

KLOOSTER DIJCK

DE GROOTE WIELEN

Projectnr.: 61901
Behandeld door: R.P.M. van Hoof
Uw Ref.: RvH

Son en Breugel, 17 juli 2020

Betreft: Verslag omgevingsdialoog plan Kloosterdijck Rosmalen

Geachte heer/mevrouw,

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft een koop-ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de gemeente 's-Hertogenbosch voor de realisatie van één van de vier kloosterscomplexen aan de Vlietdijk in Rosmalen. Het 4^e klooster, genaamd Kloosterdijck bestaande uit 30 grondgebonden woningen. Onlangs heeft de initiatiefnemer, als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, een omgevingsdialoog gehouden. Onderstaand treft u een omschrijving van het plan en de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Nieuwbouwplan Kloosterdijck

Het project Kloosterdijck biedt ruimte aan 30 koopwoningen, onderverdeeld in 8 hoek- en 22 tussenwoningen in verschillende groottes. De woningen bestaan uit 2, 3 of 4 woonlagen. Allemaal met platte daken. Elke woning beschikt over een eigen achtertuin die aan de buitenzijde van het complex is gesitueerd. De tuinen worden ommuurd. Dit zorgt er niet alleen voor dat de privacy is gewaarborgd, maar ook dat Kloosterdijck zich presenteert als een eenheid. Er komen vier openingen in het complex met doorkijkjes naar het binnengebied. De hoofdtoegang aan de noord-oostzijde refereert aan een klooster door haar robuuste boogtoegang. De hoofdboort is toegankelijk middels een brug die aansluit op de Hooiwagen.

Het complex ligt op een circa 0,5 m hoge terp ten opzichte van het omliggende terrein om de robuustheid van het kloostercomplex te benadrukken. Er komen informele gevels aan het openbare binnenterrein in een lichte kleurstelling. Aan de privé-tuinen rondom het complex komen formele gevels in een roodbruine kleurstelling. Het grote binnengebied biedt ruimte voor groene ontmoetingsplekken en zorgt ervoor dat parkeren volledig aan het zicht onttrokken wordt.

Het plan is in nauw overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch tot stand gekomen en de Welstandscommissie heeft positief op het ontwerp gereageerd.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan De Groote Wielen is de bouw van dit klooster al voorzien. Het bestemmingsplan gaat uit van gestapelde woningbouw (appartementen). Kloosterdijck is het enige van de vier wooncomplexen dat ten noorden van Het Hooghemaal ligt, tussen twee delen van De Groote Wielen die vooral bestaan uit ééngezinswoningen. Voor de opbouw van Kloosterdijck is daarom gekozen voor individuele woonhuizen, en niet voor gestapelde appartementen, zodat het complex qua hoogte goed in zijn omgeving past. Het gevoel van een klooster komt vooral tot uitdrukking in de manier waarop de woonhuizen zijn samengesmolten tot één complex. Omdat de bouw van grondgebonden hoek- en tussenwoningen niet aan de regels van het bestemmingsplan

Janssen de Jong
Projectontwikkeling B.V.

Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
telefoon (088) 355 94 00
projectontwikkeling@jajo.com
www.jjpo.com
KvK Son en Breugel
Registratie nr. 17.065.163
BTW nr. NL0017.00.406.B01
IBAN: NL66 ABNA 0231 8836 92
BIC: ABNANL2A

Een Janssen de Jong Groep
onderneming

voldoet stelt de gemeente momenteel en nieuw uitwerkingsplan op waarna het in procedure zal worden gebracht.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer vindt het belangrijk om omwonenden goed te informeren. Doorgaans wordt hiervoor een informatieavond gehouden. Echter was dit vanwege het Coronavirus en uitsluiting van groepsvorming niet mogelijk. Initiatiefnemer heeft de omwonenden daarom middels een informatiebrief uitgenodigd om de plannen digitaal in te zien en tussen 12 - 28 juni in de gelegenheid gesteld om eventuele opmerkingen of vragen over het nieuwbouwplan kenbaar te maken middels een invulformulier op de website. Via www.ijpo.nl/omgevingsdialoog-kloosterdijk-rosmalen/ waren de plannen van Kloosterdijk in te zien. Op de website stond een uitgebreide toelichting over de opzet van het plan en de ontwerpvisie van de architect. Voor de volledigheid is e.e.a als bijlage aan dit verslag gehecht.

Het verspreidingsgebied voor de informatiebrief is met de gemeente afgestemd en is op onderstaande kaart inzichtelijk gemaakt. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om het verspreidingsgebied ter plaatse van het Broeklandpad en de Keisnijder nog iets uit te breiden om alle omwonenden / direct belanghebbenden goed te informeren.



Reacties op omgevingsdialoog

Er zijn 8 reacties van omwonenden binnen gekomen middels het invulformulier. De reacties zijn grofweg in een beperkt aantal categorieën samen te vatten;

1) Ontsluiting aan de Hooiwagen is afwijkend van hetgeen in het vingerende bestemmingsplan is geregeld, hier is namelijk een ontsluiting aan de Vlietdijk beoogd. Er worden zorgen geuit over de

toenemende verkeersdruk in de Hooiwagen en de daarmee gepaard gaande slechtere verkeersveiligheid. De respondenten vinden de Hooiwagen een te smalle en reeds drukke weg om het nieuwe Klooster op te laten ontsluiten. Er zijn drie respondenten die aangeven bezwaar te zullen maken op het bestemmingsplan bij een ontsluiting aan de Hooiwagen.

2) Er worden vragen gesteld over de invulling van het perceel tussen het fietspad en de huidige AH supermarkt. Respondenten willen graag weten welke invulling hieraan gegeven zal worden. Ze geven aan dat het momenteel gebruikt wordt als speelveldje voor de kinderen en natuur gebied. Ze willen graag weten of dit zo blijft.

3) Er worden vragen gesteld over de prijsstelling van het project en men wil graag op de hoogte gehouden worden over de verdere planvorming.

Voor de volledigheid van de reacties van de respondenten is een geanonimiseerd overzicht toegevoegd in de bijlage van dit verslag.

Opvolging omgevingsdialoog

Na afloop van de omgevingsdialoog is de initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente om het plan 180 graden te draaien zodat de ontsluiting weer aan de Vlietdijk komt te liggen zoals oorspronkelijk beoogd was. Met instemming van de gemeente is het plan hierop aangepast en ontsluiting zal aan de Vlietdijk komen te liggen. Initiatiefnemer verwacht met dit gewijzigde plan een voorspoedige RO procedure te kunnen doorlopen.

De initiatiefnemer heeft iedere respondent voorzien van een schriftelijke reactie op de door hen gestelde vraag of opmerking op het plan en op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de ontsluiting. De respondenten kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief van het plan op www.kloosterdijck.nl om op de hoogte te blijven van de vorderingen die het plan doormaakt.

Met vriendelijke groet,

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV

R.P.M. van Hoof
Projectmanager

Tijd van voltooien	Hieronder kunt u uw reactie plaatsen op de geplande ontwikkeling van Kloosterdijck:	
6-12-20 15:31:39	1. Ik verbaas me over de hoofdingang aan de Hooiwagen zijde. Dit betekent een hele grote toename van verkeer in de straat. En de Hooiwagen is enkel ontsloten aan de GrooteWielenlaan. Al het bestemmingsverkeer voor dit "klooster" moet dus door de Hooiwagen erin en eruit. Is het niet mogelijk om de hoofdingang elders te maken? Of o Hooiwagen ook te ontsluiten voor auto's aan Het Hooghemaal? Los van de veiligheid voor kinderen in de straat creëer je m.i. ook een potentieel knelpunt. Alle woningen (7) moeten door de ontsluiting GW-laan. 2. Is nu bekend hoe het stuk grond definitief eruit komt te zien aan de andere kant van het Hovenpad (aan GW-laan zijde)? Dit is nu een honden-uitlaatveld met een paar ric Blijft dit zo, of wordt dit iets van een parkje/speelterrein?	
6-12-20 19:59:34	Op zich een mooi ontwerp en mooie ruimtelijke indeling. In de eerdere schetsen aan de hand van het op dit moment geldende bestemmingsplan. Is de ingang van het comp aan de kant van de Vlietdijk. De ingang in u ontwerp aan de kant van de Hooiwagen is gezien de toename van verkeersbewegingen en de daarmee gepaarde toename van i sterk af te raden. Hiervoor zal bij de gemeente bezwaar worden gemaakt. Wellicht is al na te denken om het ontwerp 180* te draaien.	
6-14-20 10:18:49	Het aanblik van de lange gevels doet mij door de kleine raampjes meer denken aan een gevangenis dan aan een klooster! De tuinmuren om het complex benadrukken dit no In verband met de verkeersveiligheid is het beter om de ingang van het klooster aan de Vlietdijk uit te laten komen. Dit was oorspronkelijk ook zo gepland. De Hooiwagen is weg waar regelmatig in de berm uitgeweken moet worden als er een tegenligger passeert. De Hooiwagen is ook een doorgaande route voor fietser vanaf Rosmalen naar het winkelcentrum. Een toename van autoverkeer op de Hooiwagen is daarom niet wenselijk. Verder moeten de kloosterbewoners en bezoekers twee gevaarlijke fietspaden ov wat in principe niet nodig is. Bij een wijziging van het bestemmingsplan willen wij dit bij de gemeente aankaarten. Met vriendelijke groet, Marco Kuster.	
6-14-20 19:19:54	Is het nog mogelijk om helemaal tegen de bouw te stemmen?	
6-14-20 22:51:38	Het nieuwbouwplan Kloosterdijck ziet er op het 1e oog, weliswaar aan de buitenkant en het binnenterrein, erg mooi uit. Mijn vraag is, wat zijn de prijzen van deze koopwon zijn deze prijzen billijk ? Graag wil ik op de hoogte gehouden worden van dit bouwplan en ontwikkeling. Met vriendelijke groeten, Margret Vermeijs	
6-18-20 10:59:52	Ik verbaas me over het feit dat er een hele andere look wordt gekozen ten opzichte van de woningen aan de hooiwagen. Er is totaal geen overeenkomst te bekennen. Het lij gevangenis. Daarnaast zou in het oorspronkelijke plan de ingang van het project aan een hele andere weg geplaatst worden. De hooiwagen is een smalle weg. Ik ben er absoluut niet blij bestemmingsverkeer in deze straat verhoogd wordt met 30%. Waarom niet een ingang aan een andere weg voor de ontsluiting van het verkeer? Is er al iets bekend over de invulling van het andere stuk grond?	
6-19-20 8:45:50	Beste, Dank voor het op de hoogte brengen van de ontwikkelingen. In het plan zie ik niets terug over wat er gebeurt met het aangrenzende perceel (tussen het fietspad en de huidige AH supermarkt). Vind hier ook ontwikkeling op plaats? en gaat er gebeuren? Als ik me niet vergis zou dit natuur blijven/ aangelegd park worden? Graag een bevestiging. Dank, Met vriendelijke groet, Roel Smolders	
6-23-20 14:57:23	Ik heb mogelijk interesse in een van de woningen en wordt hiervan graag op de hoogte gehouden is dat mogelijk?	