

Project : 's-Hertogenbosch – 90 appartementen Vlietdijk  
 Onderwerp : Verslag Omgevingsdialoog  
 Datum : 04-06-2020  
 Van :  
 Aan :

---

**Inleiding**

In het kader van de omgevingsdialoog voor het 2<sup>e</sup> klooster aan de Vlietdijk in Rosmalen zijn door Hendriks Projectontwikkeling brieven verstuurd naar direct omwonenden, de wijkraad en VvE de Baptist. De verstuurde brief is als bijlage 1 bijgevoegd.

**Digitale consultatie**

Doorgaans organiseren wij een informele inloopavond. Vanwege het Coronavirus was dit niet mogelijk en in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch heeft een digitale consultatie plaatsgevonden. Via [www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen](http://www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen) was een toelichting op het plan beschikbaar in de vorm van een presentatieboek met een toelichting over de opzet van het plan en de ontwerpvisie van de architect. Het presentatieboek is als bijlage 2 bijgevoegd.

**Reacties**

Iedereen is tot en met 3 juni 2020 in de gelegenheid gesteld om eventuele opmerkingen of vragen aan ons kenbaar te maken. In totaal hebben wij 22 reacties ontvangen met vragen en opmerkingen.

- 15 reacties betreffen vragen over het huren van een appartement of hoogte van huurprijzen.
- 6 reacties hebben betrekking tot de bouwwerkzaamheden.
- 1 respondent geeft een mening dat de architectuur en massa niet passend is op deze plek.

Alle 23 reacties zijn als bijlage 3 bijgevoegd inclusief beantwoording van de verschillende vragen en opmerkingen.

**Afronding omgevingsdialoog**

Vanuit de ontvangen reacties gaat het merendeel van de vragen over het in aanmerking komen voor de huurappartementen. Slechts 1 respondent geeft aan dat ze de stedenbouw en architectuur niet passend vind op deze locatie, omdat ze een polderrijk landschap prefereren. Op basis van de ontvangen reacties en de beantwoording kan geconcludeerd worden dat de procedure voor de uitwerking van het bestemmingplan verder in procedure gebracht kan worden.

Dit verslag, inclusief de ontvangen reacties en beantwoording, is op 11 juni 2029 via e-mail verzonden naar de gemeente 's-Hertogenbosch.

|            |                     |    |
|------------|---------------------|----|
| Category 1 | single-use items    | 8  |
| Category 2 | single-use hairnets | 18 |
| Category 3 | single-use gloves   | 1  |
|            |                     | 20 |

Datum :  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk :  
Bijlage :  
Onderwerp : Informatie bouwplannen Vlietdijk

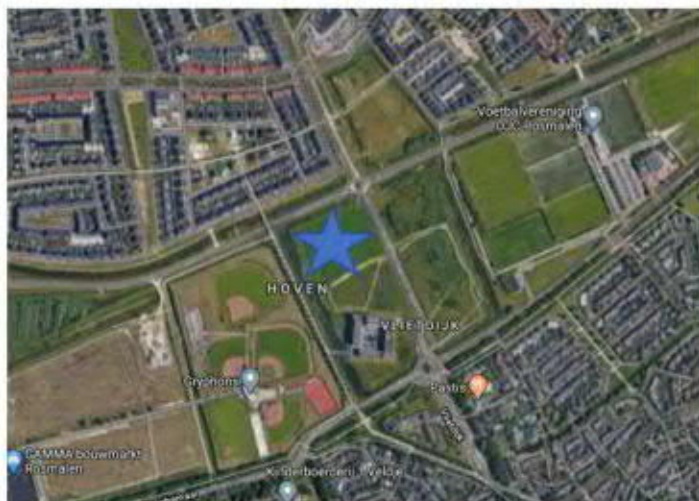
Geachte omwonende(n),

Zoals u wellicht weet komen er volgens de visie van de gemeente 's-Hertogenbosch vier kloosters aan de Vlietdijk. Tot op heden is er één klooster gerealiseerd, namelijk klooster Baptist, maar binnenkort starten wij met de realisatie van het tweede klooster. Graag informeren wij u over onze nieuwbouwplannen voor het tweede appartementencomplex aan de Vlietdijk.

### Nieuwbouwplan

Het nieuw te bouwen klooster bestaat uit vier gebouwen met in totaal 90 appartementen. Twee gebouwen bestaan uit vier bouwlagen, een gebouw uit drie bouwlagen en aan de noordzijde van het complex komt een hoogte accent in de vorm van een gebouw met acht bouwlagen. Er komen verschillende typen appartementen, maar alle appartementen krijgen twee slaapkamers en zijn ongeveer 70 m2 groot. Het worden huurappartementen en Zayaz verzorgt de verhuur.

Het klooster komt ten noorden van het huidige klooster Baptist. Het plan is in nauw overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch tot stand gekomen en de Welstandscommissie heeft positief op het ontwerp gereageerd.



**Informereren omwonenden**

Wij vinden het ook belangrijk om u goed te informeren. Doorgaans houden wij een informatieavond. Echter is het vanwege het Coronavirus niet mogelijk om een informatieavond te organiseren. U kunt via [www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen](http://www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen) onze plannen bekijken, ook staat er een uitgebreide toelichting over de opzet van het plan en ontwerpvisie van de architect.

Wij stellen u tot en met 3 juni 2020 in de gelegenheid om eventuele opmerkingen of vragen over ons nieuwbouwplan kenbaar te maken. U kunt hiervoor via de website gebruik maken van het invulformulier. De reacties nemen wij vervolgens op in een verslag. Dit verslag betreft de gemeente 's-Hertogenbosch bij het beoordelen van ons plan.

**Bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan De Grootte Wielen is de bouw van dit klooster al voorzien, maar de bestemming moet nog worden uitgewerkt. Binnenkort start de gemeente 's-Hertogenbosch de procedure voor het uitwerkingsplan. Hierover ontvangt u van haar een brief. Daarin licht de gemeente 's-Hertogenbosch de procedure nader toe en geeft ze ook aan hoe u eventueel een zienswijze naar voren kunt brengen.

**Vragen?**

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u via [www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen](http://www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen) uw vragen stellen of uw reactie op ons nieuwbouwplan achter laten.

Met vriendelijke groet,

*opdrachtgever:*  
Hendriks Bouw en  
Ontwikkeling

*datum:*  
14 mei 2020

architectenbureau visser en bouwman bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

KLOOSTER VLIETDIJK



## PLANTOELICHTING KLOOSTER 2 VLIETDIJK

Aan de zuidzijde van Het Hooghemaal, langs de Vlietdijk komen drie robuuste woonclusters. De bebouwing komt te staan in een enigszins ruige setting, met grasland, informele boomgroepen, water en riet. De woonclusters doen qua planopzet en materiaalgebruik denken aan de robuuste kloostercomplexen van weleer.

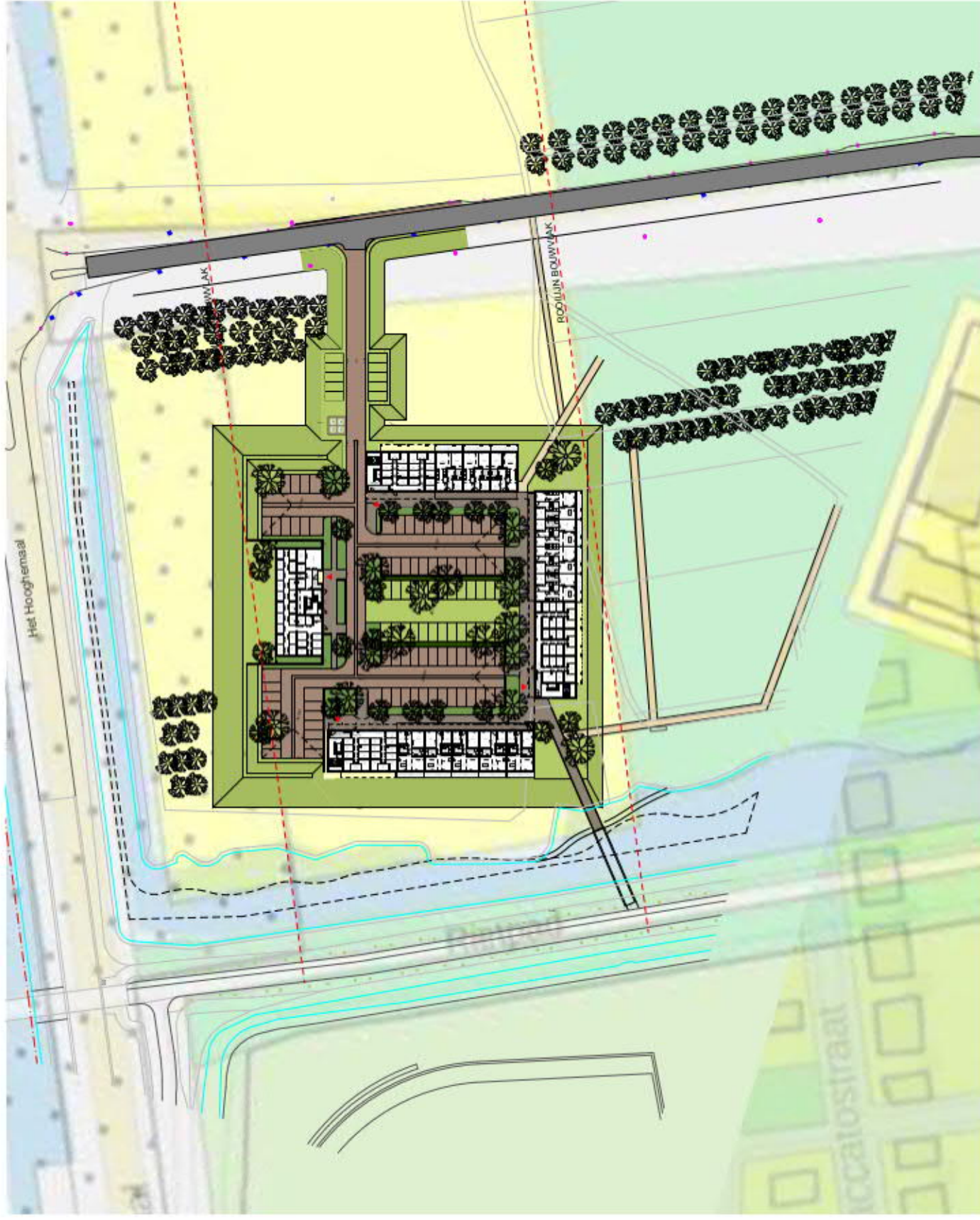
Ons "klooster" bestaat uit een samengesteld volume van 4 appartementen-gebouwen rondom een binnenhof. De gebouwen zijn respectievelijk 3, 4, 4 en 8 lagen hoog. Het hoogste gebouw ligt aan de noordzijde vanwege de bezonning van de hof en om de hoofdentree van het complex te markeren. Aan de westzijde komt een aansluiting op de nieuw aan te leggen fiets-voetgangersbrug. Een stelsel van fietspaden en voetpaden verbindt de kloosters onderling en heeft eigen aansluitingen op de omgeving. De wooncluster ligt circa 1,5 meter hoger dan het omringende maaiveld en het gras loopt door op de terp tot aan de bebouwing. De binnenhof, waar ook geparkeerd wordt, ligt 50 cm lager dan de omliggende bebouwing. In de hof worden na oplevering grote bomen aangeplant en is veel aandacht voor groen. De appartementen hebben allemaal een oppervlakte van circa 70m<sup>2</sup>, maar wel met 5 verschillende indelingen.

