Memo

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

Datum : 28-03-2019
Project : D'n Bens, Langenboom
Betreft : Klankbordgroep – sessie 1
Aanwezig : Zie onderstaande afbeelding

x

Op 28-03-2019 heeft een eerste klankbordgroep-sessie plaatsgevonden waarbij we de laatste versie stedenbouwkundige en architectonische plannen m.b.t. plan D'n Bens zijn gepresenteerd.
Bijlage, WeTransfer-link: https://we.tl/t-UTgZKD7JT1
Zie LAN003_20190327_set en *LAN003_20190326_straatbeeld.*
Aanwezig bij deze eerste sessie waren:

Tijdens deze avond hebben we de beoogde plannen gepresenteerd. *Zie presentatie klankbordgroep.*
De plannen die ik en Jos de Groot namens PPO hebben gepresenteerd zijn uiterst positief ontvangen.

De presentatie kwam in grote lijnen op het volgende neer:
1)Voorstellen: Jos is begonnen met het voorstellen van iedereen waarna hij de aanleiding van de bijeenkomst en ontwikkeling heeft vermeld.
2) Proces: Ik heb daarna de aanwezige proberen mee te nemen in het proces tot het komen van een stedenbouwkundige opzet.
3) Stedenbouwkundige plannen: Uiteindelijk heb ik de laatste stedenbouwkundige opzet, zie dia 7, getoond en de keuzes van deze stedenbouwkundige opzet nader toegelicht.
4) Architectonische plannen: De plannen zijn tevens architectonisch uitgewerkt, deze zijn ook nader toegelicht. De Delftse-architectuur komt daarbij over het gehele plan terug en zorgt voor eenheid. Daarbij heb ik de bouwhoogtes besproken waarin ik heb aangeven dat de hoogte maten bij de rijtjeswoning, twee-kappers ongeveer goothoogte 7m en bouwhoogte 10m, patiowoning goothoogte 4m en bouwhoogte 7m, en het appartementencomplex aan de voorzijde goothoogte 6.5 á 7m en bouwhoogte 10 á 11m beoogd te hebben.
5) Ontsluiting en parkeren: Met betrekking tot het parkeren in parkeerkoffers heb ik bewust de tijd genomen om hier wat langer bij stil te staan. "Hoe zien de Langenboomse-mensen het plan met betrekking tot de parkeerkoffers en past dit bij Langenboom? En "Zou je zelf moeite hebben als je circa 25 á 30 meter moet lopen naar je parkeerplaats?"
De mening hierop is dat Langenboomse dit zien zitten aangezien het hofje op die manier meer kwaliteit (kan) krijgen en er geen rare hoekwoning-oplossingen zullen zijn. Daarnaast waren er enkele oudere aanwezig (60+) die geen problemen inzien m.b.t. de parkeerhofjes en de afstand van woning naar parkeerplaatsen.
Ook heb ik uitgelegd dat de hoofdontsluiting via de Dominicanenstraat is en een ontsluiting voor voetgangers en fietsen naar de Kiezellei gemaakt kan worden.
6) Groen-/natuurwaarden: In het plan is er genoeg ruimte om groen kwaliteit toe te voegen/passen. Daarnaast zal PPO het huidige groen in kaart brengen door deze exact in te maken. Aan de hand van deze inmeting kan nader bepaald worden wat er met dit groen dient te gebeuren. Dit is door de aanwezige goed ontvangen aangezien het hofje veel mogelijkheden tot een hoge kwaliteit biedt. Verder zijn er geen opmerkingen gemaakt op het behouden van het huidige groen.

7) Prognose planning: Uitgelegd is wat een bestemmingsplanprocedure inhoudt en wat een vergunningstraject inhoudt. Bezwaren kunnen het plan vertragen.
8) Opendiscussie: Uiteindelijk is er ruimte geweest om een mening te geven met betrekking tot de plannen. De plannen zijn zeer enthousiast ontvangen waarbij een 2-tal opmerkingen t.a.v. het plan zijn gemaakt:

- Kan er rekening gehouden worden met een brandgang t.h.v. de Espenstraat 2, 2a, 4 en 6? Antwoord: Hier zal PPO proberen rekening mee te houden in de vervolgplannen.
- Is het mogelijk om een (ouderen)woon(zorg)vorm te realiseren? Antwoord: Ja, dit is mogelijk. Wel zijn dit ontwikkelingen die op maat gemaakt worden. PPO zal een dergelijke ontwikkeling niet op eigen risico uitvoeren. Mensen die interesse hebben in een dergelijke woonzorgvorm dienen contact op te nemen met PPO. N.a.v. deze mensen kunnen we concrete plannen uitwerken.

Overige vragen waren:
“Kan ik als starter een huis kopen? Met andere woorden wat zal de prijsstelling zijn?” Antwoord; de rijtjeswoningen zullen ten alle tijden vallen binnen het bedrag waarmee je in Langenboom in aanmerking komt voor een starterslening (€225.000). De prijsstelling van de overige woningen worden in nader overleg bepaald.
“Wat houdt het in als een kroeg-exploitant of supermarkt-exploitant zich kandidaat stelt?” Antwoord; hier zullen wij mee in gesprek gaan. We dienen echter wel realistisch te blijven omdat dit aan een aantal punten zal moeten voldoen/worden getoetst. (bouwbesluit zoals geluid, parkeernorm, goede uitbater/exploitant, mogelijke vertraging plan n.a.v. bezwaarmakers (bijv. supermarkten uit omliggende dorpen), financieel, etc.). Daarnaast heeft Langenboom tijdens het 1e en 2e TOP-overleg uitgesproken dat een “extra” kroeg niet wenselijk is in verband met concurrentie. De Langenboomse zijn voornemens om op de plek/in de Wis een nieuwe plek te maken voor “lief, leed en leut”. *Zie notulen top overleg 26.2.19.*

Welkom

Overleg klankbord groep 28-03-2019



Agenda

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

Voorstelronde

1. Aanleiding en doel van de bijeenkomst
2. Ideeën
    1. Van idee naar een plan
3. Mogelijke vormgeving
    1. Ontsluiting en parkeren
    2. Groen-/natuurwaarden
4. Prognose planning
5. Opendiscussie
6. Samenvatting en conclusie overleg
7. Rondvraag en sluiting - ca 19:00 uur



1. Aanleiding en doel bijeenkomst

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

- Motie gemeente Mill & Sint Hubert begin 2018
  - Gemeenteraad juni 2018 opdracht gegevens om uiterlijk begin december een plan te presenteren
- Gesprek John en Henrita Bens
  - Gezondheid op de proef gesteld
  - Geen opvolging
- Wethouder Van den Boogaart
- TOP overleg Langenboomse clubs en verenigen (Toekomst Overleg Partners)



2. Ideeën

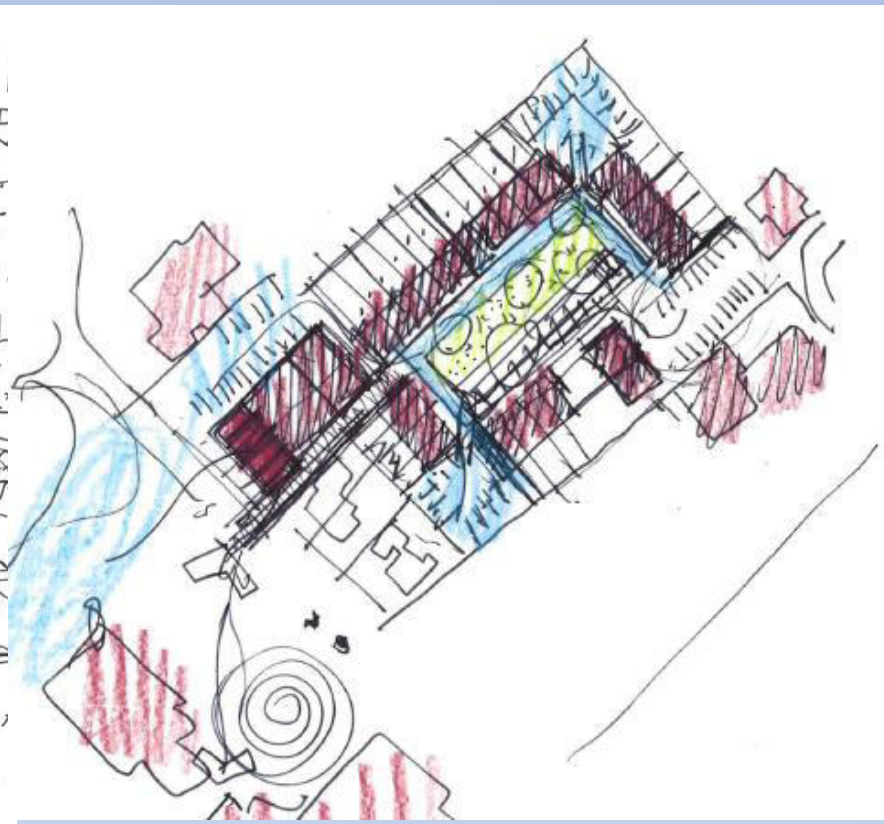
- “Dorpse” woningbouw in contrast met Langenboom
  - Gevarieerde woningen met een gezond aantal woningen
- Behoud van D’n Bens
  - In vorm van huidig pand
  - In vorm van een nieuw pand
- Commerciële invulling (zoals (buurt)supermarkt)
  - In gesprek met partijen
  - Tevens in gesprek met gemeente
- TOP-overleg
  - 18 december 2018 1e TOP-overleg
  - 26 februari 2019 2e TOP-overleg

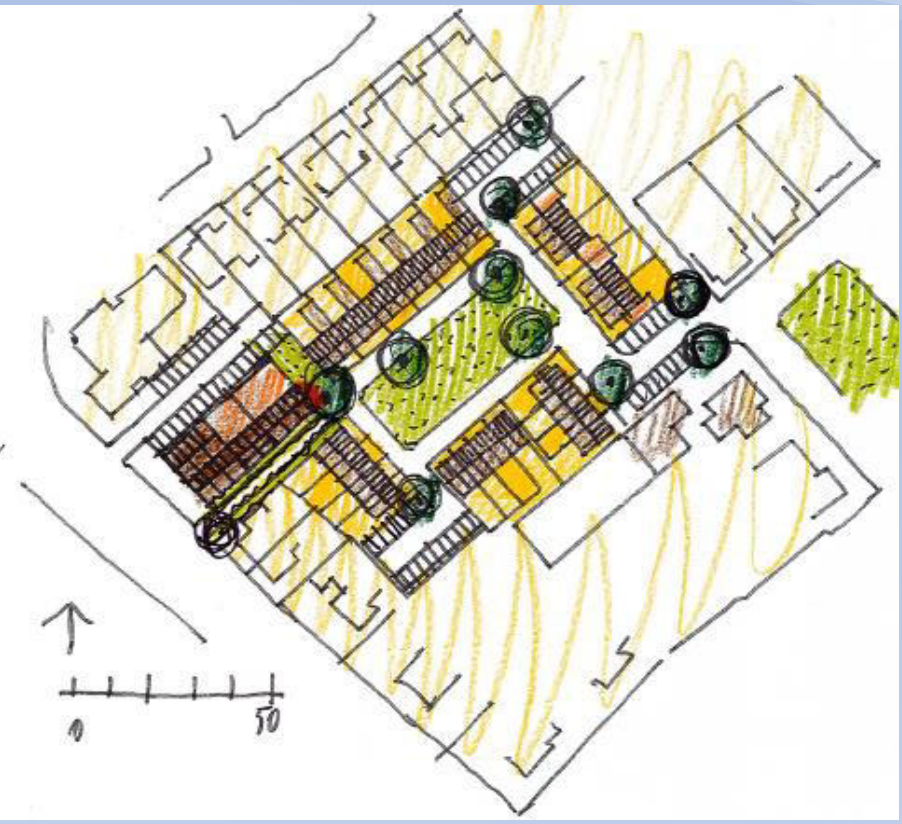
2. Ideeën

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

- 2.1 Van idee naar een plan



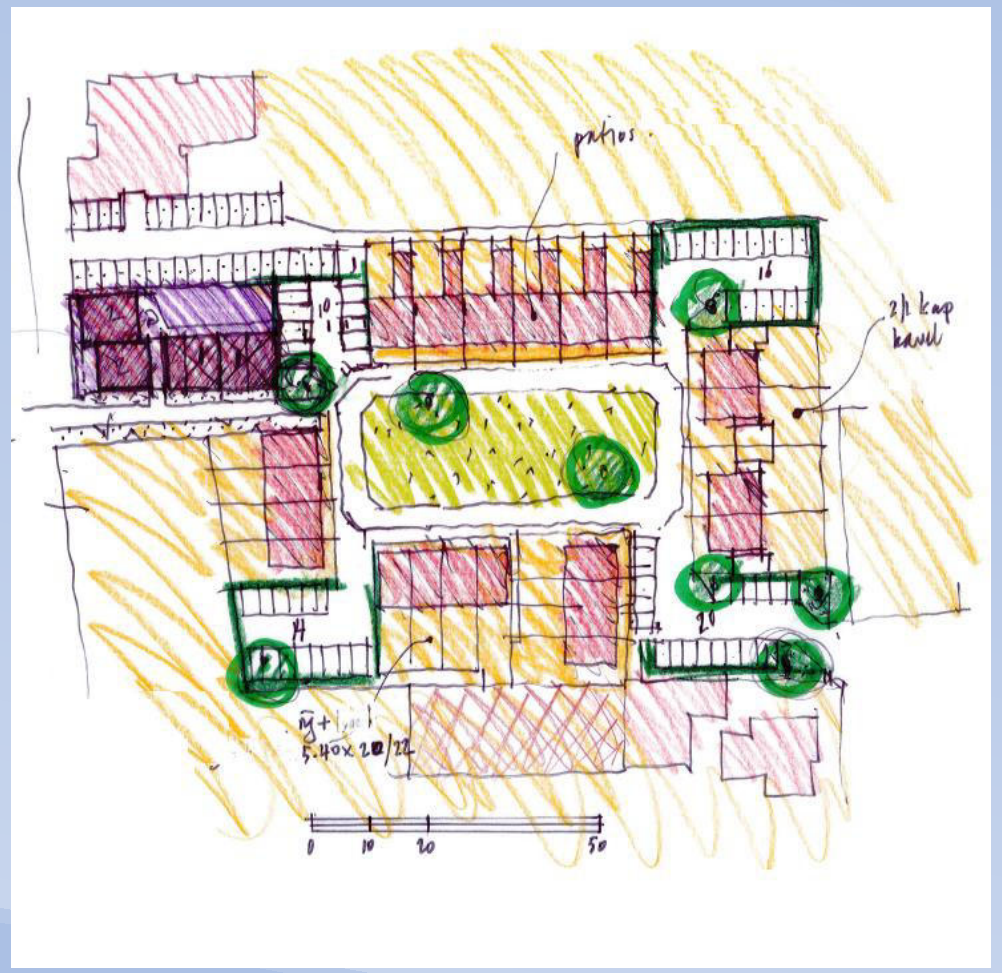




2. Ideeën

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

- 2.1 Van idee naar een plan





2. Ideeën

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl





3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



STRAATBEELD DOMINICANENSTRAAT

3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl





VOORGEVEL RIJWONINGEN

3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl





VOORGEVEL TWEEKAPPERS

3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



VOORGEVEL PATIOWONINGEN



3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



patiowoningen



tweekappers

3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



rijwoningen

3. Mogelijke vormgeving

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

3.1 Ontsluiting en parkeren

- Hoofdontsluiting Dominicanenstraat
- Ontsluiting voetgangers/fietsers Kiezellei
- Gemeente
- Parkeerkoffers



3. Mogelijke vormgeving

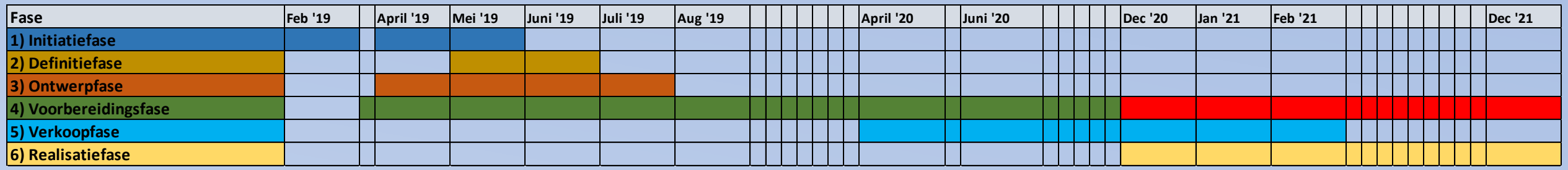
Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

3.2 Groen-/natuurwaarden Ontsluiting en parkeren



4. Prognose planning

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl



5. Opendiscussie

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

- Plan “achter school”



6. Samenvatting en conclusie overleg

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

7. Rondvraag en sluiting

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl