

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 3834475  
B&W verg. : 8 juli 2014

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'

### 1) Status

Dit stuk wordt u ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

### 2) Samenvatting

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren. Dit past bij het streven van de gemeente naar een samenleving die zelf initiatieven neemt om 's-Hertogenbosch te verduurzamen, te ontwikkelen en de leefbaarheid te verbeteren. Ook past het initiatief in het Actieprogramma Wonen 2013 waarin het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven het CPO in 's-Hertogenbosch actief te willen bevorderen.

Het initiatief wordt gerealiseerd op de gronden gelegen tussen de nieuwe Brede Bossche School (BBS) Boschveld en Paardskerkhofweg. Deze locatie wordt in het programma van het Wijkplan Boschveld Beweegt benoemd als locatie met mogelijke invulling met grondgebonden wonen.

Het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', biedt de stedenbouwkundig kaders / randvoorwaarden waarbinnen de vereniging BWVB haar bouwplan kan ontwikkelen.

### 3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

**Steller** : Dijkman  
**Tel.** : (073) 615 98 22  
**E-mail** : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

#### **4) Aanleiding / besluitengeschiedenis**

Op 23 februari 2010 heeft uw gemeenteraad het 'Wijkplan Boschveld Beweegt' vastgesteld (reg.nr. 09.1026). Het wijkplan schetst een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de wijk. Het dient de komende 10 à 15 jaar als kader voor de herstructurering van de wijk en voor de realisatie van concrete projecten. Op 5 juli 2011 werd uw gemeenteraad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de herstructurering in Boschveld (reg.nr. 11.0500).

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren. De realisatie van een duurzaam wooncomplex in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in 's-Hertogenbosch past bij het streven van de gemeente naar een samenleving die zelf initiatieven neemt om 's-Hertogenbosch te verduurzamen, te ontwikkelen en de leefbaarheid te verbeteren. Ook past het initiatief in het Actieprogramma Wonen 2013 waarin het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven het CPO in 's-Hertogenbosch actief te willen bevorderen.

Het initiatief wordt gerealiseerd op de gronden gelegen tussen de nieuwe Brede Bossche School (BBS) Boschveld en Paardskerkhofweg. Deze locatie wordt in het programma van het Wijkplan Boschveld Beweegt benoemd als locatie met mogelijke invulling met grondgebonden wonen.

Op 9 oktober 2012 heeft uw gemeenteraad bestemmingsplan 'Boschveld' vastgesteld (reg.nr. 12.0829). Dit bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan dat is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien voor deze gronden. Deze gedeeltelijke herziening, bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', biedt de stedenbouwkundig kaders / randvoorwaarden waarbinnen de vereniging BWVB haar bouwplan kan ontwikkelen.

#### **5) Inhoud**

##### Plangebied

Het plangebied betreft een driehoekig gebied gelegen tussen de Edisonstraat, Paardskerkhofweg en de nieuwe weg tussen het plangebied en de in aanbouw zijnde Brede Bossche School (BBS) Boschveld die komt te liggen aan het groene hart.



*Plangebied bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat – Paardskerkhofweg'*

### Planopzet

Voor de planontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan.

De gronden die beschikbaar zijn voor de herontwikkeling tot het duurzaam wooncomplex hebben de ruime bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ruime gebruiksmogelijkheden geregeld: naast woningen, zijn ook gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van de woningen zoals een gemeenschappelijke huiskamer, een ontmoetingsruimte en werkruimten voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners toegestaan.

De bouw mogelijkheden zijn zo flexibel mogelijk geregeld. Leidend zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Op basis hiervan zijn verschillende regels over typering, ligging en maatvoering van de woningen en andere gebouwen opgenomen

### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uitgangspunt is dat de bestaande woningen aan de Paardskerkhofweg 8 en Paardskerkhofweg 10 blijven behouden. Verder is er in de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit gegaan dat het gebouw aan de Edisonstraat 9-13b wordt gesloopt. Ten slotte heeft het de voorkeur dat het kantoorgebouw aan de Paardskerkhofweg 12 (voormalig kantoor Afvalstoffendienst) plaats maakt voor de herontwikkeling.

Stedenbouwkundig uitgangspunt is om het wonen zoveel mogelijk aan de randen te situeren. Daarmee wordt aansluiting gezocht op de heldere ruimtelijke structuur van Boschveld. Om ervoor te zorgen dat hoofdbebouwing aan de randen van het gebied komt, is een rooilijn meegegeven. Daarbij is er flexibiliteit in rooilijnen mogelijk gemaakt. Er is een minimale en maximale rooilijn aangeduid. Uitgaande van wandvorming aan alle omliggende straten is gekozen voor het uitsluitend toelaten van aaneengebouwde woningen (rijwoningen) of gestapelde woningen. Een wand aan de Paardskerkhofweg heeft tevens een geluidwerende functie van spoorgeluid. Door op deze plek een wand te realiseren ontstaat een geluidsluw binnengebied.

### Bouwplan

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren.

Een duurzaam wooncomplex is een complex van woningen dat op een zodanige manier wordt gebouwd, en waar op een zodanige manier wordt geleefd, dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor andere mensen en toekomstige generaties worden beperkt. Onder “duurzaam” wordt in dit verband verstaan:

- technisch duurzaam: een klimaatneutraal of zelfs energieleverend woningcomplex; gebruik van hernieuwbare en milieuvriendelijke bouwmaterialen; zo veel mogelijk gesloten grondstoffenkringlopen (water, afval, etc.).
- ecologisch duurzaam: een goede integratie van natuur, landschap en gebouwde omgeving; een voor flora en fauna prettige omgeving met goede leefomstandigheden voor planten, vogels, vleermuizen, vlinders, insecten en kleine zoogdieren.
- sociaal duurzaam en betrokken: een complex dat zo is opgezet dat je makkelijk in contact komt met je medebewoners en met eventuele gemeenschappelijke voorzieningen;
- financieel duurzaam: een wooncomplex met woningen met betaalbare prijzen in verschillende prijsklassen.

Het definitieve bouwplan van BWVB dient te passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die zijn vertaald in het bestemmingsplan.

BWVB heeft een eerste conceptverkaveling uitgewerkt. Het geeft een idee van een indicatieve verkaveling. Hierin zijn de woningen gegroepeerd rond een gezamenlijke binnentuin. De woningen zijn verdeeld over de verschillende zijden van het plangebied en richten zich op de omgeving. Aan de Edisonstraat is gedacht aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte / werkruimten voor de bewoners. Een deel van de stamlijn blijft behouden en wordt ingepast als karakteristiek element in het binnengebied.

### Openbare ruimte

Tussen de Brede Bossche School en het plangebied wordt de Zernikestraat aangelegd, ten behoeve van de ontsluiting van de school en nieuwe woningen. Aan de noordzijde wordt deze nieuwe weg aangesloten op de Paardskerkhofweg. Het parkeren voor de BBS krijgt een plek in de nieuwe straat, en op een parkeerterrein ten noorden van het plangebied.

De Paardskerkhofweg wordt recht doorgetrokken en opnieuw ingericht. De Paardskerkhofweg wordt één van de Lanen in Boschveld. In het nieuwe profiel is ruimte voor een brede groene berm met bomen aan de zijde van de nieuwe woningen, en langsparkeren.

Het parkeren van de kavel kan, uitgaande van maximaal 30 woningen, met een parkeernorm van 1,4 (middeldure woningen vanaf 80 m<sup>2</sup>) worden opgelost in de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte en het opnemen van het definitieve aantal parkeerplaatsen vindt plaats op basis van het definitieve bouwplan voor het woongebied.

## Bomen

Bij de ontwikkeling van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. In het plangebied staan drie bomen. In het wijkplan zijn twee van de drie bomen als zeer waardevol voor de omgeving aangemerkt. De bomen hebben geen bijzondere gemeentelijke status. In het 'Inpasbaarheidsonderzoek drie bomen buurthuis Boschveld 's-Hertogenbosch' is bekeken of de betreffende bomen een goede levensverwachting hebben om te kijken of het noodzakelijk is om deze bomen te behouden. Hieruit blijkt dat twee bomen in gelijkblijvende omstandigheden een levensverwachting van meer dan vijftien jaar hebben. Deze bomen zijn een fraaie verschijning. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat deze bomen behoudenswaardig zijn. Het advies is om deze twee bomen in te passen in het bouwplan. De derde boom is qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig. Maar de (mogelijk) beperkte levensverwachting van minder dan vijftien jaar vanwege de aantasting door de paardenkastanjabloedingsziekte houdt in dat de boom als mogelijk behoudenswaardig wordt beoordeeld. Conclusie is dat vanwege de beperkte levensverwachting inpassing van deze boom in het bouwplan niet noodzakelijk is. Wanneer het ontwerp bekend is, dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd.

## Geluid

### *Wegverkeer*

Voor de gezoneerde bestaande Parallelweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 50 dB. Ook voor de gezoneerde doorgetrokken Parallelweg 2<sup>e</sup> fase geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 49 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. Voor deze woningen is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai benodigd.

Vervolgens is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente 's-Hertogenbosch'. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk 55 dB bedraagt. De geluidsklasse "onrustig" ( $L_{den}$  t/m 53 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt met 2 dB overschreden bij enkele woningen. De achtergevel van deze woningen is geluidluw, met uitzondering van één woning. Bij deze woning wordt de voorkeursgrenswaarde aan de achtergevel met 2 dB overschreden. Deze 2 dB overschrijding is oplosbaar in het ontwerp van de woning/de gevel van de woning. De bovengrens van 63 dB wordt bij geen enkele woning overschreden. Conclusie is dat de hogere waarden kunnen worden verleend.

### *Railverkeer*

Uit de berekeningen van het railverkeerslawaai blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 60 dB bedraagt. De in de Wgh genoemde voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden bij de woningen nrs. 17 t/m 22. Ook hier is het om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen niet mogelijk of gewenst (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen dient derhalve een hogere waarde te worden vastgesteld. Uit de toets aan het gemeentelijk geluidbeleid blijkt dat de hogere waarden kunnen worden verleend. De geluidsklasse "onrustig" ( $L_{den}$  t/m 58 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt licht (1 of 2 dB) overschreden bij enkele woningen. De bovengrens van 68 dB wordt bij geen enkele woning overschreden. In alle gevallen wordt voldaan aan het criterium met betrekking tot een 'geluidluwe gevel'.

### *Cumulatie geluid en geluidwering*

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt, inclusief de 30 km/uur wegen en het railverkeer, 61 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer). Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde (> 48 dB) wordt overschreden dient bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Financiële haalbaarheid

Het onderhavige plan maakt deel uit van het plan Boschveld. De gemeentelijke grondexploitatie van dit plan is sluitend mede op basis van de financiële middelen die de gemeente heeft opgenomen in haar lange termijnplanning GSB-aandachtgebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. De te maken kosten worden verhaald door de verkoop van bouwgrond. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

### Procedure

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan de inspraak in gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt direct na het zomerreces vanaf 25 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn van terinzageligging bestaat voor een ieder de gelegenheid om reacties (schriftelijk dan wel mondeling) met betrekking tot genoemd voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders. Tijdens de termijn van terinzageligging zal een inloopbijeenkomst worden belegd. Daarnaast zal op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg worden toegestuurd naar de daarvoor in aanmerking komende instanties (Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant). De resultaten van de inspraak worden, tegelijkertijd met de resultaten van het vooroverleg, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de daarop volgende formele procedure tot vaststelling van dit plan.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

### **Bijlagen:**

Voorontwerpbestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'

### **Ter inzage:**