

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 09.0671
B&W verg.. : 9 juni 2009
Cie_verg. : 9 september 2009
Raadsverg.. : 22 september 2009

Onderwerp: Vaststelling woningdifferentiatie herontwikkelingslocatie Carolus - De Herven

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u deze nota aan over het vaststellen van de woningdifferentiatie voor de herontwikkelingslocatie Carolus - De Herven ter uitvoering van de door uw raad op 24 juni 2006 aanvaarde motie.

2) Samenvatting

Op 24 januari 2006 heeft uw raad de ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de herontwikkelingslocatie Carolus - De Herven vastgesteld. Daarbij is ten aanzien van het woningbouwprogramma een motie aangenomen, die aangeeft dat het percentage sociale woningbouw naar boven wordt bijgesteld voor zover dat tegemoet komt aan de werkelijke behoefte aan woningbouw in deze sector. Naar aanleiding van deze motie wordt voorgesteld, gelet op het huidige woonbeleid, de woonkenmerken voor stadsdeel Noord en het feit dat woningbouw op de locatie Carolus - De Herven pas na 2010 gerealiseerd zal worden, het aandeel woningen in de sociale sector te wijzigen van 20% naar minimaal 25%. Daarnaast dient minimaal de helft van deze woningen een huurwoning te zijn en dienen binnen deze sector tenminste 25 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen voor bijzondere doelgroepen te worden gerealiseerd.

Op basis van de door uw raad vastgestelde ruimtelijk-functionele uitgangspunten en bovengenoemde wijziging in het woonprogramma is voor het gehele plangebied één stedenbouwkundig plan opgesteld. Doel daarvan is om tussen de ziekenhuislocatie en de locatie van het verpleegtehuis De Herven ruimtelijk eenheid en samenhang te laten ontstaan. Deze samenhang wordt met name gewaarborgd door een noord-zuid verbinding door het woongebied, vanaf de Hervensebaan tot aan de dijk, met de daaraan gekoppelde woonbebouwing en groenstructuur. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van in totaal circa 460-485 woningen. Langs de Bruistensingel en de Hervensebaan worden appartementen, in hoogte variërend van 3 tot en met 8 bouwlagen, gerealiseerd, terwijl op het achtergelegen terrein grondgebonden woningen worden gebouwd. Door de grondgebonden woningen wordt een goede overgang gecreëerd naar de bestaande woningen in woonwijk De Herven. Tot slot voorziet het stedenbouwkundig plan in het realiseren van een woongebied in een parkachtige omgeving.

In verband met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerlawaaai zal ter hoogte van het plangebied op zowel de Bruistensingel als de Hervensebaan geluidsreducerend asfalt worden aangelegd. Het plan ondervindt verder geen milieubelemmeringen.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is op meerdere momenten overleg gevoerd met een ingestelde klankbordgroep, bestaand uit Wijkvereniging De Herven en Ondernemersvereniging De Herven. Daarnaast is nog een afzonderlijk overleg gevoerd met bewoners aan de Eerste Herven. Genoemde overleggen hebben geleid tot aanpassingen in het plan.

Het stedenbouwkundig plan zal nu worden vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan, waarvoor na de zomervakantie de planologische procedure wordt opgestart (vooroverleg en inspraak).

3) Inleiding

Op 24 januari 2006 zijn aan uw raad de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en omgeving voorgelegd. In dit raadsvoorstel worden drie te (her)ontwikkelen deelgebieden onderscheiden, te weten het gebied van het Carolusziekenhuis en verpleegtehuis De Herven, het gebied rondom station Oost, en het gebied Aartshertogenlaan / Sportpark de Vliert. Uw raad heeft besloten in te stemmen met de in het voorstel opgenomen ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden en te starten met een nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten voor het Carolusterrein ten behoeve van een planologische procedure. Tegelijkertijd heeft uw raad een motie aanvaard, waarin is bepaald dat de percentages sociale woningbouw naar boven worden bijgesteld, voor zover dat tegemoet komt aan de werkelijke behoefte voor woningbouw in deze sector.

Voor de locatie Carolus - De Herven is inmiddels op basis van bovengenoemd raadsbesluit een stedenbouwkundig plan (inclusief woonprogramma) ontwikkeld. In dit voorstel wordt uw raad geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan voor deze locatie en wordt de daarin opgenomen woningdifferentiatie, als uitvoering van de door uw raad aangenomen motie, ter instemming voorgelegd.

4) Inhoud

Probleemstelling + korte toelichting:

Op 24 januari 2006 heeft uw raad voor de locatie Carolus - De Herven de volgende ruimtelijke en functionele uitgangspunten vastgesteld:

Bij de herontwikkeling van de locatie Carolus en de Herven naar een woonomgeving dient een duidelijke herkenbare (stedelijke) presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan gerealiseerd te worden met behoud van het groene karakter. Tevens dient een goede ruimtelijke aansluiting op de belendende woonbuurt de Herven gerealiseerd te worden. Concreet zijn daarbij de volgende punten aangeven:

1. *Voor een goede aansluiting op het groengebied de Heinis dient een strook grond, gelegen aan de westzijde van de locatie, bestemd te worden tot een onbebouwde groene zone.*
2. *De ontsluiting van de locatie dient plaats te vinden op de Hervensebaan.*
3. *Er wordt geen autoverbinding gerealiseerd naar de woonbuurt de Herven.*
4. *Er kunnen fiets- en voetgangersverbindingen tot stand komen met de woonbuurt de Herven.*
5. *Op de locatie worden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, hetgeen een minimum aan bestrating en een maximum aan groen impliceert, waarvan het merendeel in de openbare sfeer.*
6. *De bouwhoogte van deze woningen loopt op van 3 bouwlagen (grondgebonden woningen) bij de woonbuurt de Herven tot 8 bouwlagen (appartementen) op de hoek Bruistensingel/Hervensebaan.*
7. *Het bewonersparkeren vindt op eigen terrein plaats. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.*
8. *Op de locatie 'Carolus Ziekenhuis' kunnen in totaal circa 350 woningen gebouwd worden.*
9. *De locaties 'Verpleegtehuis de Herven' en 'het klooster' (Zusters H. Carolus van de Borromeus) worden ingevuld op een wijze die aansluit op de invulling van de locatie 'Carolus Ziekenhuis', zodat een stedenbouwkundig plan ontstaat.*
10. *De woningdifferentiatie voor de locatie is als volgt: 20% sociale sector, 30% middeldure sector en 50% dure sector.*

11. Aan de Hervensebaan kan wonen gecombineerd worden met werken.

Voor wat betreft de woningdifferentiatie genoemd onder punt 10 heeft uw raad echter een motie aanvaard, die aangeeft dat het percentage sociale woningbouw naar boven wordt bijgesteld voor zover dat tegemoet komt aan de werkelijke behoefte aan woningbouw in deze sector.

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

In het plangebied hebben verschillende partijen een grondpositie. Voor het ziekenhuisterrein zijn AM Wonen en Bouwfonds Ontwikkeling gezamenlijk de toekomstige eigenaar. Het terrein van verpleegtehuis de Herven is in eigendom van Slokker Vastgoed. De tussen beide gebieden gelegen waterloop is van de gemeente. Het klooster aan de Hervensebaan, dat is gelegen aansluitend aan het terrein van het ziekenhuis, doet in de planontwikkeling niet mee, aangezien de eigenaar het huidige gebruik wil blijven voortzetten.

Om ruimtelijk eenheid en samenhang tussen de ziekenhuislocatie en de locatie van het verpleegtehuis te laten ontstaan, is het wenselijk om voor beide te ontwikkelen gebieden één stedenbouwkundig plan te maken. Daarom is met de betreffende marktpartijen afgesproken dat zij, overeenkomstig de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten, gezamenlijk één stedenbouwkundig plan voor het totale gebied opstellen. Hieronder wordt ingegaan op welke wijze invulling is gegeven aan de door uw raad aanvaarde motie over het woonprogramma en zal tevens een beschrijving van het stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied worden gegeven.

Woonprogramma

Ruim een jaar na de besluitvorming over de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie Carolus - De Herven heeft uw raad een geactualiseerde visie op het woonbeleid ("Nota Wonen 2007") vastgesteld. Een van de belangrijkste doelstellingen van dit woonbeleid is om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter. Zowel in bestaande als in nieuwe wijken moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus en verschillende woningtypen.

In de nota Wonen 2007 is na uitvoerige analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt de volgende differentiatie voor het woningbouwprogramma voor de komende periode vastgelegd. Deze differentiatie geldt als stedelijk gemiddelde en is als volgt:

- sociale sector (huur en koop): 30% t/m 2010 en 25% na 2010
- middeldure sector: 30%
- dure sector: 40% t/m 2010 en 45% na 2010.

Een andere doelstelling van de "Nota Wonen 2007" betreft het vergroten van het woningaanbod voor 'bijzondere doelgroepen'. Dit betekent het creëren van woningen voor mensen die specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben. Hiertoe worden mensen gerekend die om diverse redenen, tijdelijk of permanent, begeleiding en/of zorg nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben (bv. lichamenlijk of verstandelijk gehandicapt).

Bovengenoemd woonbeleid is betrokken bij de wijze waarop invulling is gegeven aan de door uw raad aangenomen motie over het woonprogramma voor deze locatie. Verder zijn daarbij de woonkenmerken van de omgeving van het plangebied meegewogen.

De locatie Carolus - De Herven maakt deel uit van de wijk Noord. De wijk Noord bestaat uit een aaneenschakeling van (woon)buurten, die in hoofdzaak in de jaren '70 zijn ontstaan. Kenmerken voor de buurten zijn de veelal sobere architectuur (in hoog tempo gebouwd), de geïsoleerde

ligging en het introverte karakter.. De woningvoorraad van Noord wordt gekenmerkt door een relatief beperkter deel koopwoningen (36% t.o.v. 53% voor de hele stad). Bovendien hebben de koopwoningen in deze wijk een relatief lagere WOZ-waarde t.o.v het stedelijk gemiddelde. De samenstelling van de huishoudens in Noord komt vrijwel overeen met het stedelijke gemiddelde.

Gelet op deze kenmerken van de bestaande woningvoorraad en huishoudensamenstelling moet op vrijkomende woningbouwlocaties in Noord gedifferentieerd gebouwd gaan worden conform de uitgangspunten van de nota Wonen 2007. Dit betekent woningbouw voor zowel startende huishoudens op de woningmarkt (starters moeten de mogelijkheid hebben om in de 'eigen' wijk te blijven wonen), tevens moeten er mogelijkheden komen voor voldoende doorstroming. Het woningbouwprogramma moet dus bestaan uit een mix van woningen in de sociale sector en koopwoningen in het middeldure en dure segment.

Naar aanleiding van de in 2006 aangenomen motie door uw raad m.b.t. het aandeel sociale woningbouw, en het woonbeleid uit de nota Wonen 2007 is het wenselijk de woningdifferentiatie voor de locatie Carolus – de Herven te wijzigen en het aandeel in de sociale sector te verhogen naar minimaal 25% (de woningbouw op deze locatie wordt gerealiseerd na 2010). In het totale plangebied kunnen circa 460-485 woningen worden gebouwd binnen het opgestelde stedenbouwkundig plan. Voor deze woningen wordt voorgesteld de volgende verdeling te hanteren:

- minimaal 25% sociale sector (koop maximaal €180.000,- en huur maximaal € 499,50 prijspeil 2009);
- minimaal 25% middeldure sector (koop maximaal € 275.000,- prijspeil 2009);
- maximaal 50% dure sector.

Van de woningen in de sociale sector dient minimaal de helft in de huursfeer te worden gerealiseerd. Bovendien dienen binnen deze sector ten minste 25 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen voor bijzondere doelgroepen te worden gerealiseerd. Deze wooneenheden worden ten behoeve van de genoemde verdeling gelijkgesteld aan 10 zelfstandige woningen.

Verder zullen in het plan zowel grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, stadswoning) en appartementen worden gerealiseerd. Door deze mix in woningtypen is de nieuwbouw gericht op verschillende doelgroepen: 1- en 2- persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen, starters en ouderen (met en zonder zorgbehoefte). Het is nadrukkelijk van belang te constateren dat de markt van dure appartementen sterk afhankelijk is van zowel de kwaliteiten van de locatie als van de macro-economische situatie. Op dit moment lijkt de afzetbaarheid van dure appartementen op een verzadigingsniveau te komen. Vandaar dat in dit woningbouwprogramma wordt uitgegaan van maximaal 50% in de dure sector, waardoor een verschuiving van de dure naar de middeldure sector altijd mogelijk blijft.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben marktpartijen rekening gehouden met bovengenoemde woningdifferentiatie.

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarvan een weergave op A3-formaat is bijgevoegd (zie bijlage 1). Het uitgebreidere boekwerk van dit plan ligt voor uw raad ter inzage.

Het plangebied wordt op dit moment gekenmerkt door zijn beslotenheid, de boomopstanden en de watergang in combinatie met de vijfverpartij. De grootschalige functie van het ziekenhuis claimt het gebied door intensieve verkeersbewegingen en een relatief groot verhard oppervlak.

Een transformatie van het gebied in een nieuw woon- en leefgebied voor een grote diversiteit aan doelgroepen maakt het mogelijk de identiteit van de plek te versterken. Het plangebied ligt namelijk aan de voet van het cultuurhistorische erfgoed van de Heinis. De noordrand van het gebied sluit direct aan op de oude dijk.

Het ontwerp reageert hierop door een noord-zuid verbinding te maken in het nieuwe woongebied. Deze loopt vanaf de entree aan de Hervensebaan tot aan de dijk, waardoor het plangebied wordt verbonden met de Heinis. De noord-zuid verbinding vormt de groene ruggengraat en identiteitsdrager van de nieuwe woonwijk en zorgt er tevens voor dat het noordelijk en zuidelijk deel ruimtelijk en functioneel een eenheid vormen. Verder is de bestaande kwaliteit van het terrein en het huidige wateroppervlak (waterloop van oost naar west) aanleiding om de randen te versterken met beplanting en de bestaande watergang langs de zuidrand door te trekken. Met deze strategie wordt de 'groen-blauwe' kwaliteit voor het totale gebied ingezet en het karakter van de plek versterkt.

Ten oosten van de 'groene' noord-zuid verbinding (ontsluitingsweg) zullen met name grondgebonden woningen worden gerealiseerd, terwijl ten westen ervan appartementen komen. Een uitzondering daarop betreft de bouw van appartementen langs de Hervensebaan ten oosten van de hoofdontsluiting. Hier is gekozen voor gestapelde bebouwing in 4-5 lagen, omdat stedenbouwkundig gezien deze weg om een forsere bouwmassa vraagt, vergelijkbaar met de bebouwing aan de overzijde. Verder zorgt deze bebouwing voor afscherming van wegverkeerslawaai voor het achtergelegen nieuwe woongebied. In dit woongebied komen vrije kavels, die in maat en schaal aansluiten op de bestaande woonwijk De Herven. Dit terrein krijgt het karakter van een woonerf. De nieuwe grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één kap) sluiten aan op de randen van de naastgelegen woonwijk.

De ontsluitingsweg zelf wordt aan de oostzijde ondersteund met grondgebonden (stads)woningen, die qua architectuur en buitenruimte soortgelijk worden vormgegeven om duidelijk als ruggengraat te fungeren. Deze woningen vormen in massa ook de overgang tussen de vrije kavels in het oosten en de appartementen in het westen. Voor de woningen in het noordelijk deel (achter de Eerste Herven) is, in verband met de achtergelegen bestaande woningen, gekozen voor tweekappers/geschakelde woningen in plaats van de meer gesloten blokken rijwoningen. Daardoor ontstaat wat meer openheid.

Ten westen van de ontsluitingsweg zijn de appartementen geprojecteerd. Deze appartementen zijn in hoogte opgebouwd richting het westen en presenteren zich als voorbode voor de stadsentree. De appartementen zijn zodanig gesitueerd dat ze als onafhankelijke gebouwen herkenbaar zijn en een vrije positie claimen in het landschappelijk vlak dat zich van noord naar zuid uitstrekt. Dit vlak is een openbaar toegankelijk terrein, waarbij de combinatie van water, oevers, verharde plateaus en wandelpaden zorgt voor een attractieve landschappelijke ruimte die aansluit bij de Heinis. Als markering van de Heinis is een appartementengebouw gepositioneerd aan de voet van de dijk. Richting het zuiden volgen de appartementen de doortrekking van de waterloop, waardoor deze woningen woonkwaliteit verkrijgen door oriëntatie op het water.

Qua bouwhoogte variëren de appartementen, conform de ruimtelijke uitgangspunten, van 3 tot en met 8 bouwlagen. Een hoogte van 8 bouwlagen komt op de kop van twee appartementengebouwen voor. Een dergelijke hoogte (circa 25 meter) komt overeen met de grens die in de "Nota Hoogbouw" voor hoogbouw wordt aangehouden. Boven deze hoogte verlangt de "Nota Hoogbouw" een nader ruimtelijk onderzoek, waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet wordt nagegaan. Door de realisatie van halfverdiepte parkeergarages onder de appartementen en de wens om bij de uitwerking van de bouwplannen enige flexibiliteit te behouden, kan de werkelijke bouwhoogte op deze twee plekken wat hoger uitkomen dan 25 meter. Aangezien deze afwijking maximaal slechts 3 meter bedraagt, het maximaal aantal bouw/woonlagen altijd beperkt blijft tot 8 en deze hoogste bouwblokken in het

plan op ruime afstand van bestaande woningen zijn gelegen (circa 90 meter tot aan de woningen aan de westzijde van de Bruistensingel en circa 150 meter tot aan de woningen in woonwijk De Herven), is ervoor gekozen om geen nader ruimtelijk onderzoek te verrichten. Het plan doet daarmee ook geen afbreuk aan de doelstelling van de “Nota Hoogbouw”.

Voor wat betreft het parkeren wordt, conform de “Nota Parkeernormen”, voor de bewoners op eigen terrein parkeergelegenheid gerealiseerd. Bij de appartementen gebeurt dit halfverdiept onder de gebouwen. Voor de bezoekers wordt parkeergelegenheid in het openbaar gebied aangelegd. Om versnippering van auto’s in het gebied zoveel mogelijk te voorkomen worden bij de appartementengebouwen compacte parkeerstrips gerealiseerd.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat voor het totale plangebied een beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden, zal als basis dienen voor de welstandstoets voor de nog op te stellen bouwplannen.

Openbaar gebied

De in 2006 vastgestelde uitgangspunten gaan in het kort ook in op het toekomstig openbaar terrein in het plangebied. Hoewel een definitief inrichtingsplan pas in een later stadium kan en zal worden opgesteld, is nu wel reeds op hoofdlijnen richting gegeven aan de invulling van het openbaar gebied. Het gebied zal voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten worden op de Hervensebaan. Hier komen twee ontsluitingen: een hoofdontsluiting tegenover het Hervion College (Hervensebaan 5) en een tweede ontsluiting ten westen van het klooster. Voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) zal er een aansluiting op de dijk worden gemaakt (ter hoogte van restaurant D’n Boerderij), een aantal doorsteken richting woonwijk De Herven aan de oostzijde van het plangebied en een aansluiting op de Bruistensingel in het noordelijk plandeel.

Om wonen in een parkachtige omgeving te kunnen realiseren, wordt het aantal bomen dat door de geplande nieuwbouw niet gehandhaafd kan blijven, ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen binnen het plangebied. Hiervoor is een bomennotitie opgesteld die de te handhaven, niet te handhaven en nieuw aan te brengen beplanting aangeeft. Voor wat betreft de nieuw aan te planten bomen geeft deze notitie voor verschillende deelgebieden een eerste suggestie voor het toekomstige beeld (qua opzet, soort en maat) weer. Deze bomennotitie ligt voor uw raad ter inzage.

De waterpartij in het plangebied zal in zuidelijke richting worden vergroot. Vanwege beperkte doorstroming van de reeds bestaande watergang, zal de vergrote waterpartij worden ontkoppeld van deze watergang (middels een damwand of een gronddam). Hiermee kunnen waterkwaliteitsproblemen in deze waterpartij (algengroei) worden voorkomen. Ook zal het hemelwater in het plangebied worden afgevoerd op dit oppervlaktewater, zodat voldaan wordt aan de eis van afkoppeling van hemelwater en tevens wordt gezorgd voor doorstroming en verversing van het water.

Milieuaspecten

Bij de herontwikkeling zal op een milieuvriendelijke en duurzame wijze worden gebouwd. Daarbij zal de nodige aandacht worden besteed aan energiebesparende maatregelen op gebouw- en gebiedsniveau en aan de toepassing van duurzame materialen.

Verder ondervindt het plan ondervindt geen belemmeringen op het terrein van bodemvervuiling, luchtkwaliteit, milieuhinder, externe veiligheid en spoorweglawaai. Wel wordt voor wat betreft wegverkeerslawaai de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden vanwege het verkeer op

de Bruistensingel en de Hervensebaan. Om aan het plan medewerking te kunnen verlenen zal een hogere geluidswaarde moeten worden vastgesteld. De wet schrijft voor dat daarbij maatregelen aan de bron de voorkeur verdienen boven maatregelen in de overdracht (bv. geluidsschermen) of maatregelen bij de ontvanger (bv. aan de gevel). In dit geval is gekozen voor een maatregel aan de bron. Ter hoogte van het plangebied zal zowel op de Bruistensingel als de Hervensebaan geluidsreducerend asfalt worden aangebracht, zodat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen met circa 4dB wordt gereduceerd. Door deze reductie zal de benodigde hogere grenswaarde verleend kunnen worden.

Communicatie met omgeving

In het raadsvoorstel uit 2006 is aangegeven dat de destijds net opgerichte wijkvereniging De Herven in het vervolgproces zou worden betrokken. Bij de nadere uitwerking van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten voor de locatie Carolus - De Herven tot het nu voorliggende stedenbouwkundig plan is er daarom voor gekozen om een zogenaamde klankbordgroep in het leven te roepen. In deze klankbordgroep zijn wijkvereniging De Herven en ondernemersvereniging De Herven vertegenwoordigd.

In totaal zijn tot nu toe vier bijeenkomsten gehouden voor de klankbordgroep. In de startbijeenkomst (7 juni 2007) zijn afspraken gemaakt over de rol van de klankbordgroep in het proces. De klankbordgroep zal worden geconsulteerd over conceptvoorstellen. Naar aanleiding van de ingebrachte standpunten zal steeds worden bekeken of wijzigingen/verbeteringen in het stedenbouwkundig model wenselijk zijn en kunnen worden doorgevoerd.

Vervolgens zijn drie inhoudelijke bijeenkomsten gehouden (30 oktober 2007, 1 juli 2008 en 1 oktober 2008). Uit deze bijeenkomsten en uit de daarop door de wijkvereniging gegeven schriftelijke reacties, is gebleken dat de klankbordgroep met name op twee planonderdelen kritiek heeft.

Het eerste onderdeel betreft de groenzone langs de waterloop achter de Tweede Hervendreef. Bewoners aan de Tweede Hervendreef hebben bij een eerdere variant van het plan aangegeven te vrezen voor aantasting van hun privacy. In die variant was ervoor gekozen om de waterloop te verstevigen door een dubbele waterlijn met een middenberm te realiseren. Deze middenberm kon worden gebruikt als wandelpad. Naar aanleiding van bezwaren vanuit de klankbordgroep is dit idee verlaten en wordt de bestaande waterloop gehandhaafd.

Met betrekking tot het nu voorliggende plan heeft de klankbordgroep aangegeven dat men de bestaande bomen/beplanting in het talud aan de zuidzijde van de waterloop zo veel mogelijk gehandhaafd wil zien. In het plan is opgenomen dat deze bomen/beplanting worden verwijderd. Het bestaande talud/grondlichaam is een stuk hoger dan maaiveldniveau. Door de aanleg van een woonstraat in het plangebied dient een gedeelte van het talud te worden afgegraven. Bovendien is handhaving van het hoge grondlichaam vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet fraai te noemen. Uit een advies van bureau Pius Floris (bomendeskundigen) blijkt dat zelfs bij gedeeltelijke ontgraving van het talud (en verwijdering van bomen) er ernstige wortelschade zal ontstaan aan de overige bomen en de samenhang van de beplanting zal worden verstoord. In het talud/grondlichaam bevinden zich namelijk de wortels van de beplanting. Hierdoor ontstaat er een vergroot risico voor instabiliteit en stormgevoeligheid, waardoor handhaving van de bomen op deze locatie, gezien de ligging ten opzichte van de woningen, niet verantwoord is.

Ter compensatie zal in het nieuwe plan de groenzone langs de te handhaven waterloop opnieuw worden ingeplant met bomen en struiken om de privacy van de achtergelegen woningen te waarborgen.

Het tweede onderdeel waartegen de klankbordgroep bezwaren heeft geuit betreft de nieuwbouw achter de woningen aan de Eerste Herven. Bewoners van de Eerste Herven hebben lopende het planproces aangegeven dat de nieuwbouw zorgt voor onaanvaardbaar verlies van uitzicht en privacy. Men acht de nieuwbouw, bestaande uit 3 blokken woningen in 3 bouwlagen, te massaal en vindt de afstand tot de achtergelegen perceelsgrens te gering.

Deze opmerkingen hebben tussentijds reeds geleid tot aanpassing van het plan op dit onderdeel. Zo is de afstand van de nieuwe woningen tot de achterliggende perceelsgrens vergroot, is de hoogte van de woningen aan de achterzijde beperkt tot twee bouwlagen met een kap en zal aan de achterzijde van de woningen geen dakterras worden gerealiseerd. Ook is het aantal woningen ter plekke verkleind van 18 woningen (3 blokken van 6 woningen) tot 12 woningen (3 blokken van 4 woningen). Tot slot zijn de rijwoningen (3 blokken van 4 woningen) gewijzigd in tweekappers / geschakelde woningen om de nieuwe woningen qua verschijningsvorm minder massaal te laten zijn en te zorgen voor meer openheid.

Het gewijzigde plan is op 20 oktober 2008 ook nog besproken met de betreffende bewoners aan de Eerste Herven. Ondanks de doorgevoerde wijzigingen kunnen deze bewoners zich op twee punten niet verenigen met het plan:

1. het aantal van 12 woningen is te hoog;
2. de afstand van de nieuwe woningen tot aan de perceelsgrens is te klein.

Naar aanleiding van deze laatste bijeenkomst is nogmaals gekeken naar mogelijkheden om het plan verder te optimaliseren. Gelet op de beschikbare ruimte ten noorden en ten zuiden van de nieuwe woningen, kunnen deze woningen nog wat verder uit elkaar worden geplaatst. Hiermee kan voor de bewoners aan de Eerste Herven nog wat meer openheid gecreëerd worden. Het plan is hierop aangepast.

Verder is geconcludeerd dat een verdere wijziging van het plan afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van het totaalplan. De noord-zuid gelegen ontsluitingsweg met de bebouwing aan de oostzijde vormt de ruggengraat van het plan en zorgt voor de gewenste samenhang tussen het zuidelijk en het noordelijk plandeel. Het realiseren van vrijstaande woningen langs deze weg in het noordelijk plandeel is te afwijkend ten opzichte van de stadswoningen in het zuidelijke plandeel, waardoor de gewenste ruimtelijke binding tussen beide gebieden onvoldoende tot stand komt. Ook het plaatsen van de woningen evenwijdig aan de weg, om daarmee de afstand tot de achtergelegen perceelsgrens wat te vergroten, doet geen recht aan de gewenste stedenbouwkundige opzet en samenhang. Hierdoor ontstaat er namelijk wandvorming langs deze weg. Dit correspondeert qua beeld niet met de bestuurlijke wens om bebouwing in een parkachtige omgeving te realiseren. Bovendien zullen dan vanaf de ontsluitingsweg vele inritten naar de woningen moeten worden aangelegd, die de groenstructuur voor de woningen, in ernstige mate doorbreken.

De nu voorgestelde huidige invulling van het gebied achter de Eerste Herven is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen, waaronder die van de bewoners aan de Eerste Herven. De overgang van de bestaande woningen naar de nieuwe woningen is, gelet op de in het plan aangehouden afstanden en hoogtes, in woonwijk heel gangbaar en ruimtelijk aanvaardbaar. Bijgevoegd (bijlage 2) is een tekening waaruit blijkt dat de afstanden van de nieuwe woningen tot de achtergelegen perceelsgrenzen ruim is. Bij 2 woningen bedraagt deze afstand circa 12,5 meter en bij de overige 10 woningen is deze afstand nog veel groter (van 14 meter tot ruim 21 meter).

De verslagen van de bijeenkomsten met de klankbordgroep (en de schriftelijke reacties op de plannen) en met de bewoners van de Eerste Herven zijn bijgevoegd (bijlage 3).

Financiële paragraaf:

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom bij particuliere ontwikkelaars. Met deze ontwikkelende partijen zullen exploitatieovereenkomsten (zogenaamde anterieure overeenkomsten) worden gesloten, waarin o.a. afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal voor gemeentelijke kosten en voor voorzieningen in het openbaar gebied. Met partijen is hierover inmiddels overeenstemming bereikt.

Vervolprocedure:

Het stedenbouwkundig plan zal worden vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan. Voor dit plan zal na de zomervakantie de planologische procedure worden gestart. Dit houdt dat het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg wordt toegestuurd aan diverse overheidsinstanties en dat het plan voor inspraak ter visie wordt gelegd.

Conclusie:

Met de nu voorgestelde invulling van de in 2006 door uw raad aanvaarde motie met betrekking tot de woningdifferentiatie, wordt recht gedaan aan de doelstellingen van de in 2007 door uw raad vastgestelde "Nota Wonen". Verder is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen met inachtneming van de door uw raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en is daarbij rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

5) Voorstel

Wij stellen u voor om bijgaand ontwerpbesluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Afschrift stedenbouwkundig plan op A3-formaat
2. Tekening met afstanden nieuwbouw achter de Eerste Herven tot perceelsgrens
3. Verslagen overleg klankbordgroep en overleg bewoners Eerste Herven

Ter inzage:

1. Boekwerk stedenbouwkundig plan
2. Bomennotitie

Steller : Habraken

Tel. : 073-6155626

E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 september 2009;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2009, regnr. 09.0671;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. In te stemmen met de volgende woningdifferentiatie voor de locatie Carolus - De Herven ter uitvoering van de door uw raad op 24 juni 2006 aanvaarde motie:
 - minimaal 25% sociale sector, waarvan minimaal de helft sociale huur en ten minste 25 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen voor bijzondere doelgroepen;
 - minimaal 25% middeldure sector;
 - maximaal 50% dure sector.
2. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts