

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7177326
B&W verg. : 13 september 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 3 oktober 2017
Raadsverg. : 24 oktober 2017

Onderwerp: Vaststelling Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij uw raad het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

De woningmarktomsstandigheden zijn weer gunstig. Tijd voor het slotstuk van de gebiedsontwikkeling op landgoed De Haverleij. De plannen zijn toegesneden op de huidige marktweens. Dit past niet (geheel) binnen het geldende bestemmingsplan.

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (hierna: RFK) biedt een richtinggevend kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke opzet, landschap, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en het programma voor de bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Dit kader biedt zekerheid richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit. Het geeft geen rechtstreekse bouwtitel, maar dient als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de bouwplannen. Voorafgaand aan de inspraakperiode heeft er op 14 maart 2017 een inspiratieavond plaatsgevonden. Op deze avond zijn de eerste ideeën voor de laatste twee bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze aan ruim 200 belangstellenden, vooral bewoners van De Haverleij, toegelicht. Algemene indruk was een positieve grondhouding van belangstellenden dat het slotstuk van De Haverleij wordt gerealiseerd.

Het concept RFK is vervolgens ter inzage gelegd voor inspraak. Ook heeft een informatiebijeenkomst over het plan plaatsgevonden. Het RFK is daarnaast in het kader van het vooroverleg voor advies aan de provincie en het waterschap voorgelegd. Er zijn vijf inspraakreacties en twee vooroverlegreacties binnen gekomen.

Een inspreker doet het voorstel om de locatie te gebruiken voor een experiment met zelfvoorzienend wonen bij uitzichtloze uitkeringsafhankelijkheid. Hiervoor zijn echter geen mogelijkheden.

Drie natuurorganisaties wensen geen woningbouw op deze locatie. Minimaal willen zij dat meer afstand wordt gehouden tot de dijk. Inmiddels zijn de conceptverkavelingen zodanig aangepast dat meer ruimte is ontstaan tussen de woningbouw en de dijk. Hierdoor zijn voor initiatiefnemer geen gronden nodig die in eigendom zijn van derden.

Een laatste inspreker meent dat door de nieuwe uitwerkingen voor Heesterburgh en Oeverhuyze geen sprake meer is van een consequent integraal totaalplan voor De Haverleij. Met de op de huidige behoefte en maatstaven toegespitste plannen wordt echter de geborgenheid, kwaliteit en ontworpen eenheid van de kastelen gerespecteerd.

Gelet op de inspraakreacties van natuurorganisaties is er een directe aanleiding geweest om de planopzet aan te passen en Heesterburgh en Oeverhuyze verder in zuidelijke richting te verplaatsen waardoor meer van het open Maasoeverlandschap behouden kan worden en er meer ruimte ten opzichte van de dijk blijft.

In het vooroverleg wordt gewezen op randvoorwaarden voor bouwen in de dijk, het ontbreken van een onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking en het ontbreken van een verantwoording voor het bouwen binnen 'integratie stad-land'. Met de aangepaste verkavelingen wordt verder van de dijk gebouwd. De onderbouwing ladder duurzame verstedelijking en verantwoording bouwen binnen 'integratie stad-land' worden opgenomen in het ruimtelijke plan dat wordt opgesteld voor de juridisch-planologische procedures voor de bouwplannen.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere uitwerking van de locaties Heesterburgh en Oeverhuyze, met dien verstande dat wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
2. De hoofduitgangspunten van De Haverleij blijven overeind:
 - a) stedenbouw en landschap gaan samen: unieke kastelen verdeeld over het landgoed, volledig afgestemd op de sfeer van het omringende landschap, per kasteel circa 50 tot 90 woningen, alle projecten zijn modern, duurzaam en hebben een hoog afwerkingsniveau;
 - b) er dient sprake te zijn van ontworpen eenheden in het landschap: 'kasteelsfeer';
 - c) woningen worden maximaal gericht op (het uitzicht over) het landschap;
 - d) comfortabel wonen: wonen in kleine gemeenschappen, goed bereikbaar en goede inpassing parkeren;
 - e) veel ruimte voor natuur en recreatie.
3. Veel grondgebonden woningen in Heesterburgh en Oeverhuyze krijgen een tuin die aan het landschap grenst.
4. De rand van Heesterburgh en Oeverhuyze wordt vormgegeven met een groene overgang.
5. De ontsluiting van Heesterburgh en Oeverhuyze vindt plaats aan de zuidzijde van de locaties, op de Leunweg.

Steller : Dijkman
Tel. : 6159822
E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

De marktomstandigheden zijn weer gunstig. Dat betekent dat de B.V. Haverleij de tijd rijp ziet om het slotstuk van de gebiedsontwikkeling op landgoed De Haverleij voortvarend op te pakken. Het gaat om de ontwikkeling van de twee laatste bouwlocaties: Heesterburgh en Oeverhuyze.

Tijdens de afgelopen jaren waarin de marktomstandigheden onvoldoende waren, is er voor gekozen om de ontwikkeling van deze bouwlocaties voorlopig te laten wachten. De omstandigheden lieten het niet toe om de gewenste ambitie te realiseren.

Heesterburgh en Oeverhuyze bieden nieuwe kansen. De plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze worden ontwikkeld binnen de gedachte en concept van De Haverleij, met de inzichten van nu. Het is belangrijk om in te spelen op de veranderde omstandigheden, en zo de duurzame realisatie van woningen zeker te stellen. Dit alles met als doel twee onderscheidende woonmilieus tot stand te brengen op deze unieke locatie aan de Maas.

Op de locaties geldt het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij' dat door uw raad is vastgesteld op 19 maart 2013 (reg.nr. 112648). Dit bestemmingsplan is een beheersplan in het kader van de actualisatie. Dit betekent dat het plan de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van het daarvoor geldende plan 'Haverleij', dat door uw raad is vastgesteld op 25 februari 1999, heeft overgenomen. Het bestemmingsplan 'Haverleij' ging uit van de bouw van de kastelen zoals deze waren voorzien eind van de vorige eeuw. Dit bestemmingsplan was op maat gesneden op de eerdere ontwerpen voor beide kastelen.

De plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige marktwensen en maatstaven, en passen dan ook niet (geheel) binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Zo komt de toekomstige bebouwing van beide bouwlocaties buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan. De opzet van Heesterburgh als burchtdorp leidt tot een groter grondoppervlak dan eerder voorzien. Bij Oeverhuyze gaat het niet zozeer om een groter grondoppervlak maar meer om een verschuiving van de bebouwing ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak. Dit als gevolg van de gewenste optimalisatie van het landschapsplan.

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (hierna: RFK) geeft vervolg aan de uitwerking van de laatste twee bouwlocaties in De Haverleij. Het RFK is een richtinggevend kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke opzet, landschap, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en het programma voor de bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze. We willen hiermee de hoofdlijnen van de voorgestelde plannen laten vastleggen in een kader, dat zekerheid biedt richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit biedt. Dit kader dient vervolgens als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen.

Met de raadsinformatiebrief Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (reg.nr. 6817486 d.d. 19 april 2017) hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het Ruimtelijk en functioneel kader. Vervolgens is het concept Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze ter inzage gelegd voor inspraak en aan instanties voorgelegd voor vooroverleg.

5) Inhoud

Projectgebied

Het projectgebied van het ruimtelijk en functioneel kader beslaat de locaties Heesterburgh, Oeverhuyze en het omringende landschap. Het projectgebied wordt globaal begrensd door de Graaf van Solmsweg, Bokhovense Maasdijk, Hennen Weide, Omloop en bestaande woonbebouwing aan Graaf van Solmsweg 1.



Luchtfoto met projectgebied Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze

Ruimtelijke uitgangspunten

Basis De Haverleij

De Haverleij is een uniek en gedurfd woonconcept van architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters en landschapsarchitect Paul van Beek. Het weidse landschap, natuur, de Maas, licht, ruimte en recreatie zijn kenmerken van deze groene omgeving waarin het prettig wonen is. Met het wonen in compacte kastelen los in dit landschap is een krachtig en karakteristiek beeld neergezet. Dat beeld blijft de basis voor de verdere ontwikkeling van De Haverleij.

De volgende hoofduitgangspunten blijven van kracht:

- Stedenbouw en landschap gaan samen:
 - o negen kastelen en Slot Haverleij zijn door een grid verdeeld over het landgoed;
 - o de karakteristiek van ieder kasteel is steeds uniek door het wisselende landschap en variatie in architectuur. De uitwerking verschilt per kasteel en is volledig afgestemd op de sfeer van het omringende landschap;
 - o ruimte en rust staan centraal;
 - o elk kasteel bestaat uit circa 50 tot 90 woningen;
 - o alle projecten zijn modern, duurzaam en hebben een hoog afwerkingsniveau.
- Ontworpen eenheden in het landschap: sprake van een kasteelsfeer.
- Woningen worden maximaal gericht op (het uitzicht over) het landschap.
- Comfortabel wonen: wonen in kleine gemeenschappen, goed bereikbaar en goede inpassing parkeren.
- Veel ruimte voor natuur en recreatie.

Vertaling concept naar nu

De slotstukken van landgoed De Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze, zijn gelegen in de bocht van de Maas, richting de dijkbebouwing van Bokhoven. Twee locaties die we zien als 'buitenplaatsen' van landgoed De Haverleij. Ieder met een eigen karakter en eigen interpretatie van een 'kasteelsfeer'. De markt vraag is de laatste jaren verschoven naar meer grondgebonden woningen met ruimte buitenruimte en parkeren nabij de woning. Dit heeft geleid tot een andere opzet, waarbij alle grondgebonden woningen een ruime tuin hebben, die veelal aan het landschap grenst. Ook is er een toenemende vraag naar differentiatie in prijscategorie. In de concept verkaveling is daarom rekening gehouden met een deel nieuwbouw in de middeldure huursector. Ten slotte bestaat er een behoefte aan zorg in combinatie met wonen. De mogelijkheden daartoe in deze omgeving worden nog onderzocht. Er is op dit moment nog geen concreet initiatief hiervoor.

Daarnaast wordt de rand van de laatste twee locaties anders vormgegeven dan de andere kastelen, namelijk met een groene overgang in plaats van een stenen overgang al dan niet in combinatie met water. De grens ligt op de buitenrand van tuinen. Het landschap vormt in het beeld een verlengstuk van de privétuin. Het beeld over en weer tussen landschap en wonen moet duurzaam van hoge kwaliteit zijn: met robuuste beplanting en zonder bijgebouwen in de overgangszone.

Plan Heesterburgh

Heesterburgh is opgezet als een 'burchtdorp'. De inspiratie hiervoor komt van een klein Frans dorpje met verspreide huizen en een oude burcht.

Dorpsbebouwing, veelal vrijstaande en korte rijtjes woningen, bevindt zich informeel rondom een burchtje. De appartementen in de burcht profiteren van uitzicht over het water. Zoveel mogelijk woningen hebben direct contact met het omringende landschap. Vanaf de tuinen van Heesterburgh zijn zichten op het landschap rondom, de tuinen gaan over in het landschap ("infinity gardens"). Het dorp is luchtig van opzet door grote kavels, en vraagt daardoor ruimte.

Heesterburgh voorziet in een aanbod van ruime kavels met vrijstaande woningen en twee- en driekappers. Dit programma wordt aangevuld met een deel appartementen. Het totaal (op basis van de concept verkaveling) bestaat uit ongeveer 49 grondgebonden woningen en 23 appartementen.

Plan Oeverhuyze

Het plan voor Oeverhuyze is een meer klassieke versie van een kasteel. Dit wordt gevormd door verspringende woningen met kantelen en hogere hoektorens aan de noordzijde. Bekende referentie hiervoor is Windsor Castle.

Oeverhuyze is vesting in het groen. Het kasteel is een vierkante vesting, gestaffeld bebouwd met stevige koppen op de noordelijke hoeken. De buitenkant vormt één geheel. Binnen de poorten liggen de woningen en appartementen aan een collectief binnenterrein, de 'common green', het hart van Oeverhuyze. Overwegend grondgebonden woningen liggen rondom een centrale binnenplaats op een groene wal. Aan de Maaszijde loopt de (bouw)hoogte iets op om maximaal het water te laten ervaren. In Oeverhuyze liggen alle woningen aan de rand van de vesting. Het programma bestaat uit overwegend grondgebonden woningen en een klein deel appartementen. De conceptverkeveling gaat vooralsnog uit van 57 grondgebonden woningen en 11 appartementen.

Oeverhuyze is gelegen op een open plek in het bos. De omranding in gras is extra hoog en steil en de hoekpunten zijn vormgegeven als bolwerken. De rand van de tuinen bestaat uit een grasbank, een middeleeuws uitvinding van gestapelde graszoden, waardoor het talud van de groene vesting nog langer lijkt en directe fysieke afscheiding tussen tuin en landschap gemaakt wordt.

Parkeren

Voor het parkeren geldt de parkeernorm uit de 'Nota parkeernormering 2016'. De Haverleij ligt in zone 5: overige kernen (matig stedelijk, rest bebouwde kom). Afhankelijk van de omvang van de woning geldt een normering van 1,3 parkeerplaatsen per woning (tot 80 m²), 1,5 parkeerplaatsen per woning (80 – 150 m²) en 1,7 parkeerplaatsen per woning (> 150 m²) voor bewoners + 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Parkeermogelijkheden worden gerealiseerd waar mogelijk op eigen terrein, verder in de buurt van de burcht gedeeltelijk onder een dek en voor het overige in parkeerkoffers.

Welstand

De plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn in het voortraject informeel besproken met de welstandscommissie (d.d. 2 maart 2017). Sjoerd Soeters is de supervisor voor De Haverleij. De hoofduitgangspunten zijn positief ontvangen. Er zijn aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking. Sinds de bespreking in welstand is een aantal wijzigingen in de concept bouwplannen doorgevoerd, maar binnen de hoofduitgangspunten. De aangepaste en uitgewerkte bouwplannen worden t.z.t. wederom ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsprogramma voor Oeverhuyze en Heesterburgh krijgt invulling in de bouw van de woningen, mobiliteit, het ontwikkelen en gebruiken van het landschap, in de gebouwde omgeving en in de collectiviteit.

Het duurt nog zeker twee jaar voordat er daadwerkelijk gebouwd wordt. De innovatie van duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling gaat snel. Voor de ontwikkelende partijen is nul op de meter of een vergelijkbaar energetisch concept het uitgangspunt. De uiteindelijke keuze voor de concrete invulling van deze energetische duurzaamheidsambitie wordt integraal afgewogen. Daarbij spelen de landschappelijke-, stedenbouwkundige-, technische-, financiële mogelijkheden en regelgeving een rol.

Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van herbruikbare en natuurlijke materialen. De woningen worden niet op aardgas aangesloten. Energie wordt in grote mate duurzaam opgewekt en waar mogelijk op gebiedsniveau gedeeld.

De hoofdopzet van de Haverleij is duurzaam van karakter. Nog sterker dan in de reeds bestaande kastelen is er een relatie tussen het wonen en het omringde natuurlijke landschap en vaak ook met de Maas. Er is diversiteit in woningprogramma, aansluitend op de marktvraag. Kavels hebben zoveel mogelijk een oriëntatie aangepast op de zon. Daken bieden ruimte voor zonnepanelen. Er wordt gewoond in kleine gemeenschappen. De woonomgeving, met een menselijke maat en gemeenschappelijke verblijfsruimten, faciliteert sociale binding. In de kastelen wordt het delen van (elektrische) auto's en fietsen gestimuleerd.

Het landschapsonwerp ten slotte is gericht op het verder uitbouwen van de ecologische waarden en een duurzaam watersysteem.

Milieu

Milieuaspecten als geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijvigheid vormen naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen op de twee locaties in De Haverleij. Voor de ruimtelijke procedure vinden nog onderzoeken plaats, waaronder akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en verkennend bodemonderzoek.

Archeologie

Voor het projectgebied geldt dat de oeverafzettingen van de Maas een hoge archeologische verwachting hebben. Eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen bevinden zich op wisselende diepte in de oeverwalafzettingen. Door de erosieve kracht van het rivierwater kunnen vindplaatsen in de loop van de tijd ook zijn verdwenen.

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de geplande ingrepen de vrijstellingsgrenzen uit het bestemmingsplan overschrijden. Als onderdeel van de ruimtelijke procedure voor deze ontwikkelingen moet dan ook een waardestellend archeologisch onderzoek worden overlegd.

Water

Het water in Heesterburgh wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de gazons en de tuinen of afgevoerd via de brede kasseiengoot naar de buitenzijde van het kasteeldorp. De groene gracht rondom kan bij heftige regenbuien onder water lopen. Het principe van de afvoer van regen- en dakwater is gelijk aan het principe in het Slot Haverleij.

Het water in Oeverhuyze wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de gazons en de tuinen of afgevoerd via de brede klinkergoot naar de buitenzijde van het kasteel. De groene gracht rondom kan bij heftige regenbuien onder water schieten.

6) Procedure / burgerparagraaf / communicatie / vervolg:

Inspraak

Het (concept) Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze heeft vanaf 24 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders. In die inspraakperiode is een informatieavond gehouden over dit plan.

Er zijn vijf schriftelijke (schriftelijke) inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting van de inspraakreacties en een gemeentelijk commentaar hierop verwijzen wij uw raad naar het Eindverslag inspraak en vooroverleg.

De eerste inspraakreactie betreft een voorstel voor een experiment met zelfvoorzienend wonen bij uitzichtloze uitkeringsafhankelijkheid. Inspreker stelt voor een plekje in te ruimen voor de minst bedeelde stadsgenoten. Een ruime tuin bij de woning biedt deze stadsgenoten een bijzondere meerwaarde door er aardappelen, groenten en fruit te telen. Het doel is om minder afhankelijk van de voedselbank te zijn. Hoewel wij dit idee sympathiek vinden, achten wij dit niet duurzaam, niet uitvoerbaar en niet noodzakelijk om het doel te bereiken. Dit komt onder andere door huurbescherming en toewijzingsregels. Het verplicht telen van groente is niet te regelen in huurovereenkomsten. Bovendien hoeft een moestuin niet bij de eigen woning te horen. Er zijn andere mogelijkheden voor stadslandbouw ook voor deze stadsgenoten.

Daarnaast zijn er drie inspraakreacties van natuurorganisaties ingediend. Deze inspraakreacties hebben veel overeenkomsten. Op ambtelijk niveau heeft op 28 juni 2017 een overleg plaatsgevonden met deze insprekers. Insprekers zijn in het algemeen tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Hun belangrijkste vraag is of er een noodzaak is voor woningbouw en vervolgens of een alternatieve locatie mogelijk is. Als woningbouw noodzakelijk is, en ook op deze locatie, verzoeken zij het plan in ieder geval te verschuiven vanaf de dijk.

Wij vinden het niet reëel of gewenst om de woonbebouwing in zijn geheel achterwege te laten. Enerzijds vanwege de woningbehoefte, anderzijds juist vanwege de onlosmakelijke samenhang van bebouwing en landschap. De gemeente moet voorzien in de groeiende woningbehoefte en veranderende woonwensen. Op 3 april 2017 heeft uw raad de Woonagenda 2017-2018 vastgesteld. Gemeente moet actief inzetten op vergroting van de woningproductie gericht op de toenemende vraag naar woningen. De woningbouw op de twee laatste locaties in de Haverleij zijn niet alleen vanuit kwantitatief oogpunt maar ook vanuit kwalitatief oogpunt nodig. Deze ontwikkeling (stedelijk wonen in een natuurlijke omgeving) vormt een waardevolle toevoeging op het overige woningbouwaanbod in onze gemeente.

De mogelijkheid voor woningbouw op deze locaties is al opgenomen in eerdere bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan De Haverleij, dat door uw raad is vastgesteld op 25 februari 1999 geeft een rechtstreekse bouwtitel voor de locaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Dit bestemmingsplan is vervolgens geactualiseerd met het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij' dat door uw raad is vastgesteld op 19 maart 2013. De voorliggende concept-verkavelingen voor Heesterburgh en Oeverhuyze passen alleen niet (geheel) binnen de geprojecteerde woningbouwvlakken.

Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang én gelijktijdig te ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten hebben en kunnen alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van de Haverleij; dus mét woningbouw in het landschap.

De inspraakreacties van natuurorganisaties zijn aanleiding geweest om de planopzet aan te passen en de beide kastelen in zuidelijke richting op te schuiven en verder van het open Maasoeverlandschap te realiseren en zo dit unieke landschap meer ruimte te geven. Bijkomend voordeel is dat er hierdoor geen gronden van het Waterschap Aa en Maas benodigd zijn.

Het kasteeldorp Heesterburgh krijgt met het opschuiven een meer compacte vorm. Dit is met behoud van de belangrijkste ontwerputgangspunten van het dorp.

Om samenhang te behouden wordt ook Oeverhuyze beperkt opgeschoven in zuidelijke richting. Hiermee kan ons inziens in meer dan voldoende mate tegemoet worden gekomen aan de wensen voor het behoud van het Maasoeverlandschap en meer ruimte ten opzichte van de dijk.

Met de aanleg van landgoed De Haverleij is de natuur en biodiversiteit in het gebied enorm toegenomen. Wij verwachten niet dat de flora aangetast wordt door de bouwplannen. Hiervoor doen we nog een uitgebreid flora en fauna-onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming. Over de zorg ten aanzien van de bescherming van bijzondere flora willen we graag in overleg met de betrokken organisaties.

Ten slotte maakt een inspreker bezwaar tegen het plan omdat hij vindt dat er geen sprake meer is van een consequent integraal totaalplan. De nieuwe plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige behoefte en maatstaven. We vinden dat met deze nieuwe plannen de geborgenheid, kwaliteit en ontworpen eenheid van de kastelen wordt gerespecteerd.

Vooroverleg

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze is voor vooroverleg aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant voorgelegd. Van beide instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen.

Het Waterschap wijst op de randvoorwaarden voor het bouwen in of bij een dijk. Initiatiefnemer is in overleg geweest met het Waterschap over de ligging van de bouwplannen, ook in relatie tot mogelijke grondaankoop. De bouwplannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn op dit moment in die zin aangepast dat buiten de gronden van het Waterschap wordt gebouwd. De bouwplannen zijn daarmee verder van de dijk komen te liggen.

Provincie mist een onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking. Het te realiseren aantal woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. In de juridisch-planologische procedure voor de locaties wordt een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Daarnaast wijst provincie er op dat de locaties zijn gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel met de aanduiding integratie stad-land. Daarbij ontbreekt een verantwoording op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden van de Verordening voor het bouwen binnen 'integratie stad-land' en hoe de ontwikkeling zich verhoudt met de landschapsontwikkeling zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan is bepaald en heeft plaatsgevonden. Ook deze onderbouwing vindt plaats in de juridisch-planologische procedure.

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze vindt plaats in het Gemeenteblad. Het RfK treedt in werking na bekendmaking door deze publicatie.

Vervolg

Het door uw raad vast te stellen Ruimtelijk en functioneel kader vormt de basis voor bouwinitiatieven. Dit kader dient dan ook als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen. Dat kan zijn voor een afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan) dan wel voor een herziening van het bestemmingsplan.

7) Financiële paragraaf

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze geeft geen rechtstreekse bouwtitel. Voor de bouwplannen wordt een aparte juridisch-planologische procedure gevolgd. Hierbij dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond. De Haverleij B.V. heeft aangegeven om binnen het Ruimtelijk en functioneel kader bouwplannen te ontwikkelen.

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. Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze
2. Eindverslag inspraak en vooroverleg

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2017, regnr. 7177326;
gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere uitwerking van de locaties Heesterburgh en Oeverhuyze, met dien verstande dat wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
2. De hoofduitgangspunten van De Haverleij blijven overeind:
 - a) stedenbouw en landschap gaan samen: unieke kastelen verdeeld over het landgoed, volledig afgestemd op de sfeer van het omringende landschap, per kasteel circa 50 tot 90 woningen, alle projecten zijn modern, duurzaam en hebben een hoog afwerkingsniveau;
 - b) er dient sprake te zijn van ontworpen eenheden in het landschap: 'kasteelsfeer';
 - c) woningen worden maximaal gericht op (het uitzicht over) het landschap;
 - d) comfortabel wonen: wonen in kleine gemeenschappen, goed bereikbaar en goede inpassing parkeren;
 - e) veel ruimte voor natuur en recreatie.
3. Veel grondgebonden woningen in Heesterburgh en Oeverhuyze krijgen een tuin die aan het landschap grenst.
4. De rand van Heesterburgh en Oeverhuyze wordt vormgegeven met een groene overgang.
5. De ontsluiting van Heesterburgh en Oeverhuyze vindt plaats aan de zuidzijde van de locaties, op de Leunweg.

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


drs. W.G. Amesz

De voorzitter,


drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 24 oktober 2017
CONFORM BESLOTEN