

Verslag van de tweede informatieve bijeenkomst voor de wijkbewoners woensdag 13 september 2023 in De Schans 's-Hertogenbosch

Vanaf 16.30 uur was er een constante aanloop van belangstellenden die in gesprek gingen met de deskundigen en toekomstige bewoners. Daarbij is veel uitleg gegeven over de aanpassingen aan het ontwerp naar aanleiding van de opmerkingen uit de eerste bijeenkomst. Tevens is de voortgang in het ontwerp en de bestemmingsplanprocedure uitgelegd. Belangrijke onderwerpen waren het straatprofiel van de Hengmeng en de parkeeroplossing. Er zijn geen belangrijke nieuwe onderwerpen aan de orde gekomen.



Beelden van de tweede informatieavond in de Schans.

Hierna volgt **aanvullende informatie op de vragen met eerste antwoorden** uit het verslag van de eerste informatie bijeenkomst van 22 juni 2023. Deze aanvullende informatie en planaanpassing (reactie die verwerkt is in het plan) zijn besproken tijdens de informele inloopavond.

Vraag:

Hoe is de bestemmingsplanprocedure en worden de buurtbewoners over de voortgang geïnformeerd ?

Eerste antwoord:

De gemeente verzorgt de procedure en houdt de buurtbewoners hiervan op de hoogte. Het ontwerp en bijbehorend mobiliteitsplan is op 21 juli 2023 ingediend bij de gemeente.

Aanvullende informatie:

De contactpersoon bij de gemeente, dhr. Joey Verbeek, kan eventuele vragen hierover beantwoorden.
 Joey Verbeek | Projectleider | afdeling Programma's en Projecten
j.verbeek@s-hertogenbosch.nl | Postbus 12345 | 5200 GZ 's-Hertogenbosch

De wijzigingsprocedure bestemmingsplan is door de gemeente opgestart. Er wordt aangegeven dat de gemeente de buurtbewoners op de hoogte houdt van de voortgang van deze procedure.

Vraag:

Het straatprofiel van de Hengmeng wordt als vrij smal ervaren. Er is geluidsoverlast van brommers die over het fietspad rijden en in het weekend 's nachts uit de stad komen. Waarom niet dezelfde maat van fietspad tot voorgevel als bij de bestaande woningen ?

Eerste antwoord:

Eerst was er vanaf het fietspad een 2m trottoir en 2m voortuin tot een groot deel van de nieuwe straatgevel getekend. Aan begin en einde zijn de voortuinen zelfs 4 tot 5m diep.

Aanvullende informatie:

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente zijn er aanpassingen gedaan aan de plaatsing van de bouwblokken. Nu is vanaf het fietspad een 1m groenstrook, 1,5m trottoir en 2m voortuin tot een groot deel van de nieuwe straatgevel getekend. Het bouwblok is 0,5m naar achteren geschoven en het uitstekende geveldeel bij de hoofdentree is zelfs 2m naar achteren geschoven en ligt nu in hetzelfde vlak als de overige straat gevel. Aan het begin en einde van het bouwblok zijn de straatgevels op dezelfde terugliggende afstand gebleven.

Door deze aanpassingen wordt er nu over de gehele lengte (ca. 71,5m) van het perceel een strook van 1,5m grond afgestaan voor de openbare groenstrook en het trottoir. Het naar achteren schuiven van de woningen aan de Hengmeng zal de gemeenschappelijke tuin iets verkleinen, terwijl er al een grote parkeerplaats op het eigen terrein ligt.

Eerste antwoord:

Bij de keuze van gevelmaterialen en de vorm van de bebouwing zal rekening gehouden worden met de akoestische absorberende kwaliteit. Dit is moeilijk in getallen uit te drukken, maar bijvoorbeeld groene beplanting tegen de gevels zal helpen. We nemen dit in de verdere uitwerking van het plan zoveel mogelijk mee.

Aanvullende informatie:

De verdere invulling van de straatgevels volgt binnenkort en de architect houdt zoveel mogelijk rekening met de gemaakte opmerkingen.

Vraag:

Hoe zit het met het toenemen van de parkeerdruk in de buurt door dit plan ?

Eerste antwoord:

Ook hierover zijn we in overleg met de gemeente. Wij gaan nu uit van 1 parkeerplaats per appartement en wij zullen dit ook juridisch vastleggen in het koopcontract. Tot nu toe hebben de 5 huishoudens allemaal maar een auto die er gebruikt gaat worden. Het delen of lenen van de auto is uitgangspunt om een tweede auto niet nodig te maken. De parkeernorm van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per appartement wordt dan in de buurt opgelost. Dit alles wordt nog met de gemeente besproken en hier dient een duidelijke onderbouwing voor te komen in de vorm van een bindend mobiliteitsplan, dat ook voor toekomstige kopers van toepassing blijft.

Aanvullende informatie:

Het mobiliteitsplan is in overleg met de gemeente opgesteld en inmiddels formeel ingediend bij de gemeente. Hieronder volgt een korte samenvatting van het mobiliteitsplan.

Parkeerbilans op basis van de maximum parkeernorm uit de Nota Parkeernormering 2021

Terrein Gaasterland 10 ligt in gebiedszone 4a en de parkeernorm is 1,7 parkeerplaats per appartement.

| | | | |
|----------------------------------|------------|----|-----------------|
| Totaal parkeren voor de bewoners | 15 x 1,4 = | 21 | parkeerplaatsen |
| Bezoekers voor 15 appartementen | 15 x 0,3 = | 5 | parkeerplaatsen |

Parkeerbilans op maat

Uit een recent parkeeronderzoek (16 en 19 april 2023) van de gemeente blijkt dat er in Gaasterland in de avond ca. 12 parkeerplekken vrij zijn. Voor het bestaande schoolgebouw is formeel ook een aantal parkeerplaatsen gereserveerd in Gaasterland, want daar is de entree van het gebouw.

De bezetting van de extra parkeerplaatsen mag in Gaasterland niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk. Dat betekent een parkeerbezetting van maximaal 80%. In de berekening zijn er 5 parkeerplaatsen in Gaasterland te gebruiken.

Dubbelgebruik

Omdat de werkelijke vraag naar parkeerplaatsen niet de hele dag hetzelfde is, maken we gebruik van aanwezigheidspercentages. De gemeente heeft een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte op basis van 15 appartementen, waarbij rekening wordt gehouden met het gebruik van de auto en de mogelijkheden van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen (aanwezigheidspercentages volgens het CROW).

| TOTALE PARKEERVRAAG INCLUSIEF DUBBELGEBRUIK (en reductie) | | | | | | | | |
|---|-----------------|----------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|----------------|---------------|
| Ten behoeve van | Werkdag-ochtend | Werkdag-middag | Werkdag-avond | Werkdag-nacht | Koopavond | Zaterdag-middag | Zaterdag-avond | Zondag-middag |
| Vastgebruik* | 10,0 | 10,0 | 18,0 | 20,0 | 16,0 | 12,0 | 16,0 | 14,0 |
| Bezoek** | 0,4 | 0,9 | 3,4 | 0,0 | 3,0 | 2,6 | 3,4 | 3,0 |
| Totaal | 10,4 | 10,8 | 21,4 | 20,0 | 19,0 | 14,5 | 19,4 | 17,0 |
| Maatgevend moment: Werkdag avond | | | | | | | | |
| * vastgebruik: het eigen gebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de functie, zoals bewoners, werknemers, etc. (exclusief bezoekersparkeren). | | | | | | | | |
| ** bezoek: het gebruik van de parkeerplaatsen door bezoekers van de functie (bijv. winkelpubliek, horecagasten, scholieren) | | | | | | | | |
| TOTAAL aantal parkeerplaatsen inclusief reducties en dubbelgebruik | | | | | | | | 22 |

Totaal parkeren voor de bewoners en bezoekers is

22 parkeerplaatsen

Waarvan:

Parkeren voor de bewoners van 15 appartementen

18 parkeerplaatsen (pp)

Parkeren voor de bezoekers van 15 appartementen

4 parkeerplaatsen (pp)

Waar:

Op **eigen terrein** max parkeerplaatsen in de gemeenschappelijke tuin

14 pp voor bewoners

In **Gaasterland** parkeerdruk max 80% betekent 5 parkeerplaatsen

4 pp voor bewoners

en

1 pp voor bezoekers

In **Eemland** is de parkeerdruk in de avond veel minder bij de school

3 pp voor bezoekers

Totaal parkeren voor de bewoners en bezoekers is

22 parkeerplaatsen

Streven naar minder auto's

CPO-Buurtvrienden Gaasterland streeft naar minder auto's. Hierdoor zal de parkeerbehoefte op de bestaande parkeervoorzieningen in het openbaar gebied en de nieuwe parkeerplaatsen op het eigen terrein verminderd worden. Dit is een streven dat in de toekomst nog verder uitgewerkt gaat worden.

Een auto per huishouden

De toekomstige bewoners zullen hoofdzakelijk bestaan uit 60- en 70-plussers zonder thuiswonende kinderen. Het zijn een- en tweepersoons huishoudens.

De huidige deelnemers, 6 huishoudens, hebben allen een auto en zijn niet van plan om een tweede auto aan te schaffen. Het is een uitgangspunt dat als een huishouden een tweede auto tijdelijk wil gebruiken dat dit binnen Buurtvrienden Gaasterland opgelost wordt door de auto van een van de andere huishoudens uit te lenen. Dat betekent voor de 15 appartementen in totaal 15 parkeerplaatsen in plaats van de berekende 18 parkeerplaatsen. **Een vermindering van 3 parkeerplaatsen.**

Deelauto

Bij de toekomstige bewoners staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Wij zijn dan ook voorstander van het delen/gebruiken van onze auto's. Als in de toekomst meerdere bewoners over stappen op het delen van een auto of een gedeelde tweede auto dan zal er gekozen worden voor één collectieve elektrische deelauto. Bij het inzetten van één deelauto is er **een vermindering van 4 parkeerplaatsen.**

Vraag:

Kan de bestaande mispelboom gehandhaafd blijven ?

Eerste antwoord:

De boom staat in de hoek van het getekende parkeerterrein. We gaan ons uiterste best doen om deze bijzondere boom in het plan op te nemen.

Aanvullende informatie:

De mispelboom staat precies op de door de gemeente aangewezen inrit van het parkeerterrein. We gaan onderzoeken of de mispelboom verplaatst kan worden. We nemen dit mee in het tuinplan.

Vraag:

Hoe is de veiligheid en bereikbaarheid geregeld tijdens de bouwwerkzaamheden voor de buurt en de schoolgaande kinderen ?

Eerste antwoord:

In het veiligheidsplan van de aannemer zal dit duidelijk aan de orde komen. Vooraf dient er te worden aangegeven hoe de aannemer dit gaat aanpakken. De aannemer dient dit ook met de buurtbewoners te communiceren. Hier zullen we speciale aandacht voor vragen bij de keuze van de aannemer. Wij organiseren een bijeenkomst voor start van de bouw waarbij de aannemer ook aanwezig zal zijn.

Aanvullende informatie:

We zijn inmiddels een procedure gestart voor de keuze van de aannemer om in een bouwteamverband mee te denken in de voorbereidingsfase van het bouwproject. Eind oktober 2023 zal de aannemer bekend zijn die samen met ons in een bouwteam het project verder mee vorm gaat geven.

De aannemer zal zeker onderzoeken hoe de werkzaamheden tijdens de bouw zo veilig mogelijk kunnen verlopen met zo min mogelijk overlast voor de omgeving. Hiervoor dient een plan te worden opgesteld. Voor de start bouw wordt er nog een informatieavond georganiseerd waarbij de nodige uitleg gegeven wordt.

Vraag:

Een aantal jaren geleden is het verhogen van de bestaande school met een verdieping door de gemeente afgekeurd i.v.m. daglichtvermindering bij de bestaande woningen. Waarom nu wel een verdieping op de begane grond van de appartementen ?

Eerste antwoord:

Hoe de procedure destijds bij gemeente gelopen is zal door de gemeente nog na gekeken worden. Uitgangspunt van de stedenbouwkundige van de gemeente nu is eenzelfde bouwmassa, 2 bouwlagen met een kap, zoals de bestaande woningen aan de Hengmeng. Het CPO-plan bestaat uit 2 bouwlagen.

Aanvullende informatie:

De gegevens van de bouwvergunningaanvraag zijn opgevraagd bij de gemeente en daaruit blijkt dat het plan met de verdieping op de school destijds niet goedgekeurd is door de Welstand. Om esthetische redenen is het plan met de verdieping op de school niet doorgedaan.

Nieuwe vraag:

Het zou leuk zijn als er ook (goedkopere) huurappartementen bij zouden zitten.

Antwoord:

Dit is bij Buurtvrienden Gaasterland niet het uitgangspunt. Met een deel van de toekomstige bewoners van de koopappartementen wordt het CPO-project ontwikkeld. Met toekomstige huurders is dit niet te organiseren en de woningbouwverenigingen tonen nauwelijks interesse in dit soort initiatieven.

Mochten er bij de oplevering van het bouwproject enkele appartementen niet verkocht zijn dan kan de aannemer deze appartementen ook gaan verhuren. De aannemer kan deze appartementen ook doorverkopen aan een woningbouwvereniging die de appartementen dan gaat verhuren.

Afsluitende ronde

De algemene indruk van het bouwplan is positief en men vindt het fijn dat de locatie ingevuld gaat worden. Men heeft het idee dat er iets gedaan is met de eerder gestelde vragen.

Het verslag wordt zoveel mogelijk per mail aan de belangstellenden verstrekt, die een mailadres achtergelaten hebben. We geven aan dat de belangstellenden het verslag verder met hun directe burens mogen delen.



impresie van bovenaf vanuit Eemland richting Sluisweg.



impresie van bovenaf vanuit de Sluisweg richting Eemland.