De woonkamers en balkons zijn gericht op de representatieve buitenzijde en krijgen een fantastisch uitzicht over de omgeving. Voor de sociale veiligheid zijn er ook veel woonkamers en eetkeukens die zicht hebben op de hof en daarom liggen ook de woning-entree's aan deze zijde.

Het complex oogt robuust met een verfijnde detaillering. De architectuur van het ensemble doet enigszins denken aan de architectuur van de Bossche School, een architectuurstroming die vooral bekend werd door de kloosters die zijn ontworpen door Dom Hans van der Laan. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met lichte aardtinten en betonnen gevelbanden die vlak in de gevels liggen. De verdiept liggende kozijnen zijn ontworpen in een rustig patroon over de gevelvlakken. Het ritme en verdeling van de metselwerkpenaten voor de balkons aan de buitenzijde doen denken aan de opbouw van kloostercellen. Het complex is zeer milieuvriendelijk ontworpen, met duurzame materialen en een laag energieverbruik voor de appartementen. Naast de pv-panelen op de daken komt er in de zuidgevel van het hoogste gebouw ook een groot verticaal vlak met pv-panelen.

BESTEMMINGSPLAN

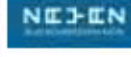
schaal 1:1000



KLOOSTER VLIEDIJK  
ROSMALEN  
14 mei 2020

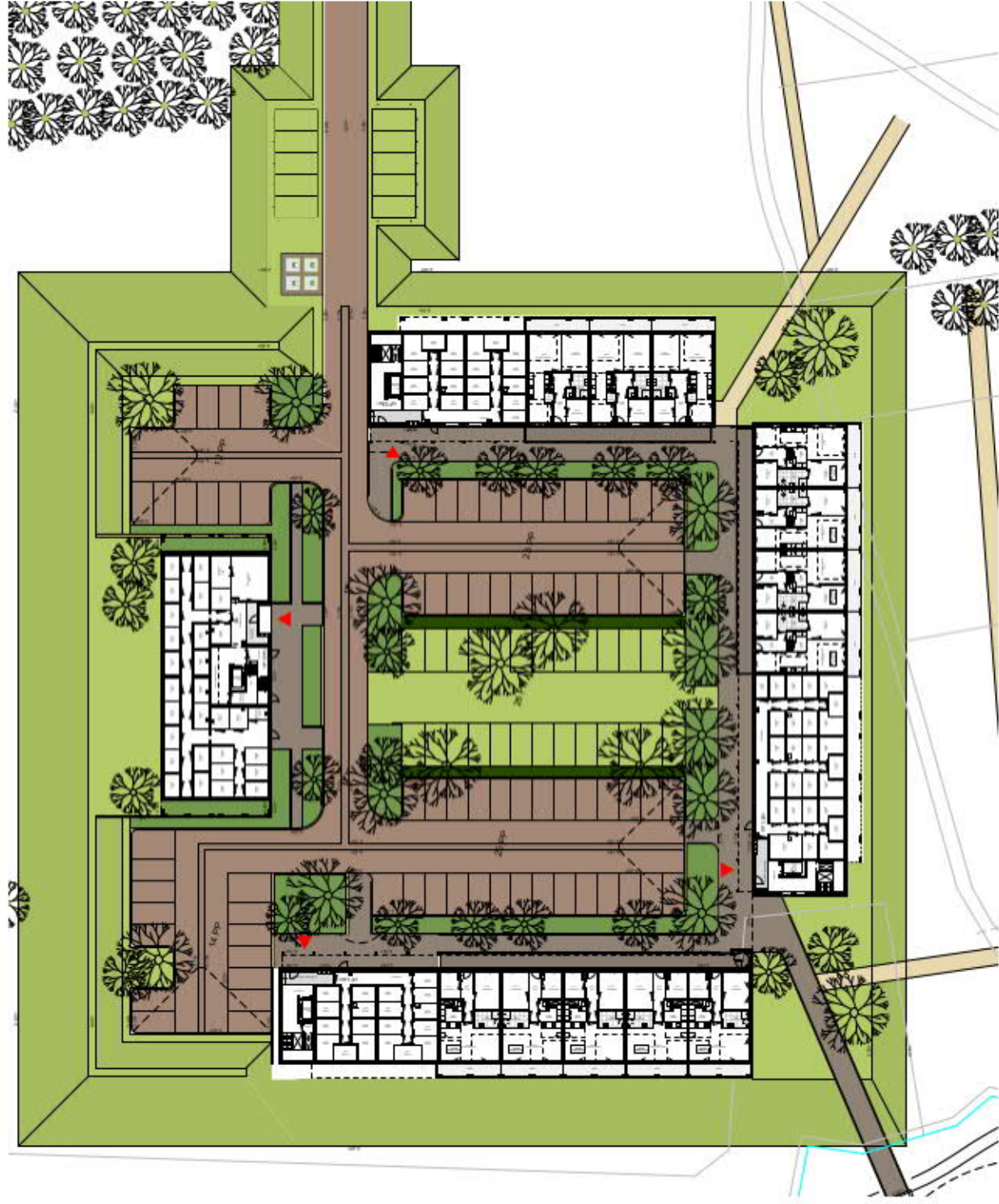


architectenbureau  
**visser en bouwman** bv



**HENDRIKS**  
Bouw en Ontwikkeling

SITUATIE TEKENING  
schaal 1:500



**KLOOSTER VLIEDIJK**  
ROSMALEN  
14 mei 2020



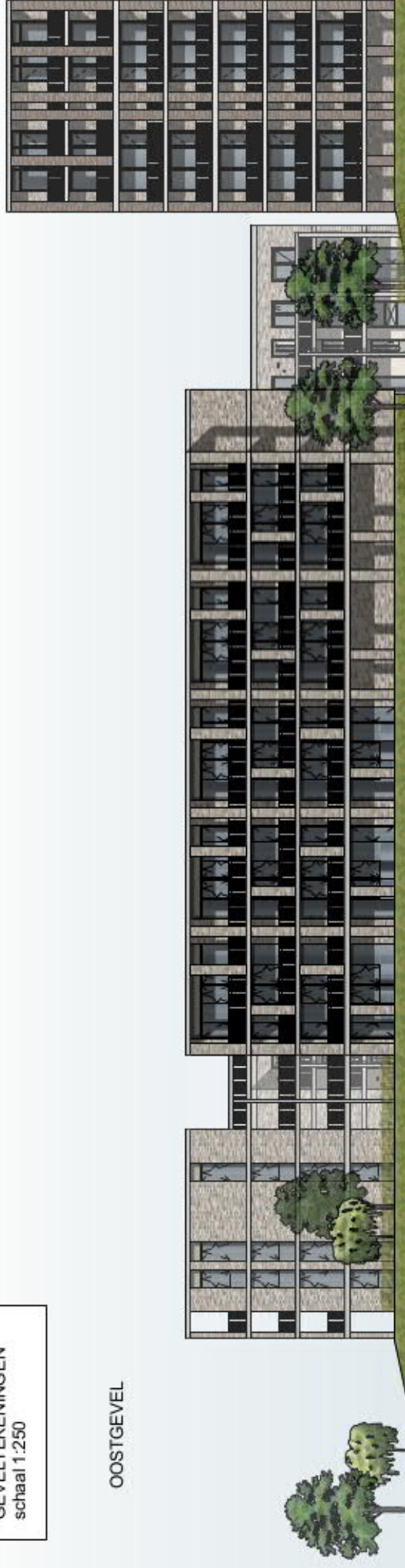
architectenbureau  
**visser en bouwman** bv



**HENDRIKS**  
Bouw en Ontwikkeling

GEVELTEKENINGEN  
schaal 1:250

OOSTGEVEL



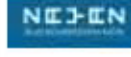
ZUIDGEVEL



**KLOOSTER VLIEDIJK**  
ROSMALEN  
14 mei 2020



architectenbureau  
**visser en bouwman** bv



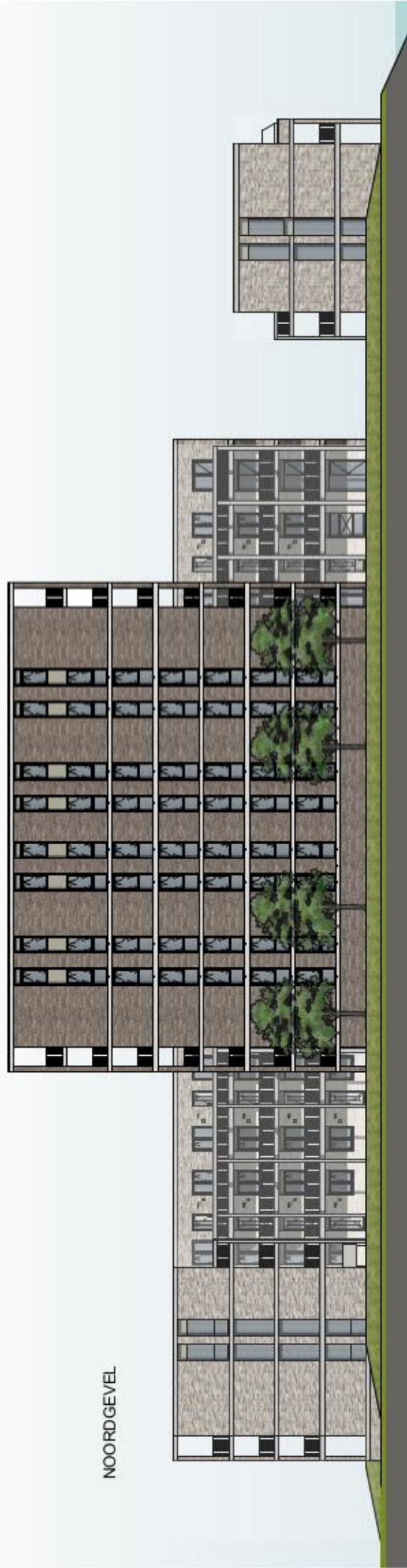
**HENDRIKS**  
Bouw en Ontwikkeling

GEVELTEKENINGEN  
schaal 1:250

WESTGEVEL



NOORDGEVEL



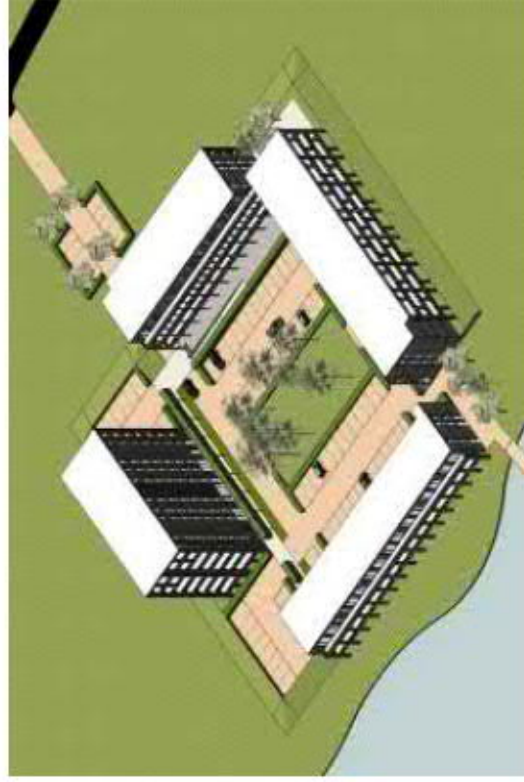
**KLOOSTER VLIEDIJK**  
ROSMALEN  
14 mei 2020



architectenbureau  
**visser en bouwman** bv

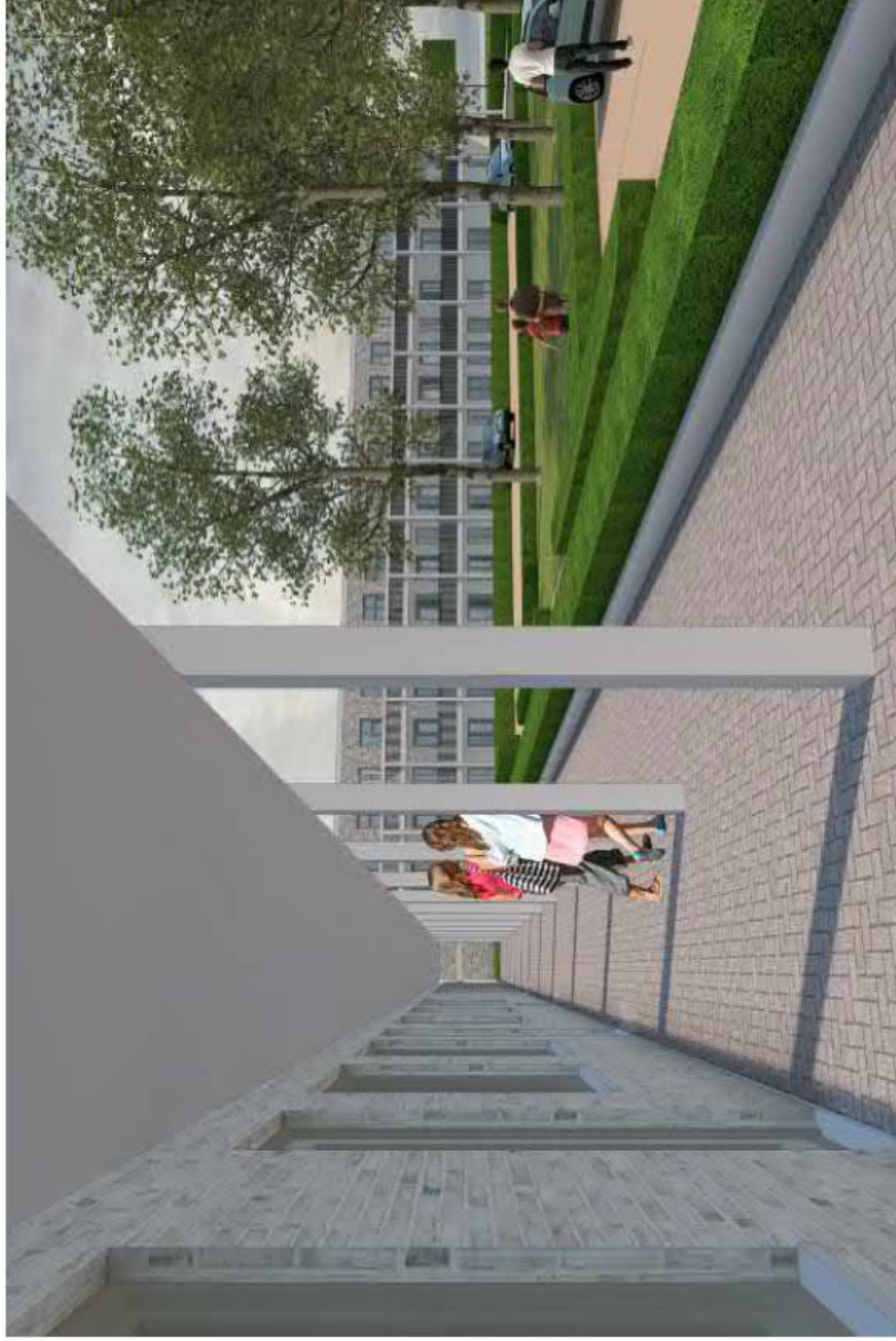


**HENDRIKS**  
Bouw en Ontwikkeling









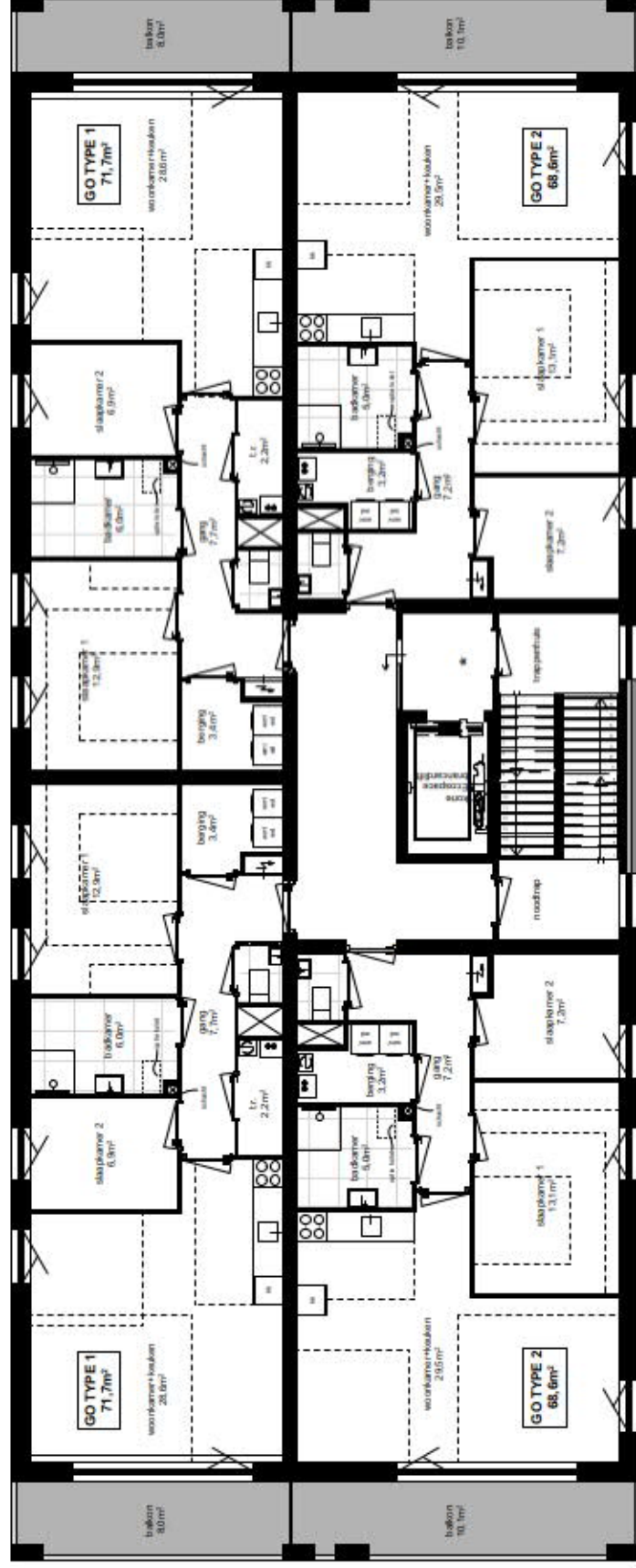
schaal 1:100

## Bouw en Ontwikkeling

PLATTEGROND APPARTEMENTEN BLOK A

schaal 1:100

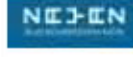
