



Introductie

Mooiland wil aan de Kloosterstraat in Nuland appartementen bouwen. Op het braakliggende terrein aan de Kloosterstraat, tussen het Martinushuis en D'n Hazenkamp, moeten deze appartementen komen. Er ligt een schetsplan voor een appartementencomplex met 24 sociale huurappartementen. Dit schetsplan hebben we gedeeld met de directe omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden.

Omdat een fysieke (inloop)bijeenkomst in januari dit jaar nog niet mogelijk was is de tijdelijke website www.kloosterstraatnuland.nl opgezet. Op deze website is het schetsplan en de bijbehorende informatie gepresenteerd. Mooiland heeft direct omwonenden en belanghebbenden (ongeveer 35 adressen/organisaties) uitgenodigd om via deze website kennis te nemen van het plan en hun vragen en/of opmerkingen te maken. Geïnteresseerde bezoekers van de website konden ook hun reactie op het schetsontwerp achter laten. Voor diegene die er behoefte aan had was er de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek.

Het schetsontwerp is zo'n 190 keer bekeken, Mooiland heeft 10 reacties via de website ontvangen en er zijn 5 persoonlijke gesprekken gevoerd. Dit verslag geeft een indruk van de opmerkingen en vragen die zijn gesteld met hierop een reactie van Mooiland.

Locatie

Mooiland heeft een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van het perceel aan de Kloosterstraat. Het perceel wordt aan de noordzijde begrenst door een houtwal, aan de oostzijde door D'n Hazenkamp, aan de westzijde door een inrit van het Martinushuis en aan de zuidzijde ligt de Kloosterstraat. Over de locatie en omgeving zijn enkele vragen gesteld.

- 1. *Waarom wordt gekozen voor een invulling met woningbouw en niet voor behoud van de locatie als groene plek voor ontmoeting en sporadische activiteiten?***

Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte én daarmee de druk op de woningmarkt te verlagen heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een forse nieuwbouwdoelelstelling, namelijk 10.500 woningen erbij tot 2030. Het moet een divers woningaanbod worden zodat er voor zoveel mogelijk mensen een woning beschikbaar is die past bij hun wensen en portemonnee. Mooiland voorziet onder andere in het aanbod van sociale huurwoningen. Deze nieuwbouwambitie is door de gemeenteraad vastgesteld ([Woonvisie](#)) en door de corporaties uitgewerkt in de prestatieafspraken 2021-2025 ([uitvoeringsagenda 2022](#)). Om deze doelstelling te kunnen halen wordt gewerkt aan een groot aantal plannen (inbreidingsplannen, herstructureringsplannen én uitbreidingsplannen). Binnen die plannen wordt gekeken naar een verantwoorde manier om zoveel mogelijk woningen te realiseren. Het plan Kloosterstraat Nuland past binnen deze nieuwbouwdoelelstelling van de gemeente 's-Hertogenbosch en de prestatieafspraken van Mooiland.
- 2. *Blijven de huidige 8 parkeerplaatsen aan de Kloosterstraat behouden?***

Ja, deze 8 parkeerplaatsen blijven behouden. Wel is naar aanleiding van persoonlijke gesprekken het verzoek ontstaan om de parkeerplaatsen anders te situeren aan de Kloosterstraat om zo het groen aan de zijde van de Kloosterstraat meer te spreiden in plaats van dit te clusteren in 1 groenstrook (zoals in huidige situatie). We onderzoeken dit als mogelijkheid en bespreken dit met direct omwonenden.
- 3. *Is er ook overwogen om eventueel parkeerplaatsen aan de overzijde van het perceel te realiseren in de groenstrook ter hoogte van Kloosterstraat 26?***

Mooiland is zich bewust dat hier eventueel ruimte is voor parkeerplaatsen (strook is eigendom gemeente 's-Hertogenbosch), maar op dit moment is dit niet aan de orde. Het parkeren kunnen we op eigen terrein realiseren inclusief behoud van de huidige 8 parkeerplaatsen die al aanwezig zijn. We behouden daarom bij voorkeur deze groenstructuur (eventueel met ander groen) ten behoeve van de privacy van omwonenden.

Ontwerp

Het schetsontwerp omvat in totaal 24 appartementen verdeeld over drie bouwlagen (2 verdiepingen). Een centraal trappenhuis met lift en trap geeft toegang tot de appartementen. Alle appartementen beschikken over 2 slaapkamers, badkamer, woonkamer/keuken en een technische (berg)ruimte. Op het terrein komen aan de achterzijde 28 parkeerplaatsen en een gezamenlijke afgesloten fietsenstalling. Dit parkeerterrein wordt ontsloten door een gezamenlijke inrit/uitrit met het naastgelegen complex van het Martinushuis. Over het ontwerp zijn verschillende vragen/ opmerkingen gemaakt.

4. Staat het huidig ontwerp al vast?

Het opgestelde schetsontwerp staat nog niet vast. Het huidig bestemmingsplan staat geen woningbouw toe op deze locatie en daarom is een planologische procedure (RO-procedure) nodig om het bestemmingsplan te wijzigen. In het kader van die procedure kan het plan nog wijzigen. Bij de totstandkoming van het schetsontwerp is wel afstemming geweest met de stedenbouwkundige van de gemeente 's-Hertogenbosch om de stedenbouwkundige kaders te bepalen.

5. Het is een grootcomplex. Hoe is dit in te passen in het huidige straatbeeld?

Het appartementencomplex heeft inderdaad een grotere bouwmassa dan reguliere grondgebonden woningbouw. We zien wel dat in de directe omgeving – in dezelfde straat – ook Martinushuis en D'n hazenkamp zijn gesitueerd. Beide gebouwen hebben ook een grotere bouwmassa dan reguliere woningbouw. In de directe omgeving ligt vervolgens ook nog Villa Maasdonk, de Pastorie en kerk. Door – net zoals bij het Martinushuis – in de voorgevel te variëren ontstaat een gevarieerd en kleinschaliger beeld. In het voorlopig ontwerp zal – mede op aangeven van persoonlijke gesprekken met omwonenden – worden gekeken naar nog meer verspringing in de gevel en zal kritisch gekeken worden naar de kleurstelling van de gevel.

6. Zou een kleiner complex (minder verdiepingen) met minder appartementen niet beter passen?

Er wordt door de gemeente (stedenbouwkundig) gekeken naar wat op een verantwoorde manier op een locatie kan worden gerealiseerd. Het huidig ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Het schetsontwerp met een gebouw in 3 bouwlagen (2 lagen met kap) sluit aan op (traditionele) bebouwing in de directe omgeving.

Een alternatief van Mooiland waarbij het complex werd opgedeeld in deels 4 bouwlagen en deels 2 bouwlagen is stedenbouwkundig niet acceptabel.

Het aanpassen van het huidig schetsontwerp naar bijvoorbeeld (deels) 2 bouwlagen heeft invloed op het aantal woningen. In de huidige markt waarin juist de behoefte is om meer woningen te realiseren past dit niet. Mooiland heeft ook behoefte om appartementen (2 slaapkamers) toe te voegen aan haar woningportefeuille in Nuland om hierin het aanbod te vergroten (nu slechts 4% van woningaanbod van Mooiland in Nuland).

Tot slot heeft het verminderen van het aantal woningen ook een gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Minder woningen op het perceel maakt de grondkosten per woning hoger.

7. Kan het appartementencomplex niet verder naar achter worden geplaatst?

Het (substantieel) verder naar achteren verplaatsen van het complex is niet mogelijk. Het Gilde Sint Antonius Abt heeft vanuit haar verenigingsactiviteiten – en het geluid wat ze daar mee produceert – een geluidscontour. Binnen deze geluidscontour een nieuw appartementencomplex bouwen is niet toegestaan. Het Gilde is al jarenlang gevestigd op deze locatie en oefent haar activiteiten uit volgens de 'spelregels' die daarvoor zijn opgesteld. In de nieuwe situatie kan het Gilde haar activiteiten op dezelfde manier blijven uitoefenen.

Het naar achter verplaatsen van het appartementencomplex zou ook betekenen dat het parkeren volledig aan de voorzijde moet worden georganiseerd. Dat heeft invloed op het straatbeeld en daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt absoluut niet de voorkeur.

8. Hoe wordt voorkomen dat de privacy wordt aangetast van omwonenden?

Het plan heeft invloed op de privacy van de directe omgeving en dat kunnen we niet volledig wegnemen. Door de architect is bij het schetsplan al aandacht besteed aan privacy. In het vervolgon ontwerp zal – met de opgehaalde input – worden gekeken hoe we dit nog verder kunnen verbeteren. Hierbij valt te denken aan de situering van raampartijen, een deel van de balkons

die volledig als loggia worden uitgevoerd en een deel welke minder ver buiten de gevel uitsteken (zo'n 90 centimeter in plaats van 1,80 meter), deel van het gebouw verder naar 'achteren' verplaatsen, het handhaven van groen wat eerder niet was voorzien en het opnemen van nieuw groen waar mogelijk (in afstemming met direct omwonenden).

9. Hoe wordt de afscheiding tussen privéterrassen en het openbaar gebied vormgegeven?

Mooiland geeft deze vorm door middel van hagen die worden aangeplant bij oplevering en die de bewoners in stand moeten houden en onderhouden.

10. Komt er volledige afrastering om het terrein?

Mooiland zal de huidige erfgrenzen waar mogelijk zoveel mogelijk handhaven. Er zal wat snoeiwerk aan de houtwal aan de achterzijde plaatsvinden. Het parkeerterrein aan de achterzijde is voor bewoners, maar wordt vooralsnog niet afgesloten met toegangsvoorziening. Mooiland staat toe dat een naburig perceel een looppoort maakt die uitkomt op het parkeerterrein voor (sporadisch) gebruik door de bewoners van het perceel (te voet). Indien de situatie daar om vraagt kan Mooiland haar keuzes heroverwegen en het achter terrein afsluiten voor niet-bewoners van het appartementencomplex.

Het terrein aan de voorzijde krijgt een veelal openbaar karakter. De privé terrassen worden afgeschermd met hagen. Het onderhoud van het overige groen, voetpad en de parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente.

11. Blijft de jeu de boulesbaan gehandhaafd?

Er is door Mooiland in het schetsplan ruimte gereserveerd voor een jeu des boulesbaan op een andere plek op de locatie. Mooiland heeft echter geen enkele opmerkingen ontvangen over het behouden van de jeu des boulesbaan. We zullen daarom onderzoeken of er behoefte is aan het behouden van deze baan.

Procedure

De plannen van Mooiland passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Dat betekent dat dit plan zal moeten worden aangepast. Om die aanpassing mogelijk te maken zijn ook diverse onderzoeken uitgevoerd. Over de diverse thema's die hierbij aan bod komen zijn enkele vragen gesteld.

12. Is er voor het huidige aanwezige groen de richtlijn gevolgd vanuit het Bomen Beleidsplan?

Ja, deze richtlijn hanteert de gemeente 's-Hertogenbosch. Er is al vroeg in de contacten met de gemeente 's-Hertogenbosch geïnventariseerd wat de 'waarde' van het aanwezige groen is. In aanvulling hierop is (recent) ook een BoomEffectAnalyse (BEA) gemaakt. Deze BEA geeft inzicht in de kwaliteit van het huidige groen. De BEA is uitgevoerd door PiusFloris die het boombeleidsplan van de gemeente ook kent. Uit de rapportage blijkt dat 2 bomen op het perceel in slechte conditie verkeren en -los van het nieuwbouwplan – dienen te worden gekapt (urgentie). Het nieuwbouwplan zorgt ervoor dat 3 bomen (2 berken en 1 douglaspar aan zijde gekapt moeten worden. Verplanten van deze bomen is geen reële mogelijkheid. Uit de analyse volgen nog een aantal knelpunten (met name bomen aan achterzijde) waar rekening mee moet worden gehouden. Mooiland zal bij de uitwerking van de plannen deze rapportage, knelpunten en aanbevelingen meenemen.

13. Wordt er een advies geschreven voor hoe om te gaan met het groen wat behouden blijft tijdens de bouw?

Ja, in de BEA die is gemaakt zit ook een advies voor onderhoud aan bestaande bomen en maatregelen ten behoeve van het behoud tijdens de bouw.

14. Komen er extra parkeerplaatsen?

Voor het complex hanteert de gemeente een (vastgestelde) parkeernorm. Voor de 24 sociale huurappartementen betekent dit dat er 28 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze 28 parkeerplaatsen realiseren we allemaal aan de achterzijde van het complex. De 8 huidige parkeerplaatsen aan de Kloosterstraat blijven gehandhaafd in de nieuwe situatie.

15. Ontstaat er door de nieuwbouw geluidsoverlast als gevolg van extra verkeer?

Door de nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen inderdaad toenemen. Uitgaande van de meest ongunstige situatie betekent dit nog altijd dat de geluidsbelasting op de omliggende woningen ruimschoots binnen de daarvoor geldende norm (48dB) blijft en voldoet aan de

ambitiewaarde 'dorps landelijk' (43dB). Er ontstaat dus geen onevenredig nadelig geluidseffect voor omwonenden.

Met de realisatie van het project ontstaat er voor een deel van de omgeving ook (fors) minder geluidsoverlast. Dit gaat over de geluid afkomstig van de activiteiten van het Gilde. De nieuwbouw werkt hier voor een aantal woningen in de Kloosterstraat en omgeving als 'geluidsscherm' waardoor deze geluidsoverlast zelfs afneemt.

16. Door een nieuw appartementcomplex neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Hoe verhoudt zich dit tot de verkeersveiligheid?

In de berekeningen van het akoestisch rapport is rekening gehouden met het meest negatieve scenario en een toename van afgerond 170 verkeersbewegingen per dag. Dat aantal – verspreid over de dag- is slechts een beperkte toename. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen in werkelijkheid (fors) lager bedragen). De toename van het aantal verkeersbewegingen zal zich spreiden over de omliggende straten (IJzerkampen, Sint Janstraat, Burgemeester Teunisstraat en Kerkstraat).

Om mogelijke onveilige situaties maximaal te beperken is overeen gekomen met de eigenaar van het Martinushuis dat de reeds aanwezige in- / uitrit zal worden gedeeld met elkaar (deze schuift wel ongeveer 2 meter op). Zo situeren we de inrit zo ver mogelijk vandaan bij D'n Hazenkamp waar veel kinderen komen en gaan.

17. Word ik gecompenseerd voor de waardevermindering van mijn woning?

Ontstaat er naar uw mening 'schade' als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan? Dan komt u misschien in aanmerking voor planschade. U kunt hiervoor zelf een aanvraagformulier 'tegemoetkoming planschade' indienen bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Een (onafhankelijke) adviseur zal dan een advies uitbrengen of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Laat u goed adviseren door derden of neem contact op met de gemeente voor een nadere toelichting op de procedure.

Verhuur, toewijzing & beheer

De verhuur van sociale huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch loopt centraal via Woonservice regionaal. Mensen die interesse hebben dienen hier ingeschreven te staan (en dus niet bij Mooiland). Mooiland is volledig eigenaar van het complex en verzorgt het sociaal en bouwkundig beheer. Naar aanleiding van de geplande ontwikkeling kwamen er diverse vragen binnen over verhuur, toewijzing & beheer.

18. Wat zijn de huurprijzen en hoe vindt toewijzing van de woningen plaats?

De huurprijzen en toewijzingsregels zijn op dit moment nog niet bepaald door Mooiland, deze worden in een later stadium vastgesteld (inschatting zomer 2022). Wel kan al met zekerheid worden aangegeven dat er een voorrangsregel van toepassing zal zijn voor medioren/senioren. De exacte toewijzingsregels worden bepaald zodra ook de huurprijzen worden vastgesteld. Zodra bekend zal Mooiland dit op haar website communiceren.

Achtergrondinformatie: Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de lokale woningmarkt. Met die gegevens worden de huurprijzen en toewijzingsregels definitief door Mooiland bepaald. De kans bestaat dat er wordt gekozen om de huurprijs te laten variëren. Hierdoor komen dan ook bijvoorbeeld hogere inkomenscategorieën in aanmerking voor enkele appartementen. De woningen worden aangeboden via www.woonserviceregionaal.nl. Meestal gebeurt dit enkele maanden na start bouw. De eerste huurders krijgen bij Mooiland de mogelijkheid (beperkte) keuzes te maken in keukens en tegelwerk.

19. Welke criteria zijn van toepassing? En zijn deze toewijzingscriteria eenmalig of blijven deze van toepassing bij toekomstige verhuringen?

De criteria van toewijzing zijn nog niet bepaald. Over het algemeen blijven toewijzingsregels langere tijd van toepassing bij verhuur, maar dit wordt per verhuring in de toekomst beoordeeld. Ook zijn de regels die binnen woon serviceregionaal over toewijzing worden afgesproken tussen de deelnemende corporaties van invloed. De toewijzingsregels kunnen dus zeker wijzigen bij toekomstige verhuringen.

20. Mag deze wijze (op leeftijd) van toewijzing wel?

Toewijzing met voorrang voor 'eigen inwoners' kan niet zomaar en wordt ook niet toegepast door Mooiland. Voorrang op basis van een bepaalde leeftijd mag wel, net zoals voorwaarden aan bijvoorbeeld de maximale huishoudgrootte waarmee mensen in het appartement trekken.

21. Waarom wordt het project volledig in de sociale sector aangeboden? Is differentiatie niet beter voor de leefbaarheid?

Mooiland heeft een grote behoefte aan (nultreden) appartementen met lift in Nuland. Momenteel is slechts 4% van onze woningvoorraad in Nuland een appartement met lift. We willen het aanbod van dit type woning – zeker op deze locatie nabij voorzieningen – vergroten.

Er wordt momenteel gekeken in welke huurprijscategorieën (allen onder liberalisatiegrens van €763,47) de woningen eventueel worden aangeboden. Op basis hiervan kan het al zijn dat dat door variatie in de huurprijs verschillende inkomenscategorieën worden bediend binnen het plan.

22. Hoe wordt eventuele overlast voorkomen?

De meeste bewoners van een woning van Mooiland veroorzaken geen overlast en onderhouden prima contact met hun burens en omgeving. Mooiland heeft er zelf ook belang bij om mogelijke overlast zoveel mogelijk te beperken. Dat betekent dat bij de toewijzing van de appartementen standaard een verhuurdersverklaring (geen overlast) van de laatste 3 jaren moet worden overlegd en een intake (gesprek) met de wijkconsulent kan ook onderdeel uitmaken van de procedure.

23. Worden er eisen gesteld aan wat wel en niet mag worden gedaan aan de buitenzijde van het gebouw door toekomstige huurders? (zonwering, balkonaankleding etc.)

Toekomstige huurders mogen niet zomaar iets wijzigen aan de uitstraling van het gebouw. Mooiland legt vooraf vast (kleur en type) onder welke condities bijvoorbeeld een zonwering mag worden geplaatst. Ook gelden er huisregels over wat wel of niet mag in het complex/ op het balkon of terras.

Uitvoering

Mooiland gebruikt de opbrengst van de omgevingsdialoog om het schetsontwerp verder uit te werken. Op basis van het aangepaste ontwerp, de omgevingsdialoog en de onderzoeken bepaald de gemeente 's-Hertogenbosch het vervolg. Mooiland streeft er naar de planologische procedure (wijzigen bestemmingsplan) vóór juli 2021 te starten.

24. Wanneer wordt gestart met de bouw? Hoelang duurt het bouwen?

De start van de bouw is op dit moment nog niet bepaald. Mooiland hoopt in de laatste maanden van 2022 te kunnen starten met de bouw. Wel zien we in de huidige markt levertijden oplopen waardoor onbekend is of en hoeveel invloed dit heeft op de start van de werkzaamheden. Ook dient de planologische procedure nog doorlopen te worden alvorens kan worden gestart met de bouw.

25. Hoe wordt overlast tijdens de bouw voorkomen?

Bouwen brengt altijd overlast met zich mee, maar we proberen dit samen met de aannemer zoveel mogelijk te beperken voor de omgeving. Voordat we starten met bouwen wordt de omgeving altijd geïnformeerd en is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de aannemer.

26. Wordt er geheid?

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er zal worden geheid. Veelal wordt voor een andere bouwmethodiek gekozen door Mooiland (fundering op staal of in de grond gevormde schroefpalen). Afhankelijk van de gesteldheid van de bodem zal een definitieve keuze worden gemaakt. Mooiland laat altijd een bouwkundige vooropname (nulmeting) van de gebouwen in de directe omgeving, voordat we met de bouwwerkzaamheden beginnen.