Verslag van Omgevingsdialoog

De La Sallestraat 10, Heesch

Heesch, September 2024



PARTNERS IN ZORG

BVH PROJECTONTWIKKELING

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Leeswijzer 3
Proces 5
1. Gesprekken met omwonenden 5
2. Omgevingstafel Bernheze 5
3. Inloopbijeenkomst 6
4. Groepsgesprekken 8
Groepsgesprek 1: 8
Groepsgesprek 2: 8
Groepsgesprek 3: 9
5. Keukentafelgesprekken: 10
7. Conclusie en Slotwoord 12

Inleiding

Naar aanleiding van het plan dat BVH Projectontwikkeling (hierna: BVH) heeft voor de realisatie van woon-zorgappartementen aan De La Sallestraat 10 in Heesch, is dit verslag opgesteld. Dit verslag van de omgevingsdialoog is opgesteld op de 'Handreiking participatie' van de gemeente Bernheze.

Een omgevingsdialoog kan worden vergeleken met het afpellen van een ui om zo meer verdieping te brengen. In eerste instantie is dit niet vlekkeloos verlopen, aangezien de gemeente Bernheze, vanwege de vele WOB-verzoeken, heeft besloten om de omgevingsdialoog in eerste instantie zelf te begeleiden.

Achteraf gezien werd deze manier van participeren door omgeving niet gewaardeerd. We hebben vervolgens de dialoog opgepakt door als het ware de, ui opnieuw af te pellen. Dit hebben we gedaan door te beginnen met een brede inloopavond waarop iedereen welkom was, waarna we door middel van groepsgesprekken verder inzoomden op specifieke thema's. Uiteindelijk bereikte we de kern door individuele gesprekken te voeren, de zogenaamde keukentafelgesprekken, waarin persoonlijke zorgen en wensen aan bod zijn gekomen.

Leeswijzer

De rapportage is opgebouwd uit de belangrijkste mijlpalen van de omgevingsdialoog: van de buitenste laag van algemene inbreng naar de diepere lagen van specifieke feedback. Hierbij worden de deelnemers, het doel van de dialoog, de inbreng van de deelnemers en de eventuele aanpassingen die daaruit zijn voortgekomen beschreven. Aan het einde van de tijdlijn ontstaat een goed onderbouwd ontwerp dat zowel acceptabel is voor BVH als voor de omgeving.

Mijlpalen omgevingsdialoog

December 2020	BVH koopt locatie De La Sallestraat 10, Heesch
Juni 2021	Samenwerking Partners in Zorg
November 2021	Bekendmaking en individuele gesprekken met twee van de direct omwonenden.
December 2021	Principeverzoek ingediend bij gemeente Bernheze
Februari 2022	Bezwaren omwonenden ontvangen en boom monumentaal verklaard
Februari 2022	Ontwerp aangepast aan de hand van opmerkingen omwonenden en gemeente
November 2022	Omgevingstafel gemeente Bernheze
Februari 2023	Ontwerp keer opnieuw aangepast aan de hand van opmerkingen omwonenden en gemeente
Oktober 2023	Principeakkoord verleent door gemeente Bernheze
Maart 2024	Inloopbijeenkomst 20 maart 2024 - Woonzorgcomplex De Baptiste
Maart 2024	Start procedure tot wijziging van het omgevingsplan
April 2024	1e Groepsgesprek omwonenden
Mei 2024	2e Groepsgesprek omwonenden
Juni 2024	3e Groepsgesprek omwonenden
Juli 2024	Acceptabel ontwerp voor omgeving
Augustus 2024	Keukentafelgesprekken
September 2024	Overeenstemming BVH en omgeving wat betreft ontwerp.

Proces

1. Gesprekken met omwonenden

Vorm: Persoonlijk gesprek
Deelnemers: Bewoners de Hoge Wal 29 en 31 en BVH
Doel: Principeverzoek presenteren

Inbreng: In november en december 2021 hebben er persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met de bewoners van de Hoge Wal 29 en 31. Tijdens deze gesprekken heeft [redacted] het plan toegelicht en de eerste reactie van de bewoners verzameld.
In november en december 2021 zijn er met de bewoners van De Hoge Wal 29 en 31 gesprekken gevoerd waarbij [redacted] het plan heeft toegelicht en de reactie van de bewoners zijn opgehaald, welke waar mogelijk meegenomen zijn in het vervolgproces en de verdere ontwikkeling van het plan.

Aanpassing: Na aanleiding van de gesprekken in november en december 2023 hebben de ` omwonenden zicht verenigd en gezamenlijk alle bezwaren verzameld en bezwaar gemaakt tegen het initiële ontwerp. Ook is er een WOB-verzoek gedaan bij de gemeente Bernheze, destijds behandeld door [redacted] en [redacted] (destijds werkzaam voor de gemeente Bernheze). BVH heeft toen op basis van de opmerkingen en reacties van de gemeente Bernheze, de monumentencommissie en de omwonenden een aangepast ontwerp gemaakt. De belangrijkste thema's in de feedback op het eerste ontwerp zijn: groenvoorziening, massaliteit, situering, verkeer/parkeren en woongenot.

2. Omgevingstafel Bernheze

Vorm: Overleg tijdens omgevingstafel
Deelnemers: Afgevaardigde plangebied, BVH, Gemeente Bernheze
Doel: Verzamelen feedback omgeving op aangepaste plan

Inbreng: Tijdens de omgevingstafel zijn de nieuwe plannen gepresenteerd aan de gemeente Bernheze en enkele afgevaardigden uit de buurt. Dit overleg resulteert in diverse opmerkingen en zorgen van de omwonenden, die door BVH zijn meegenomen en verwerkt in een aangepast ontwerp. De thema's van de opmerkingen waren: groen, verblijf en parkeren, massaliteit, woongenot, situatietekening,

Tijdens de omgevingstafel zijn de nieuwe plannen gepresenteerd aan de gemeente en een aantal afgevaardigden vanuit de buurt. Hieruit zijn opnieuw een aantal opmerkingen gekomen, deze zijn door BVH verwerkt en opnieuw aangepast in het ontwerp. Vanuit de gemeente Bernheze werd verzocht om tot goedkeuring van het principeverzoek geen contact te hebben met de omwonenden, met als doel dat het participatietraject eenduidig en uitsluitend via de gemeente verloopt.

De omgevingstafel heeft geresulteerd in reacties vanuit de omgeving. Deze zijn hieronder opgesomd in een aantal onderdelen:
De hoofthema's in opmerkingen wat betreft het eerste ontwerp betreffen: groen, massaliteit, situering, verkeer en parkeren en woongenot. Bovenstaande punten zijn met de vraag vanuit de gemeente Bernheze en de omgeving om een Bomen Effect Analyse (BEA) uit te voeren, verwerkt in het aangepaste ontwerp.

Aanpassingen: Na de gesprekken tijdens de omgevingstafel zijn er aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp om tegemoet te komen aan de zorgen van de omwonenden. Op het gebied van groen is de monumentale beuk op eigen terrein gehandhaafd. Bovendien is door de vermindering van de bebouwde massa meer ruimte vrijgekomen voor tuin en groen. Ter compensatie van verwijderde gras worden grasbetonklinkers en nieuw aan te planten hagen/bomen opgenomen.

Wat betreft de massaliteit van het project, hebben we de massa teruggebracht naar 22 appartementen, daarnaast is de bouwhoogte verlaagd door de eerst woonlaag half te verdiepen. Dit zorgt ervoor dat het gebouw minder massaal oogt. Deze aanpassing draagt ook bij aan het behoud van het woongenot voor de omwonenden, aangezien de lagere bouwhoogte de privacy beter waarborgt en de inkijk in de tuinen en woningen van de buren vermindert.

De situering van de inrit en entree is ook aangepast. De entree van het gebouw is verplaats van de Hoge Wal naar de La Sallestraat wat een wens is vanuit de omwonenden.

Ten slotte is er ook aandacht besteed aan het verbeteren van woongenot van de omwonenden. De verlaging van de bouwhoogte en de verplaatsing van de entree hebben ertoe geleid dat de nieuwbouw minder zonlicht blokkeert en het uitzicht van de omwonenden minder wordt belemmerd.

3. Inloopbijeenkomst

Vorm: Op 20 maart 2024 is er een inloopbijeenkomst (Zie presentatie in Bijlage 1 ‘Inloopavond De Baptiste 20-3-2024’) gehouden aan de De La Sallestraat 10 te Heesch,

Deelnemers: Hierbij waren de omwonenden, geïnteresseerde, BVH en ARE Bouwtechniek aanwezig om het ontwerp en de ontwikkeling toe te lichten. Daarnaast waren er werknemers en cliënten van Partners in Zorg aanwezig om vragen vanuit de omwonende te kunnen beantwoorden.

Doel: Het doel van de inloopbijeenkomst was het informeren over de ontwikkeling van het plan. Tijdens deze bijeenkomst is het proces en het vervolgtraject doorlopen, is het voorlopig ontwerp en de aanpassingen (inclusief parkeren) gepresenteerd en besproken. Ook was het mogelijk om een opmerkingenformulier in te vullen, waarvan de reacties zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Inbreng: Terugkijkend op de bijeenkomst en de ontvangen opmerkingen, zijn er een aantal thema’s die veelvuldig benoemd zijn en waarvoor aandacht werd gevraagd. Thema’s zoals massaliteit, parkeren en groen kwamen veelvuldig aan bod. Het werd echter duidelijk dat er behoefte is aan een andere vorm van participatie.

De indruk is dat tijdens de inloopbijeenkomst de meeste aanwezigen, op een goede wijze te woord zijn gestaan. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn in totaal 15 formulieren ingeleverd, deze zijn verwerkt in een overzicht. Later is er vanuit de gehele buurt een gezamenlijke mail gestuurd met de vragen en opmerkingen opgesomd. Deze mail is door BVH verwerkt en beantwoord.

De bezoekers van de inloopbijeenkomst die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om tijdens, of in de periode na afloop van, deze bijeenkomst een reactieformulier in te vullen zijn geregistreerd. Enkele tijd na de inloopbijeenkomst hebben onderstaande bezwaarmakers een gezamenlijke brief gestuurd waarin zij de punten van bezwaar kenbaar maken. De hoofdpunten vanuit dit bezwaar zijn

- Veiligheid
- Gezonde leefomgeving
- Duurzame mobiliteit
- Waterhuisvesting
- Hittestress i.v.m. te veel bebouwd oppervlakte
- Verdwijnen van groen in de wijk

Inbreng:

Graanakker:			*De la Sallestraat*	
1.	Graanakker 1		22.	De la Sallestraat 6
2.	Graanakker 2		23.	De la Sallestraat 7
3.	Graanakker 4		24.	De la Sallestraat 9a
4.	Graanakker 8		25.	De la Sallestraat 13
5.	Graanakker 10		26.	De la Sallestraat 14
6.	Graanakker 12		27.	De la Sallestraat 15
			28.	De la Sallestraat 16
			29.	De la Sallestraat 17
De Hoge Wal			30.	De la Sallestraat 19
7.	De hoge Wal 10		31.	De la Sallestraat 21
8.	De hoge Wal 13			
9.	De hoge Wal 14		***Boonakker***	
10.	De hoge Wal 16		32.	Boonakker 15
11.	De hoge Wal 17		33.	Boonakker 20
12.	De hoge Wal 20		34.	Boonakker 22
13.	De hoge Wal 21		35.	Boonakker 24
14.	De hoge Wal 22		36.	Boonakker 26
15.	De hoge Wal 24		37.	Boonakker 28
16.	De hoge Wal 25		38.	Boonakker 30
17.	De hoge Wal 26		39.	Boonakker 37
18.	De hoge Wal 28		40.	Boonakker 39
19.	De hoge Wal 29		41.	Boonakker 43
20.	De hoge Wal 31		42.	Boonakker 47
21.	De hoge Wal 32		43.	Boonakker 49

Aanpassingen: Er is besloten om geen verdere wijzigingen in het ontwerp door te voeren, omdat de bewoners hebben aangegeven dat de huidige vorm van participatie niet wenselijk is. Zij gaven de voorkeur aan een groepsgesprek om gezamenlijk tot een oplossing te komen. BVH heeft besloten om op dit verzoek in te gaan en een groepsgesprek te organiseren.

4. Groepsgesprekken

Groepsgesprek 1:

Vorm: Groepsgesprek (Zie presentatie in Bijlage 2 ‘Omgevingsdialoog Groepsgesprek 16-4-2024) gehouden bij het kantoor van BVH aan de Cereslaan 26 te Heesch.

Deelnemers: Bewoners directe omgeving en BVH.

Doel: Het doel van het eerste groepsgesprek op 16 April 2024 was om feedback en informatie vanuit de omgeving te verzamelen en samen te werken aan een plan dat past binnen te buurt en waarin toekomstige bewoners prettig kunnen wonen.

Inbreng: Tijdens de bijeenkomst hebben we het plan nogmaals gepresenteerd en de vragen die gesteld zijn in de gezamenlijke brief doorgenomen. Het gesprek heeft ons inzichten gegeven in de zorgen en wensen. Hieruit zijn de volgende zorgen uit naar voren gekomen:

1. Aantal wooneenheden.
2. Persoonlijk gesprek en openheid.
3. Verkeersveiligheid onderzoek.
4. Zorgbestemming en toekomstige huurders.
5. Samenwonen van jongeren en ouderen.
6. Hittestress en Boomeffectenanalyse.
7. Voorzijde van het nieuwe perceel en de nieuwe bouwvleugel.
8. Aantal bewoners per appartement
9. Financiële haalbaarheid bij minder wooneenheden.

Aanpassingen: Het groepsgesprek was constructief en heeft inzichten opgeleverd in de zorgen en wensen van de omwonenden. Een vervolgafspraak zal worden gemaakt om de mogelijke aanpassingen aan het plan verder te bespreken en het compromisplan te presenteren.

Groepsgesprek 2:

Vorm: Groepsgesprek (Zie presentatie in Bijlage 3 ‘Omgevingsdialoog Groepsgesprek 15-5-2024’) gehouden bij het kantoor van BVH aan de Cereslaan 26 te Heesch.

Deelnemers: Bewoners directe omgeving en BVH.

Doel: De doelstelling van dit tweede groepsgesprek was het realiseren van een gemeenschappelijk compromisplan dat zowel uitvoerbaar is voor BVH als tegemoetkomt aan de wensen van de omwonden.

Inbreng: Het gesprek begon met een presentatie van het bestaande plan, waarin de al doorgevoerde aanpassingen en het principeakkoord van de gemeente Bernheze werden toegelicht. Na deze presentatie werd de inbreng van de omwonenden verzameld, waarbij hun aandachtspunten opnieuw naar voren kwamen namelijk de 3 volgende hoofthema’s: bouwvolume, bestemming, parkeren en groen. Er werd een visualisatie gemaakt van een ‘optimale situatie’ vanuit het perspectief van de bewoners, waarin deze zorgen zoveel mogelijk werden geadresseerd.

Aanpassingen: Als reactie op de inbreng van de omwonenden is een compromisplan opgesteld. In dit compromisplan wordt de bomen-effect-analyse opnieuw beoordeeld om de impact van de nieuwbouw op hittestress te verminderen, onder andere door het verwijderen van het terras onder de monumentale boom.

Het ontwerp van de extra parkeerplaatsen wordt herzien om tegemoet te komen aan de zorgen over verkeersveiligheid. Daarnaast blijft het perceel bestemd voor 'maatschappelijk' gebruik, waardoor regulier wonen uitgesloten blijft en de bewoning altijd gerelateerd moet zijn aan maatschappelijke doeleinden. Tijdens de presentatie werd geconcludeerd dat het geschetste 'optimale' plan wenselijk is en dat het compromisplan een stap in de juiste richting vormt. Echter, ondanks de vermindering van twee appartementen aan de voorzijde, bleven de omwonenden van mening dat het bouwvolume nog steeds te groot is, wat gevolgen heeft voor parkeren, verkeersveiligheid, en de druk op de groenvoorziening.

De presentatie met de drie plannen is toegevoegd als Bijlage 3 'Omgevingsdialoog Groepsgesprek 15-5-2024 'bij dit verslag ter verduidelijking van de besproken punten.

Groepsgesprek 3:

Vorm: Tijdens het derde groepsgesprek (Zie Bijlage 4 'Omgevingsdialoog Groepsgesprek 18-6-2024') hebben we drie verschillende ontwikkelopties aan de omgeving gepresenteerd.

Deelnemers: Bewoners directe omgeving en BVH

Doel: Het doel van deze bijeenkomst was om gezamenlijk een weloverwogen keuze te maken voor een van deze drie opties. Bij het presenteren van de voorstellen hebben we enerzijds de drie keuzemogelijkheden uitgewerkt. Tegelijkertijd hebben we duidelijk aangegeven wat BVH Projectontwikkeling van de omgeving verwacht om tot een succesvolle uitvoering te komen.

Inbreng: **Keuze A: Plan met principeakkoord voor 22 appartementen**
Dit plan is voor BVH het 'optimale' ontwerp, maar het roept veel zorgen op bij de omwonenden. We verwachten dan ook aanzienlijke weerstand en een gebrek aan medewerking vanuit de omgeving.

Keuze B: Aangepast compromisplan
Dit compromisplan bevat weloverwogen aanpassingen om tegemoet te komen aan de belangrijkste aandachtspunten van de omgeving, zoals verkleining van de bouwmassa aan de Hoge Wal, meer parkeerruimte op eigen terrein, en een grotere groenvoorziening. Hoewel dit plan in lijn is met de resultaten van de omgevingsdialoog, verwachten we op basis van de overleggen nog steeds weerstand van de buurt.

Keuze C: Optimaal plan aangepast ontwerp op basis van omgevingswensen
Deze optie is het resultaat van een heroverweging van het 'optimale' plan binnen BVH. Dit was voor ons een flinke stap terug, maar door efficiënter gebruik te maken van de bestaande bebouwing, hebben we een haalbaar ontwerp kunnen realiseren dat in alle opzichten tegemoetkomt aan de wensen van de omwonenden. Voor deze keuze is het noodzakelijk dat we volledige steun en commitment van de directe omgeving.

Aanpassingen: Gezamenlijk is de keuze gemaakt voor **Keuze C**. De omgeving heeft ook aangegeven graag te zien dat de plannen verder worden uitgewerkt door de architect. BVH Projectontwikkeling zal hiermee aan de slag gaan om een definitief ontwerp te presenteren dat de goedkeuring van alle betrokkenen kan dragen. Ook is aangegeven dat er nog enkele adresgebonden vragen en details zijn die nadere bespreking vereisen. Om deze laatste zorgen weg te nemen, hebben we afgesproken om deze kwesties persoonlijk te bespreken met de betrokken bewoners.

