

BESPREKING HARRK OMGEVINGSDIALOGOOG NOTULEN

DATUM: 23-02-2022
AANVANG: 19:30 uur
LOCATIE: Stations-koffiehuis Waalre
AANWEZIG: [REDACTED]

Gemeente Waalre (BD)
Architect (JB)
HARRK (RB)
HARRK (KR)

Op 13 februari 2022 is om ca. 14:30 uur een uitnodiging voor deze 'omgevingsdialoog' in de brievenbus gedeponneerd op de volgende adressen:

Raadhuisstraat **24-30-32-34-36**
Raadhuisstraat 26-28 (eigendom HARRK)
Raadhuisstraat 35-37-39-41-**43**-45-47-**49**-51 en 51a
Piet Heinstraat 1

Vet gedrukte adressen zijn aanwezig geweest bij de presentatie

[REDACTED]	Raadhuisstraat 24 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
HARRK	Raadhuisstraat 26 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
HARRK	Raadhuisstraat 28 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 30 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 32 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 34 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 36 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 43 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Raadhuisstraat 49 Waalre	[REDACTED]	[REDACTED]

1) VOORSTELRONDE (door [REDACTED])

- HARRK (Ontwikkelaar)
- [REDACTED] (Architect)
- [REDACTED] (Gemeente)

2) AALSTERMOLEN (toelichting door [REDACTED])

- HARRK heeft overleg gevoerd met 'Vereniging De Nederlandsche Molen' omdat de molen een beschermd monument is.
- HARRK dient rekening te houden met molenbiotoop (wind toetreding tot molen)
- HARRK heeft een Periodiek Instandhoudings-Plan, afgestemd met VDNM
- De ruimte rondom de molen wordt, op verzoek van de gemeente, openbare ruimte
- De bestemming van de molen en winkel wordt 'woonbestemming' 1 woning.
- De Gemeente stelt de eis om de winkelbestemming op te geven.

3) PRESENTATIE ARCHITECT (toelichting door [REDACTED])

- Bestemmingswijziging van tuin → woningen
- De voormalige tuin wordt openbaar toegankelijk gebied
- 16 stuks woningen t.b.v. kleine huishoudens (1-2 persoons)
- Zo groen mogelijke invulling
- Parkeren:
 - 10 parkeerplaatsen op binnen-terrein

- Deelmobiliteit voorzien i.o.m. Gemeente (3 deelauto's, scooters, fietsen)
- De woningen zijn geschikt als starterswoningen (bijv. expats) en worden derhalve gering bewoond
- Onderzoek gepleegd door onafhankelijk bureau t.b.v. parkeerbelasting. De huidige overlast wordt momenteel voornamelijk veroorzaakt door personeel van AH
- Er zijn 2 woningen opgegeven t.b.v. verbetering parkeren, oorspronkelijk waren 18 woningen voorzien.
- Toelichting Molenwoning
 - Gevel terug liggend
 - Bestemd voor kleine zelfstandige (kunstenaar, atelier)
- Houtskeletbouw
- Energieneutraal (BENG)
- Groene daken voorzien van Sedum t.b.v. waterinfiltratie
- Warmtepomp midden op dak met omkasting
- 0 op de meter woningen voorzien van PV-iinstallatie
- Ruimte tussen woningen achterzijde i.v.m. mogelijke toekomstige ontsluiting.

4) VRAGEN

- Zijn de daken schuin?
Ja, de daken zijn licht afgeschuind om het ontwerp niet te rigide te maken en om de lichttoetreding aan de achterzijde te verhogen.
- Hoe hoog zijn de woningen?
De 1-laags woningen zijn 3.200 mm hoog, de 2-laagse woningen 6.000 mm.
- Waar komen de ventilatoren van de warmtepomp?
De ventilatoren komen midden op het dak voorzien van een omkasting
- Hoe wordt het PEIL bepaald?
Dit wordt nog bepaald maar mag niet te hoog i.v.m. molenbiotoop
- Hoe wordt de erfafscheiding?
Groen (hekwerk met hедера)
- Worden het huurwoningen?
Ja, het worden huurwoningen. HARRK blijft aanspreekpunt.

5) PLANNING

- Bestemmingsplan procedure
- Voorbestemmingsplan
- Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)
- Definitief bestemmingsplan (ter inzage)
- Na de zomer in de raad
- Realisatie Q1-2023

6) DIVERSE

- Presentielijst is door aanwezigen afgetekend
- Vragenlijsten zijn uitgedeeld met het verzoek om vragen bij [REDACTED] (Raadhuisstraat 26) in de bus te doen.

Waalre, 23-02-2022

GESPREKSVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Informatieavond nieuwbouw en voortgang inzake voorgenomen woningbouw op het terrein van de Aalster Molen. Raadhuisstraat 24 te Aalst-Waalre.

Datum: 23 maart 2023

Aanvang: 20:00 uur

Locatie: Stationskoffiehuis Waalre

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wethouder Waalre
Projectleider/Beleidsadviseur RO Waalre
Raadhuisstraat 24 Waalre
Raadhuisstraat 30 Waalre
Raadhuisstraat 32 Waalre
Raadhuisstraat 34 Waalre
Raadhuisstraat 43 Waalre
Raadhuisstraat Waalre
Raadhuisstraat 51a Waalre
Piet Heinstraat 1 Waalre
HARRK Vastgoed
HARRK Vastgoed

NOTULEN:

MINUTES OF MEETING: (translation asked for by [REDACTED])

1. Ontvangst

[REDACTED] (HARRK) heet alle aanwezigen hartelijk welkom bij deze omgevingsdialoog betreffende de ontwikkeling op het terrein Raadhuisstraat 26-28 te Aalst-Waalre.

Welcome

[REDACTED] (HARRK) warmly welcomes all those present tot his environmental dialogue regarding the development on the Raadhuisstraat 26-28 site in Aalst-Waalre

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken, niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vooraf vragen te stellen of agenda-punten in te dienen.

Documents or messages received

No documents were received, no one made use of the opportunity to ask questions or submit agenda items in advance

3. Stand van zaken

Alle onderzoeken, m.u.v. het aanvullend akoestisch onderzoek, zijn afgerond en de verslagen en adviezen zijn verstuurd naar Gemeente Waalre.

Momenteel wordt het plan voorgelegd in B&W en de Raad en wordt de bestemmingsplanwijziging ter inzage gelegd.

Vervolgens neemt de Raad een besluit en zou een omgevingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

Indien alle procedures positief verlopen zou begin oktober aangevangen kunnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Status

All investigations with the exception of the additional acoustic investigation, have been completed and the reports and recommendations have been sent to the Municipality of Waalre.

The plan is currently being submitted to B&W and the Council and the zoning-plan amendment is being made available for inspection.

4. Ontwerp en uitvoering

██████████, de architect van HARRK geeft toelichting op het plan;

16 woningen op het terrein achter de molen en 2 stuks zogenaamde 'molenwoningen' aan de Raadhuisstraat 28

De woningen zijn in principe 1-2 persoons woningen, bestemd voor starters en/of expats
Op het achterterrein komen 16 duurzame woningen met houten afwerking en sedum daken.

De 2 'molenwoningen' worden traditioneel gebouwd in steen. Aan de voorzijde een centrale toegang welke refereert aan de poort van een molen. Achterzijde uitgevoerd met brede dakkapel voorzien van houten betimmering

Design and execution

██████████, the architect of HARRK, explains the plan;

16 houses on the site behind the mill and 2 so-called 'mill houses' at Raadhuisstraat 28

The homes are in principle 1-2 person homes, intended for starters and/or expats

In the rear area we planned 16 sustainable homes with a wooden finish on the outside and sedum roofs.

The 2 'mill houses' are traditionally built in stone. At the front a central entrance which refers to the gate of a mill. Rear with wide dormer window with wooden panelling

5. Uitslag diverse onderzoeken

- Archeologisch onderzoek:

Aanvullend onderzoek wordt in mei uitgevoerd n.a.v. vondst paalkoppen.

- Parkeeronderzoek

Toelichting ██████████ (Empaction <https://empaction.nl>)

Empaction, een gespecialiseerd bedrijf op gebied van parkeer- en mobiliteitsoplossingen, heeft onderzoek gedaan naar de parkeermogelijkheden rondom het nieuwe plan aan de Raadhuisstraat 26 te Waalre.

Zij zijn tot de conclusie gekomen dat geen extra parkeerproblemen worden verwacht bij de bouw van 16 stuks 1-persoons woningen. De norm die daarbij is gehanteerd is 85% in drukke parkeertijd. Op de drukste tijden zijn > 10 parkeerplaatsen beschikbaar binnen een straal van 100 meter vanaf Raadhuisstraat 26. Daardoor worden geen problemen verwacht

Empaction heeft hierop het volgende advies gegeven;

- 12 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 2 deel-auto's op eigen terrein (kosten opgenomen in service-kosten woning)
- 1 deel-auto aan de Raadhuisstraat
- 3 deelscooters
- 3 deelfietsen

Uit het onderzoek blijkt tevens dat medewerkers van AH Van Doremalen hun auto parkeren in de wijk en derhalve ook aan de Raadhuisstraat.

Indien in de toekomst toch parkeeroverlast blijkt zal Gemeente Waalre overgaan tot een 'blauwe zone' waarbij de bewoners van de nieuwe 16 woningen NIET in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de blauwe zone.

- **Akoestisch onderzoek** → afgerond: aan zijde kinderopvang wordt een akoestische erfafscheiding toegepast.
- **Flora & Fauna onderzoek** → afgerond: geen nadere actie noodzakelijk.

Results of various tests and research

- **Archaeological research:** Additional research will be carried out in May following the discovery of pile heads.

- **Parking research:** Explanation [REDACTED] (Empaction <https://empaction.nl>)

Empaction, a specialized company in the field of parking and mobility solutions, has investigated the parking options around the new plan at Raadhuisstraat 26 in Waalre.

They have come to the conclusion that no additional parking problems are expected with the construction of 16 single-person homes. The standard that has been used is 85% during busy parking times. At the busiest times > 10 parking spaces are available within a radius of 100 meters from Raadhuisstraat 26.

No problems are therefore expected

Empaction has given the following advice on this;

- 12 parking spaces on site
- 2 shared cars on site (costs included in service costs home)
- 1 shared car at the Raadhuisstraat
- 3 shared scooters
- 3 shared bicycles

The research also shows that employees of AH Van Doremalen park their cars in the neighborhood and therefore also on Raadhuisstraat.

If parking nuisance appears in the future, the Municipality of Waalre will proceed to a 'blue zone' whereby the residents of the new 16 homes are NOT eligible for a parking permit in the blue zone.

- *Acoustic research → completed: on the childcare side, an acoustic partition is applied.*
- *Flora & Fauna research → completed: no further action necessary.*

6. Planning

Bestemmingsplanwijziging:	Heden t/m medio september 2023
Omgevingsvergunning:	September-oktober 2023
Bouwrijp maken:	September 2023
Grondwerken:	Oktober 2023
Houtskeletbouw:	November-December 2023
Oplevering:	1 januari 2024

Scheduling

<i>Zoning plan change:</i>	<i>Present until mid-September 2023</i>
<i>Environmental permit:</i>	<i>September-October 2023</i>
<i>Preparation for construction:</i>	<i>September 2023</i>
<i>Excavationworks:</i>	<i>October 2023</i>
<i>Timber frame construction:</i>	<i>November-December 2023</i>
<i>Completion:</i>	<i>1 January 2024</i>

7. Rondvraag

Vraag: Komt er een hekwerk rondom het perceel?

Antw: *Ja, rondom komt een hekwerk*

Vraag: Krijgen de molenwoningen een tuin

Antw: *Ja, beide krijgen een kleine patio tuin*

Vraag: Is de deelauto op de Raadhuisstraat voor iedereen beschikbaar?

Antw: *De Gemeente gaat dit onderzoeken en komt hierop terug*

Vraag: Is de laadpaal op de Raadhuisstraat voor iedereen beschikbaar?

Antw: *De Gemeente gaat dit onderzoeken en komt hierop terug*

Vraag: Is de molen in de toekomst bereikbaar?

Antw: *Het gebied aan de achterzijde van de molen is vrij toegankelijk, de terp van de molen wordt rondom voorzien van een hekwerk in verband met de veiligheid.*

Questionnaire

Question: Will there be a fence around the plot?

Answer: *Yes, there will be a fence all around*

Question: Will the mill houses have a garden?

Answer: *Yes, both will have a small patio garden*

Question: Is the shared car on Raadhuisstraat available to everyone?

Answer: *The Municipality will investigate this and will come back to this*

Question: Is the charging station on Raadhuisstraat available to everyone?

Answer: *The Municipality will investigate this and will come back to this*

Question: Will the mill be accessible in the future?

Answer: *The area at the rear of the mill is freely accessible, the mound of the mill is surrounded by a fence for safety.*

8. Sluiting

21.10 Sluiting

Closure

21.10 Closure

Indien u aan- of opmerkingen heeft betreffende dit gespreksverslag vernemen wij dit graag van u en verzoeken wij u dit te sturen naar: [REDACTED]

If you have any comments or comments regarding this interview report, we would like to hear from you and request that you send them to: [REDACTED]

Met vriendelijke groeten, *kind regards,*

HARRK VASTGOEDONTWIKKELING

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]