

Tussentijdsverslag omgevingsdialoog
Ontwikkeling: Duyn en Daelseweg 35 in Nuland
December 2020

Programma: Appartementen gebouw DuynDael

Ontwikkelaar: Lunenburg Groep B.V.

Architect: [REDACTED], Steenbergen van Cauter architectuur

1. Wie zijn voor de omgevingsdialoog uitgenodigd en op welke manier?

Op 13 december 2019 zijn alle omwonenden die in het gemarkeerde gebied (bijlage 1) wonen middels een brief (bijlage 2) uitgenodigd voor de omgevingsdialoog op dinsdagavond 14 januari 2020 in de Lunenburg winkel aan de Duyn en Daelseweg 35 in Nuland.

Voorafgaand aan de avond is er telefonisch contact opgenomen met de omwonenden die nog niet hadden gereageerd op de uitnodiging om te vernemen of ze wel of niet deelnemen. Voor de adressen waar geen telefonisch contact mee kon worden gelegd is er een persoonlijk bezoek geweest door de medewerker de heer Robert van den Hanenberg namens de Lunenburg Groep B.V.

2. Wie waren er aanwezig (naam en adres)?

In bijlage 3 treft u het overzicht aan van de deelnemers inclusief de opmerkingen die tijdens de omgevingsdialoog bijeenkomst zijn gemaakt. Deze treft u tevens aan in punt 8. In het kader van de AVG wetgeving worden de persoonsgegevens van de omwonenden in dit verslag niet herkenbaar weergegeven.

Namens de Lunenburg groep B.V. waren de volgende personen aanwezig

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

[REDACTED] Architect van Steenberg van Cauter architectuur

[REDACTED], Vijverlei Communicatie, Consultancy & Coaching, bedrijfsadviseur

1 Bijlage 1: minimale verspreidingsgebied genodigde omgevingsdialoog is i.o.m. de heer Dennis Santbergen, Stedenbouwkundig ontwerper Gemeente 's-Hertogenbosch samengesteld.

Bijlage 2: uitnodiging naar alle omwonenden.

Bijlage 3: overzicht deelnemers omwonenden (vertrouwelijk).

In de winkel van Lunenburg werden de omwonenden ontvangen met koffie en thee door de aanwezigen van de Lunenburg groep BV. Alle aanwezigen wordt gevraagd naar het informatie formulier, indien dit nog niet is ingeleverd (bijlage 4). Wanneer iedereen plaats heeft genomen wordt de presentatie (bijlage 5) door de heren [REDACTED] en [REDACTED] gestart.

3. Wie van de genodigden waren er niet aanwezig?

Op de uitnodiging zijn er 19 reacties gekomen van 19 adressen van omwonenden. Bij de omgevingsdialoog waren 24 omwonenden aanwezig vanuit 16 adressen in het uitgenodigde gebied.

Afwezig waren 6GRO, wil graag op de hoogte worden gehouden, 7VDV en 11TIM.

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

Er is één bijeenkomst georganiseerd op 14 januari 2020, waarvoor alle omwonenden uitgenodigd zijn voor het voeren van een omgevingsdialoog. Deze omgevingsdialoog vond plaats op dinsdagavond 14 januari om 19.30 uur in de winkel van Lunenburg te Nuland. Alle genodigden zijn circa 4 weken van te voren uitgenodigd per brief op 13 december 2019.

In aansluiting op de bijeenkomst van 14 januari 2020 heeft er in de afgelopen periode persoonlijke afstemming plaatsgevonden per e-mail, telefonisch en d.m.v. persoonlijk bezoek (bijlage 6). De doelstelling van het individuele overleg is enerzijds om de beloofde informatie te delen m.b.t. het voorgenomen plan, te vernemen hoe de omgevingsdialoog tot nu toe wordt ervaren en welke vragen, opmerkingen en aandachtspunten er zijn vanuit individueel perspectief.

5. Welke informatie is gedeeld en hoe?

De heer [REDACTED] heeft namens de Lunenburg groep B.V. een ieder 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. [REDACTED] heeft vervolgens het plan toegelicht waarin hij het programma verteld; een appartementengebouw met een sociale woningbouw component. Daarnaast maakt [REDACTED] de naam van het plan bekend: Vladeracken appartementen gebouw, vernoemd naar het voormalige kasteel Vladeracken in Nuland. [REDACTED] draagt de presentatie over aan de architect de heer [REDACTED].

Architect [REDACTED] heeft de aanwezige omwonenden daarna meegenomen in de totstandkoming van het ontwerp, hierin behandelt hij een stukje van de geschiedenis van Nuland, dit op basis van 'OORSPRONKELIJK IS DE TERUGKEER NAAR DE OORSPRONG van Antoni Gaudi.' De stedenbouwkundige analyse en de ontwerpschets wordt nader toegelicht. Hij presenteert het ontwerp inhoudelijk, dit aan de hand van plattegronden, gevelaanzichten en 3D beelden van het plan in de omgeving middels een presentatie op scherm.

Bijlage 5: Presentatie en schetsontwerp nieuwbouw Lunenburg gemaakt door [REDACTED] van Steenbergen van Cauter architectuur.

Bijlage 5A: 3D impressie nieuwbouw Lunenburg gemaakt door [REDACTED] van Steenbergen van Cauter architectuur.

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

De omwonenden mochten over het gehele plan meepraten.

Na de presentatie is er aan alle omwonenden de ruimte geboden om hun vragen te stellen, dan wel opmerkingen te plaatsen, die deze presentie / nieuwbouw ontwikkeling heeft opgeroepen. Tevens is dezelfde gelegenheid geboden om tijdens de nazit individueel vragen te kunnen stellen aan de aanwezigen namens de Lunenburg Groep B.V.

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

De omwonenden hebben de ruimte gekregen om tot en met zaterdag 29 februari 2020 (ruim 6 weken na de omgevingsdialoog) middels e-mail eventuele vragen te stellen, dan wel opmerkingen omtrent het plan aan te geven.

Het e-mail adres wat na de omgevingsdialoog bijeenkomst gebruikt kon worden is een apart e-mail adres wat speciaal is aangemaakt en uitsluitend wordt gebruikt voor het nieuwbouw project 'Vladeracken appartementen gebouw' en is nieuwbouw@lunenburg.nu. Door dit speciale e-mail adres te gebruiken wordt de project informatie gescheiden van de operationele communicatie van de Lunenburg organisatie.

Uit de praktijk blijkt dat niet alle reacties voor zaterdag 29 februari 2020 binnen waren en namens de Lunenburg groep B.V. heeft de heer [REDACTED] met de desbetreffende omwonenden contact opgenomen middels e-mail, telefoon of persoonlijk bezoek. Dit om de inbreng van alle omwonenden, die hebben deelgenomen aan de omgevingsdialoog compleet te maken.

Bijlage 6: Inbreng door omwonenden die hebben deelgenomen aan de omgevingsdialoog. Het betreft de individuele e-mail berichten en Word documenten.

8. Wat waren de reacties (standpunten en zorgen) vanuit de omgeving op het initiatief?

Tijdens en na de bijeenkomst op 14 januari 2020 zijn de volgende vragen gesteld:

1VN

- Wat is uw visie op het ontwerp: Heel mooi.

2VDB

- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt? Nee.

3VDF

- Wat is uw visie op het ontwerp? Een mooi gebouw, met een goed doordacht concept.

- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt? Nee.

4VB

- Wat is uw visie op het ontwerp: Wij zijn zeer tevreden over het ontwerp, moet het wit zijn?

Antwoord: De keuze van de gevel komt voort uit de historie, toen werden de gebouwen in de loop der tijd, keer op keer uitgebreid/uitgebouwd. Om er toch een geheel van te maken werd het gehele gebouw dan geslemp/geverfd. De kleur wit is dus een overweging, maar nog niet vastgesteld, we gaan nog in overleg met welstand hier over.

- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: Voldoende parkeergelegenheid. Misschien aan de voorzijde insteekhavens i.p.v. langsparkeren?

Antwoord:

Plan voorziet in eigen parkeerbehoefte voor zowel bewoners als bezoekers op achtergelegen terrein, de 3 langsparker plekken aan de Duyn en Daelseweg compenseren de huidige 11 haakse parkeerplaatsen aan de Duyn en Daelseweg. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm voor nieuwbouw ontwikkelingen.

5HBB

- Wat is uw visie op het ontwerp: prima.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: parkeerplaatsen, hoe gaat het met parkeren, komt daar overlast van, wat is de norm hiervoor?

Antwoord:

Zie reactie 4VB

6GRO

Naar aanleiding van ons prettige gesprek zoals besproken hierbij de mail met wat extra feedback van ons uit. Nogmaals een prachtig gebouw. Dat mag gezien worden. Eigenlijk daarin geen op of aanmerkingen. Wel zouden we het bijzonder fijn vinden als we de directe kijk bij ons binnen kunnen beperken. We zitten er natuurlijk pal tegenover en heb begrepen dat er drie woonlagen zullen komen. We zijn gesteld op onze privacy en jammer als door de inkijk bij ons dat verstoord wordt. Wellicht is dat met groen en bijvoorbeeld wat platanen of een andere leiboom al op te lossen. In onze voortuin of bij jullie aan de overkant.

Antwoord:

In nauw overleg met stedenbouwkundige is afgesproken dat nieuwbouw achter de huidige voorgevelrooilijn moet liggen om hinder te voorkomen. Daarnaast is het mogelijk om de voortuin van het gebouw in overleg met omwonende te voorzien van groen i.v.m. privacy redenen, zie 3D impressie van de omgeving.

Verder hopen we dat de gemeente is gaat kijken naar de verkeersveiligheid in onze straat. Er is door de winkel veel bestemmingsverkeer wat logisch is plus alle vrachtwagens maar buiten dat wordt er ontzettend hard gereden en dat moet stoppen. Als we gaan wandelen met de kindjes vindt ik het echt doodeng. Door de stoepen tegenover en aan de kant van ons huis is het zowat onmogelijk om je koters van een veilige plek te voorzien. Meer op of aanmerkingen hebben we niet. Veel succes nog met alle geplande ontwikkelingen!

Antwoord:

Juist om veiligheidsredenen in deze woonwijk is het in ieders belang dat de detailhandel functie en aanverwante verkeersbeweging verdwijnen.

7VDV

Voor de informatie avond had ik me wel opgegeven. Helaas moest ik me op de dag zelf afmelden vanwege een ziek kind. Ik ben me deze avond in de winkel af gaan melden en heb toen kort met [REDACTED] gesproken. We spraken af dat ik een ander moment langs zou komen. Dit heb ik gedaan.

Samen met [REDACTED] heb ik de tekeningen besproken en we hebben naar de zichtlijnen (die mogelijk in mijn tuin zouden vallen) gekeken. Hierover heeft [REDACTED] ook een mail gestuurd naar de architect. Helaas hebben we hier nog geen reactie op mogen ontvangen.

Antwoord:

Tussen Duyn en Daelseweg 31 en het nieuwe gebouw ligt Duyn en Daelseweg 33, met een 2 verdiepingen hoge aanbouw aan de achterzijde die het zicht vanuit de nieuwbouw merendeels blokt. Daarnaast staan er ter plaatse van bestaande erfafscheiding tussen No. 31 en 33, 2 leilinden.

Middels een 3D invoer van de omgeving kan de architect laten zien dat de privacy door nieuwbouw niet minder is dan vanuit raam 2^e verdieping van No. 33 . In de nieuwbouw gelegen ruimtes die met gevelopeningen grenzen aan Duyn en Daelseweg 33/31 zijn slaapkamers. De inpandige loggia is naar de achtergevel van de nieuwbouw verschoven.

8VL

- Wat is uw visie op het ontwerp: leuk ontwerp. Goed plan en een verbetering voor de buurt.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: Hoe gaat het verder met de verkeersveiligheid in onze straat?

Antwoord:

Zie reactie (6GRO)

9VDBI

Wat is uw visie op het ontwerp: Hoe wordt de nieuwe erf afscheiding geregeld en hoe ziet deze er uit?

Antwoord:

Deze grenst niet aan het plan, en ligt aan overzijde van de weg. Erf afscheiding kan in overeenstemming met direct aangrenzende omwonende afgestemd worden. Er duidelijk een voorkeur voor behoudt van stenenafscheiding, die lijkt op de bestaande 6mtr hoge muur op erfgrans. Dit is echter geen kwalitatieve en duurzame oplossing voor een woonwijk. Het voorstel is om een gemetselde erfafscheiding van maximaal 3mtr hoog te maken, en daar waar gewenst op te hogen met hogere groene accenten zoals leilinden.

10VA

Wat is uw visie op het ontwerp: ik mis de carport op kavel 2999 op de omgevingsplattegrond . De 3 woonlagen hebben rechtstreeks zicht in onze tuin bij het weghalen van de bestaande muur, waardoor onze privacy in onze tuin geheel komt te vervallen.

Antwoord:

De carport is toegevoegd op de omgevingstekening en in 3D omgeving. De zijgevel van de nieuwbouw die georiënteerd is ter plaatse van de achtertuin van (Duyn en Daelseweg 37) blind uitgevoerd worden ter hoogte van de woonkamers. Dakkapellen in aangrenzend dakvlak zijn gewijzigd in dakramen t.b.v. meer privacy. De slaapkamerramen bevinden zich ter hoogte van de aanbouw volumes, door een 3mtr hoge erfafscheiding met hogere groene accenten zoals leilinden kunnen we middels het 3D model inzicht geven of privacy gewaarborgd wordt. En dat dit niet minder is dan het nabij gelegen dakkapel van de burens, Vladerackenlaan No. 1.

Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: In uw presentatie gaf u aan dat er achter op het perceel de bergingen voor de bewoners gepland waren. Deze worden 3 mtr hoog volgens Uw antwoordt op vragen.

Ons voorstel is:

- Slijp de bestaand buiten gevel af op 3 mtr hoogte.
- Verwijder het binnen blad.
- Bouw een nieuwe gevel in de kleur van de nieuwbouw tegen de bestaand gevel, zo dat deze windt en weer bestendig wordt.

Antwoord:

Dit is echter geen kwalitatieve en duurzame oplossing voor een woonwijk. Het voorstel is om een gemetselde erfafscheiding van maximaal 3mtr hoog te maken, en daar waar gewenst op te hogen met hogere groene accenten zoals leilinden.

11TIM

- Wat is uw visie op het ontwerp: Het is een mooi ontwerp, zowel de uitstraling als de indeling van het complex.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: De parkeergelegenheid van dit appartementsgebouw zal mogelijk een probleem gaan opleveren. Is een ondergronds parkeergelegenheid een optie? Zijn het huur- en of koopappartementen?

Antwoord:

Zie reactie (6GRO), ondergronds parkeren is niet noodzakelijk, en een dure oplossing voor huurappartementen in dit betaalbare segment.

12PLA

Wat is uw visie op het ontwerp: Is er sprake van inkijk en hoe wordt de nieuwe erfafscheiding geregeld?

Antwoord:

Het voorstel is om een gemetselde erfafscheiding van maximaal 3mtr hoog te maken, dakramen i.p.v. dakkapellen toe te passen en daar waar gewenst op te hogen met hogere groene accenten zoals leilinden kunnen we middels het 3D model inzicht geven of privacy gewaarborgd wordt.

13WVDD

- Wat is uw visie op het ontwerp: Mooi past in de straat.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: x.

14VS

Ik heb de mail en de bijlage nog eens bekeken en ik vind het nog steeds een mooi plan. Het gebouw past wel bij de rest van de huizen in de omgeving. Ik vind dat daar goed over nagedacht is.

Het enige wat ik mee wil geven is dat als de woningen verhuurd/verkocht gaan worden dat ze dan eerst aan de Nulanders denken zodat die in hun eigen dorp kunnen blijven als ze dat willen. En met de verbouwing hoop ik dat alle bouwvakkers heel goed opletten op het verkeer die over de Duijn en Daelseweg rijden en met name op de jonge fietsers zodat mijn kinderen rustig naar school kunnen. Die kan ik eventueel ook door de Raadhuisstraat laten fietsen maar ik beloof niet dat ze daar aandenken 's morgensvroeg.

Heel veel succes met de verder voorbereidingen en dan met het echte werk. En ik hoop dat ik op de hoogte gehouden wordt van de voortgang.

15BOE

- Wat is uw visie op het ontwerp: Mooi pand, ziet er goed uit.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: Wij willen wel graag privacy in onze tuin behouden mocht muur weg gaan. Mijn schuur staat tegen de erfafscheiding, hoe gaat dat in de nieuwe situatie?

Antwoord:

Zie reactie (12PLA)

16BAK

- Wat is uw visie op het ontwerp: Mooi
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: afscheidingsmuur van de tuin de zelfde hoogte wordt als de schuurtjes en door getrokken naar de Duyn en Daelseweg. Wat is de invloed van de nieuwbouw op onze privacy?

Antwoord:

Zie reactie (12PLA), eventueel indien benodigd kan in de balkonafschieding nog een bladvast groen opgenomen worden. Doordat bestaande 6mtr hoge muur op de erfgrens verval, komt er veel meer licht en ruimte in de achtertuin.

17LAN

- Wat is uw visie op het ontwerp: Leuk plan. Een mooi ontwerp dat passend is in een dorpse gemeenschap.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: Fijn als er ook voldoende aandacht besteed word aan het groen rondom de bebouwing.

Antwoord:

In samenspraak met omgeving zullen we trachten tot een terrein/groenplan te komen.

18VH

- Wat is uw visie op het ontwerp: Het is goed en doordacht. Na het ontwerp verder te bestuderen nog eventuele opmerkingen.
- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: Indien mogelijk zou de huidige muur, grenzend aan de percelen van Vladerackenstraat 3, 5 en 7, tot een bepaalde hoogte voor de geplande bergingen kunnen blijven staan! Kunnen wij ook een appartement kopen?

Antwoord:

Zie reactie 12PLA, appartementen zullen in huur segment aangeboden worden.

19VV

- Wat is uw visie op het ontwerp: Mooi, inkijk in de tuin blijft wel een aandachtspunt.

Antwoord:

Zie reactie 12PLA en 16BAK.

- Is er wat u betreft een eventueel aandachtspunt: huis is op 6 maart 2020 verkocht. De nieuwe eigenaren zijn geïnformeerd door 19VV.

De avond wordt vervolgens afgesloten. De omwonenden zijn nog uitgenodigd voor een kop koffie/thee. De aanwezige vanuit de Lunenburg Groep BV proberen een ieder van de omwonenden 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 Vladeracken appartementen gebouw valt ook erg goed binnen de gemeenschap.

9. Op welke punten is het initiatief vanwege de reacties vanuit de omgeving aangepast?

Ten aanzien van de privacy per omwonenden, die dit heeft aangegeven wordt er individueel afgestemd wat de wensen zijn en wat er mogelijk en haalbaar is om te kunnen uitvoeren.

De architect, de heer [REDACTED] heeft dit middels een 3D model waarop de omgeving is ingevoerd inzichtelijk gemaakt. Op 19 augustus 2020 heeft de heer [REDACTED] persoonlijk en individueel afgestemd met de volgende omwonenden (6GRO, 7VDV, 10VA, 12PLA, 15BOE, 16BAK en 19VV), dit op basis van het aangepaste plan m.b.t. de privacy. De uitkomst is positief en deze omwonenden kunnen zich vinden in de voorgestelde aanpassingen m.b.t. de privacy. In overleg met de heer [REDACTED] van de gemeente 's-Hertogenbosch is er besloten om vanuit deze omwonenden op dit moment in het afstemmingsproces geen schriftelijke verklaring te vragen, dat ze met de voorgestelde aanpassingen akkoord gaan.

Ten aanzien van de privacy betreft het de erfafscheiding, groenvoorziening op erfscheidingen en een schutting op de erfafscheiding. De architect heeft dit middels een 3D model waarop de omgeving is ingevoerd inzichtelijk gemaakt.

Ten aanzien van het parkeren geeft de architect, de heer [REDACTED] de volgende toelichting.....

Ten aanzien van de verkeersveiligheid in en om de Duyn en Daelseweg wordt dit gedeeld met de gemeente s'-Hertogenbosch en betreft de volgende zaken.....

10. Welke reacties zijn niet in het plan verwerkt en waarom niet?

Alle reacties zijn inmiddels nader onderzocht, en er is gekeken hoe we dit in het plan konden verwerken. Dit heeft geresulteerd in aangepast plan, waarbij alle reacties zo goed mogelijk vanuit het individuele belang van de omwonende zijn verwerkt, rekening houdend met niet minder privacy dan de bestaande situatie.

11. 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?

Van alle omwonenden, die zich aangemeld hebben voor de omgevingsdialoog, zijn de contactgegevens met hun toestemming verzameld. De (digitale) communicatie met de omwonenden die betrokken zijn bij de omgevingsdialoog wordt op individuele basis gedaan. Er worden geen e-mails verzonden, waarin de onderlinge e-mail adressen zichtbaar zijn en daarmee wordt de individuele privacy van de betrokken omwonenden geborgd.

Medio oktober 2020 zal het infoplan ingediend worden voor Welstandsbeoordeling. De reactie daarvan wil de Lunenburg Groep BV afwachten en daarna wordt aan alle omwonenden middels een e-mail en daar waar van toepassing middels een brief een terugkoppeling gegeven van de tussentijdse omgevingsdialoog met daarbij de uitslag van de Welstandsbeoordeling op het plan.

Tijdens de bijeenkomst is er zeer positief op het plan gereageerd dan wel op de omgevingsdialoog en de organisatie. De Lunenburg Groep heeft deze avond dan ook als zeer positief ervaren en kijkt uit naar de verdere ontwikkeling van het Vladeracken appartementen gebouw.

Lunenburg Groep B.V.