

VINKENHOFJES

Concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd

Op 17 oktober jl. was de inloopbijeenkomst van de Vinkenhofjes. Daar presenteerden wij onze plannen voor de Vinkenhofjes aan omwonenden, raadsleden en andere belanghebbenden. Het plan gaat uit van minimaal 120 nieuwe appartementen voor 1 en 2-persoons huishoudens. In 3 woonblokken waar nu 5 woonblokken staan. Dat betekent aan de ene kant dat we hoger gaan bouwen (3 tot 5 bouwlagen) dan in de bestaande situatie. Aan de andere kant betekent dit ook meer ruimte voor groen en parkeren rondom en tussen de gebouwen.



Artist impressie gezien vanaf de Vinkenlaan

TRK en klankbordgroep positief

Op 20 september hebben we het concept stedenbouwkundig plan besproken met het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Zij is positief over de hoofdopzet van het plan en heeft suggesties gegeven voor de bomen en het parkeren en waardeert het hoogteverschil tussen 3 en 5 bouwlagen.

Het TRK bestaat uit een team van (landschaps)architecten en een stedenbouwkundige en geeft het College van Burgemeester en Wethouders voor nieuwe bouwplannen onafhankelijk advies op het gebied van landschap, stedenbouw en architectuur.

De klankbordgroep bestaat uit ongeveer 10 bewoners die in en direct aan de Vinkenhofjes wonen. Bij de klankbordgroep hebben we in 3 vergaderingen informatie opgehaald en verschillende modellen besproken en geoptimaliseerd. Ook de klankbordgroep vindt het een mooi plan en ziet en waardeert dat er invulling is gegeven aan de opmerkingen die gegeven zijn. De klankbordgroep is wel verdeeld over de bouwhoogte. Enkele leden houden vast aan de in 2019 vastgestelde Structuurvisie Nuenen Zuid, die voor de Vinkenhofjes uitgaat van 3 bouwlagen met accenten tot 4 bouwlagen.

Helpt Elkander en andere leden van de klankbordgroep zijn van mening dat met het concept stedenbouwkundig plan voor zowel toekomstige bewoners als omwonenden meer kwaliteit kan worden gerealiseerd dan binnen de uitgangspunten van de structuurvisie: betere verhouding gebouwen, betere zichtlijnen, meer behoud van bomen, meer ruimte om groen toe te voegen en betere inpassing van parkeerplaatsen.

Input opgehaald

Precies een jaar geleden organiseerden we ook een inloopbijeenkomst. Onder andere om te horen wat omwonenden waardevol vinden en welke wensen er zijn over de nieuwbouw. Na de inloopbijeenkomst hebben we de klankbordgroep samengesteld. Alle input hebben we zoveel als mogelijk meegenomen in de planontwikkeling. Het TRK en de klankbordgroep waren blij dat hun input meegenomen was in de verdere uitwerking.

Inloopbijeenkomst 17 oktober jl.

Bezoekers van de inloopbijeenkomst werden in groepjes door medewerkers van Helpt Elkander, architectenbureau De Loods en Hurks langs presentatiepanelen geleid en geïnformeerd over de plannen. Allereerst werden de doelgroep en de noodzaak tot bouwen en toevoegen van de appartementen toegelicht en waarom juist deze locatie zich daar goed voor leent. Vervolgens werd iedereen meegenomen in het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte. Tenslotte werden de bezoekers gevraagd hun reactie te geven bij de plannen.

Woningen voor senioren en 1- en 2-persoons huishoudens

Er is een grote behoefte aan woningen voor senioren en 1- en 2-persoons huishoudens. Met deze levensloopbestendige appartementen willen we een flinke impuls geven aan de doorstroming op de Nuenense huizenmarkt. Kleine huishoudens uit grote grondgebonden woningen kunnen doorstromen naar appartementen. En de vrijkomende eengezinswoningen kunnen dan verhuurd worden aan gezinnen. De nabijheid van het winkelcentrum Kernkwartier en de ontmoetingsruimte aan de Jo van Dijkhof maken deze locatie met name geschikt voor senioren.



**TOEVOEGEN VAN
BETAALBARE
WONINGEN**



**ZOVEEL MOGELIJK
GROEN BEHOUDEN**



**RUIMTE VOOR
SAMENLEVEN EN
ONTMOETEN**



**DIVERSITEIT IN
PLATTEGRONDEN**



**PRIMAIR SENIOREN
DAARNAAST
1- OF 2-PERSOONS
HUISHOUDENS**



**IN SAMENSpraak
EEN PLAN
ONTWIKKELEN**

Aspecten die Helpt Elkander waar wil maken in de Vinkenhofjes

Waarom meer woningen?

Er is een groot woningtekort en het aantal woningzoekenden loopt alleen maar op. Met gemeente Nuenen hebben we de afspraak om binnen 10 jaar tijd 325 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Inmiddels zijn hier al 2 jaren van voorbij en is er nog geen woning gebouwd. De

locatie Vinkenhofjes is in bezit van Helpt Elkander en daar kunnen we snel een start maken met toevoegen van nieuwe woningen.

Ontwerp

Paul Bouw van De Loods vertelde tijdens de inloopbijeenkomst erg enthousiast over het ontwerp. “We hebben een plan bedacht van 3 vrijwel identieke woonblokken, die op gelijke afstand van elkaar staan. Op deze manier kan het park veel meer beleefd worden vanuit de Vinkenlaan. Waar overburen eerst tegen gebouwen keken, kijken zij nu vanuit hun woning recht naar het park. Tegen de volwassen bomen aan de parkzijde bouwen we wat hoger, maar nog ruim onder de toppen van de bomen. Aan de zijde van de Vinkenlaan houden we de gebouwen juist lager en sluiten we aan op de hoogte van de bestaande woningen. Door verticale en horizontale sprongen in de gebouwen, de juiste geleding en verschillend materiaalgebruik worden de gebouwen kleiner ervaren. Doordat we compacter en iets hoger bouwen, kunnen de meest waardevolle bomen worden gehandhaafd en ontstaat er meer ruimte voor groen dat het park versterkt. Het parkeren verdelen we over het plangebied en willen we zoveel als mogelijk ook met groen omkaderen.”



Impressie van het concept stedenbouwkundig plan van de nieuwbouw

Reacties van bezoekers

Van veel bezoekers van de inloopbijeenkomst kregen we zeer positieve reacties. Zowel over onze aanpak, de organisatie van de inloopbijeenkomst, de mogelijkheden om input te geven en natuurlijk over het concept stedenbouwkundig plan. Ook kregen we een aantal waardevolle tips die we zo mogelijk meenemen in de verdere uitwerking van de plannen. Belangrijkste gesprekspunten gingen over de hoogte van de gebouwen, parkeren en aspecten rondom het bestaande groen.

Gebouwen

De meeste mensen waren erg enthousiast over het ontwerp. Enkele bezoekers, waaronder leden van het Actieplatform Nuenen-Zuid, gaven aan dat de gebouwen moeten voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie uit 2019. Anderen vonden 5 bouwlagen wel spannend, maar vanuit de meeste bezoekers gaven aan dit geen enkel probleem te vinden. Zij waarden juist de ruimte tussen de gebouwen en dat er zo veel ruimte ontstaat om groen te behouden en woningen en groen toe te

voegen. We hoorden de volgende uitspraken: “Ik heb geen problemen met 5 lagen, dat valt amper op vanaf de straat of het park.” “Mooi plan, vooral de ruimte tussen de gebouwen.” en “Er moeten immers woningen bijgebouwd worden.”

Aan de zijde van de Mantelmeeuwlaan is gevraagd rekening te houden met inkijk vanaf de gebouwen in hun tuin. Hier komen we op terug bij de betreffende bewoners. Bewoners van de Lyndakkers maken zich zorgen over de vroege ochtendzon die in het voor- en najaar in hun woning schijnt. Hen hebben we een bezonningsstudie toegezegd.



Positionering van de nieuwe gebouwen



Artist impressie gezien vanaf het park aan de Lyndakkers

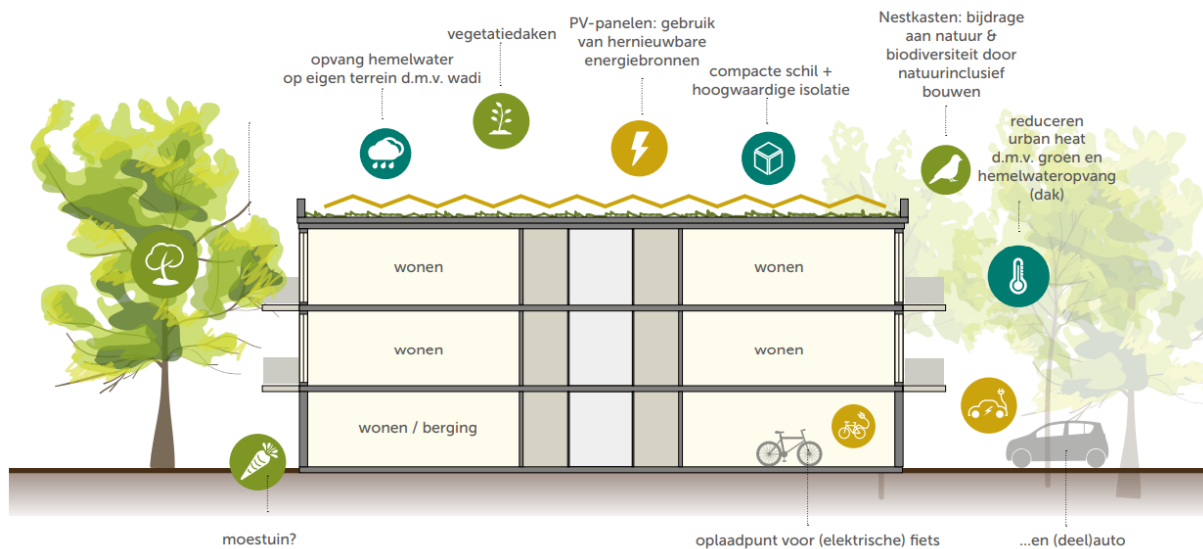
Parkeren

Het zorgen voor voldoende parkeerplaatsen is een aandachtspunt. We zijn in samenspraak met de gemeente nog aan het zoeken naar het definitieve uitgangspunt voor het bepalen van de juiste hoeveelheid parkeerplaatsen. Insteek is dat er een aantal parkeerplaatsen verhard en een deel met grasbetontegels wordt gerealiseerd en dat er een deel wordt gereserveerd in het plangebied. Op deze manier maken we nu niet teveel parkeerplaatsen en kunnen we, als blijkt dat het toch nodig is, parkeerplaatsen erbij maken.

Op de inloopbijeenkomst werd met name aandacht gevraagd voor het parkeren op dinsdag- en donderdagavond. Dan heeft de bridgeclub in de ontmoetingsruimte in de Jo van Dijkhof haar kaartavonden. Ook werd gevraagd geen haakse parkeerplaatsen te reserveren of te realiseren in de 'gevaarlijke' S-bocht van de Mantelmeeuwlaan naar de Vinkenlaan.

Groen

Het behoud van groen werd enorm op prijs gesteld. Bezoekers waren positief dat zoveel bomen behouden blijven. "Minder bebouwde oppervlakte dan nu en meer ruimte voor groen."



Duurzaamheidsambities in aanvulling op het groen

Overige opmerkingen

Bezoekers hadden ook opmerkingen over de huidige locatie en omgeving. Er werden onder meer vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over onderhoud, veiligheid, verlichting, de hondenuitlaatplaats en de verkeersveiligheid. Deze opmerkingen worden afgestemd met de gemeente en/of zo mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking.

Samenvattend

We kijken terug op een hele mooie inloopbijeenkomst. Om de tendens van de bijeenkomst weer te geven, laten we de bezoekers aan het woord:

- Bewoner Jo van Dijkhof: "ik ben erg te spreken over het plan, de bebouwing en behoud van het groen. Een mooi plan, het uitzicht gaat er eigenlijk op vooruit!"
- Bezoekers: "Goed doordacht plan." "Fantastisch!" "Hier wil ik wel wonen." "Als het zo wordt, dan wordt het super!"
- Bewoner andere zijde park: "Ik kijk straks tegen hoge blokken aan."

- Lid Actieplatform Nuenen-Zuid: “Een mooi plan. Goed doordacht, maar ik ben kritisch op de vijfde bouwlaag en de hoeveelheid parkeerplaatsen.”
- Bewoner Vinkenlaan: “Mooi plan, vooral de ruimte tussen de gebouwen.”
- Bezoeker: “Een hele vooruitgang ten opzichte van de huidige gebouwen; een mooi plan.”

Vervolg

We hopen op zeer korte termijn het plan aan de gemeenteraad te presenteren en dit jaar nog te beginnen met de bestemmingsplanprocedure. Eind 2023 zouden we dan kunnen starten met de sloop en aansluitend begin 2024 met de nieuwbouw. In 2025 kan het project worden opgeleverd.



De planning in beeld (onder voorbehoud)

Meer informatie

Woningstichting Helpt Elkander
 Vincent van Goghstraat 78
 5761 GZ Nuenen
 T (040) 283 45 08
www.helpt-elkander.nl

helptelkander
 woningstichting



Marijn van Zelst
 projectleider
mvanzelst@helpt-elkander.nl



Tessa van Hooff
 woonconsulent
tvanhooff@helpt-elkander.nl