

Memo

Datum 17 oktober 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen keukentafelgesprek Brabantbad E-mail brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: woensdag 18 september 2019 (18-09-2019)

Tijd: 17:00 – 18:00

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.

Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres:

brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk/ park

Kwaliteiten

- Het park is erg druk in de zomer.
- [redacted] ligt er meestal in de ochtend afval, [redacted] op moet ruimen [redacted]
- Om het park heen is er gemixte sociale samenstelling van bewoners.
- Men zegt dat [redacted] veel veiliger [redacted]
- [redacted] minder drugs gebruikt [redacted]
- Er is een sterke sociale cohesie in de buurt, maar er zijn wel verschillende groepen, [redacted]

Aandachtspunten

- Er zijn geen sporttoestellen voor volwassenen beschikbaar in het park.
- Het licht van de trappengang in de Amazones is in de avond constant aan en verstoort het park.
- De Amazones veroorzaken windproblemen; mensen moeten van hun fiets stappen omdat er teveel wind langs de torens waait.
- [redacted] amazones hoog genoeg. Een zelfde of hoger gebouw in het park zou veel te hoog zijn
- Elk gebouw in het park moet een groene uitstraling hebben. Het moet niet alleen een beton, glas en metalen toren worden in het park.
- Het project moet CO₂ neutraal/ compenserend zijn.
- De gebouwen moeten goed passen in de natuurlijke omgeving en weinig impact hebben op mensen en de omgeving.
- Er is veel natuur in het park (dieren, vogels etc.); de gebruik en realisatie fase moeten minimale impact hebben op de natuurlijke omgeving.
- Het park voelt erg onveilig in de avond. Tussen de dag en de avond is er een grote shift in het karakter van het park. In de dag is het open en gezellig, in de avond is het onprettig om er rond te lopen. Het park wordt niet verlicht.
- Het park is heel erg groen, maar niet per se mooi. Een beetje meer kleur door bloemen en andere type bomen te planten zou al een hele goede toevoeging zijn.
- Verschillende typen mensen gebruiken het park voor verschillende typen activiteiten; er zijn vissers aan één kant van het park en bootcampers.
- Het pad om het park heen is een cirkel om de plas. Mensen gebruiken dit pad om te wandelen/ sporten. Mensen met kinderen en mensen die minder goed te voet zijn etc. gebruiken het pad als een doelstelling om te kunnen zien hoe ver ze kunnen wandelen.

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden;
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen ontwerp

- [REDACTED] weet niet zeker of en hoe de gebouwen de omgeving [REDACTED] gaan beïnvloeden. Het kan zijn dat de zon op bepaalde tijden van de dag wordt geblokkeerd. [REDACTED] kan hier nog geen inschatting van maken totdat plannen uitgewerkt zijn en de precieze afmetingen van de gebouwen bekend zijn incl. de zonnestudie.
- Er moet wel gelet worden op het minimaliseren van overlast vanwege de bouwactiviteiten.
- De locatie waar de torens komen wordt nu intensief gebruikt om te picknicken en te relaxen. Jullie gaan bouwen op het meest intensief gebruikt deel van het park.
- 60m hoge torens zijn wel heel hoog vergeleken met de Amazones.
- Let op de windproblemen die door de Amazones veroorzaakt worden. Als dat het geval is bij dit plan kunnen mensen geen gebruik meer maken van dit deel van het park.
- Dat men in het huidige plan nog gebruik kan maken van het park is positief.
- De gebouwen moeten het park veiliger laten voelen en niet meer afgesloten.
- Heel veel ouderen bezoeken het park met iemand in een rolstoel; let erop dat het park nog rolstoel toegankelijk blijft tijdens de bouw.
- Mocht er een commerciële functie komen op de begane grond kan het wat complex zijn om het bestemmingsplan te wijzigen.

Gestelde vragen

- Welke commerciële functie komen er in de torens?

De exacte functie van het park op de begane grond is vooralsnog niet bekend. Op dit moment wordt er gekeken naar functies die overdag de levendigheid en de sociale veiligheid in het park bevorderen.

- Wat is de hoogte van de torens vergeleken met de Amazones?

De torens zijn maximaal 60m hoog; de Amazones zijn 44m hoog. Dit betekent dat de torens op de locatie brabantbad rond 5 verdiepingen hoger zijn.

- Waar gaan de gebruikers van het park heen tijdens de bouw?

In het huidige plan wordt de parkeergarage half-verdiept aangelegd, dus half onder de grond en half boven de grond. De ambitie is om het park over de parkeergarage door te laten lopen in het huidige plan.

Memo

Datum 17 oktober 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen keukentafelgesprek Brabantbad E-mail Brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: 10-09-2019

Tijd: 16:00-17:00

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige bureaus te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.
- Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en Verbeterpunten van het park/ de wijk

Kwaliteiten

- Veel groen in de wijk
- De Amazones
- Er kan lekker gewandeld worden in het park
- Mensen doen er veel avondwandelingen
- De levendigheid in het park
- De kant van Brabantbad ligt meer in de zon, daar wordt meer gepicknickt
- Het groen tussen de amazones wordt goed gebruikt, bootcamp etc.
- Aan de rand van park een haag, en schutting aan westenburgerweg, moet niet terugkomen
- Let op inrichting in het park, planten met doorkijk
- Zijn longen van de wijk
- Geen industrie en of bedrijvigheid, focus op wonen
- Kwaliteit van het park enorm verbeterd
- Park in het verleden onveilig, criminaliteit, verloederd

Aandachtspunten

- Onderhoud van het groen tussen de amazones kan beter
- Er is vaker ingebroken in de parkeergarage, veiligheid is een aandachtspunt
- Klein Vondelpark
- Wijk heeft chique uitstraling

Bevindingen ontwerp

- Het plan moet een kwaliteitsverbetering zijn van wat er nu ligt
- Prettig om gezien te worden door torens als je in de avond in het park wandelt (sociale veiligheid)
- Mensen moeten gebruik kunnen maken van het park
- Winkeltjes in de plint zijn dicht in de avond, geeft geen veilig gevoel als er allemaal dichte rolluiken zijn
- Er moeten goede kwaliteit materialen gebruikt worden op zo een plek
- Goeie beveiliging van de stallingsgarage nodig om inbraken te voorkomen
- Met werkplekken en gezondheidscentrum worden er heel veel verkeer en verkeerplaatsen gecreëerd
- 60m is heel hoog
- Visualiseer wat wij zien vanuit onze appartementen
- Visualiseren van ontwerp, hoe het eruit gaat zien, goeie voorbeelden van wat er kan

Vragen

V: Jullie hebben nergens een persmoment opgenomen in het proces?

A: De keukentafelgesprekken worden in een vertrouwelijke setting georganiseerd om een directere communicatielijn met de buurt op te zetten. Verder vinden wij het belangrijk dat men tijdens het gesprek gevoelens en gedachten durft te uiten te spreken. Met de pers zal separaat in een later stadium gesproken worden.

V: Wat is de rol van de gemeente 's-Hertogenbosch?

A: De gemeente 's-Hertogenbosch is in dit proces de vergunning verlener. Zij controleren en zien erop toe dat de ontwikkeling voldoet aan alle gemeentelijke en landelijke wettelijke regelgeving.

V: Is de grond nog niet aangekocht?

A: De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met Hertogbouw (bestaande uit Heijmans, AM, DuraVermeer en Hendriksbouw), waarbij Hertogbouw het recht heeft op het ontwikkelen, bouwen en aankopen van de grond.

V: Jullie (Heijmans) ontwikkelen en bouwen ook?

A: Heijmans is verantwoordelijk voor zowel het ontwikkelen als het bouwen van het project Brabantbad.

V: Welk termijn heeft Heijmans in gedachte voor het realiseren van het project?

A: Heijmans heeft geprognoseerd om in 2021 te kunnen starten met de bouw.

V: Hoe zie je de communicatie van de wijkmanager?

A: Heijmans neemt de rol van de wijkmanager niet over. De wijkmanager is voor de wijk de manier om contact op te nemen met de gemeente 's-Hertogenbosch, deze rol neemt Heijmans niet op zich, het gaat puur om de ontwikkeling van het Brabantbad.

V: Wordt de plint net als Burgemeester Loeffplein met de rolluiken?

A: In de huidige ontwikkeling zetten wij in op het ontwerpen van een zo transparant mogelijke plint. De exacte uitstraling van de plint is sterk afhankelijk van het type functie die erin wordt gehuisvest. In de Schetsontwerp fase (de fase waarin de ontwikkeling zich nu begeeft) zijn zulke details niet bekend.

V: Is er ook sociale huur in de woongebouwen?

A: In het plan is een totaal van 25% gemaximaliseerde koop voorzien voor starters (Young Professionals) in de woningmarkt. Verder is het een gemixt woonprogramma.

V: Welke doelgroep richten jullie je op met de torens?

A: In het project komt er een gemengd aanbod van woningen; van Young Professionals tot meer ervaren kopers met variërende types en groottes van appartementen.

V: Welke functie komt er in de plint?

A: Er worden verschillende functies bekeken die de levendigheid in het park behouden, alsook de sociale controle waarborgt. De exacte invulling is nog niet bekend.

V: De gemeente pusht niet dat er een commerciële plint komt?

A: Om een levendige uitstraling te creëren op de begane grond is in samenspraak met de gemeente gekozen voor een commerciële plint. Een woongebouw heeft meestal een meer gesloten karakter.

V: Hoe zit dat economisch met de commerciële plint in de toekomst, is dat nog van deze tijd?

A: Momenteel zijn wij bezig met de invulling van de commerciële plint en de verkoop van deze ruimten. Tot op heden is niet bekend welke invloed dit op de toekomst heeft.

V: In welke prijsklasse vallen de appartementen, hoeveel kosten ze?

A: Op het moment van schrijven bevindt het project in de Schetsontwerp fase. In deze fase zijn de appartement types nog niet volledig uitgedacht en daarmee zijn de prijzen nog niet bekend.

V: Wie is de architect?

A: KCAP uit Rotterdam.

V: Heeft KCAP al gebouwd in den Bosch?

A: Nee, maar deze architect is gekozen na aanleiding van een architectenselectie.

V: Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het project?

A: De hoeveelheid parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de parkeernorm van de gemeente 's-Hertogenbosch en is sterk afhankelijk van de grootte en aantal appartementen. Gezien de verschillende appartement types in deze schetsfase niet volledig uitgedacht zijn kan er geen concreet getal genoemd worden.

V: Moet de van Grobbendoncklaan niet aangepast worden om de verkeersdruk aan te kunnen?

A: De verkeerssituatie van het huidige plan is door de verkeerskundige van de gemeente onderzocht en voldoet. In dit plan betekent dit dat de huidige inrit van de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation gehandhaafd blijft.

V: Welke bestemmingsplan procedure doen jullie?

A: Heijmans is voornemens om een afwijking op het bestemmingsplan te doen (volledige Wabo-procedure).

V: Kunnen wij tijdens de procedure ook zeggen hoe we de van Grobbendoncklaan willen?

A: De van Grobbendoncklaan valt buiten de ontwikkellocatie van het project Brabantbad. Voor suggesties en vragen over de van Grobbendoncklaan kunt u contact opnemen met de gemeente.

V: Op welk moment kan ik bezwaar indienen tegen de hoogte? Mijn appartement daalt in waarde omdat de geplande torens hoger zijn.

A: U kunt formeel bezwaar indienen wanneer het plan ten inzage ligt.

V: Op inloopavond kan je bezwaren kenbaar maken?

A: De inloopavond is het eerste moment waarbij het Voorlopig Ontwerp ter inzage ligt. Hier zal de gemeente ook bij zijn en kunt u eventuele bezwaren kenbaar maken.

V: Hoe hoog wordt de plint?

A: De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de onderkant van kruin van de bomen in het park (6-8m).

V: Hoeveel mensen komen te wonen in de woontorens?

A: Exacte getallen hebben wij daar niet voor. Gezien het gaat om ca. 180 wooneenheden schatten wij in dat er tussen de 300 en 350 mensen komen te wonen.

Aanwezig

[Redacted list of names]

Memo

Datum 5 september 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen keukentafelgesprek Brabantbad E-mail Brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: 20-08-2019

Tijd: 18:30 – 19:30

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt. Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en Verbeterpunten van het park/ de wijk

Kwaliteiten

- Levendigheid in de buurt
- Het is een cultureel en goed gebruikt park
- Beetje Vondelpark achtig
- Veel te kleine afvalbakken in het park; vooral in de zomer wanneer het park drukbezocht is
- Frequentie van afvalophalen is te laag.
- In de plas kan je niet meer zwemmen, de ondergrond ligt onder de waterplanten
- Het park is nu perfect en je hoeft er niks te bouwen
- De openheid van het park
- De groenvoorziening is goed zoals het nu is
- Bloem is een pluspunt en trekt mensen naar het park

Aandachtspunten

- Opruimen van afval in het park gebeurt niet goed genoeg, vooral in de zomer

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden;
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en
- op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen ontwerp

- Goede manier om het park tot ontwikkeling te brengen
- Het idee van het doorzicht behouden en de sokkel is sterk
- Slag schaduw en bezonning op de omgeving
- Inkijk vanuit de torens naar de buurt
- Het zou wat minder hoog mogen
- Het gebouw/ ontwerp mag het park niet in tweeën splitsen. Rondje park moet behouden blijven
- De bomen op de parkeerplaats achter de Esso mogen weggehaald worden. Veel zijn in slechte staat.

Gestelde vragen

V: Kan er geen buurthuis in de Sokkel?

A: Dit is een mogelijkheid voor de commerciële plint, welke wij samen met de gemeente kunnen onderzoeken.

V: Wat doet Heijmans terug voor de wijk?

A: Graag denkt Heijmans mee voor het profileren in de wijk. Dit kan zijn middels het meehelpen van een activiteit tijdens een festiviteit in de wijk. Maar ook door zichtbaar te zijn, voor de bouw als tijdens de bouw.

Aanwezigen

[Redacted list of names]

Geen bezwaar tegen delen met gemeente.

Memo

Datum 21 oktober 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen keukentafelgesprek Brabantbad E-mail Brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: dinsdag 19 augustus 2019 (19-08-2019)

Tijd: 18:30 – 19:30

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.

- Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk/ park

Kwaliteiten

- Veel ruimte, open park
- Veel groen
- Bereikbaarheid van het park, dicht bij de winkels,
- Gezonde omgeving
- Het park moet breed toegankelijk zijn voor verschillend publiek
- Het is een stadspark en doet eer aan een "klein vondelpark"
- De levendigheid in het park, er wordt ge-bbqD, gevist etc.
- Het park voorziet in een behoefte, de ruimte wordt benut.
- Op de plas kan in de winter worden geschaatst.
- Er is een hele mooie speeltuin welke veel gebruikt wordt (reeds in eerdere fase behouden gebleven)

Aandachtspunten

- Veiligheid, er is geen verlichting in het park
- Vervuiling, door het intensieve gebruik is veel zwerfafval. Het park wordt beperkt schoongemaakt
- Drugsgebruik in en om het park, drugsgebruikers parkeren op Westenburgenweg en/of bij tankstation

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden.
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen ontwerp

- Het voorgelegd ontwerp met de sokkels is mooi, het kan alleen een beetje lager.
- De torens zitten midden in het park.
- Aandacht voor de hoogte woontorens ook i.r.t. inijk, bijvoorbeeld op de terrassen van de omwonenden.
- Angst dat het park wordt aangetast met de hoge woontorens, nu blijft alle bebouwing onder de onder de bomen, de charme van het park verdwijnt
- De sokkels van ca.18m in diameter geven niet zoveel doorzicht
- Aandachtspunt bomen her-planten als die weggehaald moeten worden
- Kans is om energie te tappen uit de vijver

Gestelde vragen

V: Komt er ook hoogbouw?

A: Ja, dat is in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch besproken.

V: Is er ook sociale huur of alleen duurdere segment?

A: Er komt een mix van woonvormen, waarbij er appartementen met een gemaximaliseerde koopsom worden voorzien.

V: Is het al besloten dat er daar iets moet komen?

A: Ja, de gemeente heeft een woonopgave waarin voorzien moet worden. Hiervoor heeft de gemeenteraad enkele locaties aangewezen waar woningen ontwikkeld mogen worden, Brabantbad is daar een van en de woonopgave is vastgelegd in het bestemmingsplan.

V: Is er onderzocht hoeveel het park nog belast kan worden aangaande verkeerstromingen?

A: De verkeerskundige van de gemeente heeft een quickscan gemaakt van het huidige plan en deze voldoet aan de norm.

V: Afstand tussen rand bebouwing en speeltuin?

A: De geschatte afstand tussen de woontorens en de speeltuin is ca. 75 meter.

V: Bereikbaarheid van de woningen vanaf de parkeerplaats?

A: De woningen zijn bereikbaar middels voetpaden in het park.

V: Hoeveel bezoekersparkeerplaatsen komen er?

A: Voor het bezoekers parkeren wordt aan norm voldaan die door de gemeente wordt gehanteerd.

V: Word de parkeergarage ontsloten via de van Grobbendoncklaan?

A: De verkeerssituatie van het huidige plan is in een quickscan onderzocht door de verkeerskundige van de gemeente en voldoet aan de norm. Dit betekent dat de huidige inrit aan de van Grobbendoncklaan (achter het tankstation) gehandhaafd blijft.

V: Komt er ook een uitgang aan de Westenburgenweg?

A: Nee.

V: Wordt er energieneutraal gebouwd?

A: Het plan voldoet aan de huidige eisen van de regelgeving (bouwbesluit). Dit betekent dat het gebouw volledig gasloos wordt ontworpen en gebouwd. Verder zullen de gebouwen beter geïsoleerd zijn vergeleken met woningen van 10 jaar geleden.

V: Hoe hoog zijn de amazones?

A: De Amazonas zijn 44m hoog.¹

V: Wat is het tijdsplan?

A: Verwacht wordt dat er eind van het jaar een voorlopig ontwerp te kunnen presenteren middels een inloopavond voor geïnteresseerden, echter dit is een prognose.

V: Kunnen de woontorens opgeschoven worden?

¹ <https://dokarchitecten.nl/en/project/the-amazones-den-bosch>

A: De planlocatie is als kader meegegeven door de gemeente en kan niet veranderd worden.

V: Op welke manier worden de woontorens gefundeerd, middels heipalen? En welke invloed heeft dit op de omgeving?

A: De fundering kan op meerdere manieren uitgevoerd worden, middels heipalen, schroefpalen of zonder palen. Op dit moment wordt onderzocht welke techniek wordt toegepast. Heipalen geven trillingen richting de omgeving, echter door het monitoren van deze trillingen kunnen mogelijke schades voorkomen worden.

V: Worden de woontorens gefaseerd gebouwd?

A: De torens worden in een "treintje" gebouwd, dit betekent dat de gebouwen niet precies op dezelfde tijd afgebouwd zijn.

Aanwezigen

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geen bezwaar tegen delen met gemeente.

Memo

Datum 21 oktober 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Keukentafelgesprek Brabantbad E-mail brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: 19-08-2019

Tijd: 20:00 – 21:00

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.

Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk/ park

Kwaliteiten

- Rust en sociale cohesie in de wijk is hoog
- Rondje Ijzerenvrouw (langs de oever)
- Het park voldoet in een enorme behoefte en is levendig
- Het park is een van de oudste parken van den Bosch en is een echt stadspark
- Licht en lucht in het park is zeer positief
- Bloem cafetaria druk bezochte plek

- De sociale veiligheid is beter geworden
- De oude ligweide wordt gebruikt voor verschillende activiteiten zoals yoga, bootcamp etc.

Aandachtspunten

- Wens is om de renovatie van 2009 voor het park uit te voeren i.p.v. woningbouw (positie Brabantbad)
- Het bezwaar [REDACTED] is dat er helemaal niet gebouwd mocht worden.
- Hekelpunt blijft het tankstation.
- Er is een enorme verdichting om het park, maar daarom meer recreatie ruimte nodig. Door meer woningbouw toe te voegen wordt het park nog drukker
- Er wordt een maximum ingezet betreft verkeersbeweging en verdichting. Dit legt een enorme druk op het gebied; op de omgeving en het park.

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden;
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen schetsontwerp

- Betere vormgeving dan bestaande plan, hoogte minder goed.
- Woontorens van 60m zijn te hoog
- Haal de sokkel weg en maak het gebouw lager. De extra 2m doorzicht, daar hoef je het niet voor te doen.
- Veel animo om tegen het plan te gaan
- Verassend ontwerp, totaal onverwacht
- Aandachtspunt voor uitlaatgassen die blijven hangen, in een vorig onderzoek bleek dat de lucht aan de van Grobbendoncklaan erg vervuild was.
- Maak zichtbaar wat het ontwerp in het park doet.
- In een vorig plan moest er een muur komen tussen de Esso en het park voor geluid en veiligheid.
- Let op de minimale afstand van het Esso tankstation tot de woongebouwen.
- Geen hoekjes waar "gure types" zich verscholen kunnen houden.
- De vergelijking van de hoogte van sokkel van de torens (6-8 m) met de kruin van de bomen in het park, kan beter vergeleken worden met de onderzijde van de kruinen van de bomen.

Aandachtspunten proces:

- Bewoners van de Amazones niet uitgenodigd
Heijmans zal dit alsnog doen

Gestelde vragen

V: Hoe komt het proces tussen de gemeente en Heijmans tot stand?

A: Hertogbouw (samenwerkingsverband tussen AM, DuraVermeer, HendriksBouw en Heijmans) hebben in het verleden gronden ingeleverd en hiervoor in ruil posities aangewezen gekregen voor woningbouw. Brabantbad is een van deze posities.

V: Waarom zijn de oude plannen niet doorgegaan?

A: De periode waarin het bestemmingsplan gereed werd gemaakt was de tijd van de financiële crisis en hiermee is het plan gesneuveld.

V: Waarom zijn de plannen van de Amazones wel doorgegaan?

A: Heijmans is niet betrokken geweest bij deze ontwikkeling en kan daarom geen antwoord op de vraag geven. Hiervoor dient u bij de ontwikkelaar van de Amazones te zijn.

V: Waarom maak je geen speciale website voor nieuwsbrieven?

A: Heijmans heeft er voor gekozen om de nieuwsbrieven per mail te versturen.

V: Is het totale volume hetzelfde als het bestemmingsplan?

A: In samenspraak met de gemeente is besloten om een ander bouwvolume te ontwerpen die geschikt is voor meer wooneenheden dan het bestemmingsplan. De reden is de woonopgave welke de gemeente Den Bosch heeft binnen de stad.

V: Is er aandacht voor de uitstraling van licht uit de woontorens, gerefereerd wordt aan de Amazones?

A: De woontorens hebben een portiekontsluiting waardoor er geen centrale trappenhuizen, zoals wel bij de Amazones is, aan de gevel gepositioneerd worden. Echter licht vanuit de woningen is moeilijk te voorkomen.

V: De locatie heeft de bestemming wonen; alleen commerciële functies mag toch helemaal niet?

A: Over de commerciële plint is afstemming met de gemeente en zal aandacht zijn voor de mogelijkheden en functies in de commerciële plint.

V: Bouwen jullie binnen bestaande plangrenzen?

A: Het schetsplan is een afwijking van het bestemmingsplan

V: Zijn de “Ruimtelijke uitgangspunten IJzeren vrouw” in de planontwikkeling meegenomen?

A: Wordt onderzocht in samenspraak met de gemeente.

V: Kan er een alcohol bij dag horeca?

A: De invulling van de commerciële plint staat nog niet vast, dus ook niet welke functies hierin komen.

V: Kan je maquettes laten zien? Niet alleen schetsmatig?

A: In dit stadium van het Schetsontwerp is ervoor gekozen om de plannen schetsmatig te laten zien.

V: Gaan jullie ook 50 woningen weghalen?

A: In samenspraak met de gemeente is besloten dat het uitgangspunt voor de ontwikkeling ca. 180 woningen betreft.

V: Kopie van het programma van eisen toesturen?

A: Heijmans zal in overleg met gemeente gaan of de uitgangspunten verstrekt kunnen worden, actie Heijmans.

V: Wat voor concessie is er afgesproken met de Esso?

A: De afspraken met het tankstation zijn gemaakt door de gemeente en hierdoor ons niet bekend. Voor nader informatie moet gericht worden tot de gemeente.

V: Windproblemen bij torens? Bij de Amazonas moeten mensen afstappen van de fiets wanneer het hard waait.

A: Dit is een aandachtspunt dat meegenomen wordt in het voorgestelde plan zodat het binnen de norm valt.

Aanwezig

[Redacted list of names]

Memo

Datum 16 oktober 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen Keukentafelgesprek E-mail Brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: 20-08-2019

Tijd: 20:00 – 21:00

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognostiseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente . Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.
- Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en Verbeterpunten van het park/ de wijk

Kwaliteiten

- Levendigheid in het park/ wijk
- Ruimte in het park
- Het park functioneert als de longen van de wijk
- Het park is het mooiste punt van de wijk
- Lichtinval is belangrijk
- Heel gemêleerde wijk

Aandachtspunten

- Parkeerdruk in de wijk, vrij parkeren
- Te weinig parkeerplekken

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden;
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen ontwerp

- In het schetsplan kan je het park nog zien; in de het oude bestemmingsplan kijk je naar een muur.
- De 'muur' die oorspronkelijk op maaiveldniveau was en tussen de boomkruinen verdween (respectievelijk 13-16 en max 25 meter) wordt nu opgetrokken naar 60 meter.
- Het voorgestelde plan is veel minder massief en neemt minder van het park in beslag
- Het voorgestelde plan is minder massief op maaiveld niveau, des te meer op niveau boven boomkruinen, het plan vormt nu een enorme wand in de lucht.
- Aandacht voor de parkeerdruk, omdat momenteel al veel autoverkeer is vanuit sporters / bezoekers van het park. Bij verhogen van deze aantallen wordt dit alleen maar meer.
- Parkeren is nu al een groot aandachtspunt in de buurt en wordt niet alleen veroorzaakt door sporters of bezoekers van het park.
- De gebouwen zijn hoog met 60 meter.
- Het voorgestelde plan trekt uit verhouding met de Amazones
- Willen oude bomen behouden.
- De gemeente kijkt af van de uitgangspunten die het zichzelf heeft opgelegd voor woningbouw.
- Het parkeervoorstel bij het plan is onacceptabel, te veel bovengronds en te weinig ondergrondse parkeerplaatsen.
- De uitbreiding van 120 naar 180 wooneenheden is onacceptabel bevonden.
- De gebouwhoogte is onacceptabel.

- Het toevoegen van een commerciële plint, die zogenaamd veiligheid en activiteiten moet vergroten in het park is helemaal niet gewenst. Er is genoeg activiteit in het park en overlast zoals nu al wordt ervaren door het tankstation, hoeft niet te worden uitgebreid.
- Wij willen geïnformeerd blijven over het plan(iedereen).
- De buurt heeft geen begrip voor de opgave die de gemeente aan Heijmans heeft meegegeven, die op elk essentieel punt afwijkt van het vigerende bestemmingsplan (wat destijds al omstreden was).

Gestelde vragen

V: Blijven de open parkeerplaatsen achter het Esso tankstation?

A: In de huidige schetsplannen wordt er vanuit gegaan dat de bestaande parkeerplaatsen (deels) hergebruikt worden.

V: Blijven de parkeerplaatsen achter het tankstation openbare parkeerplaatsen en blijven die toegankelijk voor iedereen?

A: In deze fase wordt samen met de gemeente de parkeersituatie nader uitgewerkt. Hier is nog geen uitsluit over.

V: De gemeente 's-Hertogenbosch is jullie opdrachtgever?

A: De gemeente 's-Hertogenbosch is in dit proces het toetsend orgaan en vergunning verlener. Zij controleren en zien erop toe dat de ontwikkeling voldoet aan alle gemeentelijke en landelijke regelgeving.

V: Wat wordt aan het verkeerstoever vanuit de van Grobbendoncklaan naar de parkeerplaatsen gedaan?

A: De verkeerssituatie van het huidige plan is door de verkeerskundige van de gemeente onderzocht en voldoet. In dit plan betekent dit dat de huidige inrit van de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation gehandhaafd blijft.

V: Hoeveel bezoekersparkeerplaatsen?

A: De hoeveelheid (bezoekers)parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de parkeernorm van de gemeente 's-Hertogenbosch en is sterk afhankelijk van de grootte en aantal appartementen. Gezien de verschillende appartement types in deze schetsfase niet volledig uitgedacht zijn kan er geen concreet getal genoemd worden.

V: Komt er ook een uitgang van de Westenburgweg?

A: Nee momenteel wordt de bestaande inrit gebruikt voor ontsluiting van het autoverkeer.

V: Wat komt in de plint?

A: Er worden verschillende functies bekeken die de levendigheid in het park behouden, alsook de sociale controle waarborgt. De exacte invulling is nog niet bekend.

V: Waarom komt er een commerciële invulling?

A: De plint is om levendigheid te creëren en sociale veiligheid. De exacte invulling is vooralsnog niet bekend.

V: Wat voegt de nieuwe ontwikkeling aan de wijk toe?

A: Binnen de gemeente is grote behoefte aan woonruimte. Met Brabantbad wordt een gemixt aanbod aan woningen gecreëerd.

V: Is er ook sociale huur in de woongebouwen?

A: In het plan is een totaal van rond de 25% gemaximaliseerde koop voorzien voor starters (Young Professionals) in de woningmarkt.

V: Hoe worden de palen geheid, geboord?

A: Momenteel is de funderingsconstructie nog niet bekend. Echter bij de keuze zal ook rekening worden gehouden met de impact op de omgeving.

V: Wordt de parkeerbak onder maaiveld gerealiseerd?

A: De parkeerbak word “half verdiept” gerealiseerd. Dit betekent dat de helft van de parkeerbak onder het maaiveld wordt gerealiseerd en half erboven.

V: Wat wordt gedaan aan het grondwater? Wordt de waterstand verlaagd om de parkeerbak te realiseren?

A: De parkeerbak wordt boven het grondwater gerealiseerd.

V: Wanneer worden bezonningstest en zicht(lijnen) en de beleving van wind op maaiveld en op de “historische bomen” gedaan?

A: Het plan is op het moment van schrijven in de schetsfase. Dergelijk onderzoeken hebben nog niet plaatsgevonden. Tijdens het verder uitwerken van het plan (Voorlopig ontwerp) zijn bovengenoemde onderzoeken een goede aanvulling en worden besproken met de gemeente. Ook zal worden onderzocht of er zich in het park “historische bomen” bevinden.

V: Het bestemmingsplan is van 2010 en hiervan wordt met dit plan afgeweken, waarom?

A: In samenspraak met de gemeente is een nieuwe ambitie en visie opgesteld. Twee belangrijke pijlers hierbij zijn het tekort aan woningen binnen de gemeente en transparantie naar het park. Door het huidige ontwerp wordt hier invulling aan gegeven.

V: Wie is de contactpersoon binnen de gemeente?

A: De keukentafelgesprekken worden georganiseerd vanuit Heijmans. Indien contact met de gemeente gewenst is, is zoals gebruikelijk uw wijkmanager het aanspreekpunt.

V: Het aantal parkeerplaatsen per woning?

A: De hoeveelheid (bezoekers)parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de parkeernorm van de gemeente 's-Hertogenbosch en is sterk afhankelijk van de grootte en aantallen appartementen. Gezien de verschillende appartement types in deze schetsfase niet volledig uitgedacht zijn kan er geen concreet getal genoemd worden.

V: Waarom zijn er nu 180 woningen terwijl het bestemmingsplan er 120 toelaat? Is dat jullie opgelegd?

A: De keuze om het woonprogramma uit te breiden naar 180 woningen is in samenspraak met de gemeente 's-Hertogenbosch gedaan.

V: Waar is dit uitgangspunt vastgelegd van het aantal woningen? Is dit een formeel besluit?

A: De structuurvisie en de ambitie van de gemeente is vastgelegd als kader voor de architectenselectie, welke door architect en ontwikkelaar vertaald worden in het ontwerp.

V: Wanneer kunnen wij reageren?

A: In het formele RO-traject voor het afwijken van het bestemmingsplan.

V: Heb je een sheet hoe je wil afwijken van het huidige bestemmingsplan?

A: Vanwege de fase waarin het plan zich bevindt is dergelijke concrete informatie niet beschikbaar. Dit is een aandachtspunt voor de uitgewerkte stukken tijdens de inloopavond.

V: Wat is het verschil in volume met het oude bestemmingsplan?

A: Het verschil is nog niet uitgewerkt.

V: Wanneer kunnen wij (bewoners) met gemeente aan tafel zitten?

A: De keukentafelgesprekken zijn om vanuit de ontwikkelaar (Heijmans) de nieuwe burens te leren kennen, tijdens het formele RO-proces zal ook de gemeente betrokken zijn.

V: Naar aanleiding van het verslag; is het mogelijk de ambitie en visie van de gemeente in te zien?

Aangezien dit geen formeel besluit kan zijn, vraagt de buurt zich af wat de status van de ambitie en visie van de gemeente is.

A: De ambitie en visie van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt vastgelegd in de zogeheten "structuurvisie"; dit is publieke informatie die u kunt opvragen bij de gemeente.

Aanwezigen

Bewoners

[Redacted text block]

Heijmans

[Redacted text block]

Geen bezwaar tegen delen met gemeente.

Memo

Datum 5 september 2019 Van [REDACTED]
Onderwerp Hoofdpijnen keukentafelgesprek Brabantbad E-mail Brabantbad@heijmans.nl

Aan [REDACTED]

Datum: 22-08-2019

Tijd: 18:30 – 19:30

Locatie: [REDACTED]

Genodigden: [REDACTED]

Algemeen

Het keukentafelgesprek is georganiseerd vanuit Heijmans met goedkeuring van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het doel van het keukentafelgesprek is om in een informeel gesprek de toekomstige burens te ontmoeten en te informeren over de ontwikkeling "Brabantbad"

Onderwerpen die ten zijn tafel gekomen:

- De te doorlopen processtappen (zowel informeel als formeel)
- Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk
- De stand van zaken bij de ontwikkeling, incl. schetsplannen
- Documenteren van de bevindingen

Proces

- Het totaal ontwikkelproces bestaat uit een informeel en een formeel traject. Het informeel traject behelst de keukentafelgesprekken die vanuit Heijmans worden georganiseerd. In Q4 van dit jaar wordt geprognoseerd om het formele RO-proces op te starten met o.a. quickscan onderzoeken die worden gedaan door de gemeente. Bij dit formele traject horen ook een inloop avond waarin het voorlopige ontwerp gepresenteerd wordt.
- Gedurende het proces zal Heijmans u informeren middels nieuwsbrief en eventueel een tweede keukentafelgesprek plannen. Overige communicatie verloopt via het emailadres: brabantbad@heijmans.nl

Kwaliteiten en verbeterpunten van de wijk/ park

Kwaliteiten

- Heel intensief gebruikt park
 - o Hardlopen
 - o Met de hond te wandelen
 - o BBQ-en en gedronken
- Het hardloop rondje om het park
- Sociaal gebruikt
- Het theehuisje Bloem
- Door nieuwbouw aan Westerburgenweg is de leefbaarheid in de wijk omhoog gegaan vergeleken met vroeger; het aanzien van de wijk is opgeknapt.

Aandachtspunten

- De afgesloten parkeerplaatsen achter de Esso

Kenmerken huidig schetsplan

In het schetsplan dat is voorgelegd tijdens het keukentafelgesprek zijn de uitgangspunten en de vertaling hiervan besproken. De uitgangspunten zijn samengesteld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch.

- Drie ronde torens op een sokkel met een maximale gebouwhoogte van 60m.
- Een totaal van circa 180 wooneenheden;
- De hoogte van de sokkels wordt ongeveer gelijk aan de hoogte van de kruin van de bomen in het park (6-8m).
- De diameter van de woontorens zijn ca. 20 meter en de sokkels zullen kleiner zijn (ca. 2 meter) zodat er doorzicht in het park is en het park niet in tweeën gedeeld wordt.
- De plint (sokkels) zullen als mogelijk ingevuld worden met een dag functie om de sociale veiligheid in de wijk te vergroten.
- Er wordt een half-verdiepte stallingsruimte gerealiseerd tussen de woontorens en op de bestaande parkeerplaatsen achter het tankstation.
- Het groen loopt door over het dek van de parkeerplaats.
- Het "rondje park" wordt behouden.

Bevindingen ontwerp

- Het park blijft voor een groot deel bestaan
- Hergebruik van de parkeerplaatsen is goed, in het verleden was er veel criminaliteit op de parkeerplaats
- Wij zitten niet te wachten op futuristische bouwwerken.
- Het zicht is straks weg op de Sint-Jan
- Mooi project geweest de Amazones omdat ze vooral ook de omgeving hebben opgeknapt en goed hebben ingericht.
- Het park kan nog mooi zijn met de torens, eerst stond er een zwembad
- Zonde dat het plan zo hoog wordt.
- Met de torens is alle gezelligheid weg in het park
- Verkeersoverlast; het betaald parkeren in de stad brengt mensen de wijk in; die in de wijk komen parkeren.
- Aandacht voor het zicht vanuit de buurt en door het park heen
- Het park moet, in gebruik, hetzelfde blijven zoals is.
- De omgeving moet mooi gemaakt worden

Gestelde vragen

V: Blijft er nog een mogelijkheid om in het park te wandelen?

A: Zoals in het schetsplan getekend is, is het nog steeds mogelijk om het park in te lopen. Het park blijft ook na de bouw toegankelijk voor publiek inclusief het rondje park.

V: Hoe ver komen de torens van elkaar te staan?

A: De afstand tussen de torens is nu geschetst op circa 40 á 50m.

V: Blijft de Esso bestaan?

A: De Esso valt niet binnen het plangebied. De afspraken met het tankstation zijn gemaakt door de gemeente en hierdoor ons niet bekend. Voor nader informatie moet gericht worden tot de gemeente.

V: Jullie halen een voetpad weg bij de bezoekersparkeerplaatsen?

A: Zowel het voetpad en het fietspad nabij van Grobbendoncklaan blijven bestaan.

V: De architect is een architect die veel klanten in Shanghai hebben zitten?

A: De architect heeft vaker hoogbouw ontworpen, ook in het buitenland.

V: Hoe ver komt de toren van het water te staan?

A: De toren die het dichtst bij het water staat is ca. 30 tot 40m verwijderd van de plas.

V: De torens kunnen ook opgeschoven worden naar de Esso?

A: De Esso valt niet binnen het plangebied. Zie eerder antwoord.

V: Wat is de prognose, wanneer verwachten jullie dat de torens er staan?

A: Wij prognosticeren dat de bouw van de torens kan beginnen in 2021.

V: Hoe zit met de grond, is die van de Gemeente?

A: Momenteel is de grond nog in het bezit van de gemeente. Wel zijn er met de gemeente al kaders besproken betreft de ontwikkeling.

V: Dat de torens moeten komen, staat nog niet vast?

A: Door de gemeente is besloten om woningen op deze plek te realiseren. Het huidige ontwerp moet nog wel door de gemeenteraad worden vastgesteld.

V: Is het straks nog toegankelijk het park voor de buurt? (tijdens de bouw en ook erna?)

A: Het park blijft openbaar gebied en zal na de bouw toegankelijk zijn. Tijdens de bouw zou het mogelijk zijn dat de looproute aangepast wordt om een veilige bouwplaats te creëren, echter dit is nog niet uitgezocht/bekent.

V: Het bestemmingsplan biedt ruimte voor lagere bebouwing (6-8lagen). Mag zomaar van het bestemmingsplan afgeweken worden?

A: Vanuit het woningtekort in de gemeente Den Bosch, maar ook vanwege de wens om transparantie in het park te creëren is een ontwerp gemaakt welke de hoogte in gaat. Deze afwijking zal nog formeel middels een procedure bekrachtig moeten worden.

Aanwezig

[Redacted signature block]

Geen bezwaar tegen delen met gemeente.