

*Verslag informatiebijeenkomst buurtbewoners  
donderdag 22 juni 2023 om 19.30 uur in De Schans 's-Hertogenbosch*



Aanwezigen:	16 buurtbewoners	ongeveer 25% van de 60 uitgenodigde bewoners 8 bewoners hebben zich afgemeld
	Gemeente 's-Hertogenbosch	Joost Ankone (wijkmanager)
	KilimanjaroWonen	Kitty (CPO-ondersteuning) en Magdaleen (architect)
	Buurtvrienden Gaasterland	Maartje, Astrid, Lia, Monique en Ton

Maartje heet iedereen welkom en legt uit wat het doel van deze avond is. De buurtbewoners informeren over de planvorming voor 15 appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen op het terrein van het voormalig kinderdagverblijf Gaasterland 10. Buurtvrienden Gaasterland heeft in het voorjaar 2022 de inschrijving voor de aankoop van de locatie door de gemeente gewonnen.

Er volgt een uitleg door Monique (toekomstige bewoner) en Magdaleen (architect van het CPO-plan), waarna er ruim de tijd genomen wordt om vragen te stellen. De vragen worden zoveel mogelijk direct beantwoord en anders worden ze teruggekoppeld middels het verslag van deze bijeenkomst. Het ontwerp is nu nog een voorlopig ontwerp, waardoor er nog ingespeeld kan worden op de opmerkingen van de aanwezige buurtbewoners.

Monique legt uit wat haar motivatie en drijfveer is om samen in een CPO-plan (collectief particulier opdrachtgeverschap) te gaan wonen. Nabuurschap, er voor elkaar zijn, is belangrijk. Als ergotherapeut komt ze regelmatig eenzame mensen tegen. Landelijk beleid is dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en meer samen de zorg moeten gaan regelen.

In dit plan woont iedereen zelfstandig en heeft een eigen buitenruimte. Daarnaast is er een gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte. Het delen van spullen, bijvoorbeeld tuingereedschap, is een uitgangspunt en de ontmoetingsruimte kan ook samen met de buurt gebruikt worden voor activiteiten zoals bijvoorbeeld een Repair Café, af en toe koffie drinken, stemlokaal en drinkpunt voor de wandel4daagse. Momenteel zijn er 5 (koop)appartementen bezet en kunnen zich nog mensen aanmelden die interesse hebben om op deze wijze te willen gaan wonen.

Joost Ankone, de wijkmanager voor Empel en de Maaspoort, geeft aan betrokken te zijn bij de buurt en wil graag meewerken om het plan een goede verbinding te laten krijgen met de buurt.

Voor inhoudelijke vragen over het plan en de procedure verwijst hij naar een collega van de gemeente. De vragen voor de gemeente zullen binnen enkele weken schriftelijk beantwoord worden.

Kitty legt kort de procedure over de bestemmingsplanwijziging uit. Een deel van het terrein heeft al een woonfunctie, maar dit dient voor het gehele terrein te worden aangepast. De wijzigingsprocedure bestemmingsplan wordt door de gemeente binnenkort opgestart. Er wordt aangegeven dat de gemeente de buurtbewoners op de hoogte houdt van de voortgang van deze procedure.

Andere voorbeelden van CPO-woonprojecten met nabuurschap in 's-Hertogenbosch zijn Gelderse Dam (voormalig schoolgebouw) en Oosterburen (in de nieuwe buurt Vrij Spel).



*Beelden van de informatieavond in de Schans.*

Magdaleen geeft een uitleg met PowerPoint beelden van het voorlopig ontwerp. De stedenbouwkundige bouwmassa is nu nog licht van kleur en zonder gevelopeningen, zoals ramen en deuren. De visie van de gemeente voor deze locatie worden uitgelegd. Het straatprofiel van de Hengmeng, het parkeren en de te handhaven bomen komen aan de orde. Hierover zijn de nodige vragen gesteld.

Hierna volgen de vragen met antwoorden die besproken zijn tijdens de informatieavond.

Verslag informatiebijeenkomst buurtbewoners  
donderdag 22 juni 2023 om 19.30 uur in De Schans 's-Hertogenbosch



Vraag:

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

Antwoord:

*De gemeente verzorgt de procedure en houdt de buurtbewoners hiervan op de hoogte.*

*Er wordt een contactpersoon bij de gemeente doorgegeven die eventuele vragen kan beantwoorden.*

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 ?

Antwoord:

*We zijn hierover in overleg met de gemeente. Nu is er vanaf het fietspad 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. Er wordt nu al door de gemeente aangegeven dat er grond van het perceel afgestaan moet worden voor een trottoir. Het naar achteren schuiven van de woningen aan de Hengmeng zal de gemeenschappelijke tuin verder verkleinen, terwijl er al op eigen terrein een grote parkeerplaats ligt.*

*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. We zullen ook zoeken naar een vergelijkbaar straatprofiel in de omgeving.*

Vraag:

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

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.*

Vraag:

Kan de bestaande mispelboom gehandhaafd blijven ?

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.*

Vraag:

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

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.*

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 ?

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.*

*Verlag informatiebijeenkomst buurtbewoners  
 donderdag 22 juni 2023 om 19.30 uur in De Schans 's-Hertogenbosch*

Afsluitende ronde.

De algemene indruk van het plan is positief en men vindt het fijn dat de locatie met dit project ingevuld gaat worden. De hoop is er wel dat er ook iets gedaan wordt met de gestelde vragen.

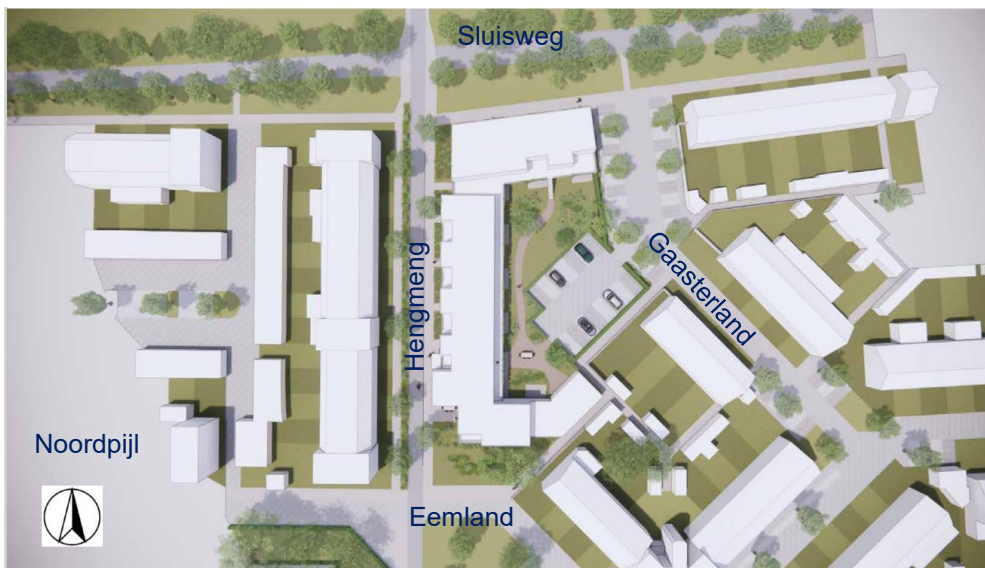
Er wordt nog een algemene inloopmiddag georganiseerd voor belangstellenden uit de omgeving op woensdag 13 september 2023 in De Schans. Tussen 16:30-20:00 uur zijn er informatiepanelen te bekijken en is er de mogelijkheid om in kleine groepjes of individueel over de voortgang van het plan te spreken en vragen te stellen.

Het verslag wordt zoveel mogelijk per mail aan de buurtbewoners verstrekt. We hopen dat bewoners die hun mailadres aan ons hebben doorgegeven het verslag verder met hun directe burens zullen delen.

Enkele informatieve beelden van het ontwerp zijn hier onder weergegeven.



*De nieuwe situatie met dun gestippeld nog het bestaande schoolgebouw*



*Een bovenaanzicht van het nieuwe plan*





*impresie van bovenaf vanuit Eemland richting Sluisweg.*



*impresie van bovenaf vanuit de Sluisweg richting Eemland.*