

GEMEENTELIJKE VISIE WOONGEBIED MEERENDONK MET RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TEN BEHOEVE VAN HET REALISEREN VAN EEN WOONGEBIED MET 281 WONINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES GRENZEND AAN DE GESTELSE BUURT

1. INLEIDING

Sinds enige jaren behoort het gehele gebied de Meerendonk tot de gemeente 's-Hertogenbosch. Het gebied is sterk versnipperd. Verspreid in het gebied liggen bedrijven, kantoren, sportaccommodaties en diverse stedelijke voorzieningen, maar er resteren ook nog enkele landbouwgronden. Tot op heden ontbreekt formeel een planmatige aanpak.

Om beter inzicht te krijgen in de mogelijke ontwikkelingen voor dit gebied is in 2004 een zogenaamde quick-scan opgezet, waarbij uitgangspunt was herstructurering, intensivering en verdichting van het gebied Meerendonk en een uitbreiding van het woongebied de Gestelse Buurt.

Programmatisch dient het gehele gebied van Meerendonk uiteindelijk een mix te gaan vormen van wonen, kantoren, bedrijven, sport- en recreatie en stedelijke voorzieningen. Langs het kanaal zou een stedelijke verbindingssas ontwikkeld kunnen worden, waardoor de relatie met de binnenstad zal worden verbeterd.

Ten aanzien van de woningbouwlocatie Meerendonk gelden een aantal beperkende Milieueisen: een 50 dB(A) contour van het gezôneerde bedrijventerrein Zuid 66 de hindercirkels behorende bij de (open) compostinrichting en milieustraat van het wijkonderkomen Poeldonk en de aanwezige milieu-ruimte van bedrijven op het bedrijventerrein Kruithoorn. De compost-inrichting verdwijnt om woningbouw in de Meerendonk mogelijk te maken van enige omvang die een tegenwicht zal kunnen vormen aan de eenzijdige woningbouwsamenstelling van de naastgelegen Gestelse Buurt. Samen met de eventuele nieuwbouw van het gebouw Brabant en mogelijke sloop / nieuwbouw in de Gestelse Buurt kunnen de beide buurten één geheel gaan vormen.

Verder zal de Meerendonk benut worden voor locale waterberging. Het oppervlaktewatersysteem in de groenblauwe hoofdstructuur van het gebied kan hiertoe worden aangewend.

De aan de Meerendonk grenzende Gestelse Buurt is aangewezen als aandachtsgebied in het kader van de gebiedsgewijze aanpak van het Grote Stedenbeleid (GSB). De ruimtelijke structuur van het gebied is zwak en de variatie en kwaliteit van de woningen onvoldoende. Het draagvlak voor buurt- en wijkvoorzieningen is gering.

In het woonbeleid wordt bij de bouw van woningen in/bij verdichtingslocatie uitgegaan van een strategische toevoeging aan de voorraad in bestaande wijken. Deze toevoeging moet er dan toe leiden dat er een grotere mate van differentiatie van het woningbestand in de buurt ontstaat. Een en ander betekent dat woningbouwontwikkelingen in Meerendonk ertoe zal leiden dat er een woongebied wordt gecreëerd dat in zichzelf een duidelijke samenhang heeft en tegelijkertijd voldoende aanknopingspunten bezit t.b.v. een afgewogen integratie met (en opkrikken van) de bestaande woonbuurt.

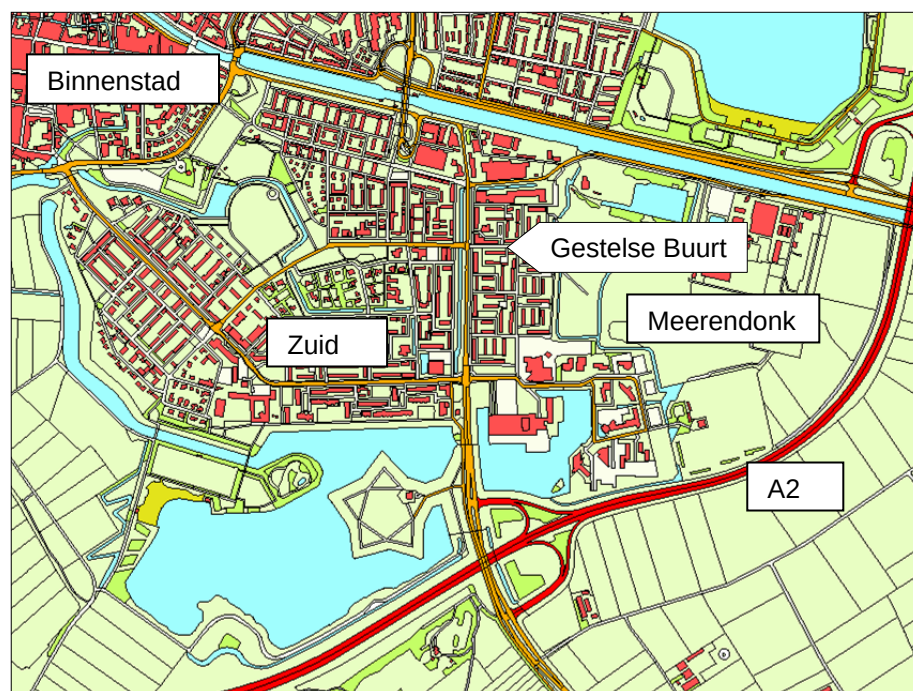
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Algemeen

Het laaggelegen driehoekige gebied Meerendonk is nu een stuk grasland met de huisvesting van een hondenclub, een postduivenclub, trapveld en paardenweides, gelegen aan de zuidoostkant van de stad.,

Het gebied Meerendonk wordt aan de noordzijde begrensd door de Zuid-Willemsvaart, aan de zuidoost-zijde door het gebogen tracé van de snelweg A2, aan de westzijde (stadszijde) door de achterzijde van de Gestelse Buurt.

Het gebied wordt afgesneden van haar omgeving door zware infrastructuur en kan slechts via de Pettelaarseweg/Brabantlaan/Meerendonkweg aan de zuidzijde en de Gestelseweg (stadsring)/Pieter Langendijksingel en Poeldonkweg aan de noordzijde ontsloten worden. Hierdoor verkeert dit stadsdeel, ondanks haar strategische ligging kort bij de A2, de binnenstad en de stadsring, in een tamelijk geïsoleerde positie.



Bestaande situatie

2.1.1 Gestelse Buurt

De stadszijde van de Meerendonk wordt grotendeels gevormd door de Gestelse buurt. De Gestelseweg (onderdeel stadsring) snijdt de woonbuurt af van de wijk Zuid, waardoor de buurt vrij geïsoleerd is komen te liggen van de wijk Zuid. Ondanks dat de buurt een duidelijke stedenbouwkundige structuur heeft de buurt toch niet die kwaliteit van de buurten zoals Baselaar en Zuid I die in de Bossche- en Delftse school zijn ontwikkeld. De bebouwing in de Gestelse buurt behoort tot de eerste geïndustrialiseerde woonbebouwing in onze stad. Over het algemeen is er hier sprake van een sobere architectuur, gericht op een snelle productie. Snelle bouw in hoog tempo is ten koste gegaan van de individuele kwaliteiten.



Ook het woningbestand is erg eenzijdig van samenstelling en bevat portiek- en galerijflats zonder lift. De buurt bestaat vrijwel volledig uit goedkope huurwoningen. Het voorzieningenniveau is laag en een draagvlak voor winkels ontbreekt.

2.1.2 Meerendonk in zijn huidige context

Ten oosten van de buurt bevinden zich nog laaggelegen landbouwgronden, grotendeels in gebruik als informeel trapveld, buurtvoorziening en dierenverblijf.

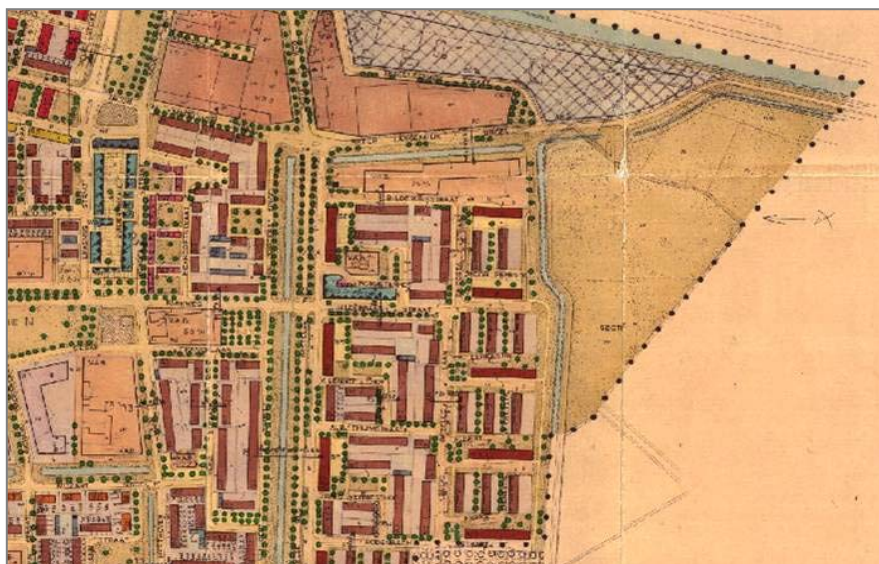
De noordwesthoek wordt bepaald door het sterk verouderde bedrijventerrein van Zuid. Op dit bedrijventerrein bevindt zich enige watergebonden bedrijvigheid, waaronder de Betonmortelcentrale met fabriek en de margarinefabriek van Campina. Verder zijn hier diverse kleinere bedrijfsunits, al dan niet met bedrijfswoningen, gevestigd. Enkele hiervan zijn recent opgeknapt. Ten zuiden van de Pieter Langendijksingel en ten noorden van de Gestelse buurt staat het langgerekte voormalige scholencomplex Laborel, thans in gebruik als peuterspeelzaal, kinderopvang en voor kleine bedrijven en kantoren. Oostelijk van Laborel ligt aan de onderkant de Poeldonkweg en aansluitend op de Gestelseweg een klein woonwagencentrum, een zendmast en een in onbruik geraakte ijsbaan met daar omheen een verwilderd stukje natuur. Daartussen en verderop bevinden zich diverse 'stadsbedrijven' te weten: het wijkonderkomen Poeldonk, een milieustraat en een composteringsbedrijf. Zowel de milieustraat als het composteringsbedrijf zullen verdwijnen.

1. Gestelse Buurt
2. Het nieuwe woongebied
3. Gebied de Meerendonk
4. Laborel
5. Betonmortelcentrale
6. IJsbahn



2.2 Vigerende bestemmingen

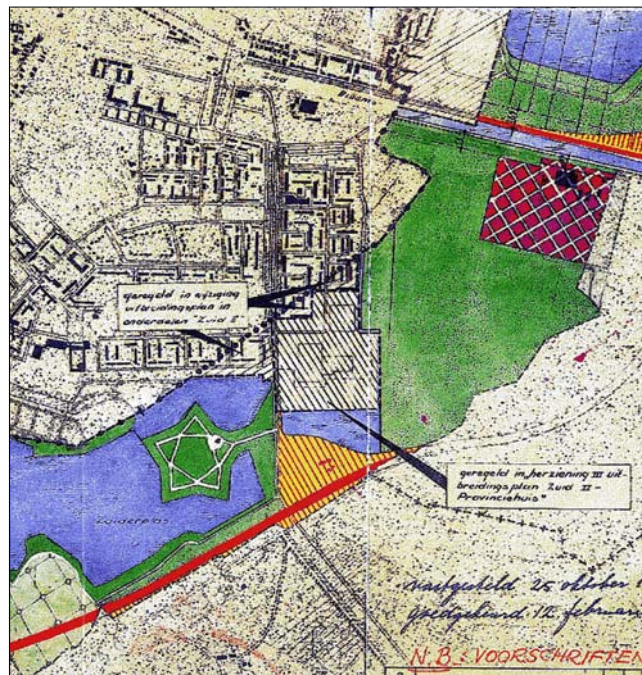
Het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Zuid 1966” dat door de Gemeenteraad op 3 juni 1966 is vastgesteld en op 15 juli 1967 door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant is goedgekeurd. Vervolgens is door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 5 juli 1967 gedeeltelijk goedkeuring onthouden. Naar aanleiding van voornoemd K.B. zijn uitsluitend de voorschriften van het bestemmingsplan “Zuid 1966” bij raadsbesluit van 29 oktober 1976 herzien. Deze voorschriften zijn bij besluit van 22 juni 1977 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.



Bestemmingsplan “Zuid 1966”

Aan het noordoostelijk gedeelte zijn de bestemmingen “groenvoorzieningen” en “water” toegekend. Ingevolge de bestemming “groenvoorzieningen” mogen slechts kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken gebouwd worden, die verband houden met deze bestemming, alsmede die van openbaar nut, zoals telefooncellen,

privaten en wachthuisjes voor verkeersdiensten geen benzineverkoopspunt zijnde. Op gronden met de bestemming "water" mag niet worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen toestaan dat op deze gronden bouwwerken ten dienste van deze bestemming, zoals botenhuisen en waterstaatkundige werken, worden gebouwd.



Partieel uitbreidingsgebied in
hoofdzaken Zui en Oost

Het resterende gedeelte van het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Partieel Uitbreidingsgebied in Hoofdzaken Zuid en Oost" dat door de Gemeenteraad op 25 oktober 1963 is vastgesteld en op 12 februari 1964 door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant is goedgekeurd. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het desbetreffend gebied de bestemming "terreinen voor actieve en passieve recreatie". Op de gronden met deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden opgericht, zoals binnenmanage, opstallen voor stadskwekerij e.d.

Wegens de strijdigheid van de planontwikkeling met voornoemde geldende bestemmingsplannen is een vrijstelling van het geldende planologisch regime noodzakelijk. Daartoe is een gemeentelijke visie met een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voorgesteld wordt voor deze gemeentelijke visie gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 19, lid 2 W.R.O. in plaats van artikel 19, lid 1 W.R.O. In dit geval betekent dit namelijk een efficiëntere werkwijze voor zowel gemeente als provincie. Vervolgens zullen door de woningcorporatie BrabantWonen bouwplannen ontwikkeld worden.

Door middel van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 W.R.O. wordt voorkomen dat voor ieder bouwplan afzonderlijk een verklaring van geen bezwaar bij de provincie moet worden aangevraagd. Om van deze vrijstellingsmogelijkheid gebruik te kunnen maken, zal Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant worden verzocht om voor deze

gemeentelijke visie een afzonderlijke categorie aan te wijzen overeenkomstig artikel 19, lid 2 W.R.O.

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij voorliggende gemeentelijke visie geeft de ruimtelijke kaders aan, waaraan de provincie deze visie vanuit een “goede” ruimtelijke ordening zal toetsen.

Alvorens hiervan gebruik kan worden gemaakt, is gelet op het feit dat beide bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar zijn, het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad een vereiste.

2.3 Beleidsuitgangspunten

2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch

In de Ruimtelijke Structuurvisie is gebaseerd op de ligging van 's-Hertogenbosch in het rivierenlandschap (samenvloeiing Aa, Dommel, Maas) het stedelijk gebied opgedeeld in stedelijke vleugels, gescheiden van elkaar door “groenblauwe slingers”.

De zuidoostelijke “Gestelse vleugel” vormt de kleinste vleugel. Deze matig ontwikkelde vleugel strekt zich uit van de binnenstad tot de grenzen van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De Meerendonk vormt onderdeel van deze vleugel. De vleugel wordt sterk opgesplitst door doorsnijdingen van de Zuid-Willemsvaart, de stadsring en de A2. Het wat achteraf gelegen gebied de Meerendonk wordt vrij extensief gebruikt en is kansrijk voor verdere verstedelijking door de ligging van het gebied kort bij de binnenstad, de stadsring en binnen de ruit van snelwegen rond de stad. Uitgangspunt bij de aanpak van de Meerendonk is intensivering en verdichting. Programmatisch dient het gebied een mix te gaan vormen van wonen, kantoren, bedrijven, sport- en recreatie en stedelijke voorzieningen. Langs het kanaal wordt een stedelijke verbindingssas ontwikkeld waardoor de relatie met de binnenstad wordt verbeterd.

Samenvatting hoofduitgangspunten RSV voor de Meerendonk:

1. Bijdragen aan de versterking van het economisch profiel van de stad door een optimale benutting van de ligging aan de A2;
2. Ontwikkeling van een nieuwe stedelijke verbindingssas langs de Zuid-Willemsvaart;
3. Verkrijgen van meer functionele en ruimtelijke samenhang in de zuidoostelijke Gestelse vleugel alsook van meer interne samenhang in Meerendonk;
4. Versterking van de Gestelse buurt, aandachtsbuurt in het van kader van het GSB-beleid;

2.3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

De provinciale visie is nadrukkelijk gericht op zuinig ruimtegebruik en herstructurering van verouderde woon- en werkmilieus. De infrastructuur wordt meer sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent het benutten van de potenties van de A2 als hoofdas en de A59 als regionale as, met de bijhorende knopen.

Bij werken, spelen vraagstukken rond (specifieke) werkmilieus, functie-menging en de verplaatsingsbehoefte van bedrijven. Het ruimtebudget voor werken in de stedelijke regio Waalboss bestaat enerzijds uit de restcapaciteit van bestaande bedrijventerreinen door herstructurering en inbreiding. Daarnaast is er de aanwezige harde plancapaciteit en de opgave voor nieuwe bedrijventerreinen.

De relatief beperkte uitbreidingsruimte in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught dwingt de regio en de gemeenten er toe, heldere keuzes te maken bij de profilering van te ontwikkelen en te

herstructureren bedrijventerreinen. In het kader van Waalboss wordt de ruimte in 's-Hertogenbosch ingezet om specifieke kwaliteiten in het stedelijk gebied te benutten. De A2-zone wordt ingezet voor hoogwaardige bedrijvigheid.

2.3.3 Uitwerking Waalboss

In het ontwerp-uitwerkingsplan Waalboss wordt ten aanzien van het project Meerendonk het volgende gesteld:

Het terrein Meerendonk wordt de komende planperiode geherstructureerd en verdicht. De voormalige stortplaats wordt hergebruikt en de vrijgekomen ruimte rond de munitiefabriek wordt intensief benut. Op de Meerendonk wordt zowel hoogwaardige bedrijvigheid (gekoppeld aan de A2), woningbouw, recreatie en stedelijke voorzieningen ontwikkeld.

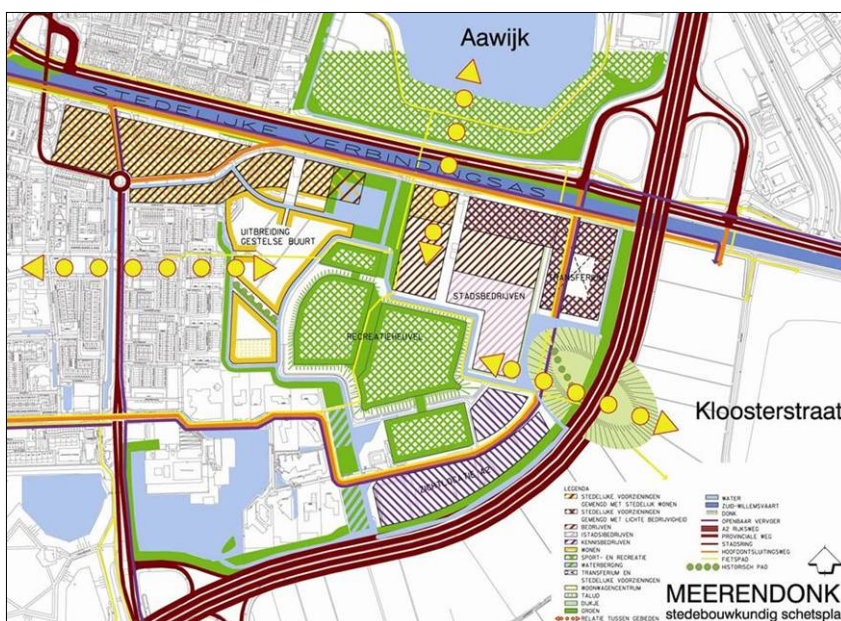
2.3.4 Uitgangspunten voor ontwikkeling totale gebied De Meerendonk

Op basis van het uitgestippelde beleid zal in Meerendonk het volgende (roodgroen) programma in de Meerendonk gerealiseerd kunnen worden.

Uitbreiding Gestelse Buurt.

De geplande woningbouw opgenomen in het ontwikkelingsgebied Meerendonk sluit aan bij de Gestelse buurt. In het woonbeleid wordt bij de bouw van woningen in/bij verdichtinglocaties uitgegaan van een strategische toevoeging aan de voorraad in bestaande wijken. Deze toevoeging, naast de ingrepen in de Gestelse Buurt zelf, moet er dan toe leiden dat er een grotere mate van differentiatie van het woningbestand in deze buurt ontstaat.

Dit betekent dat woningbouwontwikkelingen nabij de Gestelse buurt ertoe zal leiden dat er een woongebied wordt gecreëerd dat in zichzelf een duidelijke samenhang heeft en tegelijkertijd voldoende aanknopingspunten bezit t.b.v. een afgewogen integratie met (en opwaardering van) de bestaande woonbuurt.



Quick scan Meerendonk



Bedrijventerrein aan de Zuid Willemsvaart

De zone langs de Zuid-Willemsvaart.

Gezien de potentiële kwaliteiten langs de Zuid-Willemsvaart, de ligging aan het water en de relatieve nabijheid van de binnenstad, komt hier een karakteristiek stedelijk woon- en werkmilieu in de vorm van een 'stedelijke as'. Te denken valt aan een combinatie van stadswoningen c.q. gestapelde woningen met stedelijke voorzieningen en lichte bedrijvigheid.

De verbindingsas is een geschikte vestigingsplaats voor bedrijven, die de stad als verzorgingsgebied hebben. Daarbij kan het gaan om uiteenlopende activiteiten, zoals zakelijke dienstverlening maar ook groothandel en lichte industriële bedrijvigheid. De menging van wonen met bedrijvigheid wordt in oostelijke richting beperkt door de geluidscontouren van de A2.

Bedrijventerrein Zuid.

Het bestaande bedrijventerrein Zuid 1966 zal op termijn op de schop gaan. Gedacht wordt aan transformatie en verdichting van het bedrijventerrein, gemengd met stedelijk wonen en stedelijke voorzieningen. Hiermee gecombineerd kan de aansluiting van de Gestelseweg op de Lambooybrug worden verbeterd. Belangrijk is, dat de Van Veldekekeade rechtstreeks worden aangesloten op de Poeldonkweg. (Rechttrekken van het tracé op de zuidelijke kanaaloever). Hierdoor wordt het gebied beter verbonden met de binnenstad. Overwogen wordt dat op termijn de watergebonden bedrijvigheid (Campina en betoncentrale) in verband met deze ontwikkeling en de omlegging van de Zuid_Willemsvaart te verplaatsen.

Kruithoorn e.o.

De voormalige Kruithoorn is thans in gebruik als bedrijvencentrum. Denkbaar is dat na sanering van de vervuilde grond de bestaande bedrijfsbebouwing geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt en geherstructureerd om efficiënter ruimtegebruik mogelijk te maken. Het ruimtegebruik kan nog aanzienlijk worden geïntensiveerd.

Voor het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van de 'stadsbedrijven' die zijn gevestigd aan de Poeldonkweg, te weten het wijkonderkomen 'Poeldonk', de milieustraat en de compostering worden de mogelijkheden voor huisvesting op het bedrijventerrein Treurenburg onderzocht.

Zone langs de A2.

De zone langs de A2 is een zichtlocatie langs de A2 en vormt een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven, die hechten aan een goede ligging tot het snelwegennet en een representatieve locatie. Te denken valt aan hoogwaardige handels- en kennisbedrijven. Daarbij gaat het om bedrijven met een regionaal, nationaal of internationaal verzorgingsgebied, die voor het functioneren sterk autoafhankelijk zijn.

De vuilstortlocatie

De afgewerkte vuilstort biedt ruimte voor het te verplaatsen sportpark van de voetbalvereniging BLC. Het sportpark ligt nu langs de A2 maar kan door verplaatsing centraal in de Meerendonk dicht bij de Gestelse buurt komen te liggen. Hierdoor kan ruimte vrij komen langs de A2, de aantrekkelijkste locatie voor bedrijfsbebouwing. De compacte oefengolfbaan op het afgewerkte gedeelte van de vuilstort blijkt ook in een stedelijke behoefte te voorzien. Dit thans parkachtig heringerichte deel van de vuilstort heeft de aantrekkelijkheid en de herkenbaarheid van het gebied aanmerkelijk verhoogd en sluit goed aan bij het imago en de uitstraling van aangrenzend kantoomilieu van het Pettelaarpark.

Het transferium.

Het transferium de Meerendonk heeft in de toekomst een belangrijke functie voor bezoekers en werkers van de Binnenstad. Deze parkeervoorziening moet tegelijkertijd zoveel mogelijk dubbel worden gebruikt. De definitieve locatie moet worden gekoppeld aan één van de invalswegen naar de binnenstad. De voorkeur gaat uit naar de locatie tussen de Kruithoorn en de A2. Deze locatiekeuze wordt echter geheel bepaald door het al dan niet kunnen aanleggen van nieuwe bruggen over de Zuid-Willemsvaart. Het transferium kan mogelijk worden gecombineerd met stedelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kinderopvang en een uitgiftedepot voor het afhalen van grote aankopen in de binnenstad.

Water- en groenstructuur.

De groenstructuur in Meerendonk wordt ingericht als wandel- en recreatiegebied en kan tevens ruimte bieden voor wateropvang. Het toegankelijk maken van het groen dicht bij huis kan worden verkregen door goede verbindingen te leggen met de Gestelse buurt.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ruimtelijke en functionele aspecten

3.1.1 Uitgangssituatie



De uitbreiding van de Gestelse buurt zal gekoppeld worden aan een structurele verbetering en opwaardering van de huidige buurt, waarbij één ruimtelijk samenhangend geheel dient te ontstaan. Uitgangspunt is, dat de ontwikkeling en uitbreiding van de woonbuurt niet worden gekoppeld aan de verdere planontwikkeling van de Meerendonk omdat de planontwikkelingen voor het totale gebied nog teveel onzekerheden in zich kent. Het naar voren halen van de woningbouwlocatie Meerendonk heeft vooral te maken met de vastgestelde woningbouwproductie in de gehele gemeente 's-Hertogenbosch.

De in het gebied aanwezige brede watergang met groenzone onder langs de voormalige afvalberg zal de oostelijke begrenzing van de woonbuurt gaan vormen. Door deze toevoeging aan de Gestelse Buurt ontstaat een gebied van voldoende omvang om samen met de herstructurering één sterke woonbuurt te vormen met een geheel eigen signatuur.

De rug aan rug structuur in de stempel in het oostelijke gedeelte van de Gestelse Buurt biedt kansen om het nieuwe woongebied door middel van een fijnaderig web van verkeers- en langzaam verkeersroutes met de bestaande buurt te verbinden. De as in het verlengde van de Hildebrandstraat speelt in de relatie met de wijk Zuid en het winkelcentrum Zuiderpassage een belangrijke rol en is dan ook in de ontsluitingsstructuur van het gebied opgenomen.

Om te voorkomen dat veel autoverkeer door de Gestelse Buurt gaat rijden is gekozen het woongebied op drie plaatsen te ontsluiten. Aan de noordzijde op de Poeldonkweg langs de Zuid Willemsvaart. Een ontsluitingspunt dat vooral zodra de aansluiting op de A2 door middel van bruggen over de Zuid Willemsvaart gerealiseerd is, een belangrijke rol zal spelen in de afwikkeling van het verkeer naar het snelwegennet maar ook naar de Binnenstad. Verder een ontsluitingspunt aan de Zuidzijde bij het Provinciehuis. Een ontsluitingspunt dat vooral op korte termijn het meeste verkeer zal trekken, omdat dit voorlopig de belangrijkste route is om het gebied te verlaten richting A2.

Het derde ontsluitingspunt ligt aan de Hildebrandstraat en speelt een belangrijke rol in de relatie tot Zuid, de Binnenstad en het winkelcentrum Zuiderpassage. Dit raster van lijnen vormt de basis voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het gebied van de Gestelse Buurt en haar uitbreiding. De hoofdgroenstructuur is hier een logisch gevolg van en wordt nog interessant gemaakt door de haaks op deze lijnen staande waterstructuur, die een bijzonder element gaat vormen in de beleving van de nieuwe buurt.

3.1.2 Woningbouwprogramma

In de notitie Woonbeleid 2001 zijn de uitgangspunten voor het woonbeleid in 's-Hertogenbosch uiteengezet. Met een woningbouwtaakstelling van zo'n 1200 nieuwe woningen per jaar heeft de gemeente een aanzienlijke opgave. Met nieuwbouw en herstructurering wordt aangestuurd op het ontwikkelen van voldoende, gevarieerd en evenwichtig woningaanbod in de stad. Voor nieuwe woninglocaties geldt het beleidsmatige uitgangspunt van 20% sociale, 30% middeldure en 50% dure woningbouw. In de aandachtsgebieden, waartoe ook de Gestelse Buurt behoort, wordt de kwaliteit van de voorraad verbeterd door een combinatie van renovatie en – op termijn– vervangende

nieuwbouw. Gezien de gewenste samenhang met de Gestelse Buurt wordt in dit geval afgeweken van het hierboven genoemde beleidsmatige uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties. Een verhoging van het aandeel sociale woningbouw is in dit geval uitgangspunt voor ontwikkeling. Hierbij is wel van belang dat tegelijkertijd met de ontwikkeling van het woongebied in de Meerendonk de woningdifferentiatie in de Gestelse Buurt (door sloop/nieuwbouw en verkoop van huurwoningen) wordt vergroot. Hiertoe worden met BrabantWonen nog nadere afspraken gemaakt. Uitgangspunt voor het verkavelingsvoorstel is een verdeling in de eerste fase van 36% sociale, 14% middeldure en 50% dure woningbouw.



Voor de ontwikkeling van de Meerendonk is het echter niet alleen van belang dat diversiteit in prijsklassen ontstaat, maar dat ook wat betreft woningtypen 'aanvullend' gebouwd wordt. Door de voorgestelde mengeling van aaneengebouwde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, patio's, zorgwoningen en op specifieke plekken in de wijk appartementen, wordt de diversiteit aan woningtypen in dit deel van de stad vergroot. Op deze wijze wordt meer ruimte geboden aan diverse woon- en leefstijlen.

Gezien de behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen, al dan niet met zorg of begeleiding, zal in de Meerendonk minimaal één project voor een bijzondere doelgroep gerealiseerd worden. Naast deze woningen voor specifieke doelgroepen zullen de woningen in het gebied 'aanpasbaar' gerealiseerd worden, zodat ook mensen met fysieke beperkingen met bescheiden aanpassingen in de woningen kunnen blijven wonen.

Kortom, met de nieuwbouw in de Meerendonk wordt niet alleen bijgedragen aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente, maar wordt ook een unieke kans benut om de diversiteit van de woningvoorraad in prijsklasse en woningtypen in dit deel van de stad te bevorderen.

3.1.3 Stedenbouwkundig plan

Aanhaking Gestelse Buurt

De ligging van het (nieuwe) woongebied, enerzijds aan de Gestelse buurt en anderzijds aan de sportvelden, noodzaakt tot een goede aanhechting aan beide gebieden. De Gestelse buurt geeft daartoe de ruimte.



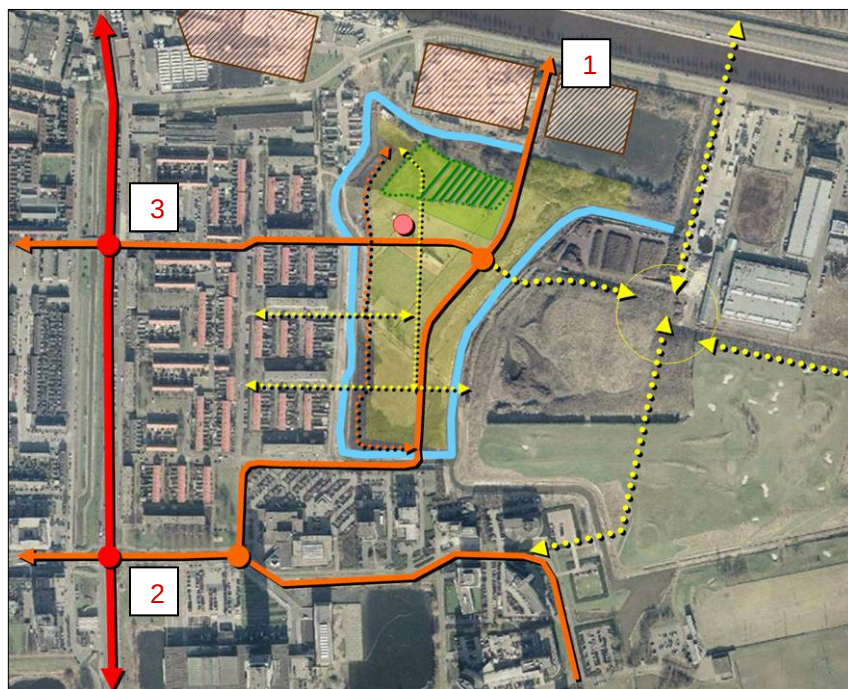
Met name de rug aan rug structuur in het stempel in het oostelijke gedeelte van de Gestelse Buurt biedt kansen om het nieuwe woongebied door middel van een fijnaderig web van verkeers- en langzaam verkeersroutes met de bestaande buurt te verbinden.

De as in het verlengde van de Zuiderparkweg/Hildebrandstraat krijgt in deze verbindingsstructuur een bijzondere betekenis, enerzijds is dit de relatie met Zuid en de Zuiderpassage en anderzijds is deze lijn een goede en rechtstreekse verbinding, voor vooral langzaam verkeer, vanuit Zuid en de Gestelse buurt naar de sportvelden en het toekomstige bedrijvenpark.

Om te voorkomen dat veel autoverkeer door de Gestelse Buurt gaat rijden is gekozen het woongebied op drie plaatsen te ontsluiten:

1. Aan de noordzijde op de Poeldonkweg die langs de Zuid Willemsvaart loopt. Een ontsluitingspunt dat vooral als de aansluiting op de A2 door middel van bruggen over de Zuid Willemsvaart gerealiseerd is, een belangrijke rol zal spelen in de afwikkeling van het verkeer.
2. Verder een ontsluitingspunt aan de Zuidzijde bij het Provinciehuis. Een ontsluitingspunt dat vooral op korte termijn het meeste verkeer zal trekken, omdat dit de belangrijkste route is om het gebied te verlaten.
3. En vervolgens de lijn Hildebrandstraat/Zuiderparkweg welke zoals hiervoor al aangehaald een belangrijke rol en speelt in de relatie tot Zuid, de Binnenstad en het winkelcentrum Zuiderpassage.

Ontsluitingsstructuur
nieuw woongebied



Dit raster van lijnen vormt de basis voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het gebied van de Gestelse Buurt en haar uitbreiding. De hoofd groenstructuur is hier een logisch gevolg van en wordt nog interessant gemaakt door de haaks op deze lijnen staande waterstructuur.

Groen en Ecologie

In het stedenbouwkundige plan Meerendonk is rekening gehouden met de bestaande natuur- en landschapskwaliteit die in het noordelijk gedeelte van het woongebied aanwezig zijn. In dit gebied zijn een voormalig ijsbaantje met opgaande begroeiing van riet en broekbos aanwezig en enkele graslandjes met greppels. Vooral de graslandjes herbergen enkele bijzondere planten als waterdrieblad en dotterbloem. Deze planten zijn een indicatie van een graslandcomplex dat door gebufferd grondwater (kwel) wordt gevoed. Het gebied was in het verre verleden een kleinschalig landschap op vochtige, lemige en venige bodem.

Veel van de natuur- en landschapswaarden zijn verloren gegaan door intensief agrarisch of particulier gebruik. Een bijzonder woonmilieu wordt gecreëerd door enkele wooncomplexen met de voeten in het water te plaatsen. Voor de noodzakelijke ontsluiting van de woonwijk zal een strook broekbos moeten verdwijnen. Het plasje en het omringende moerasgebied kennen vooral algemene natuurwaarden met soorten als kattenstaart, gewone wederk, watermunt, wilde eend, meerkoet, rietgors en kleine karekiet. Het broekbos bevat algemene soorten zoals wilg, populier, braam, brandnetel. Daarnaast zijn hier algemene broedvogels te verwachten zoals de wilde eend, merel, koolmees e.d.

Met de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt het mogelijk om de kwaliteit van natuur- en landschap sterk te verbeteren. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

1. het herstel van een bloemrijk, kleinschalig graslandcomplex,

2. het behoud van de landschapsecologische samenhang tussen de groenelementen
3. het benutten van de kansen voor natuureducatief en recreatief medegebruik.

De woonwijk biedt bij uitstek een kans om de verschillende doelstellingen bijeen te brengen: 'mooi wonen combineren met hoge natuur- en landschapswaarden en ruimte bieden aan bijzondere vormen van medegebruik'.



Groene inrichting noordelijk deel woongebied



Herstel van het kleinschalige en bloemrijke graslandcomplex

De graslanden worden omgevormd tot een waterrijk natuurschapje, waarbij slootjes worden aangelegd met een waterdiepte van maximaal 0,5 meter. In de slootjes wordt het mogelijk om een soortenrijke vegetatie te ontwikkelen met gele lis, waterviolier, waterdrieblad, waterweegbree met in de oevers kattenstaart, wateraardbei, dotterbloem en watermunt. In combinatie met een poel wordt het gebied ook belangrijk voor vele soorten libellen en amfibieën. De sloten en greppels herbergen lokaal riet en wilgenstruweel. Dit geeft het gebied zijn kleinschalige karakter terug. De graslanden zelf worden omgevormd tot soortenrijke schrale en bloemrijke graslanden. De graslanden in de Bossche Broek geven op grote schaal een goed beeld wat we in miniatuurvorm in Meerendonk kunnen ontwikkelen. We verwachten vochtige tot natte soortenrijke graslanden met blauwe knoop, dotterbloem, grote pimpinel en echte koekoeksbloem. Diverse soorten dagvlinders en sprinkhanen profiteren hiervan.

De bestaande plas en het broekbos blijven gehandhaafd.

Landschapsecologische samenhang

Om te voorkomen dat er door de ontsluitingweg een fysieke scheiding en ecologische barrière veroorzaakt wordt binnen het plangebied, wordt de weg enigszins verhoogd aangelegd en voorzien van een lange brug. De brug maakt het mogelijk dat er een vrije afwatering gehandhaafd blijft tussen deelgebieden en belangrijker, dat fauna, amfibieën en kleine zoogdieren ongestoord en veilig van de graslanden naar het broekbos en of de plas kunnen trekken. Daarbij dient in het uiteindelijke ontwerp



verkavelingsvoorstel



geleiding of sturing plaats ter vinden door het aanbrengen van natte laagtes en beplanting in de richting van de brug.



Educatief en recreatief medegebruik

Het is nadrukkelijk de bedoeling om in het natuurpark ruimte te bieden aan educatief en recreatief medegebruik. De nieuwe school neemt daar wellicht een centrale plaats in. Het natuurpark zou beschouwd kunnen worden als de tuin van de school. Het natuurparkje kan gebruikt worden voor uiteenlopende vormen van natuureducatie (veldlessen, inventarisaties, natuurbeleving e.d.). De bedoeling is om het park te voorzien van diverse laarzenpaadjes, loopplankjes en of bruggetjes, die door graslanden en moerasbos voeren. Nabij de open plas is een voorziening om naar de verschillende vogels te kunnen kijken. Vanzelfsprekend kunnen ook de bewoners van Meerendonk gebruik maken van het natuurparkje voor het dagelijkse ommetje. Een zorgvuldige padenstructuur moet leiden tot enerzijds een optimaal gebruik en anderzijds een zodanige zonering van het gebruik bewerkstelligen dat de natuurwaarden er geen hinder van ondervinden.



Ruimtelijke structuur woongebied

De ruimtelijke structuur van het woongebied wordt in hoofdzaak door de volgende elementen bepaald:

1. Het waterrijke natuurpark gelegen ten Zuiden van het wijkonderkomen en in de omgeving van de voormalige ijsbaan, dat een hoge natuurwaarde heeft en daardoor in het woongebied op een juiste manier moet worden ingepast.
2. De specifieke ligging van het gebied, "achter de Gestelse buurt" en tussen de groene heuvel van de voormalige vuilstort waar mogelijk sportvoorzieningen een plaats kunnen krijgen.
3. De verkeersstructuur en relatielijnen tussen woongebied, wijk en sportvoorzieningen.
4. De situering van een school met maatschappelijke functies in de nabijheid van de Gestelse Buurt



In dit noordelijk deel is de natuurlijke setting van het gebied uitgangspunt. De architectuur en inrichting van de openbare ruimte zal ondergeschikt gemaakt dienen te worden aan deze groene / natuurlijke karakteristiek. De langzaamverkeersroute die de rijgdraad vormt tussen het zuidelijke en noordelijke gebied en tevens de route vormt naar de maatschappelijke- en schoolvoorzieningen, zal ter plaatse van het moerasgebied vormgegeven worden als een lange brug zwevend over het groen.



De specifieke ligging van het gebied tussen de "groene heuvel" van de voormalige vuilstort en de Gestelse buurt bepaalt in hoge mate de vorm van het woongebied. Deze groene heuvel zal, mits openbaar toegankelijk, naast een invulling voor sport- en recreatievoorzieningen voor de wijk een aantrekkelijke groene schakel kunnen gaan vormen tussen de recreatieplassen Zuid en Oost. Deze groene geleidingszone in de Meerendonk kan onderdeel gaan vormen van een aaneenschakeling van grotere groeneenheden in de stad die met fiets- en wandelroutes met elkaar verbonden kunnen worden.

Maatgevend voor het zuidelijk gedeelte van het stedenbouwkundig plan zijn de relatielijnen tussen het nieuwe woongebied en de Gestelse Buurt. Zij bepalen in hoge mate de vormgeving (structuur) van dit gebied.

Buitengewoon belangrijk in de beleving en het functioneren van de nieuwe woonbuurt en de Gestelse buurt is de schoolvoorziening in

samenhang met de maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen. Door deze functies is het mogelijk om van de nieuwe woonbuurt en de Gestelse buurt één buurt te maken met voldoende samenhang en kan de doelstelling om één woongebied te realiseren met een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang verwezenlijkt worden.



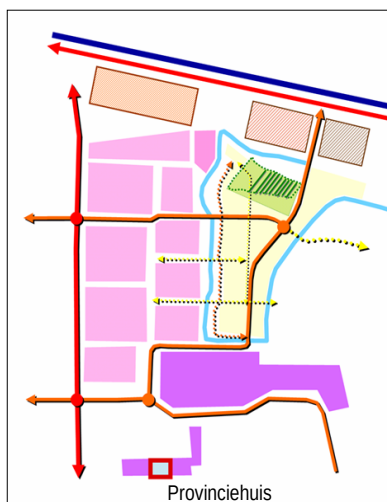
Om tijdens de verdere ontwikkeling van het plan nog enige ruimte te hebben, wordt voor deze Visie slechts de hoofdstructuur van het plan vastgelegd, bestaande uit het woongebied, de maatschappelijke functies, het beschermd natuurgebied, de verkeersdoeleinden, water en groen. Tevens wordt het minimale en maximale aantal woningen vastgelegd en de hoogte waarin mag worden gebouwd.

3.1.4 Verkeersaspecten

Gemotoriseerd verkeer

Het woongebied wordt voor het autoverkeer op drie plaatsen aangesloten op de bestaande infrastructuur. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande woonbuurt zo min mogelijk wordt belast door verkeer uit de nieuwe woonbuurt. De drie ontsluitingspunten zijn gelegen aan de Noordzijde aan de Poeldonk weg, aan de zuidzijde aan de Brabantlaan en in het midden van de buurt aan de Hildebrandstraat.

De noordelijke ontsluiting op Poeldonkweg die evenwijdig aan de Zuid Willemsvaart loopt zal hoofdzakelijk gebruikt worden door verkeer richting Binnenstad en op lange termijn, als er een brug over de Zuid Willemsvaart gerealiseerd is, ook door verkeer in de richting van de A2. De ontsluiting aan de zuidzijde sluit het woongebied aan op de Brabantlaan die ook het verkeer van Provinciehuis en het Pettelaarpark afwikkelt. Deze ontsluiting zal het meest gebruikt worden door het verkeer dat de stad wil verlaten richting A2, Schijndel enz. Voor het verkeer richting de wijk Zuid en ook het winkelcentrum Zuiderpassage wordt het nieuwe woongebied ontsloten via de Hildebrandstraat kruising Gestelseweg en de Zuiderparkweg.



De gehele Gestelse Buurt wordt ingericht als een verblijfsgebied. Op alle wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Op de kruisingen van deze wegen zal de voorrang niet geregeld worden. Bestuurders van rechts hebben dus voorrang.

Langzaam verkeer

Voor fietsers worden in het woongebied geen aparte voorzieningen gerealiseerd. Vanwege de lage snelheid van het gemotoriseerde verkeer is het wenselijk dat fiets- en autoverkeer gemengd gebruik maakt van de wegen in het woongebied. Wel zal er in het verlengde van de Zuiderparkweg, Hildebrandstraat een fietsverbinding gerealiseerd worden naar de overige voorzieningen op de Meerendonk om de continuïteit van deze route te garanderen.

Parkeren

Voor het parkeren in het nieuwe woongebied wordt uitgegaan van een norm van gemiddeld 1: 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de overige functies zoals de school en de maatschappelijke functies is de nota 'Parkeernormen' van de gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing.

3.2 Archeologisch onderzoek

Het gebied bevindt zich van oorsprong binnen de invloedssfeer van het gebied van de Dommel en de Aa. Binnen het gebied bevinden zich vermoedelijk een tweetal geomorfologische eenheden, dekzandruggen en een beekoverstromingsvlakte. De dekzandruggen vormden de hoogste delen van het landschap en waren hierdoor voor bewoning het meest geschikt.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geeft voor het plangebied een middelhoge verwachting om archeologische resten aan te treffen. De nog te verschijnen archeologische verwachtingskaart buitengebied (buiten de historische stadskern) van de gemeente 's-Hertogenbosch geeft voor het gebied een hoge verwachting.

Op basis van het landelijk ARCHIS archief zijn geen gegevens bekend van oude vondstmeldingen binnen het plangebied. Wel zijn direct ten zuiden van de A2 gegevens bekend met betrekking tot bewoning in de prehistorie (bewoning uit de Vroege en Late IJzertijd en een grafmonument uit de Midden Bronstijd) en uit de late middeleeuwen (het klooster op de Eikendonk).

Het onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd in het toekomstige woongebied Meerendonk. Hiertoe zijn in totaal vijf proefsleuven gegraven, twee van zuidwest naar noordoost en drie van noordwest naar zuidoost.

Het onderzoek heeft nauwelijks archeologische resten opgeleverd. In het onderzoeksgebied bevonden zich enkele lage zandkopjes, waarbij in tenminste één geval sprake is van aftopping (mogelijk zandwinning of egalisatie). De zandkopjes bevatten geen archeologische sporen of vondsten. Alle sleuven vertoonden laagten waarin sprake was van veengroei. Uit de top van het veen in sleuf 2 komt een fragment vuursteen, waarvan niet duidelijk is of het door de mens bewerkt is. Opvallend is dat aardewerk niet gevonden is.

Voor de Nieuwe Tijd valt op te merken dat het onderzoeksterrein in een innundatiegebied lag en daarom voor bewoning ongeschikt was.

De conclusie is dat het gebied geen archeologische waarden bevat en dat er van een vervolgonderzoek geen sprake zal zijn.

3.3 Natuurbeschermingswetgeving

3.3.1 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal planten- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). In artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet is opgenomen welke handelingen niet toegestaan zijn. De voorgenomen ruimtelijke ingrepen kunnen in sommige situaties strijdig zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. In sommige gevallen is het overigens mogelijk het plan zo uit te voeren dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn, moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

Verbodsbepalingen Flora en faunawet

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is. Om helder te krijgen of er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet plaats kunnen gaan vinden en of daarvoor eventueel een ontheffing noodzakelijk is, is een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- zijn er beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke;

- kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten t.g.v. de uitvoering van het project?
- is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van beschermende maatregelen?
- welke soorten zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht?
- voor welke soorten is het noodzakelijk een ontheffing aan te vragen?

Sinds februari 2005 is een nieuw vrijstellingenbesluit in werking treden, in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierdoor is het mogelijk geworden om van de minister van LNV voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling te krijgen van bepaalde verbodsbepalingen. In deze A.M.v.B. worden de beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie waarin een bepaalde soort valt is een ontheffing noodzakelijk of kan een vrijstelling gaan gelden. Er worden vier categorieën onderscheiden.

1. Algemene soorten: Vrijstelling
2. Overige soorten: Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode, anders ontheffing noodzakelijk.
3. Soorten op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en soorten in bijlage I A.M.v.B.: Ontheffing noodzakelijk
4. Vogels: Ontheffing noodzakelijk. Voor het vernietigen van in gebruik zijnde nesten tijdens het broedseizoen kan in geen geval ontheffing worden aangevraagd.

In 2006 is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten flora en fauna. De resultaten van dit onderzoek hebben geleid tot het aanpassen van de oorspronkelijke plannen, waarbij de groeiplaatsen van beschermde soorten zijn ingepast in het plan.

Beschermde soorten in het plangebied die zijn aangetroffen zijn onder te verdelen in een aantal soortgroepen:

Flora

In het gebied zijn een aantal beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten komen voor in een weide ten zuiden van de waterplas. Het gaat om waterdrieblad (categorie 2) en de dotterbloem (categorie 1). Daarnaast is wateraardbei (rode lijst: gevoelig) aangetroffen. Daarnaast zijn algemene soorten aangetroffen. De beschermde soorten die voorkomen zijn planten die afhankelijk zijn van kwel. De groeiplaats kenmerkt zich door een lage ligging en de aanwezigheid van greppels waarin de soorten voorkomen.

Broedvogels

In het gebied zijn alleen algemene broedvogels aangetroffen. Alle broedvogels zijn beschermd (beschermingscategorie 4). Buiten het broedseizoen is bouwen in dit geval wel mogelijk.

Amfibieën

Het gebied is een geschikt leefgebied voor amfibieën. Tijdens het onderzoek is de gewone pad aangetroffen. Overige soorten zijn niet aangetroffen maar de aanwezigheid van de kamsalamander en de heikikker (beide beschermingscategorie 3 kan nog niet definitief worden uitgesloten. Mogelijk dat deze soorten nog voorkomen in het water in het plangebied.

Vissen

Een beschermde soort die waarschijnlijk voorkomt, maar nog niet is aangetroffen is de kleine modderkruiper (beschermingscategorie 2).

Vleermuizen

Vleermuizen gebruiken het gebied als foerageergebied. Alle vleermuizen vallen onder beschermingscategorie 3. Aangezien in de nabije omgeving nog voldoende foerageergebied beschikbaar is, zal het plan geen invloed hebben op deze soort.

Grondgebonden zoogdieren

Voor soorten als konijn, haas, mol biedt het plangebied een geschikt habitat. Het gebied is alleen geschikt voor algemene soorten (categorie 1).

Insecten

Op basis van waarnemingen terplekke en overig onderzoek in de nabije omgeving is geoordeeld dat het gebied geen geschikt gebied is voor beschermde insectensoorten.

Conclusies

Het plan is aangepast op de in het gebied aangetroffen beschermde plantensoorten, welke voorkomen op een weideperceel zuidelijk van de plas. Hierdoor zal het leefgebied van het waterdrieblad, wateraardbei en dotterbloem worden gehandhaafd en uitgebreid worden. Nader onderzoek moet nog verricht worden naar het voorkomen van de kleine modderkruiper, de kamsalamander en de heikikker in de plas en in de sloten van het plangebied. Verwacht wordt dat de invloed van het plan een beperkte invloed zal hebben op deze soorten en dat eventuele schade te voorkomen is door middel van het nemen van gerichte maatregelen als deze soorten blijken voor te komen. De watergangen partijen blijven immers gehandhaafd in het plan. Overige beschermde soorten ondervinden geen negatief effect van het realiseren van het plan.

3.3.2 Natuurbeschermingswet

De nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van Natura 2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten. Zowel bij handelingen binnen, als bij handelingen buiten deze gebieden dient beoordeeld te worden of er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van deze gebieden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied en ligt ook ver buiten de invloedssfeer van deze gebieden.

3.3.3 Provinciaal beleid

Voor een duurzame ontwikkeling en optimaal gebruik van de bestaande ruimte van het stedelijk en landelijk gebied wil de provincie de aanwezige natuur en landschapswaarden versterken. Indien ruimtelijke ingrepen in een EHS-gebied voorgesteld worden, geldt compensatieplicht. In het streekplan van de provincie Noord-Brabant 'Brabant in Balans' is de EHS op provinciaal niveau uitgewerkt in de Groene Hoofdstructuur. De GHS bestaat uit bos- en natuurgebieden en agrarische gebieden en Ecologische Verbindingszones.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de GHS zodat van planologische bescherming hier geen sprake is.

3.3.4 Kapvergunningenbeleid

Op monumentale en waardevolle en/of beeldbepalende bomen wil de gemeente 's-Hertogenbosch zuinig zijn. Daarom is het kappen van bomen en houtopstand aan regels gebonden. Voor het kappen van bomen en houtopstand is binnen de bebouwde kom een vergunning nodig als de boom ouder is dan 50 jaar of als de boom zich in een gedeelte van de gemeente bevindt, dat door burgemeester en wethouders speciaal is aangewezen. De gemeente heeft in de Algemene Plaatselijke Verordening het kapvergunningenbeleid opgenomen. Een kapvergunning wordt afgegeven door Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch. Onderdeel van het kapvergunningenbeleid is het opleggen van een herplant verplichting. Ook kan het verplaatsen van een boom als voorwaarde worden gesteld bij een kapvergunning.

Ten gevolge van het plan zullen een aantal bomen gekapt moeten worden. Naast de delen broekbos die gehandhaafd blijven in het plan zullen ten gevolge van de noordelijke ontsluitingsweg bomen moeten wijken. Ook aan de zuidoever van de plas zullen bomen moeten wijken ten gevolge van de bouw van woningen. Daarnaast staan er bij een oud laantje dat dwars door het open gebied heen loopt enkele bomen die niet gehandhaafd kunnen worden. Ingepast worden de overige delen van het broekbos in het noordelijk gedeelte van het plangebied.

Aangezien de wijk integraal wordt opgehoogd is het oude laantje met boombeplanting niet in te passen in het ontwerp. Daarnaast is een nieuwe groenstructuur voor de wijk ontworpen in samenhang met de stedelijke uitbreiding. In het noordelijke gedeelte wordt zoveel mogelijk broekbos behouden. Door de aanleg van een nieuwe groenstructuur in combinatie met het behouden, inpassen en ontwikkelen van bestaande natuurwaarden zal in de nieuwe situatie een hoogwaardige groenstructuur ontstaan in de wijk. Daarom zal het verkrijgen van een kapvergunning mogelijk zijn.

3.4 Milieu-aspecten

3.4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening en beide groeien naar elkaar toe. Milieu en duurzaamheid vormen belangrijke afwegingen bij de verkenning van nieuwe ontwikkelingslocaties. Specifiek in het geval van herstructurering en inbreiding doet zich vaak de paradox van de compacte stad voor. Intensivering van en zuinig ruimtegebruik – wat belangrijke elementen zijn bij een duurzame stadsontwikkeling – moeten samengaan met een zo optimaal mogelijke oplossing van milieuaspecten. Veelal gaat het hierbij om geluid-, stof- en luchtaspecten.

3.4.2 Milieuhinderlijke bedrijvigheid algemeen

Ten oosten van het plangebied ligt nu nog een gemeentelijke groencomposteringsinrichting en een gemeentelijk milieustation, een gesloten vuilstort voor bouw- en sloopafval met de mogelijkheid van een beperkte inzet van een puinbreker. Verderop ligt het bedrijvencomplex De Kruithoorn. Ten noorden ligt een gemeentelijk wijksteunpunt voor de uitvoering van beheer van de openbare ruimte. Verderop ligt het zgn. bedrijventerrein Zuid '66. Aan de zuidkant ligt op enige afstand het kantorenpark De Pettelaer.

De groencompostering moet en zal vanwege zijn geurcirkel tijdig verdwijnen en in principe is het streven er ook op gericht dat het gemeentelijk milieustation met puinbreker tijdig worden verplaatst c.q. verdwijnt. De wenselijkheid/noodzaak van verplaatsing van het milieustation c.a. is pas aan de orde bij de ontwikkeling van de 2^e fase.

Het bedrijvencomplex De Kruithoorn kent geen actuele hinder- en/of gevarencirkels die tot het plangebied reiken. Het bestemmingsplan laat weliswaar milieucategorie 4 toe, waardoor in theorie de planlocatie voor wat betreft de 2^e fase zou kunnen worden bereikt, echter de aard en omvang van het complex zijn dusdanig dat hiervan feitelijk geen sprake zal kunnen zijn. Bovendien is de gemeente eigenaar van grond en opstallen, zodat geen bedrijven zullen worden geaccepteerd die ontoelaatbare hinder dan wel gevaar kunnen opleveren.

Het wijksteunpunt kent slechts een beperkte hindercirkel, zodat de meest relevante aspecten, t.w. geluid en stof normaliter de toegestane (gebruikelijke) belastingen van de woningen niet zullen overtreffen. In ieder geval niet de 1^e fase. De bouw in meer noordelijke richting in de 2^e fase zal daarop als dan nog apart worden bezien. Desnoods zullen op het wijkonderkomen de nodige maatregelen worden getroffen; hiernaar is een verkenning uitgevoerd die de haalbaarheid daarvan aantoont.

Van het bedrijventerrein Zuid '66 is uitsluitend de geluidzone relevant, waarover hierna meer. Van stof- en /of andere milieuaspecten valt niets te duchten. Belangrijk gegeven hierbij is dat tussen dit bedrijventerrein en de geplande ontwikkelingslocatie reeds gevoelige school- en woonbestemmingen zijn gelegen.

Het kantorenpark De Pettelaer kent geen relevante hindercontouren ten opzichte van deze gebiedsontwikkeling.



Industrielawaai
Bedrijventerrein Zuid 1966

— 55 dBa contour

— 50 dBa contour

- industrielawaai

Het bedrijventerrein Zuid '66 is een gezoneerd bedrijventerrein. De actuele geluidszone valt nagenoeg samen met de vigerende geluidszone. De geplande woningbouw en school in de 1^e fase liggen binnen de vigerende zone in de bandbreedte van 50dBa tot 55 dBa, het meest noordelijke blok in de 2^e fase ligt binnen de daarvan afgeleide 55 dBa-

contour. Het blijkt dat vooral één geluidbron, t.w. de betoncentrale Mebin de geluidzone bepaalt en wel in het bijzonder het vullen van de vrachtwagens. Door afscherming van deze bron kan voor de 1^e fase feitelijk nagenoeg de voorkeursgrenswaarde worden gehaald. Met een regeling met Mebin inclusief een aanpassing van de milieuvergunning zal een en ander veilig worden gesteld. Tegelijkertijd wordt voor deze oplossing ontheffing verleend in het kader van de geluidszonering wat voor deze inbreidingslocatie alleszins in de rede ligt. Op basis van nader onderzoek zullen voor zover nodig aanvullende geluidsmaatregelen worden getroffen aan de gevels. Te zijner tijd zal dat ook gebeuren voor de 2^e fase.



3.4.3 Externe veiligheid

De locatie van de voormalige munitiefabriek De Kruithoorn heeft geen veiligheidszonering meer. Via een paraplubestemmingsplan is deze weggenomen van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is eigenaar van de gronden en opstallen. De gemeente zal geen bedrijven toelaten die strijdig zijn met de plannen voor deze omgeving. Het bedrijf Campina op industrieterrein Zuid'66 valt onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). De plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico, zoals opgenomen in de uitvoeringsregeling vallen binnen de begrenzing van de inrichtingen en hebben geen beperking voor de ontwikkeling van De Meerendonk.

Noch het doorgaande verkeer op de A2, noch de bevoorrading van bedrijvigheid in deze omgeving zorgen voor noodzakelijk onderzoek in het kader van plaatsgebonden risico en/of groepsrisico.

3.4.4 Wegverkeerslawaaai

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor het bepalen van de geluidbelasting. De geprojecteerde woningen liggen binnen de zone van diverse wegen: de Rijksweg A2, de Maastrichtseweg en de Brabantlaan. De geprojecteerde woningen liggen buiten de zone van de Gestelseweg. Op

de ontsluitingswegen van de wijk en de diverse 'kleinere' wijkwegen, mag maximaal 30 km/uur gereden worden. Deze wegen zijn als akoestisch niet relevant aan te merken.

De rijksweg A2, wordt in de toekomst 2 keer 4 rijstroken. De zone voor een rijksweg met 5 of meer rijstroken heeft een breedte van 600 meter. De berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 overschrijdt in het uiterste zuiden van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB etmaalwaarde. Op grond van de Wet geluidhinder geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor een beperkt aantal bouwblokken met een geluidsbelasting tussen de 48 dB en 53 dB wordt de ontheffingsprocedure van de Wet geluidhinder doorlopen. De overige relevante wegen laten geen belastingen boven de voorkeursgrenswaarde zien.

3.4.5 Lucht

Onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het effect van de ontwikkeling van woongebied Meerendonk is een toename van het aantal motorvoertuigen per dag. Het luchtkwaliteitonderzoek is gericht op de effecten van het veranderde aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouwplannen in deze omgeving.

De omgeving kent/kende enkele invloedsbronnen, zoals de rijksweg A2, het bedrijventerrein Zuid '66 met specifiek een betonmortelcentrale, het composteringsbedrijf met de milieustraat, de gesloten stort en het wijksteunpunt. Enerzijds zullen de invloeden van het composteringsbedrijf, de stort en de milieustraat gestaakt worden, anderzijds zijn de invloeden van deze bedrijven reeds in de achtergrondconcentraties verwerkt, omdat deze al lange tijd op die locaties gevestigd zijn. Omdat geen bronnen de locatie significant zullen belasten, behoeven deze derhalve niet apart beschouwd te worden.

Bij de ontwikkeling van Meerendonk is uitgegaan van realisatie in twee fasen, welke fasering is vertaald naar het Besluit luchtkwaliteit. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ (stikstofdioxide) dient uiterlijk in 2010 gehaald te zijn. Tot die tijd gelden plandrempels. Noch de plandrempeel, noch de grenswaarde worden in de voorgestane fasering overschreden.

De grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (fijn stof) – welke nu al geldt - wordt eveneens bij de gegeven fasering niet overschreden. De grenswaarde voor het maximum aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt in de voorgestane fasering niet verslechterd. De luchtkwaliteit blijft hier gelijk, omdat de intensivering wordt gecompenseerd door de autonome verbetering van de luchtkwaliteit. De grenswaarden voor de concentraties van de overige stoffen (benzeen, SO₂, CO, BaP) worden in beide scenario's niet overschreden. Al met al wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit.

3.4.6 Bodem

De locatie is gelegen in een voormalig poldergebied. Geologisch behoren deze gronden tot de jongere holocene rivierafzettingen van de rivieren De Aa en De Dommel met plaatselijk veel veen- en leemafzettingen op Pleistoceen zand. Deze gronden staan bekend als moerige eerdgronden met een kleidek en een moerige tussenlaag op zand.

De grondwaterstroming van het freatische en het eerste watervoerende pakket is regionaal noordwestelijk gericht, waarbij moet worden aangetekend dat de stroming van het freatische water in sterke mate beïnvloed wordt door aanwezige waterlopen en kwel.

De kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie is verkennend onderzocht. Gebleken is dat er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen, ook niet in de directe omgeving. Ook vinden er ter plaatse van de locatie geen bodem-“verdachte” activiteiten plaats. Grenzend aan de locatie is een gesloten stortplaats van grotendeels bouw- en sloopafval aanwezig, waarvan eveneens geen noemenswaardige uitloging plaatsvindt. Op grotere afstand is op het terrein van de voormalige Kruithoorn een bodem- en grondwaterverontreiniging aanwezig, waarvoor een aanpak is ontwikkeld. De conclusie luidt dat er geen beperkingen bestaan ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

Ten behoeve van de bouw zal het noodzakelijke nader bodemonderzoek moeten plaatsvinden. In geval van grondverzet en –afvoer zal overeenkomstig het gestelde in het Bouwstoffenbesluit onderzoek c.a. moeten plaatsvinden.

3.4.7 Integraal waterbeheer

Het huidige terrein ligt op circa van 2,60 m+NAP tot 3,00 m+NAP en is van oudsher een moeras poldergebied. Het huidige polder peil is 1,80 m+NAP. Overtollig water wordt afgevoerd naar stadsdeel Zuid met behulp van een gemaal nabij de Pieter Langendijksingel. In Zuid zorgt het polderwater voor de doorspoeling van de stedelijke waterlopen. Bij de Pettelaarseweg slaat een gemaal het water uit op de Singelgracht (Dommel).

Het polderpeil blijft op het huidige niveau van 1,80 m+NAP gehandhaafd. Voor een voldoende drooglegging dient het toekomstige maaiveld daarom minimaal opgehoogd te worden tot 3,30 m+NAP.

De nieuwe ontwikkeling moet waterneutraal worden gebouwd. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een toename van de bestaande waterafvoer uit het gebied. Omdat de afvoer zal toenemen bij de toename aan verhardingen (huizen+straten), betekent dit dat binnen het plan voldoende ruimte voor waterberging moet zijn gereserveerd. De bergingscapaciteit van het nieuwe stedelijke watersysteem moet daartoe worden ontworpen op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Dit is een bui van 27,3 mm.

De benodigde bergingscapaciteit wordt gevonden in behoud van een natuurlijke laagte (kwelgebied), de voormalige ijsbaan aan de uiterste noordzijde van het plan en in de aanpassing van de poldersloot rondom het plan. Door in het plan voldoende berging te creëren kan deze tevens worden benut voor het afkoppelen van delen van de naastgelegen Gestelse Buurt.

Afvalwater en schoon regenwater moeten gescheiden blijven. Het regenwater dient (bij sterke voorkeur) oppervlakkig te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Bestaande en nieuwe situatie

Het afvalwater wordt via de riolering verzameld in een rioolgemaal. Dit gemaal verpompt het afval water naar het rioolsysteem van stadsdeel Zuid vanwaar het wordt verpompt naar rioolwaterzuivering Treurenburg.

Nadere uitwerking integraal waterbeheer

De Meerendonk zal een watersysteem krijgen, waarbij regenwater en afvalwater volledig gescheiden worden. Het afvalwater zal verzameld worden in een vuilwatersysteem. Het regenwater zal in het gebied geborgen worden en afgevoerd met 1l/sec/ha.

In principe zal er voor de nieuwe waterhuishouding niets veranderen. De watergangen in en rondom het plangebied hebben een streefpeil van 1,80 m+NAP wat kan oplopen tot 2,10 m+NAP. De watergangen worden bemalen door het gemaal aan de Pieter Langendijksingel. Alleen de waterloop aan de zuidzijde van het plan zal in noordelijke richting worden verschoven en zal onderdeel gaan uitmaken van het plan. Gezorgd zal worden dat het water in het gebied geborgen blijft en dat er slechts een afvoer is van 1l/sec/ha. Buiten het plangebied worden van het gebied Gestelse buurt een drietal straten afgekoppeld. De afgekoppelde straten zullen hun water voor 50% bergen in de ondergrond en 50% lozen op het oppervlaktewater binnen het plangebied. Uitgaande de toename van de verharding is er een berging in het gebied nodig (inclusief de aanvoer van de Gestelse buurt) van 1.477 m³. Dit wordt op de volgende manier

1. Aan de oever van de IJsbahn door middel van een schijf van 0,1 m over een oppervlakte van 1000 m², hetgeen 100 m³ betekent.
2. In het middenstuk rondom de scholen blijft de natuur aanwezig. Via oppervlakkige afvoer kan hier water naar toegebracht worden. Het gebied heeft een oppervlak van 10.000 m² met een schijf van 0,1 m met als gevolg een berging van 1000 m³. Dit gebied zal via een drainagesleuf langzaam (1l/sec/ha) ontwateren op de waterloop. Voor hevige regenval zal er een slokuit 0,1 m boven het waterpeil aangelegd worden.
3. Als uitbreiding van de bestaande waterlopen een oppervlakte van 2.030 m², met een schijf van 0,3 m betekent dit 609 m³.
4. Er wordt 123 m³ van het afgekoppelde water uit de Gestelsebuurt geïnfiltreerd.

In het gebied kan derhalve 1.832 m³ geborgen worden. Tegenover een benodigde hoeveelheid van 1.477 m³.

	Oppervlakte benodigd (m ²)	Oppervlakte gepland (m ²)	Inhoud Benodigd (m ³)	Inhoud Gepland (m ³)
Verhard	54.086			
Onverhard	1.800			
Benodigd water	5.340		1.477	
Infiltratie				123
Berging ijsbaan		1.000		100
Berging natuurgebied		10.000		1000
Berging watergang		2.030		609
Gepland water		5.697		1.832

1477 berging nodig – (123+100+1000 berging gerealiseerd) = 254 m³
nog in oppervlakte water voor waterschap (847 m²)

Beheer en onderhoud

In dit gebied vindt een verandering van inrichting van areaal plaats. Een deel van het areaal krijgt een dubbele functie, te weten de natuurzone wordt gebruikt voor recreatie en waterberging. Omdat dit deel in de openbare ruimte ligt en multifunctioneel is, ligt het voor de hand dat dit gedeelte door de gemeente wordt onderhouden. De ijsbaan wordt momenteel ook onderhouden door de gemeente en dit zal onveranderd blijven. Wat betreft de waterlopen wordt het volgende opgemerkt. Omdat waterbeheer een waterschapsfunctie betreft, ligt het voor de hand dat waterschap Aa en Maas een deel van deze waterlopen zal onderhouden. Echter, er is nu een overmaat van water in het gebied. Daarom zal het waterschap de huidige leggerwaterloop aan de westzijde van het plangebied (met een uitbreiding t.o.v. de huidige situatie van 847 m²) blijven onderhouden en de gemeente de waterloop aan de oostzijde van het plangebied onderhouden tussen woningen en het voormalige stort. Het onderhoud kan deels met een kraan en deels met een maaiboot geschieden.

3.4.8 Duurzaam bouwen

De speerpunten richten zich op energie, integraal waterbeheer en de toepassing van duurzaam hout. De energieprestatie wordt gesteld op een vermindering van de CO₂ uitstoot van 25% ten opzichte van het wettelijke vereiste. Dit geldt zowel de woningbouw als de utiliteitsbouw, waaronder de geplande school. Het integraal waterbeheer vereist vanuit duurzaam bouwen de toepassing van niet-uitlogende materialen in bouw en openbare ruimte. De toepassing van duurzaam hout betekent FSC-hout.

4. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het stedenbouwkundige plan voor Meerendonk is financieel getoetst. Hierbij is rekening gehouden met het programma (281 woningen en een Brede Bossche School), het ruimtegebruik, de kosten van de aan te leggen infrastructuur. De draagkracht van de grond is onvoldoende door de aanwezigheid van veenlagen. Dit betekent extra kosten ten behoeve van het gedeeltelijk afvoeren van het veen en het voorbelasten van de grond. Het voorbelasten neemt een periode van ongeveer 8 maanden in beslag. Het woningbouwprogramma kent de volgende globale verdeling 36% sociaal, 14% middelduur en 50% duur. Ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten is dit een verschuiving van middel duur naar sociaal van 16%. Er komt een extra bijdrage van de corporatie BrabantWonen ter dekking van de lagere grondopbrengsten als gevolg van het gewijzigde woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma wordt in fases gerealiseerd. De noordelijk gelegen appartementengebouwen worden pas ontwikkeld als er meer duidelijkheid bestaat ten aanzien van de herontwikkeling van het Zuid-Willemsvaart tracé en de milieu-contour.

Op basis van de globale doorrekening kan geconcludeerd worden dat de gemeentelijke grondexploitatie sluitend is (zie tabel 1).

Tabel 1 resultaat grondexploitatie Meerendonk

uitgeefbaar	38.000 m2	37%
openbaar	34.700 m2	34%
netto woongebied	72.700 m2	
natuur	15.100 m2	15%
ijsbaan	15.500 m2	15%
totaal plangebied	103.300 m2	100%
woningen per ha netto woongebied	39 won/ha	
Kosten		
verwerving	€ 2,6 mln.	
bouw- en woonrijpmaken	€ 9,3 mln.	
diversen	€ 3,4 mln.	
Opbrengsten	€ 15,3 mln.	
	€ 15,3 mln.	
	€ 0,0 mln.	

5. MOTIVERING

De beoogde bouwactiviteiten passen zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig in het toekomstige planologische regime van dit gedeelte van de wijk Zuid. Voor de motiveringen wordt kortheidshalve verwezen naar de genoemde aspecten vermeld in het integraal gebiedsprofiel en in met name het projectprofiel.

Geconcludeerd wordt dat na afweging van alle relevante (planologische) belangen de hoofdstructuur van de voorliggende Visie woongebied Meerendonk vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

6. EINDVERSLAG INSPRAAK

De inspraak ten behoeve van de Visie woongebied Meerendonk is conform de gemeentelijke inspraakverordening gevoerd. Het voornemen om voor meergenoemde Visie door Gedeputeerde Staten een afzonderlijke categorie overeenkomstig artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te laten aanwijzen heeft met ingang van 18 juni 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn of haar zienswijzen in te brengen met betrekking tot de Visie woongebied Meerendonk. Van deze mogelijkheid heeft de vereniging van Heem en Natuurbehoud De Groene Ring, postbus 38, 5275 ZG Den Dungen gebruik gemaakt.

Op 25 juni 2007 is een inspraakavond ten behoeve van de Visie woongebied Meerendonk gehouden in het Theater aan de Parade, waarvan een verslag is opgesteld, dat deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

ZIENSWIJZE VAN DE VERENIGING VAN HEEM- EN NATUURBEHOUD DE GROENE RING, POSTBUS 38, 5275 DEN DUNGEN (INSPREKER):

a. Het deelplan van het woongebied (woongebied Meerendonk) baseert zich op de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch en het uitwerkingsplan Waalboss. Deze beleidsstukken berusten niet op een gewogen beslissing en hebben daarom geen rechtstreekse bindende werking. Het vorenstaande betekent dat deelplannen zoals het onderhavige, alsnog van een planologische onderbouwing dienen te worden voorzien welke berust op een eigen integrale visie en belangenafweging. Dit gebrek zal daarom alsnog dienen te worden weggenomen.

b. Inspreker is van oordeel dat de ruimte van de Meerendonk zo optimaal als mogelijk voor (rode) stedelijke ontwikkeling gebruikt dient te worden gelet op de ruimtelijke claims ten behoeve van bedrijfslocaties buiten de huidige stedelijke contour (ondermeer Kloosterstraat).

Eventuele ruimtebehoefte voor sport- en recreatieterreinen welke niet binnen de stedelijke contour kan worden gevonden, kan dan daarbuiten zijn plaats vinden.

Het is evident dat door deze benadering de aantasting van De Groene Ring rond de stad minder ingrijpend is dan ingeval van intensieve bebouwing aldaar. Het voorliggende plan voldoet niet aan deze benadering, omdat een groot deel van het gebied voor sport en recreatie en deels voor woningbouw wordt bestemd.

Voorgesteld wordt een benadering waarbij de sport en recreatie ruimten naar de Kloosterstraat worden gelegd via de geplande verbinding van de (te behouden) Kloosterdonk onder de A2 door.

Indien de ruimtebehoefte voor bedrijventerrein kan worden aangetoond, dan zou de Meerendonk daarvoor zoveel als mogelijk te worden gebruikt. Een bescheiden toevoeging van een woonfunctie is toelaatbaar, indien geen belemmering voor de bedrijfsontwikkeling met zich meebrengt. Deze ruimte kan wellicht dan beter als groene buffer worden ingericht.

Commentaar:

a.1. Ruimtelijke Structuurvisie 2003 Stad tussen stromen

Formeel

De Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch berust wel degelijk op een gewogen beslissing. Voorafgaande aan de vaststelling door de gemeenteraad is deze Visie namelijk uitgebreid onderwerp van overleg geweest met burgers, maatschappelijke groeperingen, buurgemeenten en hogere overheden. De provincie en het rijk zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de Structuurvisie.

Naast dit overleg heeft de Structuurvisie vanaf 11 maart 2002 in het kader van de inspraak 4 weken ter visie gelegen. Tijdens de inspraakperiode is op 20 maart 2002 gehouden, waarvan een verslag is gemaakt. Op het ontwerp van de Structuurvisie zijn in totaal 10 reacties ingekomen met inbegrip van het advies van de P.P.C.

Na uitvoerige behandeling in de commissie Ruimtelijke Ordening en Beheer d.d. 15 januari 2003 is de Ruimtelijke Structuurvisie op 28 januari 2003 door de gemeenteraad vastgesteld.

Inhoudelijk

De Ruimtelijke Structuurvisie richt zich primair op het accommoderen van nieuwe ruimtelijke claims in samenhang met de huidige stedelijke bebouwing, gecombineerd met zuinig en efficiënt ruimtegebruik en intensivering in gebruik van de bestaande (infra)structuur. De visie is een uitwerking van de stadsvisie – gebaseerd op de stadsdebatten – en het product van een uitgebreid communicatietraject van een in 1999 uitgebrachte discussienota Ruimtelijke Structuurvisie. De visie is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voor zover van ruimtelijke betekenis. Daarmee is het een integratiekader en ook een toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies, bestemmingsplannen en Zelfstandige Projectprocedures.. Naar marktpartijen toe wordt de visie gebruikt als visitekaartje voor die ambities. Voorst is de visie voor de gemeente een belangrijk referentiekader in gesprekken met het rijk en de provincie over nieuwe nota's van het rijk en de provincie.

a.2. Uitwerkingsplan Waalboss

Formeel

Het ontwerp van het provinciale Uitwerkingsplan Waalboss heeft van 14 juni 2004 tot en met 25 juli 2004 voor iedereen ter inzage gelegen om binnen voornoemde termijn zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Tijdens deze termijn hebben 100 personen, en voorts diverse overheden en organisaties hiervan gebruik gemaakt. Op 14 september 2004 is onder voorzitterschap van een lid van het college, drs. P.L.A. Rüpp, gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, een hoorzitting gehouden, waarvan een verslag is gemaakt.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot diverse wijzigingen en aanpassingen, welke vervat zijn in een Nota van wijzigingen en zienswijzen. De Nota is ter advisering aan de P.P.C. en voor overleg aangeboden aan de Statencommissie Ruimte en Milieu.

Het Uitwerkingsplan Waalboss is op 21 december 2004 vastgesteld.

Inhoudelijk

Het woningbouwprogramma tot 2020 wordt grotendeels gerealiseerd in reeds bestaande (goedgekeurde) plannen. Het betreft circa 22.000 woningen tot 2015 met een doorkijk tot 2020 van 7.000 woningen.

De streekplanuitwerking van de stedelijke regio Waalboss gaat over grote delen van het grondgebied van 8 gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. In dit plan worden voor de periode tot 2015 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wat betreft vastgelegd.

Bedrijventerreinontwikkeling.

De stedelijke regio Waalboss heeft een planningsopgave van 1.000 hectare bruto bedrijventerrein voor de periode 2020. Veel van deze opgave wordt gerealiseerd in reeds goedgekeurde plannen en restcapaciteiten van bestaande terreinen, namelijk 500 hectare bruto. Tot 2015 zal ruimte moeten worden geboden aan een planningsopgave van totaal 290 hectare bruto (exclusief ambitie zuinig ruimtegebruik).

Woningbouw

De grote locaties voor woningbouw zijn gelegen tegen de 3 grote steden,

Landgoed Driessen in Waalwijk, Piekenhoef bij Oss en de Groote Wielen in 's-Hertogenbosch. Deze uitbreidingswijken zullen worden voltooid. Daarnaast zal de helft van de woningen in het stedelijke gebied worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, wijken worden opgeknapt of op andere wijze ruimte beschikbaar is.

Natuur en landschap

In de stedelijke regio Waalboss vormen de 3 landschapsecologische zones de voornaamste regionale groenopgaven. Deze zones vormen duurzame buffers tussen stedelijke gebieden en verbinden de zandgebieden en kleigebieden met elkaar. Bovendien worden koppelingen van rode met groene projecten gestimuleerd. Voorbeelden daarvan zijn de integrale opgave voor de landgoederenzone Rosmalen en de Kloosterstraat.

Conclusie

Er is sprake van zowel formeel als inhoudelijk gewogen beleidsstukken die derhalve kunnen fungeren als ruimtelijk toetsingskader voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals de voorliggende Visie woongebied Meerendonk.

Ten aanzien van het door inspreker aangehaalde begrip “rechtstreeks bindende werking” wordt opgemerkt dat in het recht van de ruimtelijke ordening uitsluitend aan bestemmingsplannen rechtstreeks bindende werking toekomt, waarbij een ieder (overheid en burger) juridisch aan gebonden is.

Nota's, visies e.d. kunnen beleidsuitspraken bevatten die richting geven aan de uitvoering van bepaalde bevoegheden, zoals het maken van bestemmingsplannen en verlenen van buitenplanse vrijstellingen (artikel 19 W.R.O.). De bij die besluiten betrokken belangen dienen alsdan in het kader van die besluitvorming te worden afgewogen.

b. Algemeen

In 2003 is er een Quicksan gemaakt voor het grondgebied van Meerendonk. Deze Quicksan moest vooral dienen om meer inzicht te krijgen in de mogelijke herstructurering en ontwikkeling van het gebied Meerendonk. Aanleiding hiervoor was vooral de vraag of de Meerendonk als alternatief kon dienen voor het bedrijventerrein Kloosterstraat, maar ook of er een transferium kon worden aangelegd ter vervanging van de transferiumfunctie bij het provinciehuis en een mogelijke ruimte voor uitbreiding van de Gestelse buurt. Met de uitbreiding van de Gestelse buurt werd voorgestaan om een structurele verbetering en opwaardering tot stand te brengen voor deze buurt in het kader van het Grote Stedenbeleid.

Gestelse buurt/woongebied

De Gestelse Buurt is aangewezen als aandachtsgebied in het kader van de gebiedsgewijze aanpak van het Grote Stedenbeleid (GSB). De ruimtelijke structuur van het gebied is zwak en de variatie en kwaliteit van de woningen slecht. Het draagvlak voor buurt- en wijkvoorzieningen is gering. De fysieke maatregelen in het kader van GSB richten zich voornamelijk op renovatie van de bestaande woningen.

In het woonbeleid wordt bij de bouw van woningen in/bij verdichtinglocatie uitgegaan van een strategische toevoeging aan de voorraad in bestaande wijken. Deze toevoeging moet er dan toe leiden dat er een grotere mate van differentiatie van het woningbestand in de

buurt ontstaat. Een en ander betekent dat woningbouwontwikkelingen in Meerendonk ertoe zullen moeten leiden dat er een woongebied wordt gecreëerd dat in zichzelf een duidelijke samenhang heeft en tegelijkertijd voldoende aanknopingspunten bezit ten behoeve van een afgewogen integratie met (en opkrikken van) de bestaande woonbuurt.

In het totale gebied van de Meerendonk omvat het woongebied slechts een beperkt gedeelte direct geprojecteerd tegen de Gestelse buurt. Aan het woongebied Gestelse buurt dat thans bestaat uit 532 woningen, wordt door de uitbreiding 280 woningen toegevoegd. Aangezien in de Gestelse buurt veel gestapelde woningbouw aanwezig is, zal voor de opwaardering een structureel aantal woningen als grondgebonden dienen te worden gerealiseerd om het beoogde resultaat van opwaardering te kunnen bereiken.

De totale oppervlakte van het gebied Meerendonk omvat 62,5 ha, waarvan slechts 7,75 ha gebruikt wordt voor het woongebied. Ondanks de aanwezigheid van hoge natuurwaarden in het noordelijke gedeelte van het woongebied en rondom de voormalige ijsbaan is er door de voorgestelde verkaveling een alleszins stedelijke dichtheid van 35 tot 40 woningen per ha. in het woongebied bereikt, wat aansluit op het voornemen om dit gebied zo optimaal mogelijk voor bebouwing te benutten.

Conclusie

Het moge duidelijk zijn dat de Quicksan een eerste studie is naar de mogelijkheden c.q. onmogelijkheden binnen het gebied met als peildatum december 2003. Nadere studie zal moeten uitwijzen of de voormalige vuilstort wel of niet bebouwd zal kunnen worden. Voorsnog is er in 2003 van uitgegaan dat dit niet tot de mogelijkheden zou behoren. Wanneer nu zal blijken dat bebouwing in de toekomst van dit gebied tot de mogelijkheden behoort, zal dat een heel ander licht op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Meerendonk werpen als waarvan in 2003 is uitgegaan.

Een definitieve invulling van dit gebied is nog steeds onderwerp van (nadere) studie, waarbij vooral de bebouwingsmogelijkheid van de vuilstort nader zal worden gezien. Pas wanneer de uitkomsten van deze studie bekend zullen zijn, kan aangegeven worden hoeveel hoogwaardige bedrijvigheid in het gebied Meerendonk gerealiseerd kan worden.

Kortheidshalve kan ervan worden uitgegaan dat de noodzakelijke uitbreiding van de Gestelse buurt in het kader van het Grote Stedenbeleid op generlei wijze de verdere ontwikkeling van het gebied Meerendonk nadelig zal beïnvloeden en alle opties voor de toekomst in het resterende gebied openhoudt.

7. TER INZAGE

1. Ruimtelijke onderbouwing
 2. Hoofdstructuur gemeentelijke visie woongebied Meerendonk
 3. Faseringskaart
 4. Kaart woningbouwcategorieën
 5. Verslag inspraakavond d.d. 25 juni 2007
-