

Eindverslag omgevingsdialoog nieuwbouw Klokkenlaan

1. Inleiding

Aan de Klokkenlaan 2 staat de voormalige Gabriëlschool. De locatie is eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch. Sinds 2012 is de locatie niet langer in gebruik als school. In 2017 is besloten dat de gemeente de locatie niet behoudt voor gemeentelijke doelen. De gemeente heeft de locatie aangeboden aan woningcorporatie Zayaz om hier woningen te bouwen, zoals afgesproken in het Sociaal Woonakkoord. Hierin hebben de gemeente, de woningcorporaties en het stedelijk huurdersplatform namelijk afspraken gemaakt over de nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen. Het doel is om de druk op de sociale woningvoorraad te verkleinen door in 5 jaar tijd 700 woningen toe te voegen. Om deze doelstelling te halen, zijn meerdere locaties van de gemeente aan de woningcorporaties aangeboden. Eén hiervan is de locatie van de voormalige Gabriëlschool.

Zayaz onderzocht de mogelijkheden op deze locatie. We keken eerst naar de bouw van 97 appartementen. Daarbij keken we naar de vraag van zorgorganisatie Philadelphia voor 32 woon-zorg eenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. De overige appartementen zijn regulier sociale huurappartementen, zoals afgesproken in het Sociaal Woonakkoord.

De gemeente gaf mee dat een zorgvuldige communicatie met omwonenden moet plaatsvinden. In de nieuwe Omgevingswet staat namelijk dat de belangen van betrokkenen nadrukkelijk moeten worden meegewogen. Samen met de gemeente heeft Zayaz hiervoor een 'omgevingsdialoog' uitgevoerd. In dit eindverslag lichten we onze aanpak toe en leest u de opbrengst van deze dialoog.

2. Inloopavonden voor omwonenden

Gemeente en Zayaz organiseerden 3 inloopavonden (op 8 april 2019, 30 september 2019 en 16 december 2019) voor de omwonenden. De bewoners van de volgende adressen waren daarvoor uitgenodigd.

Hambaken:

Eerste Hambaken 1 t/m 15 (oneven) (8 adressen)

Eerste Hambaken 2 t/m 20 (even) (10 adressen)

Eerste Hambaken 29 t/m 105 (oneven) (39 adressen)

Klokkenlaan / De klokhoek: 10 t/m 42 A (55 adressen)

Rompert:

Rompertpark 2 t/m 56 (even) (28 adressen)

Rompertpark 41 t/m 55 (oneven) (8 adressen)

Totaal aantal adressen: 148

De eerste avond waren er zo'n 75 bewoners aanwezig, de tweede 50 en de derde ongeveer 30. De eerste avond was een inloopavond. Via informatiepanelen konden bewoners meer te weten komen over de plannen. Professionals van de diverse organisatie (gemeente, architect, Zayaz, Philadelphia) liepen rond voor een toelichting en het beantwoorden van vragen. Opmerkingen van de bewoners werden met post-its op de panelen geplakt. Degenen die wilden konden aan het einde een reactieformulier invullen. De tweede en derde avond kenden eenzelfde opzet, alleen was er toen ook nog een kort gezamenlijk deel. Bij de tweede bijeenkomst gaf de architect toelichting op het ontwerp van het nieuwbouwplan. Bij de derde bijeenkomst vertelde de landschapsarchitect over de inrichting van de buitenruimte. Na de bijeenkomst ontvingen de omwonenden steeds een verslag van de bijeenkomst waarin de belangrijkste punten / opmerkingen stonden. Ook zijn de informatiepanelen en



de presentaties terug te vinden op www.zayaz.nl/klokkenlaan. Voor vragen over het verslag kon men contact opnemen met Zayaz via klokkenlaan@zayaz.nl.

Thema's dialoog

Onderstaande thema's zijn tijdens de avonden uitgebreid besproken met de omwonenden die tijdens de avonden aanwezig waren (hieronder 'betrokkenen' genoemd). Per thema zijn dit de belangrijkste opmerkingen.

Bouwvolume / aantal bouwlagen

Veel betrokkenen hebben moeite met de bouwhoogte van het plan. Zij zijn bang voor inkijk / minder privacy in de woning en tuin en minder zonlicht. Men vroeg of het mogelijk is om minder woningen te realiseren.

Spiegelen Klokhoek

Een aantal betrokkenen dacht dat de nieuwe bebouwing op het perceel een groot lang gebouw zou zijn met de voorkant naar de Klokkenlaan, net zoals de Klokhoek. Dit zou volgens hen een betere / mooiere invulling zijn. Ook omdat het gebouw dan het perceel erachter (zijde Eerste Hamabaken) afschermt, wat een veiligere situatie oplevert.

Doelgroep

Er is zorg over het toevoegen van zo'n grote hoeveelheid sociale huurwoningen in een toch al zwakke wijk. Betrokkenen zijn bang voor overlast voor de directe omgeving. Een aantal betrokkenen wil vooral senioren woningen (aansluitend op de Klokhoek). Voor het realiseren van appartementen voor cliënten van zorgorganisatie Philadelphia is wel draagvlak.

Verkeer/parkeren

De betrokken bewoners van de Eerste Hambaken zijn bang voor geluidsoverlast omdat de parkeerplaatsen dicht tegen hun woningen aan liggen. Waarom is er niet gekozen voor een ondergrondse parkeergarage? Verder verwachten betrokkenen een hoge parkeerdruk, onder andere tijdens het halen en brengen van de kinderen bij de naburige school (De Springplank). Men vreest ook dat de ontsluitingsweg over het terrein als doorgaande weg/sluiproute wordt gebruikt als er drukte is op Klokkenlaan – Hambakendreef.

Veiligheid (achterpaden / terreinafscheiding)

Veiligheid en het voorkomen van overlast is voor veel betrokkenen (met name van de Eerste Hambaken) heel belangrijk. Vandaar dat men het liefst het terrein aan de achterzijde wil afschermen, zonder doorgangen voor fietsers of voetgangers.

Grote gebouw Philadelphia + locatie entree

Het gebouw van Philadelphia is groter dan de andere gebouwen, waardoor het dicht bij de omliggende woningen komt te staan. Een aantal aanwezigen wilde dit liever niet. Ook verzochten ze om de entree te verplaatsen naar de voorzijde – aan de Klokkenlaan.

Reactie op ingebrachte thema's

Naar aanleiding van de ingebrachte thema's is bekeken of en hoe deze een plek konden krijgen in het plan. Hieronder leest u de toelichting.

Bouwvolume / aantal bouwlagen

De druk op de woningmarkt is groot in deze gemeente. Gemeente en corporaties hebben in het Sociaal Woonakkoord afgesproken dat er de komende jaren een groot aantal woningen bijgebouwd gaat worden. Er wordt dan ook geprobeerd om bij vrijkomende locaties zo veel mogelijk woningen te realiseren als een locatie aan kan. Door de grootte van het kavel, de afstand tot de omliggende eengezinswoningen en de hoge gebouwen in de omgeving (Klokhoek, Hoge Clock) is gestapelde bouw hier goed voorstelbaar. Op de hoek Klokkenlaan-Hambakendreef is stedenbouwkundig past

bovendien een hoger gebouw, omdat het aan een kruispunt ligt en er ook al hogere gebouwen staan op andere hoeken, zoals de Klokhoeck.

Na opmerkingen bij de eerste bewonersavond, pasten we de bouwhoogten van het plan aan van 5-5-5-4 bouwlagen, naar 4-4-4-6 bouwlagen. De bouwblokken zijn zo ver mogelijk richting Klokkenlaan geschoven, om de afstanden tot alle woningen zo optimaal mogelijk te maken. Bezonningsstudies (zie presentatie 30 september 2019 op www.zayaz.nl/klokkenlaan) wezen uit dat de hoogte van de gebouwen zo nauwelijks zorgt voor minder lichtinval. Bij het bepalen van de ligging van de balkons hielden we bovendien rekening met de privacy van omwonenden.

