

30 juni 2020

Beste belanghebbende van nieuwbouw Orthen 53a Den Bosch

Naar aanleiding van onze infobrief die wij 10 april hebben verspreidt, willen wij hierbij iedere belanghebbende / omwonende informeren welke reacties er zijn binnengekomen en hoe wij met de opmerkingen om zullen gaan.

Op basis hiervan zullen wij het plan en de tekeningen verder uitwerken en indienen bij de gemeente. Dit plan kunt u inzien nadat de gemeente de aanvraag voor het nieuwe bouwwerk bekend heeft gemaakt.

Vertrouwende hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

Orthen B.V
Postbus 128
5750 AC Deurne

orthenbv@gmail.com



Omwonenden die geïnformeerd zijn, zie blauwe punten

10 April 2020

Beste bewoner van dit pand,

In mei 2018 hebben wij in samenwerking met de gemeente 's-Hertogenbosch een inloopavond georganiseerd waarbij de nieuwbouwplannen voor Orthen 53a werden gepresenteerd. De reacties waren zodanig dat wij de plannen hebben aangepast. Het woningaantal is gewijzigd van 22 naar 19 woningen. Daarnaast is de terreininrichting met parkeerplaatsen aangepast waardoor er meer groen op het perceel is toegevoegd. Hierbij denken wij dat we tegenmoet zijn gekomen aan de opmerkingen van de buurt. In verband met de corona-perikelen zijn wij niet in de gelegenheid om een inloopavond te organiseren en u persoonlijk te informeren.

Ter info hebben wij het nieuwe ontwerp bij deze brief toegevoegd. Graag willen wij iedere belanghebbende in de gelegenheid brengen om te reageren onze plannen.

Graag ontvangen wij voor 28 april 2020 via post of mail jullie schriftelijke reacties of opmerkingen.

Vertrouwende hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

Orthen B.V
Postbus 128
5750 AC Deurne

orthenbv@gmail.com

Reacties (teksten integraal overgenomen) met antwoorden:

10 april 2020: Reactie persoon 1:

Geachte Orthen BV,

Via social media heb ik van uw bouwplannen vernomen in Orthen-Links.

Ik ben daar geboren en getogen en zou ontzettend graag daar willen terugkeren.

Ik ben alleenstaand, vers gescheiden.

Kunt u mij opnemen in uw bestand...??

Mijn voorkeur gaat uit naar een woning op de begane grond.

Ik ben uiteraard op de hoogte van de spoorlijn Den Bosch-Utrecht welke daar vlakbij loopt, maar dat hindert mij niet. Belangrijkste voor mij is om terug te kunnen keren naar mijn Orthen.

In afwachting en met vriendelijke groet,

Antwoord Orthen BV:

Ter kennisgeving aangenomen.

11 april 2020: Reactie persoon 2:

De informatie die u in de bus heeft gedaan is verre van compleet en er zitten fouten in. Aan een paar vage impressies en een tekening zonder maten heb ik niks. Naar mijn mening is er nog steeds niet aan mijn bezwaren voldaan.

14 april 2020: Reactie persoon 2:

Ik heb vandaag geïnformeerd bij de gemeente Den Bosch over de plannen van orthen 53a. Zij geven aan dat zij u geadviseerd hebben om bij de buurtbewoners te informeren hoe zij er in staan. Ik heb hier wel een correcte tekening voor nodig met maten deze wil ik dan ook zo spoedig mogelijk ontvangen om een goede indruk te kregen van het geheel en dan ook goed kan reageren op de plannen.

Gaarne reactie Mvgr

22 april 2020 aanvulling Orthen BV :

Geachte dames en heren, omwonenden Orthen 53a

Bijgaand ter verduidelijking digitaal de tekeningen die zaterdag 11 april 2020 bij jullie zijn afgegeven.

Daarnaast hebben wij een tekening toegevoegd met aanvullende maatvoeringen en een legenda met opmerkingen en bouwhoogten. Zie rechtsonder op tekening.

Vertrouwende hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,
Orthen B.V.

26 april 2020: Reactie persoon 2:

Hierbij nog een aanvullende reactie op de nieuwe tekening/schets.

Maten zijn nog steeds onvolledig alleen oppervlakte maten en geen duidelijke hoogte.

Wat er met de gasleiding gebeurd kan ik uit deze tekening ook niet opmaken.

- Pand past niet in de omgeving van een historisch dijklint , is te modern, te groot in volume.(hier heeft een Rechter in het verleden al een oordeel over gegeven)

Het platte dak past niet in deze omgeving.

