



**Bestemmingsplan  
IJzeren Vrouw e.o.**



's-Hertogenbosch

## Bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.

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

26 JAN. 2010  
mij bekend,  
de griffier  
van 's-Hertogenbosch

januari 2010



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding voor het plan	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Inhoud van de toelichting	8
<b>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige ruimtelijke structuur en functies	9
2.2 Cultuurhistorische waarden	14
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	15
<b>Hoofdstuk 3 Planologisch kader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nota Ruimte	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Interim Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling"	17
3.2.2 Uitwerkingsplan "Waalboss"	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie	18
3.3.2 Nota Wonen	19
3.3.3 Nota Hoogbouw	20
3.3.4 Welstandsnota	21
<b>Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving</b>	<b>23</b>
4.1 Inleiding	23
4.2 Ruimtelijke kaders plangebied	25
4.2.1 Raadsbesluit 13 juli 2004	25
4.2.2 Raadsbesluit 19 december 2006	27
4.3 Ontwikkelingen	27
4.3.1 HAS-locatie	27
4.3.2 BAD-locatie	33
4.3.3 Herinrichting Prins Hendrik Park	36
<b>Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten</b>	<b>41</b>
5.1 Luchtkwaliteit	41
5.2 Bodem en grondwater	42
5.3 Geluid	43
5.4 Externe Veiligheid	44
5.5 Milieuhindercontouren	44
5.6 Duurzame stedelijke ontwikkeling	44
5.7 Kabels en leidingen	44
5.8 Flora en Fauna	45
<b>Hoofdstuk 6 Civieltechnische aspecten</b>	<b>47</b>
6.1 Watertoets	47
6.2 Beheer en onderhoud	48
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 8 Bestuurlijk/juridische paragraaf</b>	<b>51</b>
8.1 Inleiding	51
8.2 Bestemmingen	51

<b>Hoofdstuk 9 Vooroverleg en inspraak</b>	<b>53</b>
9.1 Vooroverleg	53
9.2 Inspraak	55
<b>Bijlage 1 Fotomontages HAS-locatie</b>	<b>99</b>
<b>Regels</b>	<b>103</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>105</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	105
Artikel 2 Wijze van meten	109
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>111</b>
Artikel 3 Bedrijf	111
Artikel 4 Groen	113
Artikel 5 Maatschappelijk	115
Artikel 6 Verkeer	116
Artikel 7 Water	118
Artikel 8 Wonen	120
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>123</b>
Artikel 9 Antidubbeltelbepaling	123
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	124
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>125</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	125
Artikel 12 Slotregel	126

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het plan

Het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.", beslaat het huidige Prins Hendrikpark, de voormalige locatie van het Brabantbad en sporthal de Vinkenkamp en de voormalige locatie van de Hogere Agrarische School (HAS). Inspanningen hebben tot op heden geleid tot de vaststelling van ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de HAS-locatie en Brabantbadlocatie (BAD-locatie) door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Daarnaast is een eerste aanzet gemaakt voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt voor het gebied "IJzeren Vrouw e.o." het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De gekozen plansystematiek is voor zowel de toetsers als burgers helder en eenduidig en is makkelijk toepasbaar.

## 1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van de verdere ontwikkeling van dit gebied.

## 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." heeft betrekking op de gelijknamige waterpartij binnen het Prins Hendrikpark en de aangrenzende ontwikkelingslocaties. De begrenzing van het plangebied is op het onderstaand kaartbeeld aangegeven en wordt globaal gevormd door:

- De Ophoviuslaan aan de noordzijde. Deze vormt de grens tussen de wijk De Vliert en het Prins Hendrikpark.
- De Van Grobbendoncklaan in het oosten. De Grobbendoncklaan vormt de grens tussen de wijk Graafsebuurt Noord en het Prins Hendrikpark. De BAD-locatie ligt ten westen van de Grobbendoncklaan aan de rand van het Prins Hendrikpark.
- De Westenburgerweg in het zuiden. Deze weg vormt de grens tussen het Prins Hendrikpark en het woongebied Hinthamerpoort Noord.
- De Geldersedam, Koedijkstraat/Leonardus van Veghelstraat, de Antoon der Kinderenlaan en de Baden Powellstraat in het westen. Deze wegen vormen de grens tussen de wijken De Muntel en De Vliert enerzijds en de voormalige HAS-locatie en het Prins Hendrikpark anderzijds.





*Begrenzing plangebied*

## **1.4 Inhoud van de toelichting**

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied in haar stedenbouwkundige context beschreven. Het planologisch kader is opgenomen in hoofdstuk 3. In de hoofdstukken 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hier wordt ingegaan op de eerder voor dit gebied vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten door de , 5 en 6 worden respectievelijk de randvoorwaarden en het programma, het stedenbouwkundig plan en de milieuaspecten behandeld.

Hierna worden in hoofdstuk 7 en 8 de civieltechnische aspecten en de economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Hoofdstuk 9 betreft de bestuurlijk/juridische paragraaf en in hoofdstuk 10 worden tot slot de te volgen danwel gevolgde procedures met bijbehorende resultaten beschreven.

# Hoofdstuk 2 De huidige situatie

## 2.1 Huidige ruimtelijke structuur en functies

### ***Algemeen***

Het plangebied ligt in de zuidoosthoek van de woonwijk De Vliert. Deze woonwijk heeft in zijn totaliteit een oppervlakte van 73ha en heeft 3310 inwoners. De wijk dankt de naam aan de vele stroompjes die bij of rondom 's-Hertogenbosch vroeger de Maas in stroomden. Deze wijk wordt vaak in één adem genoemd met de wijken De Muntel en Orthenpoort. Met de bouw van De Vliert is gestart in 1920.

Hoewel het plangebied niet binnen de oude vestingstructuur is gelegen, heeft het een sterke relatie met de binnenstad. Het plangebied vormt vanwege de aanwezige voorzieningen een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de omringende wijken.



*Luchtfoto omgeving plangebied*

Voorheen waren in het plangebied de Hogere Agrarische School (HAS), het Brabantbad en sporthal de Vinkenkamp gelegen. De HAS is verhuisd naar de onderwijsboulevard in de nabijheid van het centrale NS-station. Een nieuw modern zwembad is geïntegreerd in het overdekte stedelijke sport- en recreatiecentrum Sportiom. De twee vrijkomende locaties zijn gelegen in de directe omgeving van het Prins Hendrikpark, met in het midden de recreatieplas De IJzeren Vrouw.



*Voormalige HAS*

### **Historie**

De stad 's-Hertogenbosch is gelegen op de samenvloeiing van het Oostbrabants bekenstelsel, ten zuiden van de Maas. De voormalige vestingstad vormt het oudste deel van de stad, de binnenstad. Door de duidelijke begrenzing met stadswallen, plantsoenen en water alsook de hogere ligging vormt de oude stad een goed herkenbare entiteit in de stedelijke structuur.

Nadat de vestingstatus van 's-Hertogenbosch in 1874 werd opgeheven, kon buiten de wallen gestart worden met de uitbreiding van de stad. De stadsuitbreidingen in 's-Hertogenbosch gaan gepaard met ontpolderingen en het graven van zandwinplassen voor het ophogen van de natte, lage komgronden. De stad kan bijgevolg niet organisch groeien. De Bossche stadsuitbreidingen zijn planmatig en vrij compact. Nieuwe stadsdelen worden tamelijk gesegmenteerd als een soort eiland toegevoegd aan het stadslichaam. De oevers van de zandwinplassen worden fraai ingericht als stedelijk groen en gebruikt voor sport en recreatie, zo ook het Prins Hendrikpark met daarin De IJzeren Vrouw.

De uitbreiding van de stad voltrekt zich aanvankelijk evenwijdig aan de wallen. Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw gaat de stadsuitleg steeds nadrukkelijker radiaalsgewijs plaatsvinden waarbij de oorspronkelijke uitvalswegen zoals Orthenseweg, Vughterweg en Graafseweg worden heringericht en de ruimtelijke dragers gaan vormen van de stadsuitbreidingen. Dat de stadsuitbreiding in eerste instantie alleen evenwijdig aan de wallen geschiedde, is nog goed zichtbaar aan de wijk De Muntel.

In 1916 werd het ontwerpplan voor De Muntel goedgekeurd en werd een begin gemaakt met de onteigening en ophoging van de bouwgronden. De plas De IJzeren Vrouw werd gegraven ten behoeve van de zandwinning, nodig voor deze ophoging. Naast De Muntel werden in de jaren '20 van de vorige eeuw de woonwijken Hinthamerpoort en Bossche Pad ontwikkeld.



*Voormalig Brabantbad*



*Voormalige sporthal Vinckenkamp*

In de loop van de jaren '30 van de vorige eeuw, doorlopend in de wederopbouwperiode, worden stadsuitbreidingen steeds groter van omvang (3000-4000 woningen). Karakteristiek voor de jaren dertig zijn de afronding van de Hinthamerpoort, de eerste delen van de Graafsewijk, Orhenseweg met Orthenpoort en Orthen. In de loop van de jaren dertig worden ook enkele aantrekkelijke kleine villabuurtjes opgericht, Vughterpoort en het Hinthamerpark.

De Vliert wordt aangelegd rond de nieuwe hoofdweg de Aartshertogenlaan en vormt een karakteristiek voorbeeld van de overgang naar de naoorlogse periode en het begin van de opkomst van de Delftse schoolprincipes met de parochiestructuur als basis voor de aanleg van nieuwe buurten.

### **De randen**

Zoals hierboven beschreven zijn de stadsuitbreidingen niet als volledige ringen aan de stad toegevoegd, maar is de stad gesegmenteerd uitgebreid. De min of meer radiaalsgewijze stadsuitbreidingen hebben het stadslichaam ruimtelijk op aantrekkelijke wijze geleed.

De stadsuitbreidingen zijn hierdoor ruimtelijk gegroepeerd in een soort "vleugels" die zijn aangehaakt aan de binnenstad. Hierbij dringt het buitengebied tussen de uitbreidingslobben door diep de stad binnen en geeft de stad haar sterke groenblauwe geleiding. Het plangebied bevindt zich te midden van de Maasvleugel en de Rosmalensevleugel.

Het natuur- en recreatiegebied De Heinis met zijn restanten van de Bossche verdedigingslinie vormt de belangrijkste groene geleidingszone tussen de Maasvleugel en de Rosmalense vleugel en wordt ruimtelijk zo goed mogelijk aangesloten op de ecologische geleidingszone tussen Rosmalen en de stad, die het stroomgebied van de Aa aansluit op de Maas. De Heinis gaat via het dijklichaam verder naar Orthen, de groene geleidingszone loopt in zuidelijke richting via de brede middenberm van de Bruistensingel onder het spoor naar de Van Grobbendoncklaan met het aangrenzende Prins Hendrikpark rond De IJzeren Vrouw. De Maasvleugel vormt de schakel tussen de binnenstad en de rivier de Maas. De IJzeren Vrouw, een prachtig in de stad verweven zandwinplas, vormt de oostelijke begrenzing van de Maasvleugel. Het natuurgebied De Heinis en het Prins Hendrikpark vormen een aantrekkelijke groene geleidingszone tussen de Maasvleugel en de Rosmalense vleugel.

Het plangebied bevindt zich in de zuidoosthoek van de karakteristieke woonwijk De Vliert. De Vliert betreft een vroeg voorbeeld van "Delftse School"-architectuur en wordt sterk bepaald door de Aartshertogenlaan, de centrale boulevard. De Vliert zal zich onder invloed van de ligging in de stedelijke ruggengraat verder verstedelijken.

De wijken De Muntel (Maasvleugel) en Hinthamerpoort (Rosmalense vleugel) begrenzen het plangebied aan de zuid(west)zijde en zijn gelijktijdig tot stand gekomen. Zij kenmerken zich door compactheid, hoge woningdichtheid en een bebouwing die vrijwel uitsluitend bestaat uit woningbouwcomplexen. Het straatbeeld is steenachtig van karakter met besloten straten, pleinen en binnenhoven. Door de toepassing van gesloten bouwblokken krijgen de woningen duidelijke voor- en achterzijden. De architectuur is zowel traditioneel (tuindorpachtig) alsook expressionistisch (Amsterdamse School) en vooruitstrevend (modernistische betonwoningen met platte daken).

### **Functionele structuur omgeving**

Het kernwinkelgebied van 's-Hertogenbosch ligt op een steenworp afstand van het plangebied. Naast winkels biedt het centrum ook ruimte aan voorzieningen als een ziekenhuis, een bioscoop, theaters, cafés en restaurants.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Zo ook langs de Graafseweg. Hier is sprake van menging van verschillende functies. Er zijn enkele winkels en horecavoorzieningen te vinden.

In de wijk De Muntel zijn de voorzieningen, zoals winkels en cafés geconcentreerd in de hoofdstraten, Van Noremborghstraat / Jan Schofferlaan, en aan het centrale plein Kapelaan Koopmansplein.

Op de kruising van de Bruistensingel met de spoorlijn, bij de voorstadhalte Oost bevindt zich een concentratie aan stedelijke functies en het sportpark De Vliert met het overdekte stedelijke sport- en recreatiecentrum Sportiom, het voetbalstadion en buitensportvoorzieningen met accommodaties.

Direct aan het Prins Hendrikpark is een kinderdagverblijf, een bewaakte speeltuin en een dierenpark gesitueerd. Aan de Antoon der Kinderenlaan/Leonardus van Veghelstraat is de basisschool De Kameleon gelegen. Voor deze school bestaan er plannen voor nieuwbouw.

Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving nog diverse dagelijkse voorzieningen. Door de veelheid aan voorzieningen is er veel levendigheid ter plaatse van het plangebied.

## **2.2 Cultuurhistorische waarden**

### **Cultuurhistorie**

Het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) aangeduid als historische stedenbouw met een hoge waarde.

Deze aanduiding heeft met name betrekking op de wijk De Muntel welke in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw is gebouwd naar plannen van J.A.M. Perey. De afzonderlijke bouwblokken en architectuur zijn door meerdere architecten, onder meer H.W. Valk, J. v.d. Berg en H. de Graaf, in opdracht van een groot aantal woningbouwcoöperaties van verschillende signatuur ontworpen. Het huidige bebouwingsbeeld dateert voornamelijk van de periode 1920-1936 en is in detail veelal gewijzigd, maar op hoofdlijnen en vormen nog volledig intact. Na 1945 werd op de plaats van een gedeelte aan de Gelderse Dam en de Pelssingel dat in de oorlog was verwoest nieuwbouw gerealiseerd in vergelijkbare vormtaal en werd de kerk, die het centrale plein een dominerend verticaal accent gaf, afgebroken. De wijk is opgedeeld in vier delen en kent een hiërarchische opbouw. Gesloten bouwblokken worden afgewisseld met open pleinen. In de wijk zijn opvallend weinig groenvoorzieningen te vinden, wel is ieder van de vier delen voorzien van een soort plein met spaarzame beplanting en enkele bouwblokken hebben een interne gezamenlijke binnenhof met groenvoorziening.

De wijk Muntel is op 15 februari 2008 door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap aangewezen als rijks beschermd stadsgezicht op basis van de Monumentenwet 1988. Het Prins Hendrikpark maakt geen onderdeel uit van deze aanwijzing.

Het voorliggend plangebied is gelegen ten noordoosten van de boven beschreven wijk.

### **Archeologie**

Het grootste deel van het plangebied wordt gevormd door de in de jaren twintig van de vorige eeuw gegraven plas genaamd de IJzeren Vrouw. In dit deel zijn de archeologisch waarden, voor zover ze aanwezig waren, verdwenen.

Door de IJzeren Vrouw liep het oorspronkelijke tracé van de uitvalsweg van de stad van de Hinthamerpoort naar Hintham. Langs deze weg, binnen de grenzen van het plangebied, hebben een groot aantal windmolens gestaan.

Van de linie zijn zowel een gedeelte van een dijk als een deel van de loopgravenstelsels binnen het plangebied gelegen. Het betreft hier locaties aan de west- en oostzijde van het plangebied.

Bij de aanleg van de wijken De Muntel en de De Vliert is het terrein met zand opgehoogd om het bewoonbaar te maken (het gebied overstroomde vrijwel jaarlijks omdat het binnen het overstromingsgebied van de Beerse Overlaat lag). Voor het bewoonbaar maken is zeker 3 meter zand opgebracht op de locaties buiten de voorwerken. Dit betekent dat eventuele archeologische sporen over het algemeen zeer goed beschermd zijn tegen verstoringen ten gevolge van nieuwbouw.

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een gepaste regeling opgenomen in de regels.

### **2.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied vigeren een aantal bestemmingsplannen. Het betreft op de eerste plaats het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan 1934, De Vliert", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 1934 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 mei 1935 en een aantal wijzigingen daarop. Deze wijzigingen betreffen de plannen "Wijziging De Vliert 1934 / Agrarische Hogeschool Mgr. Diepenstraat" vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1962 en het bestemmingsplan "Wijziging Uitbreidingsplan 1934 De Vliert", vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1978. Daarnaast geldt het "Uitbreidingsplan 's-Hertogenbosch-Oost 1945", vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 1945 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 maart 1946. Ook op dit plan heeft een wijziging plaatsgevonden, te weten "Partiële Wijziging Oost 1945 / Gordelweg - Ophoviuslaan", die voor een gedeelte in het plangebied geldt. Deze wijziging is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 september 1965.





# Hoofdstuk 3 Planologisch kader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Om tot krachtige steden te komen zet de Nota Ruimte het bestaande ruimtelijk beleid van bundeling van verstedelijking de komende jaren voort. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen, zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels inbreiding, hoogbouw en/of ondergronds bouwen heeft daarbij de voorkeur.

In het kader van het bundelingsbeleid zet de rijksoverheid ook in op zo veel mogelijk concentratie van verstedelijking in stedelijke regio's. In het regionaal beleid komt tot uitdrukking hoe hiermee rekening is gehouden.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Interim Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling"

In de nieuwe Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' wordt een belangrijk deel van het in het Streekplan 2002 ingezette ruimtelijk beleid voortgezet. Het hoofddoel is een zorgvuldiger gebruik van de ruimte. Dit beleid is gericht op de versterking van de stedelijke structuur en het open houden van het landelijke gebied. Daartoe zijn stedelijke en landelijke regio's aangewezen. De gemeente 's-Hertogenbosch is onderdeel van de stedelijke regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss (Waalboss). In de nieuwe Interimstructuurvisie is de lagenbenadering als methode wederom gehanteerd. De nadruk ligt, net als in het Streekplan 2002, op het belang van de 'onderste lagen' -met name water-, zuinig ruimtegebruik, beeldkwaliteit en van grensoverschrijdend denken en handelen.

Om tot een zorgvuldiger ruimtegebruik te komen, wordt gekozen voor de zogenaamde lagenbenadering. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de mogelijkheden van de infrastructuur. Daarnaast wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Gepleit wordt om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw) en deze beter te benutten. Compacte bouwwijzen, zowel in de hoogte als in de diepte, bieden tal van mogelijkheden het gebruik van de ruimte te intensiveren en nieuw ruimtebeslag te voorkomen en te beperken.

### **3.2.2 Uitwerkingsplan "Waalboss"**

De uitwerking van de Interim-structuurvisie van de stedelijke regio Waalboss gaat over delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2015 en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.

Het bestemmingsplangebied "IJzeren Vrouw e.o." is overwegend een recreatief gebied waar aan de oost- en westzijde woonbebouwing wordt gerealiseerd.

In het Uitwerkingsplan Waalboss wordt gesteld dat er binnen het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch nog voldoende mogelijkheden voor intensivering van het stedelijk weefsel zijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen bij moeten dragen aan versterking van het stedelijk weefsel. De helft (51%) van de woningen zullen in het bestaande stedelijke gebied worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, wijken worden opgeknapt, of op andere wijze ruimte beschikbaar is.

In het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." is het beleid uit het Uitwerkingsplan Waalboss vertaald waarbij eveneens bestaande functies en kwaliteiten worden behouden.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie**

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zijn ambities voor de komende jaren in beeld gebracht in de vorm van een Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Ruimtelijke Structuurvisie is een raamwerk en een gids voor de ruimtelijke activiteiten en investeringen van burgers, bedrijven, instellingen en overheid in de komende jaren. De visie bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020.

In de Ruimtelijke Structuurvisie is de lagenbenadering van het streekplan nader uitgewerkt. Nieuwe ontwikkelingen zullen worden afgestemd en getoetst op de specifieke onderlagen van een gebied en de laag van infrastructuur.

De Ruimtelijke StructuurVisie is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voorzover ruimtelijk relevant. Daarmee is het een paraplu-nota en een integratiekader voor de ruimtelijke gevolgen van deze ambities van de verschillende sectorale nota's.

De Ruimtelijke StructuurVisie is ook toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

#### Compact 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch staat voor een schaal- en kwaliteitssprong. Hierbij loopt de stad tegen de haar omringende natuurlijke grenzen aan. Deze nieuwe ruimtevrage vraagt dan ook om een slimme schaalessprong die gevonden moet worden in de bestaande ruimte. Hierbij dient eveneens de ruimtelijke kwaliteit van de stad verhoogd te worden.

Het buitengebied wordt beschouwd als een groene mal waarbinnen de stad als een rode contramal ligt "opgesloten". Uitbreiding van stedelijke functies dient daarom zo veel mogelijk binnen de rode contramal plaats te vinden. Inbreiding in het huidige stedelijk weefsel vraagt om zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik, waarbij het accent ligt op compact bouwen.

#### Stedelijke knopen en stedelijke ruggengraat

Het centrum van 's-Hertogenbosch is steeds meer aan de rand van de stad komen te liggen. Bovendien kan het lang niet altijd meer plaats bieden aan nieuwe (centrum)ontwikkelingen omdat er niet voldoende ruimte is. De ontwikkeling van een centrale stedelijke ruggengraat met nieuwe centrummilieus en centrumfuncties door de stad speelt hierop in. Deze centra (gelegen bij goed bereikbare knooppunten) gaan voorzien in een belangrijk deel van het ruimtelijk programma.

Het gebied ten noordoosten van het Prins Hendrikpark is in de bovenstaande afbeelding weergegeven als "Klein stedelijke knoop". Hiermee is aangegeven dat dit gebied is aangewezen als centrummilieu.

#### 's-Hertogenbosch Stad tussen Stromen

Het totaalbeeld van alle plannen voor de stad die voortkomen uit deze ruimtelijke structuurvisie is weergegeven in een kaartbeeld. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Ruimtelijke Structuurvisiekaart. Duidelijk is te zien dat de voormalige Brabantbadlocatie en de voormalige HAS-locatie reeds in de structuurvisie zijn weergegeven als herontwikkelingsgebied voor woningbouw.



*Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie-kaart*

### **3.3.2 Nota Wonen**

De Nota Wonen 2007 kan gezien worden als een herijking van de beleidsmatige uitgangspunten voor de nieuwbouw en de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast worden uitgangspunten geformuleerd voor de doorstroming op de huurwoningmarkt en de huisvestingsmogelijkheden van diverse groepen.

De nota geeft actieve uitvoering aan dit beleid door de formulering van concreet na te streven resultaten en het daarbij horende instrumentarium. De nota bevat concrete doelstellingen voor de periode tot en met 2010, maar geeft ook een duidelijke richting aan woonbeleid voor jaren daarna.

Eén van de maatregelen om de woningproductie op peil te houden is, de aandacht te focussen op de grote en meest kansrijke projecten. Om het gewenste programma te realiseren en de gemeentelijke capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, is een lijst van prioritaire projecten opgesteld. Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt hierin eveneens genoemd en is aldus verweven met het gemeentelijk woonbeleid.

Ten aanzien van de woningdifferentiatie wordt aangegeven dat bij de beleidsmatige differentiatie uitgegaan wordt van 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur in de periode tot en met 2010. Vanaf 2011 wordt uitgegaan van 25% sociaal, 30% middelduur en 45% duur. Hierbij gaat het uitdrukkelijk om stedelijke gemiddelden.

Per woningbouwproject kan een afwijkende differentiatie wenselijk zijn, afhankelijk van de locatie, de buurt en de beoogde doelgroep. Uitgangspunt is het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en dus zo veel mogelijk "aanvullend bouwen".

### 3.3.3 Nota Hoogbouw

De nota geeft een definiëring wat er in de Bossche situatie verstaan wordt onder hoogbouw. De bestaande hoge gebouwen in de stad zijn geïventariseerd ten aanzien van de functie, de hoogte van het bouwwerk, het aantal bouwlagen en het bebouwd oppervlak. Het bestaande silhouet van de stad is bestudeerd en beoordeeld om te komen tot een aantal beeldbepalende skylines. Hier zijn waardevolle zichtlijnen en zones aangegeven waar hoogbouw vermeden dient te worden om de bestaande kwaliteit te beschermen. Tenslotte is er, op basis van deze analyse, een filosofie ontwikkeld in welke zones hoogbouwpotenties aanwezig zijn en in welke richting deze ontwikkeld kunnen worden.

Gesteld wordt dat de grotere ruimtelijke open vlakken in het stedelijke weefsel zoals de recreatie/zandwinplassen bij uitstek geschikt zijn voor hogere accenten. De maat van de open ruimte en de omgevingskwaliteit van deze parkachtige plassen kunnen gecombineerd met hoogbouw een duidelijke meerwaarde opleveren.

Door de omgevingskwaliteit zijn de accenten vooral bedoeld voor de woonfunctie. Aan de plas in Maaspoort en de Oosterplas staat een dergelijk accent, hoewel binnen deze filosofie een grotere hoogte gewenst zou zijn. Andere voorbeelden van deze zones zijn De IJzeren Vrouw, (deze zone valt voor een deel samen met de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde verbindingssas van de Mgr. Diepenstraat) de Ploossche plas en de waterplas in de Groote Wielen. Bij de grote vlakken is de accentvorming cruciaal en niet de grote stedelijkheid of de hoge dichtheid. De hoogte die hierbij past is de categorie L (tot 60 meter).

Bij de uitwerking van hoogbouw is een ruimtelijk onderzoek vereist waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet worden nagegaan. Het onderzoek dient de volgende onderdelen te bevatten:

#### 1. De slankheidsbepaling

Voor de beleving van hoogbouw is slankheid een belangrijk begrip. Het kan uitgedrukt worden door middel van het quotiënt van de grootste breedtemaat van het grondvlak en de hoogte.

Uit de inventarisatie blijkt dat slanke torens een slankheidscoëfficiënt hebben van 2,2 of meer. Het merendeel van de bestaande woontorens zit op een coëfficiënt van 1,0 of lager. Slankheid is met name van belang bij gebouwen, hoger dan 50 meter. Slankheid bij hoge gebouwen tot 50 meter is sterk afhankelijk van de vorm van de plattegrond en de hoek waaronder het gebouw wordt waargenomen. Dat wil niet altijd zeggen dat gebouwen met een lage coëfficiënt geen slanke indruk kunnen maken.

Uitgangspunt bij nieuwe hoogbouw is dat bij landmarks een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 gehaald dient te worden. Daarbij moet aangetekend worden dat goede vormgeving, detaillering en materialisering er toe kunnen leiden dat een lager slankheidscoëfficiënt toch tot een goed resultaat kan leiden. Bij samengestelde volumes is het begrip slankheid moeilijker toepasbaar.

#### 2. Maatwerk

Elke locatie vraagt om maatwerk, er zal een analyse gemaakt moeten worden van het bestaande stedelijke weefsel, om van daaruit tot oplossingen te komen. Dit laatste geldt des te meer voor de landmarks die om een zorgvuldige plaatsing vragen.

#### 3. Stadssilhouet

De nota Hoogbouw is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie. In deze visie zijn, met als vertrekpunt de lagenbenadering, de zichtlijnen bepaald. Als lagen zijn onderscheiden: de natuurlijke laag of onderlegger bestaande uit de aspecten geomorfologie, water/bodem en de cultuurhistorie, de infrastructuurlaag en de occupatie- of verstedelijkingslaag.

De ruimtelijke, visuele en cultuurhistorische consequenties van hoogbouwinitiatieven op het silhouet van de stad zullen via 3D presentaties dan wel fotomontages worden gevisualiseerd. Vanuit verschillende zichthoeken zal het effect van de plaatsing worden nagegaan. Tenminste wordt een beeld gegeven vanaf de hoofdwegen, bijzondere openruimten, vanuit het buitengebied en de relatie met de St. Jan.

#### 4. Architectuur

Architectonisch zal het plan aansprekend moeten zijn, met aandacht voor gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf. De architectuur dient een gelaagdheid te krijgen, zodat het gebouw op grote afstand boeit, maar ook van dichtbij een geraffineerde schoonheid biedt.

#### 5. De beëindiging van het gebouw

Bijzondere aandacht is vereist voor de top van het gebouw. Er worden niet alleen hoge eisen gesteld aan de beëindiging van de toren als silhouet, maar ook de "vijfde gevel" moet ontworpen zijn. Het moet duidelijk meer zijn dan een dak met een opbouw voor een technische ruimte zoals de lift en/of andere installaties.

#### 6. De plint van het gebouw

Er dient veel aandacht te worden geschonken aan de plint van het gebouw, deze bestaat uit een of meerdere lagen en dient waar mogelijk stedelijke functies te herbergen, waardoor de toegankelijkheid van het begane grond niveau vergroot wordt. Deze plintlagen dienen een grotere hoogte te krijgen, omdat de toren anders visueel lijkt weg te zakken in het maaiveld.

#### 7. De omgevingskwaliteit

De inrichting van de omgeving dient van hoge kwaliteit te zijn. Juist de aanlanding van de toren op het maaiveld in zijn omgeving zal extra aandacht behoeven. Een apart plan voor de inrichting van het maaiveld zal dat moeten aantonen. Het parkeren voor de gebruikers zal zoveel mogelijk ondergronds plaatsvinden.

#### 8. Milieuaspecten

Hoogbouw heeft grotere ruimtelijk/functionele impact dan gebruikelijk. Gelet op de hogere investeringen en de meestal langere economische levensduur worden bij hoogbouwinitiatieven ook bijzondere milieueisen gesteld. Er zal worden gestreefd naar een goede koppeling met openbaar vervoer, zeker wanneer het gaat om werkfuncties. Dit is met name goed mogelijk in de knopen. Ook wordt aandacht gevraagd voor het inbouwen van flexibiliteit voor meervoudig functiegebruik.

#### 9 Bezonningsaspecten

Er dient onderzoek gedaan naar de bezonningsaspecten van het hoogbouwinitiatief. Als voorwaarde wordt gesteld dat tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10° sprake is van 2 uur zon.

#### 10 Windhinder

Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar mogelijke valwinden en turbulentie (rekening houdend met de windstatistiek op locatie). In sommige gevallen zal windtunnelonderzoek vereist zijn. Met name entreepartij en hoeken van gebouwen kunnen lijden onder windeffecten.

### **3.3.4 Welstandsnota**

In dit bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente 's-Hertogenbosch is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Voor het merendeel van het plangebied, waaronder de twee ontwikkelingslocaties, is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Het beleid hierbij is gericht op het herstel van het oorspronkelijke kwaliteitsniveau van de openbare ruimte of hier nieuwe kwaliteiten aan toevoegen. Karakteristiek voor dit gebied is dat er sprake is van verschillende ruimtelijke eenheden. Deze karakteristiek wordt door de initiatieven versterkt.

Kenmerkend voor het welstandsgebied De Muntel, De Graafsewijk, De Vliert en Hintham is dat de verschillende buurten naast elkaar liggen, zonder dat er sprake is van een bindend element. De identiteit van de verschillende ruimtelijke eenheden is karakteristiek voor dit deel van 's-Hertogenbosch. Tussen de verschillende eenheden ontbreekt samenhang.

Voor een klein deel van het plangebied geldt een regulier welstandsregime. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling en worden door de welstandscommissie gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies.

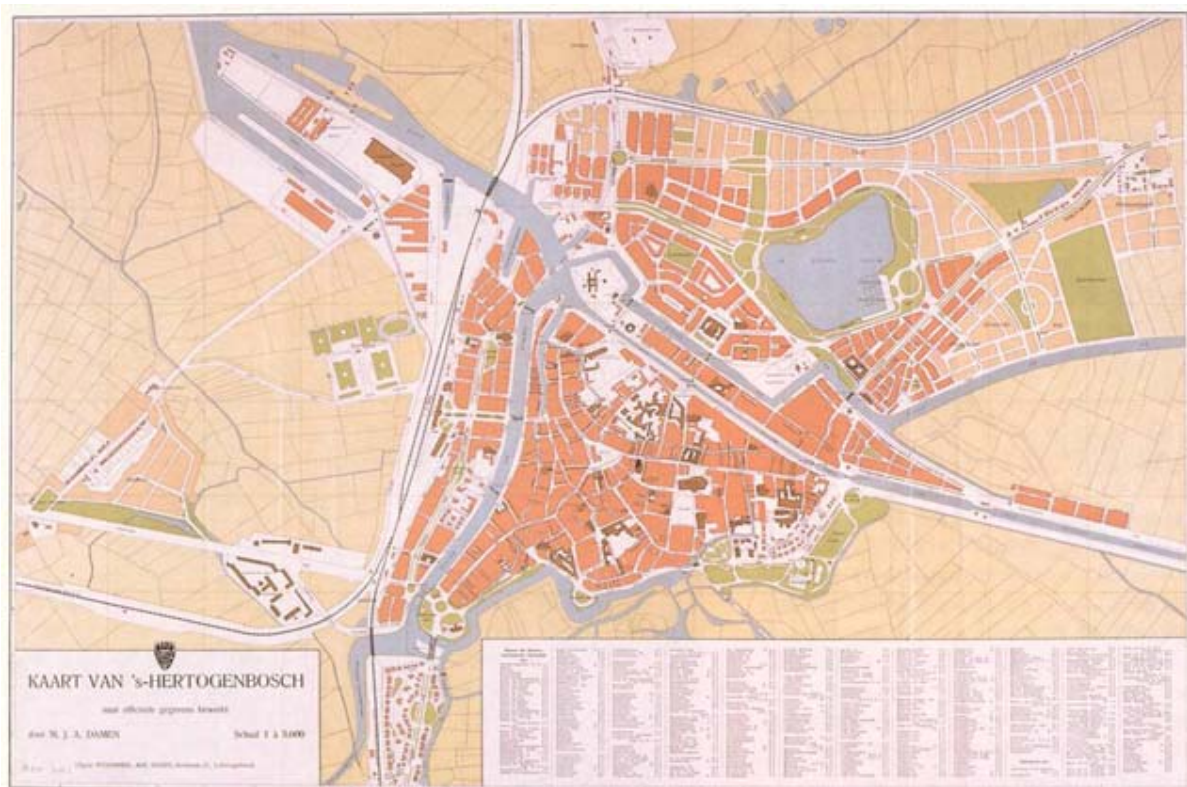
Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.



# Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving

## 4.1 Inleiding

De IJzeren Vrouw is ontstaan in de jaren twintig van de vorige eeuw. De plas is gegraven ten behoeve van het noodzakelijke ophoogzand voor de omliggende buurten. Het Prins Hendrikpark is een smalle strook rond deze waterplas. De brede groenzone langs de Van Lanschotlaan met zijn vier bomenrijen is ontstaan als een reservering voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart uit de jaren dertig. Doordat deze omlegging nooit heeft plaatsgevonden, is er nu een bijzondere stedenbouwkundige ruimte ontstaan die bijdraagt aan het karakter van de Muntel en de Vliert.



*Historische kaart uitbreidingen 't Zand , de Muntel en de Vliert*



De Muntel is een uitbreidingswijk uit de jaren '20. De wijk is een fraai op zichzelf staand geheel, duidelijk begrensd en heeft een grote structurele eenheid. Door de wijze van bebouwing, hoog aan de randen en overwegend laag in de wijk, wordt zelfstandigheid en eenheid uitgedrukt. De Muntel is opgebouwd uit vier kwadranten van elkaar gescheiden door een assenkruis, gevormd door de Van Noremborghstraat-Van Wouwstraat en de Jan schofferlan-Jan de la Barstraat. Aan deze assen is ook hogere bebouwing gesitueerd. Daar waar de assen elkaar kruisen is het middelpunt van de wijk gelegen. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van gesloten bouwblokken. De architectuur is uitgevoerd in bakstenen met een rijke detaillering.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk De Vliert is in de jaren '30 ontwikkeld. De opzet van de wijk is helder en overzichtelijk en wordt gekenmerkt door een assenkruis waardoor vier kwadranten ontstaan. Dit assenkruis wordt gevormd door de Aartshertogenlaan en de Rompersebaan-Mgr. Diepenstraat. Langs deze assen is de bebouwing hoger en bestaat deze uit gestapelde woningen. Aan de randen is de bebouwing lager en aan de zuidelijke rand opener van opzet. Door de omringende open ruimte vormt de wijk een duidelijke afgebakende eenheid en blijft duidelijk herkenbaar in het stadslichaam.

In bovenbeschreven omgeving worden de ontwikkelingen op de HAS- en BAD-locatie en de herontwikkeling van het Prins Hendrikpark vorm gegeven.



*Fragment historische kaart*

## 4.2 Ruimtelijke kaders plangebied

Voor zowel de HAS- als de BAD-locatie wordt al langere tijd nagedacht over de mogelijkheden van bebouwing. Dat heeft tot op heden geleid tot het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad op 13 juli 2004. Door het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten, gedestilleerd uit reeds eerder geformuleerd beleid, zoals onder andere de Ruimtelijke Structuurvisie en de nota Hoogbouw, wordt getracht samenhang aan te brengen tussen de herinrichting van het Prins Hendrikpark en de wijze van bouwen op de twee ontwikkelingslocaties.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 19 december 2006 ingestemd met een bebouwingsvoorstel voor de HAS- en de BAD-locatie, als nadere uitwerking van de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten.

Hieronder worden beide raadsbesluiten nader toegelicht.

### 4.2.1 Raadsbesluit 13 juli 2004

#### **HAS-locatie**

Voor de HAS-locatie is het herstellen van een aantal relaties in beginsel als basis gehanteerd voor de nieuwe invulling. Dit betreffen:

- Herstel van de relatie noordwesten en zuidoosten van de Mgr. Diepenstraat, de voormalige kanaalreservering.
- De nieuwbouw mag de zichtrelatie vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan op de bebouwing van de Muntel niet blokkeren.
- Bij de invulling kan gereageerd worden op de as van de Van Lanschotlaan en de bijzondere plek aan de IJzeren Vrouw / Prins Hendrikpark.
- Bebouwing kan een ruimtelijk-functionele relatie leggen tussen de Muntel en de Vliert.

Verder wordt gestreefd naar een maximale openheid tussen de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan.

Op grond van de Nota Hoogbouw is op deze locatie hoogbouw tot een hoogte van maximaal 60 meter voorstelbaar, mits het stadssilhouet niet wordt aangetast. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een bouwhoogte van 50 meter het stadssilhouet niet aantast. Deze hoogte komt, gezien vanaf de A2, niet boven de nok van het middenschip van de St. Jan uit. Een grotere bouwhoogte (dan de hoogte van de omringde bebouwing) is verantwoord aangezien daardoor een relatie wordt gelegd naar de direct omringende stedenbouwkundige ruimten, zoals die van het Prins Hendrikpark, het park van de Van Lanschotlaan en het groen langs de Mgr. Diepenstraat. Door hoogbouw presenteert de HAS-locatie zich aan de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde verbindingssas Noord (Mgr. Diepenstraat - Rompertsebaan en verder) en worden de direct omringende stedenbouwkundige ruimten eveneens aan deze as gekoppeld.

#### **BAD-locatie**

Door de Van Grobbendoncklaan, het Brabantbad, de sporthal Vinkenkamp en het bijbehorende parkeerterrein, het benzineverkooppunt en de speeltuin met noodzakelijk hekwerk is het parkkarakter op deze plek sterk onder druk komen te staan. Door het verdwijnen van zwembad en sporthal kan door het realiseren van woningbouw een bijzonder stedelijk woonmilieu aan het stadsdeel worden toegevoegd en kan het parkkarakter zo veel als mogelijk hersteld worden.

Voor de BAD-locatie is het van belang om door de situering van de woningbouw samenhang aan te brengen tussen de Van Grobbendoncklaan, het benzineverkooppunt en het parkeerterrein en ruimte terug te geven aan het Prins Hendrikpark. Verder dient de nieuwbouw op enige afstand van het water te worden gesitueerd, zodat een wandeling rondom het water van de IJzeren Vrouw gewaarborgd is. Tussen de Van Grobbendoncklaan en de IJzeren Vrouw dient een maximale openheid te worden bewerkstelligd door compact te bouwen. De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de voorgestelde bouwhoogte van Hithamerpoort-Noord en dient minimaal 5 en maximaal 8 bouwlagen te bedragen.

Door het parkeerterrein gedeeltelijk te handhaven wordt de ruimtelijk en functioneel gewenste afstand tussen benzineverkooppunt en woningbouw veiliggesteld.

#### **Prins Hendrikpark**

In de herontwikkeling van het Prins Hendrikpark zal met name de "rondwandeling" centraal moeten staan. Deze zou opnieuw ontwikkeld moeten worden, met nieuwe ensceneringen (natuur, landschap en stad) en eventueel nieuwe functies langs de route. Deze wandeling ligt deels in een open en deels in een meer

besloten parkzone rondom De IJzeren Vrouw. Door het afbreken van het voormalige zwembad en de sporthal, is het completeren van de wandeling om de plas mogelijk geworden.

Het park zou beter in de omliggende buurten verankerd moeten worden. Bestaande groenstructuren moeten beter aan het bestaande park worden gekoppeld, er moet meer continuïteit in het groen worden gerealiseerd en de toegankelijkheid van het park moet worden verbeterd.



### *Prins Hendrikpark*

Naast de gewenste rondwandeling zijn voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- voorzieningen dienen heroverwogen te worden en gekoppeld te worden aan de hoofdroute;
- de beplantingsopbouw dient vernieuwd te worden;
- het romantische karakter dient versterkt te worden;
- er dient een koppeling tot stand gebracht te worden tussen de recreatieve en groene structuur;
- de toegankelijkheid dient verbeterd te worden;
- de zichtbaarheid dient verbeterd te worden;
- het park dient verankerd te worden in de omliggende buurten;
- er dient 3.000m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater gerealiseerd te worden.

### **Amendement en motie**

Bij het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten heeft de gemeenteraad een amendement en een motie aanvaard.

Het amendement houdt in dat wordt ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten daarbij rekening houdend met:

- voor de locatie Brabantbad een bouwhoogte van 5 tot maximaal 8 bouwlagen;
- voor de HAS-locatie een bouwhoogte van maximaal 50 meter;
- zorgvuldige inpassing op locatie en omgeving;
- maximale openheid en openbaarheid;
- transparante, niet massieve en verticaal gelede bouwmassa's;
- uitwerking van de verkeersafwikkeling;
- voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- zoveel mogelijk herstel van het Prins Hendrikpark.

De aanvaarde motie heeft betrekking op het te realiseren woonprogramma. In deze motie wordt overwogen dat aan de ene kant in 's-Hertogenbosch een achterstand is opgelopen met het realiseren van woningen en dat op de BAD-locatie 140 woningen zijn voorzien. Aan de andere kant is het Prins Hendrikpark één van de weinige groene longen in het gebied waar de komende tijd intensivering van bebouwing gaat plaatsvinden en dat met de sloop van het Brabantbad een mogelijkheid voorligt om waarde toe te voegen aan het park door deze plek niet of zo min mogelijk te bebouwen. Op basis van deze overwegingen heeft de gemeenteraad zich in deze motie uitgesproken dat woningbouw op de BAD-locatie alleen te billijken zal zijn als in de wijk de woningbouwdifferentiatie zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt (inclusief starters en senioren).

#### **4.2.2 Raadsbesluit 19 december 2006**

Op 19 december 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met een bebouwingsvoorstel voor de HAS- en de BAD-locatie. Dit betreft een nadere uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten.

Voor de HAS-locatie ging het bebouwingsvoorstel uit van 3 staande bouwvolumes van 34/40 meter hoog en een liggend bouwvolume met een hoogte van 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. De bouwvolumes zijn in een parkachtige omgeving gesitueerd, waarbij een maximale openheid wordt bewerkstelligd en ruimte wordt gelaten voor de te herstellen relaties.

De woningen op de BAD-locatie zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes: 2 U-vormige bouwvolumes met een hoogte van 4, 5 en 6 bouwlagen en daartussen een bouwvolume bestaande uit 8 bouwlagen. Dit bebouwingsvoorstel kan gezien worden als een compositie van een gesloten bouwblok in het Prins Hendrikpark gekoppeld aan de Van Grobbendoncklaan, bezineverkoopput, en voormalig parkeerterrein. Dit gesloten bouwblok opent zich naar het park.

Beide bebouwingsvoorstellen zijn vervolgens vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan.

### **4.3 Ontwikkelingen**

Binnen het plangebied zijn in hoofdlijnen drie ontwikkelingen bepalend voor de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting en structuur van het plangebied. Het betreft hier de herontwikkeling van de voormalige HAS-locatie en de voormalige Brabantbadlocatie alsmede de herinrichting van het Prins Hendrikpark.

#### **4.3.1 HAS-locatie**

De te realiseren nieuwbouw op de HAS-locatie is op een zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving. De situering van de HAS-locatie in de bestaande stad bepaalt de wijze waarop de nieuwbouw is vormgegeven. De locatie is gelegen:

- tussen de wijken De Muntel en De Vliert, in het gemeenschappelijke omringende groen van deze wijken;
- tussen het Prins Hendrikpark en de Van Lanschotlaan;
- op de plek waar de noord-zuid as van De Vliert overgaat in die van de Muntel; en
- aan de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde stedelijke verbindingsas Noord.

#### ***Bouwhoogte***

Grotere open ruimten in de stad, zoals een zandwinplas als de IJzeren Vrouw, kunnen, door de maat van de open ruimte en de omgevingskwaliteit van de parkachtige omgeving, gecombineerd met hoogbouw een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Door de hierboven beschreven specifieke ligging van de locatie in de stad te duiden door er bebouwing met een grotere hoogte te realiseren, wordt vorm gegeven aan dit in de Nota Hoogbouw geformuleerde beleid. Via een grotere bouwhoogte wordt een relatie gelegd naar de direct omringende stedenbouwkundige ruimten, zoals die van het Prins Hendrikpark, het park van de Van Lanschotlaan en het groen langs de Mgr. Diepenstraat. Door hoogbouw presenteert de HAS-locatie zich aan de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde verbindingsas Noord (Mgr. Diepenstraat - Rompertsebaan en verder) en worden de direct omringende stedenbouwkundige ruimten eveneens aan deze as gekoppeld. Zo krijgt het Prins Hendrikpark als stadspark ook betekenis voor een groter gebied dan de direct omringende wijken. In die zin vormt hoogbouw ruimtelijk een bindend element.

In het voorontwerpbestemmingsplan waren nog 4 bouwvolumes opgenomen: 3 staande bouwvolumes van 34/40 meter hoog en een liggend bouwvolume met een hoogte van 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. Voor het liggende bouwvolume aan de Antoon der Kinderenlaan is in eerste instantie gekozen om dit als overgangselement tussen de drie torens en de omringende bebouwing te laten fungeren en om de oostwestrichting van de stedenbouwkundige ruimte van de Van Lanschotlaan en de totale compositie te benadrukken. Mede naar aanleiding van de inspraak is ervoor gekozen het liggende bouwvolume te laten vervallen, om daarmee de kwaliteit van het plan te verhogen. Door het bebouwd oppervlak te verkleinen zal de openheid van het omliggende gebied groter worden en het contact tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark / IJzeren Vrouw worden versterkt. Tevens wordt voorkomen dat de groenstructuur van de Van Lanschotlaan te zeer wordt aangetast en dat ter plekke bomen, behorende tot de laanbeplanting van de Van Lanschotlaan, gekapt moeten worden. Verder wordt het in nadere overweging toch wenselijker geacht om op deze plek de ruimte tussen de bebouwing in de Muntel en de bebouwing in de Vliert (circa 60 meter) niet te bebouwen, aangezien daardoor de wijken de Muntel (woningen) en de Vliert (school) te zeer van elkaar worden gescheiden.

Het laten vervallen van het liggende bouwvolume is van invloed op het aantal te realiseren woningen en

daarmee op de haalbaarheid van het plan. Om die reden wordt dit bouwvolume gecompenseerd in de 3 woontorens. Er is voor gekozen om de gecombineerde hoogte van deze woontorens te vergroten van 34/40 meter naar 44 meter. Ruimtelijk is deze grotere hoogte aanvaardbaar. Bij deze hoogte wordt meer openheid op maaiveld gerealiseerd (vervallen liggend bouwvolume). Deze openheid is op maaiveld heel goed te ervaren, terwijl een toename van de maximale bouwhoogte met 4 meter, bovenop de reeds opgenomen maximale hoogte van 40 meter, op maaiveld nauwelijks te ervaren is. De toename van de maximale bouwhoogte is beperkt en zal het stadssilhouet niet aantasten.

Ten opzichte van de voormalige situatie (Hoge Agrarische School) neemt de bebouwing in oppervlakte sterk af, waardoor de gewenste openheid het gebied juist toeneemt. De voormalige HAS-bebouwing had een oppervlakte van ongeveer 4.770m<sup>2</sup>, terwijl de nieuwbouw (3 woontorens) een gezamenlijk bebouwd oppervlak hebben van ongeveer 1.500m<sup>2</sup>. Ook zal het terrein rondom de woontorens worden ingericht als openbaar gebied, terwijl het voormalige schoolterrein (ruim 11.500m<sup>2</sup>) niet openbaar toegankelijk was.



*Aanzicht nieuwbouw HAS-locatie*

Conform het bepaalde in de Nota Hoogbouw is voor de HAS-locatie een ruimtelijk onderzoek in verband met de hier te realiseren hoogbouw uitgevoerd. Middels dit onderzoek is de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet nagegaan. Daarbij is gekeken naar de volgende onderdelen:

1. Slankheid

Gekozen is voor een rechthoekige plattegrond van de torens met een duidelijke richting en een bouwhoogte van 44 meter. Hierdoor wordt aan de oost- en westzijde een gevel gerealiseerd met een grote slankheidscoëfficiënt. De noord- en zuidzijde wordt een gevel gerealiseerd met een kleine slankheidscoëfficiënt. Bij samengestelde volumes, waarvan hier sprake is, is het begrip slankheid moeilijker toepasbaar. Via extra aandacht voor vormgeving, detaillering en materialisering van de gebouwen kan op dit onderdeel alsnog een goed resultaat worden behaald.

2. Maatwerk

Verwezen wordt naar de specifieke ligging van de locatie in de stad: tussen de wijken in het gemeenschappelijke omringende groen van deze wijken, tussen het Prins Hendrikpark en de Van Lanschotlaan, op de plek waar de noord-zuid as van de Vliert overgaat in die van de Muntel en aan de in

de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde stedelijke verbindingsas Noord. Het openbaar groen wordt versterkt, een maximale openheid wordt bewerkstelligd, relaties worden hersteld en het bewonersparkeren is aan het zicht onttrokken.

### 3. Stadssilhouet

Het stadssilhouet wordt met een hoogte van 44 meter niet aangetast. Wel zullen de torens zichtbaar zijn vanuit grotere (verkeers)ruimten, zoals de Rompertsebaan, de Van Grobbendonkiaan, het Muntelwerk en de Van Lanschotlaan ter hoogte van de kruising met de Cittadellaan.

### 4. Architectuur

Bij het uitwerken van het plan zal veel aandacht worden besteed aan het gevelontwerp. Deze bestaat uit horizontale banden en met daartussen metselwerk en openingen voor ramen en buitenruimten.

### 5. Beëindiging

De torens worden beëindigd door een rondlopende lijst en een verbijzondering in de vorm van het samenvoegen van enkele raamopeningen in de bovenste twee bouwlagen.

### 6. Plint

De eerste woonlaag van de torens is opgetild. Zo ontstaan een natuurlijke plint. De entreehal krijgt hierdoor extra hoogte. Facilitaire ruimtes en parkeren worden ondergronds gesitueerd.

### 7. Omgeving/kwaliteit

De ruimte tussen de torens heeft een openbaar karakter. Deze ruimte is ingericht met grasvlakken en openbare voetpaden om een verbinding te maken tussen het Van Lanschotpark en het Prins Hendikpark. De kwaliteit van deze ruimte is hoog, omdat al het bewonersparkeren aan het oog is onttrokken. Deze zijn gesitueerd in een ondergrondse parkeervoorziening.

### 8. Milieu

Gestreefd wordt naar duurzame woonbebouwing.

### 9. Bezonnig

Naar de bezonningseffecten van de hoogbouw is door bureau Peutz onderzoek gedaan. Op basis van dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat als gevolg van het plan nauwelijks ernstige effecten voor de omliggende woonomgeving te verwachten zijn. In de periode 19 februari - 21 oktober voldoen alle woningen aan de norm van 2 uur zon. Ten opzichte van de aanbevolen bezonningsnorm, zoals opgenomen in de nota Hoogbouw, wordt weliswaar een afwijking geconstateerd, maar deze afwijking heeft slechts betrekking op twee panden (Ophoviuslaan 73 en 75) in de maand november. Uitsluitend Ophoviuslaan 73 heeft een woonfunctie.

Daarnaast blijkt dat de bezonnig van de naastgelegen basisschool De Kameleon, getoetst aan de aanbevolen bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw, in de huidige situatie niet geheel voldoet.

De in de nota Hoogbouw opgenomen bezonningsnorm voor hoogbouw in het algemeen (2 uur zon tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10°) is een relatief strenge norm, aangezien hoogbouw voor wat betreft bezonnig op een zeer wijde omgeving effecten kan hebben. Beoogd is dat bezonningsaspecten in geval van hoogbouw zorgvuldig moeten worden meegewogen.

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving, in de directe nabijheid van het stadscentrum. In een dergelijke stedelijke omgeving staat het woonklimaat per definitie eerder onder druk als gevolg van een hogere bebouwingsdichtheid. Ondanks deze ligging is er qua bezonnig, zoals hierboven voor genoemde panden al is geconstateerd, slechts sprake van een marginale afwijking van de in de nota Hoogbouw opgenomen norm. Voor alle andere panden in de omgeving moet geconstateerd worden dat aan de bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw wordt voldaan.

Daarbij dient bovendien nog in ogenschouw te worden genomen dat landelijk gezien de gemeentelijke norm (uit de nota Hoogbouw) strenger is dan gangbare bezonningsnormen. Deze zijn veelal gebaseerd op de 'lichte' TNO-norm, die 2 uur zon voorschrijft in de periode 19 februari - 21 oktober (wettelijk bestaan er voor bezonnig zelfs geen eisen). Het is gebruikelijk dat deze 'lichte' TNO-norm in stedelijk gebied wordt toegepast bij de ruimtelijke afweging van nieuwbouwplannen, die niet onder de nota Hoogbouw vallen (< 25 meter). Bij toetsing van de nieuwbouw op de HAS-locatie aan deze 'lichte' TNO-norm blijkt dat in de periode 19 februari - 21 oktober de gehele bebouwde omgeving aan de norm voldoet.

Voor wat betreft de bezonnig van basisschool de Kameleon kan nog worden opgemerkt dat een

bezonningsnorm in beginsel is opgesteld voor woningen en niet voor scholen. In verband met een goede ruimtelijke afweging is het aspect bezonning toch getoetst op de school. In de huidige situatie voldoet de school niet geheel aan de bezonningsnorm, aangezien de westelijke gevel van het pand Antoon der Kinderenlaan 31 en de gevels van het pand Antoon der Kinderenlaan 30 onvoldoende bezond worden, in geval uitgegaan wordt van de bezonningsnorm voor woningen. Aan de westelijke gevel van het pand Antoon der Kinderenlaan 31 zijn echter geen klaslokalen gelegen en het pand Antoon der Kinderenlaan 30 (voormalige woonfunctie) maakt geen onderdeel uit van de school.

Bij de toetsing van de bezonning van de school speelt verder een belangrijke rol dat de school vergevorderde plannen heeft om de bestaande gebouwen te slopen en op het terrein nieuwbouw te plegen. Hiervoor is reeds een concreet bouwplan opgesteld. In de nieuwe schoolsituatie blijkt dat in de periode 19 februari - 21 oktober ruimschoots wordt voldaan aan de bezonningsnorm en dat op 21 november vrijwel de gehele gevel (m.u.v. een klein geveldeel) voldoet.

Hoewel de bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw in het algemeen als uitgangspunt dient te worden genomen en als zodanig in de praktijk reeds is en wordt toegepast, vinden wij het onder de hierboven geschetste omstandigheden verantwoord dat in dit specifieke geval wordt afgeweken van deze norm. Gelet op de ligging van het plangebied in een stedelijke omgeving in de directe nabijheid van het stadscentrum, de slechts marginale afwijking van de bezonningsnorm (slechts één woning voldoet in november niet) en de concrete nieuwbouwplannen van de school, zal in dit geval een groter gewicht worden toegekend aan de algemene belangen die bij realisering van het plan worden gediend (zoals o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken). Gezien deze specifieke situatie wordt ten behoeve van dit project afgeweken van de in de nota Hoogbouw opgenomen bezonningsnorm.

#### 10. Wind

In mei 2009 heeft bureau Peutz onderzoek gedaan naar het windklimaat rondom de 3 woontorens. Daaruit is geconcludeerd dat de hoogte en positionering van de torens niet leiden tot een overschrijding van het criterium windgevaar. Wel is geconstateerd dat het windklimaat tussen de gebouwen matig is en rondom de noordoostelijke toren veelal slecht, waarbij op een aantal punten rond deze toren sprake is van een beperkt risico op windgevaar. Onderzoeksbureau Peutz adviseert daarom om hiermee bij de terreininrichting rekening te houden. Nader onderzoek moet uitwijzen welke ingrepen getroffen kunnen worden om het windklimaat ten opzichte van het nu reeds aanwezige windklimaat niet in onevenredige mate te laten verslechteren.

In oktober 2009 heeft bureau Peutz het bovengenoemde onderzoek geactualiseerd. In dat onderzoek is aangegeven welke ingrepen in het terrein kunnen worden aangebracht ter verbetering van het windklimaat. Zo kan het voetpad ter hoogte van de Antoon der Kinderenlaan 10 meter in westelijke richting verlegd en kunnen langs de Mgr. Diepenstraat op twee locaties (ter hoogte van de noordelijke en zuidelijke torens) hagen worden geplant. Deze maatregelen worden in het herinrichtingsplan voor de IJzeren Vrouw en omgeving meegenomen en zullen worden uitgevoerd.

Uit het ruimtelijk onderzoek blijkt dat de bouw van 3 woontorens met een hoogte van 44 meter, gelet op de situering van de nieuwbouw, de vormgeving van de bouwvolumes en de inpasbaarheid in de omgeving aanvaardbaar is. Daarbij is eveneens van belang dat de hoogbouw het woongenot in de directe omgeving niet in onevenredige mate aantast. Bovengenoemd onderzoek (inclusief de bezonningsstudie en het onderzoek windklimaat) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### **Situering**

Bij de herinvulling is getracht een aantal ruimtelijke relaties, die ook in de door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen, te herstellen en een maximale openheid tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark te realiseren. De 3 torens hebben door het rechthoekige grondvlak een duidelijke richting. Deze richting is gelijk aan de oostwestrichting van de ruimte van de Van Lanschotlaan naar het Prins Hendrikpark. Gekozen is voor een uitgesproken verhouding van de plattegrond van de torens. Smal gezien vanuit het oosten en westen en breed gezien vanuit het noorden en zuiden. Voor deze verhouding is gekozen om een maximale openheid te realiseren tussen het Prins Hendrikpark en het park van de Van Lanschotlaan en toch een zeker oppervlak en dus bouwvolume te behouden. Door deze keuze komt het zicht op de Muntel gezien vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat-Ophoviuslaan onder druk te staan. Dit zicht wordt door de lange noordgevels van de torens belemmerd. Dit beeld, het zicht hebben op, is echter niet statisch. Zuidelijker neemt het zicht op de Muntel toe en opent de compositie zich, waardoor in

noord-zuid richting nog steeds voldoende openheid ervaren kan worden. In bijlage 1 wordt dit middels fotomontages geïllustreerd.

Ook wordt met de situering van de 3 woontorens gereageerd op de bijzondere plek aan de IJzeren Vrouw / Prins Hendrikpark en verwijst het in ruimtelijke zin naar de oorspronkelijke inrichting uit 1932. De woontoren aan de Antoon der Kinderenlaan is geplaatst ter hoogte van de as van de Van Lanschotlaan, het Van Lanschotpad. Bij de herinrichting van de Van Lanschotlaan verdwijnt dit wandelpad en zullen ten noorden en ten zuiden daarvan nieuwe wandelpaden worden aangelegd. Zo kan een rondje gelopen worden in het Van Lanschotpark. Juist vanuit deze nieuwe wandelpaden ontstaat er een doorkijk vanuit het Van Lanschotpark richting het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw.



Voorlopig inrichtingsplan HAS-locatie (incl. bomen)



Daarnaast wordt door de situering van de woontorens de relatie ten noordwesten en zuidoosten van de Mgr. Diepenstraat, de voormalige kanaalreservering, hersteld. Deze open ruimte van de voormalige kanaalreservering loopt van de Van Lanschotlaan door ten noorden van en evenwijdig aan de Geldersedam richting het Prins Hendrikpark.

### ***Functionele invulling***

In de drie woontorens zullen in totaal 126 woningen worden gerealiseerd. Elke toren bestaat uit 14 bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 44 meter). In elke bouwlaag zijn 3 woningen gelegen. Elke toren heeft aan de noordzijde zijn eigen entree. Van de 126 woningen worden er 42 gerealiseerd als dure koopwoningen en 84 als dure huurwoningen.

Op de begane grond heeft één van de drie woningen een omvang van ongeveer 80 m<sup>2</sup>. Deze woning kan binnendoor gekoppeld worden aan een grote woning waardoor een combinatie gemaakt kan worden. Hierdoor kunnen twee huishoudens in elkaars nabijheid wonen. Dit wordt soms ook wel een kangaroo woning genoemd.

### ***Ontsluiting en parkeren***

De verkeersproductie als gevolg van de nieuwbouw op de HAS-locatie bedraagt circa 800 autoverplaatsingen per etmaal. Aangezien voor de naastgelegen basisschool De Kameleon voor de nabije toekomst nieuwbouwplannen bestaan is ook de extra verkeersproductie als gevolg van de uitbreiding van deze school meegenomen (circa 200 autoverplaatsingen per etmaal). Hierdoor bedraagt de verkeerstoename circa 1.000 autoverplaatsingen per etmaal. Feitelijk betreft dit echter geen absolute toename. Tot een aantal jaren geleden was hier immers de Hogere Agrarische School gevestigd. Deze functie genereerde ook al een verkeersintensiteit per etmaal (circa 600 autoverplaatsingen per etmaal).

Zelfs ervan uitgaande dat de verkeerstoename circa 1.000 autoverplaatsingen per etmaal bedraagt, kunnen de bestaande kruispunten in de omgeving nu en in de toekomst het verkeer verwerken. Deze kruispunten behoeven derhalve geen aanpassing. Voor wat betreft de kruispunt dat het meeste extra verkeer zal krijgen te verwerken, Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan kan nog het volgende worden opgemerkt. De Mgr. Diepenstraat is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) en de Ophoviuslaan is een erftoegangsweg (30 km/uur). De T-splitsing, met de Mgr. Diepenstraat in de voorrang, is nu conform deze categorisering vormgegeven met vrijliggende fietspaden. Tijdens de spitsperiode kan er wellicht vertraging ontstaan, maar dit leidt niet tot onveilige situaties als gevolg van de vormgeving van het kruispunt.

De nieuwbouwlocatie wordt ontsloten op de Ophoviuslaan. Het bewonersparkeren dient, in overeenstemming met de Nota Parkeernormen, niet in de openbare ruimte gerealiseerd te worden maar op eigen terrein. Voor bewonersparkeren wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gerekend. Dit betekent dat 177 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Hiervoor wordt onder de drie torens een parkeervoorziening gerealiseerd. Deze parkeervoorziening wordt met een aparte oprit met hellingbaan op de Ophoviuslaan ontsloten. Om niet in het grondwater te bouwen wordt de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening 0,7 meter opgetild ten opzichte van de omringende openbare ruimte. Het dak van de parkeervoorziening wordt met groen ingericht door op het dak 0,3 meter grond aan te brengen. De totale hoogte van de parkeervoorziening wordt daarmee 1 meter. Het hoogteverschil kan gezien de beschikbare ruimte rondom het plan op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingepast. Op het dak van de parkeervoorziening liggen ook de openbare voetpaden die het Van Lanschotpark verbinden met het Prins Hendrikpark. Deze paden liggen op het dak van de parkeervoorziening en worden in het groen ingesneden.

Op grond van de Nota Parkeernormen dienen voor het bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw zijn derhalve 38 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast wordt eveneens rekening worden gehouden met de huidige bezettingsgraad van bestaande parkeerplaatsen. Bij de herinrichting van het gebied worden in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor de nieuwbouw en voor het bestaande gebruik. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

### 4.3.2 BAD-locatie

#### **Situering**

In de jaren '60 heeft het buitenbad in de IJzeren Vrouw plaatsgemaakt voor een overdekt binnenbad, het Brabantbad. In de jaren '70 is daar sporthal Vinkenkamp aan toegevoegd. Daarmee is destijds een gedeelte van het park toegevoegd aan het stedelijk gebied. Beide stedelijke voorzieningen werden ontsloten vanaf de stedelijke hoofdweg, de Van Grobbendoncklaan. Het Brabantbad en sporthal Vinkenkamp hadden geen functionele relatie met het park. Bezoekers kwamen om te zwemmen of te sporten. Door de situering blokkeerde deze bebouwing bovendien de oorspronkelijke rondwandeling in het park. Het voormalige zwembad en sportzaal met het bijbehorende parkeerterrein vormden een obstakel in het park, waardoor de continuïteit van het park ruimtelijk en functioneel onderbroken was.

Bij de herinvulling van dit stuk bestaand stedelijk gebied is het uitgangspunt ter plekke een woonfunctie te realiseren, om tegemoet te kunnen komen aan de woonbehoefte in de stad in kwantitatieve en kwalitatieve zin en tegelijkertijd de parkfunctie te versterken. Nieuwbouw wordt gerealiseerd in de nabijheid van het voormalige parkeerterrein om het groene karakter van het park rondom het water zo min mogelijk te verstoren en om de rondwandeling rondom de IJzeren Vrouw te kunnen herstellen.

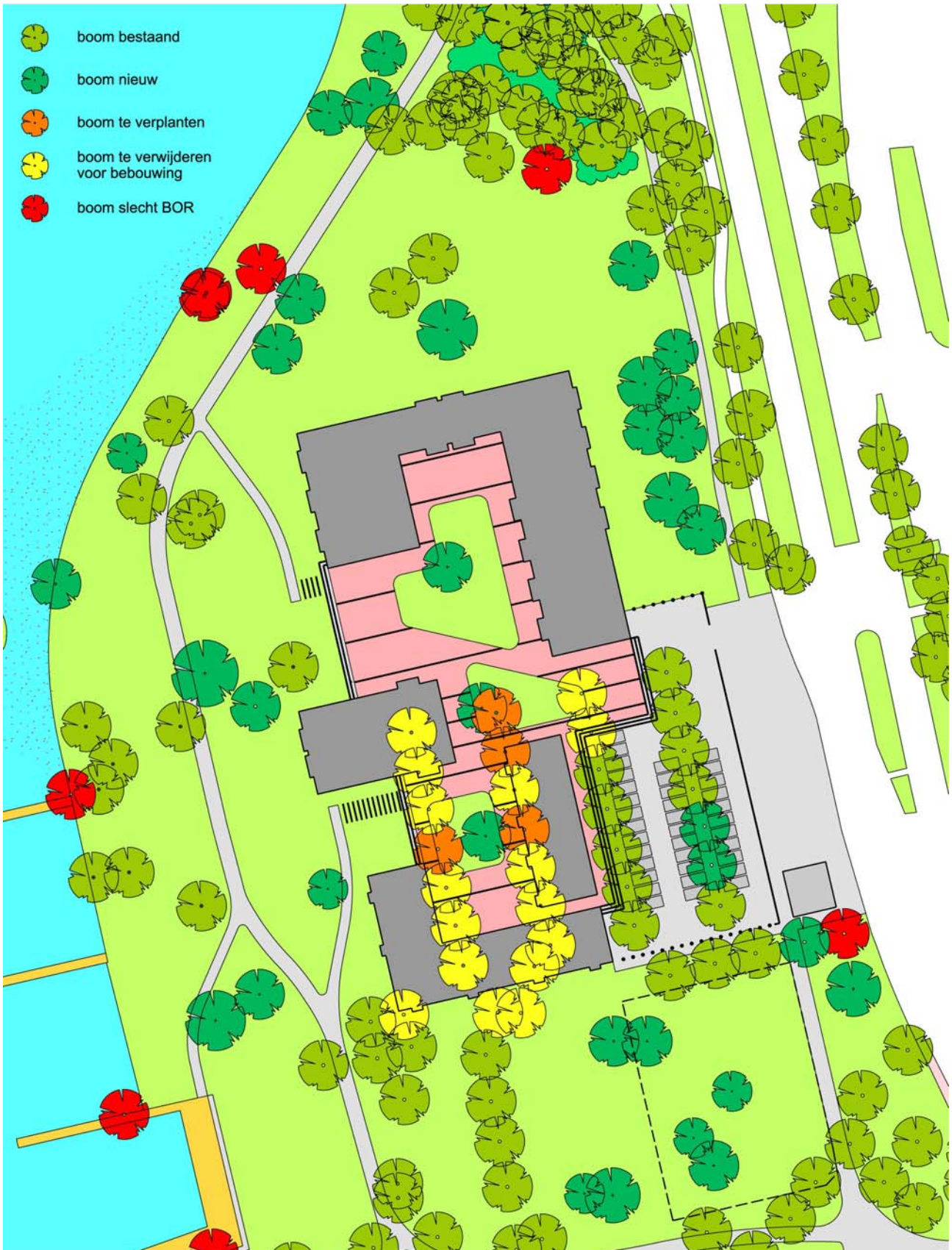
Wonen, kan in tegenstelling tot de voormalige functies zwembad en sportzaal, een functionele relatie aangaan met het park. Daarbij is het belangrijk dat er een evenwicht wordt bereikt tussen de nieuw toe te voegen woonfunctie en het openbare karakter van het park. Dit evenwicht wordt bepaald door de omvang van het bouwvolume en het aantal woningen. Bij het voorgestelde bouwvolume met daarin 120 woningen wordt evenwicht bereikt tussen de woonfunctie en het openbare karakter van het park. Door het nieuwe woningbouwcomplex zo compact mogelijk te realiseren zal het bebouwd oppervlak afnemen, waardoor het karakter van het park niet wordt overschaduwd. De nieuwbouw zal een bebouwd oppervlak hebben van circa 3.200m<sup>2</sup>, terwijl dit voor het voormalige zwembad en de sporthal circa 5.400m<sup>2</sup> bedroeg.

De nieuwe woonbebouwing is op een dusdanige wijze op en aan de noord- en westzijde van het parkeerterrein gesitueerd, zodat een ruimtelijke relatie ontstaat tussen het parkeerterrein, het door gebouwen omsloten binnenterrein en het park. Tussen de bebouwing en de IJzeren Vrouw en tussen de bebouwing en de Van Grobbendoncklaan blijft een voldoende brede strook over om de rondwandeling door het Prins Hendrikpark te realiseren en deze rondwandeling een openbaar karakter te geven.

De gekozen situering zorgt ervoor dat het nieuwe bouwvolume niet samensmelt met de oorspronkelijke, nog duidelijk afleesbare contour van het park. De nieuwbouw wordt als een zelfstandig in het park staand complex ervaren, in analogie met de wijken de Muntel en de Vliert, die als duidelijk te onderscheiden stedenbouwkundige eenheden kunnen worden gezien in de stad. Ook kan hierdoor tevens het zicht vanaf de historische radiaal de Graafseweg op het park verbeterd worden. Door het voormalige parkeerterrein gedeeltelijk te handhaven wordt de ruimtelijk en functioneel gewenste afstand tussen benzineverkooppunt en woningbouw gewaarborgd.

#### **Bouwhoogte**

De nieuwbouw is compact van opzet. De 120 woningen zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes met verschillende bouwhoogtes (4, 5, 6 en 8 bouwlagen). De ruimtelijke compositie kan gelezen worden als een gesloten bouwblok direct ontsloten vanaf de bestaande aansluiting op de Van Grobbendoncklaan. Dit bouwblok opent zich naar het water en park met twee grote openingen en sluit zich naar de Van Grobbendoncklaan door hier slechts één opening met een beperkte omvang te situeren. Via deze opening wordt het binnenterrein bereikt. In de as van deze opening is het centraal in de compositie geplaatste bouwvolume van 8 bouwlagen gesitueerd. Door dit bouwvolume en het ten opzichte van elkaar verschoven zijn van de noordelijke en zuidelijk gelegen U-vormige bouwvolumes wordt het binnenterrein in tweeën gedeeld. Dit één meter boven het omringende maaiveld uitkomende openbare binnenterrein wordt ingericht met drie verhoogde grasvlakken en drie grote bomen om de verblijfskwaliteit te verhogen en een overgang te maken tussen de woningen en het grote openbare groen van het Prins Hendrikpark. De woningen worden zo veel als mogelijk vanuit dit binnenterrein ontsloten.



Voorlopig inrichtingsplan BAD-locatie (incl. bomen)



*Fotomontage nieuwbouw BAD-locatie*

De gekozen bouwhoogtes sluiten aan op de hoogtes van de nieuwbouw in Hinthamerpoort Noord en op de hoogte van volwassen bomen in het park. Aangezien de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen groot is, zal deze nieuwbouw niet van negatieve invloed zijn op het woongenot en woonklimaat van deze woningen.

Door de compacte bouw en door zo veel als mogelijk op de voormalige locatie van het zwembad en de sporthal te bouwen, kunnen aanwezige bomen in het park zo veel als mogelijk gehandhaafd blijven en kan de groenfunctie van het park worden versterkt.

### **Functionele invulling**

In het plan zullen 120 woningen worden gerealiseerd. Voor de woningdifferentiatie van de BAD-locatie is rekening gehouden met de op 13 juli 2004 door de gemeenteraad aangenomen motie. Deze motie stelt dat woningbouw op de Brabantbadlocatie alleen te billijken is als in de wijk de woningbouwdifferentiatie zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt (incl. woningen voor starters en senioren). In de nota Wonen 2007 geldt de volgende differentiatie bij woningbouw: 25% goedkoop, 30% middelduur en 45% duur. Het gaat hier uitdrukkelijk om stedelijke gemiddelden. Per woningbouwplan kan een afwijkende differentiatie wenselijk zijn, afhankelijk van de locatie, de buurt en de beoogde doelgroep.

In en rondom de buurten waarin de BAD- en HAS-locatie liggen, zijn op dit moment meerdere projecten in aanbouw c.q. in afronding (Hinthamerpoort, Muntelbolwerk, Pelssingel). In totaliteit zijn op deze locaties 493 woningen in aanbouw c.q. recent gerealiseerd. Hiervan horen 218 (44%) woningen in de sociale categorie. Deze goedkopere woningen zijn uitermate geschikt voor starters op de woningmarkt.

Op de BAD- en HAS-locatie zijn samen 246 woningen gepland. Op de BAD-locatie worden 120 woningen gebouwd, waarvan circa 20% goedkopere koopwoningen van 60 tot 80m<sup>2</sup> (mogelijk als MGE-woningen) en circa 80% duurdere en dure koopwoningen.

Dit betekent dat van de 739 (493 + 246) nieuwbouwwoningen in deze buurten, circa 33% in de goedkopere sector worden gerealiseerd en circa 67% in de duurdere en dure sector. Daarmee wordt voldaan aan het door de raad vastgestelde woonbeleid.

### **Ontsluiting en parkeren**

De verkeersproductie als gevolg van de nieuwbouw op de BAD-locatie bedraagt circa 750 autoverplaatsingen per etmaal. Hier is feitelijk echter geen sprake van een toename, aangezien in de situatie dat hier het zwembad en sporthal waren gelegen de verkeersproductie per etmaal hoger lag.

De ontsluiting van de BAD-locatie vindt plaats via de huidige in- en uitrit op de Van Grobbendoncklaan, waar ook het benzineverkooppunt op aansluit. Aangezien het benzineverkooppunt gehandhaafd blijft, zal ook deze bestaande aansluiting niet kunnen verdwijnen. Voor het verkeer richting het noorden of verkeer vanuit het zuiden is opstelruimte gecreëerd op de middenberm van de Van Grobbendoncklaan. Op de kruising Van Grobbendoncklaan - Graafseweg staan nu verkeerslichten. Verkeerskundig is, mede gelet op de relatief geringe verkeersproductie van de nieuwe woonfunctie, deze aansluiting op de Van Grobbendoncklaan aanvaardbaar.

Binnen de Koersnota wordt de Van Grobbendoncklaan voor de toekomst aangewezen als doorstroombaan. Op deze doorstroombaan wordt het verkeer zoveel mogelijk gebundeld en is de verkeersdoorstroming van essentieel belang. Voor doorstroombaan zijn ontwerpeisen geformuleerd (2x2 rijstroken, geen erfontsluitingen, vrijliggende fietspaden, zo weinig mogelijk aansluitingen etc.). De verwachting is in ieder geval dat de doorsteek door de middenberm zal verdwijnen, zodat de locatie op lange termijn een eenzijdige ontsluiting krijgt en de verkeersdoorstroming gewaarborgd wordt. Vanuit verkeersvoegpunt is ook dit een acceptabele situatie. Bij de verdere uitwerking van de Koersnota worden concrete maatregelen voorgesteld voor de Van Grobbendoncklaan, waarbij de ontsluiting van deze locatie meegenomen zal worden.

Het bewonersparkeren dient, in overeenstemming met de Nota Parkeernormen, niet in de openbare ruimte gerealiseerd te worden maar op eigen terrein. Op de BAD-locatie worden 120 woningen gerealiseerd, waarvan 20% in de goedkope sector tot 80m<sup>2</sup> (24 woningen) en 80% in de dure sector (96 woningen). Voor de woningen tot 80m<sup>2</sup> geldt voor bewonersparkeren een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de overige woningen bedraagt deze 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat 151 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Hiervoor wordt onder de bebouwing en het binnenterrein een parkeervoorziening gerealiseerd.

Op grond van de Nota Parkeernormen dienen voor het bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw zijn derhalve 36 parkeerplaatsen nodig. Deze worden gerealiseerd ter plekke van het huidige parkeerterrein.

### **4.3.3 Herinrichting Prins Hendrik Park**

Voor het Prins Hendrikpark wordt een inrichtingsplan opgesteld. Aanleidingen voor dit plan zijn de fysieke en ruimtelijke kwaliteit van het park en de stedelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van het park. Basis voor de herinrichting is de huidige beplanting.



### *Voorlopig inrichtingsplan Prins Hendrikpark*

Belangrijk in de herinrichting is het herstel en de aanleg van nieuwe paden in het park, waarmee onder andere de toegangen tot het park worden verbeterd. Bij de BAD-locatie wordt door een nieuw pad de 'rondwandeling' rond de plas (weer) compleet gemaakt. Langs de Geldersedam ter hoogte van de dierenweide wordt de hoofdroute door het park afgemaakt en geasfalteerd.

Rondom de plas wordt een groot deel van de bestaande oeverbeschoeiing verwijderd. Bijna de helft van de oevers zal daarmee worden omgevormd tot natuurvriendelijke oevers. Ook worden in de buurt van de BAD-locatie een aantal (natuur-)eilanden aangelegd en wordt het eiland voor de dierenweide afgegraven ten behoeve van natuurontwikkeling. En passant wordt hiermee de vraag naar extra waterberging ingevuld.

Het huidige dierenverblijf wordt verplaatst richting Geldersedam, zodat de dierenweide hier minder een 'achterkant' vormt en meer een voorkant naar de Muntel. Door deze verplaatsing ontstaat meer ruimte aan de Mgr. Diepenstraat voor de inpassing van de nieuwbouw op de HAS-locatie. Aan de zijde van de plas wordt het huidige eiland afgegraven, waardoor aan deze zijde geen (hoge) hekken nodig zijn. Het pad wordt hier door een vlonderbrug vervangen. Grenzend aan de dierenweide wordt een nieuwe wijkspiegelplaats aangelegd, in de hoek van de Geldersedam en de Westenburgerweg. De bestaande speeltuin in de hoek Van Grobbendoncklaan/Westenburgerweg komt hiermee te vervallen.

Nabij de nieuwbouw op de HAS-locatie wordt de oorspronkelijke (hoofd-)entree van het park hersteld. Het huidige pad in het park wordt in twee paden gesplitst. Eén ligt direct langs de waterkant, geflankeerd door een brede stenen (zit-/lig-)rand langs het water en één langs de rand van het park. Hier wordt door de bouw van een lange zitmuur het karakter van hoofdentree aan deze zijde van het park versterkt. De paden vanuit de Van Lanschotpark worden doorgetrokken naar het Prins Hendrikpark. Tussen de torens op de HAS worden grote grasvelden met solitaire bomen aangelegd. Daarmee wordt het karakter van het park tot in de Van Lanschotpark doorgetrokken.

Rondom de locatie van het voormalige Brabantbad wordt het oude zwembad als inspiratiebron gebruikt voor de herinrichting van het park om zowel de toekomstige nieuwbouw als de (nieuwe) wijk Hinthamerpoort aan het park te koppelen. De voormalige steigers van het openluchtzwembad worden opnieuw gebouwd als verblijfsplek aan het water. Tevens worden in het talud langs de Westenburgerweg stenen zitelementen aangelegd als herinnering aan de vroegere tribune op deze plek. De huidige steile oevers (daar waar de Sporthal Vinkenkamp stond) worden glooiend afgegraven. Hier worden grasvelden aangelegd met solitaire bomen.



*Foto van maquette BAD-locatie*

In het plangebied zullen een aantal bomen moeten verdwijnen vanwege de slechte kwaliteit. In verband met de nieuwbouw op de HAS-locatie zullen een aantal bomen verwijderd of verplant worden. Enerzijds vanwege het feit dat deze bomen ter plaatse van bebouwing of ontsluiting zijn geprojecteerd of tijdens de bouw niet te handhaven zijn en anderzijds ter verbetering van de openheid en de leesbaarheid van de aanwezige laanstructuren. In paragraaf 4.3.1 is dit op een kaartje aangegeven.

Ter plekke van de BAD-locatie zullen eveneens bomen verdwijnen en verplant worden vanwege de nieuwbouw. Geen van de te verwijderen bomen maakt deel uit van de belangrijke laanstructuur van de Van Lanschotlaan en de Geldersedam of is aangemerkt als monumentaal. Voor een overzicht wordt verwezen naar het kaartje in paragraaf 4.3.2.

Voor het inrichtingsplan voor het gehele park (inclusief de directe omgeving van de HAS- en BAD-locatie) wordt uitgegaan van het planten van circa 70 (nieuwe) bomen. De nieuwe boomsoorten zullen aansluiten bij het karakter van het park, dat mede wordt bepaald door de aanwezigheid van 'natte' soorten als wilg en populier.





## Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

Ten aanzien van het ontwikkelen van locaties komen op het gebied van milieu verschillende thema's naar voren waarop relevante wetgeving van toepassing is. Hieronder wordt aan de verschillende thema's aandacht besteed.

### 5.1 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is een wijziging van de 'Wet milieubeheer' (Stb. 2007, 434) in werking getreden welke gericht is op luchtkwaliteitseisen. De wijziging betreft met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de 'Wet Milieubeheer' en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wetswijziging is de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit en noemt grenswaarden en plandrempels waaraan plannen getoetst moeten worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd om de gevolgen voor de luchtkwaliteit, vanwege wijzigingen in het verkeersbeeld rondom de plannen op het voormalige terrein van de HAS en Brabantbad, in beeld te brengen.

Het onderzoek is uitgevoerd door Peutz om te beoordelen of de luchtverontreiniging, toegespitst op de prioritaire stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>), binnen de normen blijft. Door middel van een worst-case benadering is voor elke stof de situatie voor 2008, 2010 en 2020 beoordeeld. Voor alle jaren is zowel de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling als de situatie inclusief de bouwplannen berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met het softwarepakket CAR II, versie 8.0. Voor de jaren 2009, 2010, 2020 is voor zowel de autonome situatie als de plansituatie de luchtkwaliteit beoordeeld.

#### **HAS-locatie**

De HAS-locatie is eveneens onderzocht op de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Peutz d.d. 25 september 2008, gewijzigd op 12 mei 2009 en 2 oktober 2009 met het kenmerk FL 17426-5. De wijzigingen d.d. mei 2009 hebben betrekking op een actualisering van de verkeersgegevens. Er komen circa 126 woningen en/of appartementen, die voor 781 autoverplaatsingen per etmaal zorgen. Daarnaast wordt ook het extra verkeer als gevolg van de toekomstige nieuwbouw van basisschool De Kameleon meegenomen (210 autoverplaatsingen per etmaal). De totale toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling van de HAS-locatie en omgeving bedraagt derhalve 991 motorvoertuigen per etmaal. De wijzigingen van oktober 2009 hebben betrekking op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

#### **BAD-locatie**

De bevindingen uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de ontwikkelingen ter plaatse van Brabant Bad zijn opgenomen in de rapportage van Peutz, d.d. 25 september 2008, gewijzigd op 12 mei 2009, met het kenmerk FL 17426-2. De wijzigingen in de rapportage d.d. mei 2009 hebben betrekking op een actualisering van de verkeersgegevens en wijzigingen in het bouwplan. Er komen circa 120 woningen. Door de ontwikkeling van deze woningen wordt een toename van het aantal motorvoertuigenbewegingen per etmaal verwacht van 744 bewegingen.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de in de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden/plandrempels voor de stoffen, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen niet worden overschreden. De gevolgen voor de luchtkwaliteit door de ontwikkelingsmogelijkheden blijven binnen de wettelijke grenswaarden. Luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwbouw op de HAS- en BAD-locatie.

Daarnaast volgt uit de onderzoeken dat de kwaliteit van de lucht op de ontwikkelingslocaties zelf voldoet aan de grenswaarden en aan de eisen die hieraan gesteld worden om een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving te garanderen. Al met al kan dus geconcludeerd worden dat op basis van lucht geen belemmeringen naar voren komen ten aanzien van de voorgenomen plannen in het gebied.

## **5.2 Bodem en grondwater**

### **Bodemkwaliteit**

Op korte afstand van het tankstation aan de Van Grobbendoncklaan is in het begin van de jaren negentig een bodemsanering uitgevoerd waarbij alle vervuiling is verwijderd. Na dit tijdstip is ter plaatse van een mixpomp een verontreiniging van beperkte omvang geconstateerd. Ook deze verontreiniging is in 1995 in haar geheel verwijderd. Tot op heden wordt het grondwater binnen het tankstation jaarlijks gemonitord. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen.

In het kader van eerdere planvoornemens ter hoogte van het voormalige BAD-locatie, is ter plaatse van het deelgebied in 1999 een bodemonderzoek verricht. Hierbij is tevens rekening gehouden met potentieel verdachte activiteiten binnen de onderzoekslocatie (overstort, voormalige opslagtanks). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt overwegend dat in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging is aangetoond.

In 2007 heeft de gemeente aanvullend onderzoek uitgevoerd ter controle of restverontreinigingen na de sanering zijn achtergebleven. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie voldoende is en geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

Voorts is binnen het onderzoeksgebied in de ondergrond een oude asfaltverharding en slakkenfundering waargenomen. Uit onderzoek is gebleken dat het asfalt teerhoudend is en derhalve niet voor hergebruik in aanmerking komt. Vanuit de asfalt- en funderingslaag vindt geen uitloging plaats zodat het niet perse noodzakelijk is dit materiaal te verwijderen.

In verband met een voorgenomen transactie is in 2001 een bodemonderzoek verricht naar de bodemkwaliteit van het terrein van de voormalige HAS. Specifieke aandacht is geschonken aan de potentieel bodembedreigende activiteiten, welke in het verleden in het voormalige schoolgebouw hebben plaatsgevonden (chemicaliënopslag, drukkerij, olietanks). Uit het onderzoek zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De locatie is derhalve geschikt voor het beoogde gebruik.

### **Grondverzet**

Het streven is gericht om binnen de twee plangebieden te werken met een gesloten grondbalans. De grond kan op of nabij de locatie van herkomst zonder enige beperking worden hergebruikt. Indien er toch grond vanuit het plangebied moet worden afgevoerd, kan gebruik worden gemaakt van de toepassingsmogelijkheden die zijn geboden in het voor de gemeente vastgestelde bodembeheersplan. In overige situatie dient grond afgevoerd te worden conform het Bouwstoffenbesluit.

### **Grondwateronttrekking**

Voor wat betreft grondwateronttrekking ten behoeve van bemaling of het plaatsen van een WKO-installatie, is het van belang dat eventueel aanwezige grondwaterverontreinigingen in de nabijheid goed in beeld zijn en zodanige maatregelen worden getroffen dat als gevolg van deze activiteiten geen verontreiniging wordt verplaatst c.q. aangetrokken. Voor beide situaties gelden de bepalingen in de Grondwaterwet.

Voor het lozen van grondwater zal een melding bij het waterschap moeten worden ingediend. Bij lozing op de riolering zal tevens een melding bij de gemeente moeten worden ingediend.

## 5.3 Geluid

### ***Wegverkeerlawaai***

Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van wegen zones aangegeven. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting (veroorzaakt door verkeer) op de gevels van woningen en andere gevoelige bestemmingen. Bovenstaande geldt niet voor 30 km/uur wegen. Daar verschillende wegen in het gebied 30 km/uur wegen zijn, is het akoestisch onderzoek gericht op de Graafseweg, de Van Grobbendoncklaan en de Mgr. Diepenstraat.

Voor de ontwikkelingslocaties HAS- en BAD-locatie zijn door Peutz akoestische onderzoeken uitgevoerd. De belasting vanwege het wegverkeer die relevant is voor de HAS-locatie is opgenomen in het rapport met het kenmerk FL 17426-4, d.d. 24 juli 2008, gewijzigd 12 mei 2009 en 2 oktober 2009. Voor de Bad-locatie betreft het met het kenmerk FL 17426-1, d.d. 24 juli 2008, gewijzigd 12 mei 2009. De wijzigingen d.d. mei 2009 hebben in hoofdzaak betrekking op een actualisering van de verkeersgegevens. De wijzigingen van oktober 2009 hebben betrekking op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Uit beide onderzoeken komt naar voren dat door het verkeer op de Van Grobbendoncklaan, de Graafseweg en de Mgr Diepenstraat, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op verschillende plaatsen wordt overschreden. De maximale gevelbelasting op de geplande appartementen bij de BAD-locatie is 61 dB (vanwege het verkeer op de Van Grobbendoncklaan) en treedt op bij bouwblok A. Bij de HAS-locatie bedraagt de maximale gevelbelasting 53 dB, vanwege het verkeer op de Mgr. Diepenstraat. Hiermee wordt de wettelijke maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerlawaai niet overschreden en kan de gemeente ontheffing verlenen (hogere waarde procedure).

In het kader van ontheffing stelt de gemeente verschillende eisen. Ten eerste is gekeken naar de mogelijkheden om maatregelen te treffen aan de bron. Maatregelen aan de auto's en aan het wegdek zijn niet reëel. Vervolgens is gekeken naar maatregelen in de overdracht. Gezien de hoogte van de plannen zullen geluidafschermende constructies dermate hoog moeten zijn om effectief te functioneren, dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel is. Tot slot is gekeken naar maatregelen aan het plan die gaan over het inrichten van de locatie en de indeling van de woningen. Indien woningen een gevelbelasting hebben tussen de 53 en 63 dB, moet minimaal één verblijfsruimte grenzen aan een geluidsluwe gevel. Als uitwijkmogelijkheid, indien het onmogelijk is voor een woning om een geluidsluwe gevel te hebben, kan middels een wintertuin alsnog een "geluidsluwe gevel" gecreëerd worden. Tot slot dient bij de bouwvergunningaanvraag een gevelisolatie-onderzoek uitgevoerd te worden, ter onderbouwing dat aan de gestelde eisen in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. Dit om de maximale binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

### ***Industrielawaai***

In het plangebied is in het kader van industrielawaai één inrichting relevant, te weten het tankstation aan de Van Grobbendoncklaan. Het tankstation heeft geen LPG, is 24 uur per dag open en valt onder het Activiteitenbesluit. Voornemens is om nieuwbouw te realiseren aan de van Grobbendoncklaan op circa 30 meter van het tankstation. Het tankstation dient zich te houden aan de gestelde geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. De normen zijn gesteld op gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Om het tankstation niet te belemmeren, wordt voor de realisatie van de nieuwe woningen gekeken naar de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen. Zonder geluidsberekeningen kan gesteld worden dat, ten gevolge van het tankstation, geen ontoelaatbare hoge geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw zal plaatsvinden. Daarbij speelt een rol dat tussen de nieuwbouw en het benzinstation voldoende afstand wordt aangehouden en dat tussen de nieuwbouw en het benzinstation een muur wordt gebouwd, die ook nog voor afscherming van geluid zorgt.

### ***Overig***

De speeltuin ten zuidwesten van het plangebied is geen inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. De speeltuin zal bij de herinrichting binnen het park worden verplaatst, richting de hoek Geldersedam - Westenburgerweg. De speeltuin zal dan ook geen geluidsoverlast voor de nieuw te bouwen woningen kunnen opleveren.

## 5.4 Externe Veiligheid

In de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 200 meter) vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water plaats. Externe veiligheid als gevolg van inrichtingen is alleen relevant vanuit het tankstation welke is gelegen op Van Grobbendoncklaan 2. Het tankstation betreft een tankstation exclusief LPG. De voorgenomen plannen vallen buiten de contour van het tankstation zodat geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid niet belemmerend zal zijn. Externe veiligheid is niet relevant voor het plangebied.

## 5.5 Milieuhindercontouren

Naast het tankstation, welke in de bovenstaande paragrafen voldoende beschreven is, zijn verder uit de scan geen specifieke knelpunten naar voren gekomen.

## 5.6 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onder duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan dat bij de planontwikkeling, bouw en inrichting en beheer van de openbare ruimte, rekening wordt gehouden met milieu- en duurzaamheidsaspecten. Belangrijke thema's daarbij zijn: energie, water, afval, verkeer, materiaalgebruik, bodem, geluid en natuur.

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen, kantoren en winkels zal er naar worden gestreefd dat minimaal 25% minder energie wordt gebruikt (kooldioxide wordt uitgestoten) dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepassing van de wettelijke normen uit het bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag.

Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt gestreefd naar aansluiting bij het landelijke beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie door middel van duurzame bronnen in 2010 en 10 % in 2020. De mogelijkheden voor WKO moeten hierbij onderzocht worden. Denk aan het gebruik van warmte uit het oppervlaktewater van De IJzeren Vrouw danwel aanhaken op het systeem van Barten-Noord. Tot slot wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming.

Als het gaat om bouw van woningen is in de regio 's-Hertogenbosch het "Convenant Duurzaam Bouwen 's-Hertogenbosch" van kracht dat is afgesloten tussen ontwikkelaars, architecten, corporaties en gemeenten. Het accent ligt hierbij op energiebesparing, het toepassen van niet-uitlogende materialen en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC). Daar waar het gaat om de utiliteitsbouw wordt het "Nationaal pakket utiliteitsbouw" gehanteerd waarbij minimaal de kostenneutrale en kostenbesparende maatregelen worden toegepast.

Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kostenneutrale variabele maatregelen en variabele maatregelen toegepast alsmede de maatregelen waarvan de kosten binnen een redelijke termijn worden terugverdient. Op termijn zal de gemeentelijke "Standaard materialen en constructies" hiervoor in de plaats komen.

## 5.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend komen in en rond het plangebied geen kabels en/of leidingen voor die in het kader van dit bestemmingsplan specifieke regeling behoeven.

## 5.8 Flora en Fauna

Om de haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te bepalen op het terrein van flora en fauna is er een natuurtoets uitgevoerd door Arcadis (d.d. 21 februari 2008). Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied (en directe omgeving) niet valt onder de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Verder zijn in het plangebied geen beschermde vissen, amfibieën, reptielen, insecten en flora te verwachten. Inventarisaties naar vleermuizen hebben uitgewezen dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De platanen en paardenkastanjes in het plangebied worden door een beperkt aantal Gewone Dwergvleermuizen gebruikt als foerageergebied. Doordat slechts een beperkt aantal bomen worden gekapt en er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn om te foerageren in de directe omgeving zijn geen negatieve effecten op het foerageergebied te verwachten. Het plan is derhalve met betrekking tot natuurwetgeving haalbaar.



## Hoofdstuk 6 Civieltechnische aspecten

Het terrein waar tot voor kort het Brabantbad en sporthal de Vinkenkamp stonden is een deel van een wijk welke aangelegd is rond de dertiger jaren van de vorige eeuw. De wijk is oorspronkelijk opgehoogd van 2,50+ N.A.P. tot 6.00+ N.A.P. De ophoging heeft plaatsgevonden met zand onder andere afkomstig uit De IJzeren Vrouw. De bestaande riolering is een gemengd systeem.

### 6.1 Watertoets

Voor de duurzame waterontwikkeling moet er een systeem worden aangelegd, waarbij zo minimaal mogelijk schoon regenwater afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuivering. Daarom zal het water van wegen en daken op een apart systeem worden aangesloten.

#### **Regenwater**

Het regenwater van de wegen en de daken moet zoveel mogelijk afgekoppeld en in het zicht afgevoerd en geïnfiltreerd worden. Daarbij moet worden uitgegaan van het principe "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer". Ten behoeve van extra waterberging zal de IJzeren Vrouw wat worden vergroot. In eerste instantie ging het om een uitbreiding van circa 3.000m<sup>2</sup> en later om circa 1.000m<sup>2</sup>. Op dit moment is voor de uitbreiding van het wateroppervlak door het waterschap geen harde eis meer gesteld. Het wateroppervlak zal worden uitgebreid door op een aantal plaatsen een natuurlijker talud verloop en aansluiting op het water te realiseren. Hiervoor zal de beschoeiing tot iets boven het waterpeil worden verlaagd, zodat bij eventuele tijdelijke steigingen van het waterpeil, waterbuffering plaatsvindt in het talud boven de verlaagde beschoeiing.

De infiltratievoorziening zal altijd moeten zijn voorzien van een overloop naar de IJzeren Vrouw (via een bodempassage). In de IJzeren Vrouw moet een beweegbare stuw gerealiseerd worden, welke het peil van de plas ten opzichte van het waterlopenstelsel van Noord regelt. De regeling van deze stuw moet conform het elektronisch systeem zijn van waterschap Aa en Maas. Er wordt vanuit gegaan dat een derde deel van de berging van het regenwater door vergroting van de oppervlakte van de plas gerealiseerd wordt. En twee derde door een ander peilregime op de plas door een beweegbare stuw.

#### **Afvalwater**

Het huishoudelijke afvalwater moet via een gresriolering worden afgevoerd naar de bestaande riolering in de Van Grobbendoncklaan. Hierbij moet er rekening gehouden worden dat de drukhoogte in de riolering in Van Grobbendoncklaan 5,90+ N.A.P. is. Dit betekent indien er lozingstoestellen worden geplaatst lager als 5,90+ N.A.P. het vuilwater door middel van een pomp naar de riolering in de Grobbendoncklaan gepompt moet worden.



### ***Oppervlaktewater***

In de omgeving van het terrein van het Brabantbad c.a. liggen twee grote wateroppervlaktes te weten: De IJzeren Vrouw en Rivier De Aa.

De IJzeren Vrouw is een gegraven plas met een vast waterpeil van 2,10+ N.A.P. welke met circa 0,30 m overschreden kan worden. De plas staat door middel van een vaste stuw met een duiker aan de noordzijde in verbinding met het waterlopenstelsel van de stadswijk Noord. De plas heeft als functie, naast de ontwatering, vooral recreatie- en kijkwater.

Rivier de Aa is een regenrivier die water uit de Meierij en de Kempen afvoert naar de Maas. De normale waterstand is 2,20+ N.A.P. maar kan oplopen tot circa 4,90+ N.A.P.

### ***Grondwaterstand***

Over het algemeen is de grondwaterstand 2,50+ N.A.P. Deze waterstand kan plaatselijk hoger zijn door "schijngrondwaterstanden" ten gevolge van versturende lagen in de bodem. Bovendien kan bij hoge Aa waterstanden de grondwaterstand ook hoger worden en een verloop krijgen van 4,90+ N.A.P. Naar 2,10+ N.A.P. met enigszins een opbolling.

## **6.2 Beheer en onderhoud**

De plas is nu ook bij de gemeente 's-Hertogenbosch in beheer en onderhoud. Het is logisch om dit in de toekomst ook zo te houden. De nieuwe stuw zal na aanleg overgedragen moeten worden aan waterschap Aa en Maas. Het waterschap is namelijk verantwoordelijk voor het peilbeheer.

Ten behoeve van extra waterberging zal de oppervlakte van de IJzeren Vrouw wat worden vergroot. Het wateroppervlak zal worden uitgebreid door op een aantal plaatsen een natuurlijker verloop van het talud en aansluiting op het water te realiseren. Hiervoor zal de beschoeiing tot iets boven het waterpeil worden verlaagd, zodat bij eventuele tijdelijke steigingen van het waterpeil, waterbuffering plaatsvindt in het talud boven de verlaagde beschoeiing.

## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen vinden enerzijds plaats op particulier grondeigendom en anderzijds op gemeentelijk eigendom. De onderhandelingen met ontwikkelaars moeten nog worden afgerond.

### ***HAS-locatie***

De gronden zijn grotendeels in particulier eigendom. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal voor de gemeentelijke kosten en voor voorzieningen in het openbaar gebied.

### ***BAD-Locatie***

De grond is in eigendom van de gemeente. Met de betrokken partijen wordt een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. Het project zal volgens een gemeentelijke grondexploitatie ontwikkeld worden. Het uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie.

### ***Herinrichting Prins Hendrikpark***

Voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark is door de gemeenteraad bij de vaststelling van het investeringsplan 2007 (binnen het programma Wonen en Werkomgeving) een uitvoeringskrediet ad. € 2,3 miljoen beschikbaar gesteld. De herinrichting zal binnen deze beschikbare financiële ruimte worden uitgevoerd.

Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." financieel-economisch uitvoerbaar is.



# Hoofdstuk 8 Bestuurlijk/juridische paragraaf

## 8.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.". Dit gebied beslaat het huidige Prins Hendrikpark, de voormalige Brabantbadlocatie en HAS-locatie.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften zoals aangegeven de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De regels, onderverdeeld in Hoofdstuk 1 tot en met 4 geven aan welke regels voor die gronden in acht moeten worden genomen.

Hoofdstuk 1 geeft aan wat in de overige voorschriften verstaan wordt onder bepaalde begrippen en hoe bij toepassing van de voorschriften moet worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn steeds per bestemming de daarop van toepassing zijnde voorschriften weergegeven. Daarbij is, al naar gelang de bestemming, onderscheid gemaakt in verschillende onderdelen.

Hoofdstuk 3 geeft algemene regels, zoals algemene ontheffingregels.

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

## 8.2 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt de afzonderlijke bestemmingen apart besproken.

### **Bedrijf**

De tot "Bedrijf" bestemde gronden zijn bedoeld voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder verkoop van LPG.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

**Groen**

De tot "Groen" bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, fiets en/of voetpaden, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen. Op deze gronden mogen kleine gebouwen ten dienste van de bestemming worden opgericht. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" op de verbeelding ook een gebouwde parkeervoorziening toegestaan, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

**Maatschappelijk**

In het voormalig paviljoen Dennenhof, gelegen tussen de IJzeren Vrouw en de Van Grobbendoncklaan, is nu de Bossche Reddings Brigade gevestigd. Aan het pand is een maatschappelijke bestemming toegekend.

**Verkeer**

De gronden in de bestemming "Verkeer" zijn onder andere bestemd voor wegverkeer, openbaar vervoer, verblijfsgebied en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen kleine gebouwen ten dienste van de bestemming worden opgericht. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" op de verbeelding ook een gebouwde parkeervoorziening toegestaan, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

**Water**

De tot "Water" bestemde gronden zijn bedoeld voor water, waterberging, (aanleg)steiger, waterlopen met bijbehorende taluds, oevers e.d..

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

**Wonen**

De tot "Wonen" bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden en gebouwde parkeervoorzieningen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Voor de woongebouwen is op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak en een maximale bouwhoogte aangegeven. Daarnaast mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd met gebouwde parkeervoorzieningen, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

**Algemeen**

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is binnen de bestemmingen "Bedrijf", "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen" een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

# Hoofdstuk 9 Vooroverleg en inspraak

## 9.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." toegezonden aan de volgende instanties:

- Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
- VROM-Inspectie;
- Kamer van Koophandel;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Rijksconsulent voor Economische Zaken;
- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van de Provinciale Planologische Commissie, VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat, Kamer van Koophandel en Waterschap Aa en Maas. Hieronder zal op deze reacties nader worden ingegaan. De overige vooroverleginstanties hebben niet gereageerd.

**Opmerking:** ingebrachte opmerkingen in het kader van het vooroverleg

**Commentaar:** *gemeentelijk commentaar*

### 1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

**Opmerking:**

De commissie constateert dat de voorgenomen ontwikkelingen, de herstructurering van stedelijke functies en de herinrichting van het stadspark aansluiten bij het beleid uit het uitwerkingsplan Waalboss. Dit beleid is erop gericht het bestaand stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch te intensiveren en door zuinig ruimtegebruik het stedelijk grondgebied optimaal te benutten, met aandacht voor bestaande functies en behoud van ruimtelijke kwaliteit.

**Commentaar:**

*Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

**Opmerking:**

De commissie kan zich vinden in de planontwikkeling en stelt vast dat de geplande bouwvolumes in overeenstemming zijn met het in deze nota gehanteerde uitgangspunt dat het stadssilhouet niet mag worden aangetast.

**Commentaar:**

*Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

**Opmerking:**

In het plan wordt met betrekking tot parkeren verwezen naar de in de "nota parkeernormen" uit december 2003, opgenomen parkeernormen. De provincie adviseert tevens de normen uit het ASVV 2004 bij de berekening van de parkeerbehoefte te betrekken.

**Commentaar:**

*In 2003 heeft de gemeenteraad de "Nota Parkeernormen" vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aan dit beleid worden getoetst. De gemeentelijke normen zijn gebaseerd op de landelijke richtlijnen van het CROW (CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water en Wegenbouw en de Verkeerstechiek). Overigens zijn de normen uit het ASVV 2004 nagenoeg gelijk aan de normen in de "Nota Parkeernormen".*

**Opmerking:**

Uit de waterparagraaf kan niet worden opgemaakt of in het plan een reactie van het waterschap is verwerkt. De provincie verzoekt de resultaten van het overleg met het waterschap te vermelden en voor de vaststelling van het bestemmingsplan te verwerken.

**Commentaar:**

*De waterparagraaf is in overleg met het waterschap opgesteld. De reactie van het waterschap is hierin verwerkt.*

## 2. VROM-Inspectie

**Opmerking:**

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**Commentaar:**

*Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## 3. Kamer van Koophandel

**Opmerking:**

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**Commentaar:**

*Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## 4. Rijkswaterstaat

**Opmerking:**

Aangegeven wordt dat ruimtelijke plannen beleidsmatig worden becommentariëerd en beoordeeld via de Provinciale Planologische Commissie.

**Commentaar:**

*Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## 5. Waterschap Aa en Maas

**Opmerking:**

In het plan wordt in principe op een goede wijze invulling gegeven aan het duurzaam omgaan met water, waarbij al het afstromende schone hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt door middel van infiltratie dan wel opvang in de IJzeren Vrouw. Graag ziet het waterschap in de waterparagraaf de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" vermeld voor de afweging bij de verwerking van het afstromende schone hemelwater. Daarnaast is tussen gemeente en waterschap afgesproken dat in kader van de nieuwe ontwikkelingen rondom de IJzeren Vrouw deze plas met 1.000m<sup>2</sup> zal worden vergroot door de gemeente.

**Commentaar:**

De waterparagraaf zal conform de opmerking van het waterschap worden aangevuld. Daarbij wordt opgemerkt dat in een later stadium (februari 2009) het waterschap aan de gemeente heeft aangegeven dat voor het realiseren van extra waterberging in de IJzeren Vrouw de genoemde 1.000 m<sup>2</sup> voor hen geen harde eis meer is. De gemeente bekijkt nu waar extra waterberging kan worden toegepast in combinatie met natuurvriendelijke oevers. De totale extra geborgen m<sup>2</sup> water geeft de gemeente door aan het Waterschap.

## 9.2 Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening is voor het voorontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." een inspraakprocedure gevoerd. Met ingang van 14 januari 2008 heeft het voorontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om binnen die periode op het plan te reageren. Daarnaast is op 24 januari 2008 een openbare inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en bestond de mogelijkheid om mondeling op het plan te reageren.

Hieronder zijn eerst een aantal algemene onderdelen van de ingekomen inspraakreacties kort weergegeven en van commentaar voorzien. Daarna zijn de ingediende inspraakreacties per inspreker samengevat en voorzien van commentaar, waarbij mogelijk is verwezen naar het commentaar op de algemene onderdelen. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

### Algemene onderdelen

#### 1. Stedenbouwkundige opzet

De bezwaren tegen de stedenbouwkundige opzet van beide locaties richten zich vooral tegen het feit dat de nieuwbouw zich niet schikt in de bestaande bebouwde omgeving (qua bouwhoogte, massa, architectuur, karakter en aantasting woongenot) en bovendien het Prins Hendrikpark aantast. Ook van enige onderlinge samenhang tussen beide locaties is niets terug te zien.

Voor de HAS-locatie wordt specifiek aangegeven dat de bebouwing aan het Van Lanschotpad onwenselijk is, vanwege het volledig ontnemen van het zicht op de IJzeren Vrouw en het opofferen van een groenstrook met bomen. Ook voldoet het plan voor de HAS-locatie niet aan het uitgangspunt van maximale openheid, aangezien in noord-zuid richting geen enkele openheid zal worden ervaren. Ook bij de situering van de nieuwe woontorens worden vraagtekens gezet en wordt verwezen naar een alternatief plan van de Wijkraad. Voor de Brabantbad-locatie (BAD-locatie) wordt specifiek verwezen naar een alternatief plan van de Stichting IJzeren Vrouw om de nieuwbouw te situeren ter plekke van de speeltuin.

De nu voorgestelde ontwikkelingen vinden hun oorsprong in meerdere door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten. Op de eerste plaats kan worden verwezen naar de Ruimtelijke Structuurvisie (2003), waarin wordt gestreefd naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik. Het gebied rond het Prins Hendrikpark ligt in de stedelijk hoofdstructuur, het streven is o.a. gericht op een hoge mate van stedelijkheid.

Daarnaast geeft de Nota Hoogbouw (2003) zones aan in de stad waar mogelijk hoogbouw kan worden gerealiseerd. Deze locaties zijn gekoppeld aan knopen, lange lijnen, punten en grote vlakken. Het gebied rondom de IJzeren Vrouw is aangewezen als groot vlak. Dit betekent een gebied waar de maat van de openbare ruimte en de kwaliteit van de parkachtige omgeving in combinatie met hoogbouw een duidelijke meerwaarde kunnen opleveren. De nota geeft aan dat de maximale hoogte die hierbij past 60 meter bedraagt (dit is de maximaal te onderzoeken hoogte). Bij de vaststelling van deze nota heeft de gemeenteraad een amendement aanvaard, waarin wordt ingestemd met de HAS-locatie als mogelijk te onderzoeken locatie voor hoogbouw, waarbij uitgangspunt is dat het stadssilhouet onaangetaast blijft. Naar mogelijke aantasting van het stadssilhouet door hoogbouw op de HAS-locatie is nader onderzoek gedaan. Het stadssilhouet blijft onaangetaast wanneer de hoogbouw, gezien vanuit Het Bossche Broek, niet boven het middenschip van de St. Jan komt. Wanneer een zichtlijn getrokken wordt, van de A2 over de nok van het middenschip van de St. Jan, is een hoogte van 50 meter op de HAS-locatie de maximaal te bouwen hoogte om niet boven het middenschip te komen. Geconcludeerd is dan ook dat het stadssilhouet niet aangetast wordt bij een bouwhoogte van maximaal 50 meter op de HAS-locatie.



Op 13 juli 2004 heeft de gemeenteraad vervolgens de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie IJzeren Vrouw vastgesteld. Daarin zijn zowel uitgangspunten geformuleerd voor de HAS- als de BAD-locatie. Voor de HAS-locatie is het herstellen van een aantal relaties in beginsel als basis gehanteerd bij de nieuwe invulling. Dit betreffen:

- Herstel van de relatie noordwesten en noordoosten van de Mgr. Diepenstraat, de voormalige kanaalreservering.
- De nieuwbouw mag de zichtrelatie vanaf kruising Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan op de bebouwing van de Muntel niet blokkeren.
- Bij de invulling kan gereageerd worden op de as van de Van Lanschotlaan en de bijzondere plek aan de IJzeren Vrouw / Prins Hendrikpark.
- Bebouwing kan een ruimtelijk-functionele relatie leggen tussen de Muntel en de Vliert.

Verder wordt gestreefd naar een maximale openheid tussen de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan en mag de bouwhoogte niet meer dan 50 meter bedragen.

Voor de BAD-locatie is het van belang om door de situering van de woningbouw samenhang aan te brengen tussen de Van Grobbendoncklaan, het benzineverkooppunt en het parkeerterrein en ruimte terug te geven aan het Prins Hendrikpark. Verder dient de nieuwbouw op enige afstand van het water te worden gesitueerd, zodat een wandeling rondom het water van de IJzeren Vrouw gewaarborgd is. Tussen de Van Grobbendoncklaan en de IJzeren Vrouw dient een maximale openheid te worden bewerkstelligd door compact te bouwen. De hoogte van de bebouwing dient minimaal 5 en maximaal 8 bouwlagen te bedragen.

Bij dit besluit heeft de raad een amendement aanvaard, waarin wordt ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten daarbij rekening houdend met:

- voor de locatie Brabantbad een bouwhoogte van 5 tot maximaal 8 bouwlagen;
- voor de HAS-locatie een bouwhoogte van maximaal 50 meter;
- zorgvuldige inpassing op locatie en omgeving;
- maximale openheid en openbaarheid;
- transparante, niet massieve en verticaal gelede bouwmassa's;
- uitwerking van de verkeersafwikkeling;
- voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- zoveel mogelijk herstel van het Prins Hendrikpark.

Op 19 december 2006 heeft de gemeenteraad, als uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten, ingestemd met een bebouwingsvoorstel voor de HAS- en de BAD-locatie. De woningen op de BAD-locatie zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes: 2 U-vormige bouwvolumes met een hoogte van 4, 5 en 6 bouwlagen en daartussen een bouwvolume bestaande uit 8 bouwlagen. Dit bebouwingsvoorstel kan gezien worden als een compositie van een gesloten bouwblok in het Prins Hendrikpark gekoppeld aan de Van Grobbendoncklaan, benzineverkooppunt, en voormalig parkeerterrein. Dit gesloten bouwblok opent zich naar het park.

Voor de HAS-locatie ging het bebouwingsvoorstel uit van 3 staande bouwvolumes van 34/40 meter hoog en een liggend bouwvolume met een hoogte van 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. De bouwvolumes zijn in een parkachtige omgeving gesitueerd, waarbij een maximale openheid wordt bewerkstelligd en ruimte wordt gelaten voor de te herstellen relaties.

Beide bebouwingsvoorstellen zijn vervolgens vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan.

Tussen de plannen voor de HAS- en BAD-locatie bestaat de ruimtelijke relatie uitsluitend uit het feit dat ze beide in de nabijheid van de IJzeren Vrouw liggen. De HAS-locatie ligt aan de westzijde van de plas, ten westen van de Mgr. Diepenstraat, terwijl de BAD-locatie aan de oostzijde van de plas ligt. De afstand tussen beide locaties bedraagt ruim 500 meter. Vanwege deze ruime afstand en de specifieke kenmerken van de locaties met de daarbij behorende stedenbouwkundige opgave kan niet gesproken worden van een noodzakelijke stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen beide ontwikkelingen.

### **HAS-locatie**

De te realiseren nieuwbouw op de HAS-locatie is op een zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving. Zo is rekening gehouden met het herstel van (zicht)relaties, zoals de voormalige kanaalreservering, het zicht op de Muntel en de relatie Van Lanschotlaan-Prins Hendrikpark. Bij het bepalen van het bouwvolume en de situering van de bebouwing is gekeken naar de invloed op het stadssilhouet en op de omliggende bebouwde omgeving en naar de wijze van presentatie aan de IJzeren Vrouw en de Mgr.

Diepenstraat.

De situering van de HAS-locatie in de bestaande stad bepaalt de wijze waarop de nieuwbouw is vormgegeven. De locatie is gelegen:

- tussen de wijken De Muntel en De Vliert, in het gemeenschappelijke omringende groen van deze wijken;
- tussen het Prins Hendrikpark en het park van de Van Lanschotlaan;
- op de plek waar de noord-zuid as van De Vliert overgaat in die van de Muntel; en
- aan de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde stedelijke verbindingsas Noord.

Grotere open ruimten in de stad, zoals een zandwinplas als de IJzeren Vrouw, kunnen, door de maat van de open ruimte en de omgevingskwaliteit van de parkachtige omgeving, gecombineerd met hoogbouw een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Door de hierboven beschreven specifieke ligging van de locatie in de stad te duiden door er bebouwing met een grotere hoogte te realiseren, wordt vorm gegeven aan dit in de Nota Hoogbouw geformuleerde beleid. Via een grotere bouwhoogte wordt een relatie gelegd naar de direct omringende stedenbouwkundige ruimten, zoals die van het Prins Hendrikpark, het park van de Van Lanschotlaan en het groen langs de Mgr. Diepenstraat. Door hoogbouw presenteert de HAS-locatie zich aan de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde verbindingsas Noord (Mgr. Diepenstraat - Rompertsebaan en verder) en worden de direct omringende stedenbouwkundige ruimten eveneens aan deze as gekoppeld. Zo krijgt het Prins Hendrikpark als stadspark ook betekenis voor een groter gebied dan de direct omringende wijken. In die zin vormt hoogbouw ruimtelijk een bindend element.

Bij een beperkt grondvlak van het bouwvolume wordt het direct omringende openbare groen versterkt. Van belang daarbij is dat tussen de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan zoveel mogelijk openheid wordt gecreëerd.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn 4 bouwvolumes opgenomen: 3 staande bouwvolumes van 34/40 meter hoog en een liggend bouwvolume met een hoogte van 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. Voor het liggende bouwvolume aan de Antoon der Kinderenlaan is in eerste instantie gekozen om dit als overgangselement tussen de drie torens en de omringende bebouwing te laten fungeren en om de oostwestrichting van de stedenbouwkundige ruimte van de Van Lanschotlaan en de totale compositie te benadrukken.

Tegen het liggende bouwvolume zijn door enkele insprekers bezwaren ingediend, aangezien deze bebouwing het zicht op en het contact met de IJzeren Vrouw en het Prins Hendrikpark ontnemt. Mede naar aanleiding van deze bezwaren is er nu, in het (ontwerp)bestemmingsplan, voor gekozen het liggende bouwvolume te laten vervallen, om daarmee de kwaliteit van het plan te verhogen. Door het bebouwd oppervlak te verkleinen zal de openheid van het omliggende gebied groter worden en het contact tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark / IJzeren Vrouw worden versterkt. Tevens wordt voorkomen dat de groenstructuur van de Van Lanschotlaan te zeer wordt aangetast en dat ter plekke bomen, behorende tot de laanbeplanting van de Van Lanschotlaan, gekapt moeten worden. Verder is het in nadere overweging toch wenselijker geacht om op deze plek de ruimte tussen de bebouwing in de Muntel en de bebouwing in de Vliert (circa 60 meter) niet te bebouwen. Door de realisatie van het liggend bouwvolume zouden de wijken de Muntel (woningen) en de Vliert (school) te zeer van elkaar worden gescheiden.

Het laten vervallen van het liggende bouwvolume is van invloed op het aantal te realiseren woningen en daarmee op de haalbaarheid van het plan. Om die reden wordt dit bouwvolume gecompenseerd in de 3 woontorens. Er is voor gekozen om de gecombineerde hoogte van deze woontorens te vergroten van 34/40 meter naar 44 meter. Ruimtelijk is deze grotere hoogte aanvaardbaar. Bij deze hoogte wordt meer openheid op maaiveld gerealiseerd (vervallen liggend bouwvolume). Deze openheid is op maaiveld heel goed te ervaren, terwijl een toename van de maximale bouwhoogte met 4 meter, bovenop de reeds opgenomen maximale hoogte van 40 meter, op maaiveld nauwelijks te ervaren is. De toename van de maximale bouwhoogte is beperkt en zal het stadssilhouet niet aantasten.

De situering van de 3 woontorens is zorgvuldig gekozen. Getracht is bij de herinvulling van deze locatie een aantal ruimtelijke relaties, die ook in de door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen, te herstellen en een maximale openheid tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark te realiseren. De 3 torens hebben door het rechthoekige grondvlak een duidelijke richting. Deze richting is gelijk aan de oostwestrichting van de ruimte van de Van Lanschotlaan naar het Prins Hendrikpark. Gekozen is voor een uitgesproken verhouding van de plattegrond van de torens. Smal gezien vanuit het oosten en westen en breed gezien vanuit het noorden en zuiden. Voor deze verhouding is gekozen om een maximale openheid te realiseren tussen het Prins Hendrikpark en het park van de Van Lanschotlaan en toch een zeker

oppervlak en dus bouwvolume te behouden. Door deze keuze komt het zicht op de Muntel gezien vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat-Ophoviuslaan onder druk te staan. Dit zicht wordt door de lange noordgevels van de torens belemmerd. Dit beeld, het zicht hebben op, is echter niet statisch. Zuidelijker neemt het zicht op de Muntel toe en opent de compositie zich, waardoor in noord-zuid richting nog steeds voldoende openheid ervaren kan worden.

Ook wordt met de situering van de 3 woontorens gereageerd op de bijzondere plek aan de IJzeren Vrouw / Prins Hendrikpark en verwijst het in ruimtelijke zin naar de oorspronkelijke inrichting uit 1932. De woontoren aan de Antoon der Kinderenlaan is geplaatst ter hoogte van de as van de Van Lanschotlaan, het Van Lanschotpad. Bij de herinrichting van de Van Lanschotlaan verdwijnt dit wandelpad en zullen ten noorden en ten zuiden daarvan nieuwe wandelpaden worden aangelegd. Juist vanuit deze nieuwe wandelpaden ontstaat er een doorkijk vanuit het Van Lanschotpark richting het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw. Daarnaast wordt door de situering van de woontorens de relatie ten noordwesten en zuidoosten van de Mgr. Diepenstraat, de voormalige kanaalreservering, hersteld. Deze open ruimte van de voormalige kanaalreservering loopt van de Van Lanschotlaan door ten noorden van en evenwijdig aan de Geldersedam richting het Prins Hendrikpark.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat op de voormalige locatie van de Hoge Agrarische School, met een niet openbaar (privé)terrein met een oppervlakte van ruim 11.500m<sup>2</sup> en een bebouwd oppervlak van ongeveer 4.770m<sup>2</sup>, 3 woontorens met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van ongeveer 1.500m<sup>2</sup>, exclusief ondergrondse parkeervoorziening, worden gerealiseerd. Deze, maximaal één meter boven het omringende maaiveld uitkomende, ondergrondse parkeervoorziening zal op het dak worden ingericht met groen vlakken en openbare voetpaden en zal daarom niet als bebouwing worden ervaren. Het terrein rondom de woontoren wordt ingericht als openbaar gebied.

Conform het bepaalde in de Nota Hoogbouw is voor de HAS-locatie een ruimtelijk onderzoek in verband met de hier te realiseren hoogbouw uitgevoerd. Middels dit onderzoek is de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet nagegaan. Dit onderzoek is als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bouw van 3 woontorens met een hoogte van 44 meter, gelet op de situering van de nieuwbouw, de vormgeving van de bouwvolumes en de inpasbaarheid in de omgeving aanvaardbaar is. Daarbij is eveneens van belang dat de hoogbouw het woongenot in de directe omgeving niet in onevenredige mate aantast. Via genoemd onderzoek zijn ook de effecten van de hoogbouw voor wat betreft bezonning en windhinder in beeld gebracht. De bouwhoogte van de drie torens leidt niet tot een onevenredige aantasting van de bezonning van de in de directe nabijheid gelegen functies. Verder zal de hoogte en positionering van de torens niet leiden tot een overschrijding van het criterium windgevaar. Wel adviseert onderzoeksbureau Peutz om een nader onderzoek uit te voeren naar te treffen maatregelen bij de terreininrichting om het windklimaat ten opzichte van het nu reeds aanwezige windklimaat niet in onevenredige mate te laten verslechteren.

Verder kan voor wat betreft de relatie met de omgeving worden opgemerkt dat de bouwlocatie niet is gelegen binnen de grenzen van het door het rijk aangewezen beschermd stadsgezicht 'De Muntel'. De locatie is tussen de wijken De Muntel en De Vliert gelegen. De hoogte van de 3 torens overstijgt de aanwezige bouwhoogte in de twee wijken, maar verhoudt zich tot de schaal van de omringde stedenbouwkundige ruimte van het Prins Hendrikpark en de Van Lanschotlaan en de schaal van de wijken Muntel en Vliert als stedenbouwkundige eenheden. De torens zijn niet in concurrentie met het beschermde stadsgezicht van de Muntel.

In de architectonische uitwerking van de woontorens wordt gebruik gemaakt van eigentijdse technieken en materialen. Wat qua architectuur overeen zal komen met de architectuur van de Vliert en met name met de architectuur van de Muntel is de zorg voor de plasticiteit van de gevel en het detail.

Tot slot is er door de wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort in augustus 2006 een alternatief plan voor de HAS-locatie ingediend. Dit plan biedt echter onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteit. Het plan van de wijkraad zorgt niet voor de gewenste openheid tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark. In dit plan is namelijk een bebouwd oppervlak opgenomen van ruim 4.000m<sup>2</sup>. In vergelijking met de voormalige bebouwing van HAS is er daardoor nauwelijks sprake van een afname van het bebouwd oppervlak. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvolumes beslaan slechts een oppervlakte van circa 1.500m<sup>2</sup>, hetgeen zorgt voor een maximale openheid in het gebied.

Verder wordt in het plan van de wijkraad door het aantal woongebouwen de beschikbare ruimte te zeer opgedeeld en wordt de onderlinge afstand tussen de gebouwen onderling klein. In het bestemmingsplan zijn de bouwvolumes veel vrijer in de ruimte geplaatst, waardoor meer openheid wordt ervaren.

Ook tast het plan van de wijkraad de heldere contour van de wijk de Vliert aan. Op de eerste plaats doordat

in dat plan een gedeelte van de Antoon der Kinderenlaan zijn verkeersfunctie verliest en wordt bebouwd. Op de tweede plaats gaat dit plan uit van het situeren van 4 gebouwen aan de denkbeeldige rooilijn van de Mgr. Diepenstraat, waardoor er sprake zal zijn van een zekere wandwerking aan deze zijde van het Prins Hendrikpark. Dit strookt eveneens niet met de doelstelling om de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark weer meer met elkaar te verbinden tot één gebied.

### ***BAD-locatie***

Het Prins Hendrikpark bestaat feitelijk uit een smalle groenstrook rondom de plas van de IJzeren Vrouw. Er is een sterk contrast tussen de weidsheid van de plas en de beslotenheid van de smalle groenstrook. Op slechts weinig plaatsen kan men vanaf de randen diep het park inkijken. Hoewel de groenstrook smal is, is het mogelijk je even 'buiten de stad' te voelen. Door de parkrand liep oorspronkelijk een route, een ononderbroken 'rondwandeling' rondom de plas, waardoor er afwisselend zicht was op de natuur of op de omringende stad.

De omtrek van het park wordt bepaald door de aangrenzende bebouwing en wegen: de Ophoviuslaan, de parallelweg van de Van Grobbendoncklaan, de Westenburgerweg, de Geldersedam en de Mgr. Diepenstraat. Hoewel het park door de bovenwijkse infrastructuur van de Van Grobbendoncklaan wordt doorsneden, is de begrenzing van het park nog steeds helder afleesbaar. De afstand van het water tot de omringende bebouwing is wisselend.

In de jaren '60 heeft het buitenbad in de IJzeren Vrouw plaatsgemaakt voor een overdekt binnenbad, het Brabantbad. In de jaren '70 is daar sporthal Vinkenkamp aan toegevoegd. Daarmee is destijds een gedeelte van het park toegevoegd aan het stedelijk gebied. Beide stedelijke voorzieningen werden ontsloten vanaf de stedelijke hoofdweg, de Van Grobbendoncklaan. Het Brabantbad en sporthal Vinkenkamp hadden geen functionele relatie met het park. Bezoekers kwamen om te zwemmen of te sporten. Door de situering blokkeerde deze bebouwing bovendien de oorspronkelijke rondwandeling in het park. Het voormalige zwembad en sportzaal met het bijbehorende parkeerterrein vormden een obstakel in het park, waardoor de continuïteit van het park ruimtelijk en functioneel onderbroken was.

Bij de herinvulling van dit stuk bestaand stedelijk gebied is het uitgangspunt ter plekke een woonfunctie te realiseren, om tegemoet te kunnen komen aan de woonbehoefte in de stad in kwantitatieve en kwalitatieve zin en tegelijkertijd de parkfunctie te versterken. Nieuwbouw wordt gerealiseerd in de nabijheid van het voormalige parkeerterrein om het groene karakter van het park rondom het water zo min mogelijk te verstoren en om de rondwandeling rondom de IJzeren Vrouw te kunnen herstellen.

Wonen, kan in tegenstelling tot de voormalige functies zwembad en sportzaal, een functionele relatie aangaan met het park. Daarbij is het belangrijk dat er een evenwicht wordt bereikt tussen de nieuw toe te voegen woonfunctie en het openbare karakter van het park. Dit evenwicht wordt bepaald door de omvang van het bouwvolume en het aantal woningen. Bij het voorgestelde bouwvolume met daarin 120 woningen wordt evenwicht bereikt tussen de woonfunctie en het openbare karakter van het park. Door het nieuwe woningbouwcomplex zo compact mogelijk te realiseren zal het bebouwd oppervlak afnemen, waardoor het karakter van het park niet wordt overschaduwd. De nieuwbouw zal een bebouwd oppervlak hebben van circa 3.200m<sup>2</sup> (exclusief het oppervlak van de maximaal één meter boven het maaiveld uitkomende ondergrondse parkeervoorziening), terwijl dit voor het voormalige zwembad en de sporthal circa 5.400m<sup>2</sup> bedroeg.

De nieuwe woonbebouwing is op een dusdanige wijze op en aan de noord- en westzijde van het parkeerterrein gesitueerd, zodat een ruimtelijke relatie ontstaat tussen het parkeerterrein, het door gebouwen omsloten binnenterrein en het park. Tussen de bebouwing en de IJzeren Vrouw en tussen de bebouwing en de Van Grobbendoncklaan blijft een voldoende brede strook over om de rondwandeling door het Prins Hendrikpark te realiseren en deze rondwandeling een openbaar karakter te geven.

De gekozen situering zorgt ervoor dat het nieuwe bouwvolume niet samensmelt met de oorspronkelijke, nog duidelijk afleesbare contour van het park. De nieuwbouw wordt als een zelfstandig in het park staand complex ervaren, in analogie met de wijken de Muntel en de Vliert, die als duidelijk te onderscheiden stedenbouwkundige eenheden kunnen worden gezien in de stad. Ook kan hierdoor tevens het zicht vanaf de historische radiaal de Graafseweg op het park verbeterd worden. Door het voormalige parkeerterrein gedeeltelijk te handhaven wordt de ruimtelijk en functioneel gewenste afstand tussen benzineverkooppunt en woningbouw gewaarborgd.

Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk de nieuwbouw in zuid-oostelijke richting, naar de

locatie van de huidige speeltuin, te verplaatsen. Op de eerste plaats zou de bebouwing daar de nog duidelijk afleesbare contour van het park te zeer aantasten. Daarnaast zou de nieuwbouw op deze locatie in onvoldoende mate ervaren worden als een vrijstaand gebouwencomplex in het park, direct gekoppeld aan de Van Grobbendoncklaan. Door het gebouwencomplex op de voorgestelde locatie te situeren, kunnen de Van Grobbendoncklaan en de nieuwbouw gezien worden als een samenhangende ingreep in het park, weliswaar in verschillende tijden ontstaan, waarbij de contour van het park nog duidelijk afleesbaar blijft. Bij een verplaatsing in zuid-oostelijke richting zou de bebouwing bovendien te dicht bij de nieuwe woningen aan de Westenburgerweg komen te liggen. Daarbij zal het moeizaam zijn om samenhang aan te brengen tussen de nieuwbouw, de Van Grobbendoncklaan, het voormalig parkeerterrein en het benzinstation. Ook zal het realiseren van de nieuwbouw op deze plek ertoe leiden dat het zicht vanaf de Graafseweg op het park te zeer wordt beperkt. Tot slot zal de nieuwbouw te dicht bij het benzinstation komen te liggen, hetgeen milieutechnisch niet wenselijk is.

De nieuwbouw is compact van opzet. De 120 woningen zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes met verschillende bouwhoogtes (4, 5, 6 en 8 bouwlagen). De ruimtelijke compositie kan gelezen worden als een gesloten bouwblok direct ontsloten vanaf de bestaande aansluiting op de Van Grobbendoncklaan. Dit bouwblok opent zich naar het water en park met twee grote openingen en sluit zich naar de Van Grobbendoncklaan door hier slechts één opening met een beperkte omvang te situeren. Via deze opening wordt het binnenterrein bereikt. In de as van deze opening is het centraal in de compositie geplaatste bouwvolume van 8 bouwlagen gesitueerd. Door dit bouwvolume en het ten opzichte van elkaar verschoven zijn van de noordelijke en zuidelijk gelegen U-vormige bouwvolumes wordt het binnenterrein in tweeën gedeeld. Dit één meter boven het omringende maaiveld uitkomende openbare binnenterrein wordt ingericht met drie verhoogde grasvlakken en drie grote bomen om de verblijfskwaliteit te verhogen en een overgang te maken tussen de woningen en het grote openbare groen van het Prins Hendrikpark. De woningen worden zo veel als mogelijk vanuit dit binnenterrein ontsloten.

De gekozen bouwhoogtes sluiten aan op de hoogtes van de nieuwbouw in Hinthamerpoort Noord en op de hoogte van volwassen bomen in het park. Aangezien de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen groot is, zal deze nieuwbouw niet van negatieve invloed zijn op het woongenot en woonklimaat van deze woningen.

Door de compacte bouw en door zo veel als mogelijk op de voormalige locatie van het zwembad en de sporthal te bouwen, kunnen aanwezige bomen in het park gehandhaafd blijven en kan de groenfunctie van het park worden versterkt.

Omdat de nieuwbouw deels achter het benzinstation ligt en er nog een met groen ingerichte ruimte tussen beide aanwezig is, zal het uitzicht van de woningen aan de Van Grobbendoncklaan op het park niet in onevenredige mate worden aangestast. De muur achter het benzinstation doet hier geen afbreuk aan. Gekozen is voor een donkere kleurstelling van de nieuwbouw, omdat deze zich het beste voegt in de kleurstelling van het park (waarbij tevens het vrijstaande karakter van het complex wordt onderstreept).

## **2. Verkeer**

Op dit onderdeel zijn door insprekers de verkeersafwikkeling rondom de HAS-locatie en de BAD-locatie genoemd. Bij de HAS-locatie wordt met name gevreesd dat de omliggende kruispunten de verkeerstoename niet aankunnen en dat deze toename ook voor onveiligheid van de schoolgaande kinderen zorgt. Bij de BAD-locatie is men tegen de voorgenomen ontsluiting op de Van Grobbendoncklaan, aangezien deze voor extra verkeersopstoppingen op de Van Grobbendoncklaan zal zorgen. Bovendien is dit in tegenspraak met gemeentelijke verklaringen dat de Van Grobbendoncklaan is aangewezen tot de oostelijke doorstroom-as in de stad, waarop het aantal aansluitingen en kruisingen beperkt zal worden. