

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Deutenen, 2^e fase.

*** integraal gebiedsprofiel**

In 1999 is Boschveld/Deutenen aangewezen als GSB aandachtgebied. Via een wijkontwikkelingsstrategie (WOS) is de gewenste en haalbare ontwikkeling van Deutenen op sociaal, fysiek en economisch terrein in beeld gebracht en vastgelegd. Als onderdeel van de WOS is voor het totale aandachtsgebied een wijkanalyse opgesteld.

In 2005 zijn de kaders voor de verdere uitwerking van Deutenen vastgesteld:

- Aansturen op differentiatie in de woningvoorraad;
- Vervangen duplexwoningen en vernieuwen verouderde woningvoorraad;
- Handhaven van kleinschalig karakter woonbuurt Deutenen
- Vrijmaken van volkstuinen en dierenparkje voor herstructurering;
- Opheffen sociaal en ruimtelijk isolement van wijk;
- Realiseren van een centrale (langzaam) verkeersroute in oost - westelijke richting.

De verkenning Deutenen is vervolgens nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan "Hart voor Deutenen", dat op 3 oktober 2006 - met inachtneming van een wijziging ten aanzien van de ontsluiting - is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het stedenbouwkundig plan en het raadsbesluit inzake de vaststelling maken onderdeel uit van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

*** projectprofiel nieuwbouw**

Binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan wordt gefaseerd uitvoering gegeven aan de herstructurering van Deutenen.

Voor deze tweede fase betreft dat de bouw van 71 woningen (58 grondgebonden woningen en 13 appartementen). Het merendeel van de woningen vormt daarbij een aanvulling op de woningvoorraad in Deutenen. In het binnengebied aan (en tussen) de Berkendonklaan en de Haverdonklaan komen voor slechts 30 te slopen woningen 65 nieuwe woningen terug.

De massa en verschijningsvorm van de nieuwbouw is afgestemd op de bestaande (woon)omgeving; de bouwhoogte varieert daarbij van anderhalve bouwlaag (patiowoningen) tot maximaal 3 bouwlagen zonder kap (appartementen).

De afwijkingen zijn een gevolg van verdere architectonische verfijning, en passen binnen het plan.

De massa en verschijningsvorm van de nieuwbouw is afgestemd op de bestaande (woon)omgeving; de bouwhoogte varieert daarbij van anderhalve bouwlaag (patiowoningen) tot maximaal 3 bouwlagen zonder kap (appartementen).

Ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan worden in de nieuwbouw enkele kleine aanpassingen doorgevoerd.

In de plandelen I en J aan de Gildonklaan en Berkendonklaan leidt dit tot de bouw van 8 halfvrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen in plaats van 6 halfvrijstaande woningen en 4 vrijstaande woningen. In het woonblok H tussen de Haverdonklaan en de Berkendonklaan worden 15 woningen geprojecteerd, één woning meer dan eerder geraamd.

Daarnaast komt onder invloed van de besluitvorming met betrekking tot het afzien van een volwaardige verkeersaansluiting van de Wolfsdonkiaan op de Oude Vlijmenseweg iets meer ruimte beschikbaar voor de appartementenbouw aan de Wolfsdonkiaan. Het thans beoogde complex biedt ruimte voor 13 appartementen, 3 meer dan eerder voorzien. Door de gewijzigde inrichting van het openbaar gebied komt tenslotte de verbijzondering aan de hoekwoning aan de Berkendonkiaan te vervallen.

Bovengenoemde aanpassingen zijn niet van wezenlijke invloed op de bestaande woonomgeving.

In aansluiting op de nieuwbouw wordt ook het openbaar gebied opnieuw ingericht. De nieuwe functionele invulling van de terreinen (zoals gewijzigde verkeersverbindingen en herschikking van groenvoorzieningen en parkeren) in afwijking van de voor de gronden geldende bestemmingstoedeling, maakt onderdeel uit van de projectbesluitprocedure.

Voor de herinrichting is een indicatieve inrichtingskaart opgesteld.

Mede vanwege de relatief lage ligging van het ontwikkelingsgebied wordt niet voorzien in ondergrondse parkeerruimte maar wordt het parkeren op maaiveld gesitueerd. Daarbij worden de gebruikelijke (gemeentelijke) parkeernormen gehanteerd.

* ruimtelijke ordeningsaspecten

De nieuwbouwwontwikkeling ligt binnen het plangebied van het "Uitbreidingsplan in onderdelen Deutenen 1965". De huidige nieuwbouw ligt daarbij op gronden toegekend met de bestemmingen "openbaar plantsoen en recreatie", "eengezinshuizen B2", "eengezinshuizen G2", "erf", "openbare wegen, waaronder woonpaden", "winkels" en "magazijnen e.d." die de huidige nieuwbouw niet (of niet in deze vorm) toelaten.

De beoogde herstructurering van de wijk Deutenen is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan "Hart voor Deutenen" dat na het doorlopen van een inspraakronde door de gemeenteraad is vastgesteld met inachtneming van een amendement gericht op het instandhouden van de bestaande lintbebouwing aan de oostzijde van de Vlijmenseweg. Hoofddoelstelling van het stedenbouwkundig plan is versterking van het woonkarakter van de wijk en aanvulling en verbetering van de kwaliteit van de woonvoorraad.

Met betrekking tot het stedenbouwkundig plan "Hart voor Deutenen" is door de PPC op 28 februari 2007 schriftelijk geadviseerd (brief nr. 1246142/1271255). Het waterschap Aa en Maas heeft op 15 december 2006 schriftelijk gereageerd op het stedenbouwkundig plan (brief nr. 2006/18300).

De daadwerkelijke nieuwbouwplannen - waarvan dit initiatief het tweede is - worden met specifieke bouwplangebonden procedures (i.c. projectbesluit) bevorderd. Na afronding van de projectbesluitprocedure voor de derde fase van de nieuwbouw - de herinvulling van de voorzieningenlocatie op de hoek Weidonkiaan/Vlijmenseweg - zal een procedure voor bestemmingsplanactualisatie voor de gehele woonwijk Deutenen worden opgestart. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.13 lid 2 sub b Wro wordt de termijn voor ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied met (maximaal) 4 jaar verlengd.

• archeologische aspecten

Op de archeologische waardekaart staat het plangebied niet genoemd. In het bestaande woongebied is het oorspronkelijk maaiveld veelal door de jaren al genoegzaam afgedekt met een laag grond van

enkele meters. In het verlengde hiervan worden de nog lager gelegen te bebouwen delen van het woongebied eveneens opgehoogd. Voorts worden geen ondergrondse parkeerkelders of andere ondergrondse bouwwerken gemaakt. Mogelijk waardevolle archeologische aspecten blijven dus in de bodem behouden.

- milieutechnische aspecten

Ten behoeve van het Stedenbouwkundig Plan Deuteren is onderzoek uitgevoerd om de gevolgen voor de luchtkwaliteit, vanwege wijzigingen in het verkeersbeeld rondom en binnen het plan, in beeld te brengen. Zowel de situatie zonder (nulsituatie) als die mét de nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld. Uit het onderzoek komt naar voren dat langs een gedeelte van de Oude Vlijmenseweg een kleine verslechtering van de luchtkwaliteit (fijnstof) optreedt, maar dat de normen van het Besluit Luchtkwaliteit nergens worden overschreden.

Langs de Vlijmenseweg leidt het plan voor Deuteren niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome situatie en voor alle overige wegdelen in en nabij het plan worden de luchtkwaliteitsnormen evenmin overschreden.

Ter plaatse van het projectgebied is de bodem onderzocht volgens de wettelijke richtlijnen.

De bevindingen zijn weergegeven in de rapportages met betrekking tot historisch onderzoek, verkennend en aanvullend verkennend bodemonderzoek.

Gebleken is (zie ook het stedenbouwkundig plan) dat de toestand van de bodem in het ontwikkelingsgebied milieuhygiënisch geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

In opdracht van de gemeente is voorts akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer voor het Stedenbouwkundig Plan Deuteren.

Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van de nieuwbouw aan de Oude Vlijmenseweg het wegverkeer zorgt voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente zal voor de nieuwbouw daarom ontheffing moeten verlenen van de voorkeursgrenswaarde wegverkeersgeluid. De procedure daartoe zal gelijk oplopen met de procedure voor het benodigde projectbesluit.

Onderzoek naar de externe veiligheid als gevolg van gevaarlijk transport over weg, spoor en over water heeft aangetoond dat de nieuwe bewoners van Deuteren geen onnodig hoge risico's lopen in geval van een onverhoopte calamiteit. Van belang daarbij is dat het LPG-verkooppunt aan de Oude Vlijmenseweg tijdig is gesaneerd.

- waterhuishouding, natuurwaarden, relatie met omgeving

In het ontwikkelingsgebied wordt integraal waterbeheer toegepast met een gescheiden afvoer van (schoon) hemelwater en afvalwater.

In de nieuwbouw zal het regenwater via oppervlakkige afvoer onder verval in zuidoostelijke richting naar de Baksvelstraat worden geleid. Daar verzamelt het regenwater zich in een zogenaamd infiltratieriool. Kleine regenbuien zullen via deze hemelwatervoorziening ter plekke infiltreren in de bodem. Overvloedige regen wordt door dezelfde voorziening vertraagd afgevoerd naar de zuidelijk van het plan gelegen bergingsvijver aan de Weidonklaan.

Om voldoende drooglegging in de laag gelegen achtertuinen van de woningen aan de Oude Vlijmenseweg te garanderen zal de nieuwe wijk aan de noordwestelijke zijde van een drainageleiding worden voorzien. Deze leiding vangt eventueel overtollige infiltratiewater af voordat uittreding naar de aangrenzende tuinen zal plaatsvinden. Deze leiding voert het overtollige water eveneens af naar de bergingsvijver aan de Weidonklaan.

Het afvalwater van de nieuwe woningen zal via nieuwe aansluitingen op het bestaande rioleringsstelsel doorgeleid worden naar de rioolwaterzuivering Treurenburg. Het in de nieuwe ontwikkeling betrokken gebied herbergt geen bijzondere natuurwaarden. Het volkstuinengebied ten oosten van de achtererven van de percelen aan de Oude Vlijmenseweg is inmiddels verplaatst naar goed bereikbare locaties ten zuiden van de Vlijmenseweg. Het gebied tussen de Weidonklaan en de Vlijmenseweg blijft een groen en parkachtig karakter behouden, waarbij het gebruik als waterbergingslocatie versterkt wordt. De relatie van het gebied met de omgeving wordt voor gemotoriseerd verkeer versterkt door de aansluiting van de wijk op de nieuwe infrastructuur van de randweg. Voor langzaam verkeer is voorzien in een fietstunnel onder de nieuwe randweg, waardoor de bereikbaarheid van De Gement e.o. voor bewoners van de wijk een stuk verbeterd wordt. Voorts krijgt de wijk een betere langzaam verkeersverbinding met de wijk de Kruiskamp waarin de belangrijkste voorzieningen op stadsdeelniveau zijn gesitueerd.

- financieel economische aspecten

De nieuwbouwontwikkeling komt volledig voor rekening van de externe initiatiefnemers, woningstichting Brabant Wonen en Bouwbedrijf Moeskops B.V. Voor de gemeente is het bouwinitiatief derhalve op voorhand financieel-economisch aanvaardbaar.

- motivering aanvaardbaarheid

De (gefaseerde) herstructurering van Deuteren met nieuwbouw aan de Berkendonklaan en de Haverdonklaan e.o. past binnen de gemeentelijke opzet van stadsvernieuwing in Deuteren. Verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen, ter plaatse van de voormalige volkstuinen worden woningen toegevoegd binnen het stedelijk gebied en de mix in woningen verbreedt de differentiatie in het woningaanbod in de wijk. De intensivering (met bebouwing) binnen het gebied sluit daarbij ook optimaal aan op de verstedelijkingsopzet die de hogere overheden voorstaan voor de gemeente. Naar de bestaande woningen in de omgeving wordt voldoende afstand gehouden om het bestaande woonklimaat te respecteren. Van belang daarbij is dat de bestaande woningen aan de Oude Vlijmenseweg diepe tuinen kennen met voldoende mogelijkheden om de privacy op eigen terrein te beschermen, en de bestaande woonpercelen aan de Weidonklaan middels een brandgang voldoende afgeschermd worden van de nieuwbouw aan de Berkendonklaan en de Gildonklaan.

In het kader van het stedenbouwkundig plan is onderzoek gedaan naar de relevante milieuaspecten van de nieuwbouwontwikkeling en zaken als archeologie, waterhuishouding en duurzaamheid. De resultaten daarvan zijn in het stedenbouwkundig plan dat onderdeel vormt van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Conclusie naar aanleiding van de onderzoeken is dat vanuit de verschillende onderzochte aspecten er geen belemmeringen zijn voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Wel is voor de 6 woningen in deelgebied A aan de Vlijmenseweg ontheffing van de voorkeurswaarde wegverkeersgeluid benodigd.

Concluderend past de nieuwbouw van de appartementen en grondgebonden woningen ruimtelijk en functioneel goed binnen de beoogde herstructurering van de wijk Deuteren en leidt de nieuwbouwontwikkeling en bijbehorende terreininrichting niet tot een inbreuk op het bestaande woonklimaat in de omgeving.



GROENLINKS

179. nr. 18
LEEFBAAR
s-HERTOGENBOSCH & ROSMALEN
Zakelijk met hart voor mensen



BOSCH BELANG
Onafhankelijke raads-groepering 1923

AMENDEMENT - Ontsluiting Deuteren

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2006, gezien het voorstel Stedenbouwkundig plan Deuteren van burgemeester en wethouders d.d. 22 august 2006, regnr. 06.08 87

Constaterende dat:

- de ontsluiting van het plan Deuteren gebeurt middels de sloop van een aantal woningen op de Oude Vlijmenseweg;
- de raad op 22 maart 2005 als uitgangspunt vaststelde: "verbindingen met de omgeving en routes door Deuteren verbeteren door het realiseren van een centrale (langzaam) verkeersroute in oost-westelijke richting"
- in het raadsvoorstel van 13 september 2005 (reg no 05.0820) door het college meerdere gelijkwaardige ontsluitingvarianten zijn voorgelegd;
- één van deze ontsluitingsmogelijkheden was gepland via de Baksveldstraat Heerendonklaan;
- deze mogelijkheid in de raadsinformatiebrief van 7 februari 2006 is uitgewerkt als variant drie (zie bijlage).

Overwegende dat:

- ook deze variant voorziet in doorbreking van het stedenbouwkundig en sociaal isolement;
- doorbreking van de lintbebouwing en de sloop van woningen voor de ontsluiting van het plangebied zoals voorgesteld in het huidige voorstel niet noodzakelijk is;
- in het plan deze centrale verkeersroute in oost-westelijke richting door Deuteren is vormgegeven als een langzaam verkeersroute Helftheuvel - Westerpark (vervolgens richting Station/Vlijmenseweg);
- deze langzaam verkeersroute ter plaatse van Biggelkamppad conflicteert met de hoofd auto-ontsluiting van de wijk;
- het bestaande Biggelkamppad geschikt is om de wijk voor langzaam verkeer te ontsluiten;
- de aantrekkelijkheid van het Biggelkamppad als langzaam verkeersroute wel een upgrading behoeft;

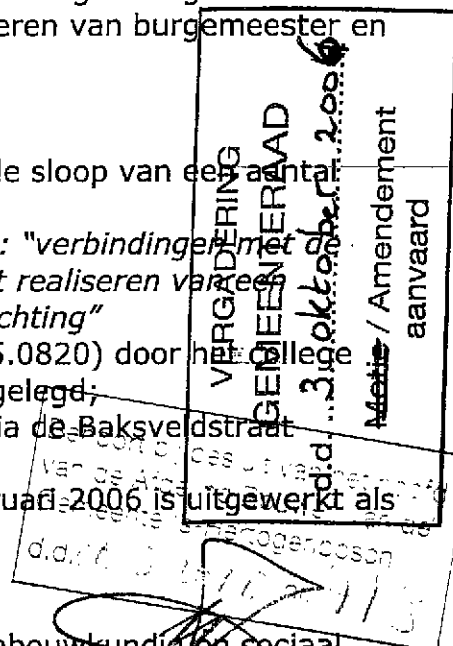
Wijzig het besluit behorend bij genoemd raadsvoorstel door:

Deelbesluit 1 te vervangen door:

1. tot het vaststellen van het stedenbouwkundig plan Deuteren, met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - De ontsluiting van het plangebied wordt geregeld via de Baksveldstraat Heerendonklaan zoals beschreven in variant drie van de raadsinformatiebrief 7 februari 2006;
 - Het Biggelkamppad wordt ontwikkeld tot een goede en hoogwaardige ontsluitingsroute voor langzaam verkeer zonder dat daarbij in de bestaande lintbebouwing wordt ingegrepen.

Fracties van VVD, Groenlinks, Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen en Bosch Belang

Bijlage: Afweging ontsluitingsmodellen Deuteren



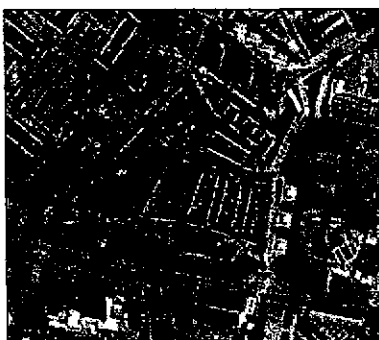
Afweging ontsluitingsmodellen Deuteren

Bijlage behorende bij de raadsinformatiebrief concept-stedenbouwkundig plan Deuteren
(regnr. 06.0185, B&W vergadering 7 februari 2006)

De raad heeft als kaderstelling voor Deuteren de o.a. volgende hoofduitgangspunten voor de herstructurering vastgesteld die relevant zijn voor de afweging van de ontsluitingsmodellen.

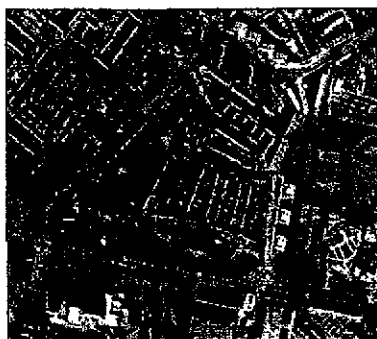
- Opheffen van het isolement van Deuteren door de wijk in sociaal en ruimtelijk opzicht meer aan te laten sluiten bij de rest van de stad.
- Verbindingen met de omgeving en routes door Deuteren verbeteren door het realiseren van een centrale (langzaam) verkeersroute in oost-westelijke richting.

Hieronder volgt de beoordeling van de belangrijkste ontsluitingsmodellen voor Deuteren. Andere ingebrachte alternatieven vormen een variant op deze hoofdprincipes.



Model 1:

Conform Verkenning: Centrale ontsluitingsweg op Oude Vlijmenseweg voor zowel auto als langzaam verkeer ter hoogte van de huisnummers 57, 59, 61 en 63



Model 2:

Ontsluitingsweg Deuteren op Oude Vlijmenseweg ter hoogte van de huisnummers 81 en 83 en daarbij het huidige Biggelskamppad als langzaamverkeersroute handhaven



Model 3:

Eén aansluiting minder dan de huidige situatie door vervallen Oeterselaan en ontsluiting Deuteren op Oude Vlijmenseweg via bestaande aansluiting Heerendonklaan en Weidonklaan.

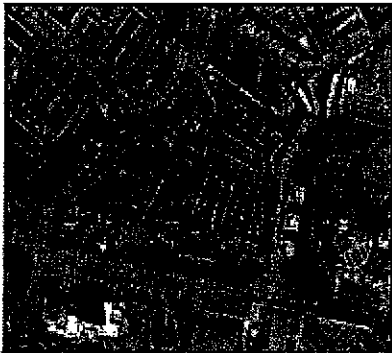
	Model 1 (verkenning)	Model 2	Model 3
Aankoop/sloop particuliere woningen	verwerven van 4 in goede staat verkerende woningen	verwerven 2 woningen (waarvan nog 1 te koop staande woning)	0 woningen
Ruimtebeslag nieuwe route	ca 26,5 meter	ca 26,5 meter	n.v.t.
Opheffen isolement	Deuteren goed zichtbaar. Ook niet-bewoners vinden gemakkelijk toegang tot Deuteren en centrale ontmoetingsplek	Deuteren zichtbaar. Ook niet-bewoners vinden toegang tot Deuteren en centrale ontmoetingsplek	Geen wijziging
Stedenbouwkundig	Logische ruimtelijke situatie en centrale plek om Deuteren met Schuts- en Kruiskamp te koppelen, nl in verlengde van de wijkverbindingsas Boschmeersingel	Een minder logische nieuwe aanhaking op de Oude Vlijmenseweg, indirecte aansluiting op Schuts- en Kruiskamp	Verminderen verbindingen door vervallen Oeterselaan, waardoor Deuteren ruimtelijk nog slechter aansluit op omgeving.
Zichtbaarheid aansluiting Deuteren	In verlengde wijkverbindingsas. Toegang Deuteren manifesteert zich duidelijk.	Neutrale aanhaking, je moet het weten anders rijd je er voorbij	Geen aansluiting
Verkeersveiligheid	optimaal indien kruising wordt uitgevoerd als rotonde, rotonde remt tevens snelheid Oude Vlijmenseweg	Voordeel: In plaats van twee dicht op elkaar zittende aansluitingen (Heerendonklaan en Oeterselaan), komen er 2 veilige t-kruisingen die verder uit elkaar liggen. Nadeel: nieuwe kruising ligt ter hoogte van parkeerterrein winkelcentrum Boschmeerplein en bushalte	Voordeel: minder kruisingen Nadeel: de bestaande aansluitingen op Oude Vlijmenseweg worden drukker

Sociale veiligheid en kwaliteit fietsroute Biggelskamppad	verbetering sociale veiligheid door combi fiets en auto en zicht vanuit woningen op/aan route.	verbetering ter hoogte van nieuwbouw volkstuinen.	verbetering ter hoogte van nieuwbouw volkstuinen.
Bestemmingsplan vs. planschade	vigerend bestemmingsplan kent ook weg ter plaatse	van woonbestemming naar verkeersbestemming	neutraal
Kosten ontsluitingsweg	naast aankoop panden kosten voor rotonde	aankoop panden	kostenneutraal

Handhaven van de Oeterselaan (dus de huidige aansluiting van Deuteren op Oude Vlijmenseweg) is niet als een optie beschouwd omdat dit model niets toevoegt ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie wordt immers de ligging van Deuteren als te geïsoleerd ervaren. Het verbreden van het straatprofiel van de Oeterselaan is niet mogelijk als aan beide zijden woningen worden gebouwd. Nieuwe woningen kunnen alleen bij de ontwikkeling van ondiepe/brede/dure woningtypen ingevoegd worden. De entree naar Deuteren blijft zo smal en indirect als de bestaande straat. De aansluiting op Deuteren vindt excentrisch plaats, via de Baksveldstraat en kent nog steeds een kruip-door-sluip-door karakter.

Conclusie:

Er zijn drie varianten gewogen. Omdat we veel belang hechten aan het opheffen van zowel het sociale als het stedenbouwkundige isolement van Deuteren. Zoals blijkt uit de analyse komt model 1, zoals opgenomen in de verkenning, hier het meest aan tegemoet. Vanwege verkeersveiligheid wordt de aansluiting op de Oude Vlijmenseweg vormgegeven met een rotonde.



Model 3:

Eén aansluiting minder dan de huidige situatie door vervallen Oeterselaan en ontsluiting Deutenen op Oude Vlijmenseweg via bestaande aansluiting Heerendonklaan en Weidonklaan.



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 06.08.87
B&W verg. : 22 augustus 2006
Cie_verg. : 20 september 2006
Raadsverg. : 3 oktober 2006

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Deutenen

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om ruimtelijk beleid vast te stellen, bieden wij u ter vaststelling het stedenbouwkundig plan Deutenen aan.
Tevens bieden we u, op grond van uw bevoegdheid op basis van de Woningwet om de (wijzigingen op de) welstandsnota vast te stellen, ter vaststelling de uit het stedenbouwkundig plan Deutenen volgende aanvulling op de welstandsnota aan.

2) Samenvatting

Op het concept-stedenbouwkundig plan Deutenen en de daaruit volgende aanvulling op de welstandsnota is in februari 2006 inspraak gevoerd. Naar aanleiding daarvan is een eindverslag inspraak opgesteld, waarin de verschillende wijzigingen/aanvulling ten opzichte van het concept-stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd.
Mede op basis van de reacties van omwonenden destijds op de Verkenning Deutenen en vervolgens op het concept-stedenbouwkundig plan Deutenen is een aantal wijzigingen in de planopzet opgetreden. Met bijstelling van de planvorming in overeenstemming met de uitkomsten van de inspraak zoals vastgelegd in het "Eindverslag inspraak concept-stedenbouwkundig plan Deutenen" wordt het maatschappelijk draagvlak van de beoogde ontwikkeling verbreed, zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen of de economische haalbaarheid van de planvorming. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het concept-stedenbouwkundig plan heeft betrekking op de wijze waarop de nieuwe aansluiting op de Oude Vlijmenseweg wordt gemaakt: kruising in plaats van rotonde, verschuiving aansluiting in zuidelijke richting en sloop van drie in plaats van vier woningen. Verder wordt de bestaande problematiek van opwellend grondwater in de laag gelegen achtertuinen van de bewoners van de Oude Vlijmenseweg teruggedrongen en zal geen aanvullend wateroverlast ontstaan.

3) Inleiding

In 1999 is Boschveld/Deutenen aangewezen als GSB aandachtgebied. Via een wijkontwikkelingsstrategie (WOS) is de gewenste en haalbare ontwikkeling van Deutenen op sociaal, fysiek en economisch terrein in beeld gebracht en vastgelegd. Als onderdeel van de WOS is voor het totale aandachtsgebied een wijkanalyse ('Wijkbeschrijving en -analyse Boschveld en Deutenen') opgesteld en in 2000 in de commissie MO gebracht.
Het WOS-traject voor het projectgebied Deutenen heeft vervolg gekregen in de vorm van de verkenning in gezamenlijke opdracht met BrabantWonen. De verkenning is een resultaat van een cyclisch (ontwerp-)proces, waarbij ervoor gekozen is om één scenario (in plaats van allerlei varianten) voor te leggen bij de bewoners. Voor deze aanpak is gekozen op basis van advies van de bewonersadviesraad betreffende communicatie.

Op 22 maart 2005 heeft uw raad (reg. nr. 05.0184) de kaders voor de verdere uitwerking van Deutenen vastgesteld. De hoofduitgangspunten zijn als volgt samengevat:

- Aansturen op differentiatie in de woningvoorraad;

- Duplexwoningen zijn aan vervanging toe;
- Vernieuwen verouderde woningvoorraad;
- Deutenen blijft ook in de toekomst een woonbuurt met een kleinschalig karakter;
- Ruimte van de volkstuinten en het dierenparkje vrijmaken voor herstructurering;
- Opheffen van het isolement van Deutenen door de wijk in sociaal en ruimtelijk opzicht meer aan te laten sluiten bij de rest van de stad;
- Verbindingen met de omgeving en routes door Deutenen verbeteren door het realiseren van een centrale (langzaam) verkeersroute in oost - westelijke richting;
- Buiten projectgebied volstaan met regulier onderhoud en openbare ruimte;
- Geen Brede Bossche School in projectgebied Deutenen

In vervolg hierop zijn bewoners en andere belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd met daarbij de Verkenning als uitgangspunt.

Op 24 mei 2005 is de Motie van Groen Links aanvaard door uw raad om aan de herhuisvestingswens van bewoners tegemoet te komen. Om tegemoet te komen aan deze wens en vanwege de inpassing in het GSB beleid ten aanzien van het stedelijk begeleidingsplan is door uw raad op 13 september 2005 het Herstructureringsplan voor Deutenen (reg.nr. 05.0820) aanvaard. Hierdoor is het Sociaal Plan ten behoeve van de verhuizing van de bewoners in werking getreden.

De verkenning Deutenen is vervolgens nader uitgewerkt in een concept stedenbouwkundig plan. Mede op basis van de reacties van omwonenden op de verkenning Deutenen is een aantal wijzigingen in de verkaveling opgetreden. Zo wordt afgezien van het betrekken van gedeelte van de private tuinen van de kavels Oude Vlijmenseweg 5 t/m 13 en worden de bestaande haag en bomen gehandhaafd. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande kavels aan de Oude Vlijmenseweg is met 1,5 meter vergroot. Wel wordt vastgehouden aan de ontsluiting van Deutenen op de Oude Vlijmenseweg ter hoogte van Oude Vlijmenseweg 57, 59, 61 en 63, omdat dit het best aansluit bij de vastgestelde kaders om het isolement op te heffen en de verbindingen met omgeving te verbeteren.

Met Raadsinformatiebrief (reg.nr. 06.0185) van januari 2006 bent u geïnformeerd over het starten van de inspraakprocedure met betrekking tot het concept-stedenbouwkundig plan Deutenen en de daaruitvolgende wijzigingen op de welstandsnota. In februari 2006 is de inspraakprocedure gestart. Er zijn 28 schriftelijke inspraakreacties ontvangen en tijdens de inspraakavond van 13 maart 2006 zijn mondelinge reacties ingebracht.

In het "Eindverslag inspraak concept-stedenbouwkundig plan Deutenen" zijn de inspraakreacties verwoord en is aangegeven op welke wijze dit tot aanpassing van de planopzet heeft geleid.

4) Inhoud

■ Probleemstelling + korte toelichting:

De inspraakreacties richten zich voor een belangrijk deel op twee hoofdpunten. De noodzaak van een nieuwe auto-ontsluiting van Deutenen op de Oude Vlijmenseweg - waarvoor een aantal woningen moet worden gesloopt - wordt betwijfeld, en de wijze waarop in de aansluiting wordt voorzien met een rotonde roept weerstand op (niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur, vrees voor extra verkeers- en parkeeroverlast binnen de wijk). Voorts wordt gevreesd voor aanvullende wateroverlast in de laaggelegen tuinen van de bestaande woningen aan de Oude Vlijmenseweg onder invloed van de nieuwbouw en de daarvoor benodigde ophoging van het aanliggend terrein.

Daarnaast zijn er verschillende reacties gericht op aanpassing van het concept-stedenbouwkundig plan ten behoeve van een betere inpassing van de nieuwbouw in de bestaande omgeving.

- **Wijze van aanpak /oplossingsrichting:**

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste onderdelen en wijzigingen in het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het concept-stedenbouwkundig plan.

- **Kruispunt i.p.v. rotonde bij nieuwe aansluiting op Oude Vlijmenseweg**

De nieuwe aansluiting op de Oude Vlijmenseweg is vanuit sociale, verkeerstechnische en stedenbouwkundige overwegingen gehandhaafd op de daarvoor eerder aangegeven locatie tegenover het Boschmeerplein, maar in plaats van realisering van een rotonde wordt volstaan met realisering van een kruispunt.

Het doorgaand verkeer over de Oude Vlijmenseweg behoudt daarbij vanuit het belang van een goede verkeersdoorstroming voorrang op de nieuwe aansluiting vanuit Deuteren en de bestaande aansluiting vanuit de Kruiskamp (Boschmeersingel/Boschmeerplein), maar zal ten behoeve van verkeersveiligheidsaspecten en voorkoming van overlast in snelheid beperkt worden door aanvullende maatregelen (wegverdraaiing en verzwaring middengeleiders). Overeenkomstig de aanwijzing als 30-km gebied van Deuteren krijgt de nieuwe aansluiting een minder uitnodigend karakter (smaller profiel, in- en uitritconstructie), waardoor ook vanuit dit aspect geen enkele aanleiding bestaat te vrezen voor aanvullend (sluip)verkeer en parkeeroverlast.

- **Wijziging in sloop betrokken woningen Oude Vlijmenseweg**

De verkenning en het concept-stedenbouwkundig plan Deuteren gingen uit van verwerving en sloop van de woningen Oude Vlijmenseweg 57, 59, 61 en 63. In het stedenbouwkundig plan Deuteren blijven de woningen Oude Vlijmenseweg 61 en 63 gehandhaafd (deze bewoners hadden bezwaar tegen sloop) en is hiervan niet langer verwerving en sloop nodig. De nieuwe ontsluitingsopzet gaat uit van sloop van Oude Vlijmenseweg 55, 57 en 59. De aansluiting verschuift in zuidelijke richting en als gevolg van de omzetting van rotonde naar kruising is de aansluiting te realiseren met de sloop van drie in plaats van vier woningen. De te slopen panden Oude Vlijmenseweg 55 en 59 zijn reeds door de gemeente aangekocht. Met betrekking tot de verwerving van het pand Oude Vlijmenseweg 57 zijn acties uitgezet.

- **Wateroverlast**

Door een drainsleuf met een diepdrainageleiding aan te leggen onder de nieuwe weg tussen de Weidonklaan en de Wolfsonklaan wordt voorkomen dat een grondwaterstroming, gevoed door in het ontwikkelingsgebied geïnfiltreerd hemelwater, de laaggelegen achtertuinen van de woningen aan de Oude Vlijmenseweg bereikt. Deze stroming wordt onderbroken ter plaatse van de drainsleuf en het opgevangen water wordt via een diepliggende leiding afgevoerd naar het oppervlaktewater elders in de wijk.

Daarnaast wordt het hemelwater dat valt op de tuinen van de nieuwbouw direct achter de Oude Vlijmenseweg opgevangen en afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de Weidonklaan.

Hierdoor zal de bestaande problematiek van opwellend grondwater in de laaggelegen achtertuinen van de panden aan de Oude Vlijmenseweg worden teruggedrongen en zal geen aanvullende wateroverlast kunnen ontstaan.

- **Overige planaanpassingen**

Voor een aantal van de ingebrachte verzoeken om planaanpassing ten behoeve van bescherming c.q. optimalisering van het woonklimaat in de bestaande woonomgeving, zijn passende oplossingen gevonden, o.a. andere verkaveling van de 6 nieuwbouwwoningen aan de Oude Vlijmenseweg (plandeel A) en ter hoogte van de bestaande woning Haverdonklaan 2a. Daartoe wordt korthedshalve verwezen naar het opgestelde eindverslag van de inspraak.

- **Geen wijziging planopzet appartementenbouw**

Onderdelen waarop geen wijziging in de planopzet is doorgevoerd zijn de beoogde appartementenbouw aan de oostzijde van de achtertuinen van de Oude Vlijmenseweg (plandeel B) en de mogelijkheden van gestapelde bouw op de kop van Deuteren (plandeel K/L). Deze plandelen leveren zowel kwalitatief (woningdifferentiatie) als kwantitatief (woningbouwproductie) een zeer belangrijke bijdrage aan de stedelijke vernieuwing in Deuteren en leiden niet tot een onevenredige belasting van het woonklimaat in de omgeving.

- **Volkstuinen**

Zoals gemeld in de raadsinformatiebrief van januari 2006 (reg.nr. 06.0185) is de huur van de volkstuinen in Deuteren opgezegd per 1 januari 2006. Inmiddels is het gebruik van het huidige complex verlengd tot 1 januari 2007. Er is een alternatieve locatie aan de Deuterestraat aangeboden, waarmee het bestuur niet mee akkoord kon gaan en een discussie rond de grootte van de kavels.

Vervolgens is een andere locatie aan de Deuterestraat (ter plaatse van het gronddepot van de gemeente) en een locatie van ca. 4.000 m² (ten zuiden van het huidige volkstuincomplex aan de parallelweg van de Vlijmenseweg) aangeboden. Op de laatst genoemde locatie heeft tot ca. 4 jaar terug een volkstuincomplex gelegen.

Inmiddels is volkstuinvereniging Deuteren in hoofdlijnen akkoord met het oppervlak van het aangeboden alternatief op 2 locaties. In detail dient het proces, de schadeloosstelling in de vorm van het gebruiksklaar leveren van de nieuwe tuin, nog nader doorlopen te worden. Op dit moment worden inrichtingsplannen nader uitgewerkt en is de verhuizing voorzien in het 1e kwartaal van 2007.

- **Aanvulling welstandsnota**

De Woningwet verplicht de welstandscommissie haar advies te baseren op de criteria in de Welstandsnota. Voor het projectgebied Deuteren zijn op de volkstuinen en het dierenparkje zijn in de huidige welstandsnota de criteria "Park, groengebied of sportcomplex" van toepassing. Met het stedenbouwkundig plan Deuteren worden deze locaties ontwikkeld als woonbuurt en voldoet dit gebiedscriterium niet meer, vandaar dat er een aanvulling van de welstandscriteria nodig is. U stelt als raad de wijzigingen en aanvullingen op de welstandsnota vast en dat geschiedt met deze nota. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een hoofdstuk beeldkwaliteit (hoofdstuk 5) opgenomen waarin de aanvullingen op de welstandscriteria voor Deuteren zijn weergegeven. Per plandeel is aangegeven welke gebiedscriteria en beeldkwaliteitseisen van toepassing zijn, zodat de welstandscommissie de te ontwikkelen bouwplannen hieraan kan toetsen.

- **Haalbaarheid**

In samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen is het onderhavig Stedenbouwkundig plan Deuteren tot stand gekomen. Ten aanzien van de fysieke uitvoering

wordt in grote lijnen eenzelfde werkwijze gevolgd als bij de realisatie van de Hinthamerpoort. BrabantWonen realiseert de woningen voor eigen rekening en risico en legt grotendeels het toekomstig omliggend openbaar gebied aan met uitzondering van het kruispunt Oude Vlijmenseweg/Middenlaan en de waterberging aan de Weidonklaan. De benodigde verwervingen worden/zijn verricht deels door de gemeente (woningen ten behoeve van de Middenlaan) en deels door BrabantWonen (cafetaria en café, beiden al aangekocht). Over en weer worden gronden geruild tussen de gemeente en BrabantWonen. Ten einde de ontwikkeling mogelijk te maken worden reeds gereserveerde financiële middelen uit GrootStedenBeleid-fysiek ingezet. BrabantWonen investeert vanuit haar doelstelling in de sociale woningbouw. Op basis van bovenstaande hebben het college en BrabantWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin zakenrechtelijke en financiële afspraken zijn vastgelegd, waarmee het plan financieel haalbaar is geworden.

▪ **Procedure**

Op basis van het inspraakverslag stelt u als raad het stedenbouwkundig plan Deuteren en de daaruitvolgende aanvulling van de welstandsnota vast. Daarna kunnen de - op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan - op te stellen bouwplannen in procedure (ZPP) worden gebracht. Wij verwachten dat de eerste Z.P.P. eind 2006 in procedure wordt genomen en dat de bouw in de loop van 2007 kan starten.

▪ **Communicatie**

Projectcommunicatie voor Deuteren, actuele informatie over het project, is een primaire verantwoordelijkheid voor de woningbouwcorporatie. Dit gebeurt in overleg met gemeente.

▪ **Conclusie:**

Mede op basis van de reacties van omwonenden destijds op de verkenning Deuteren en vervolgens de bezwaren op het concept-stedenbouwkundig plan is een aantal wijzigingen in de planopzet opgetreden.

Het onderhavige stedenbouwkundig plan Deuteren voldoet aan de gestelde kaders en uitgangspunten en draagt bij aan de gewenste differentiatie in de woningvoorraad, opheffen van het isolement van Deuteren en het verbeteren van de verbindingen met de omgeving.

5) Voorstel

Vaststellen van bijgaand concept besluit

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

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

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan Deuteren

Ter inzage:

- Verkenning Deutenen juni 2004
- Concept-stedenbouwkundig plan Deutenen januari 2006
- Schriftelijke inspraakreacties op concept stedenbouwkundig plan Deutenen
- Verslag inspraakavond 13 maart 2006
- Eindverslag inspraak concept-stedenbouwkundig plan Deutenen, juni 2006
- verslagen welstandscommissie m.b.t. Deutenen

Steller : Cammaert

Tel. : 073-6155650

E-mail : esca@s-Hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van
3 oktober 2006;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2006,
regnr. 06.08.87;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

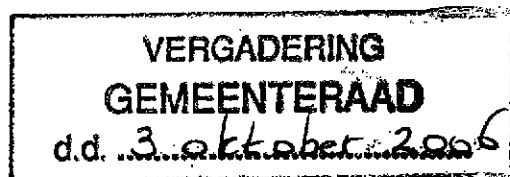
1. tot het vaststellen van het stedenbouwkundig plan Deutenen;
2. tot het vaststellen van de uit het stedenbouwkundig plan Deutenen volgende aanvulling op de welstandsnota.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

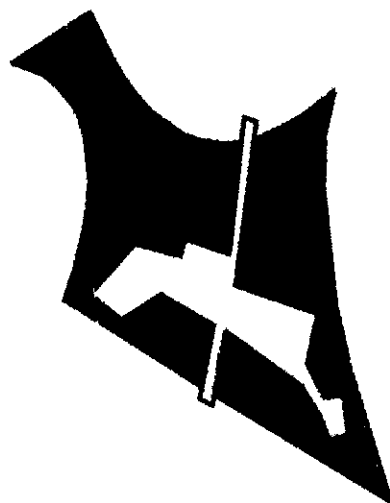
mr. dr. A.G.J.M. Rombouts



*Deelbesluit 1 gewijzigd
conform bijgaand
aanvaarde amendement.
Deelbesluit 2 akkoord*

juli 2006

stedenbouwkundig plan



Hart
voor Deutenen

Benoemd als lid van het hoofd
van de Afdeling Bouwen van de
Gemeente 's-Hertogenbosch
d.d. 2006-07-13

BrabantWonen en de gemeente 's-Hertogenbosch
geven het hart van Deutenen een nieuw gezicht



colofon

betrokken partijen



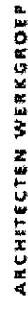
Gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
T 073 6155155
E info@s-hertogenbosch.nl
W www.s-hertogenbosch.nl



BrabantWonen
Postbus 1703
5200 BT 's-Hertogenbosch
T 073 6814500
E info@brabantwonen.nl
W www.brabantwonen.nl



Architecten Werkgroep
Henriëtte Ronnerstraat
5038 KH Tilburg
T 013 4686963
E info@architectenwerkgroep.nl
W www.architectenwerkgroep.nl

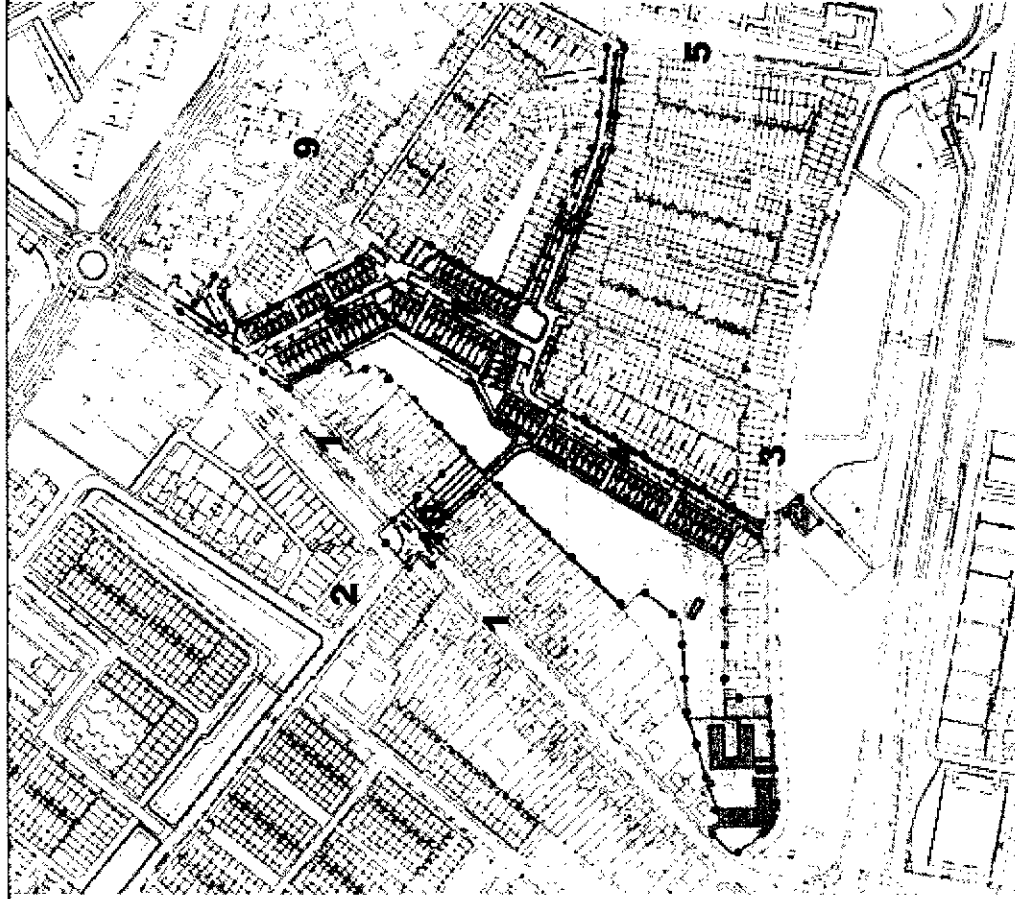


inhoud

projectgebied
beschrijving van de locatie

ontwerptgangspunten
aanpassing verkenning mede naar aanleiding van de reacties

openbare ruimte en wijkspiegelplan
verkeer, planlagen
wonen (differentiatie en kengetallen)
peil- en bouwhoogten en plandeeldoorsneden
archeologie
milieu (lucht, bodem, geluid, hinder, water, duurzaamheid)
buurthuis
haalbaarheid



- 1 - Oude Vlijmenseweg
- 2 - Boschmeerplein
- 3 - Weidonklaan
- 4 - Haverdonklaan
- 5 - Gassedonklaan
- 6 - Wolfsdonklaan
- 7 - Baksvelstraat
- 8 - Oeterselaan
- 9 - Heerendonklaan
- 10 - Biggelkamppad



1. inleiding

De gemeenteraad heeft in november 1999 het Programma Grote Stedenbeleid vastgesteld, Deuteren behoort tot één van de zeven GSB aandachtgebieden.

In het kader van de WOS (wijkontwikkelingsstrategie) is dit Stedenbouwkundig Plan voor Deuteren in 2006 ontwikkeld, in nauwe samenwerking tussen Woningstichting BrabantWonen, de gemeente 's-Hertogenbosch en de Architecten Werkgroep.

Uitgangspunt voor dit Stedenbouwkundig Plan is de "Verkenning Deuteren" zoals die op 7 december 2004 is voorgelegd aan de raadscommissie voor Maatschappelijke Ontwikkelingen, alsmede de door de gemeenteraad op 22 maart 2005 vastgestelde uitwerkkaders.

De Verkenning is op 22 november 2004 gepresenteerd aan de betrokken bewoners en omwonenden. De reacties die op de Verkenning zijn gegeven (schriftelijk en via verslagen van overlegmomenten) zijn betrokken bij de ontwikkeling van het Concept Stedenbouwkundig Plan en de daaruit volgende aanvulling op de welstandsnota dat op 13 maart 2006 middels een inspraakbijeenkomst is gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellenden.

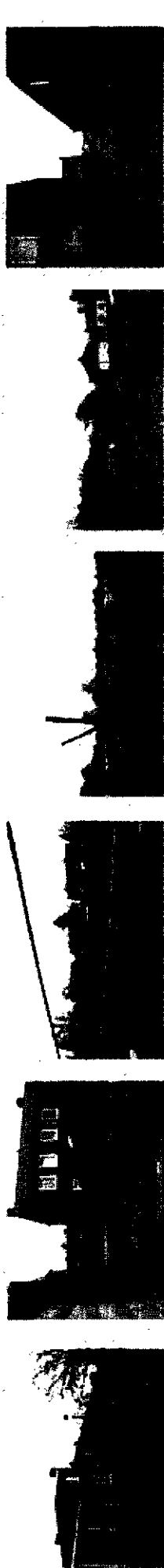
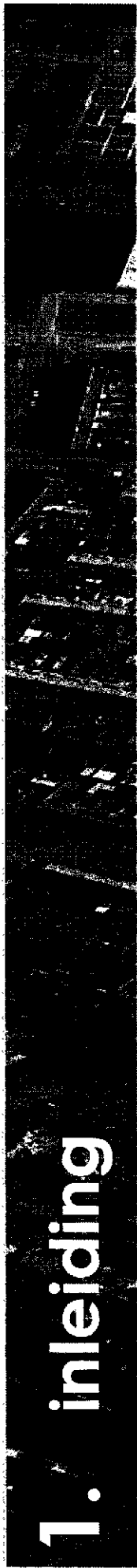
In de Verkenning zijn kansen voor Deuteren genoemd en tastbaar gemaakt die in dit Stedenbouwkundig Plan verder zijn geconcretiseerd:

- Deuteren krijgt zowel in sociaal als ruimtelijk opzicht meer aansluiting bij de rest van de stad.
- Verbetering van de verbinding met de omgeving en van de routes door Deuteren.
- Differentiatie van de woningvoorraad.

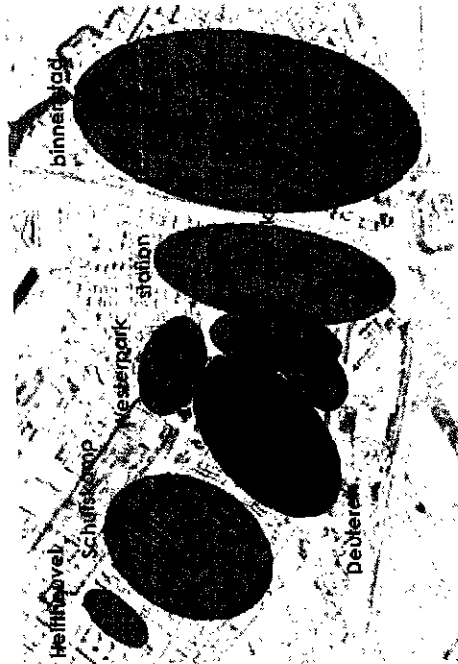
In Deuteren liggen ondermeer verouderde duplexwoningen die eigendom zijn van BrabantWonen. De bouwtechnische en bouwfysische kwaliteit van deze woningen voldoet niet meer. Dit Stedenbouwkundig Plan voorziet in vervanging van deze woningen door nieuwbouw. Door een gemeenschappelijke aanpak met de gemeente is het mogelijk ook de gebieden rondom de duplexwoningen in het Stedenbouwkundig Plan op te waarderen. Dit zal een meerwaarde opleveren voor geheel Deuteren. Het verouderd en geïsoleerd gebied wordt getransformeerd tot een gebied met een hoogwaardige woonkwaliteit dat aansluit op de rest van de stad.

Het Stedenbouwkundig Plan betreft het plangebied zoals deze op de vorige bladzijde is weergegeven en bevat de duplexwoningen, een aantal grondgebonden woningen, voormalige schoolgebouwen met een peuterspeelzaal, een buurthuis, een volkstuinencomplex en een dierenparkje. De oppervlakte van het projectgebied is 5 ha.

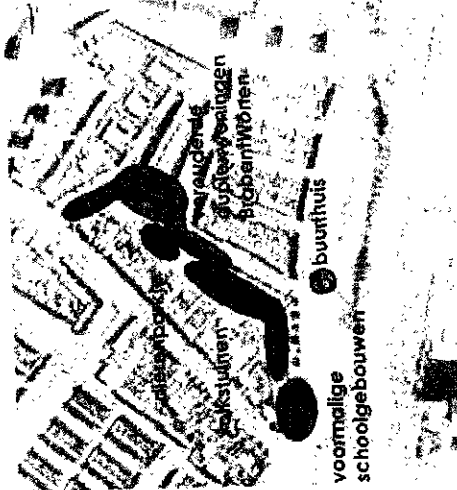
Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan door de Gemeenteraad kan uitwerking tot bouwplannen plaatsvinden op basis van zelfstandige projectprocedures.



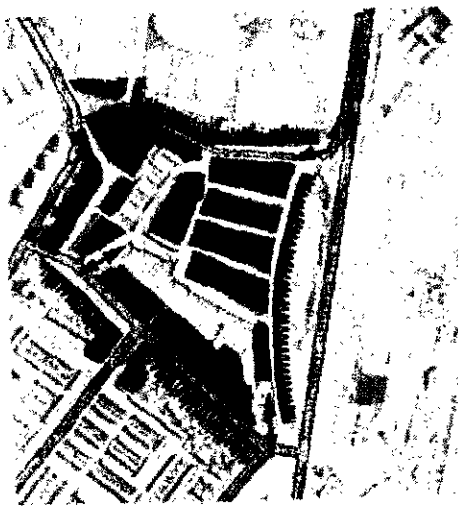
1



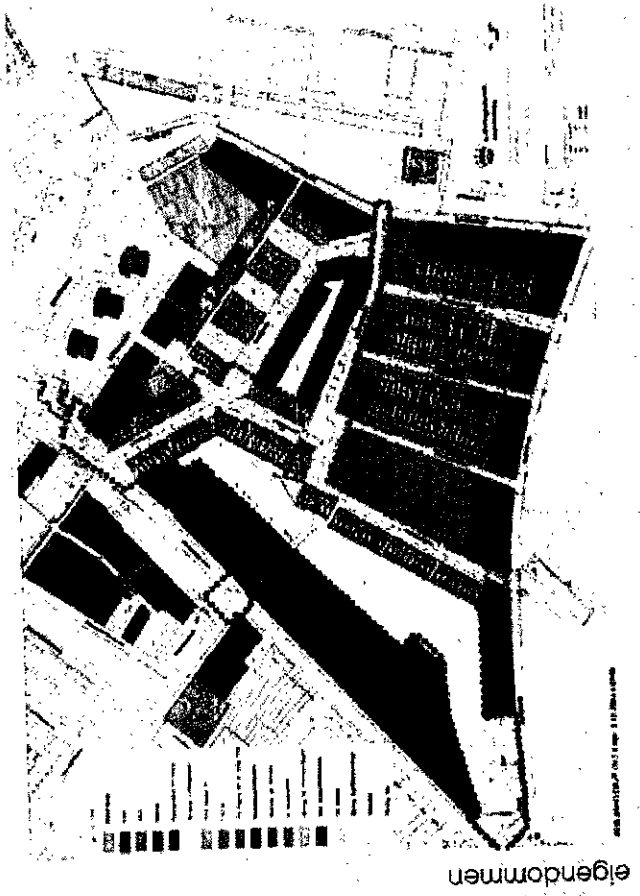
stadstructuur



huidige situatie



wijkstructuur - beslotenheid



locatie beschrijving

Deutenen is van oudsher een buurt met een tuindorpkarakter. Het karakter komt tot uiting in de royale straatprofielen, de voortuinen die aan het openbaar gebied grenzen, een besloten ligging met hofjesbebouwing, gezamenlijkheid in woonvormen (duplexwoningen) en een centraal groen middengebied.

Architectonisch gezien is er sprake van samenhang en eenheid. De openbare ruimte heeft een collectief gebruik gekend. Binnen de buurt is dat karakter voor een deel verdwenen. De aanleg van parkeerstraken heeft de straten een steenachtig karakter gegeven. Het centraal groen middengebied is niet meer als zodanig herkenbaar en het collectief gebruik van de openbare ruimte is verdwenen omdat de woning en de woonomgeving als gevolg van de huidige tijdsgeschiedenis gericht zijn op de invulling van individuele woonwensen.

In de omgeving van Deutenen hebben zich de afgelopen decennia ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de betekenis van de buurt op stedelijk niveau.

Deutenen is een naaorflogse uitbreiding, die aanvankelijk door sportvelden en bedrijfsbebouwing gescheiden was van het station en het centrum en als een enclave lag in een vooral agrarisch gebied met als begrenzing de Vijlmeneseweg en de lintbebouwing langs de Oude Vijlmeneseweg.

Ingrijpende wijzigingen hebben zich sindsdien voorgedaan. Aan de noord-westzijde is het agrarisch gebied in de 60-er jaren omgevormd tot een forse stadsuitbreiding: de Kruiskamp en Schutskamp, die ter hoogte van Deutenen aansluit op de Oude Vijlmeneseweg.

Aan de zuidzijde liggen het Jeroen Bosch Ziekenhuis en het Koning Willem I College die een regionale betekenis hebben.

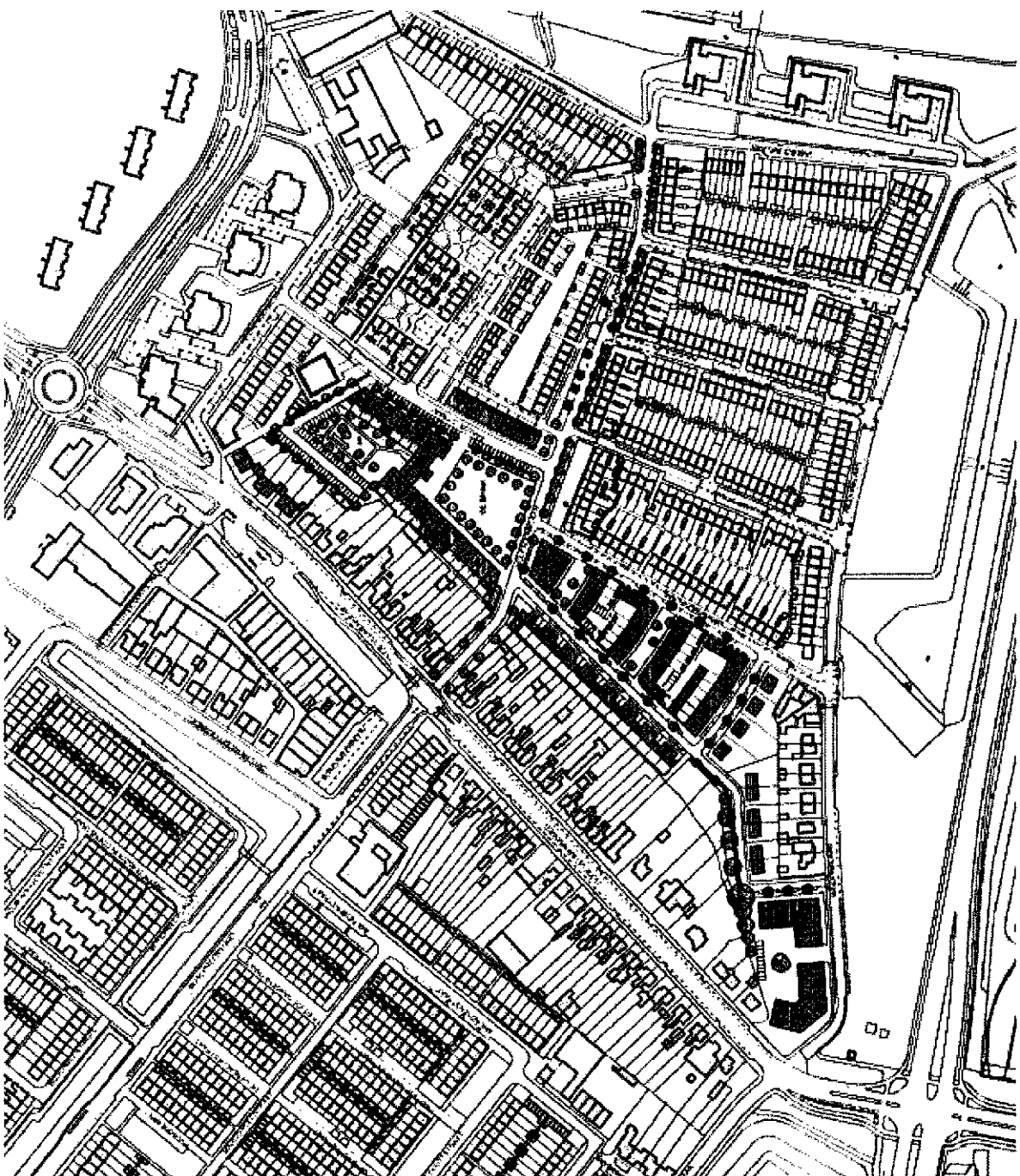
Het stationsgebied is getransformeerd tot een hoogwaardig woon- en werkgebied.

Er hebben zich hier onderwijnsinstellingen gevestigd; sportvelden zijn Westerpark geworden.

Ook in Deutenen zelf is een aantal ontwikkelingen in gang gezet. Nieuwbouw in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen is gerealiseerd in het noordelijk deel van Deutenen.

Aan de oostrand van Deutenen zijn woningen gebouwd die aan het Westerpark grenzen. Ten opzichte van deze hoogwaardige nieuwe omgeving neemt Deutenen een geïsoleerde positie in.





stedebouwkundig plan

2. van verkenning naar stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

De ontwerpuitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan zijn gebaseerd op de wijkanalyse en de inhoud van de Verkenning. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het opheffen van het isolement van Deuteren door het versterken van de ruimtelijke relatie tussen Deuteren en de aangrenzende stadsdelen.
- Het realiseren van een centrale verkeersroute in oost-westelijke richting. Voor het langzaam verkeer is dit een belangrijk onderdeel van de route vanuit West naar de binnenstad.
- Differentiatie aanbrenge in de woningvoorraad.

Uitgangspunt voor het ontwerp is verder geweest om de huidige functie van het buurthuis (Weidonkiaan) te verplaatsen naar de centraal gelegen as zodat deze een meer centrale ligging in de buurt krijgt.

De volkstuinen in het gebied worden verplaatst, hierdoor wordt het mogelijk om de samenhang in Deuteren te verbeteren en Deuteren te transformeren in een kwalitatief hoogwaardig woongebied.

Het tuindorpkarakter van Deuteren wordt waardevol gevonden, de aansluiting van nieuwe en bestaande bebouwing vraagt bijzondere aandacht. Een beeldkwaliteits-plan is onderdeel van dit Stedenbouwkundig Plan, hierin zijn richtlijnen voor de nieuwe bebouwing opgenomen.

Algemene beschrijving van het ontwerp

In het ontwerp wordt de aanhaling met de stad gerealiseerd door de wijk op een centrale positie letterlijk open te breken en ter plaatse een nieuwe hoofdtraverse te realiseren. De centraal gelegen weg, die aansluit op de Oude Vijlenseweg wordt de ruimtelijke drager van de wijk en levert een goede basisstructuur op voor een mogelijke doorontwikkeling van Deuteren.

De functie als centrale as wordt benadrukt door de weg als bomenlaan uit te voeren.

De entree aan de Oude Vijlenseweg is via een kruispunt toegankelijk voor autoverkeer en (binnenwijken) langzaam verkeer. De huidige ontsluiting aan de Oeterselaan komt te vervallen. Centraal in de wijk vormt een grote groene ruimte het nieuwe hart van Deuteren, de omvang bedraagt 50 x 58,5 meter. Deze ruimte is vergelijkbaar met een brink zoals die oorspronkelijk in tuindorpen voorkwam. Naast deze Brink komen op meerdere posities nieuwe groene open ruimten voor, bijvoorbeeld in de Haverdonkiaan.

Het ontwerp kent veel differentiatie in wooncategorieën en woningtypologieën: er komen huurwoningen, middeldure en dure woningen. Er worden appartementen, patio-woningen, rijwoningen, geschakelde woningen, twee onder een dak- woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd.

Het parkeren vindt volgens gemeentelijk beleid zoveel mogelijk op eigen erf plaats. In het ontwerp wordt voldaan aan de parkeernormen die de gemeente op dit moment hanteert; in de nabijheid van de gebouwen is ook voldoende parkeerterruimte in het openbaar gebied beschikbaar.

Het ontwerp kent 4 deelgebieden:

Aan de Oude Vijlenseweg is ter plaatse van de vervallen Oeterselaan ruimte voor woningbouw. Om aan te sluiten bij het beeld van de liniebebouwing langs de Oude Vijlenseweg zijn op deze plek 3 x 2 woningen onder een dak opgenomen, passend in de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Er ontstaat een logisch doorlopende bebouwingsrand. Maat en schaal van deze woningen zullen overeenkomen met de bestaande bebouwing.

Rondom de Brink zijn appartementen gesitueerd in drie bouwlagen. Er ontstaat een groene ruimte met een aangenaam verblijfskwaliteit, de appartementen zijn gunstig gelegen ten opzichte van de winkelvoorzieningen aan de Boschmeersingel.

De appartementen op de begane grond hebben een tuin. Ter plaatse van de Oude Vijlenseweg ontstaat een goede aansluiting op de bestaande tuinen/ achterpad.

Deze begane grondappartementen worden vanaf de straatzijde ontsloten, iedere woning heeft een eigen voordeur.

Vanwege de centrale ligging heeft ook het buurtcentrum een plek gekregen aan de Brink en wordt integraal opgenomen in het appartementengebouw.

Rondom de Brink worden in totaal 81 appartementen in de betaalbare huurcategorie gerealiseerd, in 3 plاندelen met respectievelijk 36, 24 en 21 woningen.

Parkeren vindt plaats achter het woongebouw, op een afsluitbaar terrein wordt een gemeenschappelijke binnentuin aangelegd, aan de noordzijde hiervan zijn 60 parkeerplaatsen voorzien.

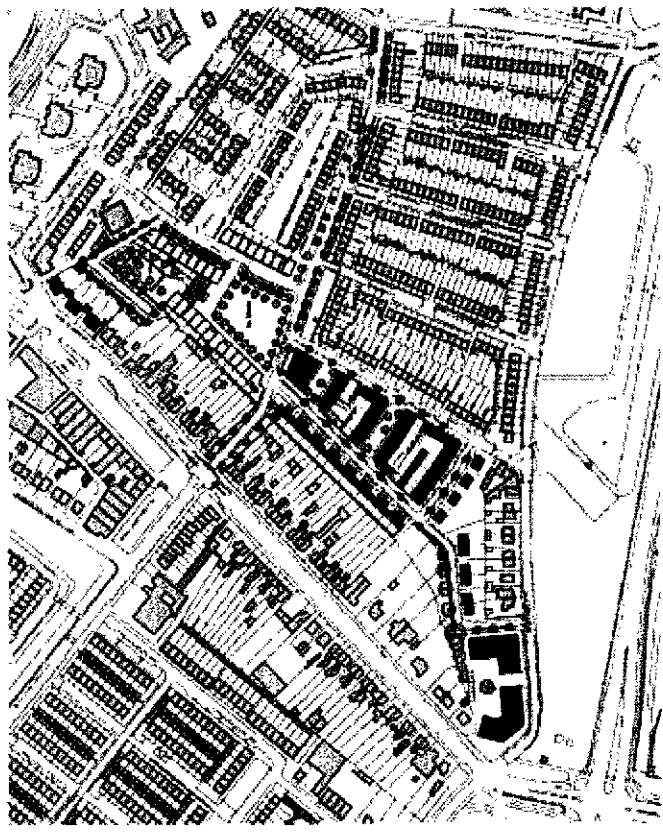
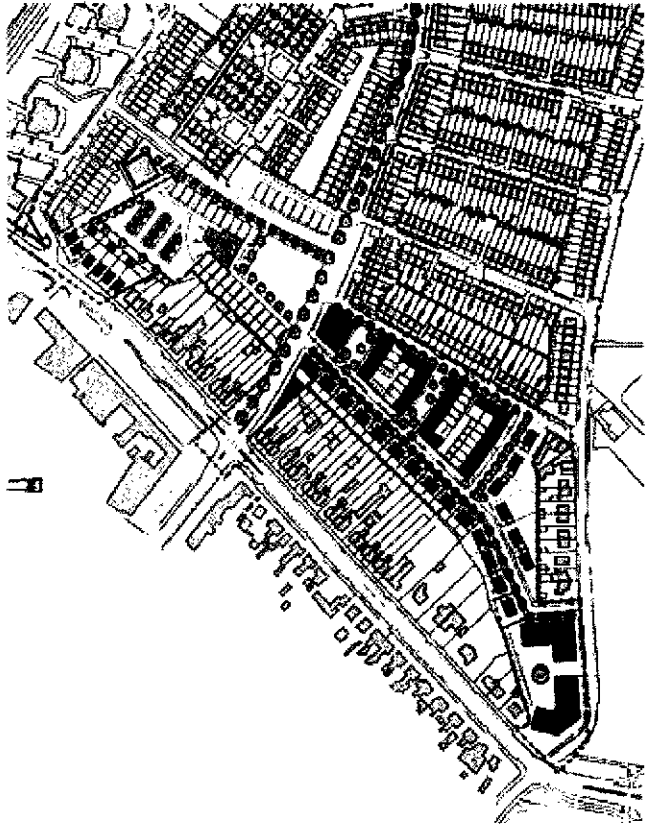
De centrale middenlaan vormt de verbinding van Deuteren met de aangrenzende stadsdelen. De licht gebogen vorm zorgt voor wisselend perspectief in deze openbare ruimte en voor een vloeiende verbinding van Westerpark en Oude Vijlenseweg. De Brink is aan de centrale middenlaan gelegen, de bomenrij van de laan is ook de groene begrenzing van de Brink. Bestaande en nieuwe bebouwing vormen samen het beeld en begeleiding van de middenlaan.

Het zuidelijk plandeel bestaat uit twee delen:

- Een zone die grenst aan de achtertuinen van de Oude Vijlenseweg: hier worden 15 geschakelde woningen gerealiseerd (in 2 lagen met kap)
- De achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen grenzen aan elkaar.
- Aan de Haverdonkiaan worden twee ensembles gestueerd met geschakelde patio- en rijwoningen, in totaal 24 woningen. De openbare ruimte tussen de ensembles bestaat uit openbaar groen, autovrij en sluit aan op het oorspronkelijk groene karakter van Deuteren.

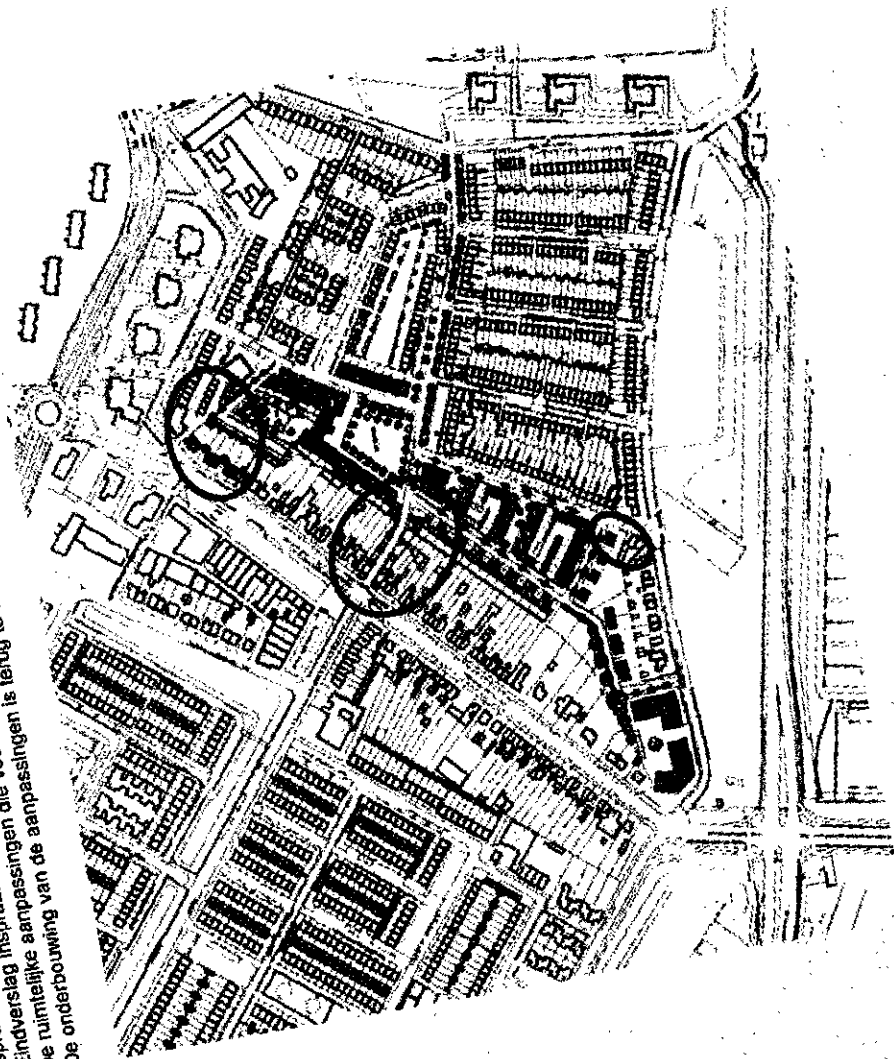
De kop van Deuteren neemt een bijzondere positie in de wijk in. Vanwege de ligging op een hoek is dit het eerste beeld van Deuteren dat wordt waargenomen vanaf de invalsweg, de Vijlenseweg. Het is de ambitie om de Kop van Deuteren door middel van herontwikkeling te verbijzonderen. Deze herontwikkeling kent een volume van 3 à 4 bouwlagen, een accent van een vijfde bouwlaag is voorstelbaar.

Ter plaatse van de aangrenzende bebouwing langs de Oude Vijlenseweg en de Weidonkiaan zal de positionering en de hoogte van de nieuwe gebouwen zorgvuldig worden vormgegeven om een goede aansluiting tot stand te brengen.

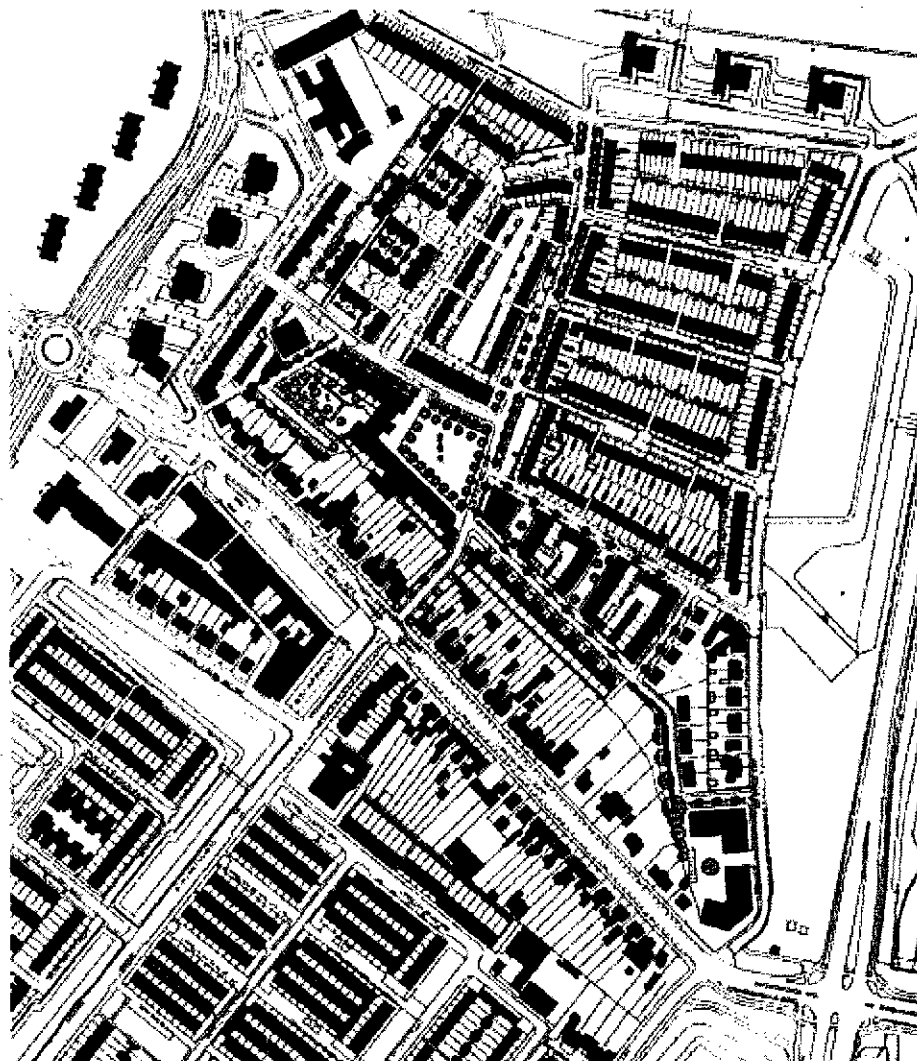


2. aanpassing op het concept stedenbouwkundig plan

Mede naar aanleiding van de reacties op de inhoud gegeven. Na de presentatie van de Verkenning op 22 november 2004 zijn door diverse omwonenden en andere belanghebbenden reacties op de inhoud gegeven. Het Concept Stedenbouwkundig Plan "Hart van Deutenen" heeft ter inzage gelegen vanaf 20 februari t/m 31 maart 2006 en is op 13 maart in een inspraakbijeenkomst gepresenteerd aan bewoners en omwonenden. Deze inspraakfase heeft geleid tot zienswijzen die schriftelijk zijn beantwoord in het "Eindverslag inspraak concept-stedenbouwkundig plan Deutenen". De ruimtelijke aanpassingen die voortkomen uit de inspraak zijn in de onderstaande kaart van het Stedenbouwkundig Plan aangegeven. De onderbouwing van de aanpassingen is terug te vinden in het eindverslag inspraak.



3. stedenbouwkundig plan



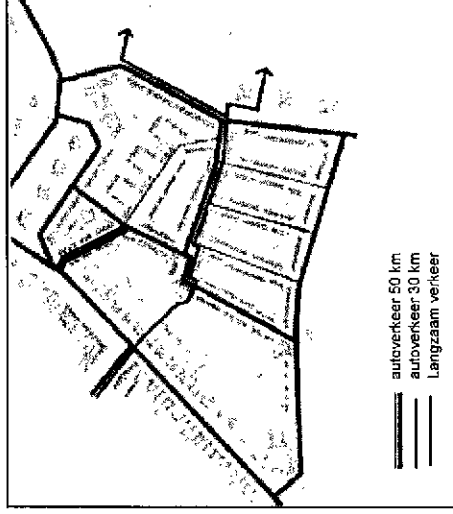
Openbare ruimte

De openbare ruimte in Deutenen zal standaard worden ingericht. Dat wil zeggen betonklinkers in de straat, betontegels in de trottoirs. In bestratingmateriaal wordt aangesloten op de inrichting in de bestaande openbare ruimte in Deutenen. Ook wordt hetzelfde straatmeubilair (incl. lichtmasten) toegepast als in de rest van de wijk. Parkeerplaatsen worden in woonstraten langs de straat gerealiseerd. Bij het gestapeld wonen wordt dwars of op afzonderlijke terreinen geparkeerd. De hoofdroute door de wijk, de Wolfsdonkiaan met verlenging, maakt onderdeel uit van de wijkverbindingssas door West naar het stadscentrum. De inrichting van deze route zal van middenniveau zijn. Ook de centrale ruimte in de wijk, langs deze as zal hetzelfde inrichtingsniveau hebben.

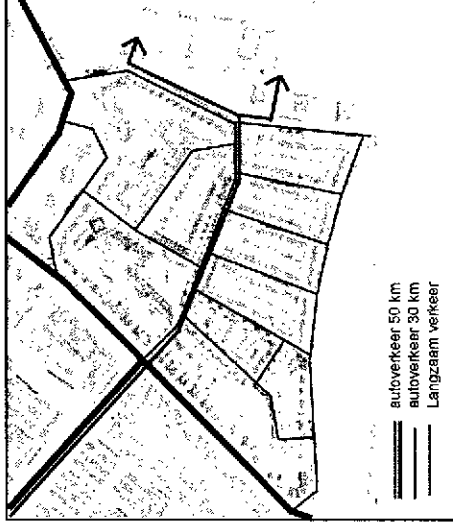
Speelvoorzieningen

In het concept speelplan voor West is dit deel van Deutenen opgenomen. Het concept speelplan voor West is opgesteld in overleg met leden van wijkplatforms en bewonerscomités en wordt in de loop van 2006 aan het college ter vaststelling aangeboden. Het voornemen is om het speelplan in te passen in het Stedenbouwkundig Plan. Dit houdt in dat op het centrale plein (de Brink) speeltoestellen worden geplaatst voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar met uitloop. Verder worden er op een van de nieuwe groene plekken ten westen van de Haverdonkiaan speeltoestellen geplaatst voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar.

planlagen



oude verkeerssituatie

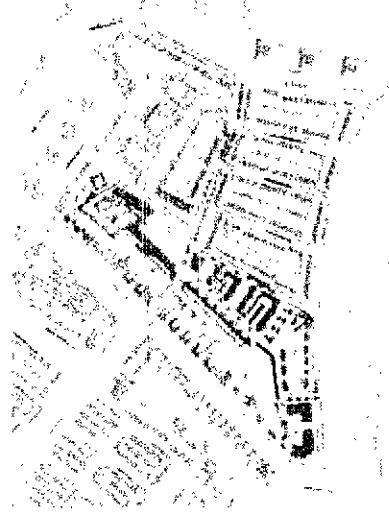


nieuwe verkeerssituatie

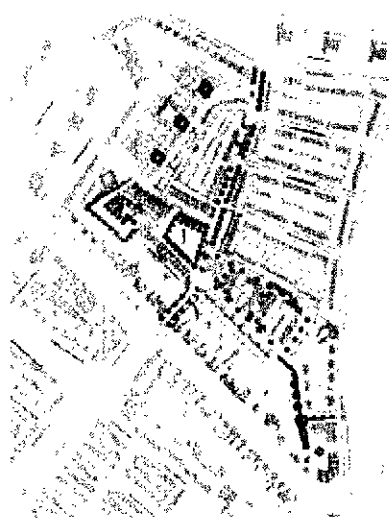
Verkeer
Na een onderzoek van de 3 belangrijkste ontsluitingsalternatieven voor Deuten is er besloten om de centrale ontsluiting, zoals in de Verkenning aangegeven, in het Stedenbouwkundig Plan op te nemen.
Hierbij wordt de aansluiting van de verlengde Wolfsonkiaan op de Oude Vlijmenseweg door middel van een kruispunt gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat geheel Deuten, dus ook de nieuwe ontsluitingsweg, binnen het 30 km gebied vallen en om die reden wordt uitgevoerd met verkeersdrempels. De Oeterselaan vervalt als aansluiting op de Oude Vlijmenseweg. De verwachting is dat de aansluitingen Heerendonkiaan en Weidonkiaan op de Oude Vlijmenseweg in gebruik zullen extensiveren.
Gezien de afsluiting van de Weidonkiaan richting Ouderwijsboulevard, bij de aanleg van de Randweg, is er geen sluipverkeer door de wijk te verwachten.
Voor fietsverkeer wordt de route vanuit West over de Boschmeersingel, door Deuten over de verlengde Wolfsonkiaan door het Westerpark naar de stad een betere route door de verbreding van het Biggelkamppad. Daarnaast zorgt de begeleidende nieuwbouw en de combinatie met autoverkeer voor een sociaal veiligere route.
Het bewonersparkeren vindt conform nota parkeernormen november 2005 zoveel mogelijk op eigen erf plaats.
Parkeren voor bezoekers vindt in nabijheid van de gebouwen plaats in de openbare ruimte. In het ontwerp wordt voldaan aan de parkeernormen. Deze parkeernormen zijn in GSB-gebieden als volgt:

Sociale sector	1,3 parkeerplaats per woning.
Middelklasse sector	1,4 parkeerplaats per woning.
Dure sector	1,5 parkeerplaats per woning.

Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

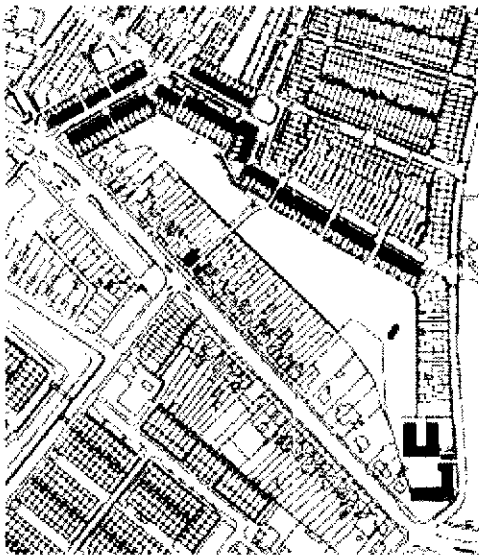


uitgeefbare grond

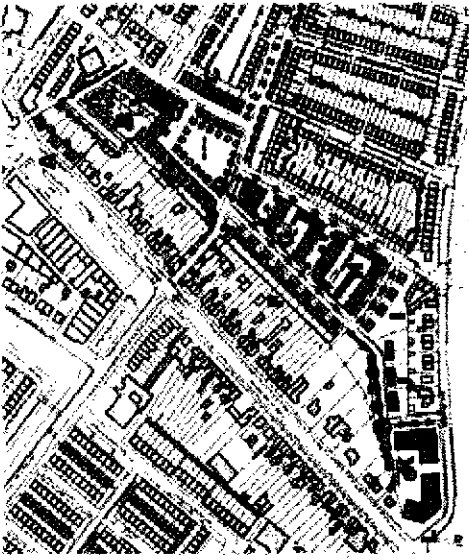


groenstructuur

differentiatie en kengetallen



slooptekening



plاندelen

DIFFERENTIATIE	MIDDELDUUR		MIDDELDUUR		MIDDELDUUR		DUUR	
	App	Grondgeb	App	Grondgeb	App	Grondgeb	App	Grondgeb
Normale deel	81	0	0	0	0	0	0	0
Zuidelijk deel	0	0	10 + 27 = 37	18	18	18	31	31
Bud Tot	81	0	37	18	18	18	37	37
Totaal	81	0	55	55	55	55	55	55
% v h totaal	42%		29%		29%		29%	

differentiatietabel

PARKEREN	PLAATSEEL	AANTAL WON.	NORM	BENODIGD	EIGEN TERR.	OPENBAAR
NOORD	A	8	1,5	8	8	4
	B	80	1,2	78	0	16
	BLUETHUIS			11	0	11
	C	21	1,3	27	9	18
ZUID	D	10	1,4	14	0	14
	F	15	1,5	23	15	8
	G	10	1,4	14	11	3
	H	14	1,4	20	14	6
	I-J	10	1,5	15	10	5
	K-L	46	1,5	69	55	13

parkeerschema

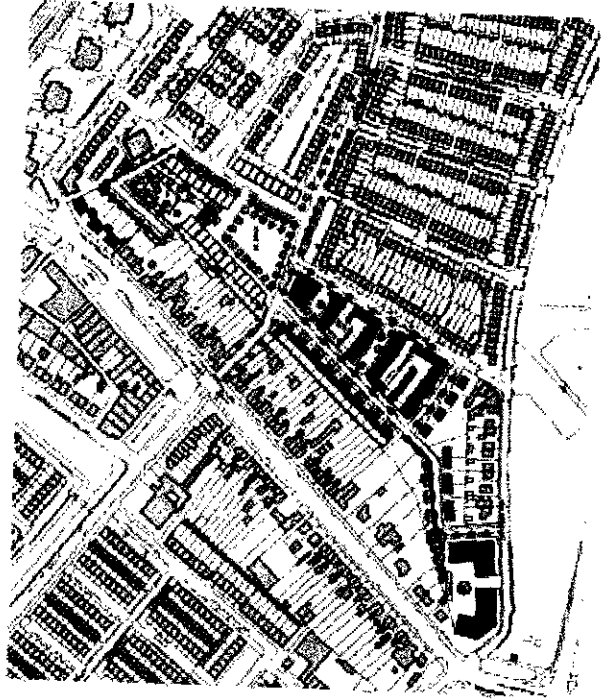
differentiatie en kengetallen

In het projectgebied worden kleine (duplex)woningen in de sociale huursector, het café en de cafetaria gesloopt. Ten behoeve van de aanhechting met de stad in de vorm van de nieuwe Middenlaan zullen er drie woningen aan de Oude Vijlenseweg moeten verdwijnen. Ter plaatse van deze woningen geeft het vigerende bestemmingsplan de bestemming Verkeersdoeleinden aan.

Het aantal te slopen woningen en opstallen is in het Stedenbouwkundig Plan: 114 woningen en 2 scholen + café en cafetaria en 3 particuliere eengezinswoningen. Het Stedenbouwkundig Plan levert een verdeling op van 42% sociale huur, 29% middeldure woningen en 29% dure woningen. Totaal worden er in Deuren 191 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervan is de verdeling 81 sociale huurwoningen (appartementen), 55 middeldure woningen (waarvan 37 appartementen) en 55 dure woningen (waarvan 18 appartementen). Het vloeroppervlak van de nieuwe huurwoningen is beduidend groter: ca. 90m² in plaats van de huidige grootte van 60 m².

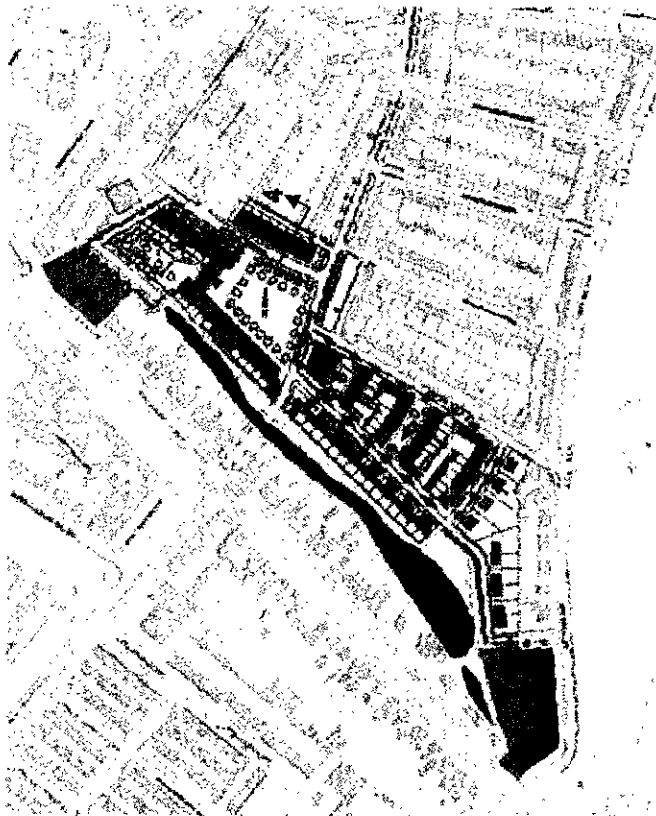
De sociale huurwoningen zijn levensloopbestendig door de gehanteerde beukmaat van 7,5 meter. Ook de middeldure woningen zijn levensloopbestendig, daarvoor is bij de grondgebonden woningen een beukmaat van 6,2 meter aangehouden. In het projectgebied zijn voor de 191 woningen 180 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, daarnaast zijn in het openbaar gebied 127 parkeerplaatsen toegevoegd in de directe nabijheid van de woningen en algemene functies (buurthuis). Uit het Stedenbouwkundig Plan blijkt ook dat er meer dan voldoende parkeerplaatsen te maken zijn.

- sociale huur
- middelduur
- duur
- buurthuis



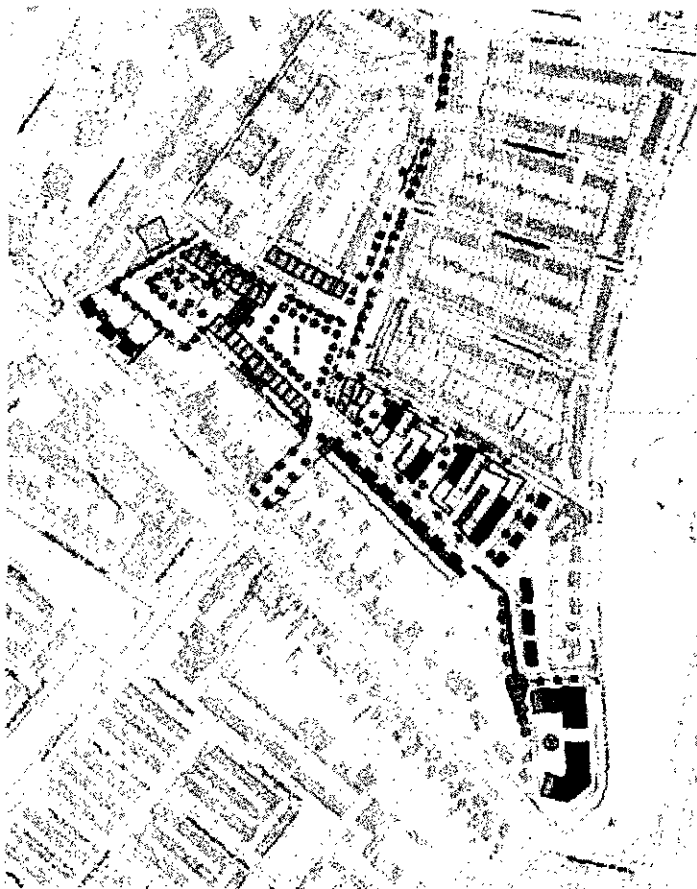


peilhoogten



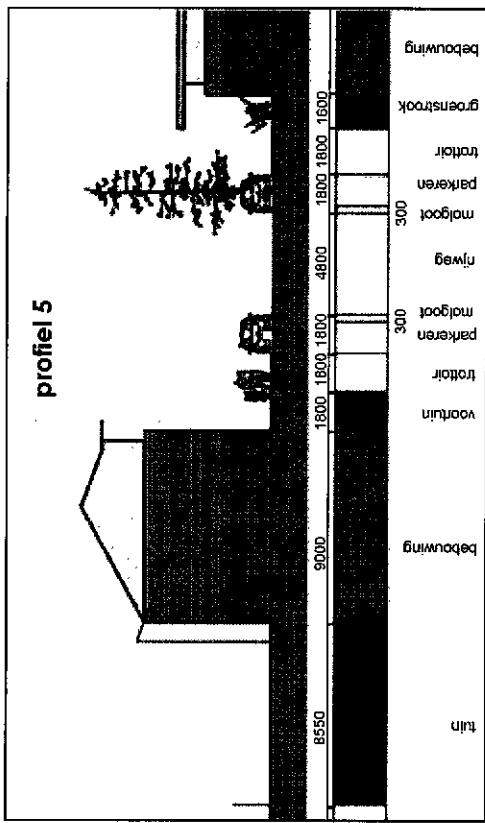
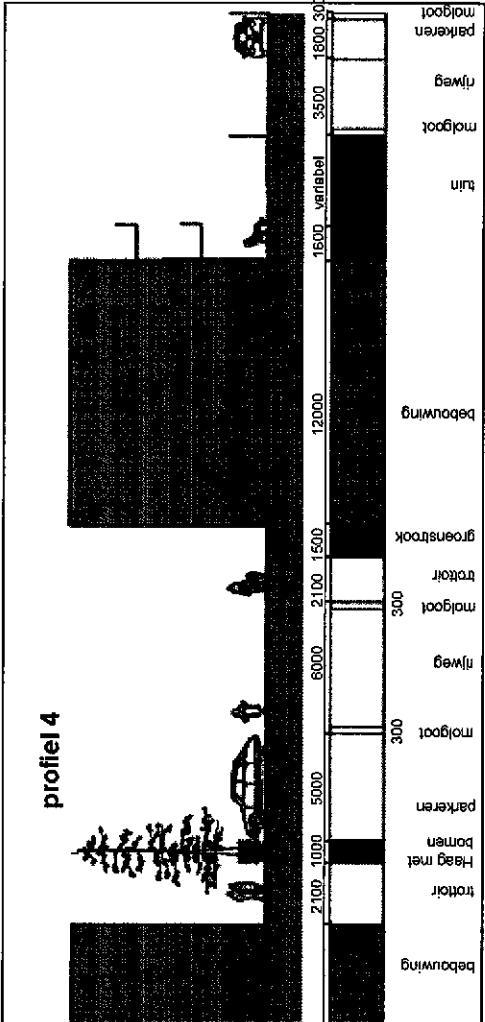
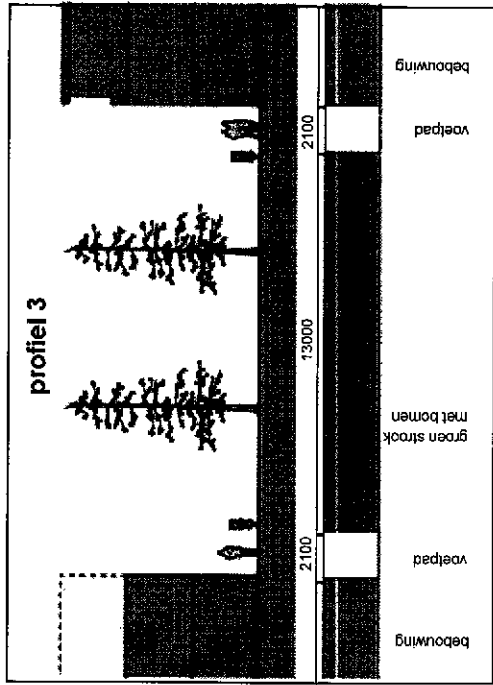
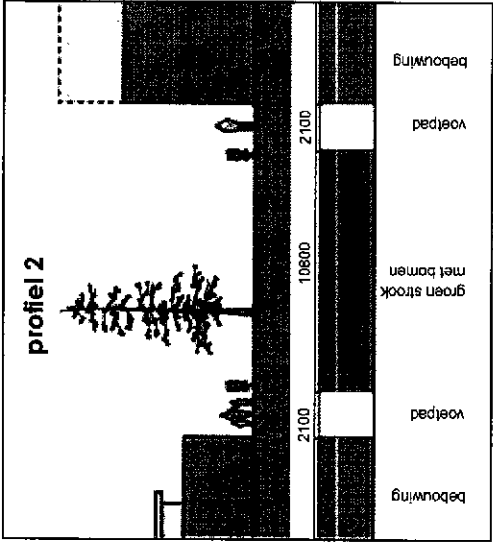
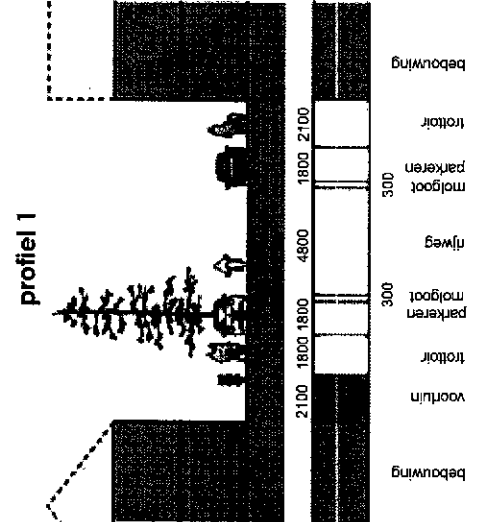
- bestaand m.v.  < 3,50 m. + n.a.p.
- nieuwe p.hoogte  < 4,90 m. + n.a.p.
- nieuwe p.hoogte  < 5,11 m. + n.a.p.
-  aanduiding profielen.

-  1 bouwlaag
-  1,5 bouwlaag
-  2 bouwlagen + kap
-  3 bouwlagen
-  4 bouwlagen
-  5 bouwlagen



bouwhoogten

plandeeldoorsneden





archeologie

Archeologie

Op de archeologische waardekaart staat het plangebied niet genoemd. Daarnaast is er sprake van een situatie dat het oorspronkelijk maaiveld door de jaren is afgedekt met een laag grond van ca. 2 à 3 meter. Gezien het feit dat er binnen het plangebied geen parkeerterreinen of andere ondergrondse bouwwerken worden gemaakt blijven mogelijke waardevolle archeologische waarden geconserveerd. Er is een mogelijkheid dat woningen op palen worden gefundeerd, ook in dat geval doet het uitgangspunt van conserveren opgeld.

Milieu

Ten aanzien van het ontwikkelen van locaties komen op het gebied van milieu verschillende thema's naar voren waarop relevante wetgeving van toepassing is.

Lucht

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit. In het besluit komen grenswaarden en plandempels naar voren waaraan plannen getoetst moeten worden. Ten behoeve van het Stedenbouwkundig Plan Deutenen, is door Bureau Cauberg-Huygen onderzoek uitgevoerd om de gevolgen voor de luchtkwaliteit, vanwege wijzigingen in het verkeersbeeld rondom en binnen het plan, in beeld te brengen. Om veranderingen ten aanzien van de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, is zowel de situatie zonder (nulsituatie) als die met de nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld. Uit het onderzoek komt naar voren dat langs een gedeelte van de Oude Vlijmsenweg een kleine verslechtering van de luchtkwaliteit (fijnstof) optreedt, maar dat de normen van het Besluit Luchtkwaliteit nergens worden overschreden.

Langs de Vlijmsenweg leidt het plan voor Deutenen niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome situatie en voor alle overige weggedelen in en nabij het plan worden de luchtkwaliteitsnormen evenmin overschreden.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de plannen de luchtkwaliteit zowel in de directe omgeving als daarbuiten binnen de grenzen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 blijft.

Bodem

Ter plaatse van het projectgebied is de bodem onderzocht volgens de wettelijke richtlijnen.

milieu

De bevindingen zijn weergegeven in de rapportages van Inpin-Blokpoe (verkenkend en aanvullend verkennend bodemonderzoek plan Deutenen), de gemeente 's-Hertogenbosch (historisch onderzoek Biggelskamp) en CSO (verkenkend bodemonderzoek Biggelskamp).

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de onderzoeken blijkt dat in de bodem ter plaatse van de ponyweide en aanliggend puijpad, de nissenhut, het openbaar gebied en bij de woonblokken puij aanwezig is. Het betreft globaal de bovenste halve tot één meter. Incidenteel is naast het puij ook sprake van plastic, glas en/of koolasresten.

Ter plaatse van de gedempte sloot bevindt zich eveneens puij met incidenteel plastic, glas en koolas. Deze puijtaag wordt aangehouden in de bovenste meter maar kan ook de bovenste twee meter omvatten. In het meest zuidwestelijk deel van de gedempte sloot en ter plaatse van de volkstuinten is geen puij meer aangehouden.

Wel zijn hier bij één tuinje asbestgolfplaten in de bodem aanwezig die als beschoeving dienen.

Zintuiglijk zijn verder nergens asbestverdrachte materialen in de bodem aangehouden.

Onderzoeksresultaten

In de puijhoudende grond zijn slechts licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, EOX en minerale olie aangetoond. De puijvrije grond bevat nog een enkele keer (ponyweide, gedempte sloot en puijpad) licht verhoogde gehalten aan zware metalen.

Ter plaatse van de volkstuinten zijn zowel in boven- als ondergrond geen verhoogde concentraties verontreiniging aangehouden.

Indien de asbestgolfplaten zonder breken worden verwijderd en afgevoerd, kan met een zintuiglijk onderzoek van de bodem op het voorkomen van asbest worden volstaan.

In het grondwater is sprake van licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen. Dit sluit aan bij andere resultaten uit 's-Hertogenbosch en directe omgeving waar vaker op onverdrachte plaatsen licht verhoogde concentraties van zware metalen worden geconstateerd. Er is dan sprake van verhoogde achtergrondconcentraties.

Resumerend kan worden gesteld dat de aangehouden gehalten in grond en grondwater dusdanig laag zijn dat de bodem, milieuhygiënisch gezien, geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

Geluid

In opdracht van gemeente 's-Hertogenbosch is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer voor het Stedenbouwkundig Plan Deutenen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van de nieuwbouw aan de Oude Vlijmsenweg (plandeel A) en de Kop van Deutenen (plandelen L en K) het wegverkeer zorgt voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De gemeente zal voor de nieuwbouw daarom ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten aanvragen bij Gedeputeerde Staten van de provincie.

In het ontwerp zal voor de betreffende woningen tenminste één verblijfsruimte (woon- of slaapkamer) aan een geluidluwe gevel gesitueerd worden.

Externe veiligheid

Middels een scan is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid als gevolg van gevaarlijk transport over de weg, het spoor en over het water. Doel van het onderzoek is zorg te dragen voor het feit dat de nieuwe bewoners van Deutenen geen onnodig hoge risico's lopen betrokken te raken bij een ramp.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat gevaarlijk transport over het water en over het spoor niet relevant is voor het plangebied in Deutenen. Gevaarlijk transport over de weg is na 2007 - als het LPG tankstation aan de Oude Vlijmsenweg wordt gesaneerd - ook niet meer aan de orde.



Milieuhindercontouren

In een scan zijn alle bedrijven en instellingen onderzocht welke mogelijk invloed zouden kunnen hebben op het verantwoord inpassen van gevoelige functies. Uit de scan zijn geen specifieke knelpunten naar voren gekomen. Een tweetal bedrijven langs de Oude Vijlenseweg (nrs. 25 en 81), hebben eerder al maatregelen getroffen om het geluid tot een acceptabel niveau te reduceren. Ook de geluidscontouren van de KPN Telecom Wijkcentrale zijn middels maatregelen al gereduceerd tot een acceptabel niveau voor de woonomgeving.

Water

Plan Deutenen wordt gerealiseerd op een van oorsprong grotendeels onbebouwd terrein dat van oudsher in gebruik is als weide en volkstuinten. Het ontbreken van verhardingen en het feit dat het gebied werd opgehoogd maakt dat in de uitgangssituatie het regenwater ongehinderd in de bodem kan infiltreren. Integraal waterbeheer beoogt duurzame en veerkrachtige (stedelijke) watersystemen waarbij schoon hemelwater gescheiden blijft van afvalwater. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wat betekent dat een toename van het verharde oppervlak niet mag leiden tot het vergroten van de oorspronkelijke waterafvoer uit het gebied. In het plan voor Deutenen zal het regenwater via oppervlakkige afvoer onder verval in zuidoostelijke richting naar de Baksvelstraat worden geleid. Daar verzamelt het regenwater zich in een zogenaamd infiltratieput. Kleine regenbuien zullen via deze hemelwatervoorziening ter plekke infiltreren in de bodem. Overvloedige regen wordt door deze zelfde voorziening vertraagd afgevoerd naar de zuidelijk van het plan gelegen bergingsvijver aan de Weidonklaan. Om voldoende drooglegging in de laag gelegen achtertuinen van de woningen aan de Oude Vijlenseweg te garanderen zal de nieuwe wijk aan de noordwestelijke zijde van een drainageleiding worden voorzien. Deze leiding vangt eventueel overvloedige infiltratiewater af voordat uitreding naar de aangrenzende tuinen zal plaatsvinden. Deze leiding voert het overvloedige water eveneens af naar de bergingsvijver aan de Weidonklaan. Het afvalwater wordt via de riolering verzameld in een rioolgemaal. Dit gemaal verpompt zijn water naar het rioolsysteem van stadsdeel West vanwaar het wordt doorgetransporteerd naar rioolwaterzuivering Treurenburg.

Energie/duurzaamheid

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen, kantoren en winkels is het beleid gericht op minimaal 25% minder energieverbruik (uitstoot kooldioxide) dan op basis van de normen van het bouwbesluit kan worden toegestaan. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijke beleid gericht op opwekking van 5% van de energie d.m.v. duurzame bronnen in 2010 en 10 % in 2020. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming. In de regio 's-Hertogenbosch is door de gemeente het 'Convenant Duurzaam Bouwen 's-Hertogenbosch' afgesloten met ontwikkelaars, architecten en woningbouwcorporaties. Naast energiebesparing ligt het accent hierbij op het toepassen van niet-uitlopende materialen en duurzaam geproduceerd hout (FSC). Daar waar het gaat om de utiliteitsbouw wordt het 'Nationaal pakket utiliteitsbouw' gehanteerd waarbij minimaal de kostenneutrale en kostenbesparende maatregelen worden toegepast. Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kostenneutrale variabele maatregelen en variabele maatregelen toegepast alsmede de maatregelen waarvan de kosten binnen een redelijke termijn worden terugverdiend.

buurthuis

Buurthuis

Zoals in de Analyse van Deutenen is vermeld kan het een grote verbetering voor Deutenen zijn als er in het centrum van Deutenen een mogelijkheid voor ontmoeting komt. Op deze wijze ontstaat er (nog) meer sociale binding en heeft het maatschappelijk werk een locatie van waaruit er gewerkt kan worden in Deutenen. In het concept-accommodatie beleid (dec. 2005) van CWS is opgenomen dat er ter plaatse van het centrale plein (de Brink) een buurthuis wordt opgenomen van 250 m². Dit ter vervanging van het bestaande buurthuis in het Weidonkpark. Een en ander is reeds vermeld in de Verkenning.

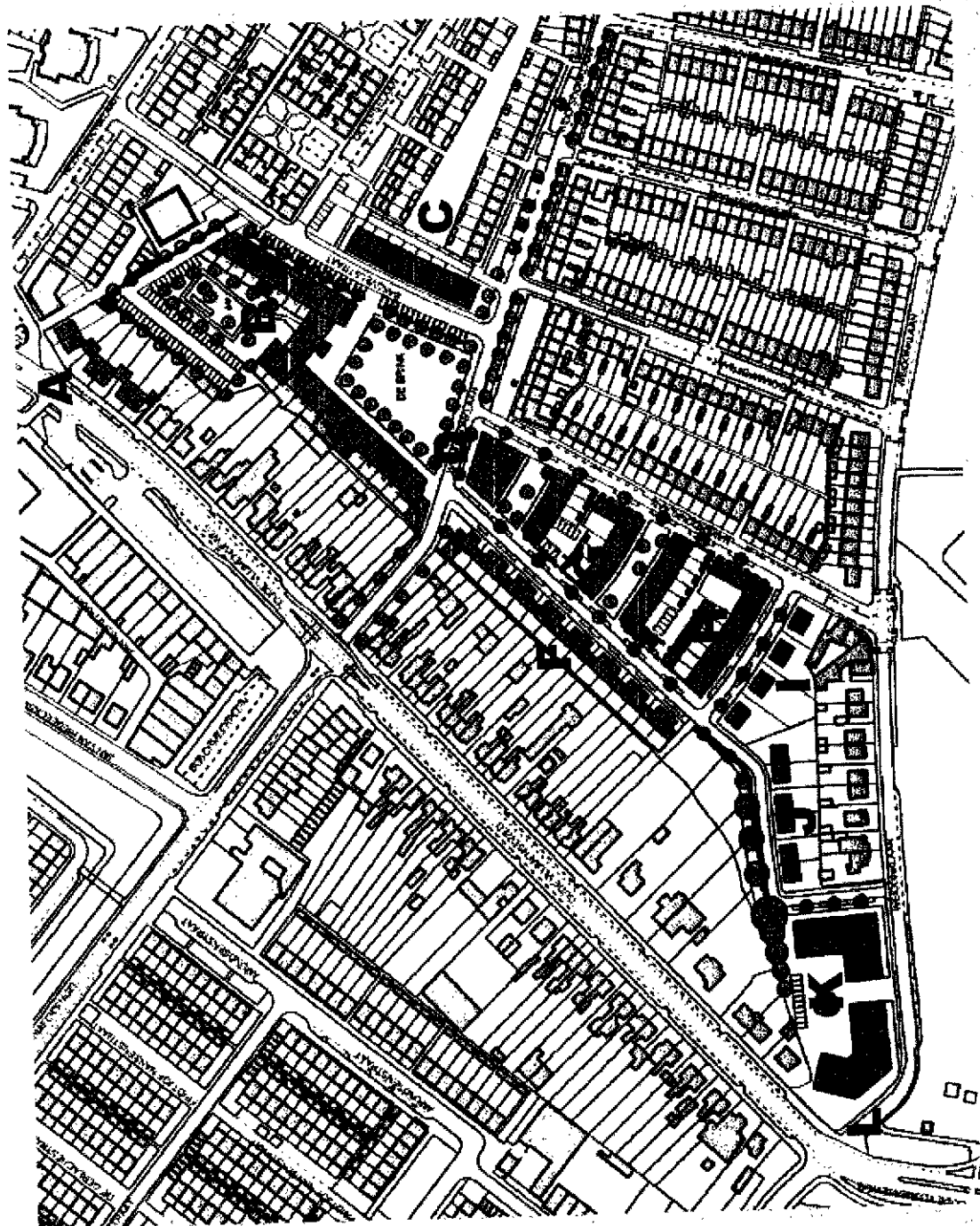
Het plan voor het buurthuis zal zodanig worden ontworpen dat in de toekomst een functieverandering naar woningen tot de mogelijkheden behoort.

haalbaarheid

Haalbaarheid

In samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen is het onderhavig Stedenbouwkundig Plan Deutenen tot stand gekomen. Ten aanzien van de fysieke uitvoering wordt in grote lijnen eenzelfde werkwijze gevolgd als bij de realisatie van de Hinthamerpoort. BrabantWonen realiseert de woningen voor eigen rekening en risico en legt grotendeels het toekomstig onliggend openbaar gebied aan met uitzondering van het kruispunt Oude Vijlenseweg Middenlaan en de waterberging aan de Weidonklaan. De benodigde verwervingen worden/zijn verricht deels door de gemeente (woningen ten behoeve van de Middenlaan) en deels door BrabantWonen (cafetaria en café, beiden al aangekocht). Over en weer worden gronden geruild tussen de gemeente en BrabantWonen. Ten einde de ontwikkeling mogelijk te maken worden reeds gereserveerde financiële middelen uit GrootStedenBeleids-fysiek ingezet. BrabantWonen investeert vanuit haar doelstelling in de sociale woningbouw. Op basis van bovenstaande hebben de gemeente en BrabantWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin zakelijke en financiële afspraken zijn vastgelegd, waarmee het plan financieel haalbaar is geworden.

4. beschrijving plandelen



plandeel A

Plandeel A, Oude Vlijmenseweg

Woningen: 6,

Bebouwd oppervlak: 60 m² exclusief garage/berging 20,4 m²

Perceel (voor 6 woningen) 2.050 m²

Hoogte: 2 lagen + kap

Aantal pp. op eigen erf: 6

Categorie: duur

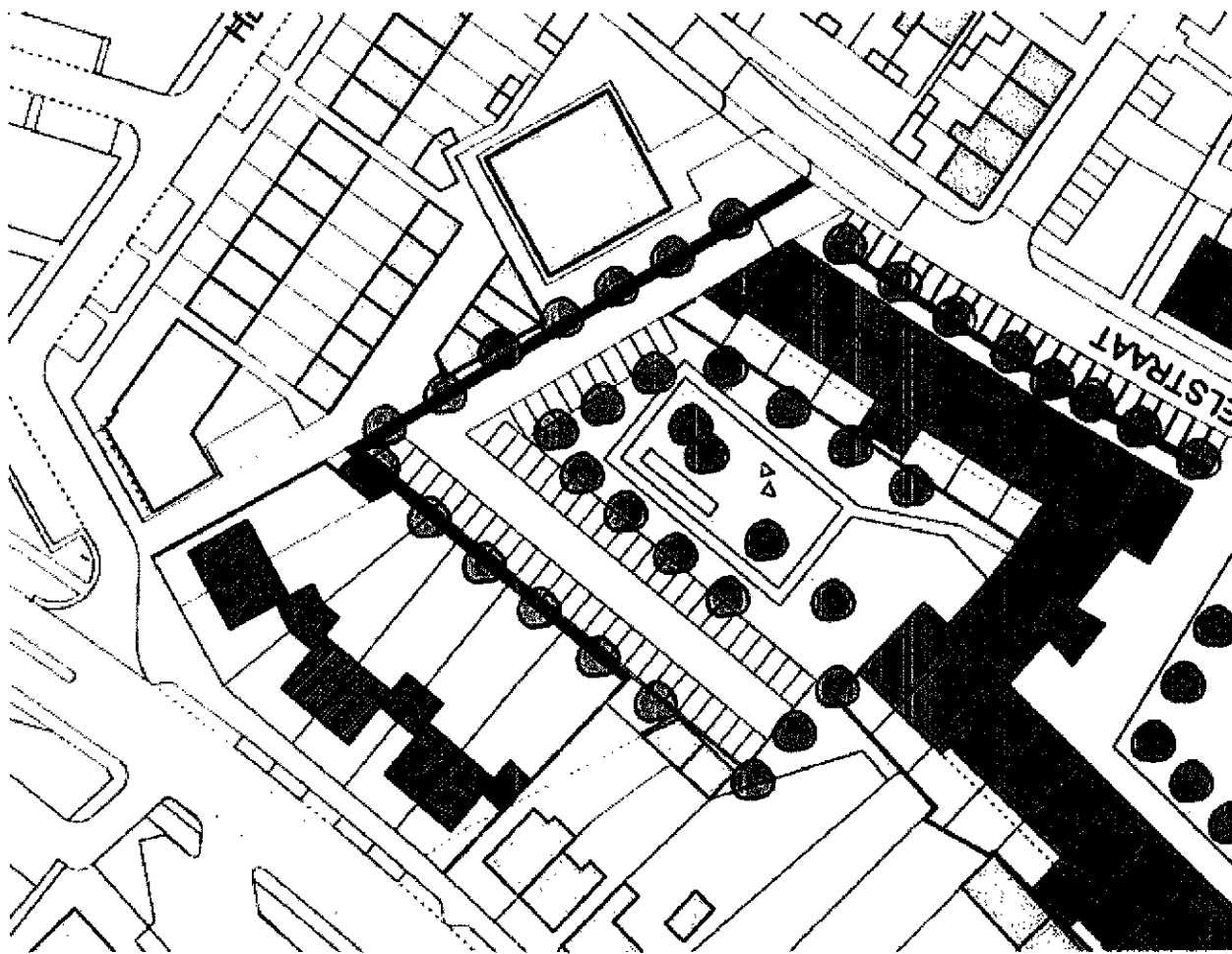
Twee onder een dak-woning, 6,2 mtr boukbreedte.

De bouwvolumes zijn vrij van elkaar geplaatst, uitbreiding van de woning kan uitsluitend achter de woning plaatsvinden.

Parkeren vindt plaats op eigen erf, voor het merendeel tussen

de woningen. De lengte van de oprit (12 meter) maakt het mogelijk om voor de garage gemakkelijk 2 auto's te parkeren.

De richting van de zijdelingse perceelgrens t.p.v. Oude Vlijmenseweg 91 is gecorrigeerd en in het ontwerp verwerkt.



plandeel B

Plandeel B, de Brink, Baksvelstraat

Woningen: 60

Bebouwd oppervlak: $1.462 + 250 + 952 = 2.664 \text{ m}^2$

Perceel (inc. tuin+parkeren) 6.990 m^2

Hoogte: 3 bouwlagen

Aantal pp. op eigen erf: 60

Categorie: sociale huurwoning

Levensloopbestendige appartementen, beukbreedte 7,5 meter, woningdiepte 12,0 meter.

Twee hoofdentrees met lift/trappenhuis, ontsluiting van de woning door middel van korte galerijen.

Woningen op begane grond hebben een eigen

(achter)tuin en een eigen voordeur aan de straat.

De woningen zijn georiënteerd op de Brink/Baksvelstraat

(woonkamer, balkon). De woningen op de koppen van de

bouwstraken zijn alzijdig georiënteerd.

De vormgeving van de galerij en achtergevel van het

plandeel grenzend aan de achtertuinen van de woningen

Oude Vijlenseweg dienen de privacy van de bewoners

en omwonenden, voor zover mogelijk, in acht te nemen.

Centraal in het plandeel is het buurthuis opgenomen

(250 m²), blijft aan de bovenzijde vrij van bebouwing.

vrije hoogte buurthuis is nog nader vast te stellen.

Parkeerterrein en binnentuin zijn uitsluitend toegankelijk

voor bewoners/ medewerkers buurthuis. De erfafscheiding

bestaat uit een gaashek, in combinatie met

groenblijvende beplanting, hoogte ca. 2,0 meter.

Toegang vindt plaats d.m.v draaiportalen.

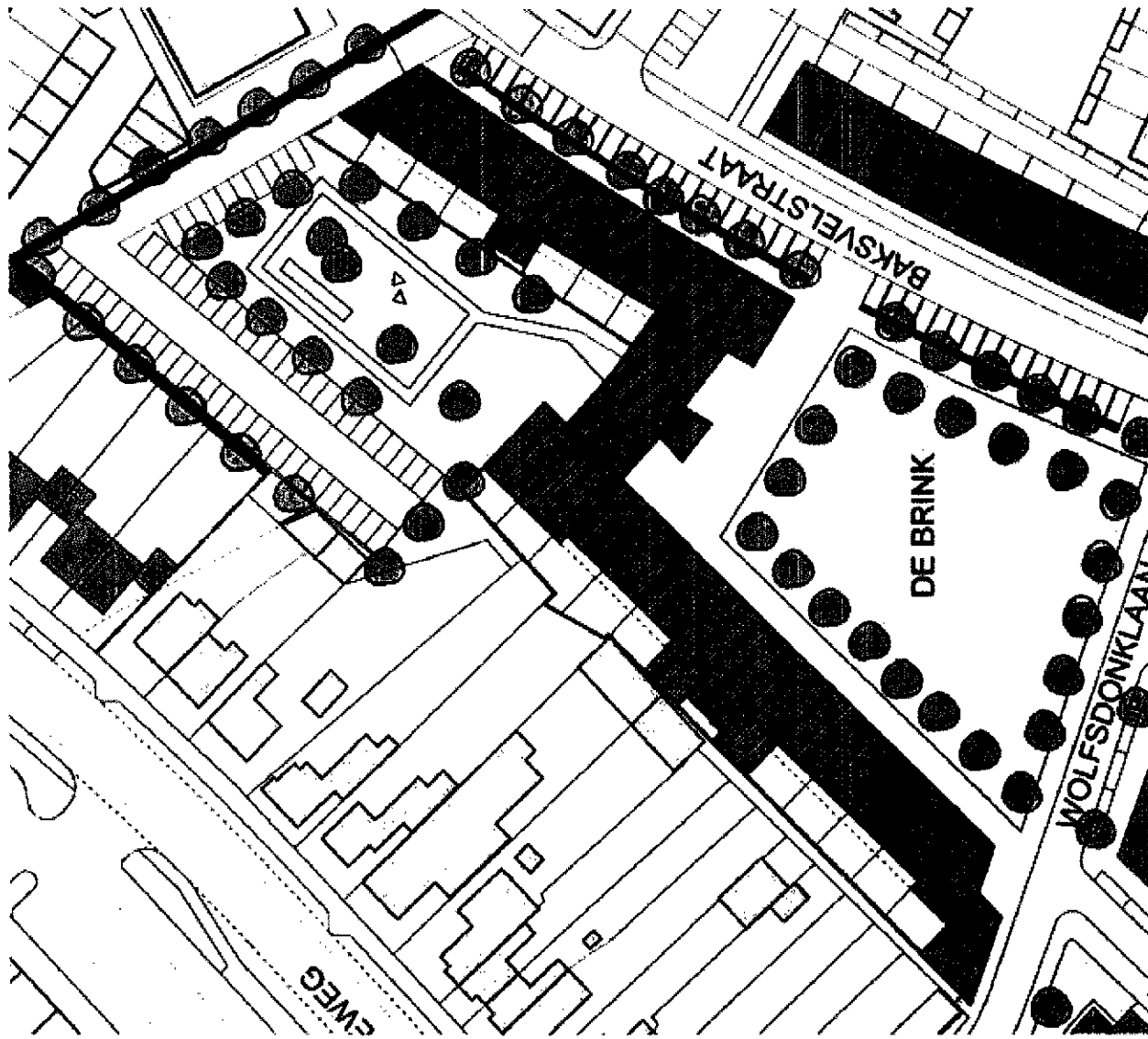
De Brink wordt de centrale groene ruimte in Deuteren en

is in meerdere opzichten betekenisvol: speelruimte,

openbaar groen, buitenruimte in de nabijheid van het

Buurthuis. De ligging aan de Wolfsondtklaan maakt de

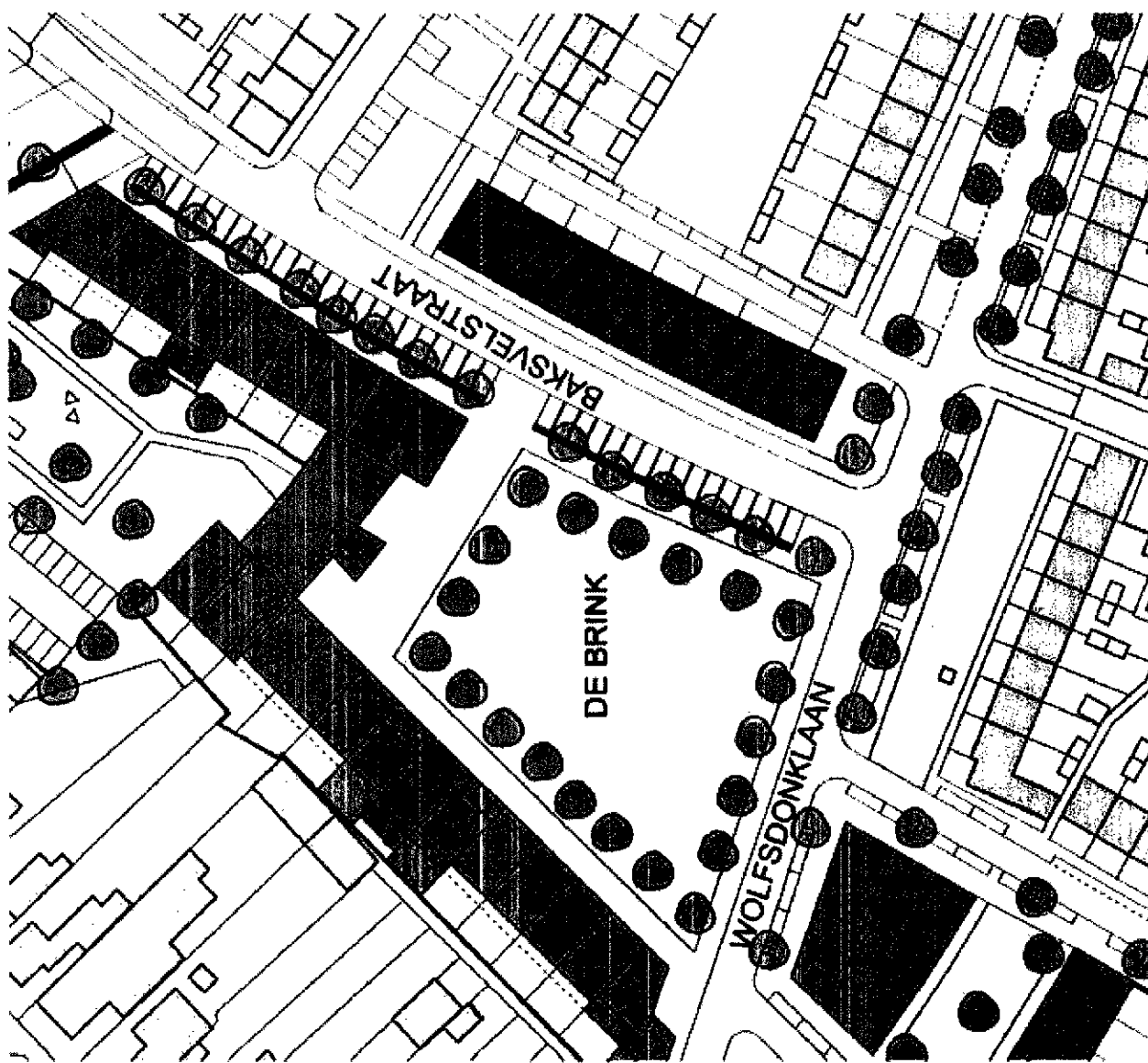
Brink tot een betekenisvol groen hart van Deuteren.



plandeel C

Plandeel C, Baksvelstraat
 Woningen: 21
 Bebouwd oppervlak: 770 m²
 Perceel (incl. parkeren) 1.471 m²
 Hoogte: 3 bouwlagen
 Aantal pp. op eigen erf: 9
 Categorie: sociale huurwoning

Levensloopbestendige appartementen, beukbreedte 7,5 meter, woningdiepte 12,0 meter. Hoofdentrees met lift/trappenhuis, ontsluiting van de woning door middel van korte galerijen. Woningen op begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat. De woningen zijn georiënteerd op de Brink/Baksvelstraat (woonkamer, balkon). De woningen op de koppen van het bouwblok zijn zijdeling georiënteerd.



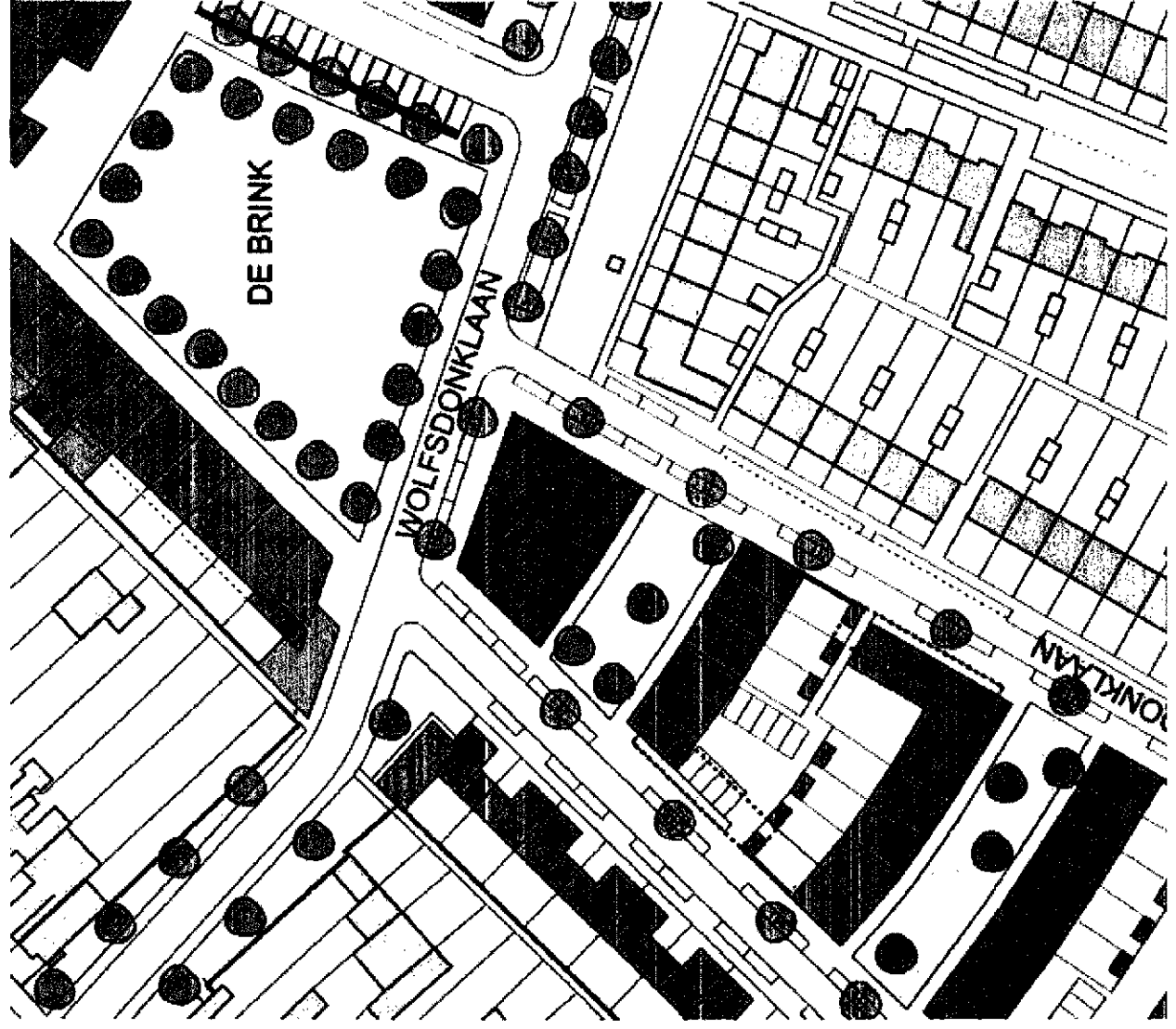
plandeel D

Plandeel D, Wolfsdonkiaan
 Woningen: 10
 Bebouwd oppervlak: 531 m²
 Perceel: 531 m²
 Hoofdle 3 bouwlagen
 Categorie: middelduur

Appartementencomplex met portiekontsluiting en heeft 4 woningen per bouwlaag (1^e en 2^e verdieping) en 2 woningen op de begane grond, woninggrootte is ca. 100 m².

De woningen zijn alzijdig georiënteerd, parkeren vindt in de onmiddellijke nabijheid van het bouwwerk plaats in de openbare ruimte.

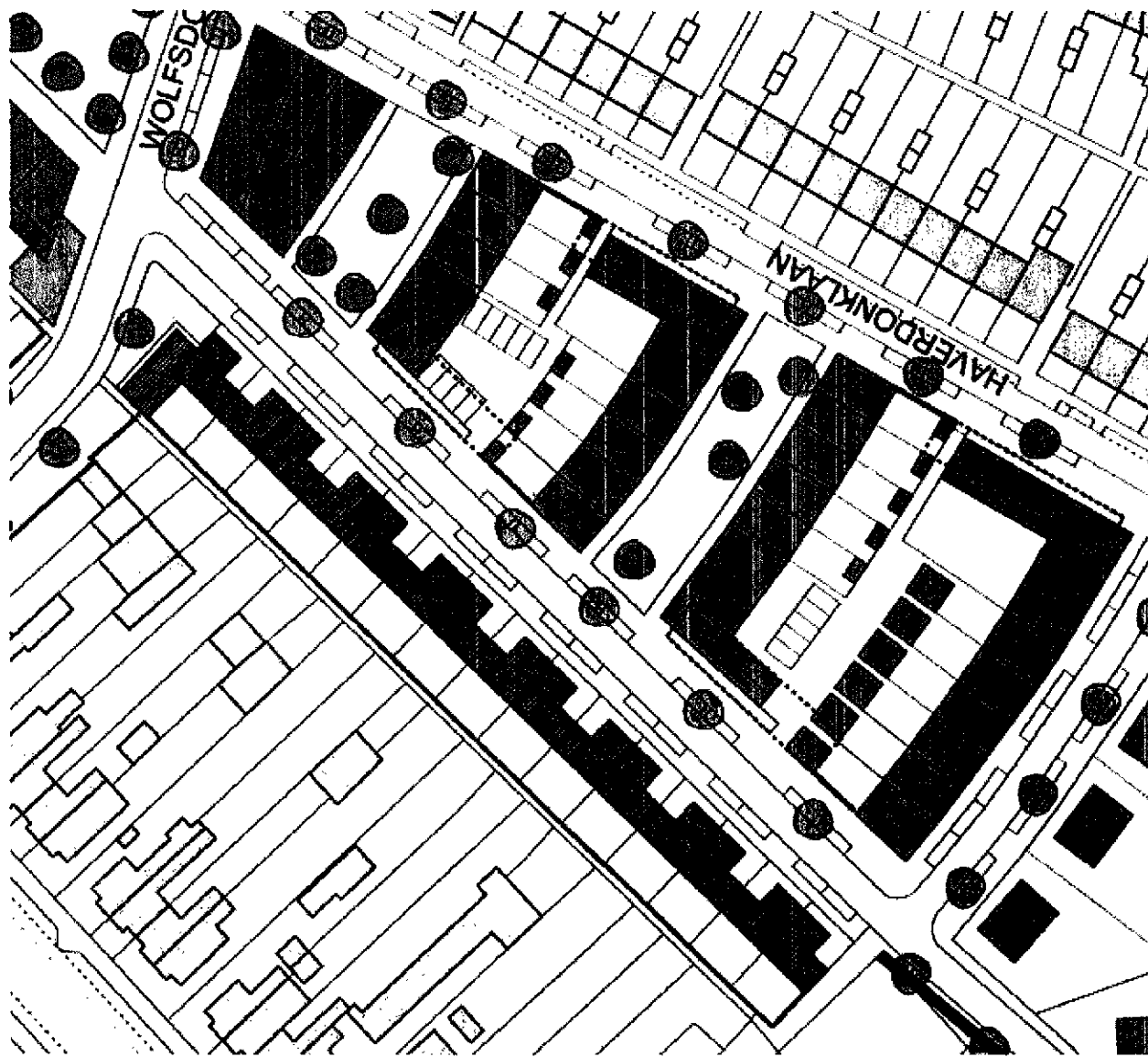
Het woonblok heeft een prominente positie: in de zichtlijn van de nieuwe toegang tot Deutenen, aan de Brink en vooruitgeplaatst ten opzichte van de rooilijn van de bestaande woningen. In beeldkarakteristiek behoort dit appartementengebouw bij de plandelen G&H: ze vormen appartementen in de middenstrook in het stedenbouwkundig plan, samen met de tussengelegen groene openbare ruimten en de nieuwe bomenrij in de Haverdonkiaan en de nieuwe woonstraat.



plandeel F

Plandeel F, nieuwe straat
 Woningen: 15
 Bebouwd oppervlak: 1.074 m²
 Perceel: 2.523 m²
 Hoogte: 2 lagen + kap
 Categorie: duur

Twee onder een dak-woningen (7x2) en 1 'vrijstaande' eindwoning. De woningen zijn uitwendig 9 x 5,6 meter, de garage 3,4 x 6,0 meter. Voortuinen van 1,8 meter zorgen voor een groene zone tussen bebouwing en straat.
 De erfafscheiding langs de straat en op de overgang met de achtertuinen van de woningen Oude Vlijmenseweg bestaat uit een haag die tot het bouwplan behoort. Er wordt geen gebruik gemaakt van het bestaande achterpad.
 De woningen zijn georiënteerd op straat en de achtertuin. De eindwoning heeft een woonfunctie aan de Wolfsonklaan en zorgt voor sociale veiligheid aldaar. Tevens refereert dit bijgebouwje aan in Deutenen voorkomende bijzondere hoekoplossingen. Er is per woning 1 parkeerplaats op eigen erf.



4. plandeel G-H



Plandeel G, Haverdoncklaan

Woningen: 10
 Bebouwd oppervlak: 906 m²
 Perceel: 1.881 m²
 Hoogte: 2 bouwlagen + kap / 1,5 bouwlaag
 Categorie: duur en middelduur (3 + 7)

Drie patio's en zeven eengezinswoningen vormen één zijdelingse bouwrijwoning met wisselende rooilijnen die zijn afgeleid van de bestaande hoekbebouwing Weidoncklaan - Haverdoncklaan. Er zijn parkeerplaatsen opgenomen op het afsluitbare binnenste, de toegang ligt aan de nieuwe straat. 2 parkeerplaatsen hebben een inrijende parkeerplaats. De eengezinswoningen met een bebouwde breedte van 6,2 meter zijn levensloopbestendig.

Plandeel H, Haverdoncklaan

Woningen: 14
 Bebouwd oppervlak: 1.337 m²
 Perceel: 2.933 m²
 Hoogte: 2 bouwlagen + kap / 1,5 bouwlaag
 Categorie: duur en middelduur (3 + 11)

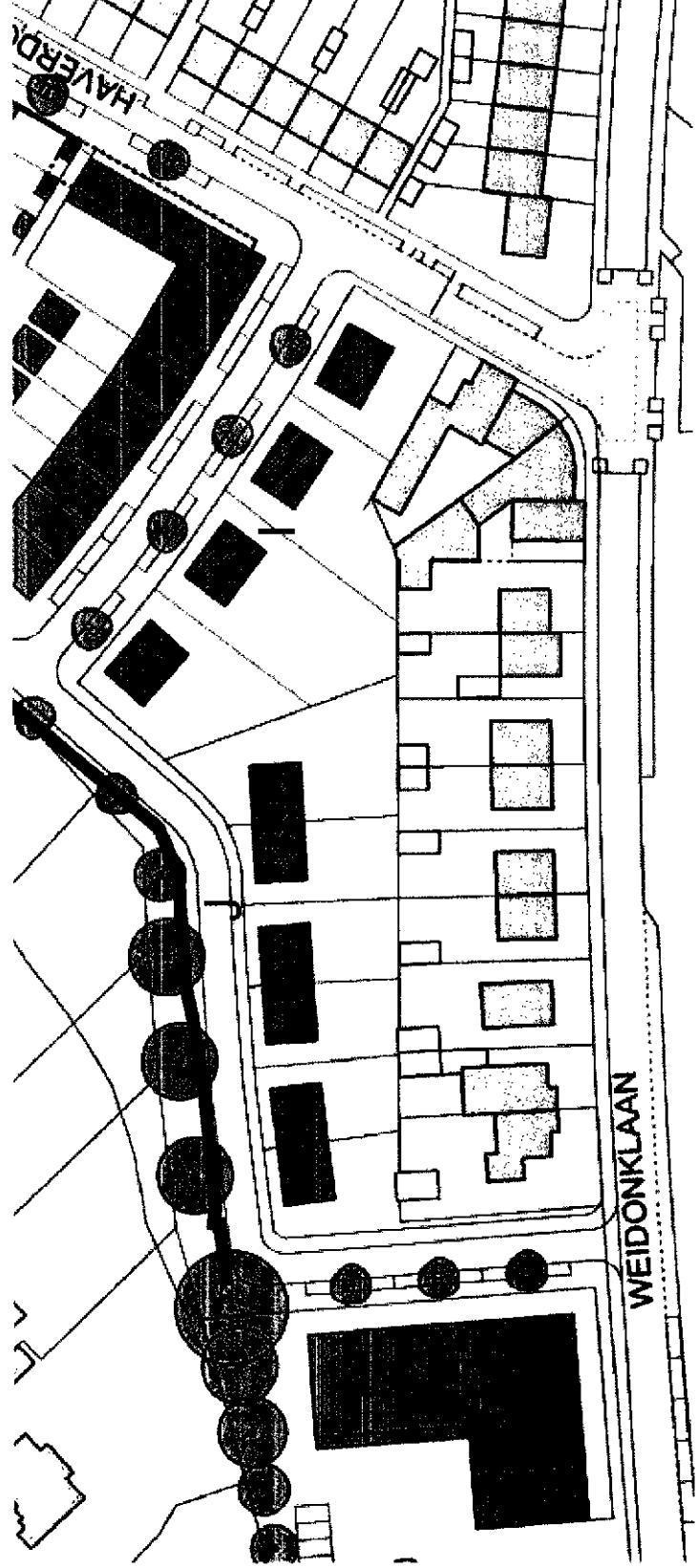
Drie patio's en elf eengezinswoningen vormen één zijdelingse bouwrijwoning met wisselende rooilijnen die zijn afgeleid van de bestaande hoekbebouwing Weidoncklaan - Haverdoncklaan. In dit plandeel is het parkeren zo opgevoerd dat bij elke woning een parkeerplaats op eigen terrein heeft of op het afsluitbare binnenste of inrijende. De eengezinswoningen met een bebouwde breedte van 6,2 meter zijn levensloopbestendig.

plandeel I-J

Plandeel I + J, nieuwe straat
 Woningen: 10
 Bebouwd oppervlak: 680 m²
 Perceel: 3.776 m²
 Hoofde: 3 bouwlagen (incl.dakvorm)
 Categorie: duur

Vier vrijstaande woningen en zes (3x2) twee onder een dak-woning vormen samen met de bestaande woningen aan de Weidonklaan een bouwblok. Per woning is een parkeerplaats op eigen erf opgenomen. De woningen hebben een voortuin, er ontstaat een groene zone tussen bebouwing en straat. De erfafscheiding langs de straat bestaat uit een haag die tot het bouwplan behoort. Ter plaatse van zijdelingse perceelsgrenzen aan het openbaar gebied bestaat de erfafscheiding uit gaaswerk in combinatie met beplanting, 1,8 meter hoog, ook deze erfafscheiding behoort tot het bouwplan.

De nieuwe woonstraat is een nieuwe, meer secundaire ontsluiting voor Deuteren. De begroeiing aan de achterzijde van de bestaande percelen bestaat uit een forse haag en diverse bomen van wisselend formaat. De te behouden begroeiing is op tekening aangegeven en vormt de begrenzing van de nieuwe openbare ruimte.



plandeel K-L

Plandeel K + L, Weidonkiaan

Woningen: 45

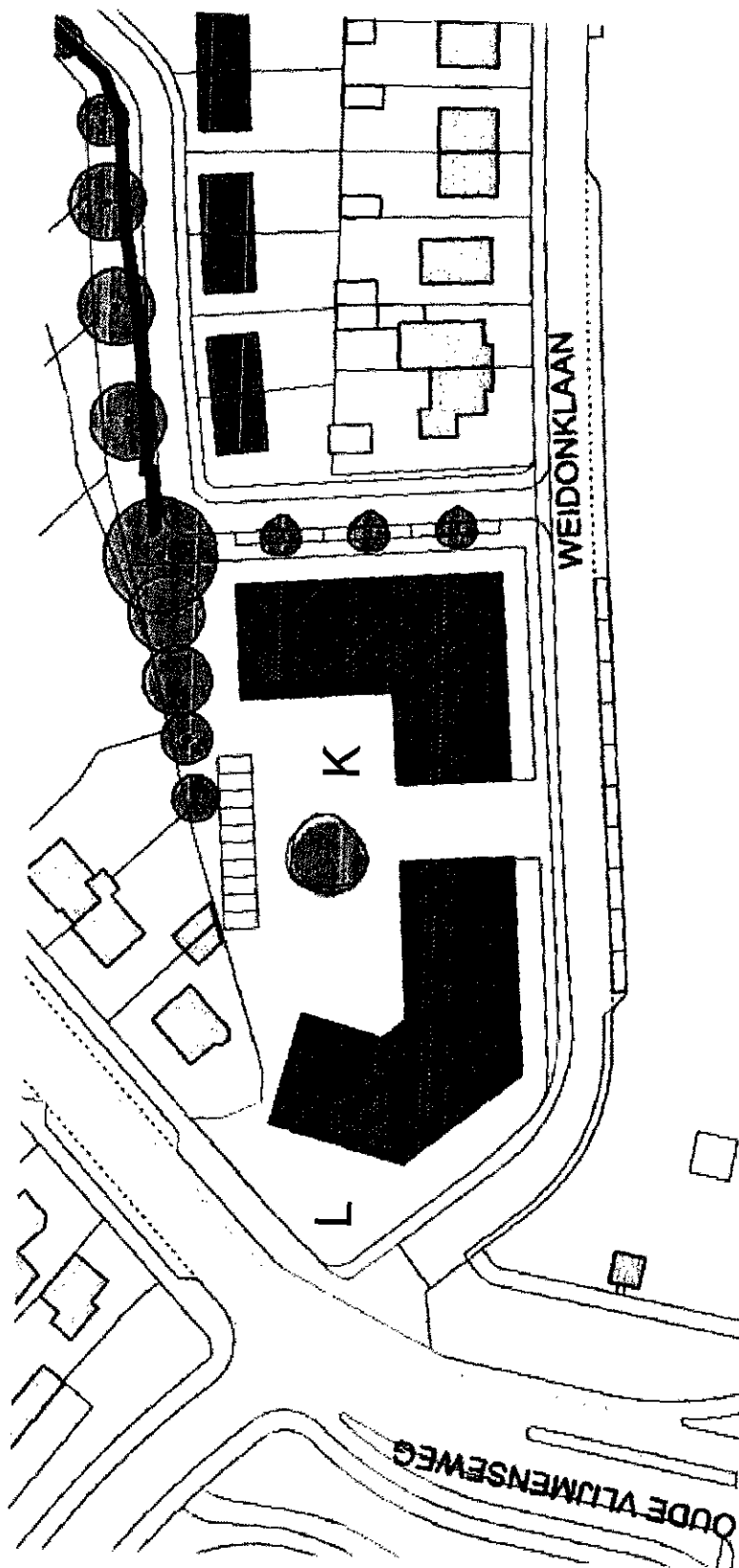
Bebouwd oppervlak: 1.813 m²

Perceel: 4.877 m²

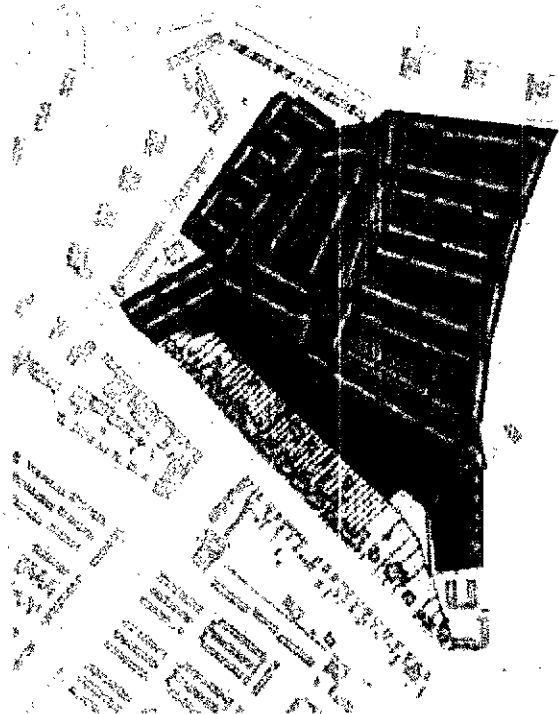
Hoogte: 3,4,5 bouwlagen

Categorie: duur en middelduur (18 en 27)

Appartementen met een vloeroppervlak van ca. 100 m², georiënteerd op de Oude Vijmenseweg, de Weidonkiaan en de nieuwe straat. De bouwhoogte is 3 à 4 bouwlagen met plaatselijk een accent in de vorm van een vijfde bouwlaag. Er wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein voor de bewoners. Bezoekers parkeren in de open ruimte achter het plandeel en in de openbare ruimte.



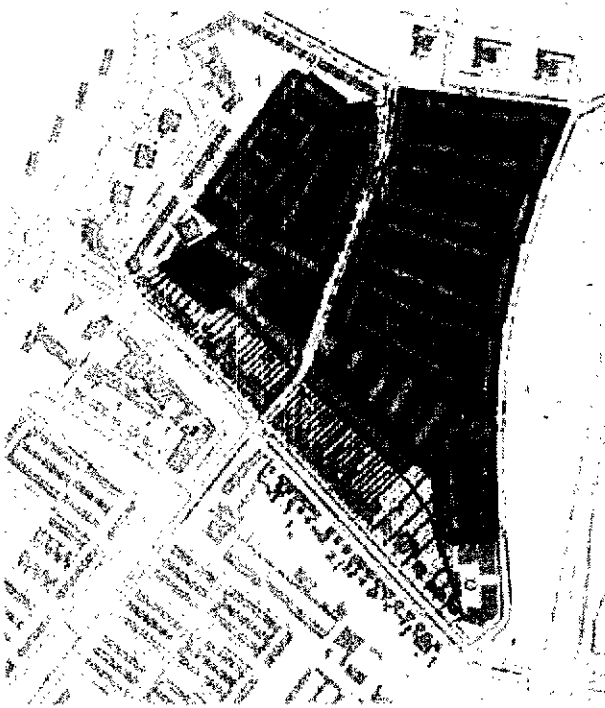
5. beeldkwaliteit



bestaande bebouwingstypering



nieuwe bebouwingstypering



De woningwet verplicht de welstandscommissie haar advies te baseren op de criteria in de welstandsnota.

De Welstandsnota geeft voor Deuten vijf bebouwingstypen aan:

Tuindorp/tuinwijk ter plaatse van bebouwing aan de Oude Vlijmenseweg. Ambachtelijke traditionele (woon)bebouwing in het middengebied. Op zichzelf staande bebouwing ter plaatse van de scholenlocatie. Geïndustrialiseerde woonbebouwing aan de Haverdonklaan en de Wolfsonklaan. Park, groengebied of sportcomplex, o.a. ter plaatse van de volkstuinten, het dierenparkje en het huidige buurthuis.

Per bebouwingstype zijn in de Welstandsnota criteria benoemd waarop plannen voor (wijziging van) gebouwen in deuten kunnen worden getoetst.

Met het Stedenbouwkundig Plan worden de volkstuinten en het dierenparkje ontwikkeld als woonbuurt, vandaar dat er een aanvulling van de welstandscriteria nodig is.

Per bebouwingstype zijn in de Welstandsnota criteria benoemd waarop plannen voor (wijziging van) gebouwen in Deuten kunnen worden getoetst:

In de beeldkwaliteitskaart is te zien op welke wijze de nieuwe bebouwing als bebouwingstype is opgenomen.

Het Stedenbouwkundig Plan betekent een wijziging op het bestaande stedenbouwkundig patroon, de huidige karakteristiek is daarbij de leidraad geweest.

Dat komt tot uiting in:

- Afwisselend open en besloten straatbeeld.
- Integratie van plantsoenen, groenstroken.
- Aandacht voor detaillering van gevel- en dakvlakken.
- Geen vlakke aaneengesloten straatwand, relief in rooilijnen.
- Verbijzondering van hoeken en kopgevels van gebouwen.
- Baksteen is de hoofdtrager in materiaalgebruik.
- Woningen zijn gericht op de straat, verblijfsruimten liggen aan de gevel.
- Overgangen tussen privé en openbaar gebied zijn zorgvuldig vastgelegd in de vorm van hagen, uniforme hekwerken, inclusief beheersafspraken.

Hiernaast volgt de beschrijving van de criteria die van toepassing zijn op de nieuwbouw in Deuten als gevolg van het Stedenbouwkundig Plan.

Tuindorp en tuinwijk

Bebouwing en omgeving:

- De architectuur, tuinen en openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen.
- Voor het straatbeeld is de massavorm van gebouwen uitgangspunt.
- De woningen zijn gericht op de straatruimte.
- Overgangen privé-openbaar zijn zorgvuldig vormgegeven.

Bebouwing op zich:

- Grote daken spelen een belangrijke rol bij de massavorm.
- Gevelopeningen dienen verticaal te zijn.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn, dakopeningen zijn hierin ondergeschikt.
- Aanbouwen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en moeten passen in de architectonische identiteit van het complex.

Materiaal, detaillering en kleur:

- Kleurgebruik dient sober en ingetogen te zijn, passend bij de oorspronkelijke architectuur. Afwijkend, niet oorspronkelijk kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het gehele complex.

Ambachtelijke (traditionele) woonbebouwing

Bebouwing en omgeving:

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst behouden te blijven.
- De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en duidelijke ritmiek niet verstoren, wel versterken.

Bebouwing op zich:

- Uitgangspunt is een verticale, eenvoudige gevelopbouw van individuele woningen, principe van gaten in metselwerk.

- Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen gevelindeling en achterliggende functies.

- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa.

- De breedte van aanbouwen aan de voorzijde dient gerelateerd te zijn aan de breedte van raamopeningen

- In principe geen dakkapellen aan de voorzijde.

Materiaal, detaillering en kleur:

- Ambachtelijk gedetailleerd metselwerk al dan niet met (prefab) ornamenten.

Op zichzelf staande bebouwing

Bebouwing en omgeving:

- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden aangemerkt en ook zodanig te worden ingericht.

- De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn.

Bebouwing op zich:

- Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitspraken.

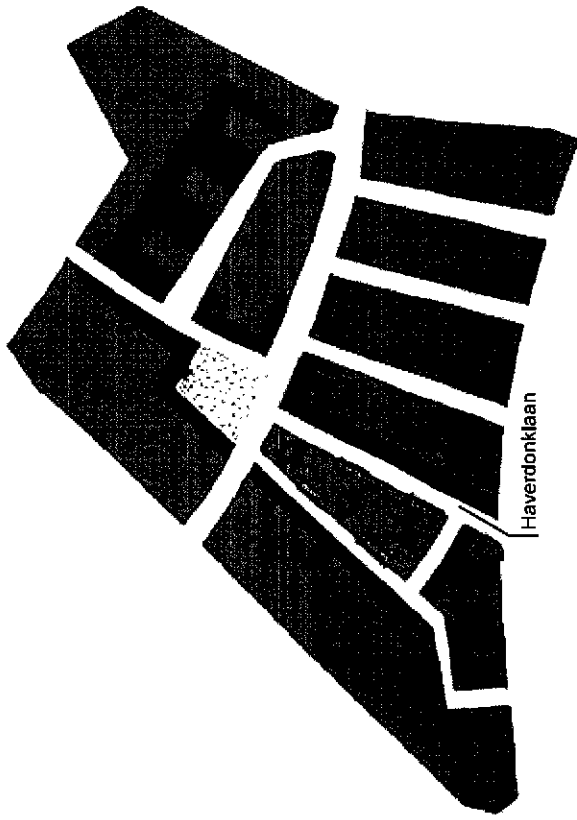
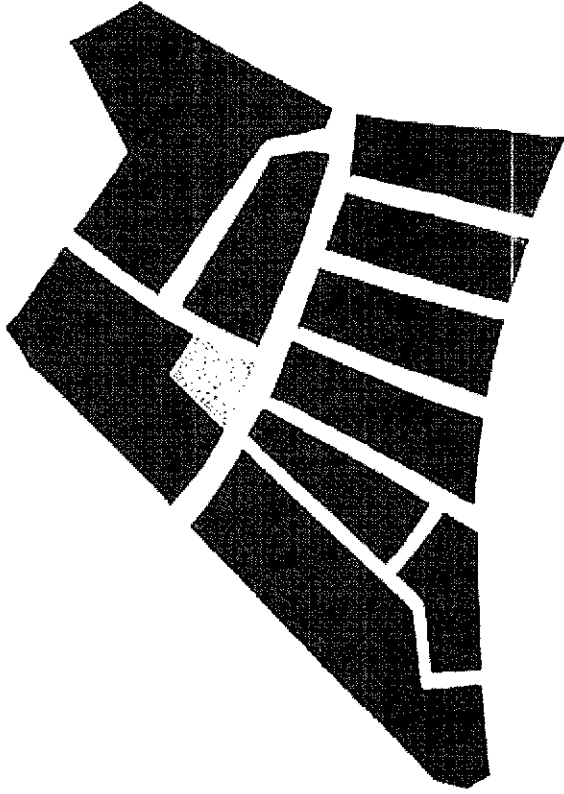
- De hoofdmassa dient als uitgangspunt.

- Aanvullend deeltipe 1: de gebouwen dienen in vorm, schaal en opzet een contrast te vormen met de omliggende woonbuurten.

Materiaal, detaillering en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik dienen bij te dragen aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.



De stedenbouwkundige structuur is te beschouwen als een stelsel van bouwblokken, in meer of mindere mate gesloten van karakter.

Het nieuwe middengebiet (plاندelen D, G en H), blauw gekleurd, neemt binnen deze stedenbouwkundige structuur tezamen een bijzondere positie in. De plاندelen onderscheiden zich door de verkavelingsvorm, de combinatie van woningtypen en de karakteristiek van de openbare ruimte tussen de plاندelen. De architectuur van deze plاندelen zal een verbijzondering kennen ten opzichte van de meer traditionele architectuur in de randen (plاندeel F, I-J, bestaand Haverdonklaan). Met name gevelreliëf en dakvorm zullen in eerste oogopslag vernieuwend zijn. Bij nadere bestudering zal blijken dat ook hier sprake is van hechting aan de omgeving: de combinatie van lage overstek met hogere bouwmasa is ontleend aan de typische hoekbebouwing die in de Haverdonklaan aanwezig is. De verbijzondering van plاندeel D, G en H zal in kleinere vorm terugkomen t.p.v. de entreepartij/ buurthuis plاندeel B.



Op afzienbare termijn zullen wooncomplexen (groen gekleurd), grenzend aan het plangebied, worden gerenoveerd. Op dit moment is nog onbekend welke mogelijkheden er bestaan voor de aanpak van gevels en daken. Het is raadzaam om op tijd de impact en kansen van deze renovatie-maatregelen te onderkennen en te betrekken bij de Beeldkwaliteitsplan Deuren als geheel.

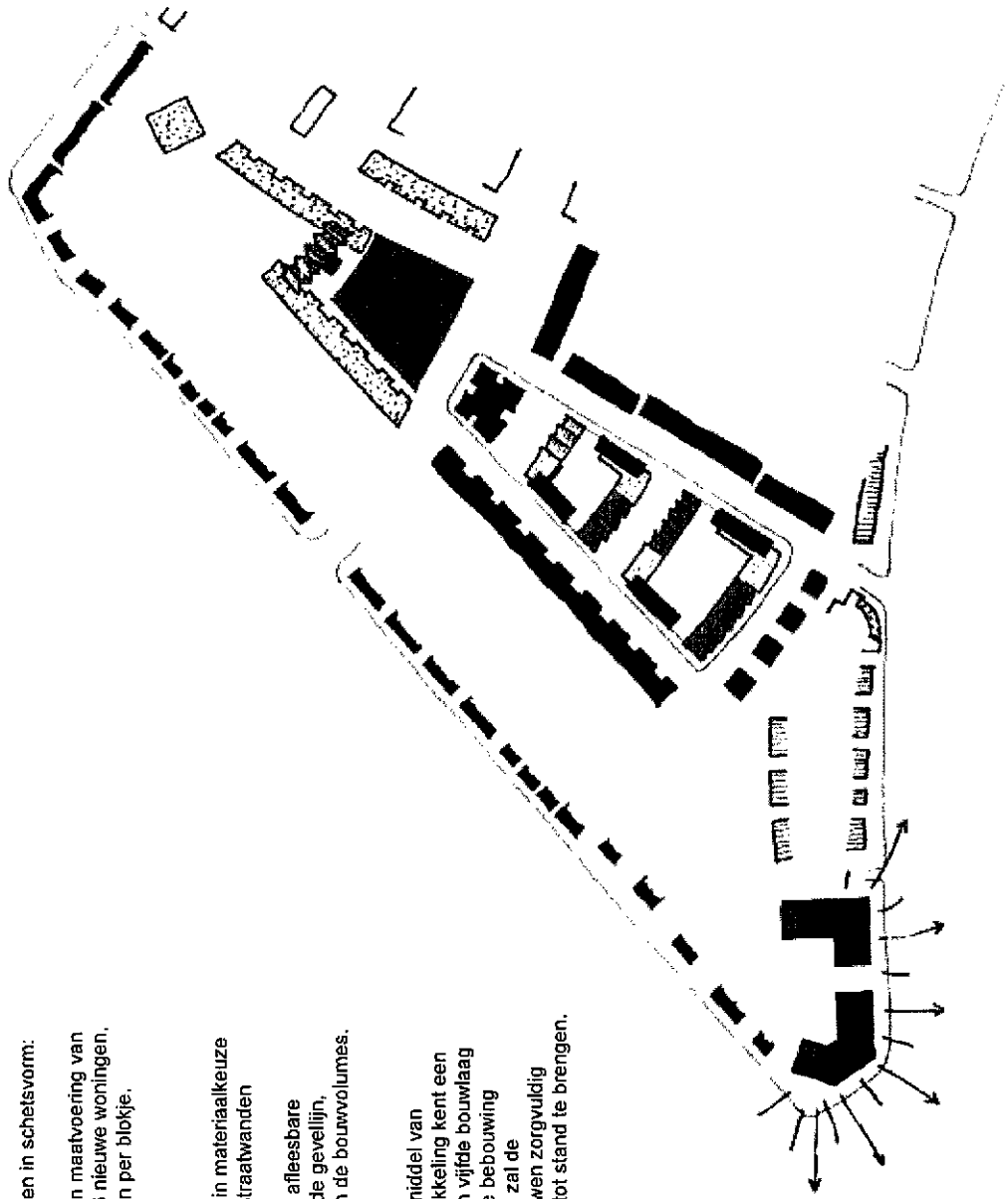
Bijgaand kaartje toont de samenhang van Deuteren in schetsvorm:

Aan de Oude Vijmenseweg is de karakteristiek en maatvoering van losse objecten de leidraad voor de invulling met 6 nieuwe woningen, gekozen is voor een maateenheid van 2 woningen per blokje.

Het middengebied kent 2 karakteristieken:

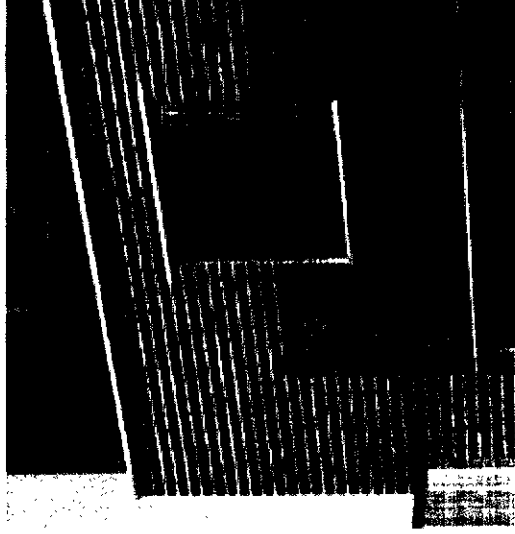
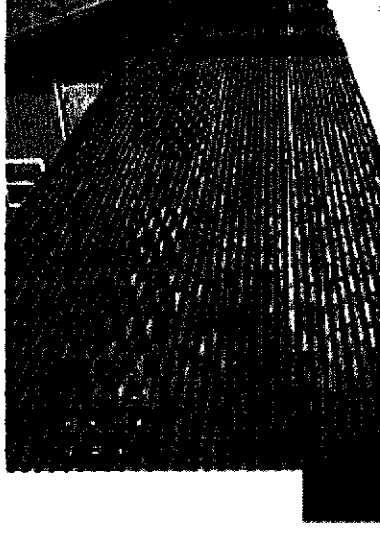
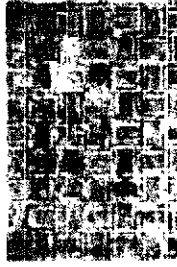
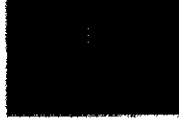
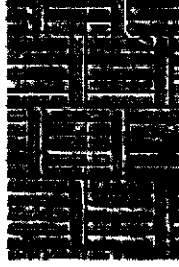
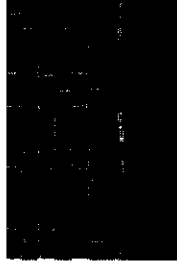
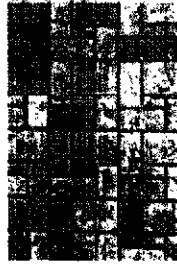
- straatwanden als duidelijke begrenzing van de openbare ruimte; samenhang in materiaalkeuze (metselwerk) en maatvoering (wandhoogte). De straatwanden kennen reliëf en plasticiteit.
- samengestelde bouwblokken in het midden met afleesbare individuele woningen; wordt bereikt door reliëf in de gevellijn, dakvorm en geleiding in de hoogte en breedte van de bouwvolumes.

Het is de ambitie om de Kop van Deuteren door middel van herontwikkeling te verbijzonderen. Deze herontwikkeling kent een volume van 3 à 4 bouwlagen, een accent van een vijfde bouwlaag is voorstelbaar. Ter plaatse van de aangrenzende bebouwing langs de Oude Vijmenseweg en de Weidonklaan zal de positionering en de hoogte van de nieuwe gebouwen zorgvuldig worden vormgegeven om een goede aansluiting tot stand te brengen.



Voor de vormgeving van alle nieuwe plandelen geldt:

Architectonische vormgeving van de nieuwe plandelen is eigentijds, gebaseerd op traditionele ordeningsprincipes zoals die in de tuinvijken gehanteerd werden. Retro-en/of historiserende architectuur wordt tot geen van beide categorieën gerekend en is ongeschikt voor invoeging in het authentieke karakter van Deuteren. Als voorbeeld van eigentijdse interpretatie van traditionele materialen zijn referentiefoto's opgenomen voor metselwerk. De kleine foto's zijn overgenomen uit het tijdschrift Baksteen, de grotere zijn opnames van het plan Slotervaart, A'dam, architect Rudy Uytenhaak.



plandeel A

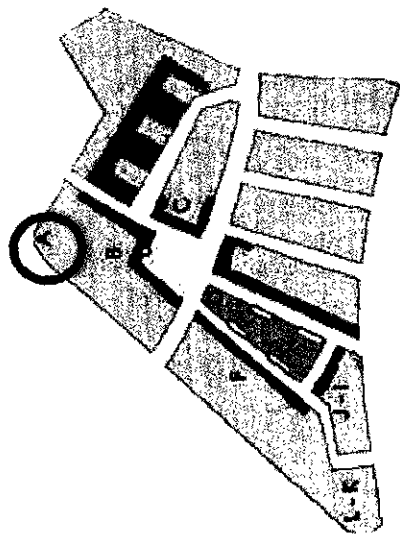
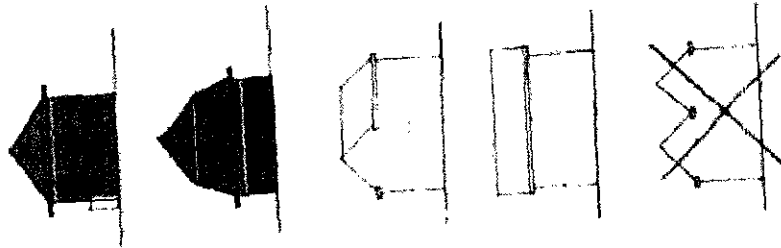
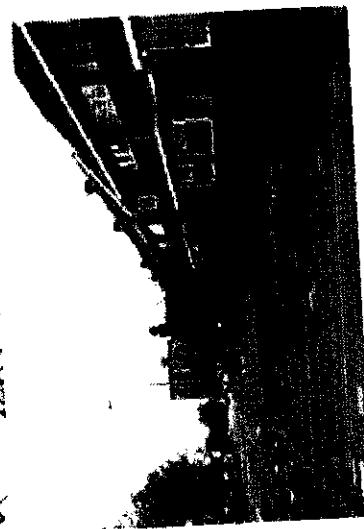
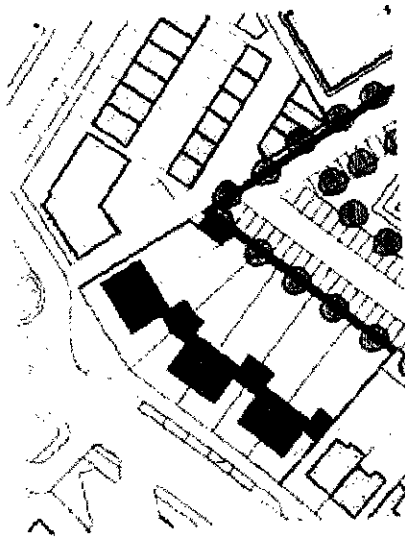
Tuindorp en tuinwijk

Bebouwing en omgeving:

- De architectuur, tuinen en openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen.
- Voor het straatbeeld is de massavorm van gebouwen uitgangspunt.
- De woningen zijn gericht op de straatruimte.
- De woningen privé-openbaar zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Overgangen op zich:
- Grote daken spelen een belangrijke rol bij de massavorm.
- Gevelopeningen dienen verticaal te zijn.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn, dakopeningen zijn hierin ondergeschikt.
- Aanbouwen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en moeten passen in de architectonische identiteit van het complex.

Materiaal, detaillering en kleur:

- Materiaalgebruik dient sober en ingetogen te zijn, passend bij de oorspronkelijke architectuur. Afwijkend, niet oorspronkelijk kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het gehele complex.



- 6 woningen
- hoogte: 2 lagen + kap
- vooruitstekende bakgoot
- zadeldak, mansardedak, gebogen dak
- dakmateriaal met reliëf, niet glad naadloos
- 2 woningen = 1 bouwvolume
- individuele woning niet afleesbaar
- voordeur in zijgevel
- garages tussen twee volumes
- erfafscheiding openbaar-privé maakt onderdeel uit van het bouwplan. (haag-hekwerk, hoogte aan Oude Vijlense weg 80cm., hoogte aan zijde hoekperceel grenzend aan achtertuinzijde 2 meter, haag-hekwerk aan achterzijde tuinen grenzend aan parkeerterrein van plandeel B ook 2 meter hoog)
- metselwerk architectuur kleur rood / bruin
- gemetselde schoorstenen
- houten kozijnen
- nieuwbouw is onderdeel van het lint
- erkers vormen interessante toevoegingen aan de woningen als plastisch element aan de gevel die de relatie met openbare ruimte versterken.

plandeel B + C

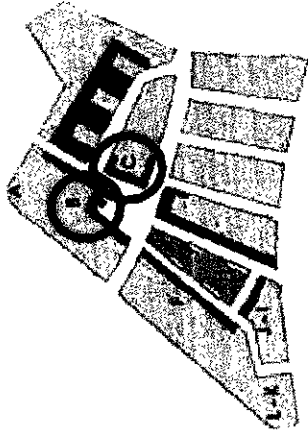
Ambachtelijke (traditionele) woonbebouwing

Bebouwing en omgeving:

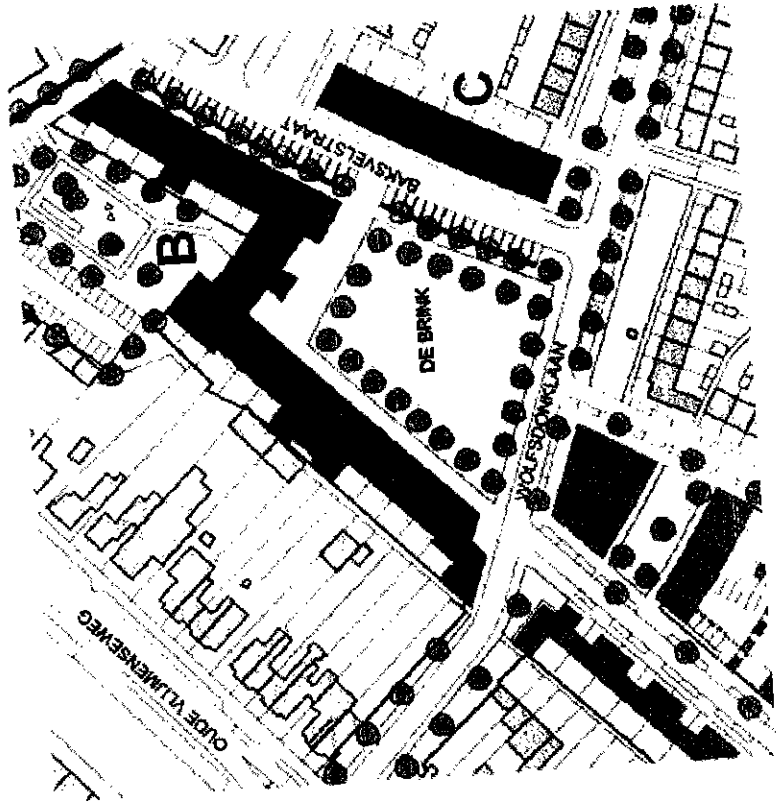
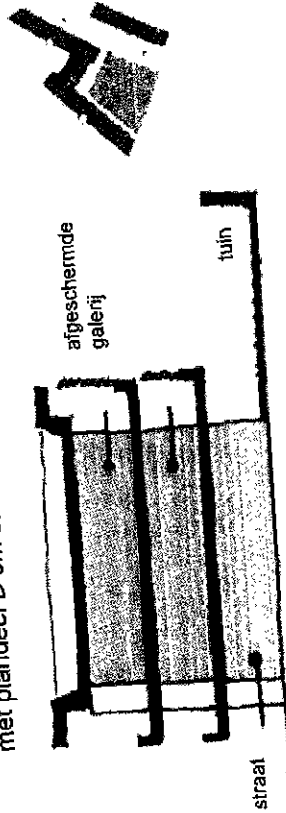
- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst behouden te blijven.
- De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en duidelijke ritmiek niet verstoren, wel versterken.

Bebouwing op zich:

- Uitgangspunt is een verticale, eenvoudige gevelopbouw van individuele woningen, principe van gaten in metselwerk.
- Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen gevelindeling en achterliggende functies.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa.
- De breedte van aanbouwen aan de voorzijde dient gerelateerd te zijn aan de breedte van raamopeningen.
- In principe geen dakkapellen aan de voorzijde.
- Materiaal, detaillering en kleur.
- Ambachtelijk gedetailleerd metselwerk al dan niet met (prefab) ornamenten.



- woningen: plandeel B: 60 woningen plandeel C: 21 woningen
- hoogte: 3 bouwlagen
- metselwerk architectuur
- uitkragende dakrand = ornament, prefab beton
- reliëf in gevelrooilijn
- begane grondwoning: voordeur aan de straat
- begane grondwoning: tuin aan achterzijde
- verdieping woning: voordeur aan afgeschermd galerij
- noodtrappenhuis + "vrij dak" verbinden volumes (van plandeel B) en vormen samen een verbijzondering aan de Brink en reageert tevens op plandeel D.
- hoekwoningen alzijdig georiënteerd, de begane grond woning in plandeel B aan de Wolfsondijklaan heeft woonruimte met uitzicht op deze straat.
- erfscheiding openbaar-privé maakt onderdeel uit van het bouwplan (haag-hekwerk, achtertuinzijde 2 meter hoog)
- plandeel C steekt door de gevellijn van de bestaande woningen en markeert zo de toegang tot de Brink, de centrale groene ruimte in Deutenen. in de Baksvelstraat is dit plandeel de derde wand van de Brink en zal verwantschap vertonen in beeldkarakteristiek met plandeel B om samenhang tot stand te brengen.



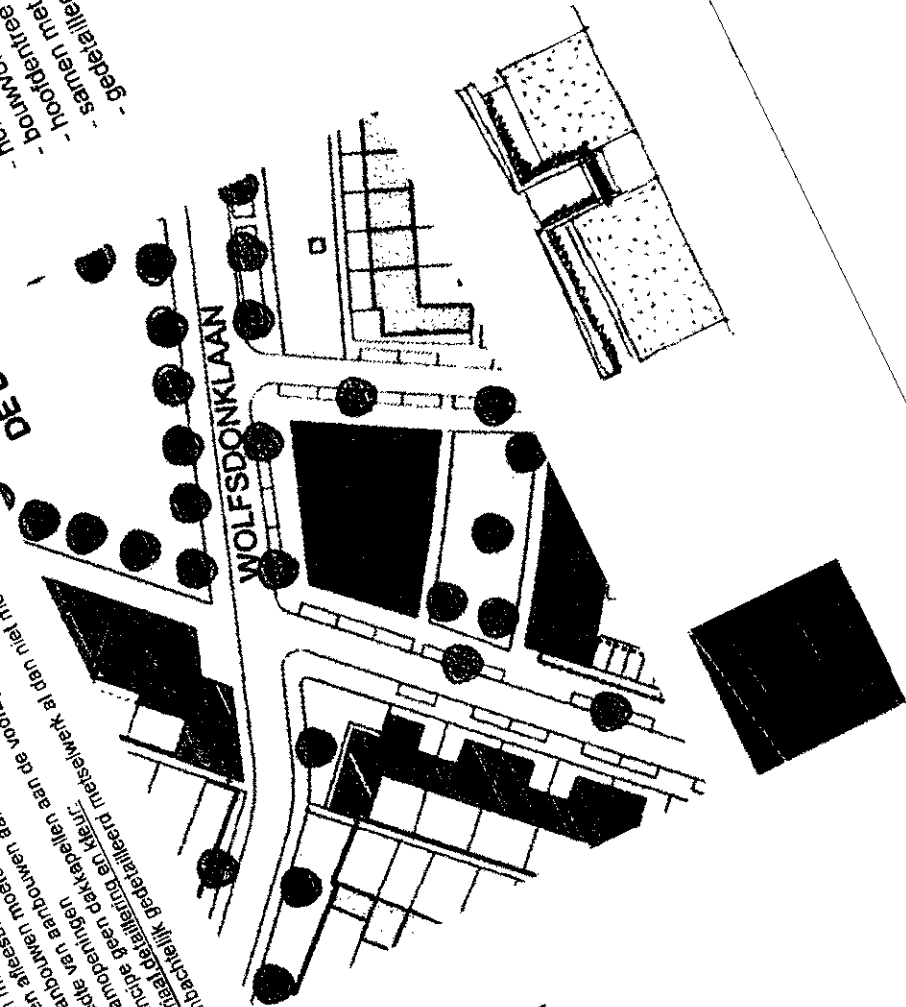
Plandael D

[illegible]

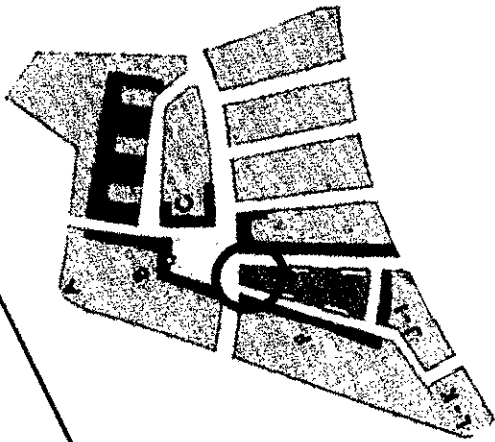
Beleef staat voor een ander.

DE BRINK

SCIVILIAN



- samen met plantendel GdH één ensemble
- hoofdentreë aan de Woldsdonkstraan hoge ruimte
- bouwvolume is geleid
- horizontaal uitstakend in de gevel
- verticale woonontwikkeling op openbaar gebied
- alle woningen vormen samen één volume
- hoogte: 3 lagen
- 10 woningen
- 20 woningen
- 30 woningen
- 40 woningen
- 50 woningen
- 60 woningen
- 70 woningen
- 80 woningen
- 90 woningen
- 100 woningen
- 110 woningen
- 120 woningen
- 130 woningen
- 140 woningen
- 150 woningen
- 160 woningen
- 170 woningen
- 180 woningen
- 190 woningen
- 200 woningen
- 210 woningen
- 220 woningen
- 230 woningen
- 240 woningen
- 250 woningen
- 260 woningen
- 270 woningen
- 280 woningen
- 290 woningen
- 300 woningen
- 310 woningen
- 320 woningen
- 330 woningen
- 340 woningen
- 350 woningen
- 360 woningen
- 370 woningen
- 380 woningen
- 390 woningen
- 400 woningen
- 410 woningen
- 420 woningen
- 430 woningen
- 440 woningen
- 450 woningen
- 460 woningen
- 470 woningen
- 480 woningen
- 490 woningen
- 500 woningen
- 510 woningen
- 520 woningen
- 530 woningen
- 540 woningen
- 550 woningen
- 560 woningen
- 570 woningen
- 580 woningen
- 590 woningen
- 600 woningen
- 610 woningen
- 620 woningen
- 630 woningen
- 640 woningen
- 650 woningen
- 660 woningen
- 670 woningen
- 680 woningen
- 690 woningen
- 700 woningen
- 710 woningen
- 720 woningen
- 730 woningen
- 740 woningen
- 750 woningen
- 760 woningen
- 770 woningen
- 780 woningen
- 790 woningen
- 800 woningen
- 810 woningen
- 820 woningen
- 830 woningen
- 840 woningen
- 850 woningen
- 860 woningen
- 870 woningen
- 880 woningen
- 890 woningen
- 900 woningen
- 910 woningen
- 920 woningen
- 930 woningen
- 940 woningen
- 950 woningen
- 960 woningen
- 970 woningen
- 980 woningen
- 990 woningen
- 1000 woningen
- 1010 woningen
- 1020 woningen
- 1030 woningen
- 1040 woningen
- 1050 woningen
- 1060 woningen
- 1070 woningen
- 1080 woningen
- 1090 woningen
- 1100 woningen
- 1110 woningen
- 1120 woningen
- 1130 woningen
- 1140 woningen
- 1150 woningen
- 1160 woningen
- 1170 woningen
- 1180 woningen
- 1190 woningen
- 1200 woningen
- 1210 woningen
- 1220 woningen
- 1230 woningen
- 1240 woningen
- 1250 woningen
- 1260 woningen
- 1270 woningen
- 1280 woningen
- 1290 woningen
- 1300 woningen
- 1310 woningen
- 1320 woningen
- 1330 woningen
- 1340 woningen
- 1350 woningen
- 1360 woningen
- 1370 woningen
- 1380 woningen
- 1390 woningen
- 1400 woningen
- 1410 woningen
- 1420 woningen
- 1430 woningen
- 1440 woningen
- 1450 woningen
- 1460 woningen
- 1470 woningen
- 1480 woningen
- 1490 woningen
- 1500 woningen
- 1510 woningen
- 1520 woningen
- 1530 woningen
- 1540 woningen
- 1550 woningen
- 1560 woningen
- 1570 woningen
- 1580 woningen
- 1590 woningen
- 1600 woningen
- 1610 woningen
- 1620 woningen
- 1630 woningen
- 1640 woningen
- 1650 woningen
- 1660 woningen
- 1670 woningen
- 1680 woningen
- 1690 woningen
- 1700 woningen
- 1710 woningen
- 1720 woningen
- 1730 woningen
- 1740 woningen
- 1750 woningen
- 1760 woningen
- 1770 woningen
- 1780 woningen
- 1790 woningen
- 1800 woningen
- 1810 woningen
- 1820 woningen
- 1830 woningen
- 1840 woningen
- 1850 woningen
- 1860 woningen
- 1870 woningen
- 1880 woningen
- 1890 woningen
- 1900 woningen
- 1910 woningen
- 1920 woningen
- 1930 woningen
- 1940 woningen
- 1950 woningen
- 1960 woningen
- 1970 woningen
- 1980 woningen
- 1990 woningen
- 2000 woningen
- 2010 woningen
- 2020 woningen
- 2030 woningen
- 2040 woningen
- 2050 woningen
- 2060 woningen
- 2070 woningen
- 2080 woningen
- 2090 woningen
- 2100 woningen
- 2110 woningen
- 2120 woningen
- 2130 woningen
- 2140 woningen
- 2150 woningen
- 2160 woningen
- 2170 woningen
- 2180 woningen
- 2190 woningen
- 2200 woningen
- 2210 woningen
- 2220 woningen
- 2230 woningen
- 2240 woningen
- 2250 woningen
- 2260 woningen
- 2270 woningen
- 2280 woningen
- 2290 woningen
- 2300 woningen
- 2310 woningen
- 2320 woningen
- 2330 woningen
- 2340 woningen
- 2350 woningen
- 2360 woningen
- 2370 woningen
- 2380 woningen
- 2390 woningen
- 2400 woningen
- 2410 woningen
- 2420 woningen
- 2430 woningen
- 2440 woningen
- 2450 woningen
- 2460 woningen
- 2470 woningen
- 2480 woningen
- 2490 woningen
- 2500 woningen
- 2510 woningen
- 2520 woningen
- 2530 woningen
- 2540 woningen
- 2550 woningen
- 2560 woningen
- 2570 woningen
- 2580 woningen
- 2590 woningen
- 2600 woningen
- 2610 woningen
- 2620 woningen
- 2630 woningen
- 2640 woningen
- 2650 woningen
- 2660 woningen
- 2670 woningen
- 2680 woningen
- 2690 woningen
- 2700 woningen
- 2710 woningen
- 2720 woningen
- 2730 woningen
- 2740 woningen
- 2750 woningen
- 2760 woningen
- 2770 woningen
- 2780 woningen
- 2790 woningen
- 2800 woningen
- 2810 woningen
- 2820 woningen
- 2830 woningen
- 2840 woningen
- 2850 woningen
- 2860 woningen
- 2870 woningen
- 2880 woningen
- 2890 woningen
- 2900 woningen
- 2910 woningen
- 2920 woningen
- 2930 woningen
- 2940 woningen
- 2950 woningen
- 2960 woningen
- 2970 woningen
- 2980 woningen
- 2990 woningen
- 3000 woningen
- 3010 woningen
- 3020 woningen
- 3030 woningen
- 3040 woningen
- 3050 woningen
- 3060 woningen
- 3070 woningen
- 3080 woningen
- 3090 woningen
- 3100 woningen
- 3110 woningen
- 3120 woningen
- 3130 woningen
- 3140 woningen
- 3150 woningen
-



plandeel F

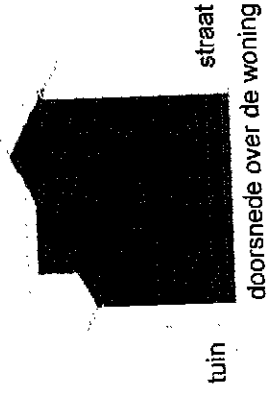
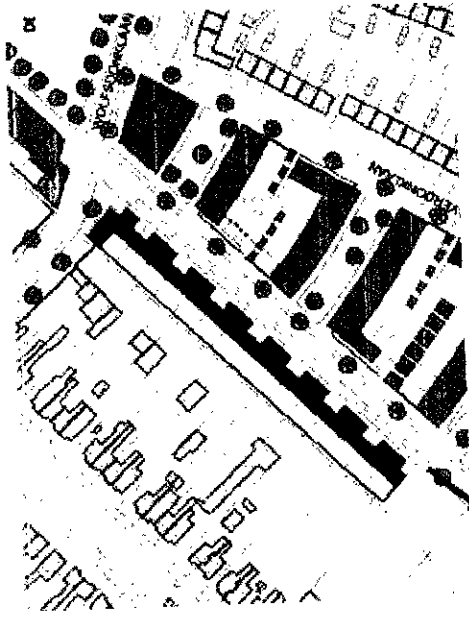
Ambachtelijke (traditionele) woonbebouwing

Bebouwing en omgeving:

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst behouden te blijven.
- De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en duidelijke ritmiek niet verstoren, wel versterken.

Bebouwing op zich:

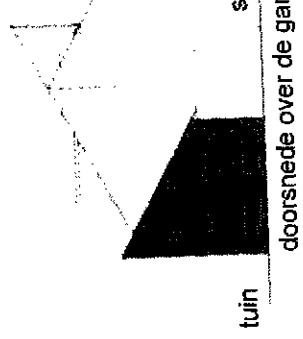
- Uitgangspunt is een verticale, eenvoudige gevelopbouw van individuele woningen, principe van gaten in metselwerk.
- Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen gevelindeling en achterliggende functies.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa.
- De breedte van aanbouwen aan de voorzijde dient gerelateerd te zijn aan de breedte van raamopeningen
- In principe geen dakkapellen aan de voorzijde.
- Materiaal, detaillering en kleur.
- Ambachtelijk gedetailleerd metselwerk al dan niet met (prefab) ornamenten.



tuin

straat

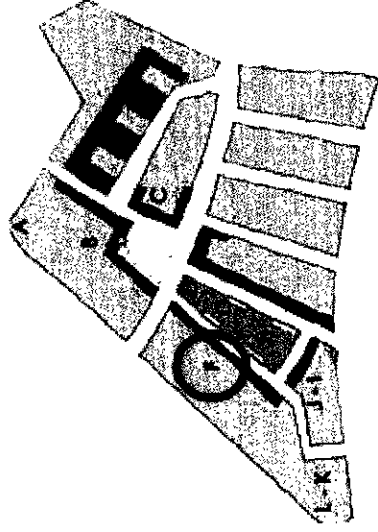
doorsnede over de woning



tuin

straat

doorsnede over de garage



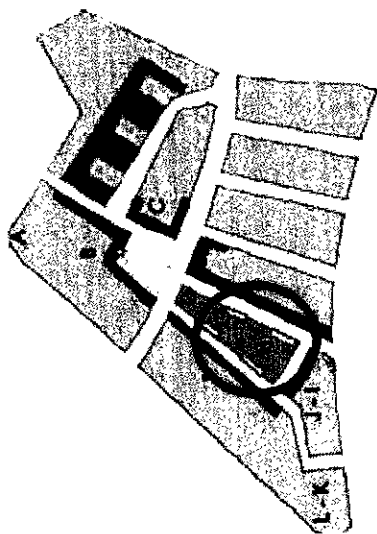
- 15 woningen
- hoogte: 2 lagen + kap
- doorsneden als aangegeven
- a-symmetrische gevelopbouw per blokje van 2 woningen; de reeks van 7 bouwvolumes en één enkele woning vormen de regelmatige rugwand voor de plandelen D, G & H.
- in het perspectief van de nieuwe straat sluit plandeel F aan op plandeel B, de aangegeven goothoogte op 2,5 bouwlaag zorgt voor aansluiting op de bouwhoogte van plandeel B (3 bouwlagen)
- de eindwoning heeft een woonfunctie aan de Wolfsdonklaan. dit bijgebouwje refereert aan in Deuteren voorkomende bijzondere hoekoplossingen.
- straatzijde: verticaal uitstekend gevelelement
- tuinzijde: dakkapel ondergeschikt aan dakvlak
- vooruitstekende bakgoot, onderhoudvrij
- vooruitstekend gevelelement, onderhoudvrij
- voordeuren in zijgevel
- erfscheiding openbaar-privé maakt onderdeel uit van het bouwplan (haag, hekwerk, aan straatzijde hoogte 80 cm. aan de tuinzijde 2 meter)
- gevel garage: één bekledingsmateriaal, incl. deuren
- metselwerk architectuur, diep negge (> 160mm) kleur rode baksteen

plandeel G + H

Ambachtelijke (traditionele) woonbebouwing

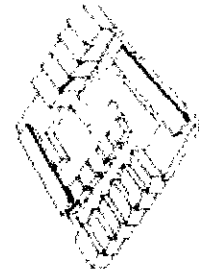
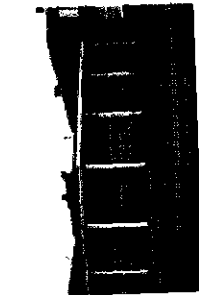
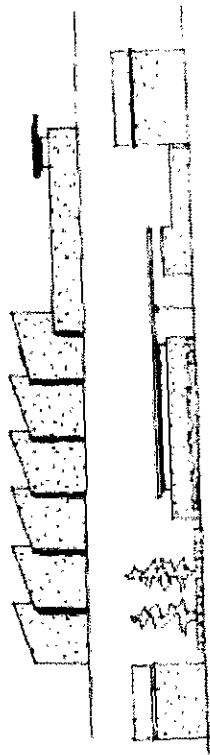
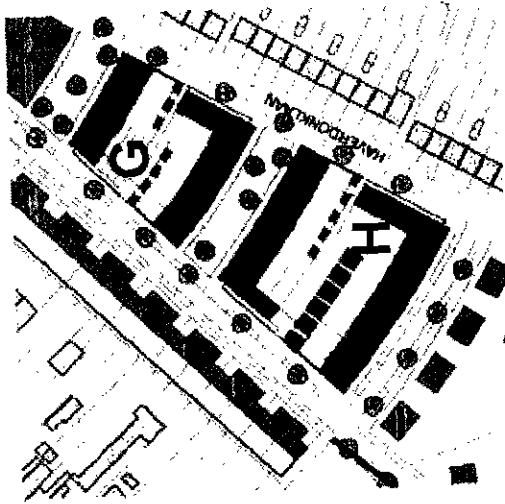
Bebouwing en omgeving:

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst behouden te blijven.
 - De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte.
 - Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en duidelijke ritmiek niet verstoren, wel versterken.
- ### Bebouwing op zich:
- Uitgangspunt is een verticale, eenvoudige gevelopbouw van individuele woningen, principe van gaten in metselwerk.
 - Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen gevelindeling en achterliggende functies.
 - Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa.
 - De breedte van aanbouwen aan de voorzijde dient gerelateerd te zijn aan de breedte van raamopeningen
 - In principe geen dakkapellen aan de voorzijde.
 - Materiaal detaillering en kleur.
 - Ambachtelijk gedetailleerd metselwerk al dan niet met (prefab) ornamenten.



- woningen: plandeel G: 10 woningen plandeel H: 14 woningen

- hoogte: 2 bouwlagen + kap / 1,5 bouwlaag
- alle woningen vormen samen één volume
- eengezinswoningen en patio's vormen één ensemble met alzijdige uitstraling. De verschillende onderdelen (tuinmuur, berging, luifel/verhoogd dak) zijn met elkaar verbonden en zorgen voor samenhang. de gebogen gevel ontstaat door, per eengezinswoning, de voorgevel met min. 320 mm dikteverschil te laten verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning, ieder gevelvlak kan een eigen richting hebben.
- ook plandeel D kent een grote alzijdigheid; de plandelen D, G&H vormen tezamen een samenhangende reeks gebouwen in het stedenbouwkundig plan. de toepassing van reliëfmetselwerk bij deze plandelen zorgt enerzijds voor verschil met het gangbare metselwerk in de overige plandelen; anderzijds zorgt de materiaalkeuze (metselwerk) weer voor samenhang. de dakvorm van de eengezinswoningen (lessenaarsdaken) versterken het zelfstandige karakter.
- geen geknikte gevel maar reliëf in gevelrooilijn
- horizontaal uitstekend dak boven onderbouw)
- hellend dak: bedekking lichtgrijs, roefdak. platdak: dakrand onderhoudsvrij
- inrij-opening in nieuwe straat, spijlenpoorten



beeldkwaliteit

plandeel 1 + 2

Opbouw

Ambachtelijke (traditionele) – de toekomst benadrukt de ambachtelijke (traditionele) omgeving;

Ambachtelijkke
omgeving:

Bebouwing en bebouwkundig palu-

- Het stedenbouwkundig gezicht te zijnen opbouw van de bebouwing dient gericht te zijn op het behoud van het beeld van de bouwbllokken, het voorkomen van verstoringen, wel versterken van de verhoudingen, principe

- De bebouwing mag het beeld niet verstoren.
- Veranderingen mogen het ritmiek van individuele woningen, functies, bebouw en duidelijke ontwikkelbouw van individuele woningen, functies.

massapbouw en
ing op zich:

Bebouwing op Zicht. De bebouwing is een verticale, eenzijdige bebouwing met een breedte van de hoofdbouwmassa. De bebouwing is een verticale, eenzijdige bebouwing met een breedte van de hoofdbouwmassa.

Eintrittspreis 1,50 Mark

- Uitgangspunt is de relatie tussen de afgesloten ondergeschikt zijn aan de hoofdgaten in metselwerk. ... dient gerelateerd te zijn aan de afgesloten ondergeschikt zijn aan de hoofdgaten in metselwerk.

van g...
... dient een afleesbuis
... moeten onderzoe...

Op- en aanbouwen aan

- Op- en afbouw van de breedte van de voorzijde.
- De breedte van de voorzijde.

De raamopening en de raamdeuren

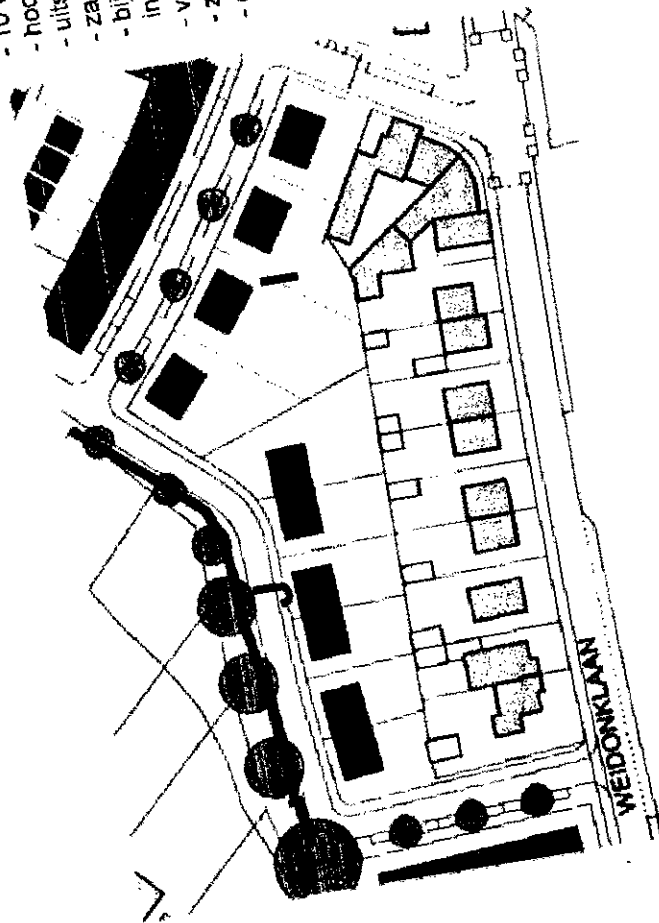
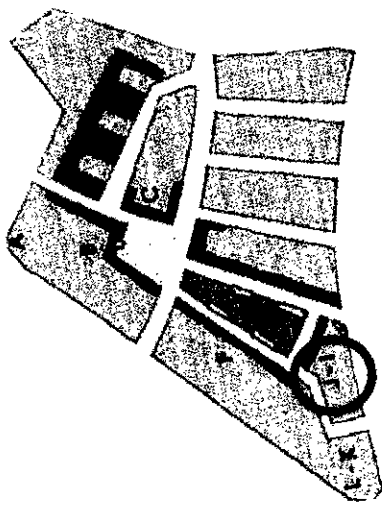
van raatloupen. Het is een dakkapen.

van principe geen bakken, maar een kleef-

- In principe ge...

- In principle, detailed analysis and
- original, detailed and
- original, detailed and

Ambachtelijk goed



- 10 woningen
- hoogte: 3 bouwlagen (incl. dakvorm)
- uitstekende bakgoot
- uitstekend dakmateriaal met reliëf, niet glad naadloos
- zadeldak, dakmateriaal = 1 bouwvolume
- bij plandeel J: 2 woningen is niet afleesbaar
- individuele woning is niet afgebouwd
- voordeur in zijgevel
- zone tussen twee volumes ongebruikt (niet afgebouwd)
- zone tussen openbaar-privé maakt onderdeel uit van het bouwplan
- erfcheiding openbaar-privé hoogte 80 cm, aan tuinzijde bestaan uit
- erfcheiding straatzijde hoogte 80 cm, aan straatzijde bestaande woning
- haag, hekwerk, aan straatzijde zal de erfgrans van de bestaande woning
- aan de Haverdonklaan zal de erfgrans van de nieuwe
- een haag+hekwerk, 80 cm hoog. ter plaatse van de erfcheidinghoogte
- wordt de erfgrans omgezet tot de zijgevelrooilijn van een erfcheidinghoogte
- woning, vervolgens kan worden overgegaan op een erfcheidinghoogte
- van 2 meter, in dezelfde uitvoering.
- metselwerk architectuur

plandeel K + L

Op zichzelf staande bebouwing

Bebouwing en omgeving:

- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden aangemerkt en ook zodanig te worden ingericht.

- De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn.

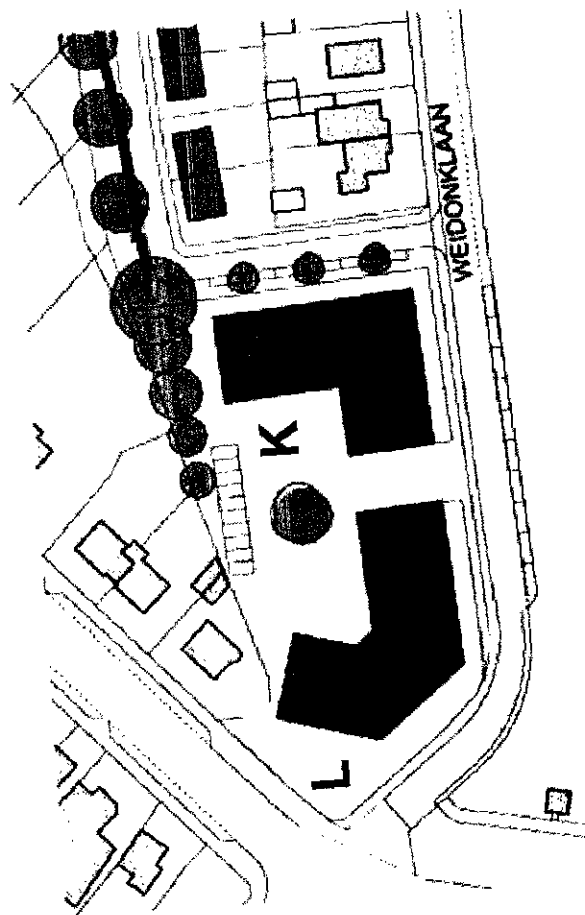
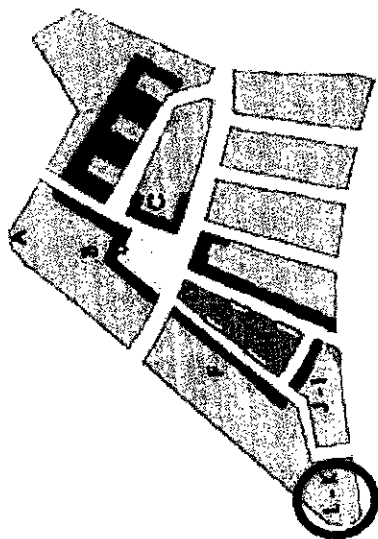
- De gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling.

- De hoofdmasa dient als uitgangspunt.

- Materiaal detaillering en kleur.

- Materiaal- en kleurgebruik dienen bij te dragen aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.



- 45 woningen
- de locatie op de hoek van de Oude Vlijmenseweg en de Weidonkiaan maakt in de huidige situatie geen onderdeel uit van het historische bebouwingslint langs de Oude Vlijmenseweg en zal dat als nieuwbouwlocatie ook niet doen. wel zal de nieuwbouw afgestemd worden op de bestaande bebouwing.
- de bouwhoogte loopt op van 3 naar 5 bouwlagen, welke binnen de bestaande bouwmogelijkheden blijft.
- de oriëntatie is naar de straat gericht en niet op de achtertuinen van de woningen aan de Oude Vlijmenseweg.
- de vormgeving van de galerijen en achtergevels dienen de privacy van de omwonenden in acht te nemen.