

Voorblad Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld'

Registratienummer 11115795
Agendanummer B.7
Collegevergadering 15 juni 2021
Portefeuillehouder R. Geers
Openbaarheid ja, openbaar maar later: Vanaf 18 juni 2021

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld'



Voorgesteld besluit

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld';
2. Het college besluit om geen formele inspraakprocedure te voeren, zoals gemotiveerd in dit voorstel onder 'Burgerparagraaf';
3. Het college start de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Het college informeert de gemeenteraad conform bijgaande raadsinformatiebrief;
5. Het college besluit op grond van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer dat voor de voorgenomen activiteit geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Niet openbare bijlage(n)

-

Communicatie

- Informeren direct betrokkenen

Dossier



's-Hertogenbosch

Raadsinformatiebrieft Bestemmingsplan Vlek 21 Boschveld

Registratienummer 11115795

Onderwerp Bestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld'

Het mogelijk maken van de herontwikkeling van plangebied 'Vlek 21' in Boschveld waarbij de openbare ruimte wordt heringericht en verdichting plaatsvindt door circa 55 extra (sociale) woningen toe te voegen. Dit draagt bij aan de doelstellingen: meer dan 30% van het stedelijke programma in de sociale huur, 10.500 nieuwe woningen in de periode 2020 - 2030 en een groen en klimaatbestendig 's-Hertogenbosch.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld' wordt op 21 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter visie wordt gelegd.

De bebouwing en de openbare ruimte in Boschveld wordt sinds 2010 gefaseerd opgeknapt. Een van de plangebieden die de komende jaren wordt aangepakt, is 'Vlek 21 Boschveld'. Het plangebied wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg, Copernicuslaan, Voltastraat, Ampèrestraat en de Lorentzstraat.

In 2020 is er een uitgebreide Wabo-procedure gevoerd voor fase 1 Vlek 21 Boschveld. Met het onderliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de vervolgfases mogelijk gemaakt en wordt voor het gehele plangebied een passende, nieuwe bestemming vastgelegd.

Beoogd doel

We willen uw raad in een later stadium voorstellen om het bestemmingsplan te herzien zodat de bouw van nieuwe, extra woningen en de aanpassing van de openbare ruimte mogelijk wordt gemaakt.

We informeren uw raad hierover, omdat het een herziening van het bestemmingsplan is.

De bestaande, verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, energievriendelijke woningen. Door een aantal ruimtelijke ingrepen worden er binnen het plangebied circa 55 extra woningen toegevoegd en wordt de kwaliteit, beleving en klimaatbestendigheid van het plan verbeterd.



Relevante besluitgeschiedenis

- ['s-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig](#) (regnr. 10714347, 9 maart 2021)
- [Vervangende nieuwbouw sociale woningen Vlek 21 Boschveld - ruimtelijke onderbouwing 1e fase](#) (regnr. 9823650, Raad 16 september 2020)
- [Woonvisie 's-Hertogenbosch](#) (regnr.9837154, Raad 9 juni 2020)
- [Ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch](#) (regnr. 7475064, Raad 6 maart 2018)
- [Nota Parkeernormering 2016, auto en fiets](#) (regnr. 5856996, Raad 21 september 2016)
- [Bestemmingsplan Boschveld](#) (regnr. 12.0829, Raad 9 oktober 2012)
- [Bestemmingsplan Geluidszone bedrijventerrein De Rietvelden-Ertveld](#) (regnr. 11.0613, Raad 13 september 2011)
- [Wijkplan Boschveld Beweegt!](#) (regnr. 09.1302, Raad 23 februari 2010)

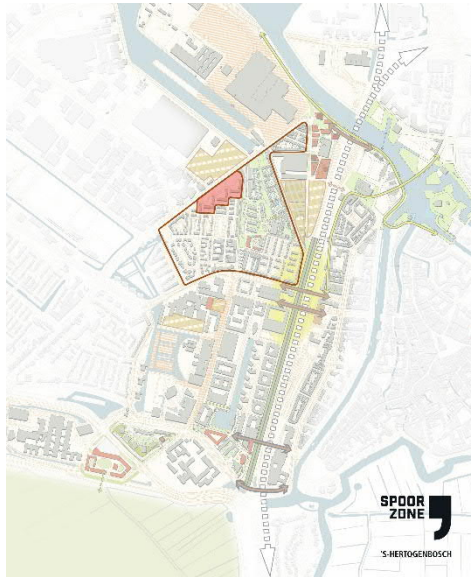


Inhoud

Van wijkplan naar programma Spoorzone

De wijk Boschveld is één van de wijken in 's-Hertogenbosch waar een herstructurering in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB) plaatsvindt. Vanaf de vaststelling van het wijkplan Boschveld Beweegt! zijn er verschillende plandelen gerealiseerd. Een van de gebieden die nu aangepakt wordt, is het plangebied 'Vlek 21' gelegen langs de groenzone aan de Oude Vlijmenseweg.

De bebouwing binnen dit gebied is eigendom van BrabantWonen. Vanwege de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteit worden de zeven appartementengebouwen en het gemengd bouwblokje uit begin jaren '50 gesloopt, evenals de garageboxen aan de zuidwestzijde van het plangebied. In het voorjaar 2021 is BrabantWonen gestart met de sloop van de twee oostelijke appartementengebouwen aan de Copernicuslaan.



Sinds 2018 is ook het programma Spoorzone een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingen in Boschveld. Daarbij wordt ingezet op thema's zoals verdichting, vergroening en klimaatbestendig bouwen en inrichten, evenals bouwen voor de groeiende doelgroep van 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit geldt ook voor Vlek 21. Op strategische plekken wordt de nieuwbouw hoger en breder dan de huidige bebouwing. Hierdoor is het mogelijk om totaal circa 211 woningen terug te bouwen. Het plangebied is via routes en groenstructuur verbonden met de omliggende plandelen in de Spoorzone.

Plangebied

Het plangebied Vlek 21 ligt aan de noordwestelijke rand van de woonwijk Boschveld, tegenover het bedrijventerrein De Rietvelden en de toekomstige Weener XL. Het gebied wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg, Copernicuslaan, Voltastraat, Ampèrestraat en de Lorentzstraat.

Fasering / Bewonersverhuisregeling

Eind 2017 heeft BrabantWonen met de (reguliere) bewoners van de appartementen een Verhuisregeling vastgesteld, die vervolgens in praktische uitwerking zijn gewijzigd. Er wordt uitgegaan van circa vier fases waarbij de bestaande appartementen telkens per twee gebouwen wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De bewoners van fase 2 mogen tot aan de oplevering van fase 1 in hun woning blijven wonen. Dit is langer dan eerder afgesproken waardoor ze, als ze dat willen, kunnen doorverhuizen naar fase 1.

Woonprogramma Vlek 21

In het plan worden circa 155 woningen vervangen door circa 211 nieuwe woningen. Zowel de bestaande als de nieuwe woningen zijn sociale huur, waarmee de locatie een belangrijke bijdrage levert aan de doelstelling om 30% van het stedelijke programma in de sociale huur te realiseren. Samen met BrabantWonen wordt onderzocht of een deel van de woningen kunnen worden toegewezen aan bewoners met een (laag) middeninkomen.

De nieuwbouw bestaat hoofdzakelijk uit 2- en 3-kamerappartementen, vooral bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Op verzoek van de wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld (OBB) is BrabantWonen bereid om binnen de geplande bouwmassa enkele 4-kamerappartementen in te passen voor grotere gezinnen. Voorwaarde is dat er behoefte is aan dergelijke woningen.

Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouw past 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. Aan de zuidzijde wordt de bouwhoogte vier lagen, de noordelijke 'koppen' die in de parkzone langs de Oude Vlijmenseweg steken worden zeven lagen hoog. Hieronder is het stedenbouwkundige plan verbeeld:



Energie en duurzaamheid

Bij de nieuwbouw worden ambitieuze energiemaatregelen nagestreefd die verder gaan dan de wettelijke regelgeving. Deze ambities zijn vastgelegd in het Duurzaamheidsakkoord en de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025 tussen de woningcorporaties en de gemeente. Nieuwe technieken worden waar mogelijk toegepast

om een beter energieniveau te behalen. Bij de sloop wordt minimaal 80% van het uitkomend materiaal, gerecycled in het bouwproces teruggebracht. De nieuwbouw wordt natuurinclusief.

Groen en klimaatbestendig

Conform de afspraken in het GSB-beleid wordt de openbare ruimte in Boschveld door de gemeente heringericht. Doelstellingen en normen uit het gemeentelijk beleid 's-Hertogenbosch Groen en klimaatbestendig (2021) worden ruimschoots gehaald, waaronder de groennorm. Het groen is niet alleen belangrijk voor het plangebied maar is ook een belangrijk onderdeel van één van de groene lopers tussen de Dieze en de Moerputten. Ook wordt een robuust en klimaatbestendig watersysteem gerealiseerd met de inpassing van waterinfiltratievelden. Om de sloop en nieuwbouw mogelijk te maken moeten (slechts) circa 7 van de 130 bomen worden vervangen. Ook worden er door de gemeente enkele bomen teruggesnoeid. Hiermee wordt geborgd dat bomen in de nabijheid van de bebouwing toch kunnen worden behouden. Er worden meer nieuwe bomen aangeplant dan gekapt.

Parkeren

In de nieuwe situatie zijn er volgens de gemeentelijke parkeernota totaal 134 parkeerplaatsen nodig. In overleg met de wijkraad OBB worden ruim 30 van de 134 parkeerplaatsen (tijdelijk en bij voorkeur definitief als de parkeersituatie dat toelaat) met gras of ander groen ingezaaid. Ook worden er voorzieningen aangelegd voor laadpalen en kan een deel van de parkeerplaatsen naar behoefte worden ingezet voor deelauto's. Fietsenstallingen voor de bewoners worden in pandig opgelost. Voor bezoekers komen er stallingsplekken in de openbare ruimte. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om omgevingsvergunningen die na vaststelling van de nieuwe parkeernota worden ingediend, te kunnen toetsen aan de nieuwe parkeernota.

Geluid en andere milieuaspecten

Zowel de bestaande bebouwing als de nieuwbouw valt binnen de geluidzone van de Rietvelden en de Oude Vlijmenseweg. Het vormt een buffer voor de achterliggende woonbebouwing. Randvoorwaarde is dat er min of meer op dezelfde plek moet worden teruggebouwd. Daarnaast zijn er aanvullende bouwkundige maatregelen nodig voor de woningen waarbij de geluidsnormen worden overschreden. Deze zijn vastgelegd in de

ontheffingsprocedure Hogere waarde geluid, die samen met de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Andere milieuaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Financiële paragraaf

Voor Vlek 21 is het kostenverhaal vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en BrabantWonen. 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.

Burgerparagraaf / Overleg

Op 28 januari 2020 is er een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij het bouwplan van Fase 1 is besproken maar ook de overige bouwfases. Fase 1 is immers niet los te zien van de totale ontwikkeling van Vlek 21. Daarnaast zijn de bewoners geïnformeerd over de planning en fasering van de sloop en nieuwbouw en konden zij hun reactie geven op het totale plan.

Het concept-bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing van Fase 1 (met toelichting op het totale plan van Vlek 21) hebben op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 13 januari 2020 vier weken ter inzage gelegen. Daarop zijn twee (positieve) inspraakreacties binnengekomen. De reactie van de wijkraad gaat over de nadere uitwerking van het bouwplan en de openbare ruimte. Dit is (en wordt) besproken in het periodiek overleg tussen diverse vertegenwoordigers van de wijkraad en de gemeente.

De wijkraad heeft tevens de gelegenheid gehad om te reageren op de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan. Bewoners en andere belanghebbenden zijn regelmatig geïnformeerd via de nieuwsbrief Wijkgericht Werken Boschveld en de nieuwsbrief Spoorzone.

Vervolprocedure

Het bestemmingsplan is de planologische vertaling van het plan dat begin 2020 is besproken met de omgeving. De bouwhoogtes, de situering van de bebouwing, het aantal woningen en de (globale) inrichting van de openbare ruimte zijn niet veranderd. Om deze reden is het verantwoord om direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Vervolgens wordt het bestemmingsplan met eventuele zienswijzen ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. ontwerpBP Vlek 21 Boschveld
2. verbeelding ontwerpBP Vlek 21 Boschveld

Registratienummer 11115795

Collegevergadering 15 juni 2021



's-Hertogenbosch

Bevoegdheid college	informatie verstrekken aan raad
Portefeuillehouder	Geers
Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	Kamman/pkamman@s-hertogenbosch.nl /0620444859