1e t/m 5e VERDIEPING



KLOOSTER VLIEDIJK  
ROSMALEN  
14 mei 2020



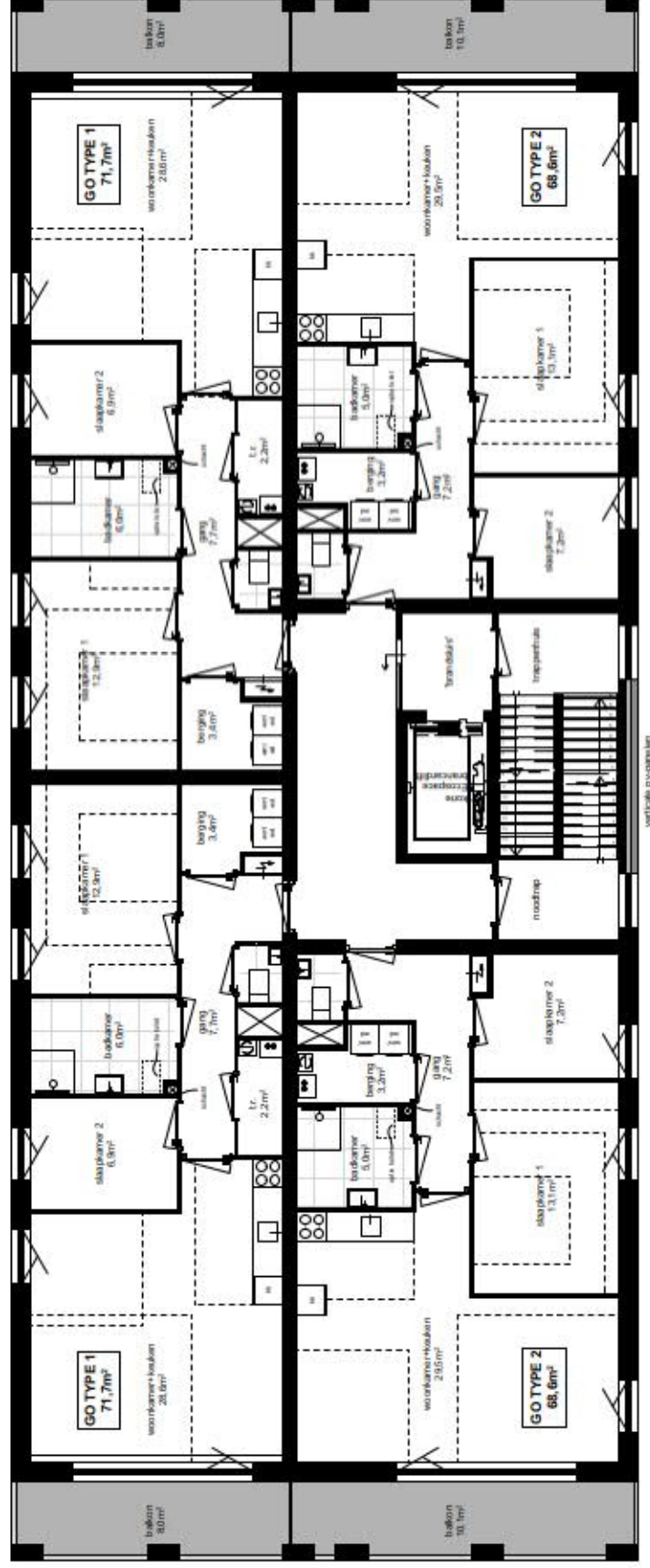
architectenbureau  
visser en bouwman bv



Bouw en Ontwikkeling

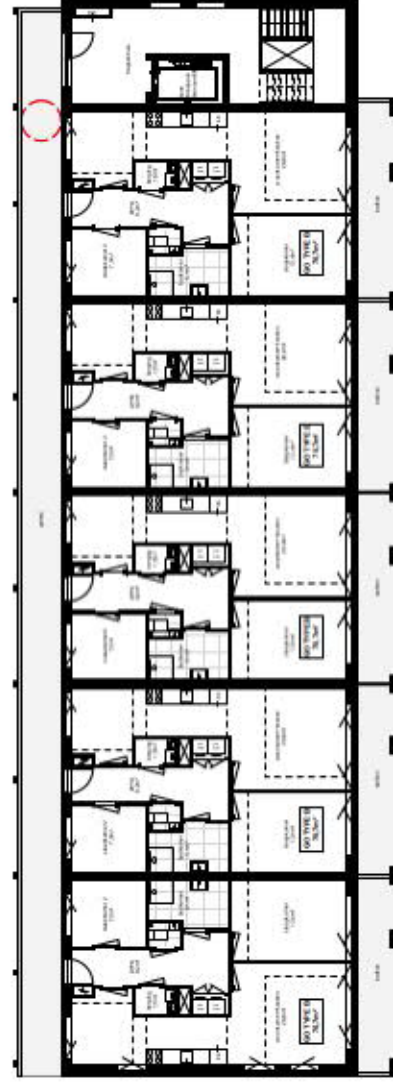
PLATTEGROND APPARTEMENTEN BLOK A  
schaal 1:100

6e en 7e VERDIEPING





BEGANE GROND



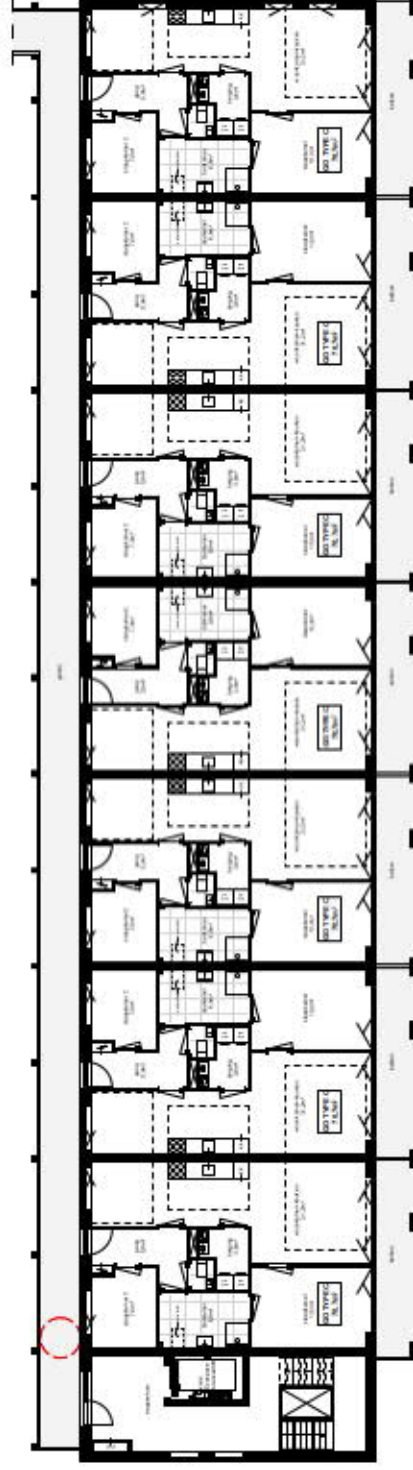
VERDIEPING



PLATTEGROND APPARTEMENTEN BLOK C  
schaal 1:200



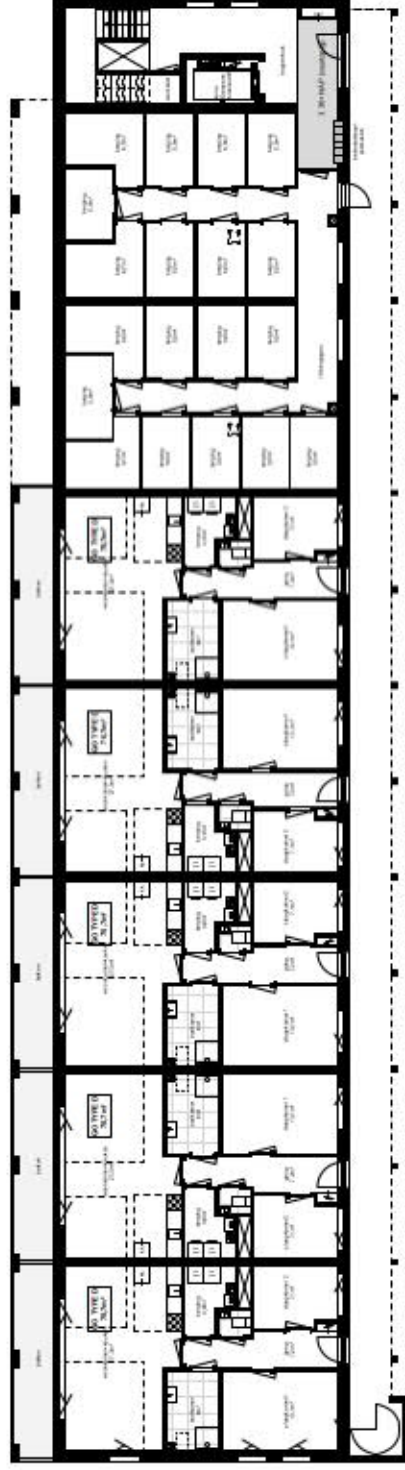
BEGANE GROND



VERDIEPING



PLATTEGROND APPARTEMENTEN BLOK D  
schaal 1:200



BEGANE GROND



VERDIEPING