Als we kijken naar de grote woningbouwopgave, de afstanden tot de nabij gelegen woningen en de hoogte-accenten in de omgeving, vinden wij de bouwhoogtes van 4-4-4-6 bouwlagen goed inpasbaar. Dit geldt ook voor het aantal woningen dat hiermee wordt gerealiseerd; 63 reguliere huurappartementen en 32 zorgappartementen.

Spiegeling Klokhoeck

De nieuwbouw wordt geen spiegeling van de Klokhoeck omdat dit een afgesloten bouwblok oplevert. De nieuwe woningen hebben dan geen relatie met de openbare ruimte en het groen eromheen. Dit kan leiden tot meer sociale onveiligheid.

Doelgroep

Omdat de omwonenden aangeven meer differentiatie in de wijk te willen, wijzen we niet 100% van de woningen toe aan de primaire doelgroep, maar ook een deel aan mensen met een middeninkomen. Daarnaast krijgen mensen van 65 jaar en ouder die een (grotere) huurwoning achterlaten in de Hambaken (grenzen gebied nog nader te bepalen) voorrang op de woningen. De woningen die daardoor vrijkomen in de wijk, wijzen we vervolgens ook toe aan huishoudens met een middeninkomen.

Verkeer/parkeren

Er komen verkeersremmende maatregelen op de ontsluitingsweg over de parkeerplaats. Zo voorkomen we dat deze als doorgaande weg wordt gebruikt. Deze inrichting gaat hardrijden tegen en zo is de ontsluitingsweg geen alternatief voor de "normale" route over de Klokkenlaan – Hambakendreef. Er komen geen parkeerplaatsen onder de balkons bij de aansluiting met de Hambakendreef, zodat dit geen geluidsoverlast geeft. We accepteren dat er tijdens de haal- en brengtijden van de basisschool gebruik wordt gemaakt van het parkeerterrein. We verwachten dat er op deze tijden voldoende vrije plekken zijn op het terrein. Er zijn voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen. Technisch en financieel bleek het idee van een ondergronds parkeergarage niet haalbaar.

Veiligheid (achterpaden / terreinafscheiding)

Om de sociale veiligheid zo optimaal mogelijk te maken, kozen we voor een opzet met 4 losse bouwblokken met zoveel mogelijk openheid en doorzicht. Hiermee vermijden we "verstophoekjes" en krijgen we zo veel mogelijk ogen en daarmee sociale controle op de openbare ruimte. Ook bij de keuze voor beplanting hielden we rekening met de openheid van het terrein. Daarbij komen er 2 doorgangen naar het plangebied: naast Eerste Hambaken 29 en tussen Eerste Hambaken 43 en 45.

Grootte gebouw Philadelphia + locatie entree

Het gebouw van Philadelphia (met 35 eenheden) is groter dan de andere gebouwen. Dit heeft te maken met wat Philadelphia nodig heeft. Door het gebouw breder te maken, kunnen we de hoogte beperken. De afstand tot de bestaande woningen aan de achterzijde is nog voldoende, hierdoor is eventuele overlast beperkt.

We kunnen de ingang van het gebouw niet naar voren plaatsen, omdat het halen en brengen van cliënten met busjes dan zorgt voor onveilige verkeerssituaties op de Klokkenlaan. Het is belangrijk voor

de bewoners om rustig uit te kunnen stappen. Bovendien is er een bushalte op de hoogte van de inrit, waardoor hier geen busjes kunnen parkeren.

Bij de ingang van het gebouw komt een "pleintje" waar de cliënten, bezoekers en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten en op een bankje kunnen zitten. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid op het terrein.