5. Keukentafelgesprekken:

Vorm: Keukentafelgesprek

Deelnemers: Bewoners directe omgeving en BVH.

Doel: Adresgebonden vragen en details in kaart brengen en verwerken in ontwerp.

Inbreng: Tijdens het gesprek hebben we besloten om het proces in twee fases te splitsen om de onderwerpen beter te kunnen behandelen. In de eerste fase hebben we ons gericht op de ontwerpprincipes die als basis zullen dienen voor het nieuwe omgevingsplan. Zodra we overeenstemming hebben bereikt over dit plan, inclusief aspecten zoals functies, bestemmingen, bouwmassa's, bouwhoogtes, parkeren, en groenvoorzieningen, zullen we doorgaan naar de tweede fase: de uitvoering.

Aanpassingen: Resultaten van de Eerste Fase: Ontwerp en Omgevingsplan
Tijdens het overleg zijn de volgende conclusies en wensen vastgesteld, waarmee we de eerste fase succesvol hebben afgerond. De aanpassingen worden doorgevoerd mits we commitment hebben van de omgeving.

1. Erfafscheiding tussen Hoge Wal 29/31 en La Sallestraat 10:

- De erfafscheiding wordt gerealiseerd als een gemetselde muur in wildverband, met steunberen en uitgevoerd in bruinrode baksteen. Deze muur wordt op kosten van BVH aangelegd.

2. Achterzijde Hoge Wal 29/31:

- De bewoners van Hoge Wal 29/31 hebben verzocht dat er aan de achterzijde van hun perceel geen extra bebouwing of overkapping plaatsvindt om overlast te voorkomen. Deze wens is verwerkt in de laatste tekening.

3. Inmeting:

- De hoogte van de nieuwbouw is bepaald in relatie tot de hoogte van de muur en de berging in de tuin van Hoge Wal 29/31.

4. Vluchtdeur Nieuwbouw:

- Om ongewenst gebruik te voorkomen, is het verzoek van de omwonenden gehonoreerd om de vluchtdeur aan de achterzijde van de nieuwbouw alleen van binnenuit te openen. Deze aanpassing is opgenomen in de laatste tekening.

5. Parkeersituatie Hoge Wal:

- De parkeersituatie bij Hoge Wal blijft ongewijzigd, conform de wens van de omwonenden. Dit is bevestigd in de meest recente tekening.

Vooruitblik op de Tweede Fase: Uitvoering en Omgevingsvergunning

In de volgende fase van het overleg zullen we ons richten op de uitvoering van Keuze C en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij zullen onder andere de volgende punten centraal staan:

1. **Bouwkundige Opname:**
   - Voordat de bouw begint, zal een bouwkundige opname worden uitgevoerd om vast te stellen of de bouw geen schade veroorzaakt bij de omliggende bebouwing.

2. **Impact op de Buurt:**
   - Er zal aandacht worden besteed aan de mogelijke impact op de buurt, met inbegrip van zaken zoals geluidsoverlast, stofontwikkeling, en de plaatsing van afvalbakken. Deze aspecten zullen worden besproken om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

3. **Inspraak op de Groenstrook bij de Hoeksituatie:**
   - Een specifiek aandachtspunt is de groenstrook bij de hoeksituatie, vooral nu de meerstammige eik zal verdwijnen. De omwonenden hebben de wens uitgesproken om inspraak te hebben bij de keuze van vervangend groen, zodat er een passende compensatie plaatsvindt. Dit zal uiteraard in samenwerking met de gemeente Bernheze gebeuren, aangezien zij de eigenaar zijn van het perceel.

4. **Groenvoorziening bij de Erfgrens Hoge Wal 29/31:**
   - De omwonenden hebben gevraagd om extra groen langs de erfgrens bij Hoge Wal 29 en 31, om te voorkomen dat dit gebied een informele zitplek wordt. Dit punt zal nog nader worden besproken en uitgewerkt in het uiteindelijke plan.

5. **Zonnestudie:**
   - Er zal een zonnestudie worden uitgevoerd om te beoordelen wat de invloed is van de nieuwe bebouwing op de zonnepanelen van Hoge Wal 29. Dit aspect zal nog nader worden onderzocht en besproken om mogelijke negatieve effecten te minimaliseren.

6. **Parkeerplaats De La Sallestraat**
   - Er is onzekerheid over de geschetste parkeersituatie. De omwonenden verzoeken om deze in werkelijke situatie te controleren en niet alleen aan de hand van de kadastrale grenzen.

7. Conclusie en Slotwoord

Conclusie

Het goede overleg met de omwonenden rond het project aan de De La Sallestraat 10 in Heesch heeft geleid tot aanpassingen in het oorspronkelijke ontwerp. Dankzij de inbreng van de buurtbewoners is er een plan ontstaan met een kleiner gebouw, meer groen, en parkeermogelijkheden. Dit herziende ontwerp, waarin zestien appartementen worden gerealiseerd, markeert de afronding van stap 1: het ontwerp en omgevingsplan. Dit resultaat weerspiegelt zowel de haalbaarheid voor BVH Projectontwikkeling als de wensen van de omwonenden, zoals weergegeven in bijlagen 2021-04_VO-01_04-09-2024 t/m 2021-04_VO-09_04-09-2024.

Slotwoord

BVH Projectontwikkeling waardeert de constructieve samenwerking met de omwonenden gedurende de eerste fase van dit project. De actieve betrokkenheid en open dialoog hebben een belangrijke rol gespeeld in het verfijnen van het ontwerp, en zorgen voor een solide basis voor de volgende fasen. Nu stap 1 succesvol is afgerond, kijken we uit naar verder constructief overleg met betrekking tot stap 2: de uitvoering en de omgevingsvergunning. BVH blijft zich inzetten voor transparante communicatie en samenwerking om het project succesvol te realiseren en een woonomgeving te creëren waarin iedereen zich thuis voelt.

Inloopbijeenkomst 'De Baptiste'

20 maart 2024
Van 16:30 uur tot 20:00 uur
De La Sallestraat 10 te Heesch



DE BAPTISTE

BVH
PROJECTONTWIKKELING

Inhoud presentatie

1. Doel van deze inloopbijeenkomst
2. Omgevingsdialoog
3. Planontwikkeling
4. Vervolgproces
5. Informatievoorziening & Invulformulieren

DE BAPTISTE

1. Doel van deze inloopbijeenkomst

Doel inloopavond

- Informeren over de ontwikkeling van het plan
  - Het doorlopen proces en het vervolgtraject
  - Het voorlopig ontwerp en de aanpassingen, inclusief parkeren
  - Informatie en participatie voor omwonenden



- Beantwoorden van uw vragen aan de tafels

Opzet thematafels inloopavond

- Uw reacties/vragen op het plan kunt u bespreken met de experts aan de betreffende thematafels.
- U kunt desgewenst ook uw reactie invullen op het opmerkingenformulier.
- Uw reactie wordt, indien mogelijk, meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.
  - *(let op: uw opmerkingen op het opmerkingenformulier worden dus niet beantwoord).*

PARTNERS IN ZORG · ARE BOUWTECHNIEK · BVH PROJECTONTWIKKELING

DE BAPTISTE

2. Omgevingsdialoog | Mijlpalen

Mijlpalen

• BVH koopt locatie De La Sallestraat 10, Heesch	December 2020
• Samenwerking Partners in Zorg	Juni 2021
• Bekendmaking en individuele gesprekken met 2 van de direct omwonenden.	November 2021
• Principeverzoek ingediend bij gemeente Bernheze	December 2021
• Bezwaren omwonenden ontvangen en boom monumentaal verklaard	Februari 2022
• Ontwerp aangepast aan opmerkingen omwonenden en gemeente	Februari 2022
• Omgevingstafel gemeente Bernheze	November 2022
• Ontwerp opnieuw aangepast aan opmerkingen omwonenden en gemeente	Februari 2023
• Principeakkoord verleent door gemeente Bernheze	Oktober 2023
• **Inloopbijeenkomst 20 maart 2024 - Woonzorgcomplex De Baptiste**	**Maart 2024**
• Start procedure tot wijziging van het omgevingsplan	Maart 2024

DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling

- Behoefte aan collectieve woonvormen is groot in Nederland, ook in Bernheze. (Woonvisie 2022-2026)
- Samenwerking met Partners in Zorg, aanbieder van beschermd wonen, individuele ondersteuning en dagbesteding.
- Samen een veilige woonomgeving ontwikkelen voor mensen met psychische of psychosociale problemen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen en een beschermde en veilige woonplek nodig hebben. Een plek die binding met het centrum heeft en waar sociale interactie kan plaatsvinden.
- Dit leidt tot een voorlopig ontwerp voor een collectieve woonvorm in het karakteristieke kloostergebouw aan De La Sallestraat in Heesch.

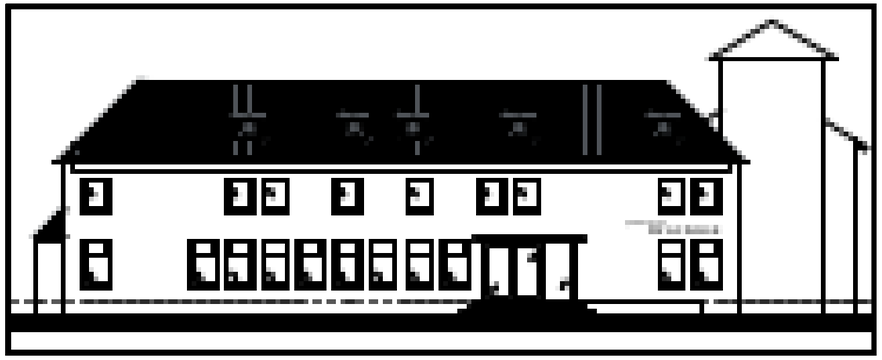
DE BAPTISTE

3. Initieel ontwerp - 2021

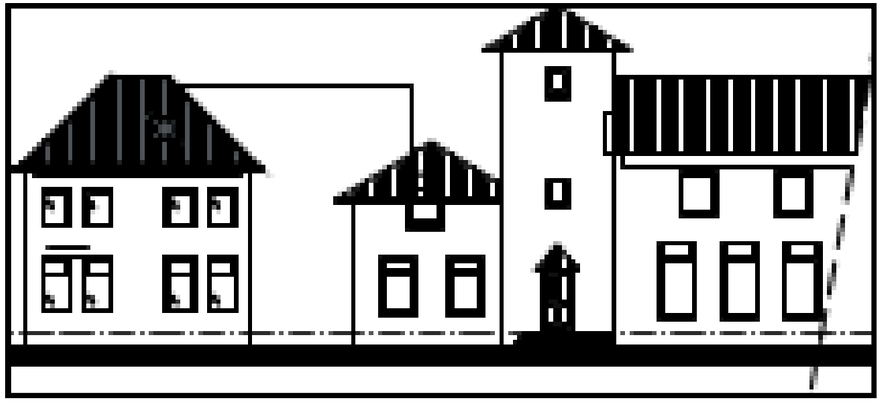
- Entree georiënteerd op de Hoge Wal.
- 30 appartementen.
- 3 lagen (begane grond met 2 verdiepingen).
- Deels verdwijnen van groen op het terrein.

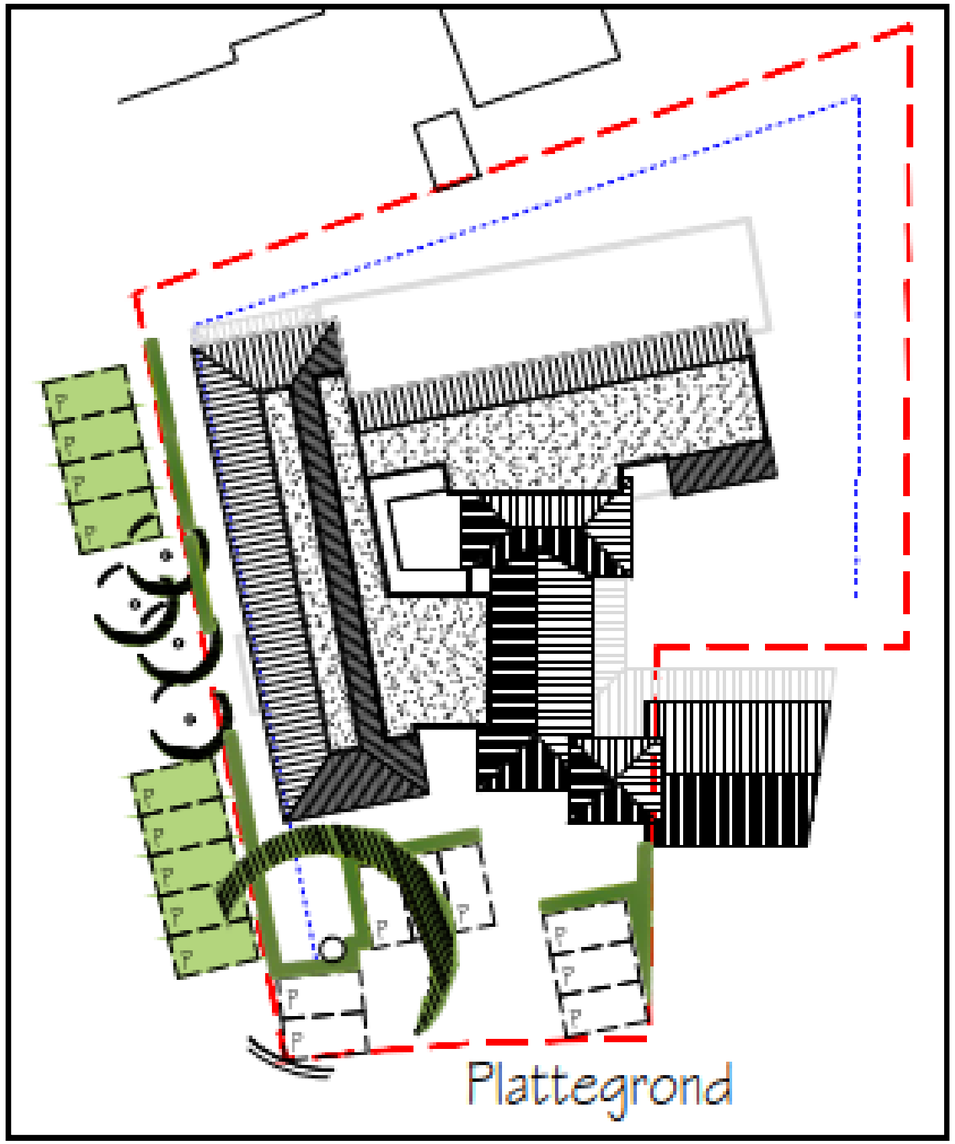
<u>Aanzichten</u>

Linkerzijde /
Hoge Wal



Voorzijde /
De La Sallestraat





DE BAPTISTE

3. Reacties op ontwerp 1

Groen

- Het groen / flora en fauna in de tuin wordt verwijderd om plaats te maken voor bebouwing.
- (Gemeentelijk) Groen wordt opgeofferd voor verharde parkeerplaatsen waar auto's komen te staan.
- De beuk op eigen terrein in de tuin is monumentaal verklaard en moet de ruimte krijgen die het nodig heeft.

Massaliteit

- Het gebouw is te massaal en het aantal appartementen en bewoners baart omwonende zorgen.
- De peilhoogte is hoger dan omliggende woningen.

Situatietekening

- Situering inrit/entree op de Hoge Wal is niet logisch en niet wenselijk.
- Inrit langs de Hoge Wal is onveilig vanwege de zichtlijnen.

Verkeer en parkeren

- Parkeren verdrukt (openbaar) groen.
- Verslechtering van de parkeermogelijkheden in de buurt door een toename van het aantal woningen.
- Geluidsoverlast door toename van het aantal verkeersbewegingen.

Woongenot

- Privacy van direct omwonenden komt in het geding.
- Het uitzicht van omwonenden verslechterd.
- De nieuwbouw zal zonlicht blokkeren voor omwonenden.

3. Boom Effect Analyse

- Vraag vanuit de omgeving en gemeente om een Bomen Effect Analyse (BEA) uit te voeren.

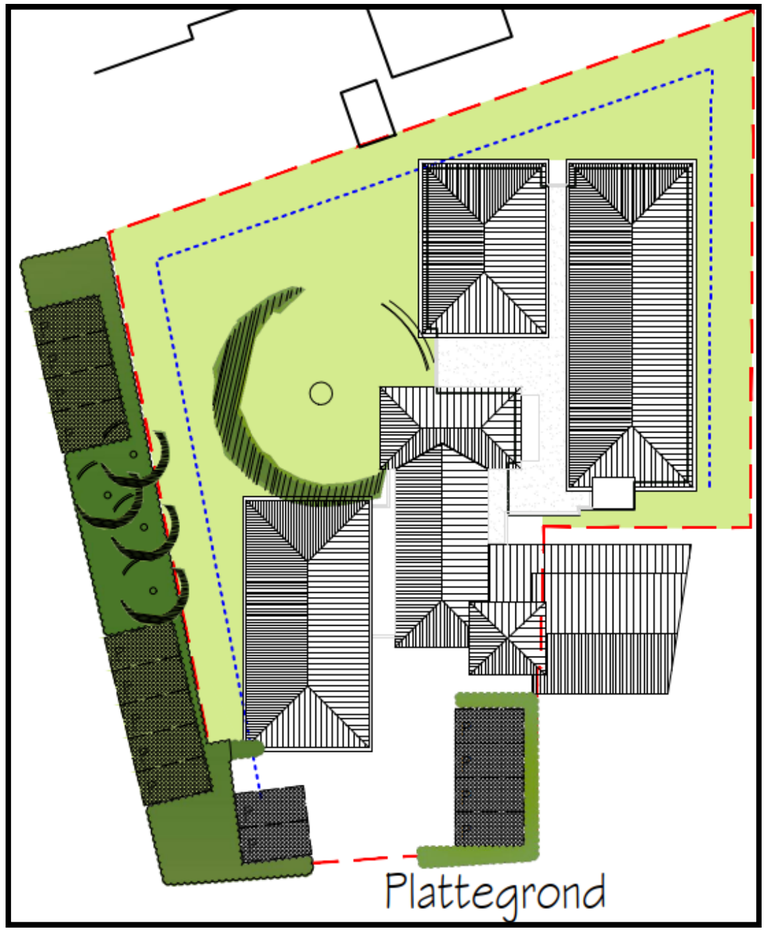
- Hiermee waarborgen we dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het duurzaam behoud van de monumentale boom.





3. Aangepast ontwerp

- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Eerste woonlaag nieuwbouw half verdiept, zodat de nokhoogte wordt beperkt. Dak in de vorm van hellende kap waardoor geheel minder massaal oogt. Daarmee minder impact op privacy/uitzicht en de inval van zonlicht.
- Entree verplaatst naar De La Sallestraat.
- Boom Effect Analyse verwerkt en een grotere tuin met ruimte voor groen/flora en fauna.
- Het verwijderde gras ten behoeve van parkeerplaatsen compenseren met grasbetonklinkers, hagen en/of boompjes.



Aanzicht - De La Sallestraat 10



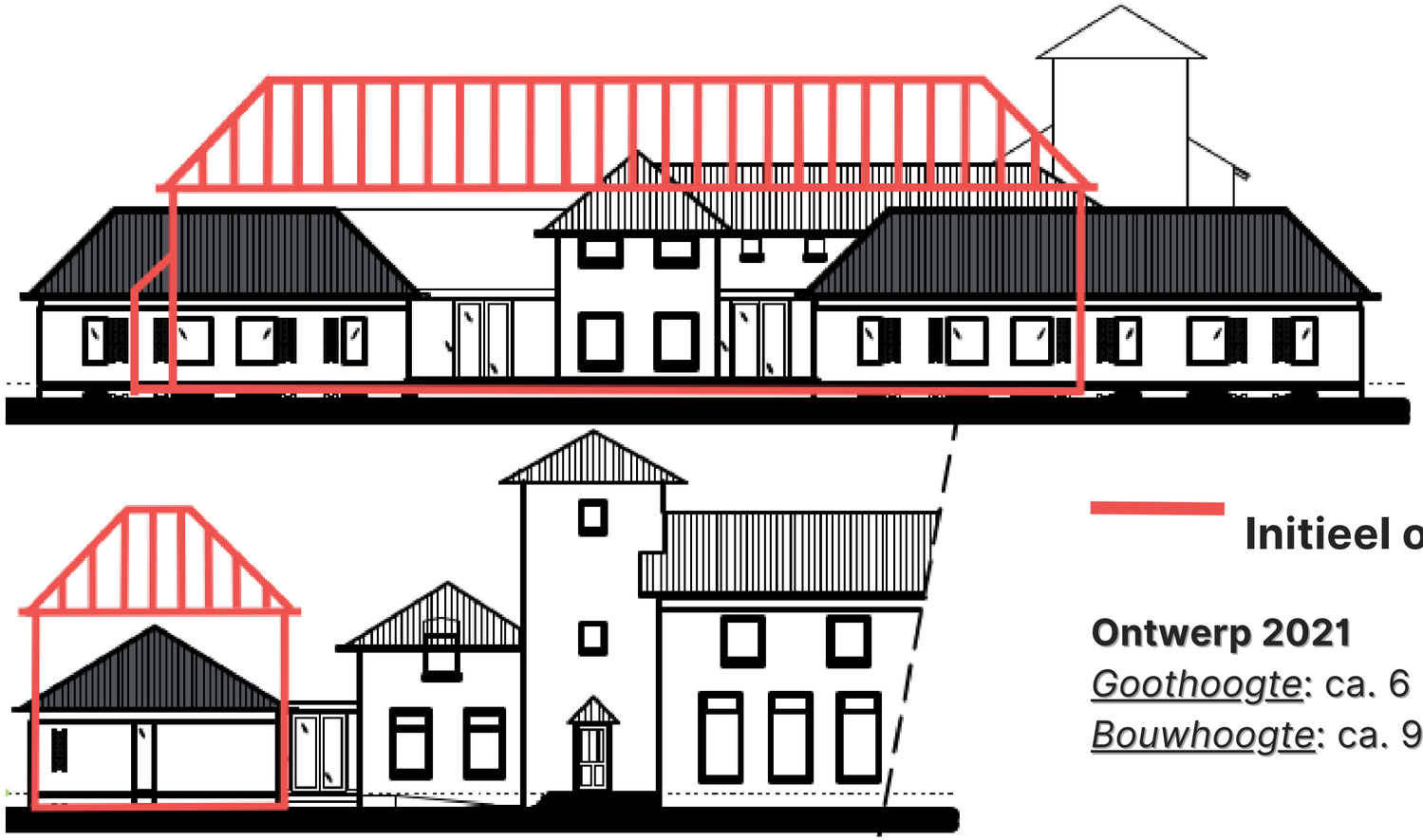
Aanzicht - Hoge Wal



DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling in beeld

- Massaliteit nieuwbouw significant minder door verlaging van de goot- en nokhoogte.
- **Aangepast ontwerp**: Goothoogte van ca. 3 meter en bouwhoogte van ca. 5,5 meter.



Initieel ontwerp - 2021

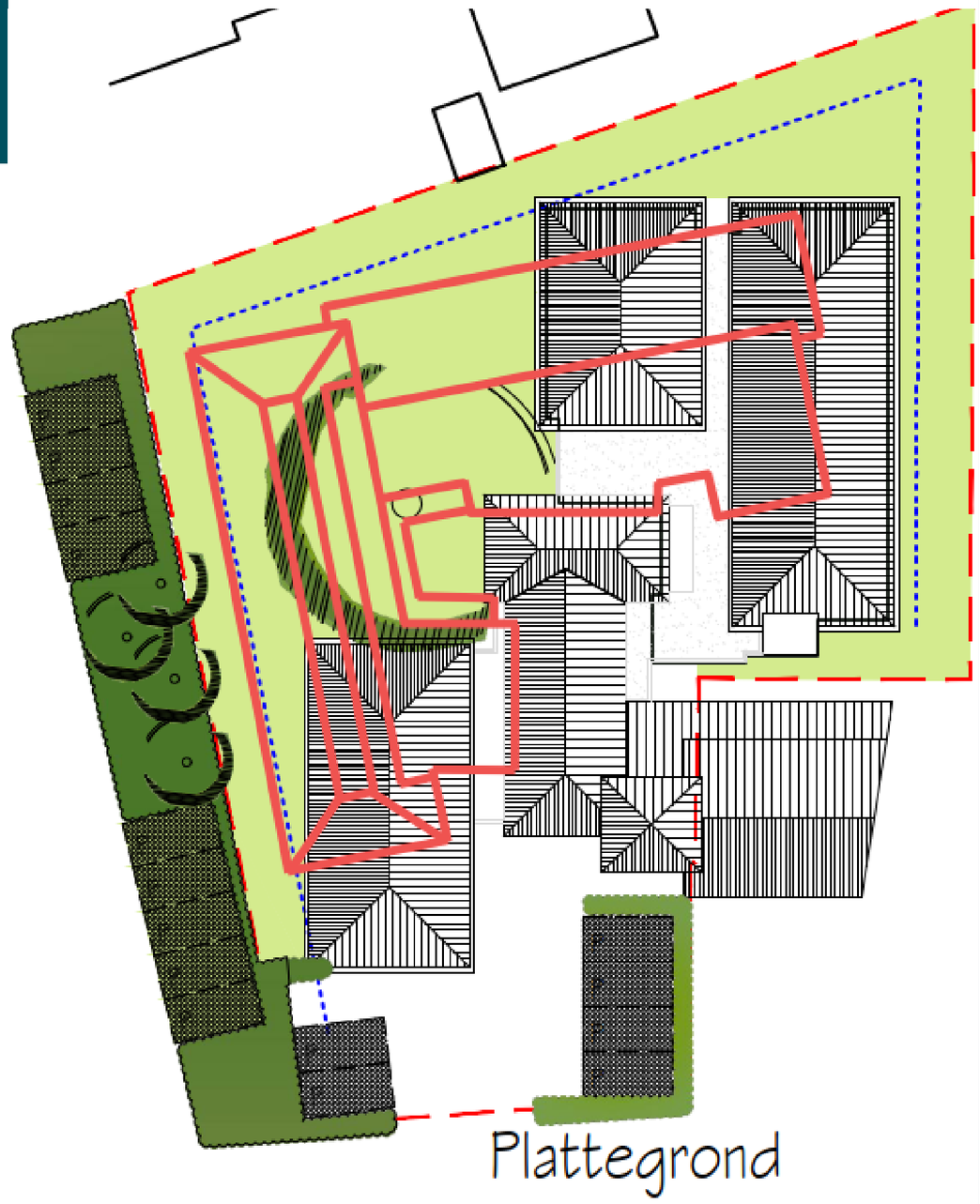
Ontwerp 2021
Goothoogte: ca. 6 meter boven peil.
Bouwhoogte: ca. 9,5 meter boven peil.

DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling in beeld

- Minder bebouwd oppervlakte van 925 M2 naar ca. 745 M2.
- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Door de nieuwbouw op te delen in verschillende losstaande massa's, oogt de totale massa van het project aanzienlijk kleiner, waardoor het beter integreert in de omgeving en minder massaal lijkt.
- Entree georiënteerd op de La Sallestraat.

Initieel ontwerp - 2021



DE BAPTISTE

4. Vervolgproces

- Principeakkoord gemeente Bernheze Oktober 2023.
- Plan wijkt af van vigerende bestemmingsplan
- Komende tijd omgevingsplanprocedure doorlopen om de bestemming te wijzigen.
- Hiervoor dienen diverse onderzoeken in het kader van milieu, stedenbouw, verkeer/parkeren, groen etc. uitgevoerd te worden.

Basis omgevingsplan.

↓

Ontwerp-omgevingsplan

↓

Vastgesteld omgevingsplan

↓

Aanvraag Omgevingsvergunning

↓

Verlening omgevingsvergunning

↓

Start bouw

DE BAPTISTE

5. Informatievoorziening

Deze presentatie wordt gedeeld via de website van BVH Projectontwikkeling:

bvhontwikkeling.nl

- Reacties of vragen?
- Laat vandaag uw opmerkingen achter!
- Later vragen/opmerkingen?

Bespreek het aan de betreffende thematafel.

Vul een formulier in.

info@bvhontwikkeling.nl

Uw reactie wordt, indien mogelijk, meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.
(let op: uw opmerkingen op het opmerkingenformulier worden dus niet beantwoord).

PARTNERS IN ZORG

BVH PROJECTONTWIKKELING

DE BAPTISTE

Omgevingsdialoog Groepsgesprek 'De Baptiste'

16 April 2024
Van 19:00 uur tot 20:00 uur
Cereslaan 26 te Heesch



DE BAPTISTE

BVH PROJECTONTWIKKELING

Groepsgesprek

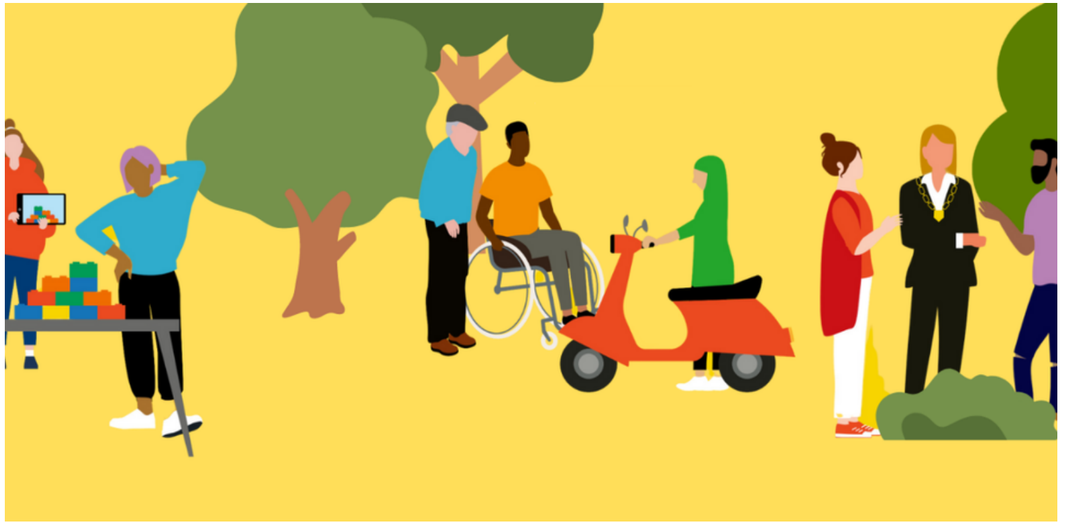
1. Doel van de avond
2. Inleiding
3. Planverloop
4. Vragen op scherm
5. Vragenronde
6. Afsluiting

DE BAPTISTE

1. Doel van deze inloopbijeenkomst

Doel inloopavond

- Wanneer is avond geslaagd?
- Doel van BVH.
- Doel van buurtbewoners.



DE BAPTISTE

1. Inleiding

Doel inloopavond

- Ontwikkelvisie BVH
- Omgevingsdialoog tot op heden
- Individuele situaties

Mijlpalen

• BVH koopt locatie De La Sallestraat 10, Heesch	December 2020
• Samenwerking Partners in Zorg	Juni 2021
• **Bekendmaking en individuele gesprekken met 2 van de direct omwonenden.**	November 2021
• Principeverzoek ingediend bij gemeente Bernheze	December 2021
• **Bezwaren omwonenden ontvangen en boom monumentaal verklaard**	Februari 2022
• Ontwerp aangepast aan opmerkingen omwonenden en gemeente	Februari 2022
• **Omgevingstafel gemeente Bernheze**	November 2022
• Ontwerp opnieuw aangepast aan opmerkingen omwonenden en gemeente	Februari 2023
• Principeakkoord verleent door gemeente Bernheze	Oktober 2023
• **Inloopbijeenkomst 20 maart 2024 - Woonzorgcomplex De Baptiste**	**Maart 2024**
• Start procedure tot wijziging van het omgevingsplan	Maart 2024
• **Groepsgesprek n.a.v. verzoek inloopbijeenkomst 20 Maart 2024**	April 2024

DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling

- Behoefte aan collectieve woonvormen is groot in Nederland, ook in Bernheze. (Woonvisie 2022-2026)
- Samenwerking met Partners in Zorg, aanbieder van beschermd wonen, individuele ondersteuning en dagbesteding.
- Samen een veilige woonomgeving ontwikkelen voor mensen met psychische of psychosociale problemen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen en een beschermde en veilige woonplek nodig hebben. Een plek die binding met het centrum heeft en waar sociale interactie kan plaatsvinden.
- Dit leidt tot een voorlopig ontwerp voor een collectieve woonvorm in het karakteristieke kloostergebouw aan De La Sallestraat in Heesch.

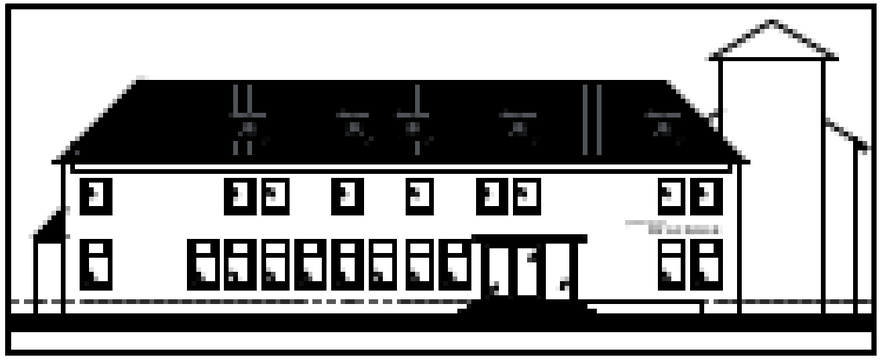
DE BAPTISTE

3. Initieel ontwerp - 2021

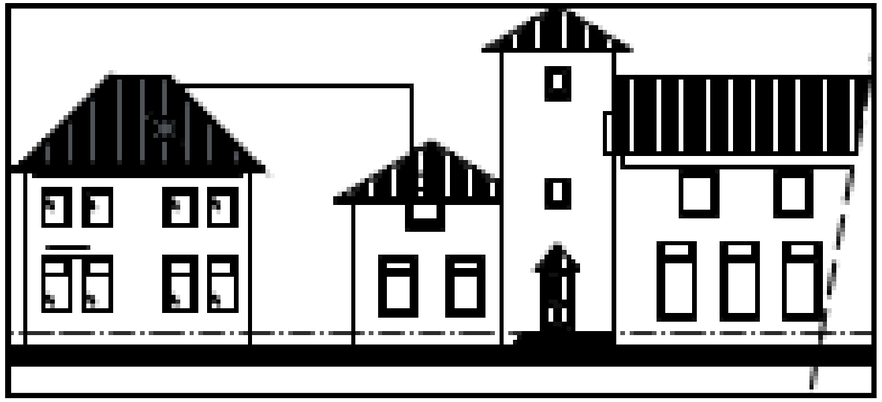
- Entree georiënteerd op de Hoge Wal.
- 30 appartementen.
- 3 lagen (begane grond met 2 verdiepingen).
- Deels verdwijnen van groen op het terrein.

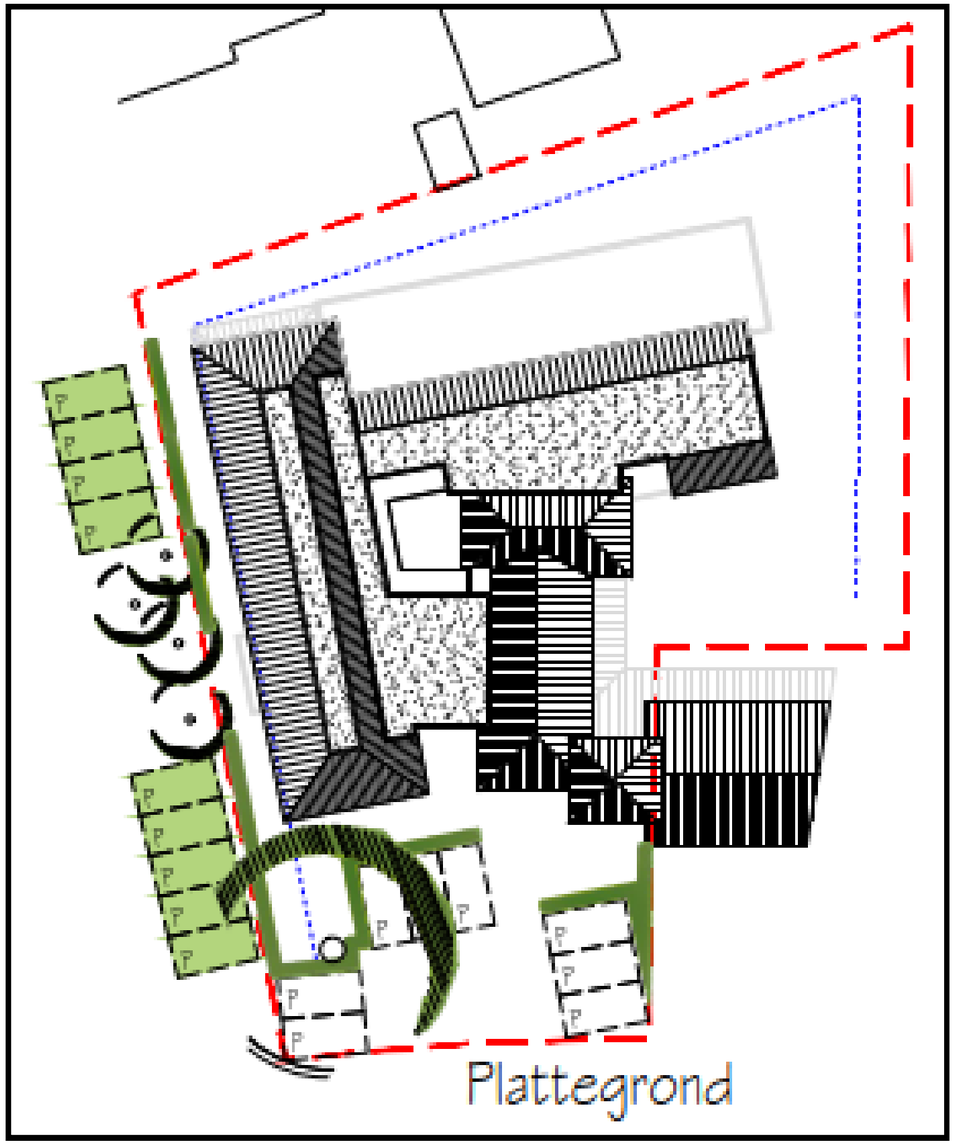
<u>Aanzichten</u>

Linkerzijde /
Hoge Wal



Voorzijde /
De La Sallestraat





DE BAPTISTE

3. Reacties op ontwerp 1

Groen

- Het groen / flora en fauna in de tuin wordt verwijderd om plaats te maken voor bebouwing.
- (Gemeentelijk) Groen wordt opgeofferd voor verharde parkeerplaatsen waar auto's komen te staan.
- De beuk op eigen terrein in de tuin is monumentaal verklaard en moet de ruimte krijgen die het nodig heeft.

Massaliteit

- Het gebouw is te massaal en het aantal appartementen en bewoners baart omwonende zorgen.
- De peilhoogte is hoger dan omliggende woningen.

Situatietekening

- Situering inrit/entree op de Hoge Wal is niet logisch en niet wenselijk.
- Inrit langs de Hoge Wal is onveilig vanwege de zichtlijnen.

Verkeer en parkeren

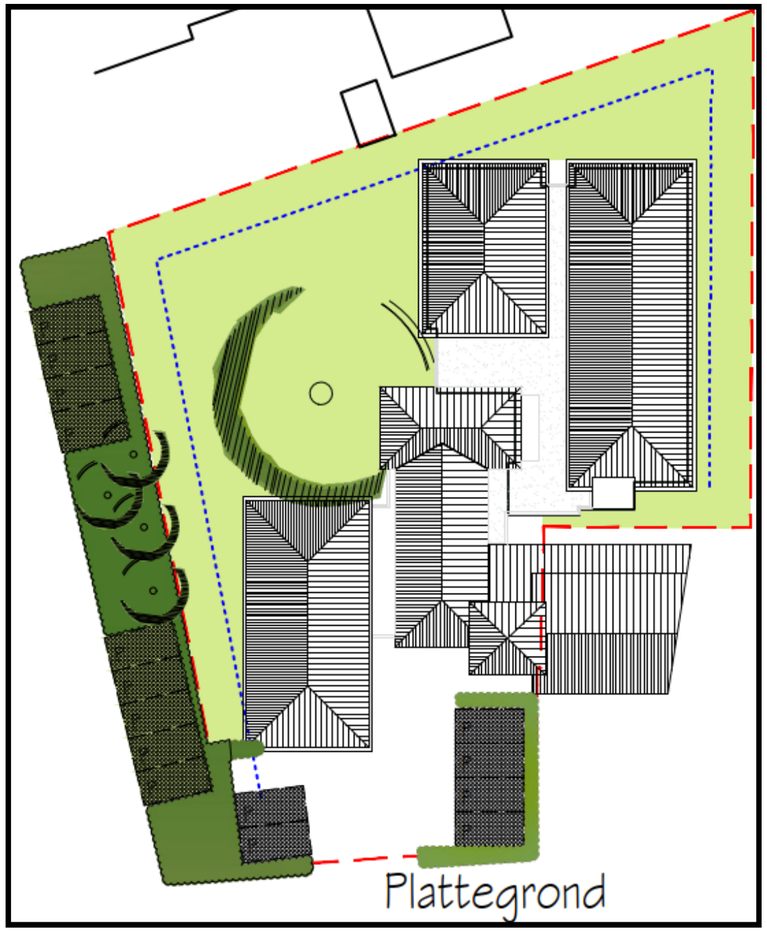
- Parkeren verdrukt (openbaar) groen.
- Verslechtering van de parkeermogelijkheden in de buurt door een toename van het aantal woningen.
- Geluidsoverlast door toename van het aantal verkeersbewegingen.

Woongenot

- Privacy van direct omwonenden komt in het geding.
- Het uitzicht van omwonenden verslechterd.
- De nieuwbouw zal zonlicht blokkeren voor omwonenden.

3. Aangepast ontwerp

- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Eerste woonlaag nieuwbouw half verdiept, zodat de nokhoogte wordt beperkt. Dak in de vorm van hellende kap waardoor geheel minder massaal oogt. Daarmee minder impact op privacy/uitzicht en de inval van zonlicht.
- Entree verplaatst naar De La Sallestraat.
- Boom Effect Analyse verwerkt en een grotere tuin met ruimte voor groen/flora en fauna.
- Het verwijderde gras ten behoeve van parkeerplaatsen compenseren met grasbetonklinkers, hagen en/of boompjes.



Aanzicht - De La Sallestraat 10



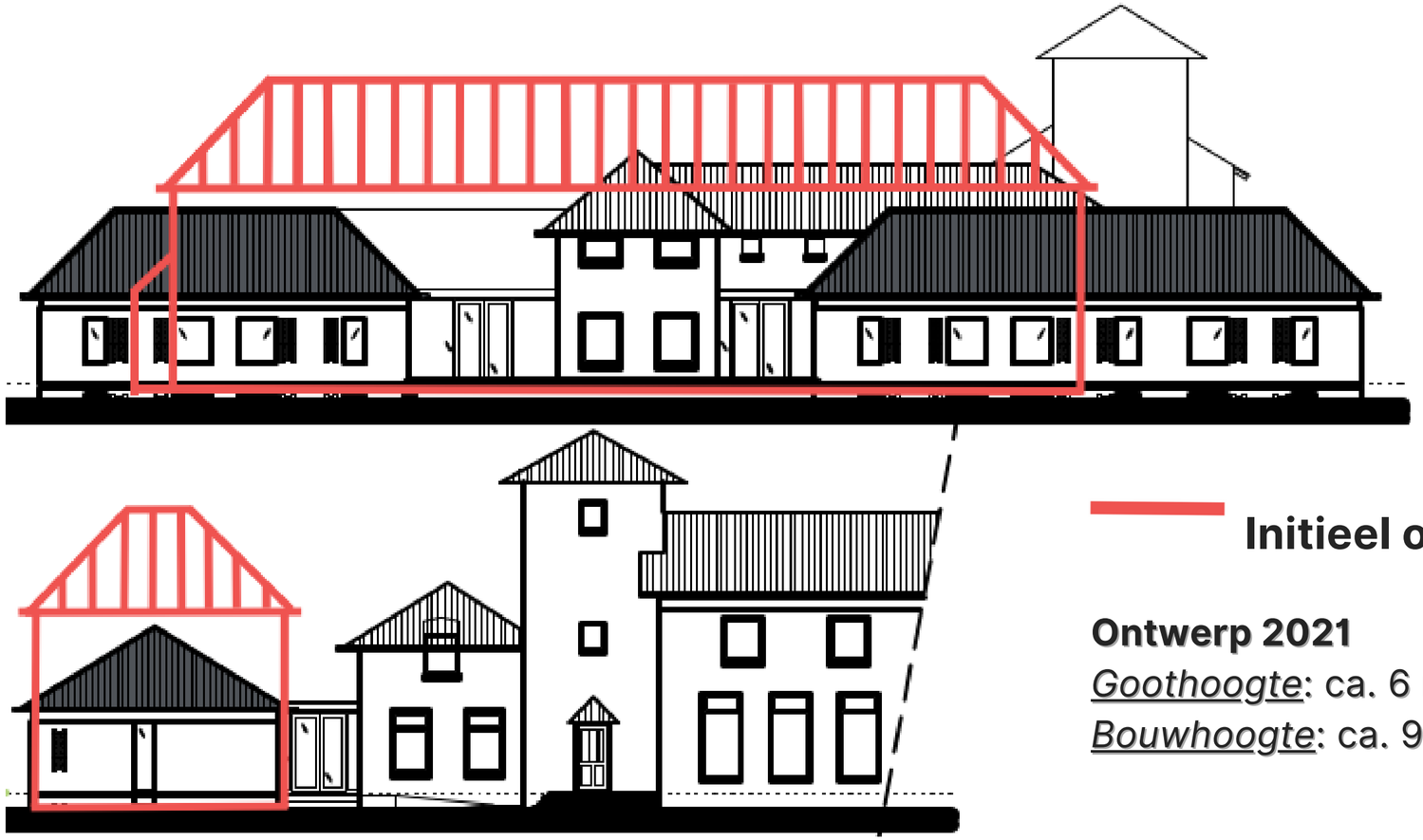
Aanzicht - Hoge Wal



DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling in beeld

- Massaliteit nieuwbouw significant minder door verlaging van de goot- en nokhoogte.
- **Aangepast ontwerp**: Goothoogte van ca. 3 meter en bouwhoogte van ca. 5,5 meter.



Initieel ontwerp - 2021

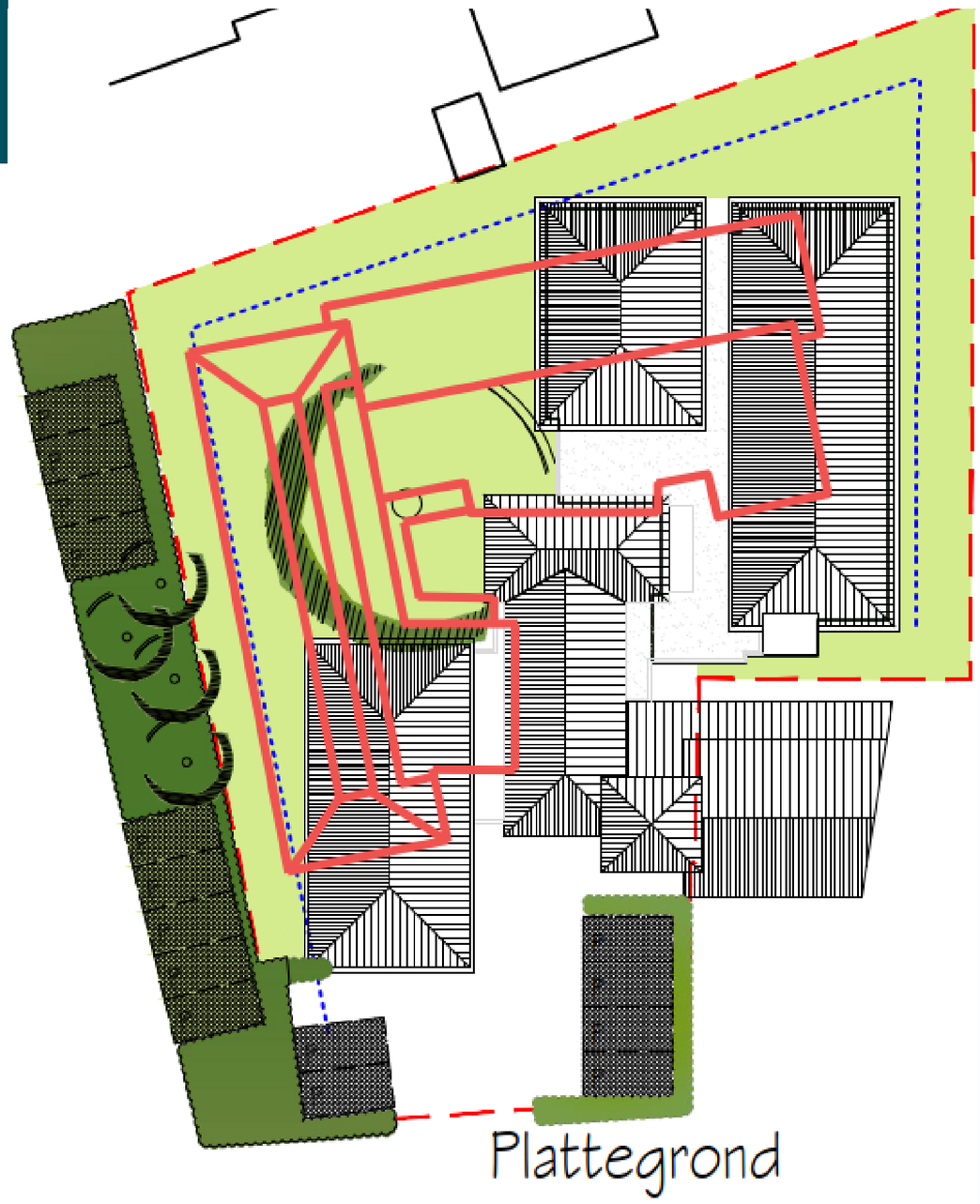
Ontwerp 2021
Goothoogte: ca. 6 meter boven peil.
Bouwhoogte: ca. 9,5 meter boven peil.

DE BAPTISTE

3. Planontwikkeling in beeld

- Minder bebouwd oppervlakte van 925 M2 naar ca. 745 M2.
- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Door de nieuwbouw op te delen in verschillende losstaande massa's, oogt de totale massa van het project aanzienlijk kleiner, waardoor het beter integreert in de omgeving en minder massaal lijkt.
- Entree georiënteerd op de La Sallestraat.

Initieel ontwerp - 2021



DE BAPTISTE

2. Vragen/opmerkingen

Vragen/opmerkingen buurt

1. Gevaarlijke situatie door dwars parkeren, tekort aan parkeerplaatsen. Omwonenden vragen om verkeersveiligheidonderzoek.
2. Verslechtering van hittekaart door vergroten bouwblok en verstening.
3. In rapport van bomenspecialist is kruinomgang te klein aangegeven. Daarnaast opgesteld toen nog geen sprake was van een soutterain.
4. Te veel verstening, hierdoor krijgt monumentale beuk geen overleveringskans.
5. Bezonning ongunstig en schaduwwerking onplezierig.
6. Bouwen onder de grond groot risico door hoge waterstand.
7. Bestemming is wonen, dit moet zorg zijn.
8. Combinatie van partners in zorg met ouderen die geen zorg nodig hebben, hierdoor klopt parkeernorm niet.
9. Berging van 5m hoog tegen erfgrens is te hoog.
10. 10 appartementen zijn haalbaar/acceptabel voor de buurt.

2. Vragen/opmerkingen

Vragen/opmerkingen Hoge Wal.

1. De voorzijde van het perceel De La Sallestraat 10 heeft de specifieke bestemming tuin, dat is niet zonder reden.
2. Het groen 'met grote prachtige meerstammige eik' en de onbelemmerde zichtlijn mogen absoluut niet worden aangetast.
3. De bebouwing zo dichtbij onze woning positioneren tast onze privacy aan.
4. De parkeerdruk is nu al hoog, en met de plannen voor De La Sallestraat 10 wordt deze nog eens aanzienlijk vergroot. Een onacceptabel vooruitzicht.
5. Het idee om voor onze deur parkeerplaatsen aan te leggen in plaats van het huidige groen is niet aanvaardbaar.
6. Niet alleen ontbreekt de ruimte, ze liggen ook erg dicht bij de kruising en zonder voetgangerspad naar de De La Sallestraat 10.
7. Door de geplande hoeveelheid appartementen zullen de verkeersbewegingen rondom onze woning onaanvaardbaar toenemen.
8. Het is mij onduidelijk welke bestemming (woning of zorg) wordt opgenomen in het omgevingsplan (en gebruik huidige bestemming).
9. Het karakteristiek gebouw wordt met een nietszeggende aanbouw aan de voorzijde esthetisch geweld aangedaan.

5. Vraag- en antwoord

- Reacties of vragen?

DE BAPTISTE

Groepsgesprek 'De Baptiste'

15 Mei 2024
Van 19:00 uur tot 20:00 uur
Cereslaan 26 te Heesch



DE BAPTISTE

BVH
PROJECTONTWIKKELING

Groepsgesprek

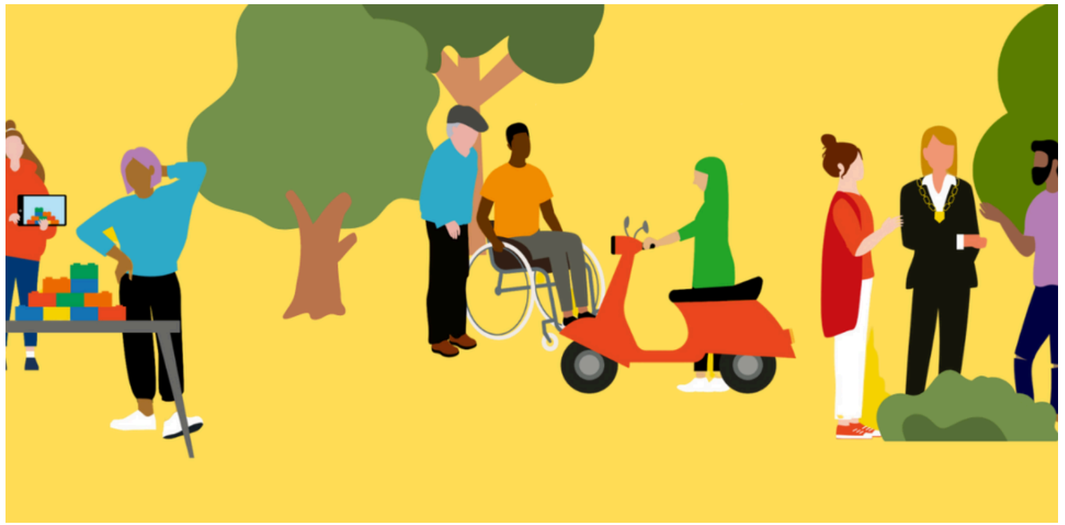
- Doel van de avond
- Bestaand plan met principeakkoord
- Plan met verwerking alle aandachtspunten
- Voorgesteld plan met haalbare tegemoetkomingen
- Groepsgesprek
- Afsluiting

DE BAPTISTE

Doel van dit groepsgesprek

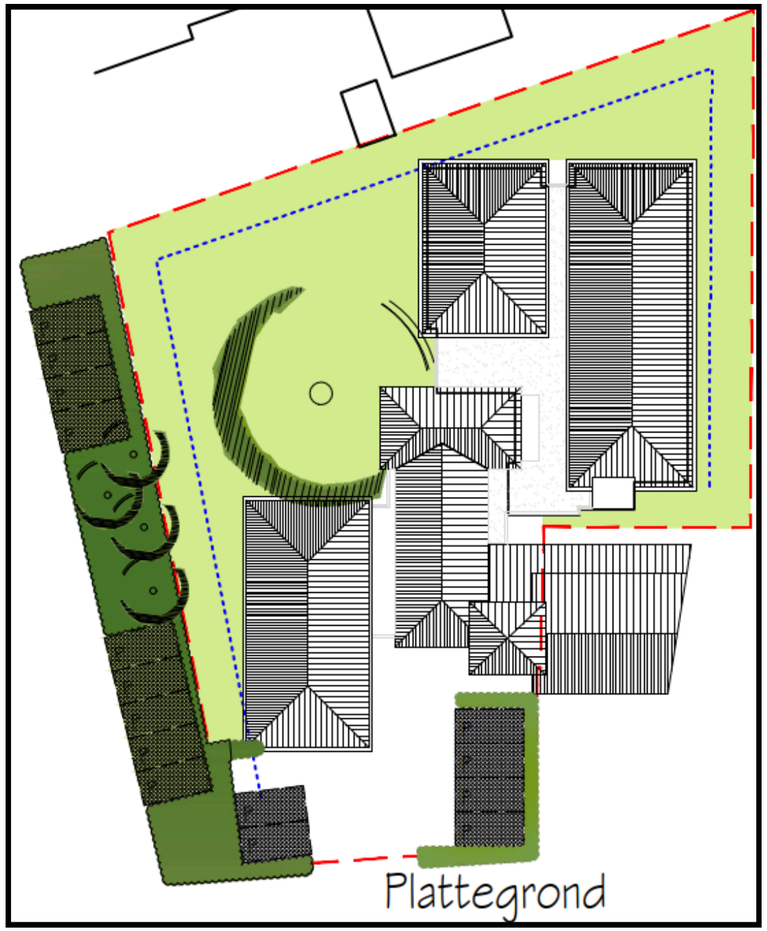
Doel groepsgesprek:

Het doel van deze inloopavond is om een gemeenschappelijk plan te smeden dat haalbaar is voor BVH, alsmede acceptabel is voor de omwonenden.



Bestaand plan met principeakkoord

- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Eerste woonlaag nieuwbouw half verdiept, zodat de nokhoogte wordt beperkt. Dak in de vorm van hellende kap waardoor geheel minder massaal oogt. Daarmee minder impact op privacy/uitzicht en de inval van zonlicht.
- Entree verplaatst naar De La Sallestraat.
- Boom Effect Analyse verwerkt en een grotere tuin met ruimte voor groen/flora en fauna.
- Het verwijderde gras ten behoeve van parkeerplaatsen compenseren met grasbetonklinkers, hagen en/of boompjes.



Aanzicht - De La Sallestraat 10



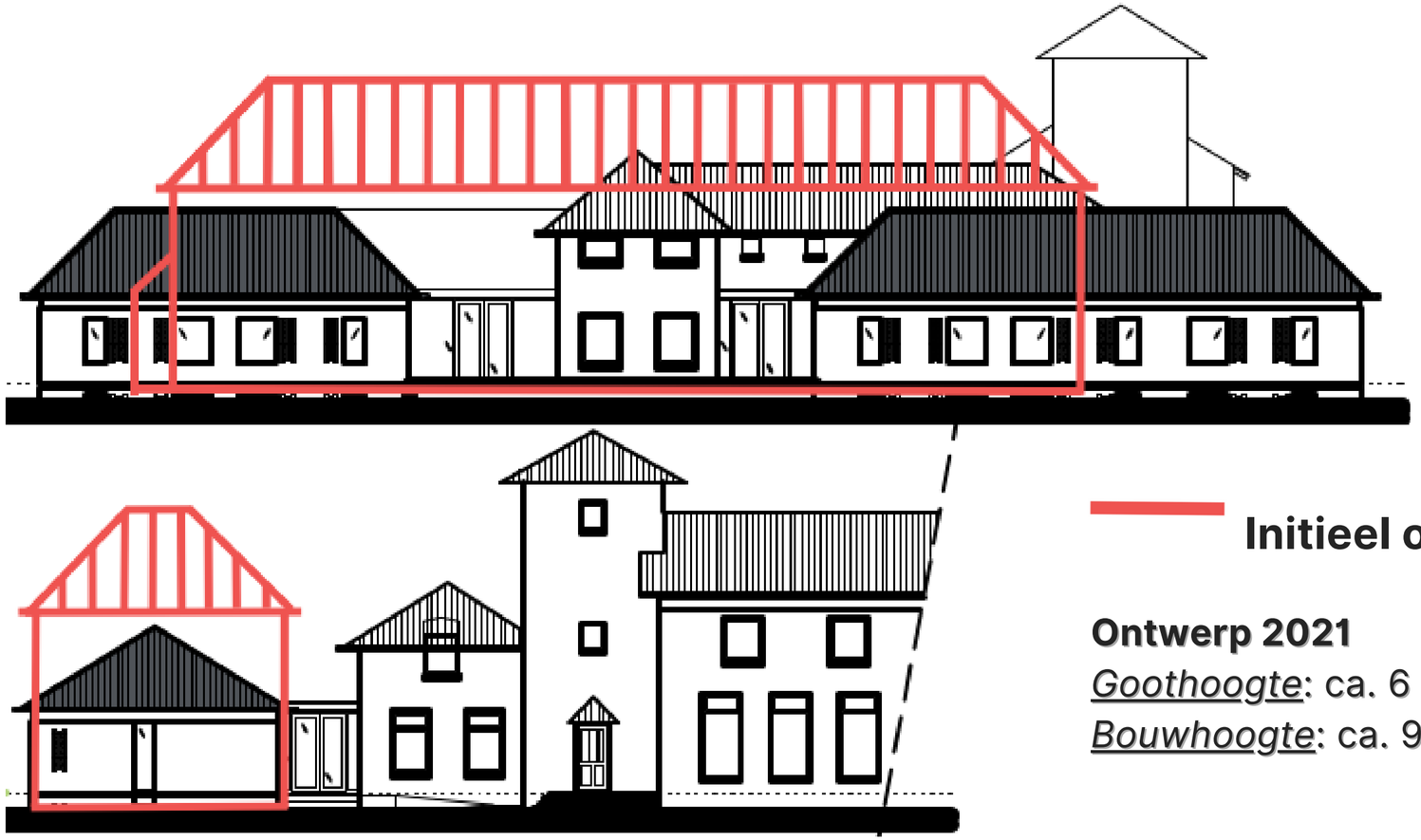
Aanzicht - Hoge Wal



DE BAPTISTE

Planontwikkeling in beeld

- Massaliteit nieuwbouw significant minder door verlaging van de goot- en nokhoogte.
- **Aangepast ontwerp**: Goothoogte van ca. 3 meter en bouwhoogte van ca. 5,5 meter.



Initieel ontwerp - 2021

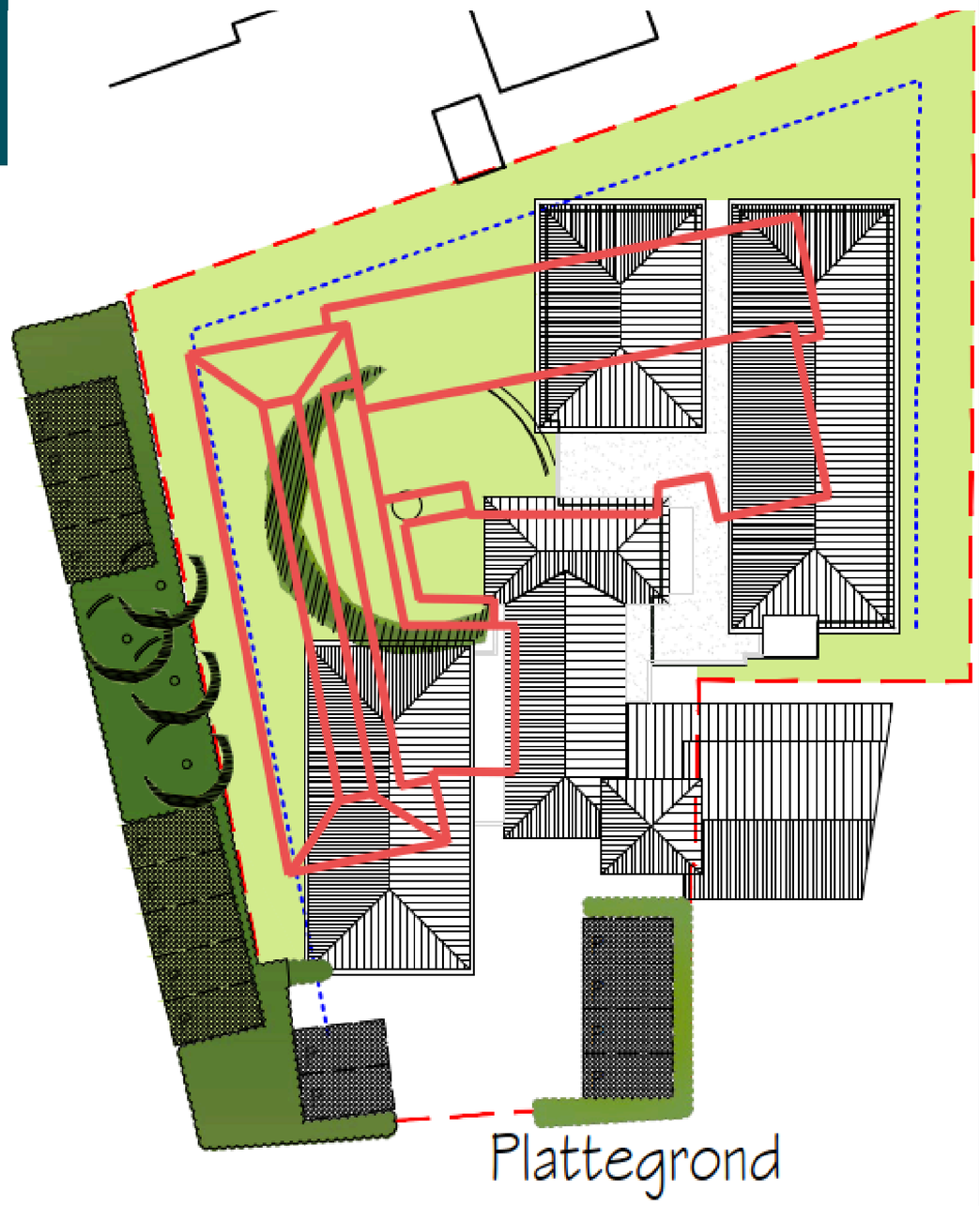
Ontwerp 2021
Goothoogte: ca. 6 meter boven peil.
Bouwhoogte: ca. 9,5 meter boven peil.

DE BAPTISTE

Planontwikkeling in beeld

- Minder bebouwd oppervlakte van 925 M2 naar ca. 745 M2.
- Volume/massa is verkleind, van 30 naar 22 appartementen.
- Door de nieuwbouw op te delen in verschillende losstaande massa's, oogt de totale massa van het project aanzienlijk kleiner, waardoor het beter integreert in de omgeving en minder massaal lijkt.
- Entree georiënteerd op de La Sallestraat.

Initieel ontwerp - 2021



DE BAPTISTE

Vragen/opmerkingen

Vragen/opmerkingen buurt

1. Gevaarlijke situatie door dwars parkeren, tekort aan parkeerplaatsen. Omwonenden vragen om verkeersveiligheidonderzoek.
2. Verslechtering van hittekaart door vergroten bouwblok en verstening.
3. In rapport van bomenspecialist is kruinomgang te klein aangegeven. Daarnaast opgesteld toen nog geen sprake was van een soutterain.
4. Te veel verstening, hierdoor krijgt monumentale beuk geen overleveringskans.
5. Bezonning ongunstig en schaduwwerking onplezierig.
6. Bouwen onder de grond groot risico door hoge waterstand.
7. Bestemming is wonen, dit moet zorg zijn.
8. Combinatie van partners in zorg met ouderen die geen zorg nodig hebben, hierdoor klopt parkeernorm niet.
9. Berging van 5m hoog tegen erfgrens is te hoog.
10. Te veel bewegingen en te massaal: tien woningen is maximaal.
11. Wordt hittestress meegenomen in de boom effecten-analyse?
12. (Gemeentelijk) Groen wordt opgeofferd voor verharde parkeerplaatsen waar auto’s komen te staan.
13. Het groen / flora en fauna in de tuin wordt verwijderd om plaats te maken voor bebouwing.
14. Toename van de verkeerbewegingen zorgt voor een verslechterde parkeersituatie en verdringing van openbaar groen.

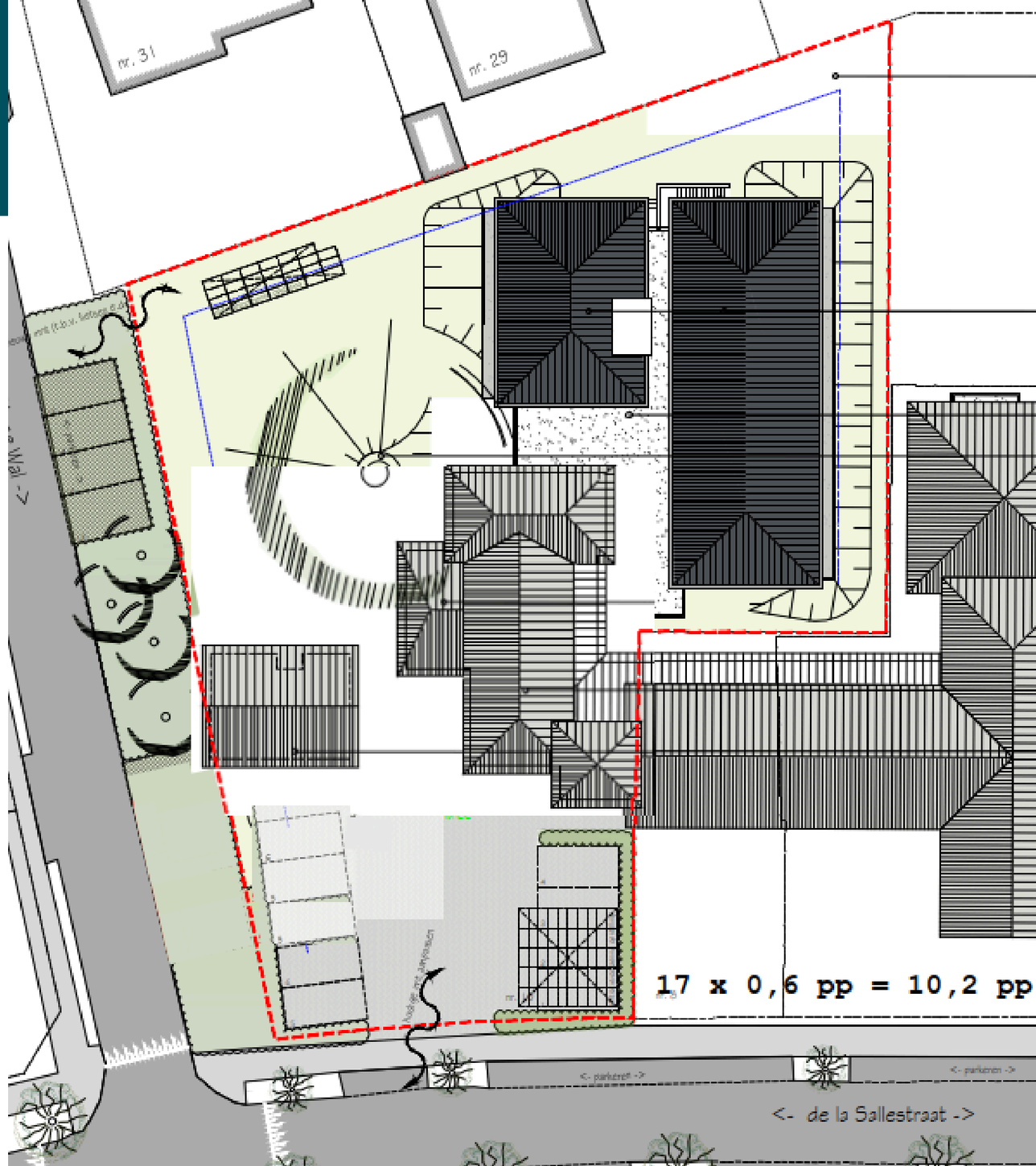
DE BAPTISTE

Plan met verwerking alle aandachtspunten

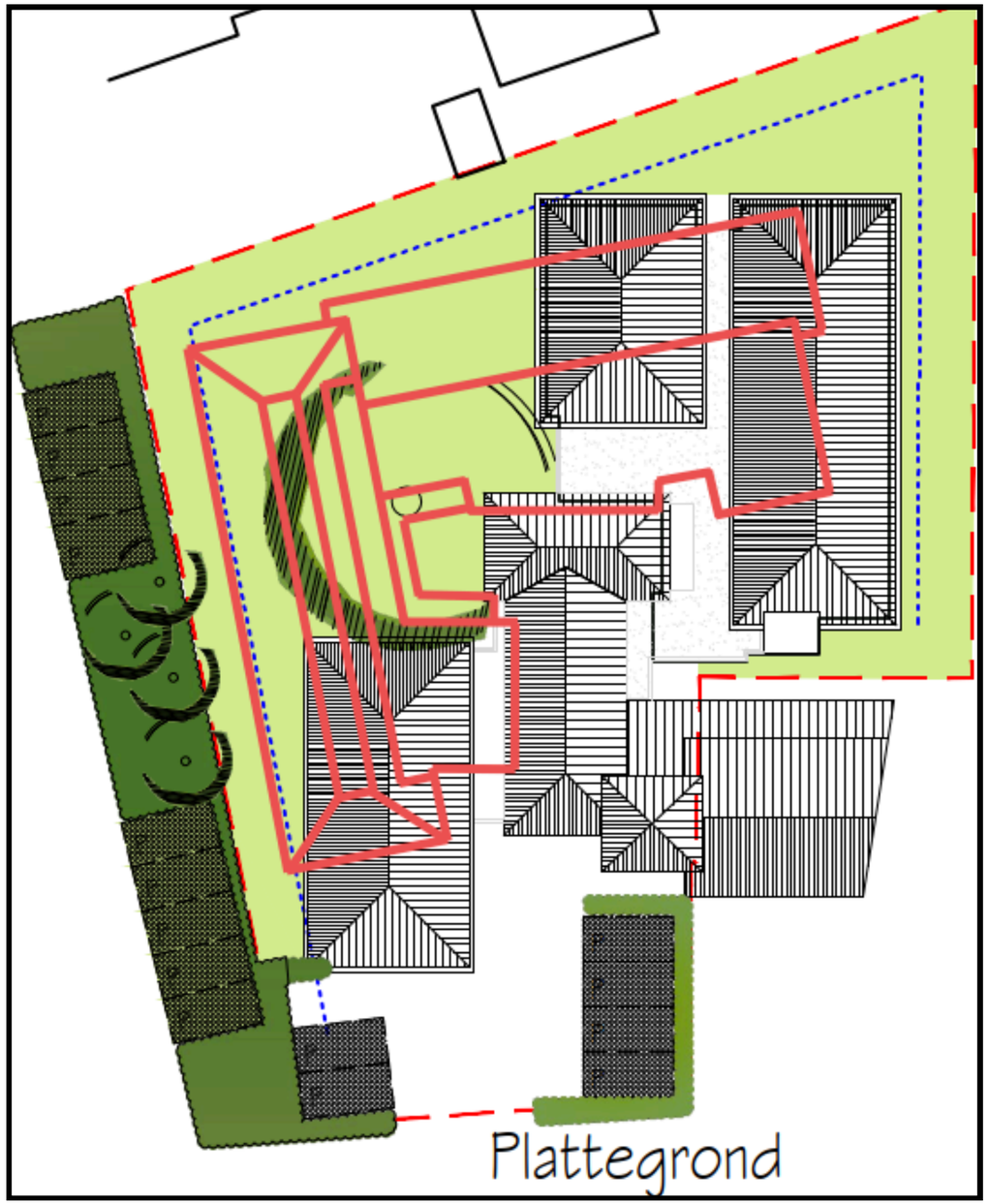
1. Toe te voegen parkeerplaatsen aan de Hoge Wal verwijderd.
2. Massa op linker gedeelte van het plan verwijderen.

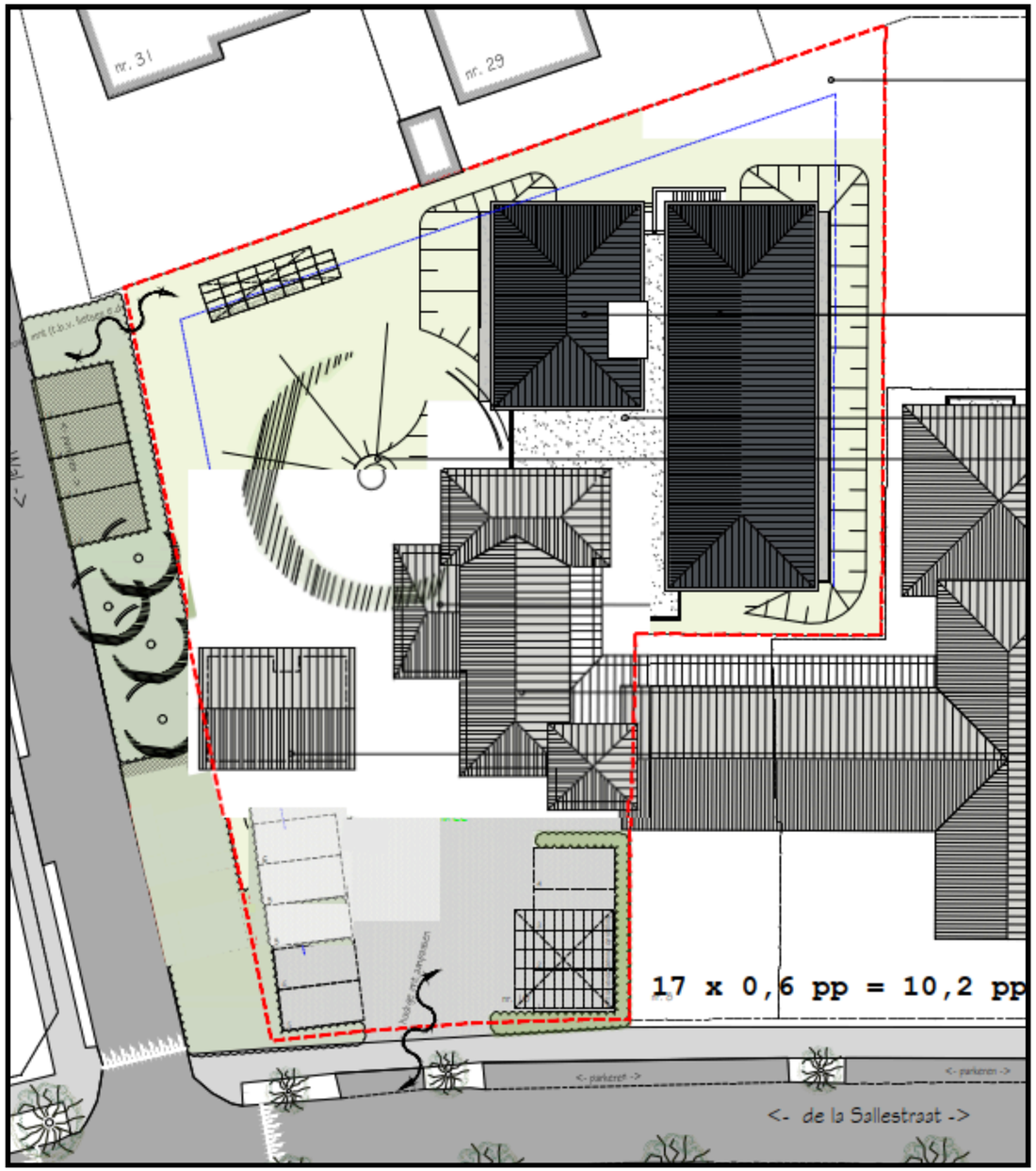
- Minder massaal
- Minder parkeerplaatsen benodigd
- Geen gemeentelijk groen opofferen
- Meer ruimte voor de tuin en beplanting

3. Op advies van BEA terrastegels verwijderen waardoor geen sprake is van hittestress voor de monumentale beuk.
4. Fietsenstalling verplaatsen naar de bestaande berging waardoor geen berging nodig is aan de achterzijde van het perceel.
5. Minder bewegingen aan de achterzijde van het perceel.
6. Alleen de achterstaande massa handhaven waardoor 12 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.
7. Negen parkeerplaatsen op eigen terrein.



Vergelijking



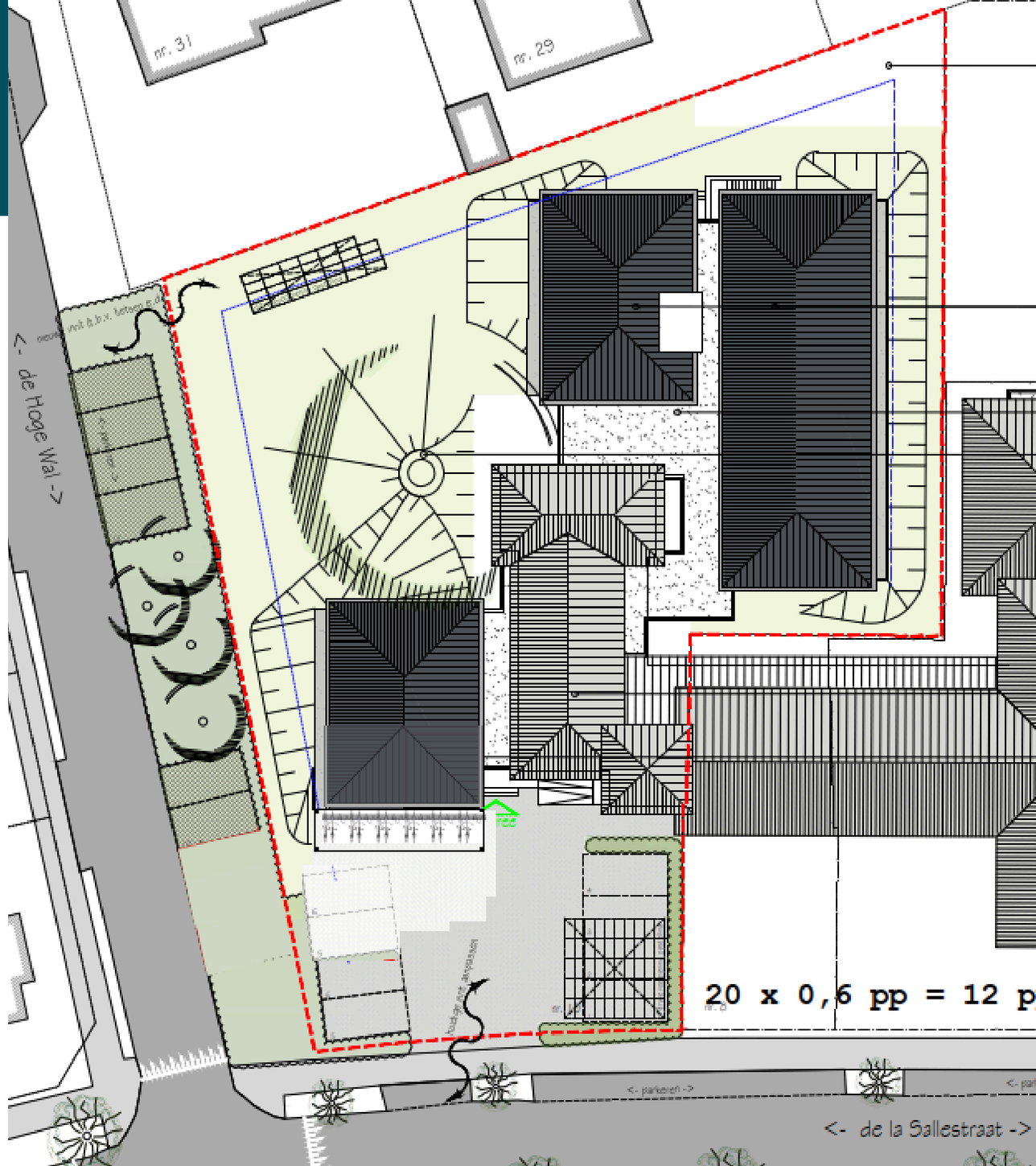


Voorgesteld plan met haalbare tegemoetkomingen.

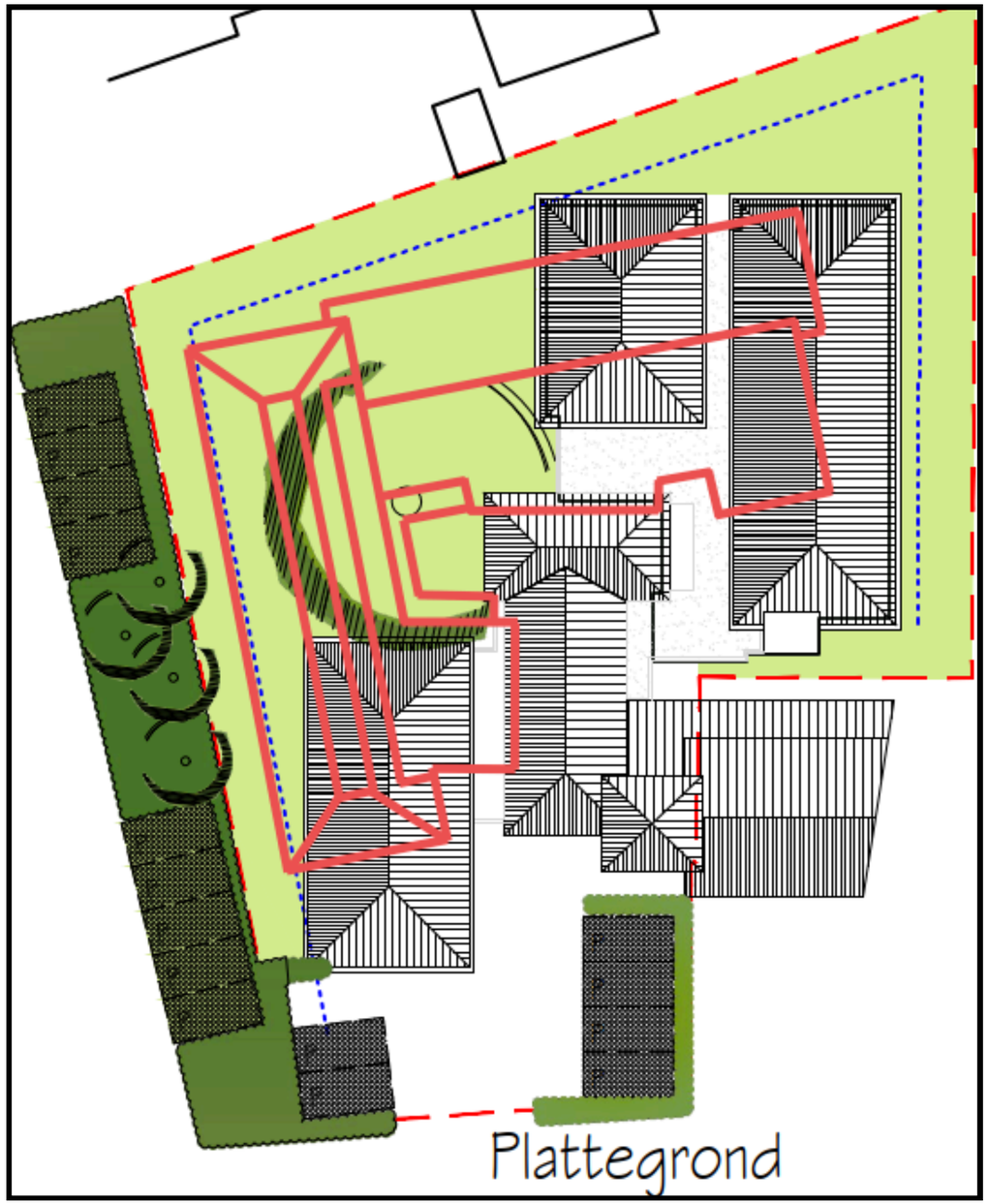
1. Toe te voegen parkeerplaatsen aan de Hoge Wal beperkt tot 2 parkeerplaatsen.
2. Massa op linker gedeelte van het plan sterk verkleind.

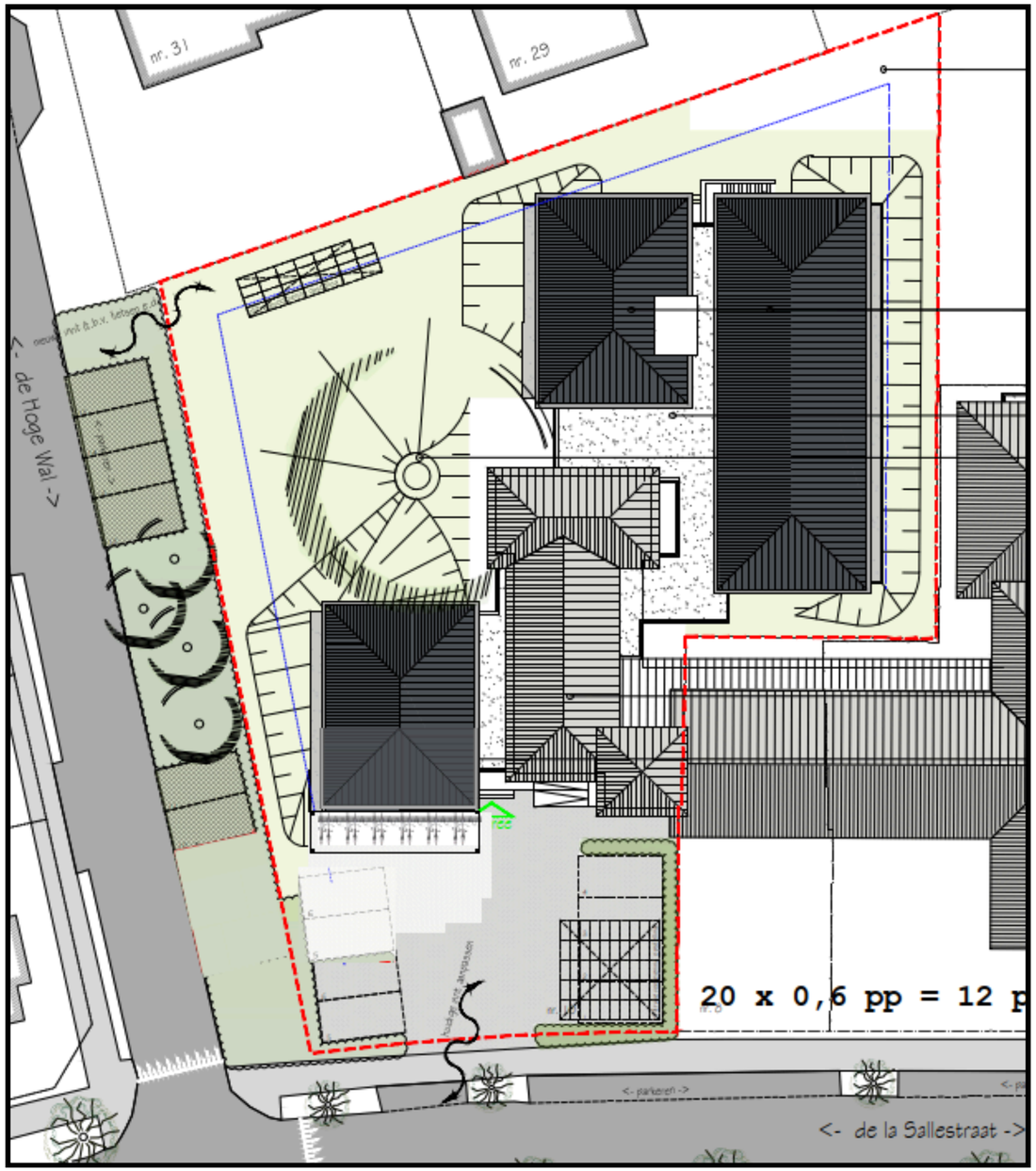
- Minder massaal
- Minder parkeerplaatsen benodigd
- Minder gemeentelijk groen opofferen
- Meer ruimte voor de tuin en beplanting

3. Op advies van BEA terrastegels verwijderen waardoor geen sprake is van hittestress voor de monumentale beuk.
4. Fietsenstalling verplaatsen naar de voorzijde waardoor geen berging nodig is aan de achterzijde van het perceel.
5. Minder bewegingen aan de achterzijde van het perceel.
6. Alleen de achterstaande massa handhaven waardoor 12 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.
7. Acht parkeerplaatsen op eigen terrein.



Vergelijking





Groepsgesprek

- Groepsgesprek
- Afsluiting bijeenkomst
- Vervolg



DE BAPTISTE

Groepsgesprek 'De Baptiste'

18 Juni 2024
Van 19:00 uur tot 20:00 uur
Cereslaan 26 te Heesch



DE BAPTISTE

BVH
PROJECTONTWIKKELING

Groepsgesprek

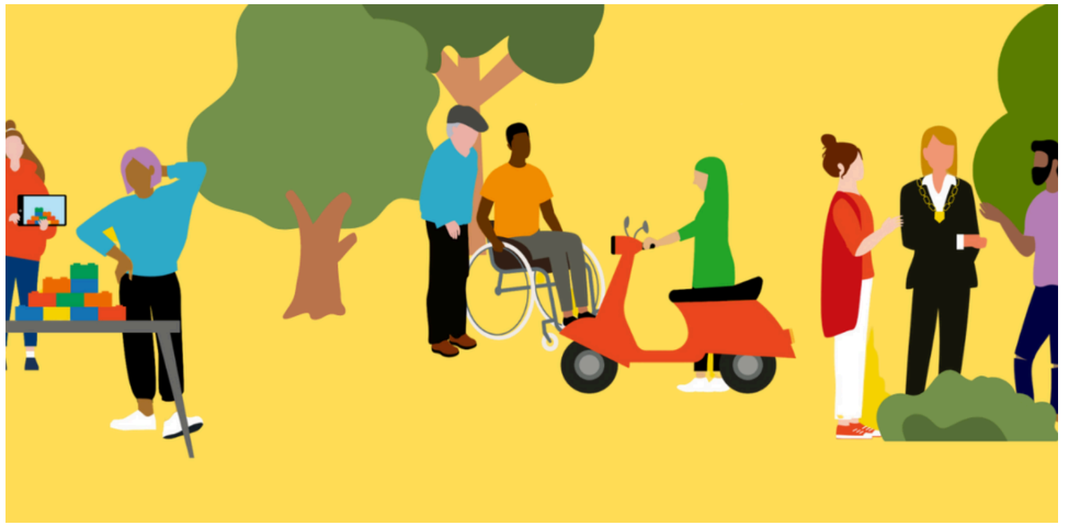
- Doel van de avond
- Keuze A: 'Bestaand plan met principeakkoord'
- Keuze B: 'Voorgesteld plan met haalbare tegemoetkomingen'
- Keuze C: 'Voorgesteld plan met verwerking 3 hoofdthema's'
- Groepsgesprek en keuze ontwikkel optie
- Afsluiting

DE BAPTISTE

Doel van dit groepsgesprek

Doel groepsgesprek:

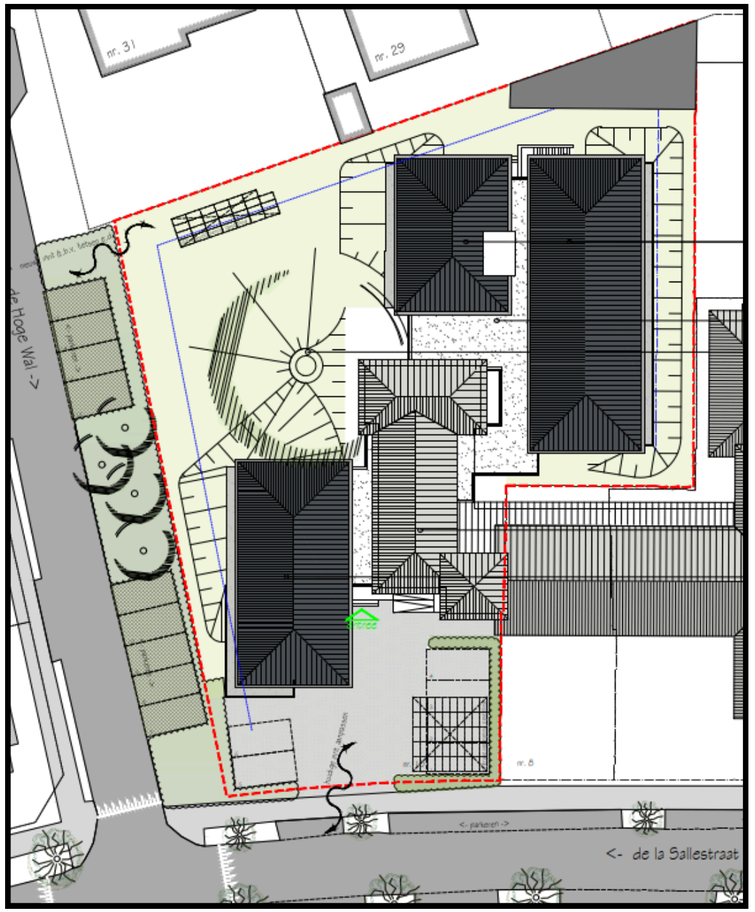
Het doel van deze inloopavond is om een gezamenlijk een weloverwogen keuze te maken voor een van de drie ontwikkel opties.



DE BAPTISTE

Keuze A: 'Bestaand plan met principeakkoord'

- 22 appartementen.
- Eerste woonlaag nieuwbouw half verdiept, zodat de nokhoogte wordt beperkt. Dak in de vorm van hellende kap waardoor geheel minder massaal oogt. Daarmee minder impact op privacy/uitzicht en de inval van zonlicht.
- Entree verplaatst naar De La Sallestraat.
- Boom Effect Analyse verwerkt en een grotere tuin met ruimte voor groen/flora en fauna.
- Het verwijderde gras ten behoeve van parkeerplaatsen compenseren met grasbetonklinkers, hagen en/of boompjes.



Aanzicht - De La Sallestraat 10



Aanzicht - Hoge Wal

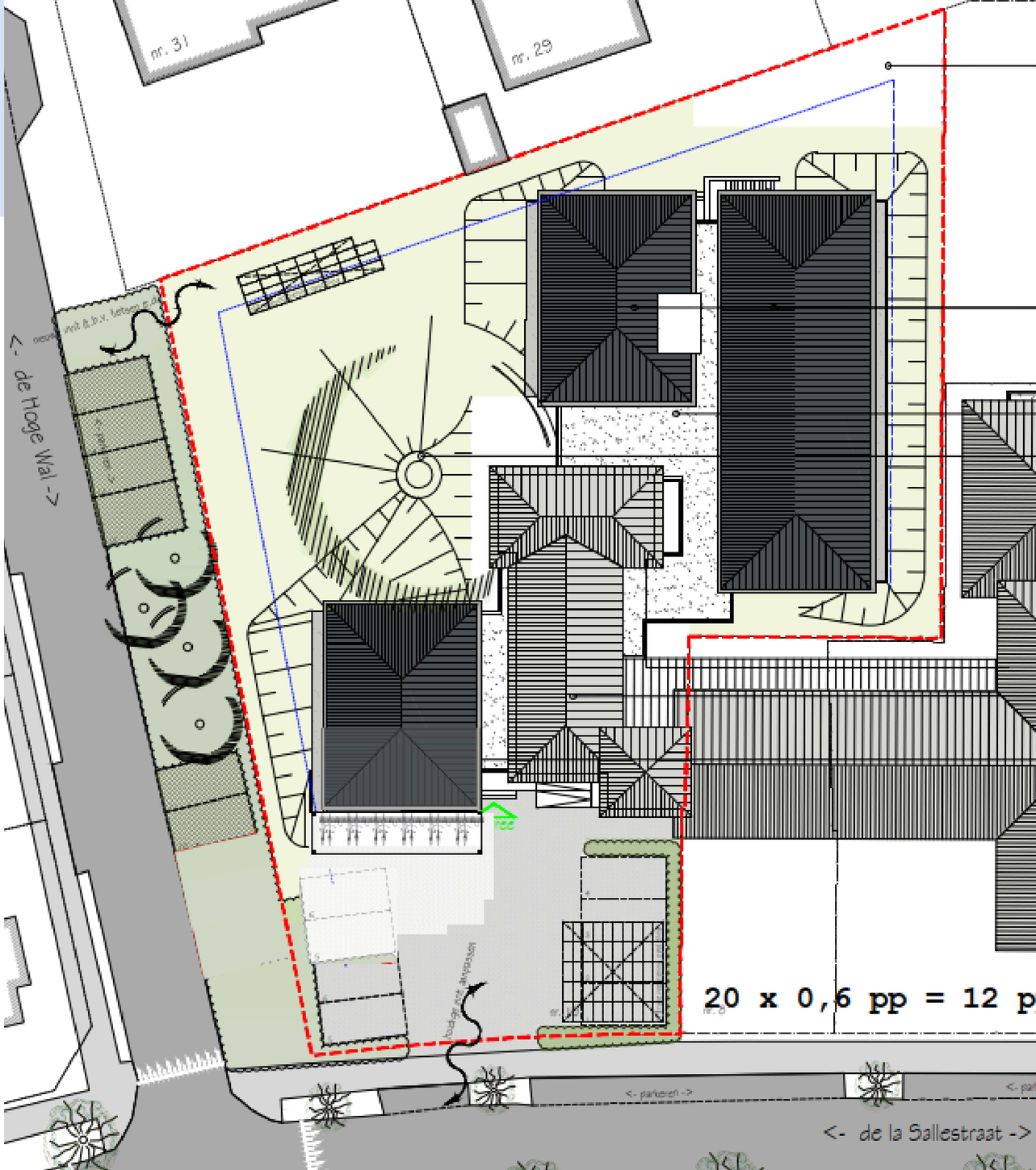


Keuze B: Voorgesteld compromis plan met haalbare tegemoetkomingen.

1. Toe te voegen parkeerplaatsen aan de Hoge Wal beperkt tot 2 parkeerplaatsen.
2. Bebouwing hoek/zichtzijde sterk verkleind.

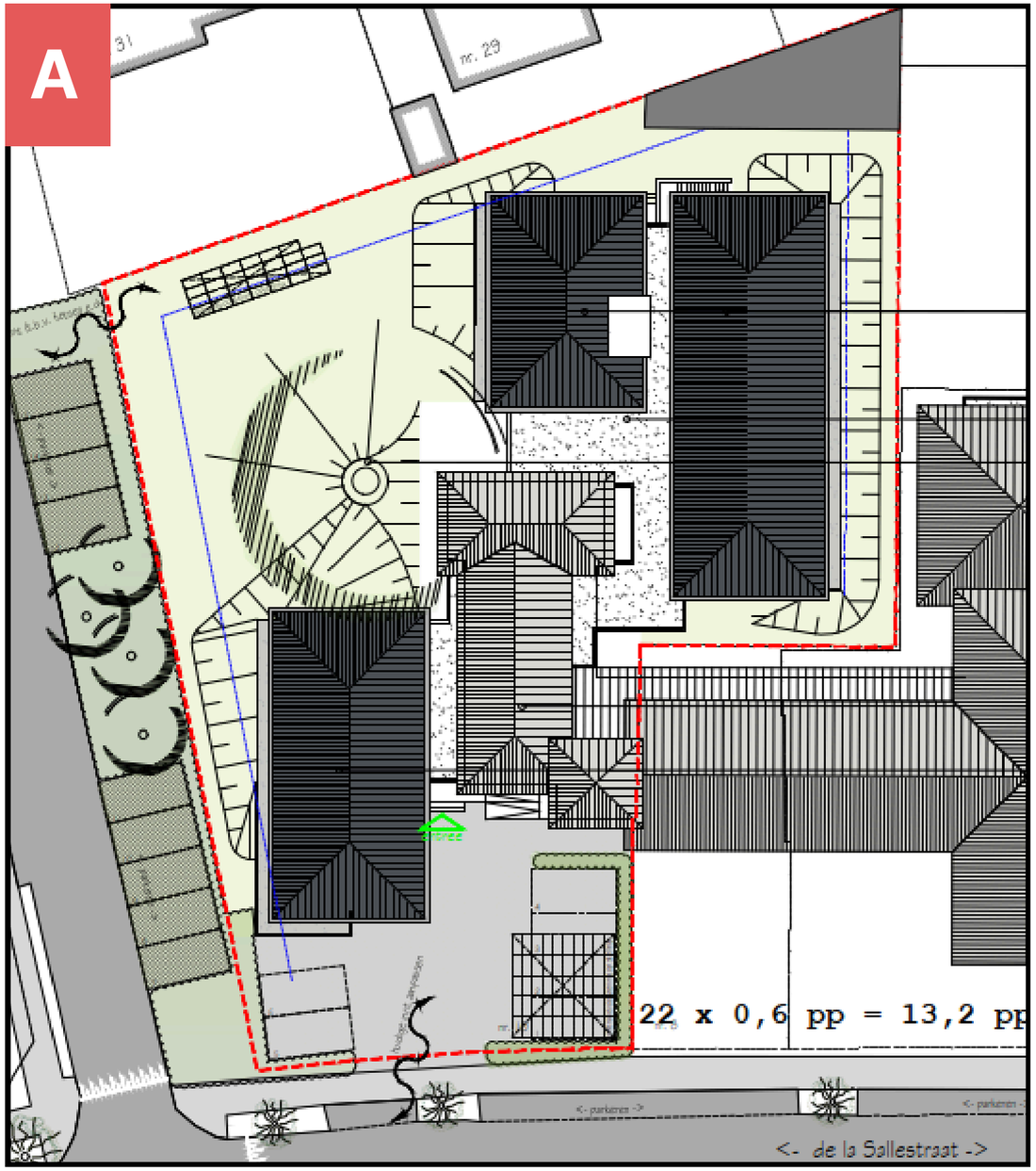
- Minder massaal
- Minder parkeerplaatsen benodigd
- Minder gemeentelijk groen opofferen
- Meer ruimte voor de tuin en beplanting

3. Fietsenstalling verplaatsen naar de voorzijde waardoor geen berging nodig is aan de achterzijde van het perceel.
4. Minder bewegingen aan de achterzijde van het perceel.
5. 19 appartementen in plaats van 22 appartementen.
6. Extra parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor extra parkeerplaatsen bij De Hoge Wal kunnen komen te vervallen.

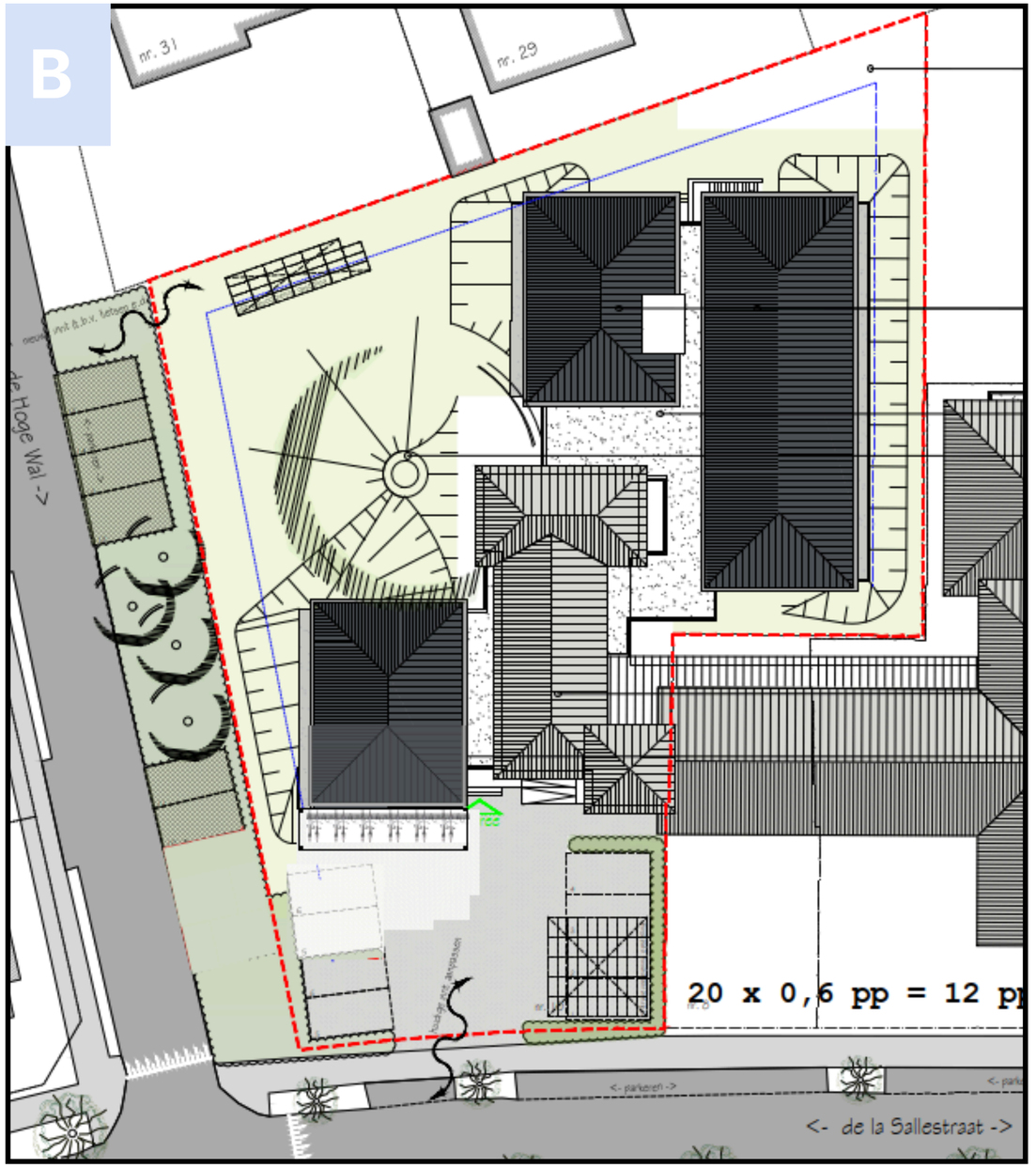


Vergelijking

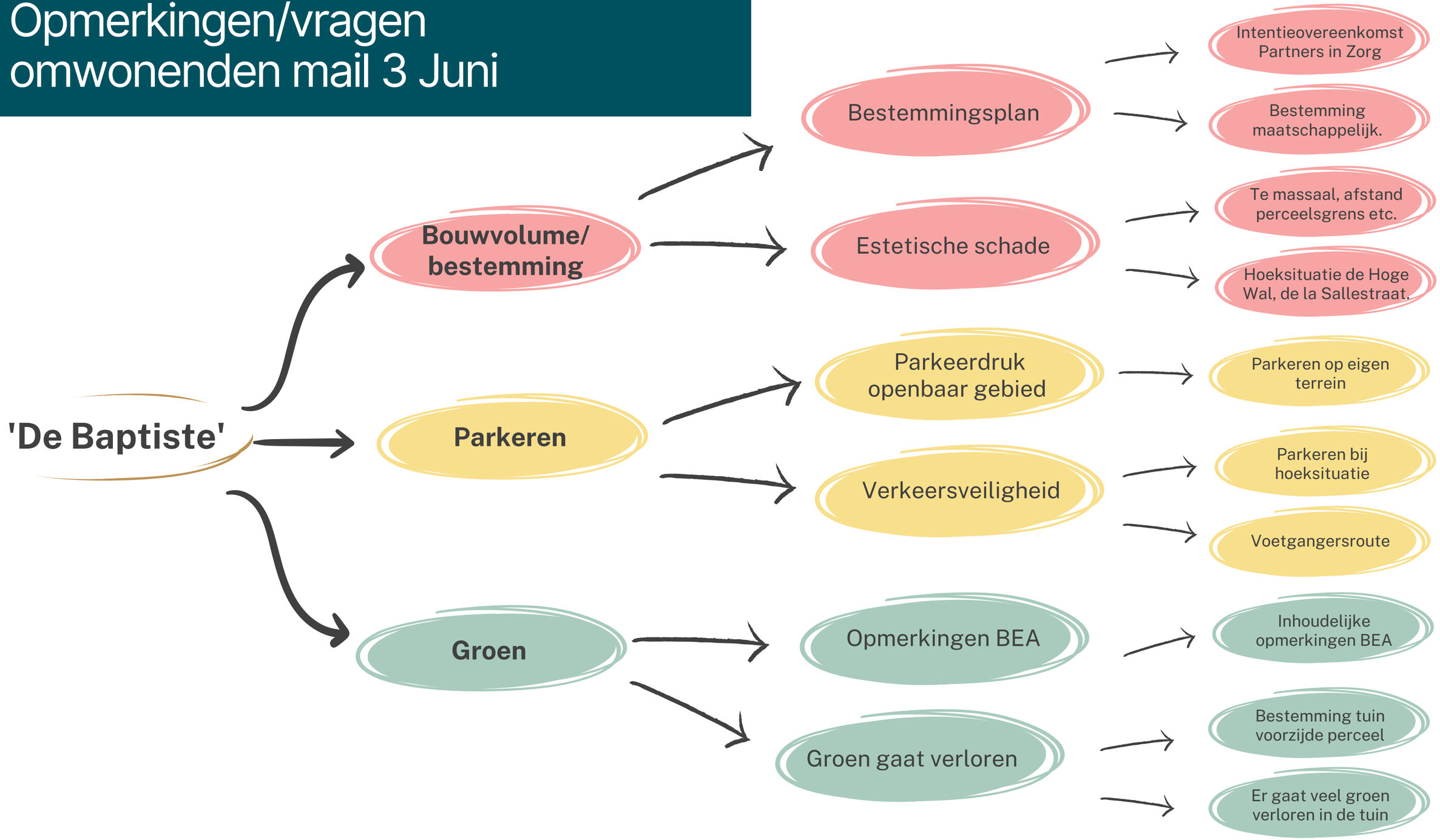
A



B

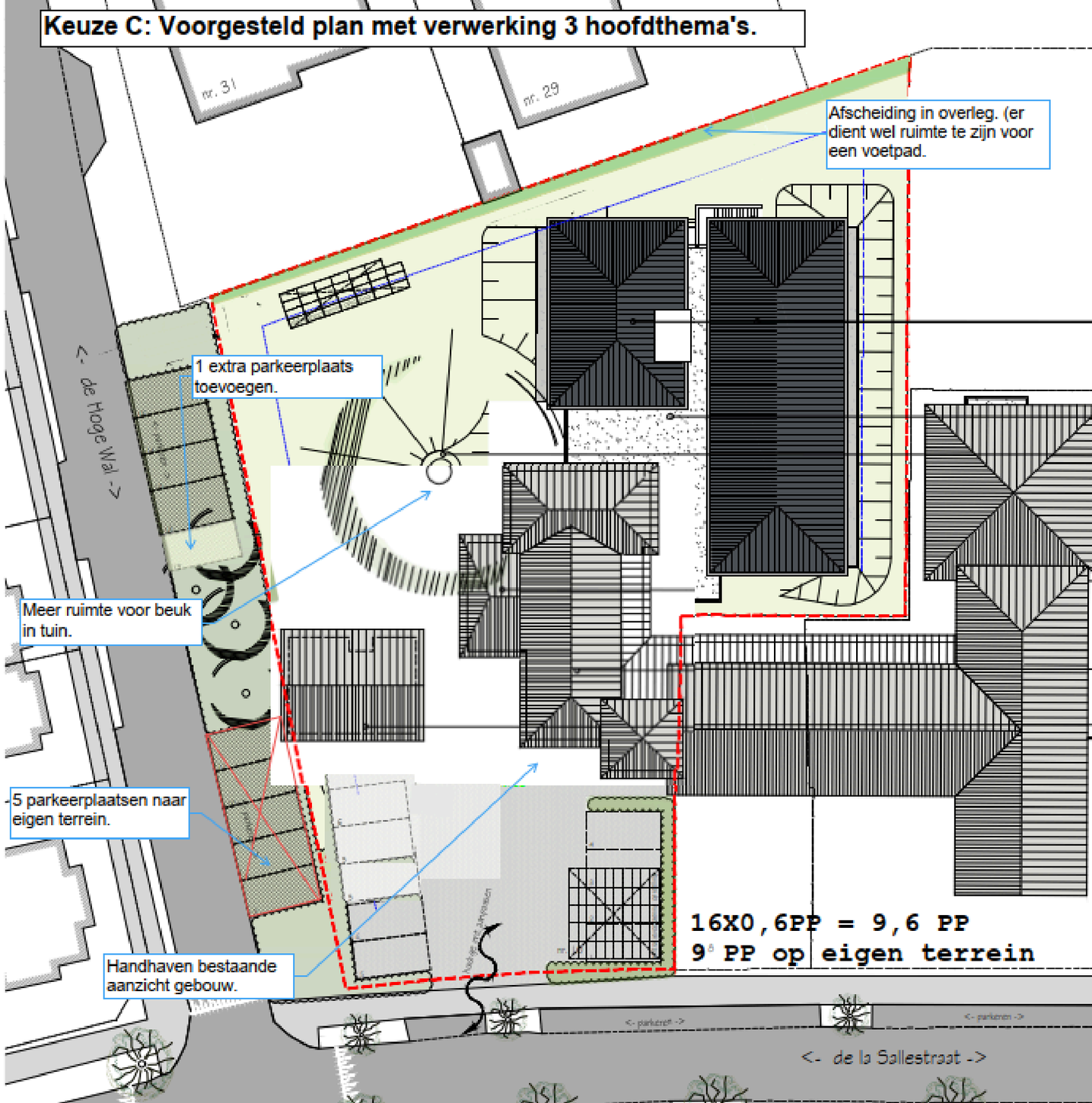


Opmerkingen/vragen omwonenden mail 3 Juni



Keuze C: 'Voorgesteld plan met verwerking 3 hoofdthema's'

1. Toe te voegen parkeerplaatsen aan de Hoge Wal volledig verwijderd.
2. Bebouwing hoek/zichtzijde vervallen.
   - Minder massaal
   - Parkeerbehoefte bijna volledig op eigen terrein voldoen
   - Geen gemeentelijk groen opofferen
   - Meer ruimte voor de tuin en beplanting
3. Fietsenstalling verplaatsen naar de voorzijde waardoor geen berging nodig is aan de achterzijde van het perceel.
4. Minder bewegingen aan de achterzijde van het perceel.
5. Alleen de achterstaande massa handhaven.
6. Extra parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor extra parkeerplaatsen bij De Hoge Wal kunnen komen te vervallen.
7. Meer ruimte voor monumentale beuk.
8. Privacy werend maatregelen aan achterzijde perceel.
9. Aanzicht vanuit De La Sallestraat blijft ongewijzigd.

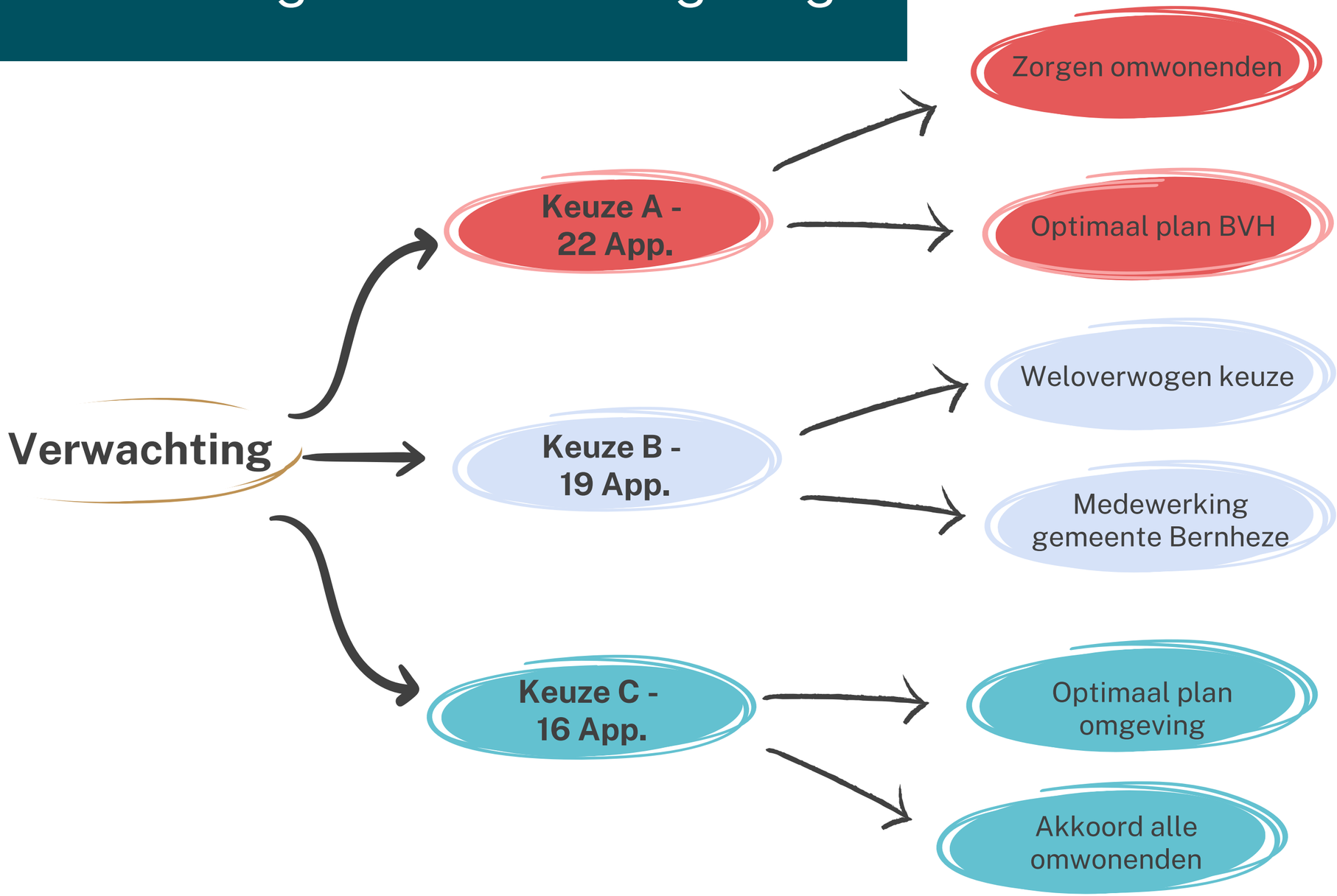


Keuze C: 'Voorgesteld plan met verwerking 3 hoofdthema's'

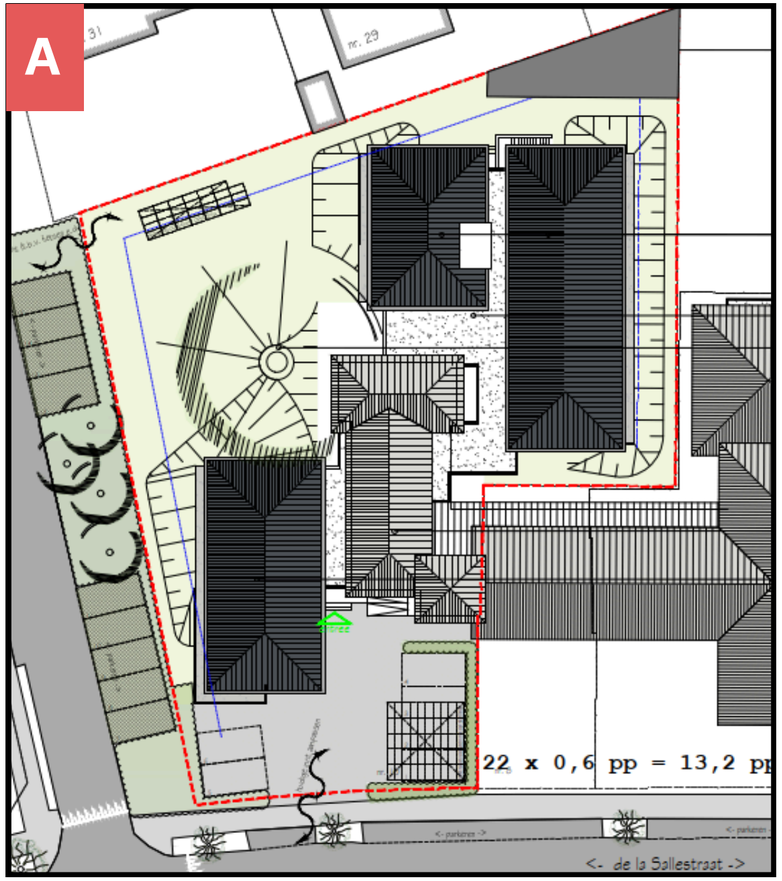


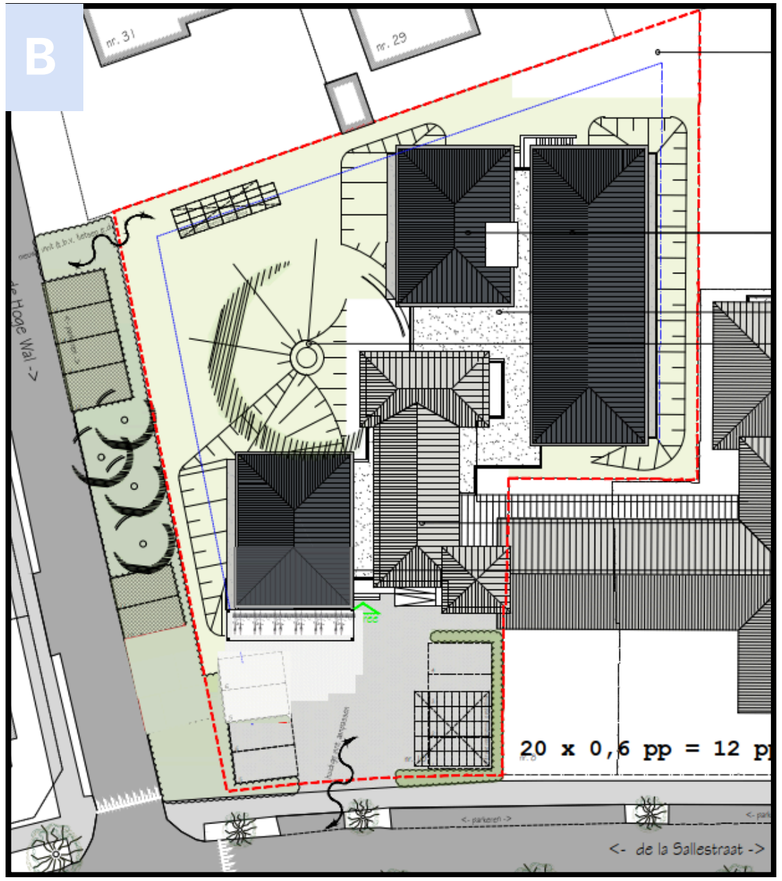


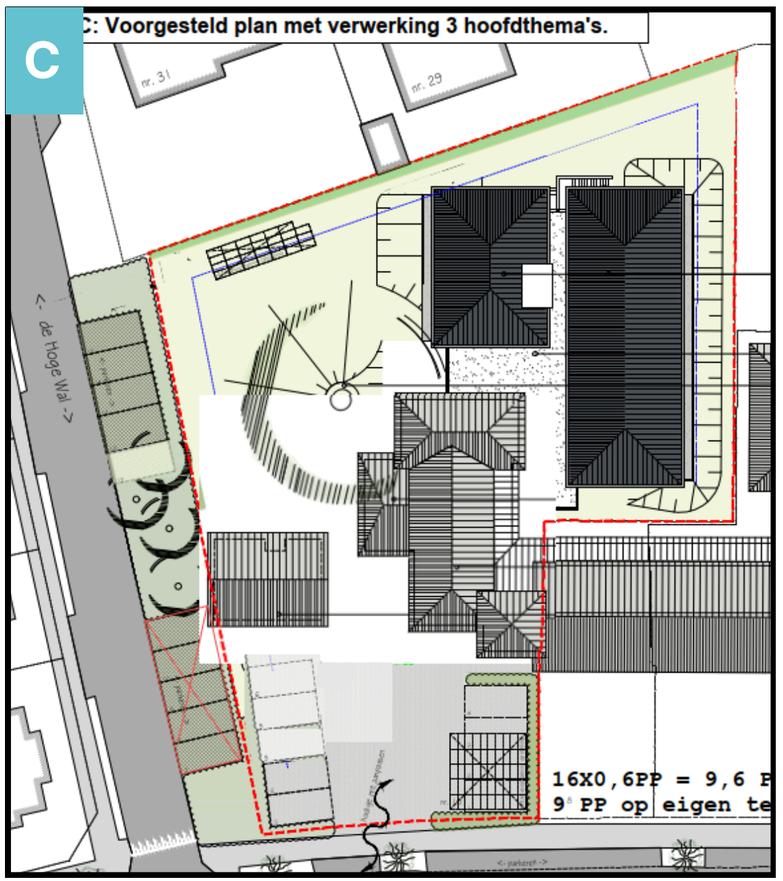
Verwachtingen BVH van omgeving



Vergelijking







Groepsgesprek

- Groepsgesprek
- Keuze voor ontwikkel optie

