

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 12.0831
B&W verg. : 4 september 2012
Commissie : ROB
Cie_verg. : 25 september 2012
Raadsverg. : 9 oktober 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Meerendonk, deel 5 ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' maakt de bouw van 36 twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen in een slinger langs de Henriette R. Holstlaan mogelijk. Tevens kan met het bestemmingsplan de wijkspeelplaats mogelijk worden gemaakt ten noordoosten van dit nieuwe woongebied, ten behoeve van de Gestelse buurt en het nieuwe woongebied Meerendonk.

Tijdens de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' van 29 mei tot en met 9 juli 2012 is alleen door Waterschap Aa en Maas een zienswijze naar voren gebracht. Met Waterschap Aa en Maas heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden. De zienswijze en concept-reactie is met Waterschap Aa en Maas besproken. Het waterschap wenst niet pas bij de watervergunning maar reeds bij het bestemmingsplan duidelijkheid over de totale waterbergingsopgave, de oplossing ervan en (het restant van) de bergingsruimte in het watersysteem. De aangepaste waterparagraaf gaat in op de totale waterbergingsopgave en de oplossing ervan. Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd met daarin een berekening. Voor de afwatering van een klein deel van de bergingsopgave kan de forse overcapaciteit aan waterberging in het 'afwateringsgebied Zuid 2' worden benut. In het nog niet vastgestelde 'Waterstructuurplan' wordt namelijk gestreefd naar 'robuuste' oplossingen en wordt de inzet van overcapaciteit als optie voor waterberging aangemerkt. De berging van dit water uit Meerendonk zal naar verwachting leiden tot een peilstijging van minder dan 1 mm in het hele peilvak. Bij de aanvraag van de watervergunning zal de gemeente deze oplossing nader onderbouwen met een hydraulische studie naar de effecten van de waterberging op de waterpeilen in peilvak Zuid 2. Het waterschap is akkoord met de aangepaste waterparagraaf, onder voorbehoud van het resultaat van de hydraulische studie. Omdat sprake is van een forse overcapaciteit en ons college daarom van een gunstig resultaat overtuigd is en vanwege de noodzakelijke voortgang van het bouwplan, is ervoor gekozen onderhavig voorstel reeds aan uw raad aan te bieden. Het resultaat van de hydraulische studie zal ons college tijdens de commissie- en/of raadsvergadering mededelen.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002191-1401, en de regels 'Meerendonk, deel 5', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5', zoals bij

dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002191-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankkaart is van deze ondergrond gebruik gemaakt;

3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 56 32

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Besluitgeschiedenis

In haar vergadering van 14 januari 2004 besprak de commissie ROB een quickscan van de (on)mogelijkheden van het gebied Meerendonk. Naar aanleiding daarvan werd besloten te starten met een onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw ten oosten van de Gestelse buurt. Dit leidde in 2007 tot een visie voor woongebied Meerendonk: 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk'. Over deze visie vond van 18 juni tot en met 30 juli 2007 inspraak plaats. Op 25 juni 2007 werd in het Theater aan de Parade een inspraakavond gehouden. Er is alleen door de 'Vereniging van heem- en natuurbeschoud De Groene Ring' een inspraakreactie ingediend die zich vooral toespitste op meer verdichting. Deze inspraakreactie leidde niet tot aanpassing van de visie.

Op 6 november 2007 gingen burgemeester en wethouders akkoord met een raadsvoorstel tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan 'Zuid' voor een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Zuid (**reg.nr. 07.1150**). De 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk' was integraal onderdeel van deze nota. Op 18 december 2007 stelde uw raad de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan 'Zuid' vast en daarmee ook de 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk'.

Op 9 september 2008 stelde uw raad het beeldkwaliteitsplan 'Meerendonk - uitbreiding Gestelse Buurt 1e fase' vast met bijbehorende welstandscriteria (**reg.nr. 08.0605**).

Inmiddels is met de bouw van 76 eengezinswoningen het eerste deel van het woongebied gerealiseerd. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van het projectbesluit 'Meerendonk, deel 1'. Uw raad werd in een infobulletin van februari 2010 over dit projectbesluit geïnformeerd. De ontwikkeling van de Brede Bossche School Nieuw Zuid is mogelijk gemaakt door middel van het projectbesluit 'Meerendonk, deel 2'. Hierover werd uw raad op 15 februari 2011 in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (**reg.nr. 10.1280**). Inmiddels is ook met de bouw van deze Brede Bossche School gestart.

Op 17 mei 2011 stelde uw raad bestemmingsplan 'Zuid' vast (**reg.nr. 11.0288**). Het plan is sinds 29 augustus 2011 onherroepelijk. Omdat zowel Meerendonk, deel 1 (de eerste 76 woningen) als Meerendonk, deel 2 (BBS Nieuw Zuid) al onherroepelijk waren, konden beide in bestemmingsplan 'Zuid' worden meegenomen. De bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van de wijkspiegelplaats konden nog niet in dat plan worden opgenomen.

Directe aanleiding

Ons college was voornemens voor de bouw van 36 woningen in de Meerendonk af te wijken van bestemmingsplan 'Zuid'. De afwijking werd in een ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd. De raadsinformatiebrief over deze ruimtelijke onderbouwing 'Meerendonk, deel 5 – 36 woningen' (**reg.nr. 12.0312**) trof uw raad in de bundel voor de raadsvergadering van 8 mei 2012.

In de huidige marktomstandigheden is de gefaseerde bouw van de nieuwe woningen onvermijdelijk. Tegelijkertijd wil de initiatiefnemer toekomstige kopers ook veel keuzevrijheid bieden. Om de initiatiefnemer hierin zo goed mogelijk te bedienen, koos ons college er op 22 mei 2012 voor om niet van het geldende bestemmingsplan af te wijken maar om een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen voor dit deel van het nieuwe woongebied Meerendonk (**reg.nr. 12.0545**).

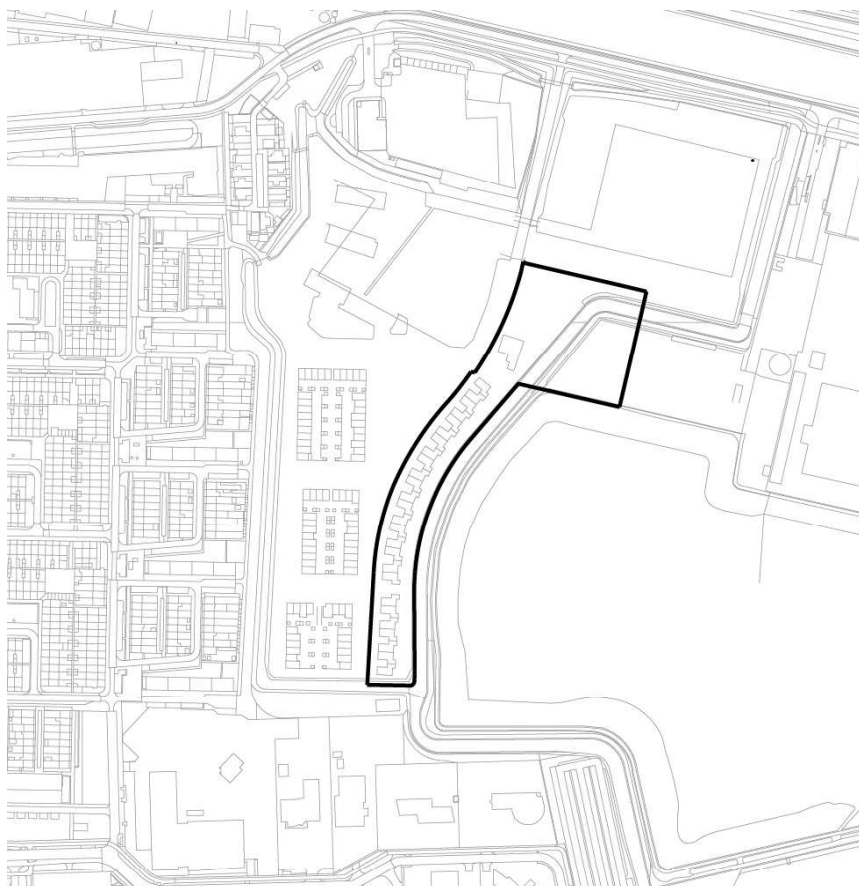
Op 29 juni 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 26 twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen. Dit bouwplan past binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'. Het bestemmingsplan zal in de toekomst tevens een meer solide juridisch-planologische basis bieden, bijvoorbeeld ten aanzien van erfbebouwing. De ruimtelijke onderbouwing 'Meerendonk, deel 5 – 36 woningen' is omgezet in de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. Tevens kan met het ontwerpbestemmingsplan de wijkspiegelplaats mogelijk worden gemaakt ten noordoosten van dit nieuwe woongebied, ten behoeve van de Gestelse buurt en het nieuwe woongebied Meerendonk. Deze locatie is in bestemmingsplan 'Zuid' overeenkomstig het oude bestemmingsplan 'Zuid '66' bestemd als Bedrijventerrein maar is niet meer als zodanig in gebruik.

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- de nieuwe Henriette R. Holstlaan aan de westzijde;
- de groene heuvel van het toekomstige recreatiegebied (voormalige vuilstort) en het terrein van het voormalige composteringsbedrijf aan de oostzijde;
- het verlengde van de Rodenbachstraat aan de zuidzijde;
- de voormalige natuurijsbaan aan de noordzijde.



Twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen

Het bestemmingsplan staat in de bouwvlakken de bouw toe van twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen. De woningen vormen samen een uitgerekt lint dat de Henriette R. Holstlaan zal begeleiden. Ze vormen, op de grens van het woongebied en de naastgelegen heuvel met een (toekomstige) recreatieve functie, de afsluitende rand aan de oostzijde van het nieuwe woongebied. Deze laan zal een statige uitstraling krijgen met een dubbele bomenrij. De woningen zullen worden verkocht in het duurdere segment. Ze completeren daarmee het gewenste woningbouwprogramma voor Meerendonk. Hierin vormt het gedifferentieerd woningaanbod een belangrijk uitgangspunt.

Inmiddels is op 29 juni 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 26 twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen. In het bouwplan zijn vier verschillende geveltypen opgenomen: kopers kunnen binnen zekere grenzen kiezen uit één van deze geveltypen. Zo zal een verrassend en afwisselend gevelbeeld ontstaan.

Ten oosten van de nieuwe woningen is de centrale groene heuvel gelegen die in de toekomstige situatie een recreatieve functie krijgt. Momenteel is een deel van de heuvel al in gebruik als golfterrein. Door het hoogteverschil vormt de heuvel een scherp contrast met de laaggelegen woningbouw. De woningen in dit bestemmingsplan zijn met de achterzijde naar de groene heuvel gesitueerd. Tussen de woningen en de heuvel ligt een waterloop.

Ten noordwesten van de heuvel is de wijkspiegelplaats gepland voor de Gestelse buurt en het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan staat in de bestemming 'Groen' in zijn algemeenheid verblijfsvoorzieningen en speel- en sportvoorzieningen, waaronder wijkspiegelplaatsen, toe. Het kan gaan om speeltoestellen voor kleine kinderen (glijbanen, schommels et cetera), speeltoestellen voor oudere kinderen (klimrekken, duikelrekken et cetera), sportveldjes, jeu-des-boulesbanen et cetera.

Voor de openbare toegankelijkheid van het recreatiegebied is in het verlengde van de Louis Couperuslaan tussen de nieuwe woningen een langzaamverkeersroute geprojecteerd. Met een brug kan hier de wijkspiegelplaats worden bereikt. Meer naar het zuiden, in het verlengde van de nieuwe J.H. Leopoldstraat, is een ruimtereservering aangebracht. Als de heuvel daadwerkelijk geheel in gebruik is als recreatiegebied kan hier een tweede brug worden gerealiseerd om de toegankelijkheid te vergroten. Deze ruimte wordt tot die tijd groen ingevuld.

De woningen liggen aan de Henriette R. Holstlaan, een 30 km/uur-weg waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie, die de woningen direct ontsluit op de lijn Poeldonkweg/Henriette R. Holstlaan (richting provinciehuis en richting Zuid-Willemsvaart) en de lijn Frederik van Eedenstraat/Hildebrandstraat/Zuiderparkweg (richting centrum). Drie aansluitingen garanderen de bereikbaarheid van de woningen en zorgen ervoor dat een verdeling van het verkeer plaatsvindt.

Binnen de bouwvlakken is ruimte voor in totaal 36 woningen. Voor deze woningen moeten conform de Nota parkeernormen in totaal 61 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het voorlopig bouwplan is bij elke woning op eigen terrein ruimte voor minimaal één parkeerplaats. In de openbare ruimte is voldoende ruimte beschikbaar voor de resterende vereiste 25 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan d.d. 6 februari 2012 is daarmee rekening gehouden.

Milieu

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor de vijf meest zuidelijke nieuwbouwwoningen een ontheffing hogere grenswaarden nodig is, omdat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 de voorkeursgrenswaarde overstijgt. De ontwerpbeschikking lag van 29 mei tot en met 9 juli 2012 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen over ingediend. Overige milieuaspecten (milieuzonering, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid) vormen geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van de wijkspiegelplaats.

Zienswijzen/burgerparagraaf

Ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' lag van 29 mei tot en met 9 juli 2012 ter inzage. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht, door Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is ontvankelijk. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' is de zienswijze opgenomen en voorzien van een gedetailleerd gemeentelijk commentaar.

Met Waterschap Aa en Maas heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden. De zienswijze en concept-reactie is met Waterschap Aa en Maas besproken:

- Het waterschap wenst niet pas bij de watervergunning maar reeds bij het bestemmingsplan duidelijkheid over de totale waterbergingsopgave, de oplossing ervan en (het restant van) de bergingsruimte in het watersysteem. De aangepaste waterparagraaf gaat in op de totale waterbergingsopgave en de oplossing ervan. Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd met daarin een berekening. Een deel van het water kan niet in het woongebied zelf worden geborgen. Daarvoor kan de forse overcapaciteit aan waterberging in het 'afwateringsgebied Zuid 2' worden benut. In het nog niet vastgestelde 'Waterstructuurplan' wordt namelijk gestreefd naar 'robuuste' oplossingen en wordt de inzet van overcapaciteit als optie voor waterberging aangemerkt. De berging van dit water uit Meerendonk zal naar verwachting leiden tot een peilstijging van minder dan 1 mm in het hele peilvak. Bij de aanvraag van de watervergunning zal de gemeente deze oplossing nader onderbouwen met een hydraulische studie naar de effecten van de waterberging op de waterpeilen in peilvak Zuid 2.
- Het waterschap verzoekt om als norm te stellen dat de afwatering op de oostelijke watergang niet meer dan 5 hectare mag bedragen, zolang deze watergang geen leggerwatergang is. De regels van bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' kunnen echter geen norm stellen die het plangebied overstijgt. De waterparagraaf vervolgt: 'Dit betekent dat er geen zone wordt vrijgehouden als onderhoudspad. De mogelijkheid voor beheer en onderhoud blijft echter nog steeds noodzakelijk. Conform de afspraak tussen gemeente 's-Hertogenbosch en waterschap Aa en Maas realiseert en beheert de gemeente hier de oeverbeschoeiing en voert ze het beheer en onderhoud vanaf het water uit, ook als de oostelijk watergang in de toekomst een leggerwatergang gaat vormen. De meerkosten zijn voor rekening van de gemeente 's-Hertogenbosch.'

Het waterschap is akkoord met de aangepaste waterparagraaf, onder voorbehoud van het resultaat van de hydraulische studie. Omdat sprake is van een forse overcapaciteit en ons college daarom van een gunstig resultaat overtuigd is en vanwege de noodzakelijke voortgang van het bouwplan, is ervoor gekozen onderhavig voorstel reeds aan uw raad aan te bieden. Het resultaat van de hydraulische studie zal ons college tijdens de commissie- en/of raadsvergadering mededelen.

Lijst van wijzigingen

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgesomd. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6) Financiële paragraaf

Ten aanzien van de projecten binnen het kader van de 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk' is sprake van een sluitende grondexploitatie. Alhoewel de marktomstandigheden sinds de vaststelling van de gemeentelijke visie zijn gewijzigd, kunnen de financiële consequenties daarvan vooralsnog binnen de grondexploitatie opgevangen worden. Woongebied Meerendonk betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkavels worden verkocht aan ontwikkelaars/corporaties. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Voor de gemeentelijke gronduitgifte bij de 36 twee-aaneenwoningen en geschakelde (koop)woningen wordt een koopovereenkomst gesloten met BrabantWonen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat het thans voorliggende plan financieel-economisch haalbaar is.

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

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

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijze over ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5', zoals ter inzage gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Definitief bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' behorend bij onderhavig voorstel
- Bijlagenbundel bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5':
 1. briefrapport akoestische berekening
 2. verkennend bodemonderzoek
 3. ecologisch onderzoek
 4. archeologisch onderzoek
- Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden definitief ontwerp 'Woningen Meerendonk te 's-Hertogenbosch', Van Aken Architecten d.d. 29 juni 2012
- Advies commissie ROB d.d. 25 september 2012

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, reg.nr. 12.0831;

overwegende, dat met ingang van 29 mei 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2012, reg.nr. 12.0831, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

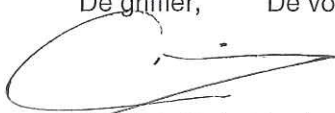
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002191-1401, en de regels 'Meerendonk, deel 5', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002191-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c of d Wro, noodzakelijk is.

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


drs. A. van der Jagt


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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 9 oktober 2012
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van
Bijlage No:

09 OKT 2012

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

I. De procedure

Ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' lag van 29 mei tot en met 9 juli 2012 ter inzage op het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. Binnen deze termijn kon iedereen ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, schriftelijk of mondeling, zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 25 mei 2012, de Bossche Omroep van 27 mei 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 27 mei 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er is één zienswijze naar voren gebracht, door Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is ontvankelijk.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder is de zienswijze van Waterschap Aa en Maas samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijze, zoals deze is ingediend, is betrokken bij de opstelling van het commentaar en de zienswijze, zoals deze is ingediend, volledig ter inzage ligt in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Waterschap Aa en Maas

a. Gebiedsgerichte benadering en consequenties bestemmingsplan

In het overleg rondom het Waterstructuurplan dat binnenkort aan de besturen van het waterschap Aa en Maas en de gemeente 's-Hertogenbosch ter vaststelling wordt voorgelegd, wordt uitgegaan van een meer gebiedsgerichte benadering. Hierbij is het de bedoeling dat bij gebrek aan bergingsruimte binnen het plangebied, bijvoorbeeld de binnenstad, gebruik wordt gemaakt van ruimte in het watersysteem. Voorwaarde hierbij is dat gebruik wordt gemaakt van de onderzoeksresultaten uit de Watersysteemanalyse 2008 van Haskoning, zodat van tevoren duidelijkheid bestaat of er daadwerkelijk voldoende ruimte in het systeem zit. Vervolgens kan er dan op wijkniveau een waterboekhouding worden bijgehouden.

Het waterschap staat niet positief tegenover het aanleveren van een nadere onderbouwing van de oplossing van de wateropgave in de afrondende watervergunningsfase. Het waterschap verzoekt dringend om in een eerder stadium, de bestemmingsplanprocedure, al duidelijkheid te verschaffen. Het waterschap vraagt in de waterparagraaf op te nemen:

- hoe groot de totale wateropgave is;
- hoeveel bergingsruimte er in het watersysteem zit;
- hoe de wateropgave wordt opgelost;
- hoeveel ruimte vervolgens in het watersysteem resteert.

Na vaststelling van het Waterstructuurplan kan deze boekhouding uit bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5, als toetsingskader voor de watervergunningverlening worden benut.

- *Na overleg met Waterschap Aa en Maas is de waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' aangepast. De aangepaste waterparagraaf gaat in op de totale waterbergingsopgave en de oplossing ervan. Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd met daarin een berekening. Wat betreft (het restant van) de bergingsruimte in het watersysteem geeft de nieuwe waterparagraaf het volgende aan: 'Voor de restopgave wordt daarom een klein deel van de beschikbare berging benut in het 'afwateringsgebied Zuid 2', buiten het nieuwe woongebied. De kans op wateroverlast is in dit gebied veel kleiner dan wat volgens de normen van het waterschap maximaal toelaatbaar is: de Watersysteemanalyse uit 2008 toont hier een forse overcapaciteit aan waterberging. Dit kan worden ingezet om het bergingstekort van Meerendonk op te lossen. Dit sluit aan op het nog niet vastgestelde 'Waterstructuurplan' van de gemeente op basis waarvan wordt gestreefd naar 'robuuste' oplossingen en waarin de inzet van de overcapaciteit in de peilvakken in de wijken als optie voor waterberging wordt aangemerkt. Bij de aanvraag van de watervergunning zal de gemeente deze oplossing nader onderbouwen met een hydraulische studie naar de effecten van de waterberging op de waterpeilen in peilvak Zuid 2. De berging van dit water uit Meerendonk zal leiden tot een geschatte peilstijging (o.b.v. de watersysteemanalyse) van minder dan 1 mm in het gehele peilvak (4.238.668 m² open water). Doordat het peilvak uitgeslagen wordt met een gemaal, is de afvoer gecontroleerd. Het te bergen water blijft daarmee daadwerkelijk in het peilvak en wordt niet afgewenteld op benedenstroomse gebieden.'*
- b. Oostelijke watergang*
- In de toelichting is aangegeven dat in overleg met het waterschap is vastgesteld dat de 'oostelijke watergang' in de toekomst geen leggerwaterloop zal zijn. Zolang het verhardingsoppervlak, waarbij vertraagd op deze watergang wordt afgevoerd, minder dan 5 hectare bedraagt is dit correct. Het waterschap verzoekt om deze 5 hectaregrens expliciet als norm op te nemen, zodat hiermee ook de achterliggende argumentatie expliciet is gemaakt.
- *De regels van bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' kunnen geen norm stellen die het plangebied overstijgt. Wel is aan de waterparagraaf toegevoegd dat de oostelijke watergang geen leggerwaterloop zal zijn, zolang het verhard oppervlak waarvan het water dat vertraagd op deze watergang wordt afgevoerd minder dan 5 hectare bedraagt. De waterparagraaf vervolgt: 'Dit betekent dat er geen zone wordt vrijgehouden als onderhoudspad. De mogelijkheid voor beheer en onderhoud blijft echter nog steeds noodzakelijk. Conform de afspraak tussen gemeente 's-Hertogenbosch en waterschap Aa en Maas realiseert en beheert de gemeente hier de oeverbeschoeiing en voert ze het beheer en onderhoud vanaf het water uit, ook als de oostelijk watergang in de toekomst een leggerwatergang gaat vormen. De meerkosten zijn voor rekening van de gemeente 's-Hertogenbosch.'*

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van
Bijlage No:

09 OKT 2012

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5'

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' is naar aanleiding van zienswijzen hoofdstuk 4 van de toelichting ('Waterparagraaf') als volgt gewijzigd:

- In lid 4.2 is 'een gemaal nabij de Pieter Langendijksingel' vervangen door 'het gemaal Bilderdijkstraat'.
- In lid 4.2 is de zin 'Bij de Pettelaarseweg slaat een gemaal het water uit op de singelgracht: de Dommel' vervangen door 'Het gemaal slaat het water uit op de singelgracht: de Dommel.'
- In lid 4.3 is de alinea 'Met een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/sec/ha (bij een T=10 situatie, conform de HNO-tool van het waterschap), een toename van de verharding van 4 hectare en de voornoemde berging van water uit de Gestelse buurt, is de totale bergingsopgave voor de hele Meerendonk 2.591 m³. Deze opgave is bepaald met de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van waterschap Aa en Maas. De benodigde waterberging wordt in de eerste plaats in de waterlopen en door infiltratie in de Gestelse buurt (samen 1.095 m³). Het natuurgebied wordt niet belast met hemelwater om de aanwezige kwetsbare kwelvegetatie te ontzien. Er rest nog een bergingsopgave van 1.496 m³' vervangen door de volgende: *'Met een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/sec/ha (bij een T=10 situatie, conform de HNO-tool van het waterschap), een toename van de verharding van 37.345 m² en de voornoemde berging van water van 17.210 m² verhard oppervlak in de Gestelse buurt, is de totale bergingsopgave voor de hele Meerendonk 2.612 m³. Deze opgave is bepaald met de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van waterschap Aa en Maas. De benodigde waterberging bestaat in de eerste plaats uit berging in de nieuw gegraven waterlopen en door infiltratie in de Gestelse buurt (samen 1.095 m³). Er rest dan nog een bergingsopgave van 1.517 m³ bij T=10. Bij T=100 moet 2.414 m³ water geborgen worden. Zie bijlage 2 voor de volledige berekening.'*
- In lid 4.3 is de alinea 'De restopgave is ontstaan omdat in dit plan conform nieuw beleid en als gevolg van de klimaatsverandering strengere normen worden gehanteerd. Bij de voorbereiding van de 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk' gold aanvankelijk een kleinere bergingsopgave. Voor de restopgave wordt een klein deel van de beschikbare berging benut in het 'afwateringsgebied Zuid 2', buiten het nieuwe woongebied. De kans op wateroverlast is in dit gebied veel kleiner dan wat volgens de normen van het waterschap maximaal toelaatbaar is: de Watersysteemanalyse uit 2008 toont hier een forse overcapaciteit aan waterberging. Dit kan worden ingezet om het bergingstekort van Meerendonk op te lossen. Dit sluit aan op het nog niet vastgestelde 'Waterstructuurplan' van de gemeente op basis waarvan wordt gestreefd naar 'robuuste' oplossingen. Bij de aanvraag van de watervergunning zal de gemeente deze oplossing nader onderbouwen' vervangen door de volgende: *'De restopgave is ontstaan omdat in dit plan de waterberging bij de voorbereiding van de 'Gemeentelijke visie woongebied Meerendonk' was ontworpen op basis van een oude norm. Vanwege de looptijd van het project en de ambities van gemeente en waterschap is besloten om de nieuwe normen te hanteren. Een deel van de bebouwing is reeds gerealiseerd. Dat beperkt de mogelijkheden voor realisatie van meer waterberging. Het natuurgebied in het noorden wordt niet ingezet voor waterberging vanwege de aanwezigheid van de zeldzame kwelvegetatie. De aanvoer van hemelwater zal dit bedreigen. Ook de ijsbaan (ten noorden van het plangebied) kan niet ingezet worden. Hier treedt waardevolle kwel uit. Deze kwel mag niet verdund worden met hemelwater. Voor de restopgave*

wordt daarom een klein deel van de beschikbare berging benut in het 'afwateringsgebied Zuid 2', buiten het nieuwe woongebied. De kans op wateroverlast is in dit gebied veel kleiner dan wat volgens de normen van het waterschap maximaal toelaatbaar is: de Watersysteemanalyse uit 2008 toont hier een forse overcapaciteit aan waterberging. Dit kan worden ingezet om het bergingstekort van Meerendonk op te lossen. Dit sluit aan op het nog niet vastgestelde 'Waterstructuurplan' van de gemeente op basis waarvan wordt gestreefd naar 'robuuste' oplossingen en waarin de inzet van de overcapaciteit in de peilvakken in de wijken als optie voor waterberging wordt aangemerkt. Bij de aanvraag van de watervergunning zal de gemeente deze oplossing nader onderbouwen met een hydraulische studie naar de effecten van de waterberging op de waterpeilen in peilvak Zuid 2. De berging van dit water uit Meerendonk zal leiden tot een geschatte peilstijging (o.b.v. de watersysteemanalyse) van minder dan 1 mm in het gehele peilvak (4.238.668 m² open water). Doordat het peilvak uitgeslagen wordt met een gemaal, is de afvoer gecontroleerd. Het te bergen water blijft daarmee daadwerkelijk in het peilvak en wordt niet afgewenteld op benedenstroomse gebieden.'

- In lid 4.4 is de alinea 'Na overleg met het waterschap is vastgesteld dat de nieuwe watergang aan de achterzijde van de nieuwe woningen in de toekomst geen leggerwaterloop zal zijn. Dit betekent dat er geen zone vrijgehouden wordt als onderhoudspad. De gemeente realiseert en beheert hier de oeverbeschoeiing' vervangen door de volgende: *'Na overleg met het waterschap is vastgesteld dat de nieuwe watergang aan de achterzijde van de nieuwe woningen geen leggerwaterloop zal zijn, zolang het verhardingsoppervlak waarvan het water vertraagd op deze watergang wordt afgevoerd minder dan 5 hectare bedraagt. Dit betekent dat er geen zone wordt vrijgehouden als onderhoudspad. De mogelijkheid voor beheer en onderhoud blijft echter nog steeds noodzakelijk. Conform de afspraak tussen gemeente 's-Hertogenbosch en waterschap Aa en Maas realiseert en beheert de gemeente hier de oeverbeschoeiing en voert ze het beheer en onderhoud vanaf het water uit, ook als de oostelijk watergang in de toekomst een leggerwatergang gaat vormen. De meerkosten zijn voor rekening van de gemeente 's-Hertogenbosch.'*
- Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd: 'Waterbergingsopgave Meerendonk'.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Meerendonk, deel 5' zijn ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:

- Taal- en schrijffouten zijn hersteld.
- Paragraaf 3.3.4 van de toelichting: de paragraaf over de Nota Wonen 2007 is vervangen door de volgende paragraaf:

Nota Wonen 2012

Ten tijde van de aanbidding van dit bestemmingsplan ter vaststelling door de gemeenteraad in haar vergadering van 9 oktober 2012 lag in de raadsvergadering van 11 september 2012 de vaststelling van de Nota Wonen 2012 voor. Conform deze nota streeft de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. In het licht van de economische omstandigheden ten tijde van de vaststelling en de verwachte groei van het inwonertal is de ambitie geformuleerd om de positie van 's-Hertogenbosch als een van de

aantrekkelijkste woonsteden te behouden. Tot 2030 moeten nog zo'n 9.800 woningen worden toegevoegd.

De problemen op de woningmarkt ten tijde van de vaststelling van de nota kunnen alleen gezamenlijk worden aangepakt, samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad: het belangrijkste uitgangspunt van de Nota Wonen 2012. In de nota zijn vier speerpunten geformuleerd: voldoende woningen bouwen, inzetten op betaalbaar wonen én op passend wonen en het maken van sterke en leefbare buurten. De vier speerpunten zijn vertaald in een aantal concrete doelen, waaronder:

- een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar voor de periode tot 2030, met een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar;
- minimaal 25% woningen in de sociale sector (huur en koop);
- stimulering van het particulier opdrachtgeverschap (C)PO;
- herintroductie van de starterslening voor bestaande koopwoningen;
- nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening ten behoeve van de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking;
- verbetering van de woningkwaliteit in buurten door onder meer renovatie, groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Het bestemmingsplan staat twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen toe. De woningen worden verkocht in het duurdere segment. Deze woningen leveren in de eerste plaats een bijdrage aan de woningproductie. In de tweede plaats wordt met deze woningen het woningaanbod in het nieuwe woongebied verder verbreed, zowel in prijsklassen als in woningtypen. In het nieuwe woongebied zijn inmiddels al 76 rijtjeswoningen gebouwd in verschillende prijsklassen. Tussen deze woningen en de nieuwe woningen zullen in de driehoek tussen de Henriette R. Holstlaan, de Louis Couperuslaan en het Marcellus Emantspad starterswoningen worden gebouwd. Ten noorden van BBS Nieuw Zuid zijn (zorg)appartementen geprojecteerd.

- In paragraaf 5.2 is de alinea 'Er is een voorlopig bouwplan ontwikkeld ... en afwisselend gevelbeeld ontstaan' vervangen door de volgende: 'Op 29 juni 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 26 twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen. In het bouwplan zijn vier verschillende geveltypen opgenomen: kopers kunnen binnen zekere grenzen kiezen uit één van deze geveltypen. Zo zal een verrassend en afwisselend gevelbeeld ontstaan.'
- In paragraaf 5.2 is de zinsnede 'Op basis van dit voorlopig bouwplan voor 36 woningen...' vervangen door 'Omdat ruimte is voor 36 woningen,...'
- In lid 2.7 van de regels is de definitie van 'oppervlakte bouwwerk' als volgt gewijzigd: 'tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidingsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.'
- In lid 4.1 is onder b toegevoegd: 'verblijfsgebied'.