3. Bijeenkomsten bewoners Eerste Hambaken over afscheiding projectgebied

Net voor de zomervakantie – op 29 en 30 juni en 2 juli – waren er 3 bewonersavonden voor de bewoners van de Eerste Hambaken 29 t/m 77. Zij zijn per blok uitgenodigd. Deze avonden stonden in het teken van de aansluiting van de achtertuinen en achterpaden op de nieuwe inrichting van het plangebied. Daarbij kwamen onderwerpen aan de orde als: mogelijkheid tot aankoop grond om de achtertuin te vergroten, mogelijkheid van ontsluiting achtertuin via een achterpad, hagen en poorten, toegankelijkheid en afsluiten van brandgangen. Tijdens deze avonden hebben de gemeente en Zayaz diverse mogelijkheden met de aanwezige bewoners besproken. Inmiddels hebben alle bewoners – ook degenen die niet aanwezig waren – schriftelijk kunnen reageren. Op basis van de ontvangen reacties werkten we voorlopige opties uit. De bewoners van Eerste Hambaken 45 t/m 77 ontvingen een concreet voorstel van de gemeente. De bewoners Eerste Hambaken 29 t/m 43 kozen in overleg met Zayaz voor afsluiting van het achterpad met poorten en plaatsing van een hoog hekwerk (1.80 m) met een lage haag (1.20 m).

4. Definitieve plan

Met alle opgehaalde reactie probeerden we een zo goed mogelijk plan te maken, dat waarde toevoegt voor de directie omgeving en de buurt, en voor de stad en de woningzoekenden. In de bijlage staan de 4 woongebouwen met de inrichting van de buitenruimte. Hieronder een beeld hoe de gebouwen eruit komen te zien.



Beeld vanaf het kruispunt Klokkelaan/Hambakendreef



Beeld vanaf de Klokkenlaan

5. Evaluatie omgevingsdialoog

Zayaz en de gemeente probeerden omwonenden zo goed mogelijk te betrekken bij het nieuwbouwplan en hun opmerkingen / suggesties te verwerken in het plan. Dit betekent misschien niet dat iedereen zich gehoord voelt of het idee heeft dat er voldoende met zijn of haar inbreng is gedaan. Waar mogelijk namen we de inzichten en meningen mee die een verbetering van het plan voor de omgeving opleverden. Het aantal woningen, de sociale doelgroep, het parkeren en de aansluiting van de nieuwbouwlocatie op de tuinen / achterpaden van de Eerste Hambaken waren echter stevige thema's. Het belang van de omwonenden stond daarbij soms haaks op het stedelijke belang om zoveel mogelijk woningen toe te voegen.

Met de bijeenkomsten bereikten we niet alle 148 aangeschreven bewoners. Ongeveer de helft van de omwonenden is bij 1 of meerdere bijeenkomsten aanwezig geweest. Hierdoor voelen wellicht niet alle omwonenden zich 'gehoord'. Wel stuurden we steeds de verslagen van de bijeenkomsten naar alle 148 adressen. Zo kon iedereen op elk moment weer aanhaken op de dialoog. Ook voerden we bewust aparte gesprekken met de bewoners van de Eerste Hambaken over de overgang tussen hun tuin / achterpad en het plangebied. Op de website van Zayaz stond steeds alle informatie over het nieuwbouwproject. Onlangs verscheen de eerste nieuwsbrief. Deze verstuurden we naar de groep omwonenden. Iedereen die op de hoogte wil blijven van het nieuwbouwproject kan zich via klokkenlaan@zayaz.nl aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Met deze invulling van de omgevingsdialoog probeerden we alle omwonenden de mogelijkheid te geven mee te doen op de manier die bij hem of haar past.

6. Vervolg

Zayaz gaat nu het college vragen om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Het college neemt de gevoerde omgevingsdialoog mee bij het nemen van haar besluit. Als het college besluit medewerking aan het bouwplan te verlenen, dan legt de gemeente een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage. Bent u het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan? Dan kunt u in de 6 weken dat het plan ter inzage ligt uw zienswijzen op dit plan duidelijk maken aan de gemeenteraad. Wilt u reageren op het ontwerp bouwplan? Dan kunt u in die 6

weken een zienswijze indienen bij het college. Wij laten u per brief weten wanneer de procedures starten.

7. Tot slot

Wij hopen dat u met dit eindverslag beeld heeft gekregen van de gevoerde omgevingsdialoog en hoe de reacties zijn meegenomen in het uiteindelijke plan. Heeft u een vraag over dit verslag? Mail deze dan naar klokkenlaan@zayaz.nl.