Dakterras en ramen aan de zijde van de Pater Werenfrietstraat schade mijn privacy en woongenot door teveel inkijk in mijn tuin.

Uitzicht aan de voorzijde zal ook minder worden.

Dit zal de waarde van mijn woning naar beneden halen.

-Het aantal appartementen is veel te veel voor dit perceel.

Er is nu al een parkeer problemen auto's staan op de stoep en voor de uitrit van Orthen 53a omdat ze nergens anders kunnen staan,

dit alles belemmert het zicht bij het uitrijden van de Pater Werenfrietstraat en is gevaarlijk, ouders die met kleine kinderen met de fiets de straat uit moeten en een fietser op Orthen zie je pas als hij zowat tegen je auto aan zit.

met nog een 19 appartementen erbij word dit probleem alleen maar groter.

De infrastructuur kan dit ook niet aan, het is nu al op regelmatige dagdelen zeer lastig om de Kruising Hambakenweg/Wielsem te bereiken door de uitstroom uit de achter liggende wijk.

met nog eens 19 appartementen er bij zal dit een hele opgave worden en onveilig zijn voor de zwakkere groep verkeersdeelnemers.

Het groen zoals is aangegeven is wel heel rooskleurig zo niet onhaalbaar, waar veel auto's rijden word het echt niet groen.

Een groen dakterras op 6 meter hoogte geeft daar geen meer waarde aan.

Verder wil ik ook nog een opmerking maken over het slopen van het pand als het ooit zo ver komt.

Wie vergoed mij dan de schade aan mijn woning en de Koivijver (en vissen) die in mijn tuin ligt als deze mocht ontstaan.

Antwoord Orthen BV:

Op de terreintekening d.d. 22 april 2020 staan de aanvullende maten en bouwhoogten. De bestaande gasleiding zal ter plaatse van het nieuwe bouwblok worden verplaatst conform onderstaande tekening. Een en ander in overleg met de Nederlandse Gasunie en conform de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Na de uitspraak van de rechter heeft de gemeente 22 september 2009 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit

bestemmingsplan is richtinggevend voor wat mag op het perceel Orthen 53a. Het bestemmingsplan geeft het college de mogelijkheid onder voorwaarde medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming naar wonen.

De dijk op zichzelf is een historisch element in de stadsplattegrond. Dat geldt niet voor de bebouwing aan deze dijk. Er geldt mede daarom geen bijzonder welstandsbeleid voor de bebouwing aan het dorpslint. De woningen die het lint begeleiden zijn in verschillende tijdsperiodes gebouwd. Onderlinge samenhang is daardoor lastig te definiëren. Qua schaal, plot, maatvoering en verhouding valt het gebouw niet uit de toon in relatie tot de overige bebouwing aan het dijklint. Dezelfde bouwhoogtes, vormtaal en situering komt vaker voor aan het dorpslint. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstand en wij gaan wederom uit van een positief advies.

Positie bouwblok is aangepast zodat er nog meer privacy voor de omwonenden is. De afstand tussen bouwblok en woningen aan Pater Werenfriedstraat is vergoot naar 22.45 meter. Dit zijn geen korte afstanden. De afstand van de raamkozijnen en dakterras van de nieuwbouw zijn zodanig groot dat er geen oneven-redelijke aantasting van privacy zal plaatsvinden. Het dakterras ligt op de hoek dijklint Orthen – Pater Werenfriedstraat circa 2 tot 3.7 meter van de dakrand. Rondom het terras wordt een groen dak aangelegd. Een en ander is duidelijk te zien op de impressietekening. Door de afstand tot de dakrand en het aan te leggen groen hebben de gebruikers van het terras geen storend zicht op de omliggende woonpercelen.

Het plan voorziet in 19 duurzame sociale huurwoningen. Volgens de nota parkeernormering 2016 zijn voor deze sociale huurwoningen 20 parkeerplaatsen nodig. Deze staan ingetekend op het perceel. Door de ontwikkeling vervalt één inrit naar het perceel. Hier zou mogelijk een nieuwe parkeerplaats kunnen worden aangelegd. De geplande inrit en de locatie van parkeerterrein is een verbetering van de huidige verkeerssituatie.

Het ontwerp is juist gewijzigd om meer groen en hagen aan te leggen.

Indien er al sprake zal zijn van overlast tijdens de sloopwerkzaamheden zullen hier de noodzakelijke maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Een en ander in overleg met de omwonenden.

