

Eindverslag omgevingsdialoog

Ontwikkeling: Prins Bernhardplein 17 te Nuland



Programma: Appartementen gebouw met commerciële ruimten

Ontwikkelaar: Visschers Bouw B.V.

Architect: Kim van Cauter, Echo Architectuur

- Wie zijn voor de dialoog uitgenodigd en op welke manier?

Op 6 november zijn alle omwonenden die in het rood gemarkeerde gebied¹ wonen middels een brief² uitgenodigd voor de omgevingsdialoog op dinsdag avond 19 november 2019 om 19:30 uur in café de Tielebar.

Naast de directe omwonenden zijn de dorpsraad van Nuland, voormalig eigenaren / bewoners [redacted] en het projectteam van de gemeente 's-Hertogenbosch uitgenodigd.

De woning aan de Dorpstraat 25 te Nuland is enkele dagen voor de bijeenkomst onder voorbehoud verkocht.. Middels de verkopende makelaar hebben wij contact gelegd met de nieuwe bewoners, deze hebben per e-mail de uitnodiging voor de omgevingsdialoog ontvangen.

- Wie waren er aanwezig (naam en adres)?

- [redacted] Dorpstraat 21 Nuland
- [redacted] Dorpstraat 20 Nuland (valt buiten verspreidingsgebied heeft contact opgenomen om aanwezig te mogen zijn).
- [redacted] Dorpstraat 23 Nuland
- [redacted] Dorpstraat 25 Nuland (nieuwe bewoners vanaf 15-01-2020)
- [redacted] Gloudemans Adviesgroep, Dorpstraat 28 Nuland
- [redacted] Duyn en Daelseweg 38 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 15 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 14 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 12 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 11 Nuland
- [redacted] Kerkstraat 4 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 8 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 4 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 1 Nuland
- [redacted] Prins Bernhardplein 1a Nuland
- [redacted] Zandstraat 3 Nuland
- [redacted] Zandstraat 2 Nuland
- [redacted] Zandstraat 4 Nuland
- [redacted] Zandstraat 6E Nuland
- [redacted] Zandstraat 6J Nuland
- [redacted] Mgr. Van den Hurkiaan 10b Heesch
- Dorpsraad Nuland; [redacted]

¹ Bijlage 1: minimale verspreidingsgebied genodigde omgevingsdialoog aangereikt door Dennis Santbergen, Stedenbouwkundig ontwerper Gemeente 's-Hertogenbosch

² Bijlage 2: uitnodiging naar alle omwonenden.

- Oud eigenaren/ bewoners; [redacted]
- [redacted] Huisartsenpraktijk Nuland
- [redacted] Fysiotherapie Move2Bfit
- Mevr. T. Martens, juridisch medewerkster, Gemeente 's-Hertogenbosch
- Dhr. G. van den Braak, projectleider, Gemeente 's-Hertogenbosch
- Dhr. K. van Cauter, Architect Echo Architectuur
- Dhr. M. Visschers, eigenaar Visschers Bouw BV
- Mevr. M. Visschers, medewerker Visschers Bouw BV
- Dhr. M. Visschers jr., medewerker Visschers Bouw BV

In café de Tielebar worden de omwonenden ontvangen met koffie en thee door de aanwezigen van Visschers Bouw BV. Alle aanwezigen wordt gevraagd naar het aanwezigheidsformulier³. Wanneer iedereen plaats heeft genomen wordt de presentatie gestart.

- Wie van de genodigden waren er niet aanwezig?

Naar aanleiding van de uitnodiging hebben wij een tweetal afmeldingen ontvangen;

[redacted] Kerkstraat 2 Nuland en [redacted] Duyn en Daelseweg 45 Nuland. Zij hebben aangegeven graag middels e-mail op de hoogte te blijven van de ontwikkeling.

Overige afwezigen zonder afmelding:

- Duyn en Daelseweg 36 Nuland
- Prins Bernhardplein 13 Nuland
- Prins Bernhardplein 2 Nuland
- Alle bewoners appartementencomplex Zandstraat 4A – 4L Nuland
- Merendeel bewoners Zandstaat 6 – 6I Nuland
- Zandstraat 7 Nuland
- Zandstraat 9 – 9A Nuland
- Zandstraat 11 – 11A Nuland

- Wanneer, waar (en hoe vaak) vond(en) het(de) gesprek(ken) met de omgeving plaats?

Er is één bijeenkomst georganiseerd waarvoor alle omwonenden uitgenodigd zijn voor het voeren van een omgevingsdialoog. Deze omgevingsdialoog vond plaats op dinsdag avond 19 november 2019 om 19.30 uur in de Tielebar te Nuland. Alle genodigden zijn circa 2 weken van te voren uitgenodigd per brief.

Op 30 oktober 2019 heeft er een individueel gesprek plaats gevonden met de directe burens, [redacted] [redacted] Zandstraat 2 Nuland. In dit gesprek hebben wij het plan gepresenteerd en hebben we alle aandachtspunten doorgenomen. Er is voor een individueel gesprek gekozen om deze burens goed bij het plan te betrekken, zodat er goed hoor en wederhoor plaatsvindt. Zowel de [redacted] als Visschers Bouw BV hebben dit als een zeer prettig gesprek ervaren. De

³ Bijlage 3: aanwezigheidsformulieren van de omwonenden.

gaat het plan laten bezinken en komt er bij Visschers Bouw BV op terug. Tevens waren zij aanwezig bij de omgevingsdialoog.

Inmiddels heeft de een aantal bouwkundige / esthetische punten aangegeven welke voor hen belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het plan. Afgesproken is dat deze punten verwerkt worden in de bouwtekeningen. Na de afspraak bij de Monumenten-Welstandscommissie komen we opnieuw samen en bespreken we het plan met de aanpassingen opnieuw om te kijken of we goed tot elkaar zijn gekomen.

- Welke informatie is gedeeld en hoe?

Michelle Visschers heeft namens Visschers Bouw BV iedereen van harte welkom geheten, zichzelf voorgesteld en de aanleiding en het doel van deze avond uitgelegd. Een omgevingsdialoog is er op gericht in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken. Michelle heeft vervolgens het plan toegelicht waarin zij het programma verteld; een appartementengebouw met commerciële ruimten in de plint en tevens de mogelijke invulling van de commerciële ruimten. De wens bestaat om op deze locatie een medisch centrum te realiseren met als potentiële gebruikers; Huisartsenpraktijk Nuland en fysiotherapie Move2Bfit. Beide partijen waren ook aanwezig bij de omgevingsdialoog. Daarnaast maakt Michelle de naam van het plan bekend: Hubertus Kwartier, vernoemd naar haar grootvader en eerste huisarts in Nuland. Michelle draagt de presentatie over aan de architect dhr. Kim van Cauter.

Architect Kim van Cauter heeft de omwonenden daarna meegenomen in de totstandkoming van het ontwerp, hierin behandelt hij een stukje van de geschiedenis van Nuland, de stedenbouwkundige analyse⁴ en presenteert het ontwerp, dit aan de hand van plattegronden, gevelaanzichten en 3D beelden van het plan in de omgeving middels een presentatie op scherm.

- Waar mocht de omgeving in het plan over meepraten, waarover niet en waarom?

De omgeving mocht over het gehele plan meepraten.

Na de presentatie is er alle gasten de ruimte geboden om alle vragen dan wel opmerkingen te stellen die deze presentie / ontwikkeling heeft opgeroepen.

- Hoe kon de omgeving op het plan reageren en binnen welke termijn?

De omwonenden hebben de ruimte gekregen om tot en met 4 december (twee weken na de omgevingsdialoog) middels e-mail eventuele vragen dan wel opmerkingen omtrent het plan te stellen. Het e-mail adres wat daarvoor gebruikt kon worden is die avond gecorrespondeerd en stond ook op de uitnodiging vermeld.

⁴ Bijlage 4: Stedenbouwkundige Analyse, opgemaakt door Kim van Cauter Echo Architectuur.

- **Wat waren de reacties (standpunten en zorgen) vanuit de omgeving op het initiatief?**

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende vragen gesteld:

- **[REDACTED]** (Dorpstraat 21 Nuland): Hoe zeker is het dat er medisch centrum gevestigd gaat worden, dit omdat partijen aanwezig zijn? *Vissschers Bouw BV is met partijen in overleg, de wens en wil is er vanuit beide partijen. Echter zijn we nog afhankelijk van diverse onderzoeken en andere factoren. Tot die tijd spreken we nog over potentiële gebruikers.*
- **[REDACTED]** (Prins Bernhardplein 1a Nuland): Uit hoeveel woningen bestaat het plan? *Zoals het plan nu getekend is, 15 appartementen.* In hoeverre zal dit de verkeersdruk toenemen op het plein? *Voor de woningen is parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast zijn wij in afwachting van de resultaten van het parkeeronderzoek.*
- **[REDACTED]** (Gloudemans Adviesgroep, Dorpstraat 28 Nuland) : Wanneer denken jullie te kunnen starten? *Hierover kunnen wij nog uitspraken doen. We bevinden ons nog aan de voorzijde van het traject. De wil vanuit Vissschers Bouw BV en de gemeente 's-Hertogenbosch is er, echter moet het hele traject van bestemmingsplan wijzigingen nog doorlopen worden. .*
- **[REDACTED]** (Dorpsraad van Nuland): Naast verkeersdruk is er ook een toename van geluidsdruk in combinatie met nieuwe regels m.b.t. warmtepomp etc. Hoe denken wij dat op te lossen? *Het is Vissschers Bouw BV nog niet bekend welk systeem toegepast gaat worden, wel is hierover in het plan al nagedacht. De technische ruimten voor de commerciële ruimten bevindt zich in de kelder. De opstelling van technische installaties voor de appartementen is verwerkt in het dak, zodat deze uit het zicht staan.*
- **[REDACTED]** (Zandstraat 2 Nuland): Waarom is er gekozen voor een hoogte van 4m¹ voor de commerciële ruimten op de begane grond, kan dit niet lager? *Deze hoogte is nodig voor het wegwerken van leidingen en technische installaties. Commerciële ruimten hebben meer hoogte nodig dan woningbouw voor het werkwerken van installaties met leidingen.*
- **[REDACTED]** (Prins Bernhardplein 15 Nuland): Zoals de gevels nu gepresenteerd zijn, kunnen we er van uitgaan dat we met dit ontwerp rekening moeten houden? *Klopt, we hebben dit ontwerp voorgelegd bij de stedenbouwkundige en juridisch medewerker van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit ontwerp heeft voldoende potentie om verder te gaan. Deze omgevingsdialoog is hierin de volgende stap, welstand zal daarop volgen. Natuurlijk houden we rekening met eventuele aanpassingen maar het beeld wat deze avond gepresteerd is zal niet veel veranderen. Meneer geeft aan het een mooi ontwerp te vinden.*
- **[REDACTED]** (Kerkstraat 4 Nuland): Hoe gaat de commerciële ruimten benut worden? *Beide potentiële partijen zullen zich in één afzonderlijk deel gaan vestigen. Maar daar is verder nog niets over bekend, dit zal gedurende het proces verder worden uitgewerkt.*

De avond wordt vervolgens afgesloten. Mensen zijn nog uitgenodigd voor een kop koffie/thee. De aanwezige vanuit Vissschers Bouw BV proberen iedereen even kort persoonlijk te spreken over het ontwerp, daaruit komt naar voren dat er goed op het ontwerp gereageerd wordt. Ze vinden het een mooi plan, de naam Hubertus Kwartier valt ook erg goed binnen de gemeenschap.

Na de bijeenkomst krijgt Michelle Visschers de vraag van [REDACTED] (toekomstige bewoner Dorpstraat 25 Nuland) hoe de rijrichting van het parkeerterrein zal zijn? *Dit is nog niet bekend, het zal zeer waarschijnlijk een éénrichtingsweg worden. Maar dit dient nog verder uitgewerkt te worden. Ze blijft hiervan graag op de hoogte.*

Via de e-mail zijn er geen vragen/ opmerkingen ontvangen naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

- **Op welke punten is het initiatief vanwege de reacties vanuit de omgeving aangepast?**

In vervolg op het overleg van 30 oktober jl. met [REDACTED] Zandstraat 2 Nuland, zijn de volgende afspraken gemaakt;

Afspraken zijn gemaakt betreffende de privacy van [REDACTED]. Dit betreft de erfafscheiding, groenvoorziening op erfafscheidingen het verplaatsen van het balkon van appartement 14 naar de voorzijde van het complex. Door deze aanpassingen wordt de privacy van [REDACTED] gegarandeerd.

- **Welke reacties zijn niet in het plan verwerkt en waarom niet?**

N.v.t.

- **Hoe is het resultaat van de omgevingsdialoog met de omgeving (verslag) gedeeld en hoe kijkt de omgeving terug op de uitkomst van de omgevingsdialoog en het proces?**

De twee personen die zich afgemeld hadden voor de omgevingsdialoog, maar graag over het plan geïnformeerd wilde blijven hebben op 20 november 2019 een mail ontvangen waarin wij hen een evaluatie hebben gestuurd van wat besproken is tijdens de omgevingsdialoog.

De aanwezige omwonenden hebben allen hun e-mailadressen achtergelaten. Inmiddels is de termijn van 4 december verstreken en is het eindverslag van de omgevingsdialoog opgemaakt. Op 12 december 2019 zal het plan voorgelegd worden bij de Monumenten-Welstandscommissie. De reactie daarvan wil Visschers Bouw BV afwachten en daarna wordt aan alle omwonenden middels een e-mail een terugkoppeling gegeven van de omgevingsdialoog met daarbij de uitslag van de Welstandscommissie op het plan.

Tijdens de bijeenkomst is er zeer positief op het plan gereageerd dan wel op de omgevingsdialoog en de organisatie. Visschers Bouw B.V. heeft deze avond dan ook als zeer positief ervaren en kijkt uit naar de verdere ontwikkelingen van dit plan.

Bijlage 1



Bijlage 2



Duyn en Daelseweg 7

5391 EC NULAND

+31 (0)73 – 532 41 51

info@visschersbouw.nl

Aan de bewoners van dit pand
Pr Bernhardplein/Zandstraat/Dorpstraat/Duyn en Daelseweg
Nuland

Nuland; 6 november 2019

Geachte bewoner,

Bij dezen nodigen wij u uit voor een informatieavond betreffende de bouwontwikkeling aan het Pr Bernhardplein 17 te Nuland, beter bekend als de voormalige bakkerij van Fam. Van Zuylen.

De informatieavond wordt gehouden op 19 november in café/zaal de Tielebar aan het Pr Bernhardplein 11b te Nuland.

De aanvangstijd is om 19.30 en de informatieavond zal circa anderhalf uur duren.

De bedoeling van deze avond is om genodigden te informeren omtrent de bouwontwikkeling die wij en de gemeente op deze plek nu voor staan.

De architect de heer Kim van Cauter van Echo architectuur uit Eindhoven zal deze avond het plan aan u presenteren.

Daarna is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het geheel wordt samengevat en gedocumenteerd in een omgevingsdialoog.

Verder treft u een formulier aan waarop u uw persoonlijke gegevens kunt invullen, dit formulier ontvangen wij graag van u bij binnenkomst op dinsdagavond 19 november aanstaande. Zodat wij u optimaal kunnen informeren omtrent de ontwikkelingen.

Wij zien u graag op 19 november aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Michelle Visschers
Visschers BOUW bv.

Eindverslag 2^e omgevingsdialoog

Ontwikkeling: Prins Bernhardplein 17 te Nuland



Programma: Appartementen gebouw met commerciële ruimten

Ontwikkelaar: Visschers Bouw B.V.

Architect: Kim van Cauter, Echo Architectuur

- **Wie zijn voor de dialoog uitgenodigd en op welke manier?**

Op 29 juni jl. zijn alle omwonenden die in het rood gemarkeerde gebied¹ wonen middels een brief² uitgenodigd voor de omgevingsdialoog op donderdag avond 15 juli 2021 om 19:00 uur in café de Tielebar. Tevens hebben de aanwezigen van de eerdere omgevingsdialoog die hun e-mailadres hadden achtergelaten een uitnodiging via e-mail ontvangen.³

Naast de directe omwonenden zijn de Dorpsraad van Nuland, voormalig eigenaren / bewoners [redacted] en het projectteam van de gemeente 's-Hertogenbosch uitgenodigd. [redacted] journalist bij thuis in het nieuws en de heer [redacted] hebben zich eerder bij Visschers Bouw gemeld om graag van de ontwikkeling op de hoogte te worden gehouden. Zij hebben eveneens een uitnodiging ontvangen.

- **Wie waren er aanwezig (naam en adres)**

- [redacted] Dorpstraat 20 Nuland (valt buiten verspreidingsgebied heeft contact opgenomen om aanwezig te mogen zijn);
- [redacted] Dorpstraat 25 Nuland;
- [redacted] Gloudemans Adviesgroep, Dorpstraat 28 Nuland;
- [redacted] Prins Bernhardplein 1 Nuland;
- [redacted] Prins Bernhardplein 4 Nuland;
- [redacted] Prins Bernhardplein 8 Nuland;
- [redacted] Prins Bernhardplein 11 Nuland;
- [redacted] Prins Bernhardplein 12 Nuland;
- [redacted] Kerkstraat 4 Nuland;
- [redacted] Zandstraat 2 Nuland;
- [redacted] Zandstraat 3 Nuland;
- [redacted] Zandstraat 6E Nuland;
- [redacted] Zandstraat 6J Nuland;
- [redacted] Zandstraat 15 Nuland;
- [redacted] Dorpsraad Nuland;
- [redacted] journalist bij Thuis in het Nieuws;
- [redacted] Mgr. Van den Hurkiaan 10b Heesch;
- Oud eigenaren/ bewoners; [redacted]
- Dhr. G. van den Braak, projectleider, Gemeente 's-Hertogenbosch
- Dhr. K. van Cauter, Architect Echo Architectuur
- Dhr. M. Visschers, eigenaar Visschers Bouw BV
- Mevr. M. Visschers, medewerker Visschers Bouw BV
- Dhr. M. Visschers jr., medewerker Visschers Bouw BV

