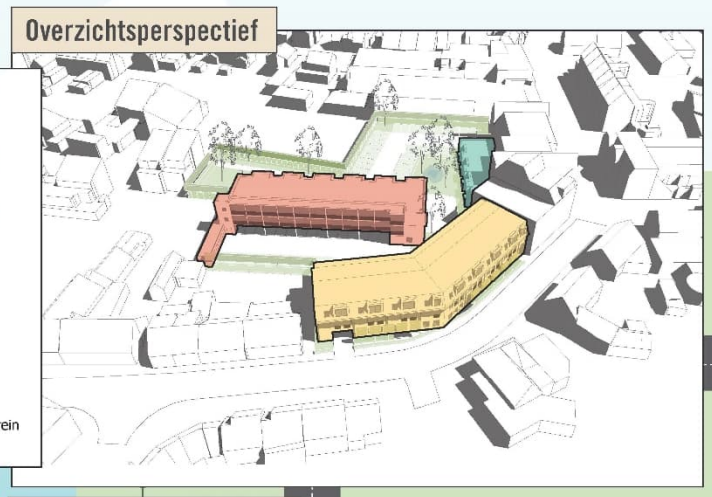
Bouwdeel C
15 Appartementen

Parkeren
behoefte:
49 pp. bewoners
12 pp. bezoekers

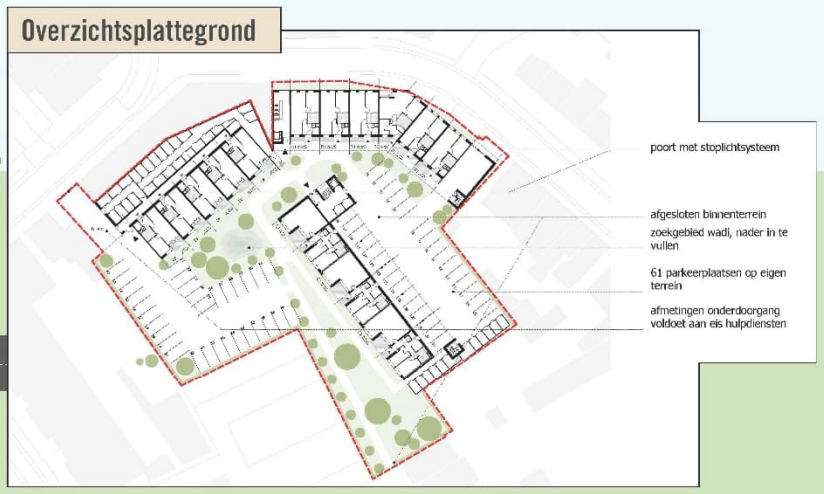
totaalbehoefte:
61 pp.

gerealiseerd:
61 pp. op eigen terrein

Overzichtsperspectief

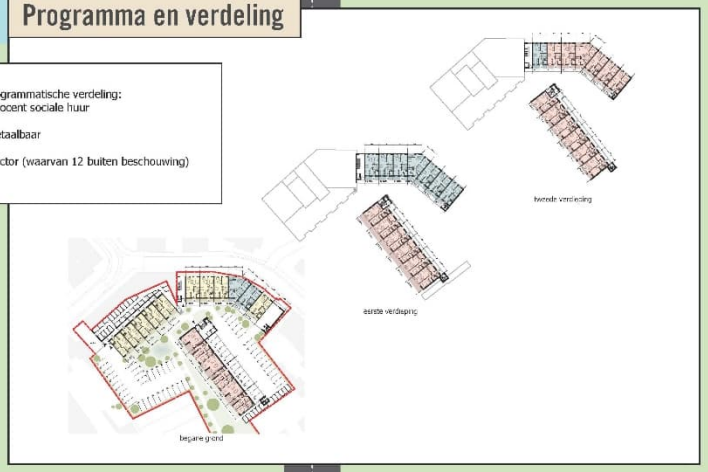


Overzichtsplattegrond

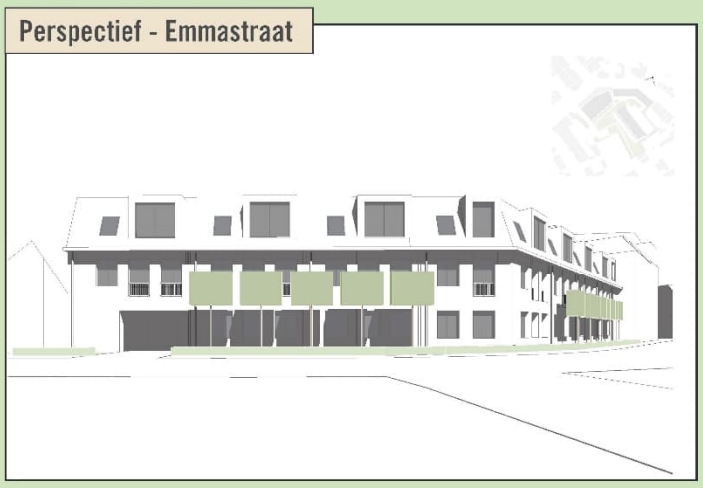


Programma en verdeling

indicatieve programmatische verdeling:
9x 30% procent sociale huur
10x 2/3e betaalbaar
21x Vrije sector (waarvan 12 buiten beschouwing)



Perspectief - Emmastraat





Vervolg

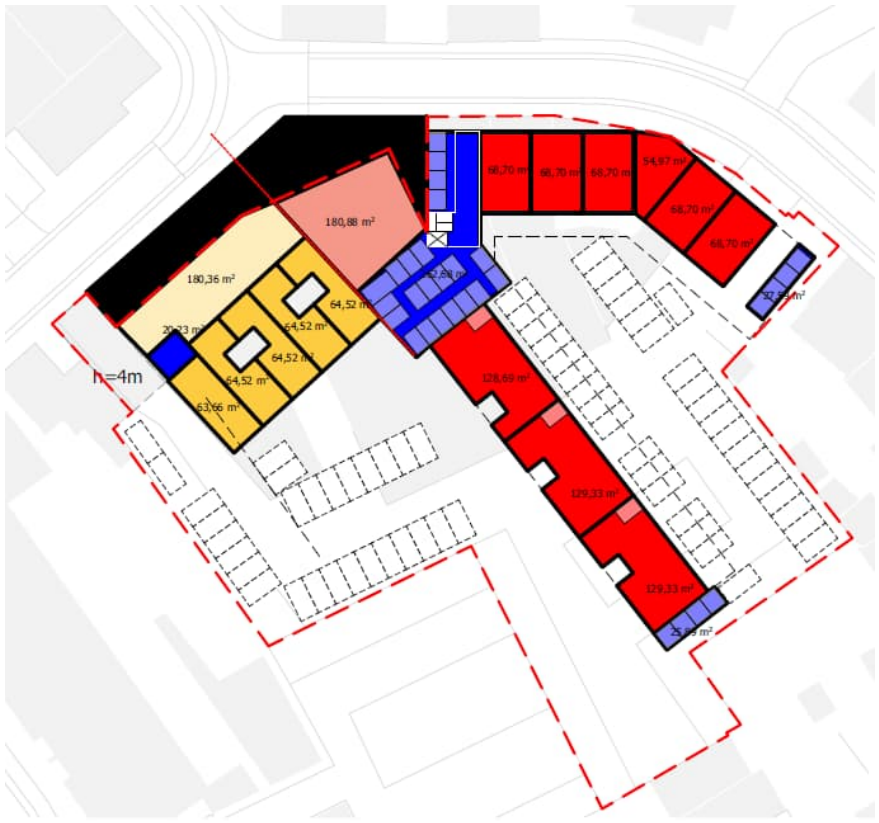
- Verslaglegging omgevingsdialoog
- Voorbereidingen gecoördineerde omgevingsplanprocedure (inclusief noodzakelijke onderzoeken)
- Gecoördineerde omgevingsplanprocedure en indienen benodigde vergunningsaanvragen

RHO ADVISEURS

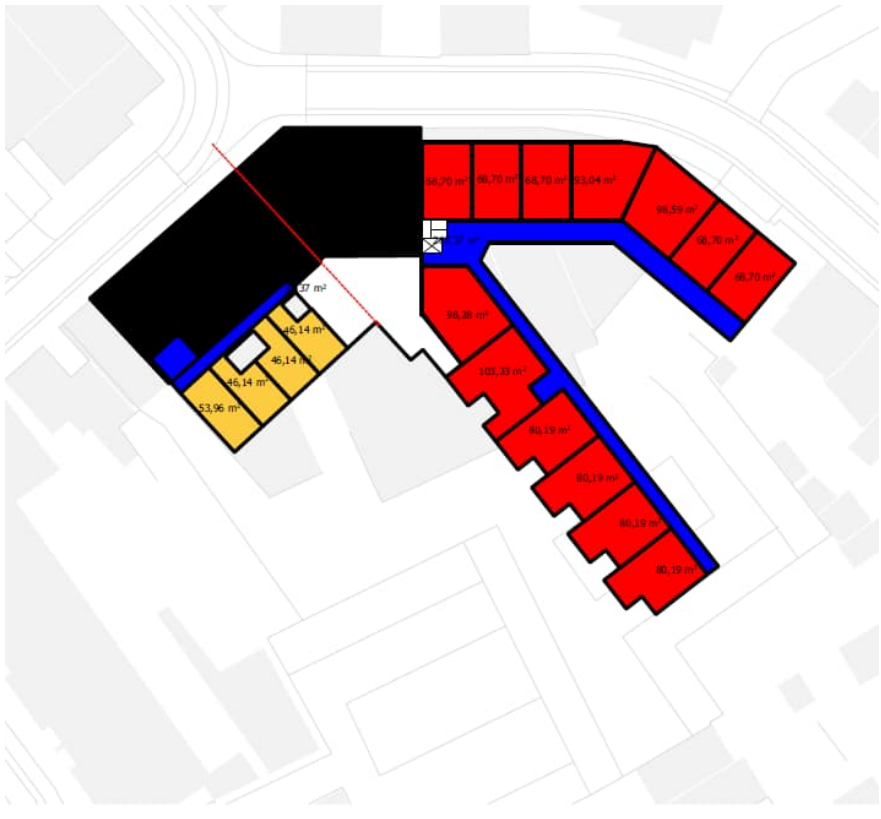
BIJLAGE 3: AANGEPASTE CONCEPT-ONTWERPTEKENINGEN

Er is veel energie gestoken in diverse overleggen met de omgeving Emmastraat. Dit heeft geleidt tot verschillende aanpassingen in het ontwerp. Deze aanpassing heeft dan ook gezorgd voor een aanpassing van de verbeelding in het bestemmingsplan. De grootste aanpassing is het deels laten vervallen van de derde bouwlaag op het bouwdeel C (tpv huidige parkeerterrein ALDI). De bestaande woningen aan de Emmastraat en 1ste Sint Jozefstraat hebben hiermee een vrijer uitzicht. Daarnaast is de bebouwing van bouwdeel C gekoppeld aan de bebouwing van A en B. Op bouwdeel B wordt nog gekeken naar de mogelijkheid voor een extra terugliggende laag die geen zicht heeft op de Emmastraat. Er wordt nog gekeken naar de exacte indeling van bouwblok A en B zodat de kwaliteit van de appartementen zo goed mogelijk wordt gefaciliteerd.

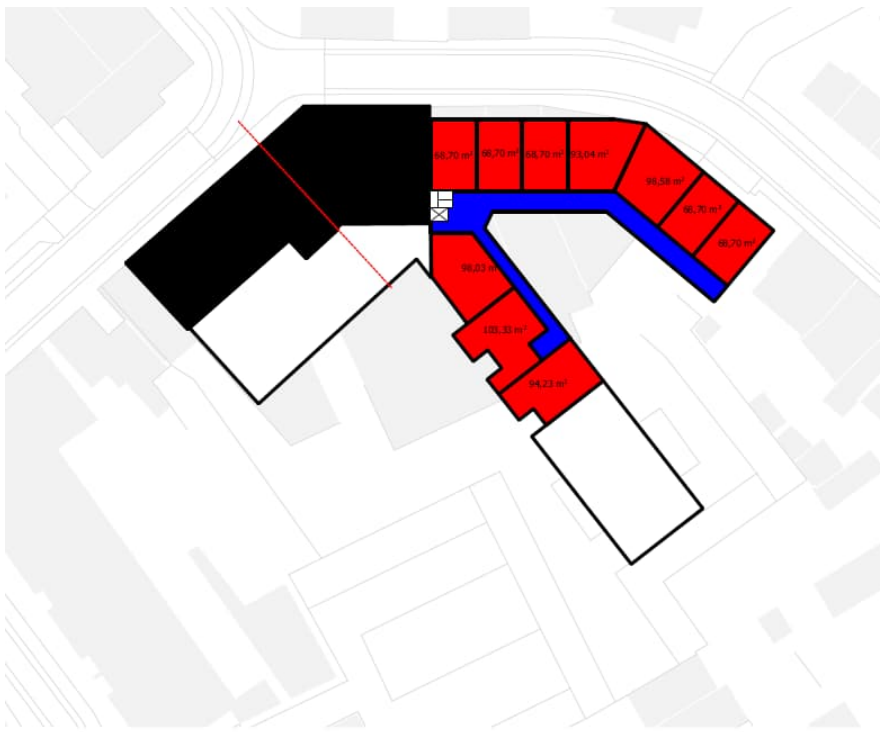
Dit ontwerp is nog verre van definitief maar de uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn gewijzigd naar aanleiding van de input die we hebben gekregen uit de omgeving. Met dit ontwerp zal de verdere haalbaarheid van het plan onderzocht worden. Het plan kan dus nog op verschillende manieren wijzigen. Het plan, en de omgevingsvergunning hiervoor, wordt nadrukkelijk pas later opgesteld. We leggen door het maken van een bestemmingsplan (bouwvolumes) we behoorlijk wat richtlijnen vast. Ten tijden van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.



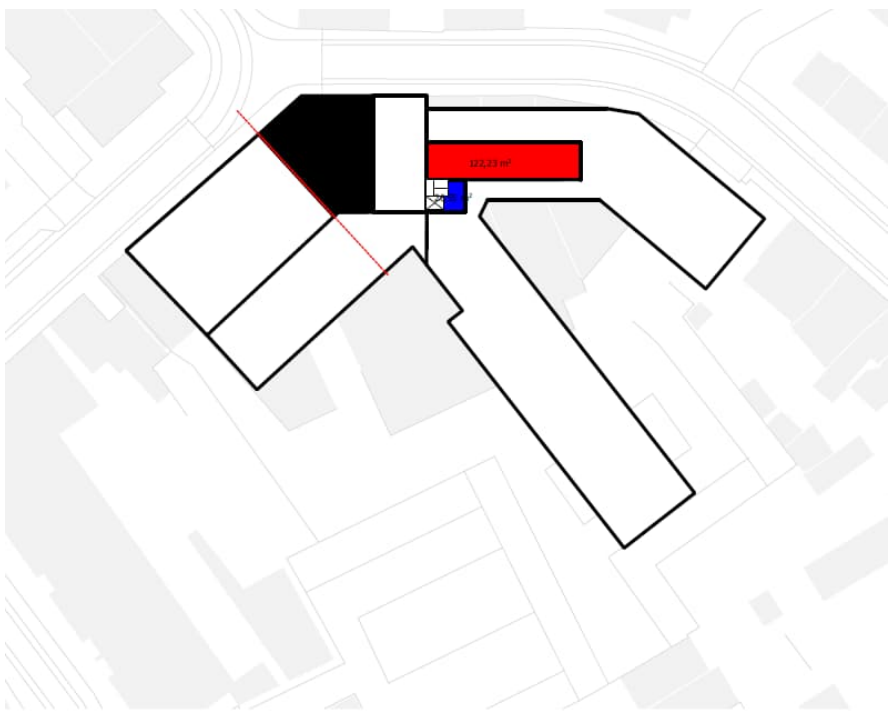
Begane grond



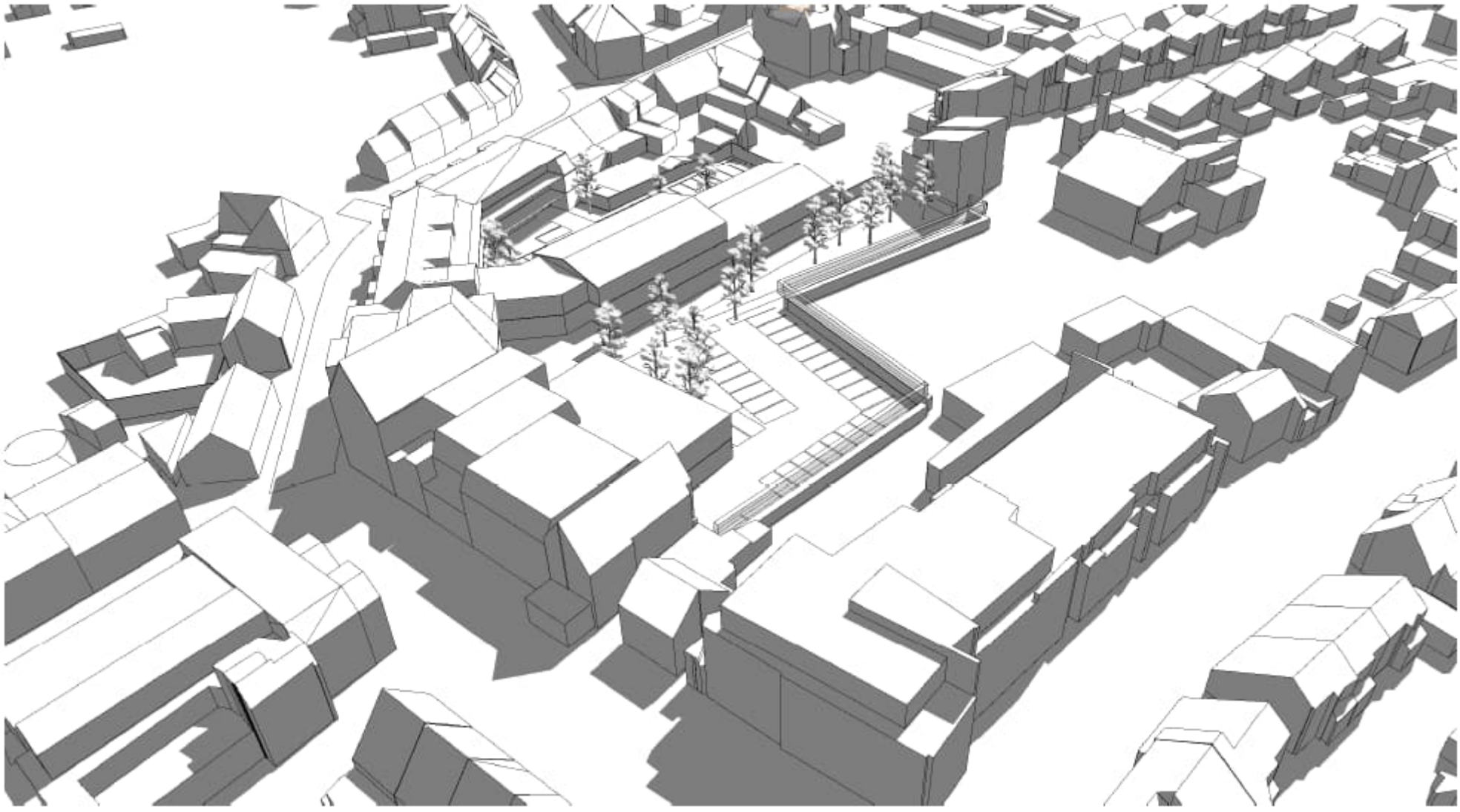
1ste verdieping



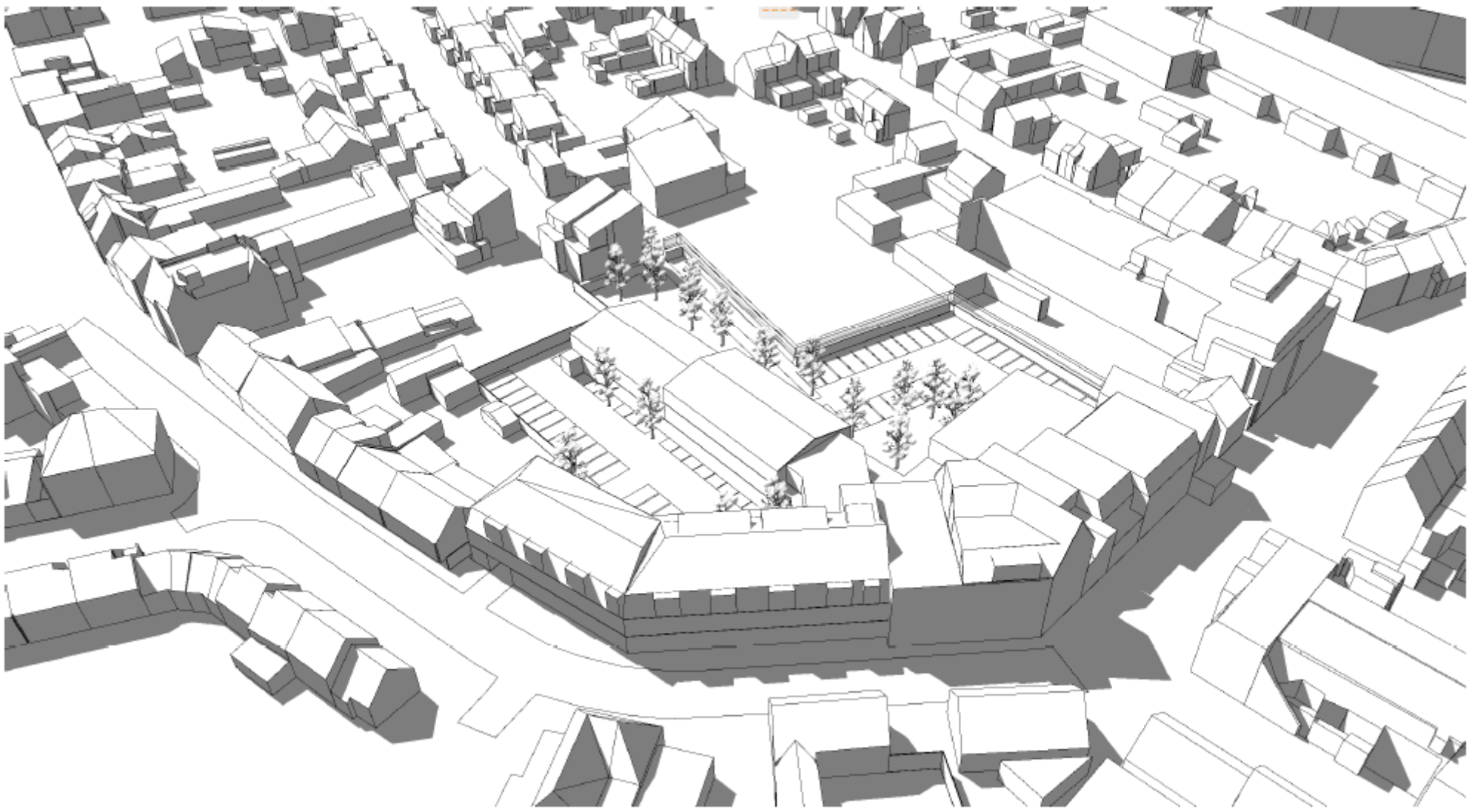
2de verdieping



Eventuele derde laag



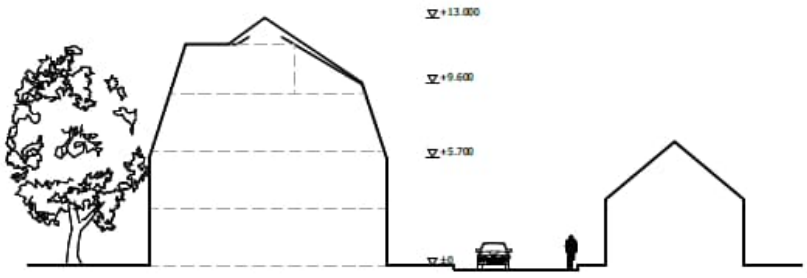
Perspectief



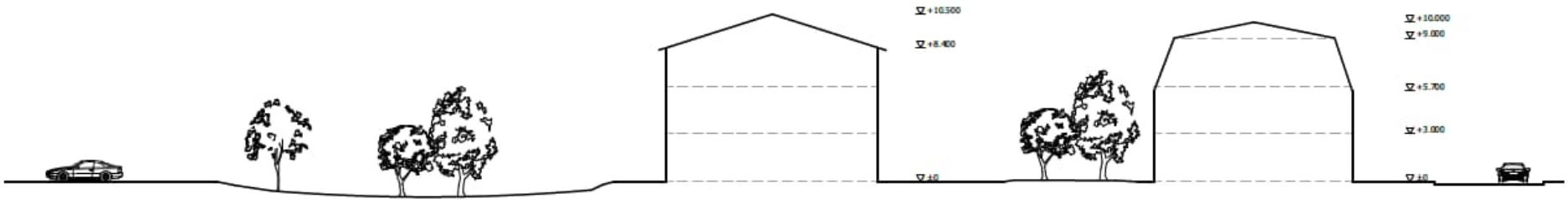
Perspectief

Straatprofielen

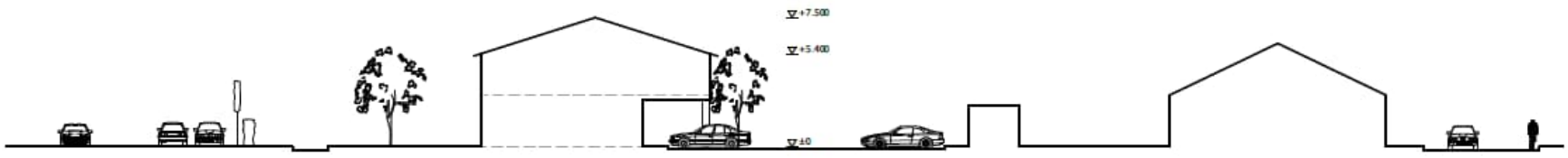




Straatprofiel 1



Straatprofiel 2



Straatprofiel 3

Referenties wonen aan hof





