



Aan de leden van de gemeenteraad en de burgercommissieleden.

Een kopie van deze brief wordt gestuurd naar:

- College van B&W.
- Projectleiding gemeente Nuenen.
- Het gezondheidscentrum.

Onderwerp: Ontwikkeling locatie De Mijlpaal

Nuenen, 6 december 2019

Geachte leden van de gemeenteraad en burgercommissieleden,

Vanaf 2014 zijn wij, Woongroep De Mijlpaal, actief op zoek naar een locatie waar wij een CPO-woonproject met gemeenschappelijke voorzieningen kunnen realiseren. Tijdens de raadsvergadering van 25 april 2019 is besloten dat de locatie De Mijlpaal een plek zou zijn waar ons initiatief zou kunnen landen. Vanwege twijfels over financiële haalbaarheid werd de bestemming niet alleen 'wonen', maar 'wonen en/of maatschappelijke voorzieningen'. Op ons initiatief onderzoekt de gemeente samen met ons en het Gezondheidscentrum of realisatie van het woonproject met 25 levensloopbestendige en duurzame appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen samen met een gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk is. In de raadsvergadering van 5 februari 2018 heeft het Gezondheidscentrum aangegeven dat zij een gebouw willen van 1200 tot 1400m² verdeeld over twee bouwlagen.

Dit is qua vloeroppervlak vergelijkbaar met het Medisch Centrum Aan De Berg, waarin ook het CMD is gevestigd.

Nog even ter informatie:

Om ons te ondersteunen hebben wij adviesbureau WOS (Wij Ontwikkelen Samen) ingeschakeld. Medewerkers van dat bedrijf waren eerder betrokken bij de ontwikkeling van de Esrand in Nederwetten.

Verder hebben wij, na een eerdere haalbaarheidsstudie in 2018 door bureau MAG, nu LA-Architecten uit Veghel voor de lopende haalbaarheidsstudie ingeschakeld, een bedrijf waarin ondermeer twee Nuenense architecten voor ons werkzaam zijn. Ook hebben wij in het kader van een nieuwe stimuleringsregeling een subsidie van het Rijk ontvangen voor de haalbaarheidsstudie.

Tenslotte kunt u ervan verzekerd zijn dat onze plannen financieel haalbaar zijn. Al onze leden hebben een budgetverklaring ingeleverd (in voorkomende gevallen mede ondertekend door een hypotheekadviseur) waaruit blijkt dat ze hun woning kunnen financieren.

De afgelopen maanden hebben wij samen met onze architect en adviseur onderzocht of 'onze' plot op de locatie De Mijlpaal toereikend is voor realisatie van 25 wooneenheden met gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke tuin. Dit heeft veel creativiteit gevraagd van de architect maar ook van de leden van de woongroep. Tal van varianten zijn bekeken. We hebben uiteindelijk moeten constateren dat 25 wooneenheden in combinatie met het Gezondheidscentrum niet haalbaar is. Om toch tot oplossingen te komen zijn we uitgekomen op een plan met 19 wooneenheden. Dit betekent dat we 6 huishoudens op onze wachtlijst teleur moeten stellen. Het betekent ook dat de woningen voor ieder van ons duurder gaan worden, omdat de kosten voor de gemeenschappelijke voorzieningen door minder huishoudens gedeeld gaan worden. 19 wooneenheden is voor ons minimaal. Niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook vanuit de gedachte dat er voldoende draagkracht in de groep moet zijn om elkaar op te kunnen vangen als mensen ziek worden of hulp nodig hebben. Deze aderlating van 6 woningen weegt zwaar en het was moeilijk om hier een gedragen besluit over te nemen in de vereniging.

In ons plan met 19 woningen zien de toekomstige bewoners, de leden van de woongroep, echter nog twee zwaarwegende knelpunten. Het belangrijkste knelpunt is dat 6 woningen met balkon/tuin op het noorden uitkijken op een -wat ervaren wordt als hoog en massief- gebouw van het Gezondheidscentrum. Een gebouw met een footprint van 700m² met 3 verdiepingen en 11 meter hoog-(qua grootte vergelijkbaar met de voorgevel van Het Klooster). Een gebouw waar de bewoners van de 6 woningen niet langs af kunnen kijken.

Een tweede knelpunt betreft privacy en groen. Wij willen meer ruimte rondom ons gebouw zodat privacy gewaarborgd is en er plekken zijn om samen in de tuin te zitten of samen te eten. Met name de ruimte tussen Gezondheidscentrum en Woongroep willen wij graag groen houden.

Wij hebben het Gezondheidscentrum met klem gevraagd om mee te denken over en mee te werken aan een oplossing voor onze knelpunten. Helaas is dit tot vandaag niet gebeurd. Wij willen u daarom dringend verzoeken om bij de besluitvorming Hongerman deze locatie als alternatief te behouden voor het Gezondheidscentrum. Bovendien doen wij een dringend beroep op u om, als Woongroep en Gezondheidscentrum niet beide gerealiseerd kunnen worden op de locatie De Mijlpaal, te kiezen voor toewijzing van deze locatie aan Woongroep De Mijlpaal. Wij zijn namelijk bang dat door toedoen van bijgestelde plannen van het Gezondheidscentrum, waardoor hun plan ruim 50% groter wordt dan gemeld in de raadsvergadering van 5 februari 2018, onze plannen opnieuw geen doorgang zullen vinden. Dat zou, na alle tegenslagen die wij in de afgelopen jaren te verwerken hebben gehad, onverteerbaar zijn.

Uiteraard zijn wij graag bereid om ons verzoek nader toe te lichten in een (eventueel telefonisch) gesprek. Wij vertrouwen op uw medewerking en uw steun om ons mooie initiatief, helemaal passend in het landelijk beleid Langer Zelfstandig Thuis, voorkomen van eenzaamheid en vermindering van zorgkosten, te realiseren op locatie De Mijlpaal.

met vriendelijke groeten,
Woongroep De Mijlpaal