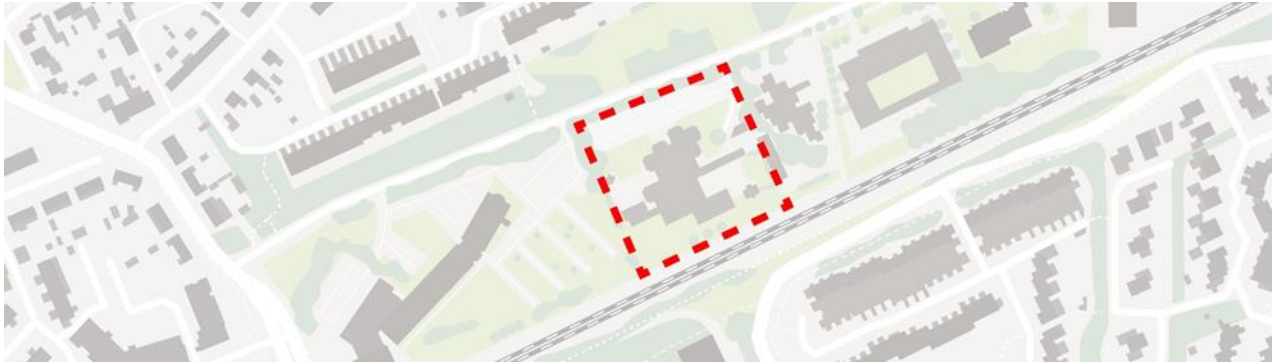


NOTITIE

Omgevingsdialoog Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen



Datum: 28 juni 2023, versie 2

Korte samenvatting

Aan de hand van onderstaande zes stappen hebben de initiatiefnemers van het Plan Hoff van Hollantlaan 2-4 te Rosmalen de omgevingsdialoog aangepakt.

1. Bepaal de omgeving
In samenspraak met de contactpersonen bij de gemeente hebben wij een verspreidingsgebied vastgesteld waarbinnen de bewoners en bedrijven een uitnodiging ontvangen.
2. Nodig uit
Voor beide bijeenkomsten zijn ruim twee weken voor de betreffende datum fysieke uitnodigingen verstuurd aan alle betrokkenen binnen het verspreidingsgebied, zie bijlagen.
3. Ga het gesprek aan
Tijdens beide bijeenkomsten zijn plannen getoond door de initiatiefnemers is samenspraak met de externe projectmanager en de architect. De aanwezigen hebben in ruime mate gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen. In beide bijeenkomsten ontstond hierdoor een levendige discussie.
4. Het verslag
Van beide bijeenkomsten, respectievelijk 7 september 2022 en 19 april 2023, zijn uitgebreide verslagen gemaakt. Voor de geanonimiseerde versie van deze verslagen verwijzen we u naar de bijlagen.
5. Deel het eindverslag
Beide verslagen zijn na de bijeenkomsten gedeeld met de aanwezigen, welke hun emailadres hebben achtergelaten én bij de omwonenden die aan hebben gegeven niet aanwezig te kunnen zijn maar wel graag het verslag wilde ontvangen.
6. Lever aan bij de gemeente
Middels deze notitie en de bijbehorende uitnodigingen en verslagen geven wij inzicht in de wijze waarop de Omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

Algemene reactie

Bij de eerste bijeenkomst werd het meest gereageerd op de onderwerpen verkeer, parkeren, geluid en landschap. Er was vooral waardering voor de landschappelijk inpassing van het plan, maar er waren zorgen over de verkeersoverlast op de Hoff van Hollantlaan. Bij de tweede bijeenkomst werd het meest gereageerd op de onderwerpen verkeer, architectuur, landschap en technische installaties. Zie de verslagen voor de antwoorden die het ontwerpteam op deze vragen heeft gesteld.

Aanpassingen

Na de eerste bijeenkomst is het plan aangepast waarbij de positie van de entree naast gebouw B is gesitueerd. Hierdoor komen de entrees van dit plan en van het buurplan HvH-laan 6-7 verder uit elkaar te liggen, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Ook zijn de initiatiefnemers het gesprek aangegaan met de afdeling verkeer over het feit dat er volgens de omwonenden op de HvH-laan veel te hard wordt gereden. De afdeling verkeer heeft enkele maatregelen voorgesteld om dit eventueel tegen te gaan.

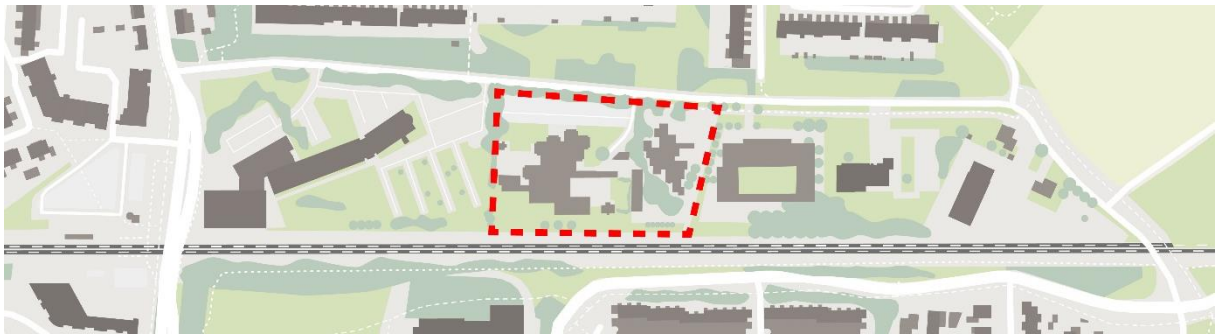
Bij het uitwerken van het lichtplan door de landschapsarchitect wordt rekening gehouden met het plaatsen van lage lichtmasten ter voorkoming van lichthinder. Ter plaatse van de uitrit wordt nader onderzocht of er aan de overzijde van de HvH-laan extra bosschage kan worden geplant om lichthinder van koplampen te beperken.

Na de eerste bijeenkomst is het plan ook om andere redenen aangepast. Vanwege marktomstandigheden is besloten om de locatie van de notarissen niet meer bij de plannen te betrekken. Hierdoor is gebouw C vervallen en is bij gebouw A het kantoorgedeelte vervallen. Daardoor zijn de parkeerplaatsen voor de notarissen aan de voorzijde van gebouw A vervallen, hetgeen de groene uitstraling van het plan aan de zijde van de HvH-laan zeer ten goede is gekomen.

Tijdens de tweede bijeenkomst is besloten om bij de uitwerking van het landschapsplan straks de samenwerking op te zoeken met de groencommissie van Kattenbosch. Verder zijn er geen wijzigingen meer aangebracht aan het plan.

UITNODIGING

Omgevingsdialoog Hoff van Hollantlaan 2-5, Rosmalen
Woensdag 7 september 2022, 19:30 – 21:00 uur



Inleiding

Initiatiefnemer Burgslot uit 's-Hertogenbosch nodigt u graag uit voor een Omgevingsdialoog in verband met een nieuw bouwplan aan de Hoff van Hollantlaan 2-5 in Rosmalen. De initiatiefnemer is voornemens om op de voormalige locaties van de sauna en het notariskantoor een nieuw bouwplan te realiseren met maximaal 120 appartementen in diverse categorieën en een nieuw notariskantoor.

Programma

Minimaal 30% van de woningen wordt in de sociale sector gerealiseerd voor cliënten van Buro3o uit Rosmalen. Buro3o biedt zorg aan kinderen, jongeren en jongvolwassenen met psychische en/of psychiatrische problematiek. Op deze locatie wonen straks cliënten volgens het "beschermd wonen-concept". Beschermd wonen is bedoeld voor jongeren met psychische of psychosociale kwetsbaarheid die nog niet of nog onvoldoende regie over hun eigen leven/dagtaken kunnen voeren.

Minimaal 30% van de woningen wordt in de categorie middenhuur gerealiseerd met een maximale huur van € 1.018 per maand (prijspeil jan 2022). Maximaal 40% van de woningen wordt vrije sector. En voor notariskantoor Hoffspoor wordt er een nieuw kantoor gebouwd van ca. 900 m2 met een aantal eigen parkeerplaatsen.

Wat is een omgevingsdialoog?

De bijeenkomst is een inloopavond waarin wij graag een open gesprek met u en de andere aanwezigen aan gaan. U kunt zowel mondeling als schriftelijk reageren op de plannen op verschillende onderwerpen, zoals:

- De ruimtelijke impact van het plan.
- Openbare orde en veiligheid.
- De mate waarin de wijk/buurt verandert qua samenstelling of zelfredzaamheid.
- Etc.

Wij zullen bij de nadere planuitwerking zo veel mogelijk rekening houden met de reacties die wij naar aanleiding van deze avond ontvangen. Bent u niet in de gelegenheid deze avond bij te wonen, dan kunt u toch reageren via onderstaand emailadres.

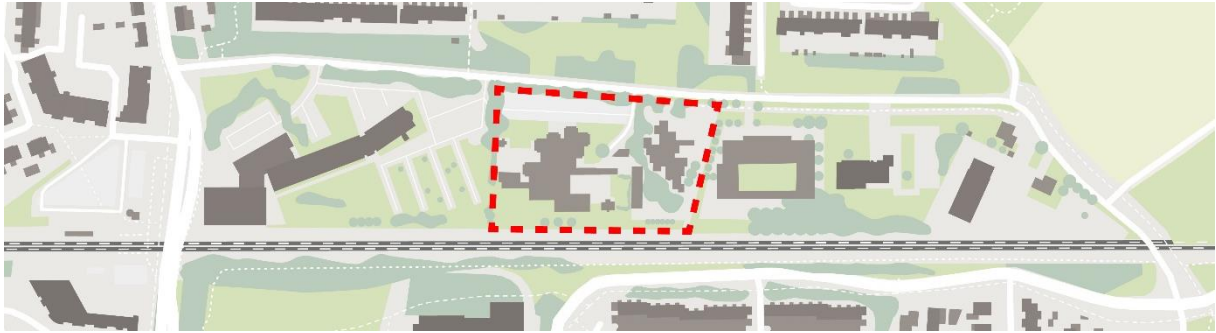
Datum en tijd

De bijeenkomst zal plaatsvinden in één van de zalen van Perron 3, gelegen aan de Hoff van Hollantlaan 1 in Rosmalen op woensdag 7 september om 19:30 uur - 21:00 uur. Wij ontvangen uw aanmelding voor deze avond graag via emailadres: info@vanlithvsi.nl.

Tijdens de avond geeft architect [REDACTED] uit 's-Hertogenbosch een toelichting op de plannen die zich nog in een heel pril stadium bevinden. Ook projectmanager [REDACTED] is aanwezig om vragen te beantwoorden. De gemeente is aanwezig als toehoorder.

VERSLAG

Omgevingsdialoog Hoff van Hollantlaan 2-5, Rosmalen Woensdag 7 september 2022, 19:30 – 21:00 uur



Aanwezig: Mede-eigenaar van de locatie , projectarchitect van De Twee Snoeken, externe projectmanager en 18 omwonenden, allen inwoners van de aangrenzende wijk Kattenbosch.

Inleiding

Dit is het verslag van de omgevingsdialoog over de ontwikkeling van het plan voor Hoff van Hollantlaan 2-5 in Rosmalen, gehouden op 7 september 2022. De gemeente en de initiatiefnemers zijn bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. In dit verslag vertellen we meer over de aanleiding en het doel van de avond, het programma, de uitwerking van de ontwikkeling en het vervolgproces.

Programma van de avond

Het programma van de informatieavond was als volgt::

- Introductie door projectmanager
- Inleiding op de ontwikkeling door de architect
- Discussie met aanwezigen over de ontwikkeling
- Informatie over het vervolgproces.

Wie waren er aanwezig?

Tijdens de avond waren er 18 bewoners uit Kattenbosch aanwezig.

Introductie

De projectmanager vertelde dat we vandaag een plan presenteren dat de initiatiefnemers in februari van dit jaar hebben ingediend bij de gemeente. Het is een plan voor drie woonblokken met in totaal ruim 110 appartementen op de locatie van de voormalige sauna én het huidige notariskantoor. De afgelopen maanden hebben we met de gemeente overleg gepleegd over de voorwaarden waaronder deze ontwikkeling mogelijk kan zijn. Op dit moment willen we in dit vroege stadium de eerste reactie van omwonenden ophalen op dit initiatiefplan, zodat we hiermee rekening kunnen houden bij de uitwerking.

Inleiding op de ontwikkeling

De architect gaf een toelichting aan de hand van een powerpoint presentatie op de plannen die in februari zijn ingediend. Het betreft een plan met drie woonblokken in drie bouwlagen die dwars op het spoor staan. Zo blijft een doorkijk vanaf de Hoff van Hollantlaan naar de groene zone rondom het spoor heel goed mogelijk. In de “veiligheidszone” van 30 meter die tot aan het spoor in acht moet worden genomen zal het overgrote deel van het parkeren een plek krijgen.

In blok A, dat aansluit op de parkeerplaats van Perron 3, komt het nieuwe kantoor van de notarissen in drie bouwlagen van ca. 300 m² bvo, dus totaal 900 m² bvo. Voor de deur krijgen zij hun eigen parkeerplaats, bereikbaar vanaf het parkeerterrein van Perron 3. Daarachter komen ca. 34 sociale huurappartementen van ca. 35 m² per stuk voor cliënten van Buro3O. Dat zijn mensen die “beschermde wonen” met 24 uren begeleiding.

In Blok B komen ca. 40 vrije sector 3- tot 4-kamerappartementen van ca. 80 m² per stuk rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Het blok krijgt een formele entree aan de Hoff van Hollantlaan en een meest gebruikte entree aan de achterzijde nabij het parkeren. Daar zal ook de lift een plek krijgen.

In blok C komen ca. 40 midden-huurappartementen van ca. 50 m² per stuk met een maximale huur van ca. € 1.000 (prijspeil 2022). Ook dit blok krijgt een formele entree aan de Hoff van Hollantlaan en een meest gebruikte entree aan de parkeerzijde.

Zoals gezegd komen de meeste autoparkeerplaatsen aan de achterzijde die ontsloten wordt aan de noordoostzijde via de huidige weg naast het notariskantoor. Bij de aansluiting van deze weg op de Hoff van Hollantlaan zullen aanvullende verkeers-remmende maatregelen worden genomen die nog uitgewerkt moeten worden. Alle appartementen krijgen per gebouw een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Discussie met aanwezigen

Reeds tijdens de presentatie van [REDACTED] werden veel vragen gesteld. We hebben ze per onderwerp gebundeld.

Verkeer

- Er komt straks slechts één inrit voor meer dan 100 appartementen. Is het niet mogelijk om een 2^e inrit te maken aan de achterzijde via het parkeerterrein van Perron 3?
Antwoord: nee, dat vindt de gemeente geen goed oplossing.
- Wij wonen tegenover de nieuwe entree van het parkeerterrein van Perron 3 en vinden de oplossing met een entree op de plek van de huidige ontsluiting van de notarissen juist een goede keuze. Want nog meer auto's afwikkelen op het parkeerterrein van Perron 3 vinden wij niet juist.
Antwoord: deze oplossing is ook in het plan opgenomen.
- Er wordt erg hard gereden op de Hoff van Hollantlaan, wel tot 100 km per uur, terwijl het een 30 km weg is. Is het mogelijk om aanvullende verkeers-remmende maatregelen te nemen?
Antwoord: die zullen in overleg met de gemeente moeten worden uitgewerkt.
- Hoe voorkomen we lichthinder door naar binnen schijnende koplampen bij de nieuwe uitrit, die aanzienlijk meer gebruikt zal gaan worden?
Antwoord: dit is een belangrijk aandachtspunt dat bij de uitwerking meegenomen zal worden.

Parkeren

- Er komen ca. 100 parkeerplaatsen. Waar gaan die andere mensen staan, want er zullen toch ook bewoners zijn met 2 auto's? Als ze maar niet langs de Hoff van Hollantlaan gaan staan.
Antwoord: het aantal parkeerplaatsen wordt voorgeschreven in de nieuwe parkeernota 2022 van de gemeente 's-Hertogenbosch. Er zullen inderdaad mensen wonen met 2 auto's maar de cliënten van Buro30 zullen géén auto hebben. Dat heft elkaar op.
- Waar gaan de bezoekers van de bewoners parkeren?
Antwoord: bij de berekeningen van de parkeercapaciteit wordt rekening gehouden met bezoekers-parkeren, dat op eigen terrein moet worden ingepast.
- Kan er niet onder de gebouwen worden geparkeerd?
Antwoord: nee, dat is een veel te dure oplossing.

Geluid

- Wat is het effect van het plaatsen van de gebouwen dwars op het spoor? Het levert mooie doorkijkjes op, maar wordt het geluid juist niet versterkt?
Antwoord: dit zal bij de geluidsberekening verder worden onderzocht, maar de verwachting is dat de plasticiteit van de woonblokken zullen bijdragen aan het dempen van het geluid.
- Kunnen er geluidsmetingen plaatsvinden om te kijken wat het effect is van het plan op de geluidsbelasting van de woningen van Kattenbosch?
Antwoord: we gaan overleggen met de geluidsadviseur.

Landschap

- Blijven de beukenhagen langs de Hoff van Hollantlaan in tact?
Antwoord: ja, die worden behouden en meegenomen in het landschapsplan, want die versterken het karakter van de Hoff van Hollantlaan. Er wordt ook regelmatig onderhoud aan gepleegd.
- Komt er een hek om het plan heen of blijft het publiektoegankelijk?
Antwoord: er komt géén hek om het terrein heen.
- Komt er veel verlichting in het plan die lichtoverlast kan veroorzaken bij onze woningen?
Antwoord: samen met onze landschapsarchitect zullen we ook een lichtplan uitwerken voor deze ontwikkeling. Daar zijn geen hoge lichtmasten voor nodig zoals op de parkeerplaats van Perron 3.

Algemeen

- We vinden het een heel mooi plan, vooral door de landschappelijke inpassing, maar we hebben veel zorgen over het verkeer.
Antwoord: Dank voor het compliment. Wij gaan samen met de gemeente kijken hoe we deze zorgen kunnen wegnemen.

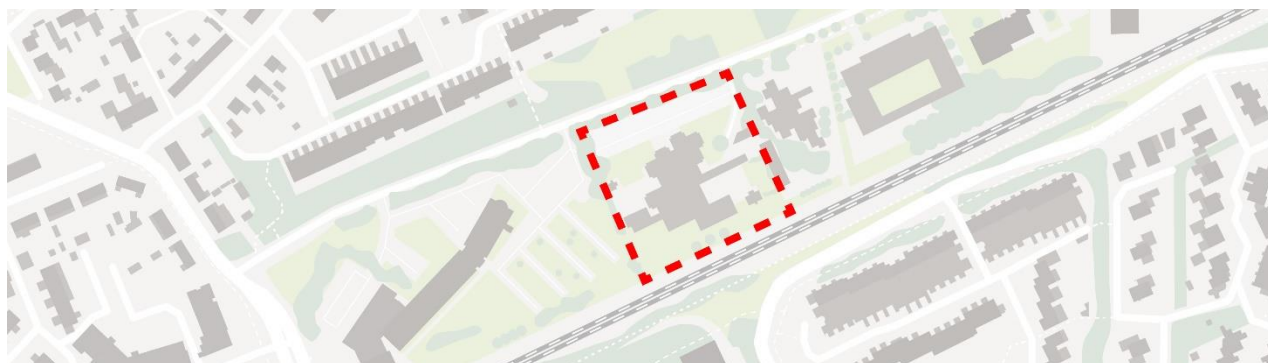
Vervolg proces

De initiatiefnemers gaan verder met het ontwikkelen van dit plan, waarbij de opmerkingen van vanavond meegenomen worden. Het zal leiden tot het indienen van een gewijzigd bestemmingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning. Ergens in dat proces zal er nog een tweede omgevingsdialoog plaatsvinden. De omwonenden zullen daar opnieuw tijdig voor worden uitgenodigd.

UITNODIGING

2^e omgevingsdialoog Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen

Woensdag 19 april 2023, 19:30 – 21:00 uur



Inleiding

Initiatiefnemer Burgslot uit 's-Hertogenbosch nodigt u graag uit voor een 2^e omgevingsdialoog in verband met een nieuw bouwplan aan de Hoff van Hollantlaan 2-4 in Rosmalen. De initiatiefnemer is voornemens om op de voormalige locatie van de sauna een nieuw bouwplan te realiseren met 52 sociale huurappartementen en 43 vrije sector koopappartementen.

Planwijzigingen en terugkoppeling

Op 7 september 2022 hebben we een 1^e omgevingsdialoog georganiseerd en hebben we diverse reacties opgehaald uit de buurt. We zullen op de avond van 19 april zo veel mogelijk antwoord geven op die vragen.

We zullen ook uitleg geven over de keuze die gemaakt is om alléén op de voormalige locatie van de sauna een tweetal gebouwen te gaan realiseren. De locatie van Hoffspoor Notarissen wordt niet meer bij de planvorming betrokken en de notarissen blijven dus op de huidige locatie zitten.

Verder zullen we een toelichting geven op de wijzigingen die het plan heeft ondergaan als gevolg van besprekingen met de afdeling Stedenbouw en met de Welstandscommissie.

Wat is een omgevingsdialoog?

De bijeenkomst is een inloopavond waarin wij graag een open gesprek met u en de andere aanwezigen aan gaan. U kunt zowel mondeling als schriftelijk reageren op de plannen op verschillende onderwerpen, zoals:

- De ruimtelijke impact van het plan.
- Openbare orde en veiligheid.
- De mate waarin de wijk/buurt verandert qua samenstelling of zelfredzaamheid.

Wij zullen bij de nadere planuitwerking zo veel mogelijk rekening houden met de reacties die wij naar aanleiding van deze 2^e omgevingsdialoog ontvangen. Bent u niet in de gelegenheid deze avond bij te wonen, dan kunt u een e-mail sturen via onderstaand emailadres, en dan kunt u de tekeningen ontvangen waarop u vervolgens per e-mail kunt reageren.

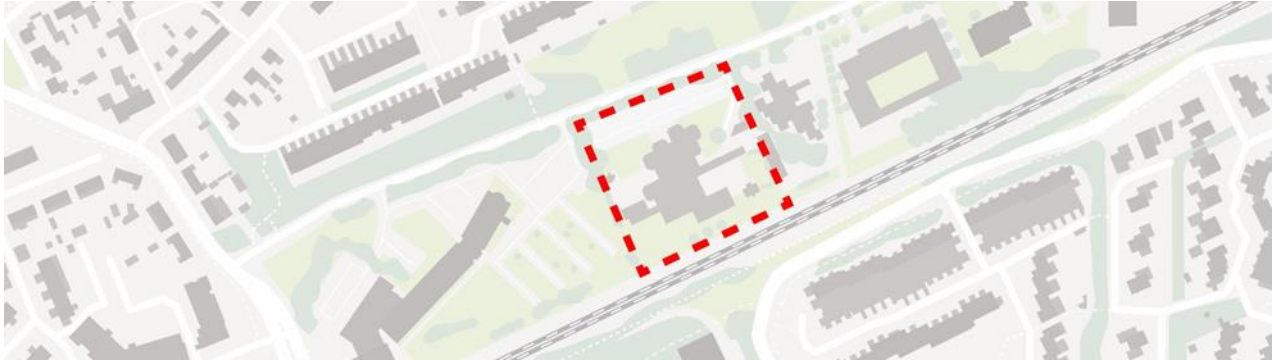
Datum en tijd

De bijeenkomst zal plaatsvinden in één van de zalen van De Kentering Partycentrum, Dorpsstraat 54 in Rosmalen op woensdag 19 april om 19:30 uur - 21:00 uur. Wij ontvangen uw aanmelding voor deze avond graag via het volgende emailadres: info@vanlithvsi.nl. Tijdens de avond geeft architect [REDACTED] uit 's-Hertogenbosch een toelichting op de plannen. Ook projectmanager [REDACTED] is aanwezig om vragen te beantwoorden.

VERSLAG

Omgevingsdialoog Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen

Woensdag 19 april 2023, 19:30 – 21:00 uur



Aanwezig: Mede-eigenaar van de locatie , projectarchitect van De Twee Snoeken), externe projectmanager namens de eigenaren en 20 omwonenden, allen inwoners van de aangrenzende wijk Kattenbosch.

Inleiding

Dit is het verslag van de 2^e omgevingsdialoog over de ontwikkeling van het plan voor Hoff van Hollantlaan 2-4 in Rosmalen, gehouden op 19 april 2023. De gemeente en de initiatiefnemers zijn bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. In dit verslag vertellen we meer over de aanleiding en het doel van de avond, het programma, de uitwerking van de ontwikkeling en het vervolgproces.

Programma van de avond

Het programma van de informatieavond was als volgt::

- Introductie door projectmanager
- Inleiding op de ontwikkeling door architect
- Discussie met aanwezigen over de ontwikkeling
- Informatie over het vervolgproces.

Wie waren er aanwezig?

Tijdens de avond waren er 20 bewoners uit Kattenbosch aanwezig.

Introductie

De projectmanager vertelde dat sinds de vorige Omgevingsdialoog dd. 7 september 2022 e.e.a. aan het plan is gewijzigd. Zo hebben de initiatiefnemers in goed overleg met de notarissen besloten de samenwerking geen vervolg te geven. De marktontwikkelingen maken de nieuwbouw van een notariskantoor in ruil van de bestaande locatie van de notarissen helaas niet meer mogelijk. Het huidige plan bestaat nog uit twee gebouwen op alleen de locatie van de voormalige sauna. Gebouw A is uitgebreid met extra woningen voor Bureau 30, waardoor het totaal uitkomt op 52 woningen van ca. 35 m2 gebruiksoppervlakte. Gebouw B bestaat nog steeds uit 43 vrije sector woningen, waarvan een deel onder de categorie “betaalbare koop” zal vallen. Verder heeft welstand inmiddels het plan positief beoordeeld, zowel in de versie met drie gebouwen als in de versie met twee gebouwen.

Inleiding op de ontwikkeling

De architect gaf een toelichting aan de hand van een powerpoint presentatie op de plannen die in februari zijn aangepast naar twee gebouwen. Een doorkijk vanaf de Hoff van Hollantlaan naar de groene zone rondom het spoor blijft heel goed mogelijk. In de “veiligheidszone” van 30 meter die tot aan het spoor in acht moet worden genomen zal het parkeren een plek krijgen. De extra parkeerplaatsen aan de Hoff van Hollantlaan, die oorspronkelijk voor de notarissen waren bedoeld zijn uit het plan verdwenen.

In blok A, dat aansluit op de parkeerplaats van Perron 3 komen dus 52 sociale huurappartementen van ca. 35 m2 per stuk voor cliënten van Buro3O. Dat zijn mensen die “beschermde wonen” met 24 uren begeleiding.

In Blok B komen 43 vrije sector 3- tot 4-kamerappartementen van ca. 80 m2 per stuk rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Het blok krijgt een formele entree aan de achterzijde van het plan nabij het parkeren. Daar zal ook de lift en het hoofdtrappenhuis een plek krijgen.

Zoals gezegd komen alle autoparkeerplaatsen aan de achterzijde die ontsloten wordt aan de noordoostzijde via een nieuw aan te leggen weg. Bij de aansluiting van deze weg op de Hoff van Hollantlaan zullen aanvullende verkeers-remmende maatregelen worden genomen die nog uitgewerkt moeten worden. Alle appartementen krijgen per gebouw een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Discussie met aanwezigen

Reeds tijdens de presentatie van Joost werden veel vragen gesteld. We hebben ze per onderwerp gebundeld.

Verkeer

- Waar komt de entree van de auto's en de fietsers?

Antwoord: De auto-entree ligt op de plek waar vroeger de entree van de sauna was aan de HvH-laan. Vandaar kan via een weg de parkeerplaats aan de achterzijde worden bereikt. De fietsers kunnen dezelfde weg kiezen, maar kunnen ook via de parkeerplaats van Perron 3 het terrein benaderen.

- Welke maatregelen worden genomen om de snelheid op de HvH-laan te verminderen?

Antwoord: De HvH-laan was een 50 km weg die toegankelijk was voor o.a. een bus. Het is een 30 km weg waarover geen bus meer rijdt. Daar passen andere verkeer remmende maatregelen bij dan de huidige “chicane”. De gemeente en de initiatiefnemers zijn in overleg over deze verkeer remmende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van verkeersplateaus. Maar daarover zijn nog geen besluiten genomen.

- Is het mogelijk om de gehele HvH-laan opnieuw in te richten met geluidluwe stenen?

Antwoord: Dat is een vraag die wij niet kunnen beantwoorden, maar die de bewoners aan de gemeente moeten stellen.

Architectuur

- U kiest voor veel lichte kleuren. Wij zijn daar erg kritisch op en willen weten wat dit betekent voor de vervuiling van de gevels op langere termijn.

Antwoord: [REDACTED] vertelt dat je bij lichte tinten metselwerk extra goed moet letten op de detaillering van de gevels. Vervuiling wordt altijd veroorzaakt door lekwater en dat moet van de gevel af geleid worden. We zullen daar veel aandacht aan besteden.

- Wat betekent het extra fijnstof voor het onderhoud aan de gebouwen?
Antwoord: Fijn stof is een probleem voor de gevels als het via regenwater op het gebouw terechtkomt. Dan geldt eigenlijk dezelfde spelregels als hierboven is beschreven.
- Wij vinden het een mooie combinatie, geel metselwerk in een groene omgeving. De referentiebeelden spreken ons aan.
Antwoord: dank voor het compliment.

Landschap

- Is het mogelijk om de samenwerking op te zoeken met de groencommissie van Kattenbosch?
Antwoord: Ja, dat is zeker mogelijk. Contactgegevens zijn na de bijeenkomst uitgewisseld.
- Komen er wel nieuwe bomen op het terrein?
Antwoord: Ja, de tekening van onze landschapsarchitect Deltavormgroep laat zien waar nieuwe bomen, struiken en heester een plek krijgen. In het definitief ontwerp wordt dit plan verder uitgewerkt.

Algemeen

- Kunt u iets meer zeggen over de doelgroep van gebouw A?
Antwoord: Cliënten van Bureau 30 zijn jongeren met psychische of psychosociale kwetsbaarheid die nog niet of nog onvoldoende regie over hun eigen leven/dagtaken kunnen voeren. Zij hebben in gebouw A een zelfstandige, eigen woonruimte, maar kunnen een beroep doen op begeleiding. Er zijn meerdere gezamenlijke ruimten voor ontmoeting met de andere bewoners. Hier kunnen de maaltijden samen worden gebruikt of er worden gezamenlijke activiteiten ondernomen. Er is altijd, 24 uur per dag een begeleider aanwezig voor ondersteuning.”
- In welke categorie worden de appartementen van gebouw A verhuurd?
Antwoord: Daarover vindt nog afstemming plaats, maar in ieder geval onder de liberalisatiegrens.
- Is er al bekend welke woningbouwvereniging eigenaar wordt van gebouw A?
Antwoord: Nee, dat is nog niet bekend. Er vinden verkennende gesprekken plaats.
- Wat wordt er met het terrein gedaan tot aan de bouw? Er vinden illegale stortingen plaats etc.
Antwoord: [REDACTED] neemt deze waarschuwing mee en kijkt wat er aan gedaan kan worden.
- Ontstaat er net zo’n entree bij HvH-laan 6-7 van waaruit veel licht schijnt richting de HvH-laan?
Antwoord: Nee, beide entrees van de gebouwen bevinden zich aan de achterzijde van het plan, nabij de parkeerplaats.
- Worden de tekeningen meegestuurd met het verslag?
Antwoord: de belangrijkste tekeningen uit de presentatie worden met dit verslag als bijlage meegestuurd.
- Waar komen de installaties van de gebouwen?
Antwoord: Dit is ook een aandachtspunt geweest bij de welstandsbehandeling. Wij zullen die concentreren in het midden van de gebouwen, zo veel mogelijk uit het zicht. De zonnepanelen zullen zo veel mogelijk achter de dakrand worden geplaatst.
- Hoe is het met de geluidsoverlast van de installaties? Want de installaties van Perron 3 geven heel veel geluidsoverlast.
Antwoord: De installaties behorende bij woningen zijn van een andere schaal dan de die van Perron 3. We nemen het verzoek mee om de geluid producerende delen van de installaties zo veel mogelijk naar het spoor te richten.

- Waarom wordt er niet gekozen voor geothermie?

Antwoord: Collectieve systemen zoals geothermie of Warmte Koude Opslag (WKO) zijn niet haalbaar bij dit project vanwege de beperkte schaal.

Vervolg proces

Wij gaan verder met het uitwerken van het ontwerp bestemmingsplan, dat hopelijk vóór de zomer kan worden ingediend bij het college van B&W. Na vrijgave van dit bestemmingsplan door het college zal dit direct ná de zomer 6 weken ter visie worden gelegd. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Na beantwoording van eventuele zienswijzen hopen we nog vóór het einde van het jaar het bestemmingsplan te laten vaststellen in de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Aansluitend zullen wij een omgevingsvergunning voor het bouwplan indienen.

Bijlagen

- 2 beelden van landschapsarchitect Deltavormgroep.
- 4 beelden van architect De Twee Snoeken.

Aangepast plan

- Blok C middenhuur niet rendabel
- Notarissen blijven zitten
- Alleen Blok A en B ontwikkelen
- Extra woningen voor Buro 30 in blok A



Referenties Landschapsontwerp



De voetpaden in het gebied worden voor zover mogelijk uitgevoerd in een halfverharding. Daarnaast wordt voorgesteld om grasstenen te parkeren. Hiermee wordt het verhard oppervlak zo veel mogelijk verkleind en wordt zo veel mogelijk water op locatie geïnfiltreerd.



APPARTEMENTEN HOFF VAN HOLLANTLAAN

Luchtfoto Blok A en B



Gevelontwerp

REFERENTIE

- Geel-rode baksteen
- Witte banden
- (geanodiseerde) Grijs
kozijnen

*Engels Park Groningen,
Bedaux de Brouwer*



Achterzijde van Blok A aan parkeerplaats met hoofdentree



Voorzijde van Blok B aan HvH-laan

