

# Graafseweg 294

Van kantoor naar wonen

**Woningcorporatie BrabantWonen wil haar kantoor aan de Graafseweg 294 op termijn slopen om ruimte te maken voor 45 betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt. Om dat te kunnen doen is eerst een wijziging van het bestemmingsplan nodig o.a. van kantoor naar wonen.**

---

Dit is een redactioneel eindverslag van de dialoog met de omgeving van de Graafseweg 294. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms in de we-vorm over BrabantWonen.

---

## 1. Bepalen van de omgeving

Voor de omgevingsdialoog heeft BrabantWonen gekozen om alle belanghebbenden die in de directe omgeving van Graafseweg 294 zijn gevestigd uit te nodigen. In



Figuur 1 Bepaal de omgeving

figuur 1 zijn dit de huishoudens en bedrijven binnen de rode cirkel. Heel specifiek betreft het:

- Huurders Graafseweg 294
- Direct omwonenden (zie cirkel in afbeelding)
  - o Graafseweg 1,2,3, 290, 292, 255 (A t/m T), 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 346, 348, 350, 352
  - o Seringstraat 5,7,9,11
  - o Aartshertogenlaan 463, 465, 467
  - o Boterweg 4,6, 8, 10
  - o Duurzaam Hintham

## 2. Verschillende gesprekken en vormen

Vanwege de bescherming van privacy van de deelnemers publiceert BrabantWonen alleen geanonimiseerde informatie. Vanwege de COVID-maatregelen was BrabantWonen genoodzaakt veel overleg online te organiseren.

| Datum      | Gespreksvorm & waar                                   | Aantal personen ingelogd / aanwezig |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 03-03-2021 | Online informatiebijeenkomst                          | 25 personen                         |
| 29-04-2021 | Online-overleg Graafseweg 292 & Aartshertogenlaan 467 | 4 personen                          |
| 26-05-2021 | Online-overleg Graafseweg 292 & Aartshertogenlaan 467 | 4 personen                          |
| 22-07-2021 | Inloopavond in kantoorpand Graafseweg 294             | 26 personen                         |

Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn verspreid onder de genodigden voor de bijeenkomst (dus niet alleen de mensen die daadwerkelijk aanwezig waren). Per e-mail en telefoon was BrabantWonen ook bereikbaar om in gesprek te gaan met geïnteresseerden om hun vragen te beantwoorden.

### 3. Communicatie

Schematische weergave van communicatie met belanghebbenden

| Periode    | Omschrijving                                                                   |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 16-02-2021 | Uitnodiging online informatiebijeenkomst                                       | Bijlage 1 |
| 01-03-2021 | Bevestiging deelname online informatiebijeenkomst                              | Bijlage 2 |
| 16-03-2021 | Brief + verslag online informatieavond                                         | Bijlage 3 |
| 09-04-2021 | Brief + verslag online informatieavond                                         | Bijlage 4 |
| 29-04-2022 | Online-burenoverleg + verslag                                                  | Bijlage 5 |
| 26-05-2022 | Online-burenoverleg + verslag                                                  | Bijlage 6 |
| 02-07-2021 | Uitnodiging inloopavond Graafseweg                                             | Bijlage 7 |
| 27-07-2021 | Brief over actuele stand van zaken en waar alles terug te vinden op de website | Bijlage 8 |

### 4. Belanginventarisatie

De omgeving van de Graafseweg 294 bestaat uit type belanghebbenden: omwonenden. De belangen kunnen in de volgende thema's worden gebundeld:

- Parkeren
- Uitstraling van de nieuwbouw
- Leefbaarheid omgeving

### 5. Wensen omgeving en aanpassing plannen

Op woensdagavond 21 juli presenteerde BrabantWonen tijdens een inloopavond het aangepaste voorlopig ontwerp van de nieuwbouwplannen aan de omwonenden. Op 27 juli heeft BrabantWonen alle belanghebbenden geïnformeerd over de aanpassingen van het ontwerp. Er is een eindverslag opgemaakt waarin dit is beschreven. Dit eindverslag is op de website gepubliceerd (zie bijlage 8). Voor volledige transparantie is op de website ook het onafhankelijke onderzoek van Coffeng Goudappel gepubliceerd over verkeers- en parkeerdruk.

### 6. Evaluatie bijeenkomst(en)

- De eerste online informatiebijeenkomst van 3 maart is afgesloten met een enquête in Zoom (online tool voor videoconferencing). Elf personen hebben deze enquête ingevuld. Zij beoordelen de bijeenkomst uitgesproken verdeeld. De waardering ligt tussen de 2 en een 9. De gemiddelde waardering ligt op 6,4. Een uitdraai van deze enquête is aan de bijlagen van dit eindverslag toegevoegd.
- De persoonlijke online overleggen met de directe burenen aan het perceel van de Graafseweg 294 hebben we niet objectief met een enquête laten waarderen.
- De inloopbijeenkomst hebben we niet objectief met een enquête laten waarderen. BrabantWonen heeft de reacties van de aanwezigen positief ervaren, omdat er aanpassingen aan het plan zijn gedaan naar aanleiding van de wensen van de omgeving (zie punt 4)

**BrabantWonen**

Postbus 151

5340 AD OSS

088 281 60 00

info@brabantwonen.nl

www.brabantwonen.nl

N  
A  
W

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>datum</b>          | 16 februari 2021                                |
| <b>onderwerp</b>      | Plannen Graafseweg 294 kantoorpand BrabantWonen |
| <b>contactpersoon</b> | [REDACTED]                                      |

Geachte heer, mevrouw,

Aan de Graafseweg 294 staat ons huidige kantoorpand. We willen dit gebouw op termijn slopen om ruimte te maken voor betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt.

Voor de verandering van kantoorfunctie naar wonen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wij informeren u graag over de plannen en over de stappen die we de komende maanden gaan zetten.

Door de coronamaatregelen is het helaas nog niet mogelijk om elkaar live te ontmoeten. Daarom nodigen wij u graag uit voor een online bijeenkomst op woensdag 3 maart 2021 van 19.30 uur tot ongeveer 20.30 uur.

Wilt u zo vriendelijk zijn om u aan te melden voor deze bijeenkomst? Dit kan door een e-mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). U ontvangt uiterlijk op 2 maart a.s. een mail met link naar het video-overleg. U kunt vanaf 19.15 uur inloggen. U komt dan in een digitale wachtkamer tot de host u toegang geeft tot de bijeenkomst.

Kunt u er deze avond niet bij zijn? We maken een verslag van de bijeenkomst. Iedereen die deze uitnodiging heeft ontvangen, ontvangt ook dit verslag.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, aarzelt u dan niet om contact met mij op te nemen via telefoonnummer [REDACTED] of een mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Ontwikkelaar Nieuwbouw

Geachte heer/mevrouw,

Bedankt voor uw aanmelding voor het digitale omgevingsoverleg. De online bijeenkomst gaat over de toekomstige sloop van het kantoorpand van BrabantWonen en de nieuwbouw van 45 huurappartementen aan de Graafseweg 294.

Hierbij ontvangt u de informatie om in te loggen voor het online omgevingsoverleg:

- De bijeenkomst organiseren we in Zoom. Dat is een platform voor online vergaderingen en video-conferenties.
- Klik op de link: <https://us02web.zoom.us/j/83297552297>
- Gebruik het wachtwoord (passcode): **599144**
- Zoom vraagt aan u een schermnaam in te voeren (screen name). We vinden het fijn als u uw voornaam en achternaam daar invult.
- Zoom vraagt ook uw e-mailadres in te voeren. Het e-mailadres is niet zichtbaar voor anderen.

#### Handig om te weten:

- De informatieavond begint om 19.30 uur.
- U kunt vanaf 19.15 uur inloggen. Bent u iets eerder? Dan verschijnt in uw scherm de tekst "Please wait. The webinar will begin soon." U hoeft dan niets te doen. Zodra we de uitzending beginnen, krijgt u vanzelf beeld.
- We verwachten rond 20.30 uur klaar te zijn met de informatiebijeenkomst.
- Zoom is Engelstalig. Sommige delen in het systeem kunnen we niet vertalen. Alle informatie die wij presenteren is Nederlandstalig.
- In het omgevingsoverleg zijn presentatoren die u vertellen wat de stand van zaken is. U bent uitgenodigd als deelnemer, dat betekent:
  - Uw video staat uit. We kunnen u niet zien.
  - Uw geluid staat uit. We kunnen u niet horen.
  - Vragen kunt u stellen in chat. We leggen dit aan het begin van de sessie uit.
  - Medewerkers van BrabantWonen zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden of door te spelen aan de spreker.
- Van deze bijeenkomst maken we een verslag. Iedereen die een uitnodiging voor deze online informatiebijeenkomst heeft gekregen, ontvangt het verslag.

#### Praktische tips:

- Zorg ervoor dat u een actuele versie van Chrome, Firefox of Microsoft Edge als webbrowser gebruikt. U hoeft dan niets te installeren.
- Voor de beste ervaring adviseren we gebruik te maken van een laptop of desktop, maar op een mobiel apparaat (telefoon of tablet) is de bijeenkomst ook te volgen.
- Wij kunnen tijdens de bijeenkomst geen technische ondersteuning bieden. Gebruik de chat niet voor technische vragen over de verbinding als u geen geluid of beeld hebt. Vaak is de beste oplossing even de sessie te verlaten en opnieuw de link aanklikken. De reden is vaak dat uw internet een dipje heeft.
- Vind u het lastig om via de chat te reageren? We zorgen dat e-mails via [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl) (na de bijeenkomst) ook worden beantwoord.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. We ontmoeten u graag 3 maart online!

**BrabantWonen**

Postbus 151  
5340 AD OSS  
088 281 60 00

info@brabantwonen.nl  
www.brabantwonen.nl

N  
A  
W

**datum** 16 03 2021  
**onderwerp** Plannen Graafseweg 294 kantoorpand BrabantWonen  
**contactpersoon** [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Op 3 maart hielden we een online informatieavond over het plan om het kantoorpand van BrabantWonen aan de Graafseweg 294 te slopen. Op de plaats van het kantoorpand kunnen dan 45 betaalbare appartementen worden gebouwd.

In de bijlage van deze brief ontvangt u een redactioneel verslag van deze online informatieavond. Wilt u de presentatie van de architect ontvangen? Aarzelt u niet om deze op te vragen door een mail te sturen aan [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). Dan mailen we deze presentatie aan u terug.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, aarzelt u dan niet om contact met mij op te nemen via telefoonnummer [REDACTED] of een mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Ontwikkelaar Nieuwbouw

# Graafseweg 294

Van kantoor naar wonen

**Woensdagavond 3 maart organiseerde BrabantWonen een online informatieavond over de toekomst van het kantoorpand aan de Graafseweg 294. De woningcorporatie wil dit pand op termijn slopen om ruimte te maken voor 45 betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt. Om dat te kunnen doen is eerst een wijziging van het bestemmingsplan nodig: van kantoor naar wonen. Dit is een redactioneel verslag van de informatieavond.**

Op de locatie Graafseweg 294 staat nu een fors kantoorgebouw van 4 bouwlagen. BrabantWonen heeft besloten een ander kantoor te gaan zoeken, omdat het huidige pand te groot is geworden voor het aantal medewerkers. BrabantWonen heeft eerst onderzocht of het kantoorgebouw kon worden gerenoveerd of omgebouwd tot een woongebouw. Dat bleek niet haalbaar.

In 's-Hertogenbosch is een fors tekort aan betaalbare woningen. De wachtlijsten zijn lang en er is een hele grote behoefte aan kleine, betaalbare huurwoningen voor één- tot tweepersoonshuishoudens. Binnen het bouwvolume van het huidige kantoorpand is het mogelijk om 45 appartementen nieuwbouw appartementen te bouwen (zie studie pagina 2).

## Uitgangspunten

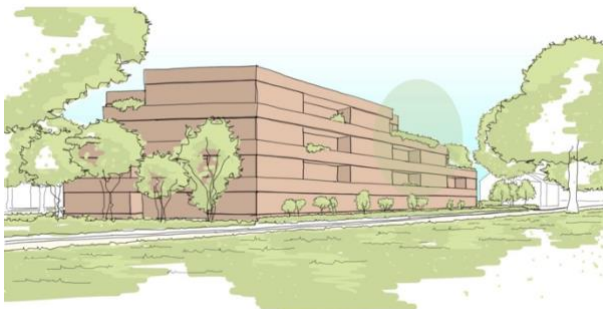
Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, kan het kantoor worden vervangen door een woongebouw. Uit een studie naar het bouwvolume blijkt dat er 45 appartementen passen in een gebouw van vergelijkbare omvang van het huidige kantoorpand. Het idee is dat er dan 2- tot 3-kamerappartementen komen. De woningen zijn bestemd voor één of tweepersoonshuishoudens die hiervoor via de sociale huur in aanmerking komen. Bergingen moeten in het gebouw komen. Het nieuwe gebouw mag niet groter worden dan het huidige kantoorpand, maar hoeft niet exact op dezelfde locatie te staan. Door het gebouw op te schuiven, ontstaat ruimte tussen het gebouw en de omliggende woningen. Bewoners van het toekomstige gebouw kunnen de auto parkeren op het eigen terrein.

## Over het gebouw

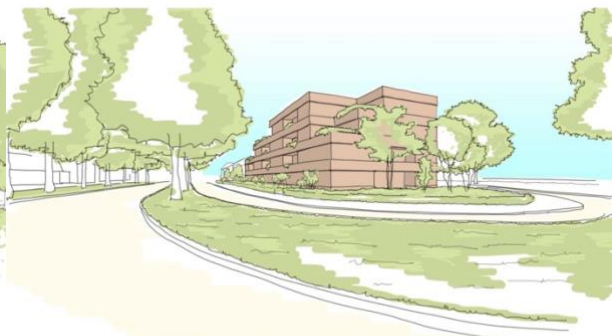
Het bestaand kantoorgebouw heeft een (vrij) brute uitstraling met een getrapte bouwvorm. Het bestaat uit 4 bouwlagen en is ongeveer 15 meter hoog.

Architectenbureau DAT heeft een studie gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuw gebouw. De architecten toonden hoe zij goed hebben gekeken naar de architectuur van het bestaand kantoorpand en de omliggende woningen.

Het nieuwe appartementenblok bestaat ook uit 4 bouwlagen en wordt ongeveer 12 meter hoog. Het bestemmingsplan laat deze bouwhoogte van 4 bouwlagen ook toe. Het idee is om er een alzijdig gebouw van te maken. Dat betekent dat alle zijden van het gebouw er netjes uit moeten zien en er geen achterkant ontstaat. Door de nieuwbouw een getrapte bouwvorm te geven, ontstaat afstand tot de aangrenzende eengezinswoningen aan de Aartshertogenlaan en Graafseweg. Bovendien is het voorstel om het gebouw iets "op te schuiven" richting de rotonde. Het gebouw moet een zachtere uitstraling krijgen door groen op of aan de gevels en ook de omgeving te vergroenen. Het idee is dat het gebouw een bakstenen gevel krijgt. Welke soort of kleur baksteen is nog niet bekend.



Impressie vanaf de rotonde -



Impressie vanaf de rotonde - Graafseweg

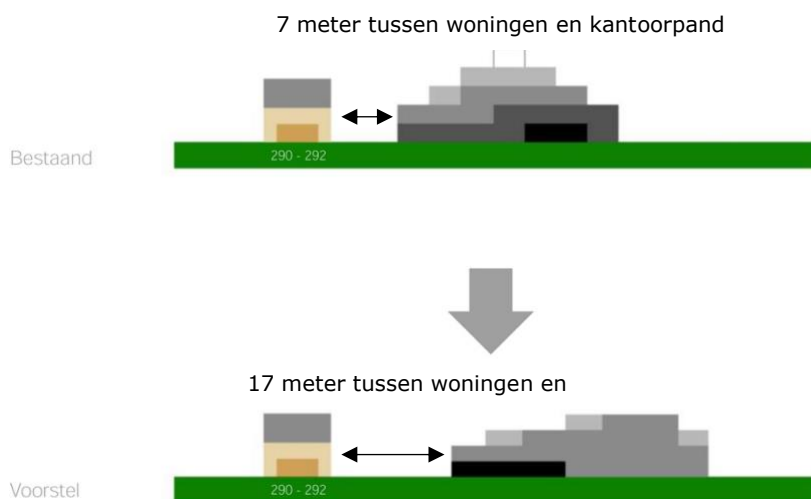
### **Parkeren**

De parkeernorm van de gemeente voor woningen van deze omvang in dit deel van de stad is 1,2 (inclusief bezoekersdeel). Bezoekers en bewoners kunnen de parkeerplaatsen gebruiken. Op avonden van werkdagen is de meeste parkeerdruk te verwachten: dan is de parkeerbehoefte 48 plaatsen. De 48 parkeerplaatsen zijn verdeeld over 38 parkeerplaatsen voor de bewoners op eigen terrein en 10 parkeerplaatsen voor de bezoekers aan de straat. In de afbeelding hiernaast zijn deze herkenbaar als oranje vakken. Aan de ventwegen langs de Graafseweg en de Aartshertogenlaan is daarnaast nog ruimte voor 8 tot 10 extra parkeerplaatsen. Er is niet gekozen voor een parkeerkelder, omdat dit veel duurder is als parkeerplaatsen op de grond.



### **Privacy**

Om de privacy van de omwonenden te waarborgen is het idee om het nieuwe gebouw iets te verplaatsen richting de rotonde. Het gebouw komt dan meer in de huidige parkeerkuil te staan. Ook is het idee om woonlagen trapsgewijs op elkaar te stapelen. Bij iedere bouwlaag ontstaat hierdoor meer ruimte tot de tuinen van de burens. Door de omgeving te vergroenen en bomen te plaatsen bij de parkeerterreinen moet het zicht vanuit de nieuwbouw in de naastgelegen tuinen verminderen. Het type groen en bomen is nog niet vastgesteld. Het is bespreekbaar om er groenblijvende bomen te plaatsen.



Studie naar bouwmassa en afstand tot omliggende woningen

### **Bezinning & afval**

De nieuwbouw zal geen schaduw over de woningen aan de Graafseweg of Aartshertogenlaan werpen. Het staat nog niet vast waar de afvalcontainers komen. Het idee is nu om ondergrondse afvalcontainers te plaatsen. De plaats van de containers is nog niet bepaald. De gemeentelijke Afvalstoffendienst heeft hier ook een belangrijke stem in.

### **Bestemmingsplanwijziging**

Er is een bestemmingsplanwijziging nodig om op de kantoorlocatie van de Graafseweg sociale huurwoningen te kunnen bouwen. De bestemming moet wijzigen van 'kantoor' in 'wonen'. BrabantWonen moet nog verschillende onderzoeken laten uitvoeren, voordat deze procedure van bestemmingsplanwijziging kan starten. U kunt hierbij denken aan archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuurwaarden etc.



Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en hoe er gebouwd mag worden. Er is een vaste gang van zaken voor de totstandkoming van bestemmingsplannen. Hieronder volgt een korte toelichting op de procedure:

De gemeente kondigt een bestemmingsplanwijziging (met daarin ruimtelijke ontwikkelingen) vooraf aan. Dat kan in een bewonersbrief, een huis-aan-huisblad of op de website van de gemeente. Deze wijziging kan 6 weken worden ingezien. Bijvoorbeeld op het stadskantoor, de gemeentelijke website of via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Na de periode van 6 weken moet de gemeenteraad binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen. Daarna heeft zij 2 weken de tijd om het besluit bekend te maken.

### **Planning**

Met deze planning willen wij u inzicht geven in periodes en activiteiten. Dit zijn slechts verwachtingen. U kunt hier nog geen rechten aan ontleen.

| <b>Periode</b>       | <b>Activiteit/ werkzaamheden</b>        |
|----------------------|-----------------------------------------|
| van nu tot half 2021 | onderzoeken                             |
| 2e helft 2021        | Inzagertermijn bestemmingsplanwijziging |
| 1e helft 2022        | Procedure voor omgevingsvergunning      |
| half 2022            | Start sloop                             |
| eind 2022            | Start Bouwwerkzaamheden                 |
| eind 2023            | Oplevering 45 appartementen             |

### **Communicatie**

- U kunt nog geen projectpagina op de website van BrabantWonen vinden. Zo'n webpagina wordt pas gemaakt als de plannen definitief zijn.
- BrabantWonen stuurt alle genodigden voor deze online informatieavond een redactioneel verslag van deze avond. Een pdf van de presentatie van de architect kunt u opvragen door een mail te sturen aan [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl)
- Heeft u (persoonlijke) vragen? Of heeft u ideeën over het plan? Aarzel niet om contact met ons op te nemen. Wij gaan graag met u in gesprek. Het gemakkelijkste is een mail te sturen aan: [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). Zet uw telefoonnummer erbij, dan bellen wij u terug.
- We houden u graag op de hoogte van de ontwikkelingen. Iedere fase (zie planning) nemen we tijd om u te informeren. Op dit moment verwachten we dat we voor de zomer (2021) u bij kunnen praten over de laatste stand van zaken.
- Heeft u nog vragen over de bestemmingsplanprocedure? Neem dan contact op met gemeente 's-Hertogenbosch.

Hieronder kunt u de meest gestelde vragen en antwoorden van de online informatiebijeenkomst terglezen:

**V: In welk stadium zijn jullie met de gemeente over het bestemmingsplan?**

A: We zijn op dit moment in de beginfase. Dat betekent dat we in gesprek zijn met de gemeente. De gepresenteerde studie is een stedenbouwkundig ontwerp. We moeten alle documentatie voor de bestemmingsplanwijziging nog maken en verzamelen.

**V: Zijn er al dingen wel zeker/definitief over het gebouw? (Los van het bestemmingsplan/wijziging)**

A: De aantallen en het soort woningen zijn definitief. Er komen 45 appartementen in de sociale huur. Zie ook "uitgangspunten" op pagina 1 van dit verslag.

**V: Hoe lang gaat de sloop duren en hoeveel overlast gaat dit veroorzaken voor ons?**

A: De sloop gaat op zijn vroegst half 2022 beginnen. We stellen alles in het werk om de hinder voor de omgeving te beperken. Helaas is (geluids)hinder bij dit soort werkzaamheden nooit helemaal uit te sluiten. Thema's als bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie rond sloop- en nieuwbouw moeten geregeld zijn om een omgevingsvergunning te ontvangen van de gemeente 's-Hertogenbosch. De oplossingen voor deze vraagstukken hebben we nog niet ingevuld, omdat we nog lang niet zo ver zijn. BrabantWonen komt hierover zeker weer in gesprek met de direct omwonenden.



**V: Is er asbest aanwezig?**

A: Voor zover bij ons bekend is, is er geen asbest aanwezig. Nader onderzoek moet dit bevestigen.

**V: Hoeveel meter zit er tussen de 'achtertuingrens' en de woningen op de eerste verdieping?**

A: Ongeveer 17 meter.

**V: Gaan de platte daken als (openbare) daktuin of balkon functioneren?**

A: Nee, de daken worden niet openbaar. Dat vinden we belangrijk voor de privacy van de omliggende woningen. Misschien plaatsen we zonnepanelen op het dak.

**V: Hoe gaat BrabantWonen om met schade aan de omliggende huizen veroorzaakt door de bouw? Zijn daar zaken over toe te lichten?**

A: Voor het slopen laten we (door een onafhankelijk adviseur) een bouwkundige vooropname maken van omliggende woningen (als ze in de invloedssfeer van de werkzaamheden liggen). Dit wordt ook wel een nulmeting genoemd. Dat is een opname die de huidige staat van een bouwwerk vastlegt in woord (rapportage) en beeld (fotoreportage). Op deze manier ontstaat een volledig beeld van eventuele bestaande gebreken aan een object of bouwwerk. Ná afronding van de bouwwerkzaamheden volgt een bouwkundige na-opname. Dan worden mogelijke schades beoordeeld en vergeleken met de vooropname. De na-opname kan niet los worden gezien van de vooropname en dient als vergelijkingsmateriaal.

**V: Kan er na worden gedacht over de functie van de kamers met ramen op de eerste verdieping? Bijvoorbeeld een badkamer of een slaapkamer?**

A: Ja, daar kunnen we nog over nadenken en met u over in gesprek. We moeten bij de indeling van de plattegronden wel rekening houden met geluidseisen vanwege het verkeer.

**V: Alzijdig tijdens kantooruren heeft andere consequenties dan wanneer het 24/7 alzijdig is. Hoe kijken jullie daar tegenaan en wat betekent dat voor het ontwerp?**

A: De privacy van de omliggende woningen is zo veel mogelijk meegenomen in het ontwerp. Om de privacy van de omwonenden te waarborgen is het idee om het nieuwe gebouw iets te verplaatsen richting de rotonde. Daarbij is het idee om iedere etage trapsgewijs richting de rotonde te laten verspringen. Daarmee vergroot de afstand tot de tuinen van de burens. Ook is het vergroenen rond het gebouw belangrijk. Met bomen kunnen we zicht aan de tuinen onttrekken.

**V: Wie zijn er uitgenodigd voor deze online informatieavond?**

A: Bewoners aan de Graafseweg 284, 286, 288, 290, 292, 255 (E t/m T), 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, Seringstraat 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Aartshertogenlaan 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, Boterweg 4, 6, 10.

**V: Waarom sociale huurwoningen?**

A: Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in 's-Hertogenbosch. BrabantWonen is een woningcorporatie en eigenaar van deze locatie. Wij bouwen, verhuren en onderhouden sociale huurwoningen en hebben geen winstoogmerk. Sinds 2013 mogen woningcorporaties geen koopwoningen meer bouwen voor de vrije markt. Corporaties moeten zorgen dat de juiste woning bij de juiste huurder terecht komt. Een belangrijke voorwaarde is dat huurders een woning krijgen die aansluit bij hun inkomen. De overheid heeft hiervoor regels opgesteld: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>

**V: Past het plan in de gemeentelijke woonvisie?**

A: De woonvisie geeft een beeld van het gewenste toekomstbeeld voor 10 jaar. Een van de doelstellingen van de gemeente is om 10.500 nieuwe woningen te laten bouwen in de periode 2020-2030 in een stedelijke mix van tenminste 30% sociale huur, tenminste 20% middenhuur / goedkope koop en maximaal 50% overig.

De Woonvisie benoemt wel enkele grotere locaties, maar er is geen lijst van toekomstige woningbouwlocaties of projecten opgenomen in deze gemeentelijke visie. De Woonvisie zet de ambities en opgaven neer, maar bevat geen lijst met projecten voor invulling van deze ambitie. Lees meer over de Woonvisie op: <https://www.s-hertogenbosch.nl/woonvisie/>

**BrabantWonen**

Postbus 151  
5340 AD OSS  
088 281 60 00

info@brabantwonen.nl  
www.brabantwonen.nl

N  
A  
W

**datum** 09 04 2021  
**onderwerp** Plannen Graafseweg 294 kantoorpand BrabantWonen  
**contactpersoon** [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Op 3 maart hielden we een online informatieavond over het plan om het kantoorpand van BrabantWonen aan de Graafseweg 294 te slopen. Op de plaats van het kantoorpand kunnen dan 45 betaalbare appartementen worden gebouwd.

We hebben nog wat vragen ontvangen om het verslag te verduidelijken. Hierbij ontvangt u het aangepaste, definitieve verslag van deze online informatieavond. Wilt u de presentatie van de architect ontvangen? Aarzelt u niet om deze op te vragen door een mail te sturen aan [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). Dan mailen we deze presentatie aan u terug.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, aarzelt u dan niet om contact met mij op te nemen via telefoonnummer [REDACTED] of een mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Ontwikkelaar Nieuwbouw

# Graafseweg 294

## Van kantoor naar wonen

Woensdagavond 3 maart organiseerde BrabantWonen een online informatieavond over de toekomst van het kantoorpand aan de Graafseweg 294. De woningcorporatie wil dit pand op termijn slopen om ruimte te maken voor 45 betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt. Om dat te kunnen doen is eerst een wijziging van het bestemmingsplan nodig o.a. van kantoor naar wonen.

Dit is een overzicht van de vragen die BrabantWonen in de periode van maart tot en met juli 2021 heeft ontvangen. Uiteraard staan de antwoorden van BrabantWonen erbij. Vanwege de privacy van de respondenten zijn de namen vervangen door een letter.

## Vragen en antwoorden

### 1. Ik hoop dat de parkeernorm van 1,2 auto voor de nieuwbouw geen problemen op gaat leveren voor de parkeercapaciteit op de ventweg (respondent A)

De parkeernorm van de gemeente voor woningen van deze omvang in dit deel van de stad is 1,2 (inclusief bezoekersdeel). Bezoekers en bewoners kunnen de parkeerplaatsen gebruiken. Op avonden van werkdagen is de meeste parkeerdruk te verwachten: dan is de parkeerbehoefte 48 plaatsen. De 48 parkeerplaatsen zijn verdeeld over 38 parkeerplaatsen voor de bewoners op eigen terrein en 10 parkeerplaatsen voor de bezoekers aan de straat. In de afbeelding hiernaast zijn deze herkenbaar als oranje vakken. Aan de ventwegen langs de Graafseweg en de Aartshertogenlaan is daarnaast nog ruimte voor 8 tot 10 extra parkeerplaatsen. We verwachten daarom dat er voldoende parkeerruimte is, maar voeren ook nog een verkeers- en parkeeronderzoek uit om hier meer inzicht over te verkrijgen.



De ventweg rond het gebouw (Aartshertogenlaan / Graafseweg) wordt nu minimaal gebruikt door auto's, maar wordt veel gebruikt als fietspad. De daar te verwachten verkeersintensiteit (auto's / fietsers) lijkt me daarom onwenselijk. Mijn voorstel is geen toegang tot het parkeerterrein te maken aan de kant van de Aartshertogenlaan. (Respondent B)  
Het idee is dat de parkeerplaats van twee zijden bereikbaar is, maar niet oversteekbaar. Zo hopen we sluipverkeer tegen te gaan. We voeren ook nog een verkeers- en parkeeronderzoek uit om hier meer inzicht over te krijgen.

De getrapte bouwvorm in het voorstel wordt niet toegepast aan de zijde van de Aartshertogenlaan en ook niet aan de zijde van de rotonde. De brute c.q. massieve en stenige uitstraling van het gebouw wordt hierdoor juist versterkt. (Respondent B)  
Uit een studie naar het bouwvolume blijkt dat er 45 appartementen passen in een gebouw van vergelijkbare omvang van het huidige kantoorpand. De architect heeft voor de getrapte vorm gekozen om stedenbouwkundig aan te sluiten bij de eengezinswoningen grenzend aan het parkeerterrein. Door het toevoegen van verticaal groen moet het pand een zachtere uitstraling krijgen dan het huidige kantoorpand. Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt in de ontwerpen. Net als de materiaalkeuze.

**2. De gewenste zachtere en groene uitstraling van het gebouw moet nog een kwaliteitsimpuls krijgen. (Respondent B)**

Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt in de ontwerpen. Net als de materiaalkeuze.

**3. Vanwege de uitstraling van het nieuwe gebouw en haar visuele connectie met de omgeving gaat de voorkeur uit naar een kleurenschakering van grijs tinten (zie gebouwen van Hobestraat Den Bosch) (Respondent B)**

Bedankt voor uw suggestie. Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt in de ontwerpen. Net als de materiaalkeuze.

**4. Ik hoop dat er afstemming is met het recent gepresenteerd toekomstplan voor het gebied NS Oost / Transferium / Aartshertogenlaan (Respondent B)**

BrabantWonen werkt nauw samen met de gemeente 's-Hertogenbosch voor de afstemming met aangrenzende gebieden en plannen op het gebied van o.a. stedenbouw, verkeer, milieu en uitvoering.

**5. Kunt u ons aangeven waarom de keuze gemaakt is voor 45 appartementen. U heeft namelijk aangegeven in presentatie van 3 maart dat deze aantallen vaststaan. Heeft dit te maken met de exploitatie en is dit dan puur een financiële afweging? (Respondent C)**

Uitgangspunt is hierbij geweest het bestaande kantoorgebouw. Dit is ongeveer het aantal woningen dat past in hetzelfde volume als het huidige kantoorpand.

**6. Welke afspraken zijn er al gemaakt met de gemeente? (Respondent C)**

De gemeente is akkoord dat BrabantWonen onderzoekt of het haalbaar is om binnen het bouwvolume van het kantoorpand 45 appartementen (woonfunctie) te ontwikkelen. De omgevingsdialoog is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

**7. U beschrijft dat er een hele lange wachtlijst is voor woningzoekende voor één tot tweepersoonshuishoudens. Kunt u dit verder onderbouwen? Hebben deze mensen dan wel behoefte aan een appartement, want in Den Bosch en omstreken worden op dit moment erg veel appartementen gebouwd. En wordt er rekening gehouden met het effect van Corona? Mogelijk hebben mensen meer behoefte aan (buiten) ruimte. (Respondent C)**

De woningbehoefte binnen de gemeente 's-Hertogenbosch wordt zorgvuldig gemonitord en wordt breed onderzocht. Dit gebeurt zowel op gemeentelijk als provinciaal en landelijk niveau. Mogelijke effecten van huidige corona-pandemie zijn hierin nog niet meegenomen.

**8. Is er iets te zeggen over de middellange termijn, na ongeveer 10 jaar? (Respondent C)**

Wij bouwen en verhuren woningen voor de langere termijn. Woningbehoefteonderzoeken wordt ook over langere termijn gezien.

**9. Wat is het effect op onze leefomgeving, de leefbaarheid en die van de buurt? En wordt hier onderzoek naar gedaan? (Respondent C)**

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de leefomgeving. Mogelijke effecten worden beschreven in diverse onderzoeken, zoals parkeren en verkeer, flora en fauna, geluid etc.

**10. Hoe wordt omgegaan met groot transport, zowel bij sloop als bij de bouw? (Respondent C)**

BrabantWonen stemt de route van het bouwverkeer af met de gemeente. Het eerste uitgangspunt daarbij is de veiligheid. Het tweede uitgangspunt is om de hinder voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. De precieze invulling wordt later pas verder uitgewerkt. Uiteraard bespreken we dit ook met de buurt.

- 11. Waarom wordt er voortgeborduurd op het beeld van het huidige pand? Dit is voor veel Bosschenaren al langer een doorn in het oog (straatbeeld) en wij als burens zijn zeker niet te spreken over deze betonnen kolos. Is er gekeken naar een plan dat beter aansluit op het straatbeeld van de Graafseweg – Aartshertogenlaan (jaren '30 resp. jaren '50 woningen)? (Respondent C)**

Het is niet de bedoeling het beeld van het huidige pand te behouden. Er is gekeken naar de historische regels en afspraken waren over het bouwvolume. De architectonische uitstraling wordt bepaald door verschillende factoren, zoals vorm, materiaalgebruik en detaillering. De Welstandscommissie toetst het ontwerp en adviseert het College van Burgemeester & Wethouders over de plaatsing van gebouwen. .

- 12. Wij zijn te spreken over uw oplossing om het bouwvlak verder op te schuiven naar de rotonde. Kunt u ons uitleggen wat u verstaat onder een zachtere uitstraling? (Respondent C)**

Het huidige pand heeft veel beton in het zicht, dit geeft een harde uitstraling. Door het gebruik van andere materialen kan een zachtere uitstraling worden bereikt.

- 13. Waarom wordt de “binnentuin” niet betrokken in het plan? Dit zou een uitgelezen plek zijn voor de ontwikkeling van bergingen, zodat deze niet meer tussen het complex en onze tuinen in komen. Bergingen aan deze zijde kan geluidshinder veroorzaken. (Respondent C)**

BrabantWonen ziet de binnentuin als woonkwaliteit voor de bewoners. Als we deze volbouwen met bergingen verliezen we deze kwaliteit. Bovendien wordt het lastiger om goede woningen op de begane grond te realiseren. Daarbij moeten de bergingen van buitenaf bereikbaar zijn.

- 14. Hoe krijgt duurzaamheid voldoende aandacht in het plan? Enkel en alleen zonnepanelen plaatsen is volgens ons niet genoeg. (Respondent C)**

Duurzaamheid is zowel voor BrabantWonen als voor de gemeente een belangrijk thema bij nieuwbouwontwikkelingen. De precieze invulling moeten we nog verder uitwerken. .

- 15. Parkeren aan de westzijde van het complex geeft gebruikers- en geluids- en verkeersoverlast aan die zijde van het gebouw. Kan het parkeren om het gebouw heen georganiseerd worden? Bijvoorbeeld haaksparkeren om het gebouw toegankelijk vanuit de openbare weg. (Respondent C)**

BrabantWonen heeft samen met de gemeente gezocht naar een goede parkeeroplossing. Daarvoor hebben aanvullend parkeer- en verkeersonderzoek laten uitvoeren, waarbij de verwachte parkeerdruk en verkeersbewegingen zijn beoordeeld. Met de huidige parkeeroplossing wordt voorkomen dat de parkeerplaats als doorgaande verkeersroute wordt gebruikt. Daarbij worden de verkeersstromen verdeeld en nemen het aantal verkeersbewegingen per straat af. Er wordt geen extra verkeersoverlast voor de buurt verwacht.

- 16. Wij willen graag toe worden gevoegd aan de lijst van omwonenden, zodat we ook uitnodigingen en informatie ontvangen over de ontwikkelingen aan de Graafseweg 294 (Respondent D)**

We hebben u toegevoegd aan de verzendlijst.

- 17. Wij zijn met name geïnteresseerd naar hoe “massief” het nieuwe front van het pand richting de rotonde wordt. In de oude situatie was ook aan onze kant sprake van een terugwijkende gevel, dat lijkt in de nieuwe situatie aan onze (de rotonde) kant niet meer het geval. Daarnaast komt het hele gebouw sowieso circa 15 meter dichterbij ons toe. Wel zijn we blij met de uitvoering in baksteen en de geplande bomen rondom het pand, met name aan de rotonde kant. Het oude gebouw was wat dat betreft niet echt een parel (Respondent D)**

Bedankt voor uw reactie. We houden contact met elkaar over de ontwikkelingen.

- 18. Verder zijn we niet rouwig dat het kantoor van Brabant Wonen vervangen gaat worden. Deze ‘puist’ ontsiert al jaren de omgeving. Dat de bouw plaats zou moeten maken voor 45 huurwoningen vinden we dan weer een slecht plan. Waarom niet ruimte maken voor het doortrekken van bebouwing van Graafseweg en Aartshertogenlaan met soortgelijke woningen als er reeds staan? (vergelijkbaar met de aanpassing van het terrein rond de Heilig Harten kerk aan de Graafseweg) Ook daar is op de woningmarkt vraag naar. Hoogbouw staat ook haaks op het karakter van deze vooroorlogse wijk. (Respondent C & E)**

In 's-Hertogenbosch is een fors tekort aan betaalbare woningen. De wachtlijsten zijn lang en er is een hele grote behoefte aan kleine, betaalbare huurwoningen voor één- tot tweepersoonshuishoudens. Binnen het bouwvolume van het huidige kantoorpand is het mogelijk om 45 appartementen nieuwbouw appartementen van dit type te bouwen. Ook stedenbouwkundig is er geen bezwaar om hier een appartementengebouw te bouwen, omdat het om een vergelijkbaar bouwvolume gaat als het huidige kantoorpand. BrabantWonen ziet op dit moment ook de grootste woningvraag naar appartementen.

- 19. Daar komt nog bij dat 45 huishoudens op deze plek de leefbaarheid van de wijk ook significant zullen beïnvloeden. Bebouwing, vervoer en recreatie zullen een zwaar stempel op de omliggende woningen en ruimte betekenen. Dat gevoegd bij de 50 flex- wooneenheden die reeds zijn geplaatst op het terrein schuin tegenover deze locatie betekent zo’n 100 huishoudens erbij rond deze rotonde. Ik vind dat een onverantwoorde aantasting van de leefbaarheid in de wijk, waartegen ik bij voorbaat ernstig bezwaar willen maken. (Respondent C & E)**

Wij begrijpen uw zorgen. Er is echter een nijpend tekort aan kleine, betaalbare huurwoningen. Tegelijkertijd willen we juist voor de leefbaarheid zo veel mogelijk groen behouden. Dat betekent dat “verdichten” onvermijdelijk is. De gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen werken nauw samen om de leefbaarheid van wijken te behouden. We stellen voor om met elkaar in gesprek te blijven over de ontwikkelingen rond de Graafseweg 294.

- 20. Tevens zou ik graag weten waarom u van het huidige gebouw geen appartementen maakt, het gebouw opknapt en vergroend. Dat zou minder kostbaar zijn en de omgeving minder ingrijpend wijzigen. Dat zou onze voorkeur hebben. (Respondent C & F)**

BrabantWonen heeft besloten een ander kantoor te gaan zoeken, omdat het huidige pand te groot is geworden voor het aantal medewerkers. BrabantWonen heeft eerst onderzocht of het kantoorpand kon worden gerenoveerd of omgebouwd tot een woongebouw, zoals u voorstelt. Dat bleek behoorlijk ingewikkeld. Waardoor de conclusie is dat het slimmer is om te slopen en opnieuw te bouwen.

- 21. Wij maken ons zorgen over bouwhinder (geluid, stof, trillingen, verkeer etc) (Respondent C & F)**

Helaas, brengen werkzaamheden van deze omvang altijd wel enige hinder met zich mee. We vragen daarvoor uw begrip. BrabantWonen stelt alles in het werk om de hinder voor de omgeving te minimaliseren. Gelukkig bestaan daar tegenwoordig veel mogelijkheden voor. Daarover zullen we (ruim voordat het werk echt uit wordt gevoerd) zeker in gesprek gaan met de omwonenden.

## Graafseweg 294

Van kantoor naar wonen

Op donderdag 29 april 2021 hebben de bewoners van de Graafseweg 292 en Aartshertogenlaan 467 (ook wel “de burenen”) samen met BrabantWonen en DAT Architecten een video-overleg. Het overleg gaat over de plannen van BrabantWonen om het huidige kantoorpand aan de Graafseweg 294 te slopen om ruimte te maken voor 45 betaalbare huurappartementen.

| Belangen                     | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Afspraken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inkijk / Privacy</b>      | <p>De burenen zijn de eigenaren van een hoekwoning, die grenst aan het perceel van BrabantWonen. Simpel gezegd zijn de kantoorgebruikers er als de burenen zelf aan het werk zijn. Straks zijn de nieuwe huurders er ook als de burenen zelf thuis zijn. De burenen maken zich zorgen dat dat ten koste gaat van hun privacy. Het gaat daarbij vooral om de appartementen met een balkon aan de kant van de burenen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>De burenen zijn verrast dat een ontwerp wordt getoond met vijf woningen met balkons aan hun tuinzijde (bij het vorige overleg waren het drie woningen). BrabantWonen geeft aan dat het voor de toekomstige bewoners ook belangrijk is om een buitenruimte te hebben.</li><li>De architect toont dat het plaatsen van een groene afscheiding van 3 meter hoog de inkijk vanuit de balkons van de appartementen kan wegnemen.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Architect onderzoekt de mogelijkheid om de woongelegenheid niet aan de zijde van de burenen, maar aan de “binnenzijde” van het appartementengebouw te plaatsen</li><li>BrabantWonen zal in een later stadium de beplanting van de groenblijvende wand bespreken met de burenen. De burenen kunnen ook ideeën voor de beplanting geven.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkeer en veiligheid</b> | <p>Het idee is dat het nieuwe appartementengebouw alzijdig is. Dat wil zeggen dat het gebouw geen duidelijke voor- of achterkant heeft. De burenen hebben het gevoel dat door de plaatsing van de parkeerkoffers tussen het appartementengebouw en hun tuin er (onbewust) toch een achterkant ontstaat. Er zijn o.a. zorgen over hangjongeren, rondslingerende fietsen, sluipverkeer, doorschietende auto’.</p> <p>Is het mogelijk om parkeergelegenheid te creëren op het braakliggende terrein aan de Aartshertogenlaan?</p> <p>De burenen hebben een idee om op de begane grond een woning te maken met een tuin richting de tuin van de burenen. Ook zijn er ideeën voor een andere / extra entree aan de zijde van de parkeerkoffers.</p>                                                                                                                                                       | <p>BrabantWonen doet nog onderzoek naar de verkeersbewegingen. Deel van de ontwerpogave is nog:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Voorkomen van doorschieten geparkeerde auto’s (optie varkensruggen)</li><li>Voorkomen binnen schijnen koplampen (optie muurtje) en/of extra uitlaatgassen die de tuin in komen.</li><li>Beheerder geeft veel aandacht aan handhaving</li></ul> <p>BrabantWonen overlegt met de gemeente de mogelijkheid om op het braakliggend terrein te parkeren.</p> <p>De burenen ontvangen een plattegrond om hun ideeën vorm te geven. De architect gaat de ideeën dan onderzoeken op haalbaarheid.</p> |
| <b>Afvalinzameling</b>       | <p>De gemeente heeft een locatie aangewezen voor de ondergrondse afvalinzameling. De locatie is vooral bepaald door de bereikbaarheid voor de vuilniswagen. De locatie is aan de Graafseweg ten noord oosten van de ingang richting het parkeerterrein van de nieuwbouw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Er is geen bezwaar van de bewoners van de Graafseweg 292 voor deze locatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verrommeling</b>          | <p>Voor bezoekers komt een fietsparkeergelegenheid aan de zijde van de rotonde.</p> <p>De bewoners kunnen hun fiets inpandig in hun berging plaatsen. De burenen maken zich zorgen over verrommeling vanwege bewoners die hun fiets niet binnen op gaan bergen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>BrabantWonen geeft aan dat hun beheerders veel aandacht geven aan handhaving en een verzorgde omgeving. Bergingen moeten gemakkelijk bereikbaar om te voorkomen dat (brom)fietsen rond slingeren rond het gebouw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bouwoverlast</b>          | <p>De burenen maken zich zorgen over bouwoverlast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>BrabantWonen gaat de planning en mogelijke hinder(beperking) met de bewoners bespreken na de bestemmingsplanwijziging.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## Graafseweg 294

Van kantoor naar wonen

Op woensdag 26 mei 2021 hebben de bewoners van de Graafseweg 292 en Aartshertogenlaan 467 (ook wel “de burens”) samen met BrabantWonen en DAT Architecten een tweede video-overleg. Het overleg gaat over de plannen van BrabantWonen om het huidige kantoorpand aan de Graafseweg 294 te slopen om ruimte te maken voor 45 betaalbare huurappartementen.

| Belangen                     | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Afspraken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inkijk / Privacy</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tijdens het vorige overleg waren de burens verrast door het getoonde ontwerp met vijf woningen &amp; balkons aan hun tuinzijde (eerder waren het drie woningen). BrabantWonen heeft het ontwerp weer teruggebracht naar drie woningen aan deze zijde.</li><li>• Er zijn twee redenen waarom de balkons aan deze zijde blijven: enerzijds de stedenbouwkundige wens van de gemeente voor een alzijdig gebouw. Anderzijds (deze woningen hebben een balkon aan het geliefde zuidwesten) wil BrabantWonen haar (sociale) huurders een kwalitatieve woning bieden met de woongelegenheid op het zuidwesten.</li><li>• De burens en BrabantWonen bekijken gezamenlijk de modelstudies/volumestudies van de architect.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Architect onderzoekt de mogelijkheid om de balkons van de twee buitenste woningen maximaal te verplaatsen naar de hoeken van het gebouw, zodat de balkons zo min mogelijk “in contact staan” met de tuinen van de burens. Voor de middelste woning onderzoekt de mogelijkheid om deze zo veel mogelijk achter de “bomenbuffer” in de parkeercoffer te plaatsen.</li><li>• <a href="#">De architect maakt een perspectieftekening van het zicht op de tuinen van de burens vanaf de balkons van de appartementen.</a></li><li>• BrabantWonen zal in een later stadium de beplanting van de groenblijvende wand bespreken met de burens. De burens kunnen ook ideeën voor de beplanting geven.</li><li>• Op het dak van het appartementengebouw komen geen terrassen. Het is wel mogelijk om er een groen (sedum)dak met zonnepanelen te maken.</li><li>• BrabantWonen en de bewoners van Aartshertogenlaan 467 bekijken of ze een gezamenlijke muur kunnen laten bouwen als erfafscheiding. Vergelijkbaar zoals met de burens van de Graafseweg 292 is gedaan in het verleden.</li></ul> |
| <b>Verkeer en veiligheid</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• De inrichting van het parkeerterrein is veranderd. Meer parkeerplaatsen zijn mogelijk gemaakt aan de zijde van het appartementengebouw ten gunste van extra groen (bomenbuffer) aan de tuinzijde van de burens.</li><li>• De komende maand vinden diverse onderzoeken plaats, waaronder bodemgesteldheid en verkeersstromingen &amp; parkeertellingen.</li><li>• Bewoners stellen voor om verdiept parkeren te onderzoeken voor het parkeerterrein tussen het appartementengebouw en hun woningen. Dit is echter niet mogelijk in de ruimte vanwege de lengte van de hellingbanen die dan nodig zijn of het gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen en de nieuwe bomenbuffers. Bovendien is toegankelijkheid op maaiveldniveau belangrijk voor (toekomstige) minder valide bewoners/bezoekers.</li><li>• De gemeente is niet bereid om parkeren mogelijk te maken op het braakliggende terrein aan de Aartshertogenlaan, omdat zij bezig met een gebiedsvisie Station Oost en plannen hebben voor dit gebied. Hoewel dat nog jaren kan duren, wil de gemeente dit terrein beschikbaar houden voor de toekomstige plannen.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• De burens vinden de verandering van het parkeerterrein een positieve ontwikkeling.</li><li>• BrabantWonen is van mening dat het “opknippen” van het parkeerterrein goed is om sluiproutes te voorkomen. Dit wordt meegenomen in het verkeersonderzoek. De burens geven aan dat er veel verkeerders op dit moment zijn. Dat gaat in de toekomst misschien wel verslechteren. BrabantWonen geeft dit als aandachtspunt aan bij de onderzoekers.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| <u>Belangen</u> | <u>Samenvatting</u>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <u>Afspraken</u>                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verrommeling    | Door de ingang van de bergingen te veranderen en de bergingen in het appartementengebouw anders te organiseren (in een ring) verbetert de toegankelijkheid van het gebouw voor (brom)fietsen en scootmobiel. Dit moet verrommeling rond het appartementengebouw voorkomen/ minimaliseren. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De burens vinden de verandering van de entree aan deze zijde van het appartementengebouw een positieve ontwikkeling.</li> </ul> |

**BrabantWonen**

Postbus 151

5340 AD OSS

088 281 60 00

info@brabantwonen.nl

www.brabantwonen.nl

N  
A  
W

**datum** 5 juli 2021  
**onderwerp** Plannen Graafseweg 294 kantoorpand BrabantWonen  
**contactpersoon** [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Aan de Graafseweg 294 staat ons huidige kantoorpand. We willen dit gebouw op termijn slopen om ruimte te maken voor betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt.

In maart hebben we in een online informatiebijeenkomst de eerste ideeën met u gedeeld. In de tussentijd hebben we reacties van buurtbewoners ontvangen. Ook zijn we in gesprek geweest met de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie<sup>1</sup>. Verder hebben we o.a. een onderzoek naar de verkeers- en parkeerdruk uitgevoerd. Tijdens de volgende informatieavond willen wij u laten zien hoe we het ontwerp hierop aan hebben gepast, wat we nog verder moeten onderzoeken en ook wat we behouden aan het ontwerp.

Op **woensdag 22 juli** organiseren we een inloopavond in het kantoor van BrabantWonen aan de Graafseweg 294. We zijn genooddaakt nog enkele coronamaatregelen toe te passen. Om ervoor te zorgen dat we de 1,5 meter kunnen waarborgen, nodigen we omwonenden uit in verschillende tijdsloten. U kunt de inloopavond met maximaal 2 personen per huishouden bezoeken. Ruilen van tijdslot met buurtgenoten is toegestaan. Dat kunt u onderling met elkaar organiseren.

| Tijdslot          | Uitgenodigde Adressen                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 19.00 – 19.30 uur | Graafseweg 1,2,3, 290, 292, 257, 259, 261, 263, 265                             |
| 19.30 – 20.00 uur | Graafseweg 255 (A t/m T),                                                       |
| 20.00 – 20.30 uur | Graafseweg 267, 269, 346, 348, 350, 352                                         |
| 20.30 – 21.00 uur | Seringstraat 5,7,9,11<br>Aartshertogenlaan 463, 465, 467<br>Boterweg 4,6, 8, 10 |

<sup>1</sup> De welstandscommissie een onafhankelijke commissie die beoordeelt of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met (redelijke) eisen voor ruimtelijke kwaliteit. De commissie is aangesteld door de gemeenteraad en brengt vervolgens een advies uit aan de burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch.

Wilt u zo vriendelijk zijn om u aan te melden voor deze bijeenkomst? Dit kan door een e-mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). Dan zorgen we dat de koffie of thee voor u klaar staat.

Kunt u er deze avond niet bij zijn? We maken een bericht voor de website, zodat u de laatste stand van zaken altijd terug kunt vinden op <https://www.brabantwonen.nl/u-bent-op-zoek/nieuwbouw/wat-bouwen-we/nieuwbouw-graafseweg>.

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, aarzelt u dan niet om contact met mij op te nemen via telefoonnummer [REDACTED] of een mail te sturen naar [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Ontwikkelaar Nieuwbouw

**BrabantWonen**

Postbus 151

5340 AD OSS

088 281 60 00

info@brabantwonen.nl

www.brabantwonen.nl

N  
A  
W

|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>datum</b>          | 27 juli 2021                                                                      |
| <b>onderwerp</b>      | Plannen Graafseweg 294 kantoorpand BrabantWonen                                   |
| <b>contactpersoon</b> |  |

Geachte heer, mevrouw,

Aan de Graafseweg 294 staat ons huidige kantoorpand. We willen dit gebouw op termijn slopen om ruimte te maken voor betaalbare huurappartementen. De verwachting is dat de sloop en nieuwbouw in de periode 2022/2023 plaatsvindt.

Op woensdag 21 juli organiseerden we een inloopavond in het kantoor van BrabantWonen aan de Graafseweg 294. We beloofden u om na deze bijeenkomst de meest recente informatie te presenteren op [www.brabantwonen.nl/graafseweg](http://www.brabantwonen.nl/graafseweg).

Kijk nu op de website voor de nieuwste informatie en scroll naar beneden voor:

- Nieuws: een nieuwsbericht over de aanpassingen van het schetsontwerp. De eerste regels van het nieuwsbericht zijn weergegeven. Klik op deze regels om alle details te lezen.
- Presentatie van de informatiepanelen onder de kop "van kantoor naar wonen aan de Graafseweg 294"
- Download het onderzoek van Goudappel over de verkeers- en parkeerdruk

Als u vragen heeft, aarzelt u niet om deze te mailen aan [graafseweg@brabantwonen.nl](mailto:graafseweg@brabantwonen.nl). We beantwoorden uw mail na 15 augustus vanwege de vakantieperiode. Bedankt voor uw begrip.

Met vriendelijke groet,



  
Ontwikkelaar Nieuwbouw

|                   | Hoe waardeert u deze online informatiebijeenkomst?    | Wat vond u goed aan deze online informatiebijeenkomst?                                                                                                                                                                                                                                    | Wat vond u onvoldoende aan deze online informatiebijeenkomst?                                                                                                                                                                                                                                                           | Voelt u zich goed geïnformeerd over de veranderingen aan de Graafseweg 294? | Welke informatie mist u?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Wilt u vaker een online informatiebijeenkomst bijwonen? | Stel een vraag & laat uw e-mailadres achter voor een persoonlijk antwoord. Zonder e-mailadres beantwoorden we uw vraag in het verslag van deze bijeenkomst."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                 | 9                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2                 | 7                                                     | Helder verhaal                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dat er is gekozen voor nog meer sociale huur nieuwbouw in onze wijk en dat daar geen discussie over mogelijk is.                                                                                                                                                                                                        | Ja                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3                 | 5                                                     | Het laten zien van nieuwe ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                         | De interactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                                                                          | Sociale huurwoningen baart ons zorgen, welke inkomensgrens wordt hier aan gehangen, de doelgroepen liggen niet vast maar er zijn toch wachtlijsten, hoe worden deze woningen dan toegewezen. Hoe hoog ligt de huur vd diverse appartementen                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4                 | 2                                                     | duidelijke presentatie van de architecten                                                                                                                                                                                                                                                 | de interactie, met name de zichtbaarheid van de emotie van de omgeving is nu niet te lezen, en daardoor vrezen we dat het heel eenvoudig wordt om gewoon de plannen door te drukken.                                                                                                                                    | ja                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6                                                       | het plan voor de vuilcontainers is wel echt relevant. Als die bij de parkeerplaats geplaatst zouden worden, dan ruiken we die als we in de zomer in de tuin zitten. Er komt aanzienlijk extra verkeer in de Aartshertogenlaan. komen er bv. extra verkeersdrempels? Opmerking over vraag 6: online is prima, maar dan wel graag dat we terug kunnen praten (dat doen we 40u per week ook in grote sessies waar dingen gepresenteerd worden), in plaats van 'gemute' te worden. Reageren in de chat werkt niet reacties en vragen worden verkeerd geïnterpreteerd en het geeft een zeer onbevredigend gevoel niet letterlijk gehoord te kunnen worden." |
| 5                 | 8                                                     | Informatief en helder uitgelegd                                                                                                                                                                                                                                                           | Veel omwonenden hadden terechte vragen die niet allemaal zijn beantwoord.                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                                                                          | Waarom er appartementen worden gebouwd en niet woonhuizen. Martijn (achternaam weet ik even niet) gaf hier een voor mijn onbevredigend antwoord. Een besluit van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6                 | 7                                                     | Informatie was goed voorbereid en duidelijk.                                                                                                                                                                                                                                              | Aantal uitnodigingen aan omwonenden is niet goed (velen vergeten)!                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                                                                          | sub 4 : het is nog geen gelopen race. Ik vind het erg stellig. Neemt u de mening van omwonenden wel serieus? Dat gevoel krijg ik niet van u. Een gemiste kans. wil graag betrokken worden en zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7                 | 8                                                     | Prima poging informatie te verstrekken. Goed gedaan door host om alle vragen te proberen te beantwoorden.                                                                                                                                                                                 | Formaat is minder geschikt om vragen echt te beantwoorden. Laat toch een 'slikken want zo gaan we het nu eenmaal doen' gevoel achter.                                                                                                                                                                                   | Ja                                                                          | wij missen toch wat onderbouwing. ik snap dat BrabantWonen sociale huurwoningen moet bouwen en dat dat haar missie is, maar komen die nu op deze lokatie puur en alleen omdat BrabantWonen hier toevallig haar kantoor had en daarom de grond bezit? Daarbij begrijp ik dat BW vanuit haar eigen financiële criteria minimaal 45 woningen wil bouwen en niet wil investeren in een parkeerkelder, maar dat is toch niet het probleem van ons als omwonenden? Als dat harde criteria zijn moet de conclusie wellicht zijn dat deze | 7                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8                 | 7                                                     | Goede uitleg van architecten. Ruimte voor vragen                                                                                                                                                                                                                                          | Regelmatig de indruk dat al vast staat dat de appartementen er gaan komen                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9                 | 7                                                     | duidelijke tekeningen                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nee                                                                         | wat is dat lichamelijke uit vraag 4 ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10                | 3                                                     | ik had echt nog van niets gehoord in tegenstelling tot mijn bureu 292 het komt mij vooral over als een manier om de plannen door de duwen door de organisatie via zoom voelt het als een richting verkeer van 294 goed is te horen dat bijna 60% van de aanwezigen ook niet tevreden zijn | ik word overvallen de opzet dat je niets terug kunt zeggen en dat alles via de woningbouw loopt ook de vragen aan de gemeente over bijvoorbeeld waarom geen eengezinswoningen etc het aanlooptraject is gelopen ik hoop nu wel dat ik verder over alles zoals bestemmingsplanwijzigingen etc op de hoogte word gehouden | Nee                                                                         | vooral het aanloop traject welk type woningen dit voorstel gaat uit van het principe van de woningbouwvereniging de visie van de gemeente is me niet helder dat zou ik graag van de gemeente zelf hebben gehoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11                | 7                                                     | Helder verhaal, fijn dat er wat interactie mogelijk was.                                                                                                                                                                                                                                  | Af en toe haperende camera's en microfoons.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja                                                                          | Ik mis alternatieve opties zoals koopwoningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gemiddel de score | 6,4                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ja: 9, nee: 2                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6,9                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | schaal 1 = nooit meer, 10 = alleen maar op deze wijze |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | = alleen maar op deze wijze                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |