

Verslag omgevingsdialoog nieuwbouw

Appartementengebouw DuynDael

Duyn en Daelseweg 35 in Nuland

Donderdag 1 december 2022

De omgevingsdialoog m.b.t. het Appartementengebouw DuynDael betreft een doorlopende afstemming, totdat het gehele project is afgrond en opgeleverd.

In dat kader is de omgevingsdialoog van donderdag 1 december jongstleden het vervolg op de omgevingsdialoog van 14 januari 2020 en wordt er tussentijds per e-mail afgestemd, opdat de omwonende en belanghebbende, waaronder de Dorpsraad in Nuland en de gemeente 's-Hertogenbosch optimaal zijn geïnformeerd m.b.t. de bovengenoemde bouwplan ontwikkeling.

In totaal zijn er 21 adressen/instanties uitgenodigd voor de informatieavond op 1 december jongstleden en de opkomst is als volgt:

- Aanwezig 14 adressen/instantie met 17 personen.
- Verhinderig 1 instantie
- Afwezig 2 adressen.
- Geen reactie 4 adressen.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft het door de Lunenburg Groep ingediende bestemmingsplan voor het kunnen realiseren van het Appartementengebouw DuynDael goedgekeurd en 28 november jongstleden ter inzage gelegd voor de omwonende en belanghebbende om hun visie op te kunnen geven.

Conform de destijds gemaakte afspraak in 2020 heeft de Lunenburg Groep z.s.m. na de ter inzagelegging op 28 november jongstleden een vervolg informatieavond/omgevingsdialoog georganiseerd op 1 december jongstleden.

Tijdens deze avond is het procedurele vervolg besproken met het bijbehorende tijdspad (zie s.v.p. de bijlage met de presentatie). Tevens is er besproken dat er maatwerk afstemming gaat plaatsvinden per omwonende aangaande de erfgrensafscheiding, zodra de bovengenoemde ter inzage legging procedure is afgerond.

De maatwerk afstemming betreft het verwijderen van de huidige muur en het terugplaatsen van de nieuwe muur, mede ten aanzien van eventuele bebouwing tegen de huidige muur. De doelstelling is dat er zo min mogelijk overlast is voor de omwonende gedurende het veranderen van de erfgrensafscheiding en tijdens de bouw van het appartementengebouw.

Tijdens de informatieavond op 1 december jongstleden zijn de onderstaande vragen gesteld en bijbehorende antwoorden gegeven. In het kader van de vigerende privacywetgeving is het niet toegestaan om een vragensteller met naam en toenaam te mogen benoemen, indien deze informatie in een openbaar verslag wordt opgenomen. Vandaar dat er wordt gewerkt met een code per vragensteller.

Overzicht van vraag en antwoord

Vraag DD32 – VL:

Is er rekening gehouden met het vollopen/overlopen van het riool m.b.t. de Duyn en Daelseweg 35 als er 15 appartementen bijkomen? Het riool loopt op dit moment al regelmatig vol/over. Door de gemeente 's-Hertogenbosch is dit tot op heden niet opgelost.

Antwoord: De afwatering van het appartementen gebouw zorgt voor een vertraging van 24 tot 48 uur, waarmee het hemelwater het riool bereikt. Dit komt doordat het hemelwater langs 3 verschillende niveaus (Sedem dak, bestrating met infiltratie en 2 wadi's) met elk een remmende werking verloopt. Wij verwachten daardoor een neutraal effect op het vollopen/overlopen van het riool. Daarbij heeft de Lunenburg Groep conform afspraak het huidige rioleringsprobleem in de Duyn en Daelseweg bij de juiste contactpersonen van de gemeente 's-Hertogenbosch aangegeven (zie s.v.p. de e-mail van 20 december jongstleden). De Lunenburg Groep blijft dit onderwerp vanaf de zijlijn monitoren en met name ten aanzien van de Duyn en Daelseweg 35..

NS2a - WVDD

Wie houdt de bomen, die boven de erfafscheiding uitkomen bij?

Antwoord: Dit wordt geregeld door de Vereniging van eigenaren (VvE), die wordt opgericht. Het groen behoeft dus niet vanuit de aangrenzende tuinen bijgehouden te worden.

VL3 - VDBR

Komt het groen boven de erfafscheiding uit en zo ja, hoe ver?

Antwoord: Om het zicht op de aangrenzende tuinen en woningen vanuit het appartementengebouw te beperken, worden er bomen achter de erfafscheiding geplaatst die tot 1,5 m boven de erfafscheiding van 3,3 m uit gaan steken.

VL1 - BAK

Waarom is de erfafscheiding niet volledig rondom 3,3 meter hoog?

Antwoord: Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch werd dit in eerste instantie niet toegestaan. Echter op basis van deze omgevingsdialog op 1 december jongstleden is het nogmaals voorgelegd aan de gemeente 's-Hertogenbosch en is er met ingang van 13 december jongstleden als nog officieel akkoord op gegeven om de erfafscheiding rondom op 3,3 m hoogte te mogen maken.

VL7 - DH

Is de erfgrens zoals deze zichtbaar is in de presentatie juist? De omwonende geeft aan dat het lijkt alsof de erfafscheiding nu verder naar boven/Noorden ligt.

Antwoord: Deze erfgrens dient voor het indienen van het aangepaste bestemmingsplan te worden gereconstrueerd, hetgeen door een gecertificeerde landmeter is gedaan. Desondanks wordt er in de tekening voor het aangepaste bestemmingsplan toch rekening gehouden met een marge. Na de sloop kunnen de erfgrenzen in het werk goed bekeken worden.

De omwonende vraagt om hier tijdig naar te kijken en inmiddels heeft de Lunenburg Groep de omwonende voorzien van gedetailleerde informatie/tekening en toelichting. Op 20 december jongstleden laat de omwonende ons weten dat de vraag naar tevredenheid is beantwoord.

NS2a - WVDD

Wat gebeurt er met het extra hoekje aan de westzijde?

Antwoord: Dit extra hoekje blijft op basis van het ingediende en door de gemeente 's-Hertogenbosch goedgekeurde bestemmingsplan onderdeel van de terrein inrichting van het appartementengebouw DuynDael.

DD37 - VA

Komt er een nieuwe fundering voor de muur aan de oostzijde? De carport van DD37 steunt op de fundering van de muur.

Antwoord: Voor deze situatie komt een maatwerk oplossing, welke tijdens persoonlijk overleg ter plekke nader en in detail wordt verkend met de omwonende.

DD31 - VDV

Hoe hoog zitten de ramen op de eerste verdieping aan de westzijde en wat betekent dit voor het zicht op en vanuit DD31?

Antwoord: De ramen zijn 2,30 m hoog en de onderkant van het raam zit op 3 m en de bovenkant van het raam zit op 5,3 m. Er is geen zicht in de tuinen vanuit de woonverblijven door de kijkhoek en de bomen die boven de erfafscheiding uit steken. De afspraak is gemaakt om een 3D-tekening met het relevante zicht aan DD31 aan te leveren en deze tekening is inmiddels separaat toegezonden.

Onbekende vragensteller, de naam is op dit moment niet te achterhalen

Zijn er geen balkons meer bij de zijkanten van de appartementen?

Antwoord: Er zit geen balkon meer aan de westzijde. Aan de oostzijde zit 1 balkon en aan de voorkant zitten 5 balkons met gemetselde kolommen. Vanuit de Welstandcommissie van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft aangegeven dat de balkons op deze wijze moeten worden gesitueerd en dat heeft de Lunenburg Groep overgenomen in het ingediende bestemmingsplan.

VL7 - DH

Hoe zit het met de verre (noord)oosthoek qua erfgrensafscheiding ? Deze lijkt open.

Antwoord: De verre oosthoek is niet open, er komt een erfafscheiding van 3,3 m hoog, gelijk aan de overige erfafscheidingsmuren qua hoogte van ook 3,3 m. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft op 13 december jongstleden hier officieel akkoord op gegeven.

DD37 - VA

Zijn de bergingen aan de oostzijde weg (t.o.v. het eerdere ontwerp)?

Antwoord: Ja, deze zijn vervangen door bergingen aan de westzijde. Dit op basis van de wens van de stedenbouwkundige en bouwplan voorwaarden vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch.

VL5 - VH

Is het nog wel veilig? Maken de muren van 2 m hoog de toegang tot de tuinen niet te gemakkelijk?

Antwoord: De combinatie van de muren en de bomen zorgen ervoor dat de tuinen voldoende afgeschermd zijn. Mocht het onverhoopt toch niet voldoende veilig zijn dan wordt daar rekening mee gehouden in het terreinplan. In de tussenliggende tijd is er besloten dat alle erfgrans muren dezelfde hoogte krijgen van 3,30 m. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft op 13 december jongstleden hier officieel akkoord op gegeven. Daarmee vervalt het benoemde veiligheidsaspect van een muur van 2 m hoog.

VL1 - BAK

Hoe hoog zijn de ramen op de eerste verdieping aan de oostzijde? Kan er vanuit deze ramen in de tuinen van de omwonenden worden gekeken?

Antwoord: De ramen zijn 2,30 m hoog en de onderkant van het raam zit op 3 m en de bovenkant van het raam zit op 5,3 m. Er is geen zicht in de tuinen vanuit de woonverblijven door de kijkhoek en de bomen die boven de erfafscheiding uit steken.

VL7 - DH

Komen er ook bomen bij de erfafscheiding aan de noordzijde?

Antwoord: Deze zijn op dit moment nog niet ingetekend. Er gaat rekening worden gehouden met deze wens en hierover gaat gesproken worden tijdens het maatwerk-contact. Inmiddels blijkt uit overleg met zowel de Lunenburg Groep alsmede de Gemeente 's-Hertogenbosch dat dit een waardevolle toevoeging is om te doen. Er is met ingang van 20 december jongstleden inmiddels officieel akkoord op vanuit enerzijds de Lunenburg Groep en anderzijds de gemeente 's-Hertogenbosch.

DD37 - VA

Hoe groot is de afstand aan de oostzijde tussen het appartementengebouw en de erfafscheiding?

Antwoord: Deze afstand is minimaal 6,20 m aan de achterkant en 7,20 m aan de voorkant.

DD34 - VDBI

Waren het eerder koopappartementen?

Antwoord: Nee, naar de voorwaarden/voorkeur van de gemeente is er altijd sprake geweest van (sociale) huurwoningen.

Dorpsraadslid Nuland:

Wie gaat de huurwoningen toewijzen?

Antwoord: De huurwoningen worden toegewezen in eigen beheer, dit op basis van de vigerende wet- en regelgeving op dit vlak.

DD28a - VB

Komt er een trottoirband aan de voorzijde?

Antwoord: Ja, maar dit is geen doorgetrokken trottoirband. Dat staat de gemeente 's-Hertogenbosch niet toe om zo te mogen doen.

Eventuele aanvullende vragen en/of opmerkingen zijn en blijven van harte welkom. Het projectteam heeft de doelstelling om hier binnen 3 werkdagen op te reageren naar u toe.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Appartementen DuynDael



06 22 5 66666