

Raadsvoorstel

Onderwerp: Herstructureringsplan Orthen-Links

Agendanr. :
Reg.nr. : 115968
B&W verg. : 5 februari 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 5 maart 2013
Raadsverg. : 19 maart 2013

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Herstructureringsplan Orthen-Links aan.

2) Samenvatting

De woonbuurt Orthen-Links is één van de aandachtsbuurten in het kader van het Programma Grote Stedenbeleid (GSB), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 november 1999. In Orthen-Links is vanwege de slechte bouw- en woontechnische staat van de huurwoningen en de schrale uitstraling van de openbare ruimte gekozen voor een grootschalige aanpak van de wijk. De slechte staat van de woningen was tevens de reden om eind 2011 te besluiten tot het vervroegd ingaan van de Bewoners Verhuisregeling.

Met het voorliggende Herstructureringsplan wordt een definitieve invulling gegeven aan de (ruimtelijke en sociale) ambities, zoals die zich in de afgelopen jaren rondom Orthen-Links hebben gevormd. BrabantWonen en gemeente hebben hierover afspraken vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast is het sociaal project Wonen en Kansen opgestart waarbij de bewoners van Orthen-Links, ook na verhuizing uit de wijk, kansen worden aangeboden om hun leefsituatie te versterken. Ondanks dat de leefbaarheid van de wijk op dit moment positief wordt beoordeeld door bewoners, is het van belang dat de fysieke aanpak van de wijk snel wordt opgepakt.

Het Herstructureringsplan dat ontwikkeld is, houdt o.a. rekening met het plan van aanpak van de Marktconsultatie om de financiële en markttechnische haalbaarheid van het plan te vergroten. Voor het bestaande woongebied wordt nu uitgegaan van de bouw van circa 177 grondgebonden woningen en een bouwblok met een buurtkamer en circa 8 appartementen. 47 Woningen worden gehandhaafd, waarvan 12 huurwoningen uit 1993. Vooruitlopend op de sloop van de bestaande woningen wordt, conform het principe "eerst bouwen, dan slopen", gestart met de bouw van 50 sociale huurappartementen op de buurtlocatie (fase Nul-50 Appartementen).

Wijzigingen die afwijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links:

- De Weener Groep en de moestuinen worden behouden;
- Het plangebied van de herstructurering wordt beperkt tot het bestaand woongebied achter het dijklint en de buurtlocatie;
- Het woningbouwprogramma wordt aangepast. De dure categorie vervalt, er worden meer betaalbare woningen gerealiseerd. Verder wordt uitgegaan van een vast en een flexibel programmadeel;
- Het parkeren wordt volledig in de openbare ruimte opgelost.

3) Voorstel

Wij stellen u voor om in te stemmen met:

1. de Stedenbouwkundige Visie als richtinggevend ruimtelijk kader voor de herstructurering van Orthen-Links;
2. de Sociale Visie bestaande uit "*Kansen voor Orthen-Links: Sociale visie en aanpak 2010-2015*" en de "*Projectaanpak Wonen en kansen 2012-2013*"
3. het voorgestelde sloopprogramma van 234 huurwoningen en 4 particuliere woningen;
4. het voorgestelde nieuwbouwprogramma bestaande uit 50 appartementen tpv Fase Nul, circa 8 appartementen en een buurtkamer tpv de Orthensedonk en circa 177 grondgebonden woningen binnen het bestaande woongebied;
5. het voorstel om in het bestemmingsplan de ruimte te bieden om (als onderdeel van het totale nieuwbouwprogramma) maximaal 30% gestapelde woningen te realiseren;
6. Het voorstelde nieuwbouw woonprogramma bestaande uit een vast deel van:
 - 45% betaalbare huurwoningen (kernvoorraad);
 - 5% bereikbare huurwoningen (bovensegment sociale huurwoningvoorraad);
 - 20% koopwoningen (sociaal en middelduur);en een door BrabantWonen flexibel uit te werken programmadeel van 30% ten behoeve van de middengroepen. Daarbij kan worden gekozen uit een (of een combinatie) van de volgende woningcategorieën:
 - bovensegment sociale huur woningen, maximaal 20%;
 - geliberaliseerde huurwoningen of
 - koopwoningen.

Steller : de Jong

Tel. : (073) 615 58 72

E-mail : s.dejong@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

De woonbuurt Orthen-Links is één van de aandachtsbuurten in het kader van het Programma Grote Stedenbeleid (GSB), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 november 1999. Het GSB-beleid heeft als doel aandachtsbuurten met een integrale en doelgerichte aanpak leefbaar te houden, door ingrepen in de bebouwde omgeving en de sociaal economische structuur in de wijk.

In Orthen-Links is vanwege de slechte bouw- en woontechnische staat van de huurwoningen (met uitzondering van de woningen uit 1993) en de schrale uitstraling van de openbare ruimte gekozen voor een grootschalige aanpak van de wijk. Daarnaast is het sociaal project Wonen en Kansen opgestart waarbij de bewoners van Orthen-Links, ook na verhuizing uit de wijk, kansen worden aangeboden om hun leefsituatie te versterken. Met het voorliggende herstructureringsplan wordt een definitieve invulling gegeven aan de (ruimtelijke en sociale) ambities, zoals die zich in de afgelopen jaren rondom Orthen-Links hebben gevormd. BrabantWonen en gemeente hebben hierover afspraken vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

We stellen uw Raad voor het Herstructureringsplan vast te stellen, als kader voor de herstructurering van Orthen-Links.

5) Eerdere besluitvorming

Sinds de aanwijzing van Orthen-Links als aandachtsgebied in het kader van het Grote Steden Beleid zijn er diverse besluiten genomen met betrekking tot de herstructureringsopgave:

- Mrt 2002: Raadsbesluit met de vaststelling van de voorlopige Wijkvisie en uitstel definitieve wijkvisie tot haalbaarheidsonderzoek Weener Groep
- Dec 2007: Raadsbesluit dat de fysieke uitvoering in 2010 dient te starten
- Nov 2009: B&W-besluit ter ondertekening van de Intentieovereenkomst tussen BrabantWonen en de gemeente
- Dec 2009: Raadsbesluit om de Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links vast te stellen als kader voor de planvorming van het nieuwe Orthen-Links
- Dec 2010: Raadsinformatiebrief over het collegebesluit om een marktconsultatie uit te voeren m.b.t. de haalbaarheid van de stedenbouwkundig visie
- Jun 2011: Raadsinformatiebrief over de marktconsultatie met onder meer als aanbeveling om een sterk faseerbaar en flexibel Herstructureringsplan te ontwikkelen, de kosten van het plan sterk te reduceren (o.a. door de inpassing van de Weener Groep) en goedkopere koopwoningen te bouwen
- Okt 2011: Raadsbesluit waarbij ingestemd werd met het in werking treden van de Bewoners Verhuisregeling, voorafgaand aan de vaststelling van het Herstructureringsplan
- Dec 2012: B&W-besluit om de ruimtelijke onderbouwing van Orthen-Links, Fase Nul – 50 Appartementen vrij te geven voor inspraak.

6) Kaders Herstructureringsplan

Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links

De kaders voor de uitwerking van het Herstructureringsplan zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links (09.1138, gewijzigd vastgesteld in de Raad van 15 december 2009). Deze kaders hebben betrekking op het ontwikkelingsconcept, het woningbouwprogramma, groen en openbare ruimte, verkeer en parkeren en werken en voorzieningen.

Moties en amendementen

Bij de vaststelling van de gewijzigde Nota van Uitgangspunten (NvU) heeft uw Raad de motie aangenomen waarmee het College wordt gevraagd zich in te spannen dat naast energiezuinige woningen in Nieuw Orthen-Links ook klimaat-neutrale woningen worden gebouwd. Daarnaast zijn er drie amendementen aangenomen. Deze amendementen hebben betrekking op het inpassen van een buurthuis/ontmoetingsruimte, het stimuleren van bedrijven-achter-de deur en het rekening houden met de meest recente regelgeving rond hoogspanningsmasten.

Bij de vaststelling van het raadsvoorstel Herstructureringsproces Orthen-Links (11.0843) op 11 oktober 2011 heeft uw Raad de motie aangenomen waarbij het College wordt verzocht om samen met de corporatie en de gemeente een plan te maken om te komen tot tijdelijke verhuur van de langdurig leegstaande woningen in Orthen-Links en de Raad te informeren over de voortgang hiervan. Tussentijds bent u hierover geïnformeerd middels de brief van wethouder Weyers aan de commissie ROB (d.d. 29 mei 2012).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Eikendonk op 13 december 2011 is, naar aanleiding van twee moties, door wethouder Sniijders toegezegd dat de terugkeer-mogelijkheden van bewoners worden vastgelegd in de contracten met de ontwikkelende partij.

Marktconsultatie

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is eind 2010 door de gemeente en BrabantWonen besloten om drie deskundigen opdracht te geven voor een Marktconsultatie. In het advies van de deskundigen werd geconcludeerd dat de financiële en markttechnische haalbaarheid van het plan alleen met (soms ingrijpende) wijzigingen kon worden gegarandeerd. In de raadsinformatiebrief Marktconsultatie Orthen-Links (11.03400, besproken in de commissie ROB van 8 juni 2011) bent u hierover geïnformeerd.

7) Afweging sloop

Reeds in november 2000, in de Wijkanalyse "Aandachtsgebied IV: Orthenpoort en Orthen-Links", is door bewoners, welzijnsinstellingen, politie, woningcorporaties (BrabantWonen en de toenmalige SWH) en gemeente geconstateerd dat er een ingrijpende herstructurering van Orthen-Links nodig is. Deze conclusie werd getrokken op basis van het gebrek aan kwaliteit van de woningen zelf (veroudering, eenzijdigheid, grootte en gebrek aan verbetermogelijkheden) en van de woonomgeving.

In 2002, bij de vaststelling van de voorlopige Wijkvisie, werd vervolgens duidelijk dat circa 90% van de woningen in Orthen-Links van slechte tot matige kwaliteit is. De bewoners onderstreepten deze conclusie, scherpten hem zelfs aan met de stelling dat veel woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit zijn. Mogelijkheden om de woningen aan te passen aan het gewenste niveau bleken niet aanwezig of financieel haalbaar.

In mei 2002 bleek dat er draagvlak was onder de bewoners voor sloop van alle corporatiewoningen in Orthen-Links. Het beheer van de woningen is vanaf dat moment beperkt tot het dagelijks onderhoud en werkzaamheden om de veiligheid van bewoners te garanderen zoals de vervanging van gasketels. Groot onderhoud is, met het oog op de toekomstige sloop, niet meer verricht.

Met de vaststelling van de Voorlopige Wijkvisie is tevens besloten de planvorming van Orthen-Links uit te stellen tot 2007 en een onderzoek te starten naar de mogelijkheden van nieuwbouw op locatie Weener Groep. In de plannen voor herontwikkeling van de wijk Orthen-Links is vervolgens uitgegaan van de sloop van alle huurwoningen in het gebied. Naast de gegevens uit de Wijkanalyse en voorlopige Wijkvisie zijn daarbij de complexkaarten van BrabantWonen en Zayaz gehanteerd, een analyse van de huurwoningen per wooncomplex. Hieruit blijkt dat de woon- en bouwtechnische staat van de huurwoningen, met uitzondering van de woningen uit 1993, niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

De woningen zijn over het algemeen zeer klein: van 38 m² bvo voor de seniorenwoningen aan de Orthensedonk en 41 m² bvo voor de duplexwoningen, tot 65 à 77 m² bvo voor de meeste eengezinswoningen en enkele woningen van 81 à 87 m² bvo (de samengevoegde duplexwoningen en enkele woningen aan de Adelheidsstraat). Vooral in de keuken en sanitaire ruimte is onvoldoende ruimte beschikbaar, maar ook woonkamers zijn soms erg klein. Bouwtechnisch gezien worden vooral het vocht en de ventilatie als problematisch gezien. Ook is slechts bij een beperkt aantal woningen centrale verwarming aanwezig (ca. 30%), in de meeste woningen wordt nog met kachels gestookt. Isolatie is individueel aangebracht. Bewoners konden destijds kiezen wel of niet mee te doen aan verbeteringen aan hun woning.

De levensduur van de woningen wordt in de complexkaart aangegeven tot 2010 – 2015. Om de woningen voor langere termijn in de markt te houden zijn forse investeringen noodzakelijk. Deze investeringen wegen niet op tegen de kwaliteit die geboden kan worden met nieuwbouw. In het Herstructureringsplan wordt daarom voorgesteld de meeste huurwoningen te slopen. Het gaat hierbij om 234 woningen. Daarnaast worden er 4 particuliere woningen gesloopt die inmiddels zijn aangekocht door BrabantWonen. Deze woningen worden volledig omsloten door te slopen huurwoningen. De 12 huurwoningen die in 1993 in Orthen-Links zijn gebouwd en vrijwel alle particuliere woningen die aan de rand van het plangebied zijn gelegen, worden gehandhaafd.

8) Stedenbouwkundige Visie

Weener Groep en moestuinen

Naar aanleiding van de Marktconsultatie wordt voorgesteld de huidige bedrijfsbebouwing en het bijbehorende terrein van de Weener Groep te handhaven. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt echter zodanig ingericht, dat aansluiting en inpassing van dit terrein ten behoeve van woningbouwontwikkelingen in de verdere toekomst mogelijk blijft. Ook andere ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar zijn ten aanzien van de bestaande of nieuwe woningen.

Het buurthuis De Herpen, dat ook eigendom is van de Weener Groep, wordt wel betrokken bij de herstructurering. De locatie maakt deel uit van fase Nul waar de eerste nieuwbouw wordt gerealiseerd, voorafgaand aan de sloop van bestaande woningen. Om deze woningbouw mogelijk te maken, worden er enkele milieumaatregelen getroffen op het terrein van de Weener Groep. Dit gebeurt in overleg met de Weener Groep.

Naast het Weenerterrein is besloten om de bestaande moestuinen te behouden.

Plangebied

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten betreft het plangebied van de herstructurering. In het Herstructureringsplan wordt voorgesteld het plangebied te beperken tot het bestaand woongebied achter het dijklint en de buurthuislocatie. Het Weenerterrein en de moestuinen vallen hiermee buiten het herstructureringsgebied, evenals een deel van de openbare ruimte ten zuiden en oosten van de Weener Groep. Ook binnen het bestaand woongebied vervallen enkele terreinen. Dit komt voort uit het streven zoveel mogelijk van de bestaande woningen te handhaven. Het plangebied van de herstructurering is hierdoor verkleind van 13,6 ha tot 6,3 ha.

Stedenbouwkundige Visie

Door het bureau Geurst&Schulze is, in overleg met bewoners en de Stichting Orthen-Links (STOL) een Stedenbouwkundige Visie opgesteld. Deze Stedenbouwkundige Visie is het ruimtelijk kader voor het nieuwe Orthen-Links, met de nodige flexibiliteit voor de nadere uitwerking. De verkavelingstekening moet worden beschouwd als richtinggevende telprent. Kenmerkend voor de Stedenbouwkundige Visie is een verkaveling die nauw aansluit bij de oorspronkelijke structuur. Wel zijn er een aantal ingrepen gedaan die knelpunten oplossen en zorgdragen voor een heldere structuur en een open, groene woonomgeving. Het betreft de volgende ingrepen:

De entree tot de wijk

De huidige entree tot de wijk wordt gevormd door de Margarethalaan. Deze entree heeft verkeerskundig grote nadelen door een onoverzichtelijke kruising tussen fiets- en autoverkeer. De entree tot de wijk is daarom verplaatst in noordelijke richting, in het verlengde van de kruising tussen de Hambakenweg en het Wielsem. Hierdoor krijgt Orthen-Links een heldere entree. Bijkomend voordeel van deze verschuiving is dat de bebouwing van het historisch dijklint het zicht op de achterliggende wijk niet meer belemmerd, waardoor Orthen-Links een minder geïsoleerde positie zal hebben. De nieuwe toegangsweg wordt doorgetrokken tot aan het Groene Lint langs de Adelheidstraat en biedt zicht op het hier nieuw te realiseren appartementengebouw.

De Orthensedonk

De Orthensedonk blijft het hart van het plan, de centrale ontmoetingsruimte voor de bewoners, maar het plein wordt ten opzichte van de huidige afmetingen meer dan verdubbeld. Hierdoor krijgt het nieuwe Orthen-Links een meer groen en open karakter waar de meeste woningen vrij zicht op een open groene ruimte hebben. Centraal op het plein kan een bijzonder gebouw komen dat zowel een woonfunctie als een algemene buurtfunctie kan krijgen. Daarbij wordt gedacht aan een buurtkamer. Het gaat hier om een bescheiden volume in twee lagen dat nadrukkelijk onderdeel is van de Orthensedonk.

De woonstraten

In de huidige situatie hebben de woonstraten een smal, monotoon en stenig karakter. De straten in het nieuwe Orthen-Links hebben een opener en groener karakter. In de eerste plaats wordt dit bereikt doordat de straten aanzienlijk zijn verkort en doordat knikken in de straat, die het doorzicht belemmerden, komen te vervallen. Daarnaast is het straatprofiel aangepast; eenzijdig parkeren en een bomenrij in een groene haag zorgen voor een ruimere en groenere sfeer in de woonstraten met voldoende parkeerplaatsen.

Het Groene Lint

Het Groene Lint, de lager gelegen groene zone langs de Adelheidstraat, is nu al een belangrijke kwaliteit in de wijk en vormt bovendien een buffer tussen de spoorlijn en de woonbebouwing. De Adelheidstraat heeft door de flinke bomenrij en het hoogteverschil een geheel ander karakter dan de overige straten in de buurt. Probleem is dat in de huidige situatie het profiel verkeerskundig te smal is om het aanwezige fietsverkeer veilig te combineren met auto's en parkeerplaatsen. Om die reden is er voor gekozen de rooilijn in het noordelijk deel van de Adelheidstraat iets terug te leggen zodat meer ruimte voor auto's en fietsers ontstaat, zonder dat de kwaliteit van het groen in het geding komt. In het brede middendeel van het Groene Lint, tussen de moestuinen en de Weener Groep, wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Door gebruik te maken van het hier aanwezige hoogteverschil wordt het appartementencomplex op landschappelijke wijze ingepast; het gebouw wordt deels in het talud geschoven.

Beeldkwaliteit

In de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en BrabantWonen zijn hoofdpunten vastgelegd voor de beeldkwaliteit van Orthen-Links. De drie hoofduitgangspunten worden uitgewerkt in een kader voor de architectonische beeldkwaliteit dat tegelijk met het bestemmingsplan Orthen-Links ter vaststelling aan uw Raad wordt aangeboden.

- Een dorps karakter: o.a. door een traditioneel materiaalgebruik.
- Nastreven van kleinschaligheid: variatie in kleur gevel en dak, sprongen in rooilijn of daklijn en af en toe een dakkapel aan voorzijde.
- Wat betreft kleurgebruik: rekening houden met de kleuren van de bestaande te handhaven woonbebouwing.

Parkeren

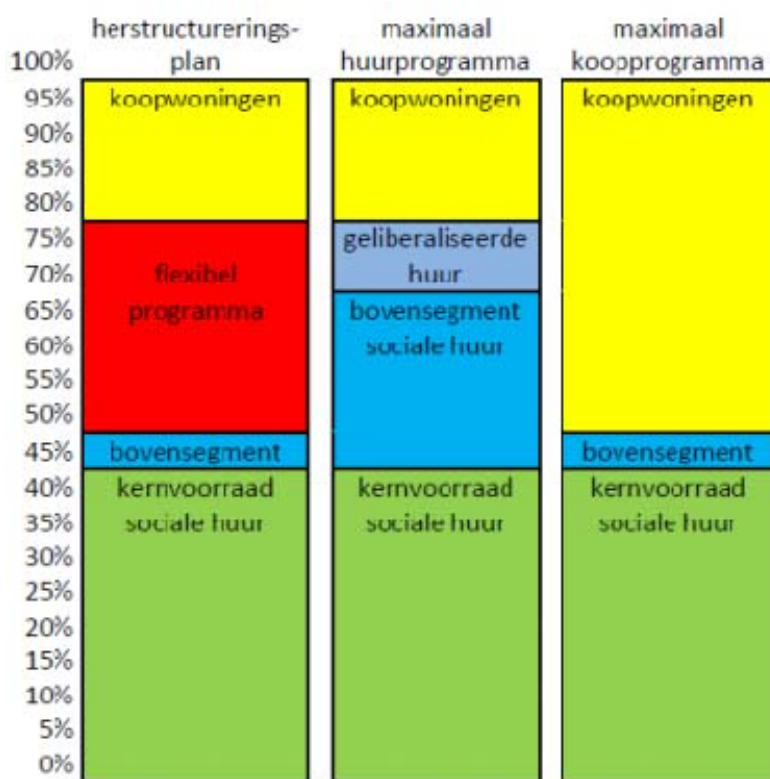
In het Herstructureringsplan wordt voorgesteld om alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Tussen het spoor en de appartementen van fase Nul wordt een parkeerterrein aangelegd voor bewoners en bezoekers van de appartementen. Het terrein wordt ingepast met groen. Voor het bestaand woongebied wordt uitgegaan van parkeren langs de weg en kleine, openbare parkeerhofjes tussen de woningen.

Woningbouwprogramma

In de Nota van Uitgangspunten uit 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma bestaande uit 40% sociale, 50% middeldure en 10% dure woningen, in een mix van huur en koop. Ook is de ambitie vastgelegd om in het nieuwe Orthen-Links ongeveer evenveel sociale woningen (huur en koop) terug te bouwen als er nu staan. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op de marktsituatie en het plangebied van 2009. Beide zijn sindsdien aanzienlijk gewijzigd: de marktsituatie voor woningbouw is verder verslechterd en het plangebied meer dan gehalveerd (van 13,6 naar 6,3 ha). Daarnaast worden 35 van de 39 particuliere woningen in het oorspronkelijke herstructureringsgebied gehandhaafd.

De bovenstaande situatie heeft geleid tot een aanpassing van het nieuwbouwprogramma in Orthen-Links. Het advies vanuit de Marktconsultatie, dat nog steeds actueel is, is daarbij als uitgangspunt genomen: realiseer een flexibel programma met minder dure woningen. Tevens is rekening gehouden met de Nota Wonen 2012 waarin gestreefd wordt naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen nu en in de toekomst, maar ook naar leefbare, veilige en zorgzame buurten waar mensen zich thuis voelen.

In het Herstructureringsplan wordt voorgesteld om een vast en een (in deze tijd noodzakelijk geacht) flexibel programmadeel te hanteren. Het vaste programmadeel omvat in ieder geval 45% sociale (betaalbare) huurwoningen, 5% (bereikbare) huurwoningen en 20% koopwoningen (sociaal en middelduur). Het flexibele programmadeel bedraagt (de overige) 30% van het nieuwbouwprogramma en zal in de toekomst nader worden ingevuld door BrabantWonen, op basis van de actuele marktsituatie. Dit flexibele deel richt zich op de huisvesting van middeninkomens, waarbij gekozen wordt uit een (of een combinatie) van bereikbare huurwoningen (maximaal 20%), geliberaliseerde huurwoningen of koopwoningen.



Binnen het herstructureringsgebied worden circa 235 woningen teruggebouwd, ongeveer evenveel als het aantal te slopen woningen (238 stuks). Circa 177 woningen bestaat uit grondgebonden woningen met een tuin. Naast de variatie qua huur/koop, woningcategorie en woningplattegrond is er variatie in de grootte van de woningen. Dit gebeurt door het al dan niet toepassen van dakkapellen en het realiseren van enkele kleinere woningen met minder slaapkamers (1 laag met een kap).

In Orthen-Links worden 50 appartementen gerealiseerd op de buurthuislocatie (Fase Nul). Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om, op een kleinschalige wijze, appartementen te bouwen op de Orthensedonk. Daarbij wordt uitgegaan van circa 8 appartementen. Het aandeel gestapeld in het nieuwbouwprogramma komt hiermee op 25%, en 21% als de te handhaven particuliere woningen worden meegeteld. Het voldoet hiermee aan de kaders zoals gesteld in de Nota van Uitgangspunten: 10 tot 30% gestapelde woningen.

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om ook elders in Orthen-Links kleinschalige appartementen mogelijk te maken binnen de bouwhoogte van de beoogde grondgebonden woningen, bijvoorbeeld ten behoeve van seniorenwoningen of kleinschalige woongroepen. Van het totale nieuwbouwprogramma in Orthen-Links mag maximaal 30% gestapeld worden.

De flexibiliteit in het woningbouwprogramma betekent ook (enige) onzekerheid over het eindresultaat. Met afspraken over het vaste programmadeel en de afbakening van het flexibele programmadeel zijn wij van mening dat er zowel wordt voldaan aan de behoefte aan flexibiliteit als aan de wens om een evenwichtig, gedifferentieerd en toekomstbestendig woningbouwprogramma te realiseren. Het programma biedt keuzemogelijkheden én doorstroommogelijkheden voor verschillende type woningzoekenden: jong, oud, alleenstaand, gezin, eventueel ook kunstenaars met ateliers.

Buurthuisfunctie

Uw Raad heeft in december 2009 een amendement aangenomen over de buurthuisfunctie. In het amendement stond: "Nieuw Orthen Links krijgt een buurthuis/ontmoetingsruimte. Indien mogelijk worden extra voorzieningen toegevoegd passend bij de schaal van de buurt". Mede gelet op de grootte van het gebied en de kaders van de Nota Accommodatiebeleid, is voor deze buurthuisfunctie uitgegaan van de lichtste variant, namelijk een buurt(huis)kamer.

Het bestaande buurthuis wordt zo lang mogelijk gehandhaafd. Het gebouw wordt pas enkele maanden voor de oplevering van de appartementen in fase Nul gesloopt, tbv het woonrijp maken van het terrein. Dit zal naar verwachting in de zomer of najaar van 2014 plaatsvinden. Na de sloop wordt er door BrabantWonen, voor de duur van de herstructurering, een of meerdere bestaande woning(en) beschikbaar gesteld voor de wijkwinkel en kleinschalige activiteiten. Voor grootschalige activiteiten wordt uitgeweken naar het Nico Schuurmanshuis in Orthen.

BrabantWonen is in het kader van het Herstructureringsplan bereid in het nieuwe Orthen-Links te investeren in een ruimte van circa 50 m² die gebruikt kan worden als buurtkamer. De meest aangewezen plek voor de inpassing van deze ruimte is de Orthensedonk. Over het gebruik van de ruimte als buurtkamer, zal tussen gemeente en BrabantWonen een exploitatieovereenkomst worden gesloten m.b.t. beheer en financiën. Daarbij is het Uitgangspunt is dat BrabantWonen de investering van de voor buurtkamer geschikte eenheid doet, de gemeente is verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer, binnen de mogelijkheden van het gemeentelijk accommodatiebeleid.

9) Sociale Visie

Kansen voor Orthen-Links. Sociale visie en aanpak 2010-2015

Integraal onderdeel van het Herstructureringsplan is de Sociale Visie die eind 2009 voor Orthen-Links is opgesteld: "Kansen voor Orthen-Links. Sociale visie en aanpak 2010-2015". Hoewel de onderstaande uitgangspunten 3 jaar geleden bij de start van het herstructureringsproces zijn geformuleerd, zijn ze voor het overgrote deel nog actueel. De onderstaande richtinggevende visie is gebaseerd op gesprekken met bewoners en geeft een beeld hoe de wijk er na de herstructurering uit moet zien.

Het nieuwe Orthen-Links is een levendige wijk waar jong en oud een eigen plek hebben, waar bewoners elkaar groeten op straat, waar het goed wonen is met kinderen, waar volop ruimte is voor eigen initiatief onder ander als zelfstandig ondernemer en waar bewoners werken aan het ontplooiën van hun talenten. De nieuwe wijk is verbonden met aangrenzende wijken, maar is tegelijkertijd een veilige haven voor de mensen die er wonen. Nabuurschap en ontmoeting zijn sterke sociale pijlers.

Uit deze visie zijn een aantal kernwaarden opgesteld die in essentie de identiteit en de sociale kracht van Orthen Links weergeven. Deze zijn:

- Orthen-Links: hart voor oudere bewoners
- Orthen-Links: kleinschalige bedrijvigheid
- Orthen-Links: veilig en kindvriendelijk
- Orthen-Links: aantrekkelijk voor mensen die buiten de stad werken
- Orthen-Links: behoud van het dorps- en sociale karakter

Naast bovengenoemde kernwaarden die belangrijk zijn voor de identiteit van Orthen-Links, is ingezoomd op verschillende thema's. Deze thema's zijn bedoeld om resultaten op te boeken in de periode van de herstructurering. Het opgestelde Plan van Aanpak is hierin leidend. Het betreft de thema's: wonen, woonomgeving en leefbaarheid, ontmoeten, welzijn, werk en inkomen, sociale kansen voor bewoners.

De belangrijkste speerpunten uit deze thema's zijn:

Wonen, woonomgeving en leefbaarheid

Het moet mogelijk zijn om wooncarrière te maken binnen Orthen-Links. Er wordt gedifferentieerd gebouwd, zowel huur als koop en voor alle leeftijdscategorieën. Er zijn combinaties mogelijk van wonen met werken aan huis, als wonen met zorg. Omdat alle leeftijdscategorieën hier prettig moeten wonen zijn er speelvoorzieningen voor kinderen en is de wijk verkeersveilig.

Ontmoeten

Het mogelijk maken van ontmoeting is een belangrijke voorwaarde voor de sociale infrastructuur. Door de sociale infrastructuur ontstaan sociale netwerken, wat weer belangrijk is voor het versterken van eigen kracht van bewoners. Ontmoeting kan op verschillende plekken en in verschillende vormen plaatsvinden. De buurthuiskamer is één van die plekken. Met ondersteuning en facilitering door het welzijnswerk wordt van bewoners verwacht dat zij zelf activiteiten starten.

Welzijn, gezondheid en zorg

Met Wonen en Kansen worden bewoners thuis bezocht en wordt in een laagdrempelige setting het gesprek aangegaan met bewoners. Insteek is dat bewoners kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden voor hun persoonlijke situatie. De huisbezoekers geven terug wat zij kunnen betekenen in de sfeer van informatie, advies en verwijzingen. De nadruk in de gesprekken ligt op gebruik van kansen, aansluitend op de behoefte van de bewoner (zie ook hieronder Wonen en Kansen).

Werk en inkomen

Hoewel de situatie op de arbeidsmarkt gewijzigd is ten opzichte van 3 jaar geleden streven we er naar om gedurende het proces van herstructurering aandacht te hebben voor werkervaring, social return etc. In het project Wonen en Kansen worden bewoners gewezen op de mogelijkheden van bijvoorbeeld inkomensondersteuning en schuldhulpverlening / budgettering. De zelfstandigen in de wijk worden gewezen op de mogelijkheden van ondersteuning voor hun eigen bedrijf.

Het thema sociale kansen voor bewoners wordt hieronder beschreven in Wonen en Kansen.

Projectaanpak Wonen en Kansen 2012-2013

Voor Orthen-Links is niet alleen een sociale visie ('waar willen we over een aantal jaren staan met deze wijk op het brede terrein van sociale inzet') en een concretisering in een plan van aanpak ("wie doet wat wanneer") gemaakt, maar is ook ingezet op perspectief bieden aan de individuele bewoners, een zogenaamde "achter de voordeur" aanpak. Deze aanpak strekt zich uit over de bewoners van alle woningen binnen het herstructureringsgebied van Orthen-Links, dus zowel de bewoners van de woningen van Brabant Wonen als eigenaar bewoners. Ook is het gesprek aangegaan met bewoners die al zijn uit verhuisd. Bij de aanpak is aangesloten op de ervaringen die al eerder zijn opgedaan met sociale activeringsprojecten in diverse Bossche wijken en de recente projecten in Boschveld en Eikendonk.

De doelstellingen van het project zijn:

- Signaleren van (sociale) vragen en ambities van bewoners van Orthen-Links en mogelijke belemmeringen daarin;
- Bewoners actief begeleiden naar een aanbod dat bijdraagt aan het realiseren van hun ambities.

De doelstelling van het project is in eerste instantie achterhalen van de vraag en ambities van bewoners en mogelijke belemmeringen daarin. Om dan vervolgens bewoners te enthousiasmeren, een voorstel te doen voor een aanbod en hen actief te begeleiden naar dat aanbod. Dit is de taak van de huisbezoekers. De daadwerkelijke aanpak van problemen c.q. bijdrage aan realisatie van ambities van bewoners is de verantwoordelijkheid van de organisaties waarmee in het project wordt samengewerkt. De stand van zaken eind 2012 is dat een groot deel van de huisbezoeken in Orthen-Links zijn uitgevoerd. Het eerste kwartaal van 2013 wordt gerapporteerd over de resultaten en worden aanbevelingen gedaan.

Het project is geslaagd als:

- 60% van de huishoudens daadwerkelijk deelneemt aan een huisbezoek (methode activerend interview). Dit cijfer is gebaseerd op ervaringsgegevens van andere projecten.
- van deze 60% de helft gebruikt maakt van het aanbod (dwz start met tenminste één aanbod, ook al zijn er meerdere afspraken gemaakt over het aanbod).

Leefbaarheid

In augustus 2011 is, in overleg met BrabantWonen, STOL en Divers, een "Leefbaarheidsplan" opgesteld (bijlage raadsvoorstel Herstructureringsproces, okt 2011). In het Leefbaarheidsplan zijn maatregelen vastgelegd met als doel de leefbaarheid in Orthen-Links, tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de herstructurering, te behouden. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke maatregelen, maar ook om zaken, die het prettig samenwonen in een wijk in een overgangperiode van oud naar nieuw bevorderen.

Het beheer van Ad Hoc wordt door de STOL en de bewoners als zeer positief ervaren, zo werd verteld tijdens de informatiemarkt van 6 november j.l.. Ondanks de forse uitverhuizing in 2012 is de leefbaarheid in de wijk goed. Er is weinig sprake van overlast en er wordt snel gereageerd op klachten. Gedurende het herstructureringsproces is de leefbaarheid in de wijk voortdurend punt van aandacht.

Bewoners Verhuisregeling

BrabantWonen en de STOL hebben in augustus 2011 de Bewoners Verhuisregeling Orthen-Links ondertekend. Hierin zijn de rechten en plichten van huurders en BrabantWonen vastgelegd als het gaat om onder meer het verhuisproces, de verhuis- en herinrichtingsvergoeding (€ 7.690, prijspeil 2011), de terugkeergarantie en de bewonersondersteuning indien noodzakelijk.

Op 11 oktober 2011 heeft uw Raad ingestemd met het voorstel om alle betrokken huishoudens in Orthen-Links de gelegenheid te geven om vóór de winter 2011/2012 te verhuizen met de Bewoners Verhuisregeling (BVR). In november 2011, toen 70% van de huishoudens had ingestemd met de Bewoners Verhuisregeling, is BrabantWonen gestart met de woongesprekken. Eind 2012 zijn 127 van de 240 huishoudens (huurders) uit Orthen-Links verhuisd. Nog eens 8 huishoudens hebben hun huur opgezegd.

Terugkeergarantie bewoners

In de Bewoners Verhuisregeling is een terugkeergarantie opgenomen. De terugkeergarantie geeft de huurders, die herstructureringsurgent zijn, bij vertrek uit en terugkeer naar Orthen-Links het recht op een betaalbare woning. De betaalbaarheid van de woning is op grond van de huurtoeslagwet echter niet alleen afhankelijk van het inkomen. De mate waarin huurtoeslag wordt verkregen is ook gekoppeld aan leeftijd en huishoudensgrootte.

In aanvulling op de Bewoners Verhuisregeling is in de Samenwerkingsovereenkomst met BrabantWonen afgesproken dat zij bereid zijn (op verzoek van terugkeerders) individueel maatwerk te leveren.

Tijdelijke Verhuur

BrabantWonen is in de zomer van 2012 een pilot gestart om 10 leegstaande woningen in Orthen-Links in te zetten voor tijdelijke verhuur. Zoals aangegeven in de brief van wethouder Weijers van 29 mei jl. is de tijdelijke verhuur in Orthen-Links voor BrabantWonen bedoeld als pilotproject. De resultaten en ervaringen worden benut bij de afweging om tijdelijke verhuur op een grotere schaal in te zetten, in Orthen-Links en/of andere locaties in de stad.

Op dit moment is één woning in gebruik als wachtwoning voor bewoners die direct door willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning in Orthen-Links. Hoewel meer woningen worden aangeboden als wachtwoning is de belangstelling lager dan verwacht.

10) Verwerking overige moties en amendementen

Energiezuinig / klimaatneutraal bouwen

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links is de EPC-grenswaarde in het Bouwbesluit aangescherpt van 0,8 naar 0,6. Deze norm wordt stapsgewijs verlaagd naar 0 (energieneutraal) in 2020. De nieuwbouw in Orthen-Links zal voldoen aan de wettelijke grenswaarde die geldt op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning.

Uit de Marktconsultatie is gebleken dat de huur- en koopprijzen van de nieuwbouw in Orthen-Links onder druk staan. Extra investeringen in energiezuinige maatregelen (bovenop de wettelijke EPC) kunnen hierdoor niet of nauwelijks worden gecompenseerd. Dit betekent een groter financieel tekort in het Herstructureringsplan.

In de Samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat de mogelijkheden van Klimaatneutraal bouwen nader worden onderzocht. Mocht uit dit onderzoek blijken dat energiemaatregelen tot rendabele (sociale) woningverhuur leiden dan zal BrabantWonen een plan van aanpak uitwerken en zich inspannen voor uitvoering van deze energiemaatregelen. Daarbij kan ook een huurverhoging horen, in het kader van de zogenaamde woonlastenbenadering.

Bedrijven-achter-de-deur

Naast de Weener Groep zijn er in Orthen-Links diverse bedrijven. Deze bedrijven zijn gesitueerd aan de weg Orthen of het dijklint Orthen. De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven worden door de nieuwbouw niet ingeperkt. Binnen het herstructureringsgebied bestaan de bedrijven vooral uit kleine ondernemers, veelal ZZP-ers die vanuit huis werken. Omdat de meeste nieuwe woningen groter worden dan de huidige woningen zijn er meer fysieke mogelijkheden om een bedrijf aan huis te starten. Ook planologisch wordt werken-aan-huis gefaciliteerd, conform de mogelijkheden voor de, binnen voorwaarden, uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die standaard in nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen.

Regelgeving hoogspanningslijnen

In de planvorming is rekening gehouden met het meest recente Rijksbeleid rond hoogspanningsmasten. In Orthen-Links zijn er twee typen hoogspanningslijnen (qua capaciteit). Voor de betreffende hoogspanningslijnen worden bij nieuwbouw uit voorzorg zones geadviseerd van 70 meter en 100 meter. Binnen deze zones mag het aantal woningen of andere gevoelige functies ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie niet toenemen. Dit zijn geen wettelijke zones maar adviesafstanden. Het plangebied van de nieuwbouw in Orthen-Links is gesitueerd buiten deze zones. De bestaande hoogspanningslijnen hebben dan ook geen invloed op het Herstructureringsplan.

11) Plan van aanpak herstructurering en planning

Buurthuislocatie (Fase Nul)

Vooruitlopend op de sloop van de bestaande woningen wordt gestart met de bouw van 50 betaalbare huurappartementen op de buurthuislocatie (fase Nul – 50 Appartementen). Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe “eerst bouwen, dan slopen”. Afgelopen december is de benodigde planologische procedure opgestart.

Start bouw vindt waarschijnlijk plaats in het najaar van 2013. Dit is niet alleen afhankelijk van het verloop van de planologische procedure. De start bouw van het appartementencomplex vindt namelijk pas plaats als het Herstructureringsplan is vastgesteld en er voldoende planologische zekerheid is voor de aanpak van het bestaand woongebied. Dit wordt duidelijk na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Als er zienswijzen worden ingediend op het bestemmingsplan, wordt beoordeeld of deze zienswijzen een risico vormen voor de aanpak van het bestaand woongebied. Zo niet, dan wordt gestart met de bouw van de 50 appartementen.

Ook de tegenoverliggende maisonnettes aan de Adelheidstraat zijn qua fasering onderdeel van fase Nul. Het betreft de eerste woningen binnen het bestaand woongebied die worden gesloopt. De uitverhuizing van deze woningen verloopt zeer voorspoedig. Zodra het nieuwe bestemmingsplan dat mogelijk maakt, wordt gestart met de bouw van circa 12 grondgebonden woningen. Omdat de bouwtijd van deze woningen aanzienlijk korter is dan de appartementen, vindt de oplevering van de grondgebonden woningen naar verwachting tegelijkertijd plaats met de oplevering van de appartementen.

Voor het (volledige betaalbare) programma in fase Nul is gekozen om de (oud)bewoners doorstroom- en terugkeermogelijkheden te bieden. Het programma voor fase Nul maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van het gehele programma voor de nieuwbouw van circa 237 woningen in Orthen-Links.

Bestaand woongebied (Fase 1, 2 en 3)

De aanpak van het bestaand woongebied vindt plaats in drie globale fasen. De uiterste datum waarop bewoners verhuisd dienen te zijn, is 2015 (fase 1), 2017 (fase 2) en 2019 (fase 3). De uiteindelijke fasering is echter afhankelijk van het uitverhuizingsproces, de marktsituatie en de planologische mogelijkheden.

Als in een blok alle huurders zijn verhuisd, dan wordt met maatwerk bepaald wat de beste aanpak is om de leefbaarheid van de wijk te garanderen. BrabantWonen en de gemeente spannen zich in om na de sloop van een bouwblok binnen enkele maanden te starten met de vervangende nieuwbouw. Dit is niet altijd mogelijk. In dat geval wordt het bouwblok nog enige tijd in beheer gegeven aan Ad Hoc Beheer, de Stichting Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch of de Atelier Beheer Stichting. Net zolang totdat de woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. In andere gevallen is de sloop van een bouwblok beter voor de leefbaarheid. Deze terreinen worden snel ingezaaid met gras of krijgen een tijdelijke inrichting.

De intentie is om zo snel mogelijk na de vaststelling van het Herstructureringsplan een bestemmingsplan in procedure te brengen, naar verwachting in het voorjaar 2013. Overwogen wordt om direct een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen en de inspraak te laten vervallen. In de planvormingsfase van het Herstructureringsplan is namelijk intensief en veelvuldig overleg geweest met de bewoners. Afhankelijk van het verloop van de procedure, kan het bestemmingsplan in dat geval in het 4^e kwartaal van 2013 ter vaststelling worden aangeboden aan uw Raad. Gedurende de bestemmingsplanprocedure worden door BrabantWonen concrete bouwplannen uitgewerkt en aanvragen voor de omgevingsvergunning ingediend.

Om de gewenste flexibiliteit voor de uitwerking van de bouwplannen (in ruimtelijke zin) mogelijk te maken, wordt in Orthen-Links een globaal bestemmingsplan opgesteld. Hierdoor kan snel worden ingesprongen op de marktsituatie zonder de essentie en kwaliteit van het Herstructureringsplan te verliezen. De hoofdlijnen van het Herstructureringsplan worden vastgelegd, zoals onder andere de nieuwe Orthensedonk, de hoofdentree, maximale bouwhoogtes, woningtypes (grondgebonden of gestapeld) en globale wegprofielen, enz.. De rooilijnen en de exacte situering van woonstraten en parkeerhofjes is nader te bepalen. In het bestemmingsplan wordt geformuleerd onder welke randvoorwaarden dit gebeurt. Tot slot wordt opgemerkt dat er in het actualisatie-bestemmingsplan "Noord" de huidige, vigerende situatie van Orthen-Links is opgenomen. Het bestemmingsplan Noord is in februari 2013 ter vaststelling aan uw Raad aangeboden.

12) Communicatie

In de voorbereiding van het Herstructureringsplan hebben BrabantWonen en de gemeente regelmatig overleg gevoerd met de STOL en de bewoners van Orthen-Links. Het Herstructureringsplan (inclusief de nadere invulling van fase Nul – 50 Appartementen) is daarbij meerdere malen besproken. De bewoners en andere belanghebbenden in Orthen-Links zijn daarnaast geïnformeerd via de nieuwsbrieven Wijkgericht Werken Orthen-Links, het meest recent in oktober en december jl.

Gemeente en BrabantWonen hebben op 6 november jl. een informatiemarkt georganiseerd voor de bewoners en andere belanghebbenden van Orthen-Links en omgeving. Tijdens de bijeenkomst, die druk is bezocht, konden op informele wijze vragen worden gesteld over Herstructureringsplan en het bouwplan van Orthen Links, fase Nul - 50 appartementen. Bewoners en belanghebbenden hebben de gelegenheid gekregen om zowel mondeling als schriftelijk hun reactie op de plannen te geven. Van deze mogelijkheid is veel gebruik gemaakt. Bewoners kwamen met veel vragen, vooral vragen over de woningen: de indeling, de prijs en terugkeermogelijkheden. Vragen over de woonomgeving gingen met name over parkeren en de toekomstige geluidscherm langs het spoor (tgv het Tracebesluit Sporen in Den Bosch).

Een aantal vragen kon op 6 november al direct worden beantwoord, andere vragen bleken lastiger te beantwoorden. Dit had o.a. te maken met de nieuwe plannen van het Rijk voor de sociale woningsector. Uit de terugkoppeling met de STOL bleek dat hierdoor onzekerheid is ontstaan bij bewoners. In de nieuwsbrief Wijkgericht Werken van afgelopen december is daarom geprobeerd om zoveel mogelijk helderheid te bieden.

Er waren verschillende meningen over de informele opzet van avond: sommigen vonden het prettig om één op één met medewerkers van BrabantWonen en gemeente te praten, anderen hadden liever een plenaire opzet willen hebben. In de communicatie van volgende ruimtelijke plannen wordt ingeschat welke opzet het meest tegemoet komt aan de behoeften van de bewoners en andere belanghebbenden.

Begin december jl. is de planologische procedure voor fase Nul- appartementen opgestart. Het conceptbouwplan, de ruimtelijke onderbouw en de bijbehorende stukken zijn in het kader van gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging is een inloopuur georganiseerd, om iedereen de mogelijkheid te bieden een toelichting op het plan te krijgen en een reactie te kunnen geven. Hiervan maakten enkele personen gebruik. Medio januari 2013, tegen het einde van de terinzagelegging, zijn er geen schriftelijke reacties op dit plan binnen gekomen.

13) Financiële paragraaf

De gemeente heeft in haar Lange Termijn Planning voor de GSB-aandachtsbuurten middelen gereserveerd voor de aanpak van Orthen-Links. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de inzet van deze middelen. De gemeente draagt bij in de aanpak van de openbare ruimte in het bestaand woongebied. Deze inzet is gerechtvaardigd vanwege de integrale aanpak. Het gaat hierbij vooral om de positieve effecten van het woningbouwprogramma, de aanleg van de nieuwe entree en Orthensedonk, de herontwikkeling van de buurthuislocatie en de herinrichting van het openbaar gebied.

De gemeente investeert totaal € 7.605.000,- in de fysieke herstructurering van Orthen-Links. Dit is een vaststaand bedrag dat niet wordt geïndexeerd. De dekking voor deze maatregelen is voor een bedrag van € 7.500.000,- voorzien binnen de Lange Termijn Planning GSB-aandachtsbuurten, Orthen Links. Het restant ad. € 105.000,- dat is voorzien voor aanvullende maatregelen om de kwaliteit van de Orthensedonk te versterken, zal gedekt worden binnen de beschikbare middelen van het programma wonen- en werkomgeving begroting 2013. Voor een eventuele herontwikkeling van de Weener Groep in de toekomst zijn geen financiële middelen voorzien in de Lange termijn Planning GSB.

Daarnaast draagt de gemeente bij in de verhuisvergoeding in het kader van de Bewoners Verhuisregeling. Dit bedrag wordt jaarlijks wel geïndexeerd. De totale gemeentelijke bijdrage aan de verhuisvergoeding is dus afhankelijk van het moment van uitverhuizing. Uitgaande van het prijspeil 2012 gaat het om een bedrag van 234 x € 1.311,- per huishouden = € 306.800,-. De dekking hiervan is eveneens voorzien binnen de Lange Termijn Planning voor de GSB-aandachtsbuurten, uitvoering Stedelijke Bewoners Verhuisregeling.

De plannen voor de buurtkamer zijn op dit moment onvoldoende uitgewerkt. Hierdoor is er op dit moment geen inzicht in de kosten voor de exploitatie en het beheer van de nieuwe buurtkamer. De dekking voor deze voorziening wordt gezocht binnen de mogelijkheden van de Nota Accommodatiebeleid.

De afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst hebben geleid tot een financieel haalbaar plan voor de herstructurering van Orthen-Links. Ook het kostenverhaal is verzekerd. Concluderend kan worden gesteld dat het Herstructureringsplan voor de gemeente financieel economisch uitvoerbaar 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:

1. Tekening plangebied Herstructurering Orthen-Links, met uitvoeringsgrenzen (versie 11 januari 2013)
2. Stedenbouwkundige Visie Orthen-Links, Geurst & Schulze (versie 6 november 2012)
3. Tekening Globale fasering aanpak Orthen-Links
4. Kansen voor Orthen-Links: Sociale visie en aanpak 2010-2015
5. Projectaanpak Wonen en Kansen 2012-2013
6. Planning herstructurering Orthen-Links (versie december 2012)
7. Nieuwsbrief Wijkgericht Werken Orthen-Links, december 2012

Ter inzage:

1. Bewoners Verhuisregeling Orthen-Links, 26 augustus 2011
2. Leefbaarheidsplan Orthen-Links, 31 augustus 2011

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 19 maart 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013,
regnr.115968;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

Instemming met:

1. de Stedenbouwkundige Visie als richtinggevend ruimtelijk kader voor de herstructurering van Orthen-Links;
2. de Sociale Visie bestaande uit "*Kansen voor Orthen-Links: Sociale visie en aanpak 2010-2015*" en de "*Projectaanpak Wonen en kansen 2012-2013*";
3. het voorgestelde sloopprogramma van 234 huurwoningen en 4 particuliere woningen;
4. het voorgestelde nieuwbouwprogramma bestaande uit 50 appartementen tpv Fase Nul, circa 8 appartementen en een buurtkamer tpv de Orthensedonk en circa 177 grondgebonden woningen binnen het bestaande woongebied;
5. het voorstel om in het bestemmingsplan de ruimte te bieden om (als onderdeel van het totale nieuwbouwprogramma) maximaal 30% gestapelde woningen te realiseren;
6. Het voorstelde nieuwbouw woonprogramma bestaande uit een vast deel van:
 - 45% betaalbare huurwoningen (kernvoorraad);
 - 5% bereikbare huurwoningen (bovensegment sociale huurwoningvoorraad);
 - 20% koopwoningen (sociaal en middelduur);en een door BrabantWonen flexibel uit te werken programmadeel van 30% ten behoeve van de middengroepen. Daarbij kan worden gekozen uit een (of een combinatie) van de volgende woningcategorieën:
 - bovensegment sociale huur woningen, maximaal 20%;
 - geliberaliseerde huurwoningen of
 - koopwoningen.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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