¹ Bijlage 1: minimale verspreidingsgebied genodigde omgevingsdialoog aangereikt door Dennis Santbergen, Stedenbouwkundig ontwerper Gemeente 's-Hertogenbosch;

² Bijlage 2: uitnodiging naar alle omwonenden;

³ Bijlage 3: e-mail uitnodiging naar aanwezigen eerste omgevingsdialoog;

In café de Tielebar worden de omwonenden ontvangen met koffie en thee door de aanwezigen van Visschers Bouw BV. Alle aanwezigen wordt gevraagd om het aanwezigheidsformulier⁴ in te vullen en wordt er gewezen op de coronamaatregelen. Wanneer iedereen plaats heeft genomen wordt de presentatie gestart.

- Wie van de genodigden waren er niet aanwezig?

Naar aanleiding van de uitnodiging hebben wij van [REDACTED] Prins Bernhardplein 14, een afmelding ontvangen. Zij blijft graag op de hoogte over het plan en zou graag eens een tekening willen zien. Zij hoopt dat er snel voortang gemaakt wordt met de bouw.

Afwezigen zonder afmelding:

- [REDACTED] Dorpstraat 21 Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- [REDACTED] Dorpstraat 23 Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- Duyn en Daelseweg 36 Nuland
- [REDACTED] Duyn en Daelseweg 38 Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- [REDACTED] Prins Bernhardplein 1a Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- Prins Bernhardplein 2 Nuland
- Prins Bernhardplein 13 Nuland
- [REDACTED] Prins Bernhardplein 15 Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- [REDACTED] Zandstraat 4 Nuland (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)
- Alle bewoners appartementencomplex Zandstraat 4A – 4L Nuland
- Merendeel bewoners Zandstaat 6 – 6I Nuland
- Zandstraat 7 Nuland
- Zandstraat 9 – 9A Nuland
- Zandstraat 11 – 11A Nuland
- Dorpsraad Nuland; [REDACTED] (bij 1^e omgevingsdialoog wel aanwezig)

[REDACTED] Kerkstraat 2 Nuland en [REDACTED] Duyn en Daelseweg 45 Nuland hebben eerder aangegeven gehad om enkel middels e-mailberichten op de hoogte te worden gehouden. Zij waren dan ook bij de tweede bijeenkomst niet aanwezig.

- Wanneer, waar (en hoe vaak) vond(en) het(de) gesprek(ken) met de omgeving plaats?

De eerste omgevingsdialoog met de omgeving heeft plaats gevonden op dinsdag 19 november 2019 in café de Tielebar in Nuland.

Om de omwonenden en andere betrokken partijen over de huidige status van het plan te informeren, heeft Visschers Bouw b.v. er voor gekozen om, ook vanwege de verstreken tijd, een tweede omgevingsdialoog te organiseren. Na de eerste omgevingsdialoog zijn er op advies van de welstandscommissie nogal wat wijzigingen doorgevoerd. Het huidige plan is op donderdag 15 juli 2021 aan de omgeving gepresenteerd, eveneens in café de Tielebar te Nuland.

⁴ Bijlage 4: aanwezigheidsformulieren.

Met de directe buren van het plan, [REDACTED] Zandstraat 2 te Nuland, en Visschers Bouw b.v. zijn individuele gesprekken gevoerd. Hiervoor is gekozen omdat [REDACTED] als enige omwonende partij direct tegen de te ontwikkelen locatie grenst. Zowel [REDACTED] als Visschers Bouw b.v. hebben de gesprekken als zeer prettig ervaren. De [REDACTED] is enthousiast over het plan, zij hebben een aantal bouwkundige/esthetische punten aangegeven welke voor hen belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het plan. In het laatste ontwerp het huidige plan is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Enkele punten zijn: het naar voren plaatsen van de bergingen, een scheidingswand tussen de percelen zoveel mogelijk uitgevoerd in groen, daarvoor komt aan de zijde van het ontwikkelen gebied over de gele lengte (lei)bomen te staan het geen een goede en groene afscheiding geeft tussen de percelen. De [REDACTED] en heeft in het laatste gesprek aangegeven dat ze zich kunnen vinden in het huidige ontwerp en dat zij geen bezwaar op het plan gaan maken.

- Welke informatie is gedeeld en hoe?

Michelle Visschers heeft namens Visschers Bouw b.v. iedereen van harte welkom geheten, de aanleiding en het doel van deze avond uitgelegd. Michelle verteld wat de huidige status van het plan is vervolgens het plan en het programma toegelicht; een appartementengebouw van 15 appartementen waarvan 4 sociale huur met commerciële ruimten in de plint en tevens de mogelijke invulling van de commerciële ruimten. De huisartsenpraktijk Nuland heeft zich definitief verbonden aan deze locatie, zij gaan hun praktijk aan de Dorpstraat vestigen. Visschers Bouw b.v. heeft hierover met hen een overeenkomst gesloten. De wens om hier een medisch centrum te realiseren blijft. Visschers Bouw b.v. is nog in gesprek met de fysiotherapeuten om ook hen aan deze locatie te verbinden. Hierover is echter nog niets concreets. Tot slot neemt Michelle de omgeving mee in de planning van de ontwikkeling, welke stappen er nog doorlopen moeten worden en welk tijdsbestek daarmee gepaard gaat. Gezien de afspraken met de gemeente verwacht Visschers Bouw b.v. zo rond het einde van het jaar/ begin januari de afgifte van de omgevingsvergunning. De verwachting is dan dat in januari kan worden gestart met slopen, waarna de nieuwbouw begint. Visschers Bouw b.v. verwacht circa één jaar nodig te hebben voor de realisatie van de bouw, zodat naar alle verwachting in het eerste kwartaal van 2023 kan worden opgeleverd.

Michelle draagt de presentatie over aan de architect dhr. Kim van Cauter.

Architect Kim van Cauter verteld de aanwezigen wat nodig is om tot een goed eindontwerp te komen, welke fases/ procedures we doorlopen hebben, wat dit betekend heeft voor dit plan en wat er gewijzigd is ten opzichte van eerder gepresenteerde plan. Kim presenteert het nieuwe plan met behulp van gevelaanzichten, 3D art impression van het plan in de directe omgeving vanuit verschillende hoeken, plattegronden en 3D art impression van enkele appartementen aan de binnenzijde. De aanwezigen krijgen op deze manier een duidelijk en compleet beeld van hoe het plan er uit komt te zien.

- **Waar mocht de omgeving in het plan over meepraten, waarover niet en waarom?**

De omgeving mocht over het gehele plan meepraten.

Na de presentatie is er aan alle gasten de ruimte geboden om vragen dan wel opmerkingen te stellen die deze presentie / ontwikkeling heeft opgeroepen.

- **Hoe kon de omgeving op het plan reageren en binnen welke termijn?**

De omwonenden hebben de ruimte gekregen om tot en met 6 augustus (drie weken na de omgevingsdialoog) middels e-mail eventuele vragen dan wel opmerkingen omtrent het plan te stellen. Het e-mail adres wat daarvoor gebruikt kon worden is die avond gecorrespondeerd en stond ook op de uitnodiging vermeld.

- **Wat waren de reacties (standpunten en zorgen) vanuit de omgeving op het initiatief?**

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende vragen gesteld:

- [REDACTED] Hoeveel parkeerplaatsen zijn er en is dit voldoende? Zoals nu ingetekend zijn er 22 parkeerplaatsen, bestemd voor de bewoners van de appartementen en de gebruikers van de plint. Voor dit soort plannen dienen er allerlei toetsen en onderzoeken uitgevoerd te worden, zo ook een parkeeronderzoek. Dit onderzoek wordt door de gemeente getoetst en goedgekeurd.

- Hoe groot zijn de appartementen?: De 15 appartementen variëren tussen de 70 tot 110 m². In het gebouw aan het Prins Bernhard plein komen acht appartementen, waarvan drie sociale huur appartementen. In het gebouw aan de Dorpsstraat komen 7 appartementen, waarvan 1 op de begane grond als sociaal huur appartement. Dit appartement kan eventueel in de toekomst bij de huisartsen praktijk betrokken worden.

- Zijn er geen parkeerparkeerplaatsen aan de voorzijde gesitueerd? Nee, in het eerder gepresenteerde plan waren er aan de voorzijde een tweetal parkeerplaatsen gereserveerd voor de artsen. Deze hebben we naar de zijkant gebracht.

- [REDACTED] Zijn er (vlucht)trappen aan de buitenzijde van het pand? *Nee, het eerste plan betrof een galerij ontsluiting, door opmerkingen van Welstand zijn we in het huidige ontwerp overgegaan naar een portiekontsluiting. Alle vluchtroutes zijn naar binnen gebracht waardoor er aan de buitengevels geen vluchtroutes zullen zijn.*

- [REDACTED] Is er een (rolstoel)doorgang vanuit het achterliggende parkeerterrein naar de huisartspraktijk? *Nee, er is geen achteringang om bij de huisartspraktijk te komen. De bezoekers worden centraal ontvangen in de entree aan de voorzijde van de Dorpsstraat. Door de huisartsen is dit verzoek ook niet ingediend bij het opmaken van een plattegrond indeling. Aan de achterzijde is enkel een toegang voor de bewoners van de appartementen.*

- Is er al een bestemming/ invulling voor de commerciële ruimte aan het Prins Bernhardplein? *Zoals aangegeven is het onze wens om op deze locatie een medisch centrum te realiseren. Visschers Bouw b.v. is al enige tijd in overleg met de fysiotherapeuten maar dit is nog niet concreet. Met de huisartsen is overeenstemming bereikt. Visschers Bouw b.v. hoopt dat de fysiotherapeuten zullen volgen.*

- [REDACTED] Er is een nota groenbeleid, wordt deze ook meegenomen met dit plan? *In overleggen met de gemeente is al gesproken over de aankleding van het plan. De gemeente heeft*

daarin aangegeven dat zij graag 'groen' terug willen zien in de aankleding. Dit gaan wij uiteraard verzorgen zodat het niet alleen steen-op-steen wordt.

- [REDACTED] Is er een mindervalide parkeerplaats? *Er zal een mindervalide parkeerplaats komen, echter de locatie daarvan ligt nog niet vast. Deze staat dus nog niet ingetekend op de plattegrond. Het kan dat deze gerealiseerd wordt op één van de 22 parkeerplaatsen op eigen terrein of dat deze op de openbare ruimte/Prins Bernhardplein/Dorpstraat komt. Een mindervalide parkeerplaats moet aan verschillende eisen voldoen, daarom dat de locatie nog niet bepaald is. Dit wordt nog besproken met de afdeling parkeren van de gemeente 's-Hertogenbosch.*

- [REDACTED] Zijn de huurprijzen van de sociale huurappartementen al bekend? *De sociale huurprijzen zijn landelijk bepaald, namelijk een huurprijs van maximaal € 752,33 per appartement. Dit geldt dus voor de 4 sociale huurappartementen. De huurprijzen van de overige appartementen liggen hoger maar zijn marktconform. Deze appartementen zijn dan ook groter en voorzien van een luxere afwerking. Er is bewust gekozen voor een divers aan appartementen, zodat er voor ieders wil een appartement beschikbaar is.*

- Is de bouwtijd van een jaar realiseerbaar? En hoe zit het met overlast? *Visschers Bouw b.v. heeft alles voorbereidt en gecalculeerd, zij gaan uit van een bouwperiode van een jaar. Uiteraard afhankelijk van weer/ vorst etc. Een bouw zoals dit gaat altijd gepaard met overlast, wel probeert Visschers Bouw b.v. dit zoveel mogelijk binnen de perken te houden, door een goede planning. Uiteraard worden bewoners tijdig op de hoogte gebracht wanneer er overlast zal worden ondervonden door bijv. wegafsluiting ed.*

- [REDACTED] (Gloudemans) Dorpstraat 28 Nuland: Kan de procedure niet versneld worden? [REDACTED]
[REDACTED] geeft aan als directe buurman van het pand dat hij het proces wel erg lang vindt duren. De

locatie ziet er niet bevorderlijk uit, hij ziet graag dat er aangevangen wordt met de bouw). *De heer G. van den Braak van de gemeente 's-Hertogenbosch geeft aan dat dit niet gaat, met zo'n proces zijn we verbonden aan procedures en tijdschema's. Hier kan je niet van afwijken. De planning die door Visschers Bouw b.v. is genoemd is strak gepland en is niet zeker of we dit gaan halen. Maar het zal kortbij zijn.*

- [REDACTED] Zandstraat 3 Nuland: heeft geen vraag maar reageert op bovenstaande antwoord ze geeft aan 'Gas erop!'. Het is een bende het wordt eens tijd dat we vooruit kunnen met dit plan!

De avond wordt vervolgens afgesloten. Mensen zijn nog uitgenodigd voor een kop koffie/thee. De aanwezigen vanuit Visschers Bouw b.v. alsmede de architect proberen iedereen even kort persoonlijk te spreken over het plan, daaruit komen alleen maar *positieve* reacties op het plan naar voren. Er wordt zeer enthousiast gereageerd op de nieuwe gevels aan de Dorpsstraat. De omgeving is blij dat de huisartsen zich hier gaan vestigen, zodat het centrum weer opbloeit. Vele omwonende spreken de wens uit dat zij hopen dat het plan snel rond is.

