

Werkatelier Woonhof – Vlaar

Datum	: 25 juni 2019
Project	: Werkatelier Woonhof - Vlaar Mill
Locatie	: Myllesweerd, de Tuinkamer
Aanwezig	: 11 Omwonenden/belanghebbenden. Monique Arts (Gemeente), Jos van den Boogaart (Wethouder), Jos Ceelen (Gemeente), Mark van Gils (Plannendokter), Shermel Hansen (Plannendokter) <i>notulen</i> , Bram Verheijen (Mooiland), Frans Verstegen (Gemeente), Janneke Notermans (Gemeente)
Afwezig	: 1 Omwonende (zie aanwezigheidsregistratie in bijlage)

In het kader van de ontwikkeling van de locaties Woonhof en Vlaar in het centrum van Mill, heeft de gemeente het Werkatelier Woonhof - Vlaar georganiseerd. Een reeks van 3 bijeenkomsten om de omwonenden en overige belangstellenden te informeren over de planvorming, input van de omwonenden op de plannen te krijgen en gezamenlijk te bezien of en hoe deze reacties ingepast kunnen worden. Als afsluiting wordt in een terugkoppelbijeenkomst voor belangstellenden de uitkomst van het Werkatelier gepresenteerd. Het doel van het Werkatelier is tot een gedragen advies te komen dat vertrekpunt is voor het stedenbouwkundig ontwerp van Woonhof - Vlaar.

- De Wethouder opent de avond en heet iedereen welkom en introduceert de aanwezigen. Hij licht toe dat het doel van de bijeenkomst is om te komen tot een gezamenlijk stedenbouwkundig schetsontwerp dat op draagvlak kan rekenen. Vanavond is er ruimte voor de inbreng van de bewoners. Inbreng op stedenbouwkundig niveau, niet over bakstenen en kleuren; dit is later in de planvorming aan de architect. Een kans om het beste voor Mill naar boven te laten komen.

Planpresentatie

- Mark van Gils start de presentatie. Toont de inhoud, vraagt de aanwezigen aan het einde het evaluatieformulier in te vullen, deelt mee dat de volgende bijeenkomst op 2 juli is en dat het Werkatelier in verslagvorm wordt vastgelegd.
- Doel van de avond is tot een stedenbouwkundig schetsontwerp te komen waar de betrokkenen achter kunnen staan, waarin zoveel als mogelijk rekening met de verschillende belangen is gehouden.
- Voor de eerste bijeenkomst was er grote interesse en waren er nuttige reacties. De aanwezigen vanavond zijn degenen die hebben aangegeven mee te willen doen in het atelier. De conclusie waarop gehoopt wordt, is een gezamenlijk gedragen schetsontwerp, dat basis kan zijn voor het advies aan College en Mooiland.
- Het wensprogramma van Mooiland wordt toegelicht. Het zijn weliswaar twee locaties, maar het is één opgave. Het betreft een programma van 36 woningen, een mix van levensloopbestendige appartementen en grondgebonden woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond.
- Benodigde ruimtebeslag voor parkeren aan de Oranjeboomstraat betreft niet alleen parkeren voor het woonprogramma maar is ook voor de parkeerbalans van het centrumgebied; de omzetting van de tijdelijke parkeerplaatsen naar permanente.

- Verschillende referentiebeelden getoond. Bedoeld als verbeelding van de mogelijkheden in diversiteit (eigentijds/historiserend), de bouwmassa en uitstraling.
- Onderstreept wordt het belang van het park als verkoelende plek in het centrum. Hierop de eerste reacties van aanwezigen: het park heeft geen kwalitatieve inrichting. Bij de ontwikkeling van Woonhof - Vlaar wordt hier duurzaam groen geborgd. De aanwezige kelder is een te behouden cultuur-historisch relict.
- Omwonenden vervolgen met vragen naar de herkomst van de referentiebeelden. Uitgelegd wordt dat de beelden gekozen zijn, rekening houdend met het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Een bewoner geeft aan dat het voor de herkenbaarheid belangrijk is aan te sluiten bij de uitstraling van recente bebouwing in het centrum aan de Markt. Ook de Houtwolstraat wordt door een bewoner aangehaald als referentie. Een andere aanwezige heeft verschillende beelden verzameld en laat deze rondgaan, hij merkt op dat er een aanzienlijke overlap is met de beelden in de presentatie.

Maquette Workshop

- Mark licht de ligging, oriëntatie en begrenzing plangebied toe. Kantoor van de notaris en de tennisbaan zijn geen onderdeel van het plangebied, maar kijkend naar de toekomst is een afronding van nieuwe bebouwing rondom het park aan deze zijde niet ondenkbaar.
- Aanwezige bomenstructuur in het plangebied aangeduid. Behoud markante 'Julianaboom' nabij entree van Mill ter hoogte van de splitsing Bernhardstraat / Oranjeboomstraat / Hoogstraat.
- Dochter van de eigenaar aan de Bernhardstraat 22 heeft na afloop van de 1^e bijeenkomst geïnformeerd of op dit perceel enkele nieuwbouw woningen mogelijk zijn. Gemeente staat niet onwelwillend tegenover 2 woningen op dit perceel, mits er sprake is van een gesloten grondruil (deel achtertuin naar gemeente en deel plangebied aan zijkant naar Bernhardstraat 22). Voor de projectontwikkeling op zich is dit niet nodig, het programma kan prima ontwikkeld worden binnen huidig plangebied. De grondruil maakt wel een gaver afgerond plangebied mogelijk en kan zo bijdragen aan een kwalitatieve ruimtelijke inpassing.
- Het programma betreft 36 wooneenheden - uitwisseling appartementen voor grondgebonden woningen is mogelijk. Op Vlaar is het minimum van 8 wooneenheden een vereiste voor een haalbaar plan.
- De afmetingen van de maquette-blokken zijn genormeerd, inclusief ontsluiting / galerij en buitenruimte.
- Per deelgebied worden door het 'stapelen van blokken' de mogelijkheden verkend. Beginnend bij deelgebied Vlaar: Mark laat zien dat er verschillende configuraties mogelijk zijn. Dit is stedenbouwkundig gezien een belangrijk punt; de entree tot het centrumgebied van Mill. Het kunnen markeren van een centrum is al een bijzondere kwaliteit die benut dient te worden. Dit wordt ook door omwonenden onderkend. Voor de benodigde parkeerplaatsen passeren alternatieven aan de Hoogstraat en Oranjeboomstraat de revue. Parkeren tussen de aangrenzende woonperceel en toekomstige bebouwing is door de beperkte ruimte niet optimaal. Een bewoner plaatst vraagtekens bij de verkeersveiligheid van haaksparkeren aan de Hoogstraat.

- Deelgebied Parkeren: ligging ontsluiting uitgelegd. Vanuit omwonenden een pleidooi om nu al energie te stoppen in verwerving van het notariskantoor en de tennisbaan. Dit proces loopt echter in zijn eigen tempo. De huidige ontwikkeling van Woonhof houdt hier rekening mee door een flexibel, toekomstbestendig plan te ontwerpen met doorgroeimogelijkheden in een 2^e fase.

Ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden van een evt. grondruil met Bernhardstraat 22. De dochter van de eigenaar van nr. 22 geeft aan dat dit inderdaad een optie is, op voorwaarde dat er een nieuwe woning in de ontwikkeling van Woonhof beschikbaar is voor de eigenaar.

Door bewoners aan de Bernhardstraat wordt het centrale parkeren op Woonhof gezien als mogelijkheid om ook zelf gebruik ervan te maken en er is een wens om dan op de achtergrenzen per perceel een poort te maken. Jos Ceelen licht toe dat het parkeren aan de achterzijde openbaar is, maar achter parkeren betekent niet dat er niet geparkeerd wordt aan de voorzijde van de Bernhardstraat. Bij toekomstige gehele of gedeeltelijke herinrichting van de Bernhardstraat dient de huidige parkeer capaciteit geborgd te blijven. Met betrekking tot de relatie tussen het blauwe-zone-parkeren en de toekomstige parkeerbalans wordt meegedeeld dat de blauwe zone aan de Oranjeboomstraat op dit moment mogelijk iets aan de ruime kant is. Wat betreft een evt. wijziging van de ontsluitingsstructuur door een (deels) 1-richtingsontsluiting (Oranjeboomstraat), is er momenteel geen duidelijkheid.
- Deelgebied Patiowoningen: hier kunnen binnen de huidige plangrenzen 4 patio-woningen worden ingepast. Hiervoor zal een boom aan de achterzijde van de woningen Bernhardstraat 20 en 22 moeten wijken, een aantal bewoners vindt dat jammer.

Bij een eventuele grondruil kunnen hier optioneel ook 2 x 3 woningen worden ingepast. Door de oriëntatie van de 2 blokken haaks op elkaar ontstaat een ruimtelijk kwalitatievere situatie waarin ook de sociale veiligheid van de parkeerhof beter geregisseerd wordt.

Ook opties om op alternatieve wijze te parkeren in 2 clusters worden n.a.v. de eventuele grondruil bekeken. Gezamenlijk wordt gezien dat geclusterd op het binnenterrein te allen tijde ruimtelijk de beste oplossing is.
- Deelgebied Appartementen: Hier dienen ca. 24 appartementen gestapeld ingepast te worden. De eerste stapeling is in een aaneengesloten rij deels 3-laags met een vier-laags accent op de kop bij de kruising Bernhardstraat-Hoogstraat-Oranjeboomstraat. Omwille van de oriëntatie worden de buitenruimten van deze appartementen aan de zuidzijde gesitueerd. Bezwaren van omwonenden hebben vooral betrekking op het gevoel dat vanwege inkijk de privacy hiermee ingeperkt wordt. Naast plaatsing van de galerij-ontsluiting aan deze (zuid)zijde en de buitenruimten aan de noordzijde te situeren, wordt ook wel aangegeven dat inpandige buitenruimtes -loggia's i.p.v volledig open balkons aan de gevel- een verbetering van de privacy is voor omwonenden. Om aan te sluiten bij de woonwensen in de huidige woonmarkt hebben buitenruimten met een zuidoriëntatie beduidend de voorkeur.

Met name voor deze locatie worden dan ook in het vervolg van de sessie interactief met de omwonenden verschillende modellen gestapeld en beoordeeld op hun kwaliteiten en beperkingen.

Ook voor Vlaar wordt nog aanvullend gekeken naar optimalisatie van de privacy van de direct aangrenzende bestaande woning aan de Oranjeboomstraat. Een overzicht van de reeks stapelingen is in bijlage toegevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

- Deelgebied Parkeren: De centrale parkeerhof wordt door de deelnemers van het Werkatelier als positief bevonden. Ontsluiting positioneren aan zijde van de achtererfgrens van de Bernhardstraat 20 en 22, zodat er optimaal aaneengesloten groen in het park gehandhaafd blijft. Parkeerplaatsen zijn voor openbaar gebruik.
- Deelgebied Patio-woningen: 4–6 patiowoningen op Woonhof. Goede inpassing en ligging t.o.v. het park en parkeren. Ook de optionele inpassing in geval van grondruil wordt overeenstemmend gewaardeerd. Voor een optimale inrichting van dit gebied en aansluiting naar de parkeerhof dient de boom aan de achterzijde van Bernhardstraat 20 en 22 te wijken.
- Deelgebied Vlaar: Markeren van de entree tot centrumgebied Mill middels bebouwing. Bewoner op de hoek Oranjeboomstraat vraagt bij de inpassing nog om aandacht m.b.t. privacy. Vooralsnog lijkt het benutten van het reeds aanwezige haaksparkeren aan de Hoogstraat, voor dit deelgebied de beste kansen te bieden om de 8 appartementen optimaal in te passen.
- Deelgebied Appartementen: Behoud van de markante ‘Julianaboom’. De L-vorm wordt het meest kansrijke bebouwingsmodel gevonden. Ca. 24 appartementen, 3-laags met 4-laags kop bij de kruising Bernhardstraat-Hoogstraat-Oranjeboomstraat. Een bomenrij op/in lijn met de grens aan de zijde Bernhardstraat 22 en op het binnengebied zal een ‘privacy-filter’ zijn richting de achtererven van de woningen aan de Bernhardstraat.
De kelder is een te behouden cultuur-historisch relict. Bij de opwaardering en herinrichting van het park is het aanbevelenswaardig te bekijken hoe deze cultuur-historische betekenis uitgelicht kan worden. Bewoners vinden het ook belangrijk dat speelvoorzieningen met een kwalitatieve, natuurlijke uitstraling een plek in het park krijgen.

Bijlagen:
-Presentatie Werkatelier 25 juni 2019
-Aanvullende referentiebeelden
-Modellen-overzicht Maquette-workshop 25 juni 2019
-Vlekkenplan 2 juli 2019