

Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 9533448

B&W verg. : 17 december 2019

Onderwerp: Vervangende nieuwbouw sociale woningen
Vlek 21 Boschveld - Concept ruimtelijke onderbouwing 1^e
fase

1) Status

Deze concept ruimtelijke onderbouwing wordt u ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van een uitgebreide afwijkingsprocedure '1^e fase Vlek 21 Boschveld', waarvoor wij het voornemen hebben om uw raad na afloop van de inspraak een voorstel ter besluitvorming aan te bieden.

2) Samenvatting

De wijk Boschveld is één van de wijken in 's-Hertogenbosch die worden geherstructureerd in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB). Een van de plandelen die nog aangepakt wordt, is het plandeel 'Vlek 21' gelegen aan de groenzone langs de Oude Vlijmenseweg. In dit gebied heeft woningbouwcorporatie BrabantWonen zeven appartementengebouwen met totaal 152 sociale woningen staan die vervangen moeten worden. De gebouwen uit begin jaren '50 voldoen niet meer aan de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteit. Er is daarom een plan ontwikkeld waarbij totaal circa 207 (hoofdzakelijk) sociale huurappartementen worden teruggebouwd. Als onderdeel van het plan wordt ook de aangrenzende openbare ruimte aangepakt en de sloop/nieuwbouw van het blokje woningen met gemengde plint aan de Copernicuslaan. Hier worden 4 grondgebonden sociale huurwoningen teruggebouwd.

Twee jaar geleden heeft BrabantWonen met de bewoners van de zeven appartementengebouwen de Verhuisregeling vastgesteld. Deze regeling gaat uit van een gefaseerde sloop en nieuwbouw per gebouw. Doel van deze aanpak is om de doorverhuizing binnen het plangebied mogelijk te maken. Veel oorspronkelijke bewoners van de twee appartementengebouwen aan de Copernicuslaan zijn inmiddels verhuisd. Dit geldt ook voor het aangrenzende woonblokje met gemengde plint, eveneens eigendom van BrabantWonen.

Voor de doorverhuizing is het van belang om de 1e fase van Vlek 21 zo voortvarend mogelijk te kunnen realiseren. Hiervoor wordt nu een afwijking van het bestemmingsplan in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid. Voorafgaand aan het opstarten daarvan, wordt overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid gegeven voor het inbrengen van inspraakreacties met betrekking tot de ontwikkeling van het initiatief. Daartoe is een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld (als bijlage bij dit voorstel opgenomen). De eventuele

inspraakreacties zullen in een eindverslag inspraak worden vastgelegd en betrokken worden in een raadsvoorstel waarin wordt voorgelegd of ingestemd kan worden met het project.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Van de Ven

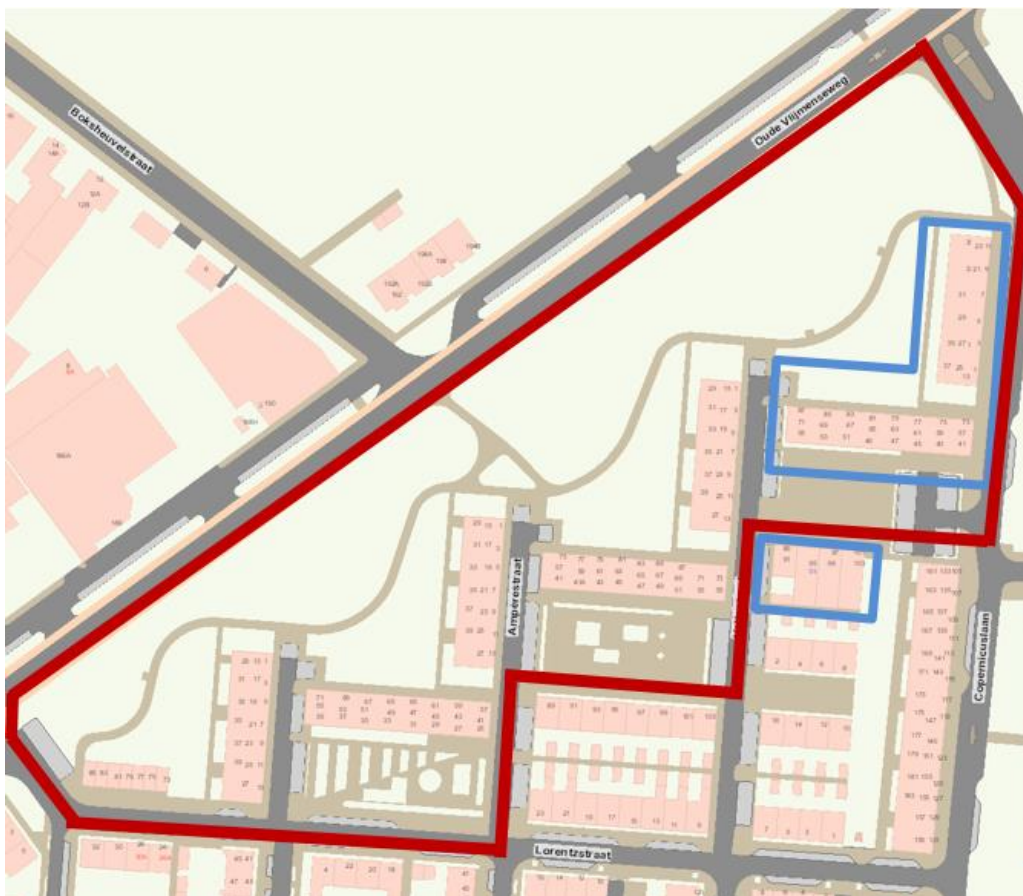
Tel. : 6159158

E-mail : m.vandeven@s-hertogenbosch.nl

4. Aanleiding

De wijk Boschveld is één van de wijken in 's-Hertogenbosch die worden geherstructureerd in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB). Vanaf de vaststelling van het wijkplan Boschveld Beweegt (raadsbesluit februari 2010) zijn er verschillende plandelen gerealiseerd of in ontwikkeling. Een van de plandelen die nu nog aangepakt moet worden, is het plandeel 'Vlek 21' gelegen aan de groenzone langs de Oude Vlijmenseweg. In dit gebied heeft woningbouwcorporatie BrabantWonen in totaal zeven appartementengebouwen met totaal 152 sociale huurwoningen staan die vervangen moeten worden. De appartementen die begin jaren '50 zijn gebouwd, voldoen niet meer aan de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteit.

BrabantWonen heeft in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld waarbij totaal circa 207 (hoofdzakelijk) sociale huurappartementen plus 4 grondgebonden woningen worden teruggebouwd. De aangrenzende openbare ruimte wordt door de gemeente aangepakt.



Vlek 21 in rood omljnd, te vervangen gebouwen fase 1 zijn blauw omljnd

5. Inhoud

In de conceptversie Ruimtelijke Onderbouwing voor fase 1 Vlek 21 worden de verschillende aspecten van het nieuwe plan beschreven. In het onderhavige raadsinformatiebrief wordt hieronder ingegaan op de hoofdzaken.

Plangebied

Het totale plangebied Vlek 21 ligt op de rand van de woonwijk Boschveld en het bedrijventerrein De Rietvelden. Het wordt begrensd door de straten Oude Vlijmenseweg, Copernicuslaan en Lorentzstraat. Het plangebied van de 1^e fase Vlek 21 is gelegen in het oostelijk deel van Vlek 21, tussen de Oude Vlijmenseweg, Copernicuslaan en Voltastraat.

Fasering / Bewonersverhuisregeling

Twee jaar geleden heeft BrabantWonen met de bewoners van de zeven appartementengebouwen de Verhuisregeling vastgesteld. Deze regeling gaat uit van een gefaseerde sloop en nieuwbouw per gebouw. Daarbij werd uitgegaan van zeven fasen van elk één gebouw per jaar. Inmiddels wordt uitgegaan van vier fasen, gekoppeld aan de fasering in de Bewonersverhuisregeling. Dit betekent dat de oorspronkelijke bewoners niet eerder hoeven te verhuizen dan is afgesproken. Ook hebben zij een terugkeergarantie.

Doel van deze gefaseerde aanpak is om de doorverhuizing binnen het plangebied mogelijk te maken. Veel oorspronkelijke bewoners van de twee appartementengebouwen aan de Copernicuslaan zijn inmiddels verhuisd. Dit geldt ook voor het aangrenzende woonblokje met gemengde plint, dat ook in het plan van Vlek 21 wordt betrokken. Beide appartementengebouwen en het woonblokje worden in de 1^e fase van Vlek 21 aangepakt,

Woonprogramma totaal en 1^e fase Vlek 21

In het totale plangebied van Vlek 21 worden de komende jaren 152 sociale huurappartementen door BrabantWonen gesloopt en vervangen door circa 207 nieuwe (hoofdzakelijk) sociale appartementen. In het nieuwe plan is rekening gehouden met de gezinssamenstelling van de bestaande bewoners, maar ook de toekomstige woningbouwbehoefte van een- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt een mix teruggebouwd van diverse categorieën: er komen woningen onder de 1e aftoppingsgrens, onder de 2e aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens. Ook wordt onderzocht of er huurwoningen voor de lage middeninkomens aangeboden kunnen worden.

Het nieuwe woonprogramma voor de 1^e fase Vlek 21 gaat uit van totaal 60 huurappartementen in de bovenstaande mix plus 4 grondgebonden sociale huurwoningen.

Stedenbouwkundige inpassing

In het nieuwe plan voor Vlek 21 worden circa 55 extra appartementen gebouwd. Dit is mogelijk omdat een deel van de nieuwbouw hoger wordt, namelijk de noordelijke 'koppen' die in de bestaande groenzone steken. Deze koppen (aan de zijde van de Oude Vlijmenseweg) worden zeven lagen hoog. De rest van de nieuwbouw wordt vier lagen hoog. De huidige



appartementenblokken zijn vier en vijf lagen hoog. Ook wordt er gebouwd op de plek waar nu nog garageboxen staan, aan de Lorentzstraat.

Het nieuwbouwplan voegt zich voor wat betreft bebouwing en ruimtelijke opzet in de bestaande, heldere ruimtelijke structuur in de wijk waarbij de bouwblokken haaks op elkaar staan. Het voegt echter ook een kwaliteit toe. In de nieuwe opzet is meer doorzicht en looproutes vanuit de wijk naar de groenzone langs de Oude Vlijmenseweg. Ook is de nieuwbouw qua hoogte, massa en architectuur afwisselender en zijn meer woningen gericht op het groen.



Energie, duurzaamheid en waterberging

Er zullen diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen worden, waardoor de appartementen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van zonnepanelen op het dak en het aanbrengen van sterke, onderhoudsarme aluminiumkozijnen. Natuur-inclusief bouwen is uitgangspunt. Duurzaamheid krijgt ook al in de sloopfase de nodige aandacht doordat BrabantWonen bij de gunning de eis stelt dat minimaal 80% van het uitkomend materiaal, gerecycled in het bouwproces terugkomt.

Als onderdeel van het plan wordt de aangrenzende openbare ruimte door de gemeente opnieuw ingericht. Daarbij wordt niet alleen geïnvesteerd in de verblijfskwaliteit, maar ook in de ecologische waarde en het waterbergend vermogen van de openbare ruimte (in de vorm van wadi's). Zo nodig wordt de bestaande riolering vervangen door een gescheiden rioolstelsel.

Parkeren

Het nieuwe plan past in de "Nota Parkeernormering 2016" die uw raad op 21 september 2016 heeft vastgesteld. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vervangende nieuwbouw waarbij uitgegaan wordt van het bestaande aantal parkeerplaatsen, en het parkeren voor de extra woningen, waarbij de vastgelegde parkeernormen gehanteerd worden. Het plangebied ligt volgens de "Nota Parkeernormering 2016" in 'zone 2 – overig gereguleerd gebied'.

In het totale plangebied en binnen de 1^e fase is voldoende ruimte aanwezig om alle benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Daarmee is ook de instandhouding verzekerd. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om (direct of in een latere fase) elektrische laadpalen te plaatsen.

Planologische procedure

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Boschveld'. Dit bestemmingsplan is op 9 oktober 2012 door uw raad vastgesteld en op 12 juni 2013 onherroepelijk geworden. Voor alle appartementengebouwen geldt de bestemming 'Wonen' met als bouwaanduiding 'gestapeld'. Aanvullend geldt ook een gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' in verband met de toegestane geluidruimte van bedrijventerrein De Rietvelden. De huidig toegestane bouwhoogte is 15m voor de appartementen parallel aan de Lorentzstraat en 13 m voor de appartementen haaks op de Lorentzstraat. Ter plekke van het woonblokje is een hoogte van 10m toegestaan.

Voor de bewoners van Vlek 21 is het van belang om de 1e fase van Vlek 21 zo voortvarend mogelijk te kunnen realiseren. Omdat de nieuwbouw stedenbouwkundig en functioneel wenselijk en aanvaardbaar is, wordt deze afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) gevoerd. Ter motivering van dat afwijkingsbesluit is een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Begin 2020 volgt de bestemmingsplanprocedure voor het totale plan. Het nieuwe bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de volgende bouwfases binnen Vlek 21, die conform de afspraken in de Verhuisregeling later worden gerealiseerd.

Geluid

Zowel de bestaande bebouwing als de nieuwbouw valt binnen de geluidzone van de Rietvelden. Ook is gekeken naar het weggeluid ten gevolge van de Oude Vlijmenseweg en de aangrenzende (30 km/h) woonstraten en het afschermend effect van de nieuwbouw voor de achterliggende bestaande woningen. Bij de planvorming zijn verschillende stedenbouwkundige modellen getoetst op het geluid. Het stedenbouwkundig model dat uiteindelijk is gekozen, bleek niet alleen ruimtelijk

maar ook geluidstechnisch de meeste voordelen te hebben. In dit model worden de minste woningen belast door het geluid. Op plekke waar wel sprake is van een hogere geluidwaarde, kan deze bouwkundig en qua woningindeling goed worden opgelost. Voor de overschrijding van de geluidsnormen is er een ontheffing Wet geluidhinder nodig.

Ook andere milieuaspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Uit onderzoeken met betrekking tot onder andere bodem, lucht, externe veiligheid, flora- en fauna en archeologie blijkt dat de ontwikkeling binnen de wettelijke gestelde grenzen blijft.

6. Financiële paragraaf

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte in dit gebied is voorzien binnen de GSB-middelen, onderdeel Boschveld. Op dit moment wordt gestart met de procedure voor realisatie van de 1^e fase van sloop en nieuwbouw van Vlek 21.

7. Communicatie

Er vindt periodiek overleg plaats met een vertegenwoordiging van de wijkraad in Boschveld (OBB), BrabantWonen en de gemeente over alle ontwikkelingen in de wijk. Het concept bouwplan en de planning voor deze 1^e fase en het totale plan zijn op 4 december 2019 alvast besproken met een afvaardiging van de wijkraad.

De concept ruimtelijke onderbouwing met het conceptbouwplan wordt in het kader van de inspraak vier weken ter inzage gelegd. Tijdens de inspraaktermijn wordt op 28 januari 2020 een inloopavond gehouden, waar iedereen het plan kan inzien en vragen kan stellen. Tevens wordt iedereen de mogelijkheid geboden tijdens de inspraakperiode een schriftelijke of mondelinge reactie in te dienen. Na deze periode wordt het bouwplan verder uitgewerkt. De wijkraad wordt daarnaast ook betrokken bij de verdere inrichting van de openbare ruimte.

8. Vervolg procedure 1e fase Vlek 21

Voorafgaand aan het opstarten van de planologische procedure, wordt overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid gegeven voor het inbrengen van inspraakreacties met betrekking tot de ontwikkeling van het initiatief. Daartoe is een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld (als bijlage bij dit voorstel opgenomen).

Nadat de concept ruimtelijke onderbouwing met het concept bouwplan van de 1^e fase Vlek 21 vier weken ter visie heeft gelegen wordt een eindverslag inspraak opgesteld. Afhankelijk van de ingekomen inspraakreacties wordt bekeken of verdere medewerking aan het plan kan worden verleend en/of deze moet worden aangepast.

Na afloop van de inspraakperiode hebben wij het voornemen uw raad een voorstel aan te bieden om met het plan in te stemmen. Als uw gemeenteraad besluit tot instemming met het plan, zal de formele procedure starten door het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zes weken ter visie te leggen. Eenieder kan gedurende deze termijn zijn zijnswijzen indienen. Daarna zullen wij een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen een verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. concept ruimtelijke onderbouwing
2. concept bouwplan