

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 11.0523
B&W verg. : 24 mei 2011

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "Eikendonk"

1) Status

Het voorliggende bestemmingsplan "Eikendonk" betreft een ontwerpbestemmingsplan dat ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie wordt gelegd ten behoeve van de vaststelling te zijner tijd door de gemeenteraad.

2) Samenvatting

In het najaar 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Eikendonk" voor de inspraak ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de fysieke herstructurering van de wijk Eikendonk mogelijk. In dat kader zal BrabantWonen 165 woningen slopen en o.a. 142 woningen en 19 wooneenheden voor een bijzondere doelgroep terugbouwen. Tegen het plan zijn 9 inspraakreacties ingediend. De ingediende reacties hebben veelal betrekking op de gekozen aanpak ten aanzien van het parkeren (bewoners verwachten een tekort aan parkeerplaatsen) en op de bereikbaarheid van de bestaande bedrijven in de wijk.

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen bepaald op basis van de nota Parkeernormen. Het door een onafhankelijk adviesbureau uitgevoerde parkeeronderzoek, waaruit een lagere parkeernorm voor bestaande woningen kon worden afgeleid, is niet langer toegepast. Dit betekent dat ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan er in de openbare ruimte ongeveer 40 parkeerplaatsen meer worden aangelegd.

Om de leefbaarheid en het woonklimaat van Eikendonk te verbeteren is het wenselijk om de Maastrichtseweg ter hoogte van de Lambooybrug voor het gemotoriseerde verkeer te knippen. Ook na realisatie van deze 'knip' blijven de bestaande bedrijven in de wijk goed bereikbaar. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de situering van openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de bestaande bedrijven. Voor de ingang van beide bedrijven zullen geen parkeerplaatsen worden aangelegd, zodat een goede bevoorrading en toegankelijkheid van deze bedrijven is gewaarborgd.

Naast de sloop- en nieuwbouwplannen van BrabantWonen is in het ontwerpbestemmingsplan de opwaardering van de bestaande café/coffeeshop aan de Maastrichtseweg 70 meegenomen. De eigenaar van het pand heeft het voornemen om de bestaande horeca-inrichting (begane grond) uit te breiden met een restaurantfunctie en op de verdiepingen 4 woningen te realiseren. Tegen deze opwaardering bestaan ruimtelijk en functioneel geen bezwaren.

De aanpassingen ten gevolge van de inspraak en de ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat van 30 mei 2011 gedurende 6 weken ter

visie zal worden gelegd. Tijdens de ter visie legging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Vervolgens zal het bestemmingsplan met eventuele zienswijzen ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Habraken

Tel. : 073-6155626

E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In september 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan "Eikendonk" in het kader van de inspraak ter inzage gelegd en voor vooroverleg ingestuurd naar diverse instanties. Dit bestemmingsplan maakt de fysieke herstructurering van de wijk Eikendonk mogelijk. De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen op het plan. Hieronder zal daar nader op worden ingegaan.

5) Inhoud

Besluitengeschiedenis

Reeds in 1999 is de wijk Eikendonk aangewezen als aandachtsgebied in het kader van het Programma Grote Stedenbeleid. Dit programma is gericht op de aanpak van sociale, economische en ruimtelijke problemen en het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid. Over de herstructurering van Eikendonk heeft uw raad reeds meerdere besluiten genomen.

Raadsbesluit 20 maart 2007

In dit besluit heeft uw raad een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het te hanteren programma, de ruimte en de aanpak bij de herontwikkeling van Eikendonk. Daarbij is o.a. besloten om een algehele ontwikkelingsvariant te onderzoeken, die uitgaat van mogelijke sloop van álle woningen in Eikendonk.

Raadsbesluit 26 juni 2007

De algehele ontwikkelingsvariant die uitging van mogelijke sloop van alle woningen heeft destijds vooral bij de particuliere woningeigenaren en de huurders van de woningen aan de Oostwal geleid tot grote ongerustheid en onzekerheid. Ook kwam hierdoor de particuliere woningmarkt in Eikendonk op slot te zitten en werden plannen tot woningverbetering uitgesteld. Hiermee dreigde een proces in gang gezet te worden, dat zou leiden tot versnelde achteruitgang van de kwaliteit van desbetreffende woningen in plaats van woonverbetering. Om die reden is een eerste globale financiële verkenning naar de haalbaarheid van de algehele ontwikkelingsvariant uitgevoerd. Op basis van deze financiële verkenning, de uitgangspunten aangaande de woningdifferentiatie én de grote maatschappelijke weerstand is het uitwerken van de algehele ontwikkelingsvariant geen realistische en haalbare optie gebleken.

Op 26 juni 2007 heeft uw raad dan ook besloten om van deze variant af te zien. Besloten is tot een fasegewijze aanpak van de herstructurering, de sloop van alle sociale huurwoningen (met uitzondering van die aan de Oostwal) en een onderzoek naar de mogelijkheden om (delen van) het particuliere woningbezit in het vernieuwingsproces mee te nemen. Grootschalige sloop van particuliere woningen is niet aan de orde.

Raadsbesluit 30 juni 2008

Op 30 juni 2008 heeft uw raad de keuze gemaakt voor een stedenbouwkundige variant en de vaststelling van het herstructureringsplan. De vaststelling van het herstructureringsplan was met name van belang voor de huurders van de te slopen woningen, omdat daardoor het Sociaal Plan formeel in werking trad. In het Sociaal Plan hebben de huurders afspraken gemaakt met BrabantWonen over o.a. herhuisvestingsurgentie, verhuis- en inrichtingsvergoeding, terugkeer mogelijkheid etc..

Als stedenbouwkundige variant is gekozen voor de zogenaamde variant 1. Deze gaat uit van sloop/nieuwbouw op de huidige schaal van Eikendonk. In deze variant ligt het accent op grondgebonden eengezinswoningen. Ten gunste van het behoud van de samenhang binnen Eikendonk en een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen bestaan de nieuwe woningen overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het middenblok, gelegen tussen de Nieuw- Ambachtstraat en Willem Deckersstraat, wijkt hier vanaf. Hier zal nieuwbouw wat hoger zijn, waardoor een verdergaande woningdifferentiatie mogelijk is.

Deze stedenbouwkundige variant vormt de basis van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Planinhoud

Het bestemmingsplan heeft tot doel om de fysieke herstructurering van Eikendonk mogelijk te maken. Hiermee moet de kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk sterk worden verbeterd. Het gaat daarbij enerzijds om de kwaliteit van de bebouwing (sloop van verouderde woningen en nieuwbouw van woningen, die voldoen aan de wooneisen van deze tijd) en anderzijds om de kwaliteit van de openbare ruimte door herinrichting.

De basis van deze fysieke herstructurering wordt gevormd door de sloop- en nieuwbouwplannen van BrabantWonen. Er zullen in totaal 165 woningen worden gesloopt. Dit betreffen de woningen rondom het Eikendonkplein, de woningen tussen de Willem Deckersstraat, de Maastrichtseweg, de Nieuw-Ambachtstraat en De Bossche Pad en de woningen aan de oostzijde van de Nieuw-Ambachtstraat.

Het nieuwbouwplan omvat de bouw van 142 woningen en een woonvoorziening voor een bijzondere doelgroep (19 wooneenheden). De nieuwe woningen zullen als volgt over de 3 locaties (zoals aangegeven op de bijgevoegde situatietekening) worden verdeeld:

- Locatie 1: 70 eengezinswoningen;
- Locatie 2 (middenblok): 36 stadswoningen, 18 appartementen en 19 wooneenheden voor een bijzondere doelgroep. De stadswoningen aan de Bossche Pad hebben een werkruimte/atelier op de begane grond. Aan de zijde van de Maastrichtseweg is op de begane grond ruimte gereserveerd voor kleinschalige bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening. Deze ruimte kan eventueel ook gekoppeld worden aan de erboven gelegen woningen. Ook is hier de ontwikkeling van een buurtkamer mogelijk.
- Locatie 3: 18 grondgebonden starterswoningen.

Op locatie 1 worden grondgebonden woningen in nagenoeg dezelfde ruimtelijke opzet teruggebouwd. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. Het Eikendonkplein blijft gehandhaafd, maar zal autoluw en groen worden ingericht, zodat de verblijfskwaliteit sterk verbetert.

Op locatie 2 zal de ruimtelijke opzet wezenlijk wijzigen. De twee bouwblokken aan weerszijden van de Bazeldonkstraat worden samengevoegd en de Bazeldonkstraat zal aan het wegverkeer worden onttrokken. Hierdoor ontstaat één groot bouwblok, waardoor een gemengd programma mogelijk wordt. Op de begane grond ligt een parkeervoorziening op eigen terrein van circa 90 parkeerplaatsen. Langs de Willem Deckersstraat en de Nieuw-

Ambachtstraat zijn stadswoningen in twee lagen met kap gepland. Aan De Bossche Pad en de Maastrichtseweg zal de nieuwbouw in twee lagen zonder kap worden gebouwd. De ruimtes op de begane grond aan de Maastrichtseweg kunnen eventueel als bedrijfsruimte in gebruik worden genomen. Boven de parkeervoorziening is een appartementengebouw (in 5 lagen met kap) gesitueerd. Hierin worden ook de wooneenheden voor een bijzondere doelgroep gerealiseerd.

Op locatie 2 bevindt zich nu nog de bestaande cafetaria. BrabantWonen is met de eigenaar van dit pand nog in onderhandeling over aankoop of herplaatsing binnen het plangebied, aangezien dit pand voor de integrale planrealisatie noodzakelijk is. Indien blijkt dat niet tot minnelijke overeenstemming kan worden gekomen, zal hiervoor een onteigeningsprocedure in gang worden gezet.

Op locatie 3 zullen grondgebonden woningen in twee lagen met kap worden gebouwd. Dit betreffen drie blokken starterswoningen, die 'rug aan rug' liggen. Tussen de blokken bevinden zich twee entree-hofjes.

Naast de sloop- en nieuwbouwplannen van BrabantWonen is in het bestemmingsplan de opwaardering van de bestaande café/coffeeshop aan de Maastrichtseweg 70 meegenomen. De eigenaar van het pand heeft het voornemen om de bestaande horeca-inrichting (begane grond) uit te breiden met een restaurantfunctie. Tegen deze aanvulling op de bestaande horecaonderneming bestaat planologisch geen bezwaar. Er is geen sprake van een nieuwvestiging en het brutovloeroppervlak blijft gelijk. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk om op dit perceel, vanwege de ligging op de kop van de wijk Eikendonk, een iets hogere bebouwingshoogte te realiseren. Het betreft overigens slechts een geringe toename van twee lagen met kap nu, naar drie bouwlagen (maximaal 10 meter). Op de eerste en tweede verdieping kan hierdoor de bestaande woonfunctie worden uitgebreid. In plaats van één woning kunnen hier maximaal 4 woningen worden gerealiseerd.

Inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 9 inspraakreacties ingediend. Meerdere sprekers geven aan dat de in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen aanpak ten aanzien van het parkeren, zal leiden tot parkeerproblemen in de wijk. Daarnaast vrezen bestaande bedrijven dat de voorgenomen 'knip' in de Maastrichtseweg de bereikbaarheid voor bezoekers en leveranciers in ernstige mate zal aantasten. Deze knip dient ervoor te zorgen dat dit deel van de Maastrichtseweg (door Eikendonk) voor het gemotoriseerde verkeer niet langer een invalsweg voor het centrum vormt en juist onderdeel wordt van het verblijfsgebied. Hieronder zal op deze reacties worden ingegaan. Voor het volledige en uitgebreide commentaar op de inspraakreacties wordt verwezen naar het bijgevoegde stuk 'Resultaten vooroverleg en inspraak Eikendonk' (hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan).

Parkeren

Aangezien de openbare ruimte in de wijk Eikendonk in zijn geheel zal worden heringericht, is ook de totale parkeerbehoefte van de wijk worden gezien. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor het bepalen van de parkeerbehoefte onderscheid gemaakt tussen nieuwe en te handhaven woningen. De parkeerbehoefte voor de nieuwbouw was gebaseerd op de door uw raad vastgestelde nota Parkeernormen. Voor de te handhaven woningen was de parkeerbehoefte bepaald op basis van een door een onafhankelijk adviesbureau uitgevoerd parkeeronderzoek. Aangezien daaruit bleek dat de werkelijke parkeerbezetting lager was dan de norm die de nota Parkeernormen voorschrijft, is in het voorontwerpbestemmingsplan voor de bestaande woningen een lagere parkeernorm aangehouden.

Gelet op de inspraakreacties over het uitgevoerde parkeeronderzoek en de daaruit afgeleide parkeernorm is ervoor gekozen zowel voor de nieuwe als de bestaande woningen de parkeernormen uit de nota Parkeernormen als leidraad te nemen. Rekening houdende met de parkeervoorziening die op locatie 2 op eigen terrein wordt gerealiseerd (circa 90 parkeerplaatsen) en de onderlinge uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen (de parkeerbehoefte voor verschillende functies valt in tijd gezien namelijk niet altijd samen), betekent dit, dat in de openbare ruimte circa 310 parkeerplaatsen worden aangelegd. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zullen er in de openbare ruimte ongeveer 40 parkeerplaatsen meer worden aangelegd. Rondom het Eikendonkplein zal het aantal parkeerplaatsen worden vergroot. Door aan de westzijde van de Van Paesschenstraat drie woningen minder te bouwen, kunnen daar twee parkeerhofjes van elk 8 parkeerplaatsen (ter plaatse van de huidige parkeerhofjes) worden aangelegd. Daarnaast zal op de kop van het Eikendonkplein het langsparkeren worden vervangen door haaksparkeren. Aan het Bossche Pad worden ter hoogte van het middenblok ook haaksparkerplaatsen aangelegd in plaats van langsparkerplaatsen. Deze aanpassingen hebben ook een evenwichtigere verdeling van het aantal parkeerplaatsen over de wijk tot gevolg: meer parkeerplaatsen aan de westzijde van de wijk, waar de woningdichtheid het grootst is.

Uit het bovengenoemde parkeeronderzoek is ook gebleken dat de wijk veel 'gebiedsvreemde' parkeerders kent (bezoekers en werknemers binnenstad). Om die reden zal voor Eikendonk nog steeds worden gekozen voor het invoeren van een parkeerregeling voor bewoners, bedrijven en hun bezoek. Hiermee worden de zogenaamde 'gebiedsvreemde' parkeerders, bv. bezoekers van de binnenstad, geweerd.

Bereikbaarheid bedrijven

Om de leefbaarheid en het woonklimaat van Eikendonk te verbeteren is het wenselijk om de Maastrichtseweg ter hoogte van de Lambooybrug voor het gemotoriseerde verkeer te knippen. Dit betekent dat dan het gedeelte van de Maastrichtseweg langs Eikendonk geen invalsweg meer is voor het gemotoriseerd verkeer richting het centrum. Ook na realisatie van deze 'knip' in de Maastrichtseweg zullen de bestaande bedrijven in de wijk (garage en automaterialenhandel) goed bereikbaar blijven, vanaf de Oostwal en de Rijnstraat. De Maastrichtseweg en De Bossche Pad zullen voor auto's in twee richtingen te berijden zijn. De Bossche Pad zal volledig als straat worden ingericht, waardoor De Bossche pad aansluit op de Maastrichtseweg (het deel door Eikendonk). Ook is er voldoende ruimte om de bevoorrading van de bedrijven (evt. met vrachtwagen met oplegger) via deze nieuwe ontsluitingsstructuur plaats te laten vinden.

In het nog op te stellen inrichtingsplan zal wel rekening worden gehouden met de situering van openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de bestaande bedrijven. Voor de ingang van beide bedrijven zullen geen parkeerplaatsen worden aangelegd, zodat de bevoorrading en toegankelijkheid van deze bedrijven is gewaarborgd.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan zelf het afsluiten van de Maastrichtseweg (door Eikendonk) voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer, niet regelt. Hiervoor zal een apart verkeersbesluit worden genomen, waartegen bezwaar en beroep mogelijk is.

Economische uitvoerbaarheid

In samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen is het (ontwerp)bestemmingsplan "Eikendonk" tot stand gekomen. Het betreft een herstructureringsopgave waarbij de gemeente primair verantwoordelijk is voor de herinrichting van de openbare ruimte en BrabantWonen voor de opstalexplotatie. BrabantWonen investeert vanuit haar doelstelling in sociale woningbouw en herstructurering én koopt de nog noodzakelijk te verwerven particuliere opstallen aan. De gemeente heeft in haar lange termijn planning, ten aanzien van het Groot Steden Beleid 2010 -2020, financiële middelen voor dit gebied opgenomen. Deze inzet is gerechtvaardigd vanwege de integrale aanpak van het gebied. Het gaat hierbij vooral om de positieve effecten van het woningbouwprogramma en de herinrichting van de openbare ruimte, waaronder de Maastrichtseweg en De Bossche Pad. Afspraken over de samenwerking tussen BrabantWonen en de gemeente zijn vastgelegd in de tussen partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst. Door deze overeenkomst zijn de risico's afgeregeld en is het plan financieel uitvoerbaar. Aangezien kostenverhaal en locatie-eisen verzekerd zijn via deze samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Voorzover het bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling is het de bedoeling, dat deze herontwikkeling integraal door BrabantWonen wordt gerealiseerd, omdat het gaat om een integraal plan, zowel in stedenbouwkundige, architectonische als constructieve zin. Dit betekent tevens, dat de nog niet bij de gemeente danwel BrabantWonen in eigendom zijnde locatie Willem Deckersstraat 1 / Maastrichtseweg 24a (cafetaria), niet zelfstandig ontwikkeld kan worden. Zo nodig zal voor de realisering van dat onderdeel van het bestemmingsplan een onteigeningsprocedure in gang worden gezet. Verwerving c.q. onteigening is nodig om tot integrale planrealisering te komen en is in die zin in het algemeen belang en bovendien noodzakelijk en urgent.

Voor wat betreft de locatie aan de Maastrichtseweg 70 geldt, dat de bestemming verruimd is ten opzichte van het thans toegestane gebruik. Kostenverhaal en locatie-eisen voor wat betreft deze ontwikkeling zijn verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Vervolprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal met ingang van 30 mei 2011 gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens de ter visie legging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Vervolgens zal het bestemmingsplan met eventuele zienswijzen ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

Bijlagen:

- Situatietekening 3 deelgebieden
- Resultaten vooroverleg en inspraak Eikendonk

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Eikendonk"