Via de e-mail zijn er geen vragen/ opmerkingen ontvangen naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

- **Op welke punten is het initiatief vanwege de reacties vanuit de omgeving aangepast?**

In vervolg op het overleg met [REDACTED] Zandstraat 2 Nuland, zijn de volgende afspraken gemaakt; over de locatie van de bergingen, deze zijn op hun wens en tevens ook de wens van de stedenbouwkundige naar voren geschoven. Er is overeenstemming over de aankleding van de perceelsgrens tussen beide percelen. Hier komt over de gehele lengte een groenen scheidingswand met daarvoor aan de zijde van het te ontwikkelen gebied over heel de lengte, (lei)bomen. Door deze aanpassingen wordt de privacy van [REDACTED] gegarandeerd.

- **Welke reacties zijn niet in het plan verwerkt en waarom niet?**

N.v.t.

- **Hoe is het resultaat van de omgevingsdialoog met de omgeving (verslag) gedeeld en hoe kijkt de omgeving terug op de uitkomst van de omgevingsdialoog en het proces?**

De twee personen [REDACTED] welke graag middels e-mail over het plan geïnformeerd wilde blijven hebben een mail ontvangen waarin Visschers Bouw b.v. hen een evaluatie hebben gestuurd van wat besproken is tijdens de omgevingsdialoog.

De aanwezige omwonenden hebben allen hun e-mailadressen achtergelaten. Visschers Bouw b.v. stuurt hen eind september/ begin oktober een e-mail waarin zij terugkomen op de gevoerde omgevingsdialoog en met een update over de laatste stand van zaken omtrent de ontwikkeling.





Duyn en Daelseweg 7
5391 EC NULAND

+31 (0)73 – 532 41 51

info@visschersbouw.nl

Aan de bewoners van dit pand
Pr Bernhardplein/Zandstraat/Dorpstraat/Duyn en Daelseweg
Nuland

Nuland; 29 juni 2021

Geachte bewoner,

Bij dezen nodigen wij u uit voor een tweede informatieavond betreffende de bouwontwikkeling aan het Prins Bernhardplein 17 te Nuland. Tijdens deze avond praten wij u bij over de voortgang van de ontwikkeling.

De informatieavond wordt gehouden op 15 juli 2021 in café/zaal de Tielebar aan het Prins Bernhardplein 11b te Nuland. De aanvangstijd is om 19.00 uur en de informatieavond zal circa anderhalf uur duren.

De architect de heer Kim van Cauter van Echo architectuur uit Eindhoven zal deze avond het vernieuwde plan aan u presenteren. Daarna is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het geheel wordt samengevat en gedocumenteerd in een omgevingsdialoog.

Bijgevoegd treft u een formulier aan waarop u uw persoonlijke gegevens kunt invullen, dit formulier ontvangen wij graag van u bij binnenkomst op de informatieavond. Zodat wij u optimaal kunnen informeren omtrent de ontwikkelingen.

Heeft u vooraf al vragen of kunt u bij deze informatie avond niet aanwezig zijn dan vernemen wij dat uiteraard graag. U kunt dan een mail sturen naar mvisschers@visschersbouw.nl

Wij zien u graag op 15 juli aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Michelle Visschers
Visschers BOUW bv.

Etiënne Hack

Van: Marc Visschers <mvischers@visschersbouw.nl>
Verzonden: dinsdag 29 juni 2021 11:57
Aan: Michelle Visschers
Onderwerp: Vervolg omgevingsdialoog ontwikkeling Prins Bernardplein te Nuland

Beste heer, mevrouw,

In het najaar van 2019 hebben wij een omgevingsdialoog georganiseerd betreffende de ontwikkeling aan het Prins Bernardplein te Nuland. In de tussentijd hebben de gemeente en wij hard gewerkt aan de verdere procedure hiervan.

Graag nodigen wij u uit voor het vervolg van de omgevingsdialoog waarin wij u zullen informeren over de laatste stand van zaken betreffende de ontwikkeling van het project 'Hubertuskwartier' aan het Prins Bernardplein te Nuland.

Deze bijeenkomst wordt georganiseerd op donderdag 15 juli om 19:00 uur in de Tielebar te Nuland.

Wij hopen op uw aanwezigheid.

Met vriendelijke groet,

Michelle Visschers



Postbus 11
5390 AA Nuland
+31 (0)73 – 532 41 51
+31 (0)6 – 55 73 73 30

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen.

Alle diensten en werkzaamheden van Visschers Bouw B.V. worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Visschers Bouw B.V., statutair gevestigd te Nuland en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 16050835.