

Advies planteam Kempenbaan Oost (stedenbouwkundig plan)

inzake het concept stedenbouwkundig plan van april 2025

Planteamleden:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Extern, onafhankelijk voorzitter en eindredactie:

[REDACTED]



1. Algemeen advies met betrekking tot borging van de beschreven ambities

1.1 Zorg voor juridische borging van de ambities en beoogde beeldkwaliteit van zowel gebouwen als landschappelijke invulling, zodat degene die de diverse onderdelen straks daadwerkelijk gaat ontwikkelen (bv het onderdeel woningbouw) hier ook aan gehouden is.

Het planteam is in het algemeen tevreden met de beschreven ambities in het stedenbouwkundig plan, zowel ten aanzien van de verbeelde kwaliteit van gebouwen en de inpassing daarvan in de omgeving, als van de landschappelijke invulling. Het planteam waardeert bijvoorbeeld hoe is nagedacht over de architectuur die vroeger in dit gebied bestond (enerzijds religieuze gebouwen zoals het Cenakel, anderzijds fabriekspanden) en hoe hieraan met de verbeelding van de beoogde architectuur van de “hofjes” aan de Koningshoeven wordt gerefereerd. Ook waardeert het planteam de voorgestelde landschappelijke invulling waarbij niet alleen gekozen wordt voor jonge aanplant, maar ook voor robuuste begroeiing (bomen/struiken van formaat).

Het planteam maakt zich echter wel zorgen dat sommige aspecten nog niet in detail zijn beschreven en dat sommige zaken die wel zijn besproken met het planteam geen plek hebben in het concept-stedenbouwkundig plan. Borging van die aspecten vindt het planteam belangrijk.

Het planteam vraagt aan de gemeente om te borgen dat de beschreven ambities, verbeeldingen en uitgangspunten¹ ook daadwerkelijk op enigerlei wijze juridisch worden vastgelegd als toetsbare eis/voorwaarde, waar bij de uiteindelijke realisering van de plannen door een ontwikkelaar aan voldaan moet worden. Dit punt is bij het vorige advies van het planteam (over het masterplan) ook aangedragen, waar het college op had geantwoord dat de borging zou plaatsvinden door het stedenbouwkundig plan planologisch te borgen in een Omgevingsplan. Het planteam is zoals gezegd van mening dat het aan haar voorgelegde stedenbouwkundig plan op sommige punten hiervoor nog niet concreet genoeg is. Om die borging daadwerkelijk te kunnen realiseren in het Omgevingsplan adviseert het planteam een aantal zaken in dit stedenbouwkundig plan expliciet vast te leggen en zo

¹ Zoals onder meer vormgeving bebouwing (inclusief verbeelde dakrichtingen en dakhoogtes), groene verharding als ondergrond voor parkeren en voor strook voor nooddiensten, beplantingsplan met taluds en robuust groen, vormgeving waterberging, materialisatie etc.

ook als toetsbare randvoorwaarde mee te nemen in het Omgevingsplan. We geven deze punten verder in ons advies aan.

Reactie college: Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor de nog op te stellen wijziging van het omgevingsplan/ het toetsingskader voor vervolgaanvragen. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan zullen dan ook juridisch vertaald worden en waar nodig concreter gemaakt worden in het omgevingsplan.

2. Adviezen met betrekking tot diverse onderdelen van het concept-stedenbouwkundig plan

2.1 Structuurontwerp

2.1.1 Zie af van de realisatie van een 'brandpunt' als plek van ontmoeting op het knooppunt van de Leij en Koningshoeven.

Op pagina 14 van het concept-stedenbouwkundig plan wordt het knooppunt van de Leij en Koningshoeven beschreven als een kansrijk zoekgebied voor een nieuw 'brandpunt' dat kan dienen als verbindende schakel tussen de binnenstad, het beekdal van de Leij en het historische lint van Koningshoeven. Daarbij wordt beschreven dat dit brandpunt zou kunnen uitgroeien tot een plek van ontmoeting, natuurbeleving en cultuur, geïnspireerd op de historische theetuin die ooit aan de Koningshoeven lag.

Wat het planteam betreft spreekt Koningshoeven als groene poort naar Moerenburg tot de verbeelding en juicht zij een extra fietsbrug als versterking daarvan toe. De fietsbrug als (kunstzinnig?) brandpunt is bijvoorbeeld een mooi idee. Tegelijkertijd acht het planteam een horecapunt, vanwege de te verwachten negatieve effecten in het op meerdere vlakken toch al uitgedaagd planontwikkeld gebied, niet nodig en zeer onwenselijk.

Reactie college: Vanuit verschillende projecten/ initiatieven komt het idee voor een 'brandpunt' voorbij (Leijpark, Knooppunt Leij-Koningshoeven, Un Bietje Groen). Over wat dit brandpunt precies moet zijn - een theehuis, horeca of iets anders – en over wat hiervoor de meest geschikte locatie hiervoor is, is door de gemeente nog geen formeel standpunt ingenomen. We denken bij een brandpunt aan een (kleinschalig) herkenningspunt van de kruising van verschillende (historische) lijnen (de cultuurhistorische lijn Koningshoeven, de waterlijn van de Leij en de stad-land verbinding van de fietsbrug), bij de inpassing dient rekening gehouden te worden met de ligging van de ecologische verbindingzone. We zijn van mening dat het realiseren van zo'n punt van toegevoegde waarde is voor het gebied en de fietsverbinding. Bij de keuze voor een locatie wordt ook gekeken naar de juiste maat, schaal en functie van het brandpunt (ook i.r.t. overlast en stedenbouwkundig draagvermogen van de locatie). Het zoekgebied (dat dus niet alleen voor het knooppunt van de Leij en de Koningshoeven geldt) blijft daarom in het stedenbouwkundig plan staan, wel is de tekst aangepast naar aanleiding van uw opmerking en deze reactie.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp woningbouwlint Koningshoeven

2.2.1 Leg de maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing van 'gedeelde hoven' vast op respectievelijk 6,5 en 9,5 meter

Het planteam is gecharmeerd van het ontwerp van de '2 hoven', waarmee wordt gerefereerd aan de voormalige religieuze bebouwing in dit gebied. Het planteam vindt echter een ommissie dat de maximale goot- en nokhoogtes niet zijn aangegeven. Juist vanwege de juridische borging en ter voorkoming dat uiteindelijk iets anders wordt gerealiseerd dan het beeld dat nu is neergelegd, hecht het planteam er

aan dat deze wél expliciet worden benoemd. Bij de planteambijeenkomsten is gesproken over goothoogtes van maximaal 6,5 meter en nokhoogtes van maximaal 9,5 meter. Bij het laatste planteam is ten aanzien van de nokhoogtes van de 'ruggen' van de bebouwing aangegeven dat hier mogelijk nog voor hogere nokhoogtes zou kunnen worden gekozen. Het planteam is hier géén voorstander van. Een goothoogte en nokhoogte voor de hofjes van respectievelijk 6,5 en 9,5 meter geeft de architect genoeg speelruimte om woningen te realiseren van flinke omvang (een woning met drie lagen hoeft niet hoger te zijn dan 8,10m, maar gezien het karakter van het gebied en de gewenste bouwstijl, begrijpt het planteam de wens om hoger te kunnen bouwen).

Het planteam dringt er daarom op aan om de dakgoothoogte en nokhoogte van deze woningen te maximaliseren op respectievelijk 6,5 en 9,5 meter omdat dit het zicht op het SDC (ruim) wegneemt, de architect veel creatieve ruimte biedt, maar het laag genoeg is om het groen erachter vanuit de Koningshoeven te kunnen zien/ervaren. Meer groen aanzicht draagt naast het woongenot voor de omwonenden, bovendien bij aan de 'groene poort' die de Koningshoeven voor de stad vervult in de richting van Moerenburg.

Reactie college: De door u genoemde hoogte maten zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en worden ook overgenomen in de planregels van het omgevingsplan.

2.2.2 Geef aan wat de maximale hoogte wordt van de daken en van het hoogte-accent van de markante markering op de hoek van de hoekkavel

Het planteam is gecharmeerd van de uitwerking van de hoekkavel waarbij met de zadeldaken en het hoogte-accent wordt gerefereerd aan fabrieksbebouwing zoals ook die in de omgeving vroeger te vinden waren. Het planteam mist een duiding van de maximale bouwhoogtes van deze hoekkavel. Het planteam heeft er geen bezwaar tegen als het dakenspel van deze kavel hoger zou worden dan 9,5 meter. Het planteam kan zich voorstellen dat hogere bouwhoogtes wellicht nuttig zijn om een symbiotische relatie te kunnen realiseren met de machtige panden erachter van de ambulancepost en het SDC, waardoor het geheel zich comfortabeler naar de omgeving manifesteert. Het planteam is echter wel van mening dat in het bestemmingsplan bepaald moet worden wat deze maximale hoogtes zijn.

Reactie college: De bebouwing op het hoekkavel bestaat uit 2 delen: een hoog en een laag deel. Het hoge deel markeert de nieuwe kruising en heeft een goothoogte van 7,5 meter, een nokhoogte van 10 meter en deels een plat dak op 11,6 meter. Het lage deel heeft goothoogten van 4,0 meter en nokhoogten van 5,5 meter. Met deze hoogten kan het zich als totaal volume meten met de schaal van de ambulancepost erachter en voegt het zich, met de hoogte van het hoge deel, eveneens goed in de schaal van in de Koningshoeven. Het lage deel verhuult het zicht op de ambulancepost én laat het hoge deel een markante verschijning zijn op de hoek waarbij de hoogte zich voegt in de bestaande structuur van de Koningshoeven. Deze hoogtes zijn naar aanleiding van u opmerking opgenomen in het stedenbouwkundig plan en worden juridisch geborgd in de planregels van het omgevingsplan.

2.2.3 Voorzie de erfafscheidingen bij de parkeercoffers (van zowel 'gedeelde hoven' als van 'hoekkavel') van een muur van 2,5 meter hoogte over de gehele lengte van de parkeercoffers en geef deze een uitstraling die te vergelijken is met oude kloostermuren

Op pagina 32 is aangegeven dat bij de parkeercoffers strategisch een tuinmuur wordt geplaatst in plaats van een haag, om geluidsoverlast van parkerende auto's te vermijden. In de schets is deze tuinmuur niet doorgetrokken over de hele lengte. Het planteam hecht er aan om deze muur over de hele lengte te realiseren om zowel geluid- als lichthinder voor aangrenzende percelen tegen te aan. Hiernaast is de

gewenste hoogte van deze tuinmuur niet aangegeven en wordt niet beschreven hoe deze tuinmuur er uit zou moeten zien. Het planteam is van mening dat de tuinmuur 2,5 meter hoog zou moeten zijn en een uitstraling zou moeten hebben zoals van voormalige kloostermuren. Tot slot constateert het planteam dat deze tuinmuur alleen is ingetekend aan de zijde van de bebouwing van Koningshoeven 79-81, terwijl dit principe naar mening van het planteam toegepast zou moeten worden bij alle zijden waar de parkeercoffers grenzen aan bestaande woonbebouwing, om zowel geluidsoverlast als lichthinder voor aangrenzende bewoners tegen te gaan.

Reactie college: Uw opmerking over het doortrekken van de tuinmuur over de gehele lengte van percelen waar de parkeercoffers grenzen aan woonbebouwing is grotendeels overgenomen en verwerkt in het stedenbouwkundig plan. De exacte hoogte en vormgeving (van de (klooster)muur) zal bij de nadere uitwerking verder worden vormgegeven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt wel meegegeven dat we hierbij denken aan een hoogte tussen de 1,70 en 2,00 m en dat 2,50 m als te hoog wordt gezien. Bij een muur van 1,70 – 2,00 m wordt geluid en lichthinder voldoende beperkt. Daarnaast kijken we bij het ontwerpen van de muur definitief hoe ver we deze doortrekken aan de zijde van de Koningshoeven, om hier het groene karakter aan de Koningshoeven, dat met de hagen beoogd wordt, te borgen. Het respecteren van de privacy van omwonenden zal uiteraard ook een belangrijke rol spelen bij het uiteindelijke ontwerp. Om beide aspecten te borgen zal de kloostermuur in ieder geval worden doorgetrokken tot een stuk voorbij de woningen, maar niet geheel tot aan de Koningshoeven.

2.2.4 Verlaag het aantal parkeerplaatsen van de parkeercoffer aan de zijde van woning Koningshoeven 79

De woning gelegen aan Koningshoeven 79 is met de voorzijde westelijk georiënteerd en daarmee direct gericht op de nieuwbouw en de parkeercoffer met de meeste parkeerplaatsen. Het betreft een kleine afstand van 6 meter. Vanuit de slaapkamers van genoemde woning zal geluidhinder ondervonden worden indien er geen fysieke afscheiding -een muur- wordt geplaatst. Om de overlast tot een minimum te beperken wordt geadviseerd de parkeer capaciteit te herverdelen onder de andere coffers, zodat de parkeerdruk direct naast nummer 79 verlaagd wordt.

Reactie college: Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk om de overige parkeercoffers uit te breiden, dit zal namelijk ten kosten gaan van de omvang van de groene ruimte tussen deze parkeercoffers en het SDC, terwijl de ruimte hier kleiner is dan ter hoogte van de parkeercoffer grenzend aan Koningshoeven 79. Het is van belang bij de woonbebouwing/parkeercoffers een voldoende robuuste groene inpassing te behouden tussen het SDC/ de ambulancepost en het woningbouwlint aan de Koningshoeven. Daarnaast zijn we van mening dat door het realiseren van een kloostermuur ter plaatse van de woningen (zie de reactie onder 2.2.3) voldoende maatregelen worden getroffen om hinder tot een acceptabel niveau te beperken.

2.2.5 Borg de toegankelijkheid van de garage van het pand Koningshoeven 69a, bij voorkeur door de parkeercoffer te spiegelen

De parkeercoffer aan de zijde van de woning Koningshoeven 69a (richting ambulancepost) is tegen de ingang van de garage van deze woning getekend. De garage moet te allen tijde toegankelijk blijven. Het planteam adviseert daarom om de parkeercoffer hier geheel gespiegeld te projecteren. Dan blijft de garage vrij en staan de auto's ook wat verder van deze woning af.

Reactie college: De door u voorgestelde wijziging is overgenomen in het stedenbouwkundig plan.

2.2.5 Betrek direct aanwonenden bij de beplanting die te zien is bij de doorzichten in de parkeerkoffers

Het planteam heeft kennis genomen van de opmerkingen van de Omgevingscommissie over de kwaliteit van het doorzicht bij de parkeerkoffers. Het planteam is benieuwd naar hoe dit verder uitgewerkt wordt. Daarbij ziet het planteam graag dat de direct aanwonenden betrokken worden bij de keuze van de beplanting waar het doorzicht op gaat uitkijken.

Reactie college: Met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij, nadat zij de landschappelijke inpassing nader hebben uitgewerkt, een voorstel zullen doen voor de inrichting van deze zones en dit voor zullen leggen aan direct omwonenden.

2.2.6 Pas de gevelopeningen van de nieuwe woningen zodanig aan dat privacy van de omwonenden wordt geborgd.

Geadviseerd wordt het zicht vanuit (de ramen van) de nieuw te bouwen woningen in de bestaande woningen en in de tuinen van bestaande woningen, vanuit de regels in het omgevingsplan onmogelijk te maken zodat de privacy van bestaande bewoners niet wordt aangetast. Wat bestaande bewoners betreft kan dit door bouwkundige maatregelen te treffen dan wel door met de bestaande bewoners afspraken te maken over strategisch aan te brengen zicht-ontnemende beplanting door de ontwikkelaar.

Reactie college: Het is redelijkerwijs niet mogelijk om alle inblik van de nieuw te bouwen woningen in de tuinen en bestaande woningen doormiddel van bouwkundige maatregelen en/of groen te voorkomen. Ook op de eerste verdieping zullen namelijk ramen (moeten) worden gerealiseerd. Wel worden de woningen zo vormgegeven dat de leefruimtes op de begane grond gesitueerd zijn. Vanuit daar wordt direct zicht weggenomen door de muur aan de zijde van de parkeerkoffers. Op de eerste verdieping zullen zich uitsluitend extensief benutte ruimtes (zoals slaapkamers, badkamers etc.) bevinden aan de zijde van bestaande woningen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen is circa 20 meter, wat voldoende ruimte geeft – i.c.m. erfafscheidingen, de plaatsing van ramen en de indeling van de leefruimtes – om de privacy van de bestaande woningen te garanderen. De afstand tussen de bestaande woningen aan de Koningshoeven variëren in de huidige situatie, waarbij meerdere ook korter op elkaar staan. 20 meter wordt daarom (ook i.c.m. de overige maatregelen die worden getroffen) als aanvaardbaar beschouwd, ter plekke van de nieuwe woningen.

2.2.7 Tref stedenbouwkundige maatregelen om overlastgevende activiteiten te voorkomen

Het planteam constateert dat de parkeerkoffers en de groene ruimte tussen het SDC en Koningshoeven privaat terrein zijn en daarmee niet toegankelijk voor derden. De parkeerkoffers kunnen een aanzuigende (of mogelijk versterkende) werking hebben op de reeds zichtbare overlastgevende activiteiten als 'hangen en dealen'. Het planteam adviseert om in het omgevingsplan -aanvullend op de sociale controle door bewoners zelf- op te nemen dat bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om dergelijke overlast te voorkomen. Hierbij denkt het planteam aan te plaatsen hekken/poorten om het private karakter van het terrein af te kunnen dwingen.

Daarnaast kan de 'doorloop' aan de achterzijde van de parkeerkoffers naar de groene ruimte tussen bebouwing en SDC, door de zichtlijn die wordt gecreëerd op het groen, onbedoeld een aantrekkelijke uitstraling hebben op wandelaars en crossers die er naar toe willen gaan en mensen die er de hond willen uitlaten. Het planteam adviseert in het omgevingsplan afdwingbare tegenmaatregelen op te laten nemen in de vorm van hagen en/of af te sluiten doorgangen, om dit aanzuigende effect te minimaliseren en onbevoegde toegang vanuit de parkeerkoffers tot het terrein te voorkomen.

Reactie college: De subtiele overgang van publiek naar privaat kenmerkt deze plek en bepaalt mede de kwaliteit van de gekozen woonvorm. We kunnen daarom niet toezeggen dat er hekken/poorten worden geplaatst bij de ingang van de parkeerplaatsen. Bij de nadere uitwerking van de parkeerhoven en erfafscheidingen zullen we nader onderzoeken of bij de ingang van de parkeerhoven op subtiele wijze hekken/poorten kunnen worden ingepast. De parkeerhoven worden in ieder geval zodanig (privaat) vormgegeven dat bezoekers het gevoel hebben te gast te zijn. Daarnaast wordt bij het ontwerp van de woningen zorggedragen voor het feit dat er voldoende zicht/ sociale controle op deze parkeerplaatsen is.

Het gebied tussen het SDC (stadsdistributiecentrum) en de hofbebouwing wordt daarnaast in zijn geheel omsloten door een hekwerk in combinatie met een haag. De parkeerkoffer bij het meest noordelijk bouwblok wordt aan de achterzijde doormiddel van een hekwerk in combinatie met een haag afgesloten van de achterliggende groenzone (zie pagina 51 van het stedenbouwkundig plan). De enige plek waar geen hek/haagcombinatie is voorzien is aan de zuidzijde van de nieuw te realiseren weg, ten oosten van de ambulancepost. Hiermee is het groene gebied achter de woningen voldoende toegankelijk gemaakt vanuit de parkeerkoffers.

2.3 Architectonisch ontwerp ambulancepost inclusief verkeersknoop

2.3.1 Borg dat uitgaand vrachtverkeer van het stadsdistributiecentrum niet rechtsaf kan slaan richting Koningshoeven.

In antwoord op het in januari 2025 door het planteam gegeven advies op het masterplan heeft het college aangegeven dat het college de mening van het planteam deelt dat verkeer van het SDC het perceel via de Kempenbaan moet verlaten. De gemeente heeft daarbij toegezegd de rijbaan tussen Kempenbaan en Koningshoeven zo te ontwerpen dat uitrijden via Koningshoeven (vrijwel) onmogelijk gemaakt wordt voor groot vrachtverkeer. Uit de schetsen van de verkeersknoop op pagina 42 kan het planteam onvoldoende opmaken of hieraan ook wordt voldaan. Aan het planteam is aangegeven dat dit nog inzichtelijk gemaakt zal worden via bijvoorbeeld draaicirkels waaruit zou moeten blijken dat vrachtverkeer dat van het SDC komt de draai naar rechts niet kan maken. Op dit moment heeft het planteam deze nadere onderbouwing nog niet ontvangen. Het planteam benadrukt nogmaals het belang van de borging van deze toezegging van het college.

Het college deelt de mening van het planteam dat verkeer van het SDC het perceel via de Kempenbaan moet verlaten. De gemeente zal de rijbaan tussen Kempenbaan en Koningshoeven zo ontwerpen dat uitrijden via Koningshoeven zoveel mogelijk wordt ontmoedigd. Er wordt o.a. een krappe bocht rechtsaf gemaakt, overgang naar 30 km/u met aankondiging van de aslastbeperking vermeld op borden en wordt een busvriendelijke drempel aangebracht. Uiteraard moet de Koningshoeven wel bereikbaar blijven voor hulpdiensten en ander bestemmingsverkeer. Daarnaast wordt opgemerkt dat het na realisatie van de nieuwe kruising voor vrachtverkeer te allen tijde gemakkelijker en sneller is om te rijden via de Kempenbaan in plaats van via de Koningshoeven (en daarmee over de smalle burg met aslastbeperking over het kanaal).

2.4 Landschappelijke inpassing

2.4.1 Borg dat zoveel mogelijk 'robuust groen' wordt geplant: bomen en struiken die al tot een groot formaat zijn gegroeid.

Het planteam heeft waardering voor hoe groen het plan oogt. Het planteam hoopt dat het er inderdaad zo uit zal gaan zien als nu op de tekeningen staat. Daarbij ziet het planteam graag zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en dat er zoveel mogelijk robuust groen (al van aanzienlijk formaat) wordt teruggeplant. Zowel ter compensatie van bomen die verwijderd worden als om zo snel mogelijk het beoogde groene resultaat te bereiken.

Reactie college: Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk bestaande bomen behouden zullen blijven. Hierbij wordt wel opgemerkt dat dit vanwege de benodigde ophoging van het terrein niet altijd mogelijk is. Indien Intospace bomen wilt kappen, zullen ze moeten motiveren waarom dit noodzakelijk is en hoe dit gecompenseerd zal worden en zal dit getoetst worden aan de bomenverordening. Ook op gronden die in bezit zijn van de gemeente zullen we waar mogelijk bestaande bomen behouden. Waar dit niet mogelijk is geldt ook voor ons dat we moeten motiveren waarom dit niet kan en hoe dit gecompenseerd zal worden, dit zal getoetst worden aan de bomenverordening. In de uitwerking van de Landschappelijke inpassing is er ook rekening gehouden met een compensatie van het bestaande groen. Het beplantingsplan wordt opgesteld vanuit de Integrale beplantingsmethode (IBR) om een zo natuurlijk mogelijk beeld te creëren tussen boom, heesters en kruidachtige vegetatie. Het plantenschema bestaat uit laanbomen, geveerde bomen en solitaire heesters en daarbij wordt er aangeplant op een vrijstaande vorm oftewel de planten gaan niet met elkaar in concurrentie. Hierdoor kunnen de soorten uitgroeien tot een volwaardige wasdom waardoor de bloei en vruchtvorming optimaal tot uiting kan komen. De aanplant in grootte voor de bomen zal variëren in 30-35, 20-25 en 18-20 (cm stamomtrek gemeten op 1.10 meter bovenkant kluit). De drie verschillende maten zorgen voor een gelaagdheid in de tijd en versterken het natuurlijke karakter. Voor de heesters wordt een maat van 150-175 en 200-225 cm hoogte toegepast.

De boomsoorten bestaan uit zuilvormige geveerde bomen, al dan niet wintergroen of met behoud van dor blad in de winter, breed uitgroeïende laanbomen en geveerde bomen.

De uiteindelijke uitwerking van de landschappelijke inpassing van het SDC zal nog door Intospace ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd (uiterlijk 3 weken voor start bouw van het SDC worden voorgelegd). De realisatie en instandhouding van de inpassing rondom het SDC zoals die is goedgekeurd door de gemeente, is geborgd doormiddel van de vergunning. Voor de ambulancepost zullen we dit ook verankeren in de nog te doorlopen planologische procedure.

2.4.2 Stem de keuze van beplanting die direct grenst aan de bestaande woningen aan de Koningshoeven af met deze bewoners.

De schetsen lijken al vrij gedetailleerd. Het planteam vermoedt echter dat dit nog geen concreet beplantingsplan is en adviseert daarom om te borgen dat bij de daadwerkelijke beplanting met bewoners van de aangrenzende percelen wordt afgestemd welke bomen/struiken (bv groenblijvend dan wel bruin-blad-behoudend) direct achter hun percelen worden geplant.

Reactie college: Met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij nadat zij de landschappelijke inpassing nader hebben uitgewerkt een voorstel zullen doen voor de inrichting en dit voorstel voor zullen leggen aan de omwonenden die aan de achterzijde direct grenzen aan de landschappelijke zone.

2.4.3 Borg dat de waterberging met semi-permanente natte zones niet negatief en bij voorkeur positief bijdraagt aan al bestaande problemen in het gebied

Het planteam waardeert het ontwerp van de waterberging met verschillende dieptes en verschillende vormen (soort 'vingers'). Vanuit het planteam is zowel bij bespreking van het masterplan als bij bespreking van het ontwerp-stedenbouwkundig plan aangegeven dat de bewoners in het gebied regelmatig wateroverlast ervaren. De bedoeling was dat de 'wadi' dit probleem niet zou verergeren en bij voorkeur zelfs de waterhuishouding in de bodem van de hele omgeving hierdoor positief wordt beïnvloed. Aan het planteam is aangegeven dat nog onderzocht wordt hoe de infiltratie in de bodem zo nodig verbeterd kan worden om dit doel te bereiken. Graag ziet het planteam dat deze functie van de wadi wordt geborgd. Een goede infiltratie voorkomt bovendien dat het gebied van de wadi dermate nat wordt dat ongedierte zoals ratten hiervoor wegvluchten naar de percelen van omwonenden (dit is nu al een probleem).

Reactie college: Bij de invulling van de wateropgave is het toekomstige bassin dusdanig ingericht dat er zoveel mogelijk oeverruimte ontstaat voor flora en fauna. De diepte van de wadi is groter geworden dan de eerste berekeningen die een wadi voorschreven van 50 cm. Door de vorm is er meer ruimte ontstaan om bomen en heesters aan te planten waardoor de aanblik op het SDC wordt verminderd. De wadi krijgt een nood overloop op de sloot aan de zuidzijde (afslag A58) waardoor het terrein niet onderwater kan komen te staan. Dit vermindert de kans dat ongedierte zijn toevlucht gaat zoeken bij percelen van omwonenden. De wadi zal hierdoor ook naar verwachting geen negatief effect hebben op de naastgelegen percelen. In een natte periode kan het voorkomen dat het lagere deel van de wadi langdurig water bevat en heel geleidelijk infiltreert. Een voordeel is dat aanwezigheid van natte en droge oevers de biodiversiteit versterkt.

In de vergunning hebben wij daarnaast de volgende voorwaarde gesteld ten aanzien van waterberging en riolering: "Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dient een rioleringsplan ter beoordeling en goedkeuring ingediend te worden. Bij de technische uitwerking moet voldaan worden aan de voorwaarden uit het rioleringsadvies." De gemeente beoordeelt nog of de uiteindelijke uitwerking van de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden. Hiermee is dit aspect geborgd.

2.4.4 Neem in de plannen een talud/grondwal op in het gebied tussen de wadi en het SDC

Op pagina 60 is aangegeven dat buiten de waterberging op cruciale plekken grondwallen zullen worden aangebracht om de hoogte van de bomen en heesters visueel te versterken. Uit de schetsen kan het planteam niet goed opmaken waar die precies zullen komen. Het planteam zou graag zien dat de bomen en heesters die het SDC aan het zicht moeten onttrekken zo hoog mogelijk zijn en adviseert daarom om de bomen/struiken tussen de wadi en het SDC sowieso op een hoogte te plaatsen.

Reactie college: Er is gekozen voor een afwisseling in de profilering, waar mogelijk, van het maaiveld. De noodzakelijk brandweerroute voor calamiteiten tussen de SDC en de percelen van de bewoners aan de Koningshoeve en het inpassen van de wadi beperkt de ruimte van deze verhogingen. De verhogingen aan deze zijde van het pand zullen minimaal 80 -100 cm hoog worden en daarop komen dan de bomen en heesters te staan. Hiermee wint de beplanting tijd in hoogte bij aanplant.

2.4.5 Tref maatregelen om lichthinder van aankomend verkeer op onder meer de woningen Koningshoeven 48 en 50 tegen te gaan.

Het planteam voorzag al bij haar advies van januari 2025 overlast van koplampen door verkeer dat vanaf de nieuwe verbindingsweg (die bij voorkeur naar Isidoor Janssens vernoemd wordt) naar de Koningshoeven rijdt, met name bij de woningen Koningshoeven 48 en 50. Het planteam adviseerde hier maatregelen voor te treffen (bijvoorbeeld door plaatsing van groen) om dit tegen te gaan.

In reactie op dit advies heeft het college aangegeven hiermee rekening te zullen houden bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de rijbaan. Het plaatsen van bijvoorbeeld een groene haag zou een mogelijkheid zijn om lichthinder te voorkomen. Het planteam heeft geconstateerd dat hier bij de uitwerking in het onderhavige concept-stedenbouwkundig plan niets over is opgenomen. Bij bespreking hiervan bij de planteambijeenkomsten met de gemeente is geopperd dat dit opgepakt kan worden in overleg met de bewoners die dit betreft, waarbij is geopperd dat dit wellicht zou kunnen worden gerealiseerd door een aanpassing in de voortuinen van deze woningen. Het planteam zou graag zien dat ergens wordt geborgd dat hier aandacht aan zal worden besteed en dat áls er aanpassingen nodig/gewenst zijn om eventuele lichthinder tegen te gaan, de kosten hiervan dan niet voor rekening van die bewoners zullen zijn.

Reactie college: Bij de uitwerking van het wegontwerp van de kruising nemen we dit mee. Wanneer het definitieve ontwerp hiervan bekend is, kan goed beoordeeld worden of en waar het noodzakelijk is om maatregelen te treffen om lichthinder te voorkomen. Hierover gaan we t.z.t. in overleg met de bewoners van deze panden en bespreken we of en welke maatregelen er getroffen kunnen/zullen worden. Het plaatsen van bijvoorbeeld een groene haag in de voortuin is een mogelijkheid om lichthinder te voorkomen.

3. Slotopmerking

Het planteam ziet dat bij de vogelvlucht-perspectieven vanuit de nieuwe verbindingsweg deze wordt aangeduid als 'weg-zonder-naam'. Het planteam herhaalt nog maar eens dat ze graag ziet dat deze nieuwe verbindingsweg vernoemd wordt naar Isidoor Janssens (zie advies planteam november 2024).

Reactie college: Uw suggestie is ons bekend en wij zullen deze sympathieke suggestie aan de straatnamencommissie voorleggen wanneer het proces rondom de naamgeving van de weg wordt opgestart.