17 april 2020: Reactie persoon 3:

Goedemorgen heer/mevrouw,

Middels deze mail willen wij reageren op de door ons ontvangen op zaterdag 11 april 2020 brief en tekeningen aangaande de nieuwbouwplannen voor Orthen 53a.

Aller eerst hartelijk dank voor het in de brievenbus doen van deze papieren.

Het ontwerp zit er in eerste instantie mooi uit echter missen we de maten over de grote, maar goed het is een ontwerp.

Daarbij zien we dat de aantal parkeer plaatsen te weinig zijn. Er wordt niet gerekend met 1.8 auto per woning.

De wijk en zeker dat stuk incl. de Pater Werenfriedstraat heeft al parkeerplaats problemen en met de opzet die u nu heeft worden de problemen echter alleen maar groter. Zoals het nu geschetst wordt zijn wij ervan overtuigd dat hier weinig steun voor is door de directe buurtbewoners.

Als we rekenen met 1.8 parkeerplaats per woning zouden we uitkomen op 11 woningen.

Rekenen we zoals nu wordt aangegeven met 19 woningen dan zouden er ± 34 tot 35 parkeerplaatsen moeten zijn.

Ik zou u toch dringend willen adviseren om in overwegen te moeten nemen om de wijk en de dus directe buurtbewoners te gemoed willen komen om een parkeerkelder onder de

woningen te realiseren van minimaal 30 parkeerplaatsen en minimaal 20 parkeerplaatsen bovengronds.

Daarbij raad ik u aan om met de gemeente de straat Orthen en de Pater Werenfriedstraat te bespreken om aldaar de straat en de parkeerplaatsen te optimaliseren.

Het is dus een parkeerkelder en de straat Orthen en de Pater Werenfriedstraat.

Wij zijn van mening dat er dan eerder sympathie te realiseren is door de directe buurtbewoners.

Uiteraard indien u dit prettig vindt wil wij dit best telefonisch of in een persoonlijk gesprek toelichten

Met vriendelijke groet,

Antwoord Orthen BV:

Het plan voorziet in 19 duurzame sociale huurwoningen. Volgens de nota parkeernormering 2016 zijn voor deze sociale huurwoningen 20 parkeerplaatsen nodig. Deze staan ingetekend op het perceel. Door de ontwikkeling vervalt één inrit maar het perceel. Hier zou mogelijk een nieuwe parkeerplaats kunnen worden aangelegd. De geplande inrit en de locatie van parkeerterrein is een verbetering van de huidige verkeerssituatie.

21 april 2020: Reactie persoon 4:

Wij hebben van jullie tekeningen in de brievenbus gekregen met foto's van een nieuw ontwerp. Jullie willen weten hoe wij er over denken, er kloppen veel dingen niet en we hebben geen goede impressies en laat staan maten. Wij willen dan ook graag een tekening met de goede maten voor eventuele reacties zodat er aan onze bezwaren kan voldaan. Gr.

22 april 2020 aanvulling Orthen BV :

Geachte dames en heren, omwonenden Orthen 53a

Bijgaand ter verduidelijking digitaal de tekeningen die zaterdag 11 april 2020 bij jullie zijn afgegeven.

Daarnaast hebben wij een tekening toegevoegd met aanvullende maatvoeringen en een legenda met opmerkingen en bouwhoogten. Zie rechtsonder op tekening.

Vertrouwende hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,
Orthen B.V.

Antwoord Orthen BV:

Op onderstaande terreintekening d.d. 22 april 2020 staan de aanvullende maten en bouwhoogten.

21 april 2020: Reactie persoon 5:

Geacht dames en heren, Met dit schrijven wil ik, mede namens enkele bewoners van de straat Orthen, reageren op bovengenoemde brief, ook digitaal terug te vinden op adres: <https://bcfo.nl/plannen-orthen-53a/>. Na de presentatie in mei 2018 hebben een aantal inwoners uit de wijk Orthen bezwaar gemaakt, zienswijzes ingediend, inspraakreacties gegeven, bij hoorzittingen aanwezig geweest en of hebben daar een bijdrage aan geleverd. Dit is schriftelijk door de gemeente vastgelegd. Uit de brief met schetsen van 10 april 2020 blijkt dat met al deze informatie niets is gedaan. Bovengenoemde brief met schetsen voldoet niet aan de eisen van o.a. het bestemmingsplan en de parkeernormen (2016). Het zijn schetsen en geen technische tekeningen, de ruimtelijke uitgangspunten en maatvoering ontbreken. Of het daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening en hoe het bouwplan zich gaat verhouden tot de huizen in haar omgeving is niet duidelijk. Deze schetsen geven dan ook helaas geen duidelijk beeld over een bouwplan op Orthen 53a. De schetsen spreken elkaar op diverse punten tegen en roepen meer vragen op dan dat ze duidelijkheid geven. Met vriendelijke groeten,

22 april 2020 aanvulling Orthen BV :

Geachte dames en heren, omwonenden Orthen 53a

Bijgaand ter verduidelijking digitaal de tekeningen die zaterdag 11 april 2020 bij jullie zijn afgegeven.

Daarnaast hebben wij een tekening toegevoegd met aanvullende maatvoeringen en een legenda met opmerkingen en bouwhoogten. Zie rechtsonder op tekening.

Vertrouwende hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,

Orthen B.V.

28 april 2020: Reactie persoon 5:

Geachte dames en heren,

Voor de goede orde deel ik u mee dat ik bijgevoegde stukken hebben ontvangen.

Wanneer de bestaande inritten, van Orthen 53a, niet meer als parkeerplaatsen voor de bewoners van de straat Orthen gebruikt kunnen worden en het parkeerterrein van de Kortingsknaller niet meer voor bezoekers van de kringloopwinkel zal de feitelijke parkeerdruk (lees; parkeeroverlast) veel hoger worden dan die eigenlijk nu dagelijks al is.

De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein lijken in onvoldoende mate gerealiseerd te kunnen worden. Het lijkt wel haast onmogelijk om op een andere wijze in die parkeerbehoefte te voorzien. De situering van de parkeerplaatsen en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de hierbij toenemende risico's van de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, wegen en straten zal dan onevenredig door worden belast met auto's en daarmee diverse vormen van overlast geven voor omwonenden. Maar ook overlast en waarschijnlijk zelfs leiden tot niet meer kunnen functioneren van de gemeentelijke diensten en hulpdiensten. Het komt mij voor dat alle genoemde problemen niet alleen onwenselijk zijn maar ook in strijd zijn met de afspraken die de gemeente met de inwoners van Orthen gemaakt heeft. Het is evident dat dit natuurlijk in strijd is met het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Met vriendelijke groeten,

Antwoord Orthen BV:

De dijk op zichzelf is een historisch element in de stadsplattegrond. Dat geldt niet voor de bebouwing aan deze dijk. Er geldt mede daarom geen bijzonder welstandsbeleid voor de bebouwing aan het dorpslint. De woningen die het lint begeleiden zijn in verschillende tijdsperiodes gebouwd. Onderlinge samenhang is daardoor lastig te definiëren. Qua schaal, plot, maatvoering en verhouding valt het gebouw niet uit de toon in relatie tot de overige bebouwing aan het dijk lint. Dezelfde bouwhoogtes, vormtaal en situering komt vaker voor aan het dorpslint. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstand en wij gaan wederom uit van een positief advies.

Het plan voorziet in 19 duurzame sociale huurwoningen. Volgens de nota parkeernormering 2016 zijn voor deze sociale huurwoningen 20 parkeerplaatsen nodig. Deze staan ingetekend op het perceel. Door de ontwikkeling vervalt één inrit maar het perceel. Hier zou mogelijk een nieuwe parkeerplaats kunnen worden aangelegd. De geplande inrit en de locatie van parkeerterrein is een verbetering van de huidige verkeerssituatie. Kortingsknaller: De huidige inritten mogen vanwege de bereikbaarheid van het perceel Orthen 53a nu ook niet als parkeerplaats worden gebruikt. Gelet op de eigendomsverhoudingen zijn de parkeerplaatsen van de Kortingsknaller ook niet openbaar.

De gemeentelijke diensten en hulpdiensten zullen geen hinder ondervinden van deze verkeerssituatie.

27 april 2020: Reactie persoon 6:

Dag,

Hierbij enkele opmerkingen, bezwaren tegen uw plannen:

- hoewel u geen afmetingen opgeeft, menen wij toch dat het bouwblok te groot, te hoog is
- de vele bewoners zullen de verkeersdruk en parkeerdruk verhogen
- de ingang van uw parkeerterrein wordt nu nooit gebruikt
- de bouw zal schade veroorzaken aan onze gebouwen
- we vrezen overlast van de doelgroep van uw huurders
- het dakterras en "zitje" recht tegenover onze panden
- etc etc

Bewoners ..

Antwoord Orthen BV:

Op de terreintekening d.d. 22 april 2020 staan de aanvullende maten en bouwhoogten, deze voldoen aan het huidige bestemmingsplan.

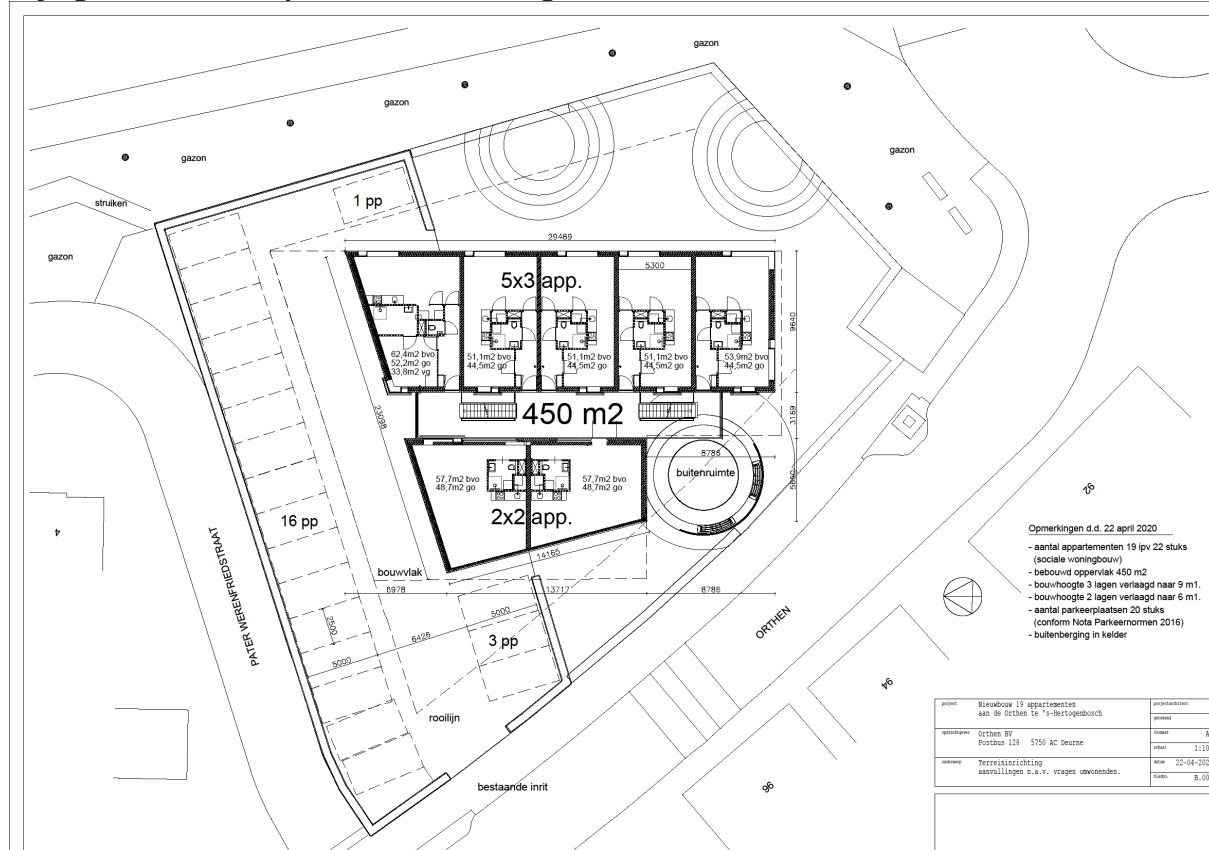
Het plan voorziet in 19 duurzame sociale huurwoningen. Volgens de nota parkeernormering 2016 zijn voor deze sociale huurwoningen 20 parkeerplaatsen nodig. Deze staan ingetekend op het perceel. Door de ontwikkeling vervalt één inrit naar het perceel. Hier zou mogelijk een nieuwe parkeerplaats kunnen worden aangelegd. De geplande inrit en de locatie van parkeerterrein is een verbetering van de huidige verkeerssituatie. Kortingknaller: De huidige inritten mogen vanwege de bereikbaarheid van het perceel Orthen 53a nu ook niet als parkeerplaats worden gebruikt. Gelet op de eigendomsverhoudingen zijn de parkeerplaatsen van de Kortingknaller ook niet openbaar.

Indien er al sprake zal zijn van overlast tijdens de sloopwerkzaamheden zullen hier de noodzakelijke maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Een en ander in overleg met de omwonenden.

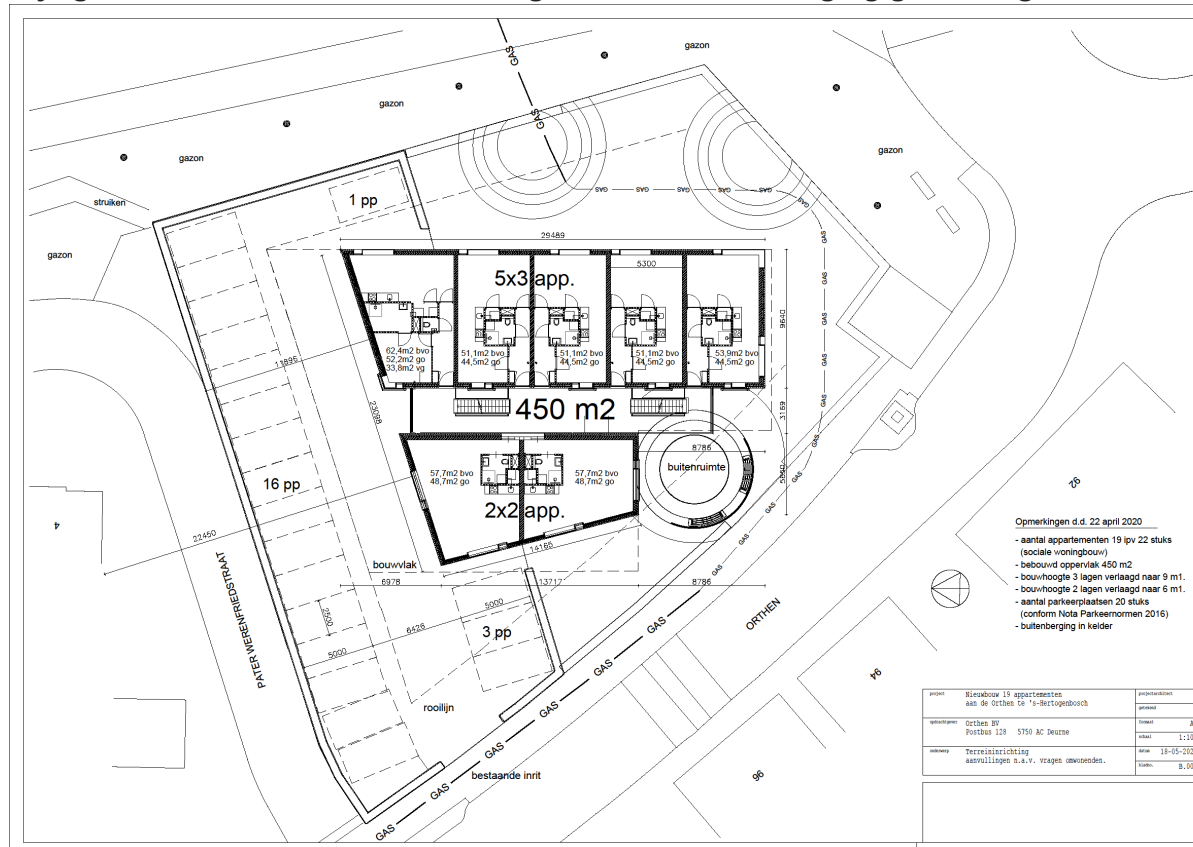
Wij verwachten geen overlast van de huurders. "De doelgroep" is ons onbekend.

Positie bouwblok is aangepast zodat er nog meer privacy voor de omwonenden is. De afstand tussen bouwblok en woningen aan Pater Werenfriedstraat is vergoot naar 22.45 meter. Dit zijn geen korte afstanden. De afstand van de raamkozijnen en dakterras van de nieuwbouw zijn zodanig groot dat er geen oneven-redelijke aantasting van privacy zal plaatsvinden. Het dakterras ligt op de hoek dijklint Orthen – Pater Werenfriedstraat circa 2 tot 3.7 meter van de dakrand. Rondom het terras wordt een groen dak aangelegd. Een en ander is duidelijk te zien op de impressietekening. Door de afstand tot de dakrand en het aan te leggen groen hebben de gebruikers van het terras geen storend zicht op de omliggende woonpercelen.

Bijlage 1. D.d. 22 april 2020 aanvulling Orthen BV :



Bijlage 2. D.d. 18 mei 2020 aanvulling Orthen BV : toevoeging gasleiding-ramen.



Bovenstaande tekeningen zijn digitaal beschikbaar, opvragen via orthenvb@gmail.com