VAN STEENSEL CONSULTANTS BV
consulting & projectmanagement

Kort verslag van het Omgevingsoverleg inzake het project Herontwikkeling De Oude Ster aan de Bernardusweg te Lage Mierde, gehouden op 11 november 2021 in Gemeenschapshuis de Ster te Lage Mierde:

Inleiding:

Bij schrijven van 21 oktober 2021 dat in de omgeving van het plangebied huis-aan-huis is bezorgd, zijn de omwonenden uitgenodigd voor het buurtoverleg.

Aanwezig zijn:

10 geinteresseerden hebben het omgevingsoverleg bijgewoond

Alsmede de initiatiefnemers Bob ten Hove, de architecten Marc Barben en Merel van den Boomen en de projectmanager Hans van Steensel.

Tijdens de bijeenkomst: plantoelichting:

HSL heet iedereen welkom en geeft in het kort aan wat het doel is van de bijeenkomst en wat de aanleiding is tot het voorliggend initiatief.

De Oude Ster heeft de bestemming Maatschappelijk maar er is binnen die bestemming geen economische drager te vinden voor de herontwikkeling en langjarige exploitatie van het gebouw. Daarom is gezocht naar een alternatieve bestemming waarbij Wonen een voor de hand liggende oplossing is.

HSL geeft aan dat het pand geen monument is maar wel een pand met een zekere cultuurhistorische waarde. Er is gekeken naar drie alternatieven: restauratie, sloop en vervangende nieuwbouw en een combinatie van beide. Na afweging van deze alternatieven is er gekozen voor het behoud en restauratie van het oude, cultuurhistorisch waardevolle gedeelte, en de sloop van de latere platte aanbouw met vervangende nieuwbouw in een passende stijl.

Vervolgens geeft [redacted] aan de hand van de stedenbouwkundige analyse van de gemeentelijk stedenbouwkundige een toelichting op zijn ontwerp dat op die analyse gestoeld is.

Zij loopt vervolgen alle plattegronden en gevelaanzichten door. Tijdens deze toelichting worden er door de aanwezigen vragen gesteld over de parkeernormen en de beschikbare plaatsen. Het blijkt dat het plan voldoet aan de parkeernorm. Er zou sprake zijn van een mogelijke verplaatsing van de bushalte maar dat is in handen van de gemeente en ligt buiten de reikwijdte van dit plan. Het enige dat wij daarvan tegen de gemeente gezegd hebben is dat als de bushalte verwijderd wordt, deze ruimte zal worden "vergroend" ten gunste van het groene karakter ter plaatse. Maar ook zonder verplaatsing van de bushalte voldoet dit plan.

[redacted] vraagt waarom de ramen van de boven-appartementen aan de achterzijde zijn geplaatst en niet aan de voorzijde. MBN antwoord dat hiervoor is gekozen in een streven naar een rustig gevelbeeld aan de straatzijde. Bovendien is dit zoals mevr [redacted] opmerkt de zonzijde. [redacted] begrijpt dit maar vraagt aandacht voor de inkijk in zijn perceel. We zullen de zichtlijnen in beeld brengen maar helemaal te voorkomen is dit niet: ook niet vanuit de huidige mogelijkheden.

[redacted] vraagt naar de maximale bouwhoogte: deze is 10 m nokhoogte: dat is de normale maat voor een woning van 2 verdiepingen met een kap. [redacted] vraagt hoe de huisnummering zal worden aangezien er in de huidige reeks al een "gat" zit. Het antwoord luidt dat de gemeente die huisnummers toekent: wij hebben daar geen invloed op.

[redacted] vraagt waarom de nieuwbouw deze hoogte moet krijgen: MBN antwoordt dat dit te maken heeft met de Bouwbesluit eisen ten aanzien van de appartementen, maar ook omdat dit goed aansluit bij de woningen van 2 verdiepingen met kap aan het Richelpad.

[redacted] vraagt nog wat er waar is van de geruchten dat het pand als een maatschappelijk gebouw is aangekocht ten behoeve van de vestiging van een fysiopraktijk / gezondheidscentrum. [redacted] antwoordt dat de omstandigheden totaal gewijzigd zijn waardoor die behoefte er niet meer is: hij heeft meer dan voldoende ruimte in zijn huidige praktijk.

HSL wijst er op dat de nieuwe bestemming Wonen de beste garantie vormt voor de langjarige instandhouding van het cultuurhistorisch waardevol pand.

[redacted] herhaalt nog eens de vraag wat er gebeurt als de bushalte weggaat en HSL geeft aan dat de vrijkomende ruimte dan wordt gebruikt om deze te vergroenen. Maar de vraag of de bushalte we gaat is in handen van de gemeente.

Op de vraag van [redacted] hoe lang de bouwtijd wordt, antwoordt HSL dat dat ongeveer een jaar zal zijn. [redacted] vraagt of er een muur komt tussen de inritten aan de Bernardusweg: dat is niet het geval. Deze blijft zoals het is en vormt slechts de toegang tot de voordeur van de appartement in de podiumruimte. Parkeren moet die bewoner gewoon in de parkeervakken aan de straatzijde.

De aanwezigen spreken hun waardering uit voor de manier waarop het gebouw behouden blijft en waarop de architect het plan heeft vorm gegeven.

De procedure en de verdere planning:

Nadat alle vragen en opmerkingen met betrekking tot het bouwplan beantwoord zijn, meldt HSL nog dat een en ander is uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing, die als onderdeel van een Veegplan Stedelijk Gebied waarschijnlijk begin volgende jaar door de gemeente ter visie zal worden gelegd. In die periode kunnen mensen zienswijzen indienen.

Daarna volgt de vaststellingsprocedure door de Raad in de zomer van 2022 en als alles mee zit kan het project eind 2022 in uitvoering worden genomen.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, sluit HSL de bijeenkomst onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun komst.

Bladel, 11 november 2021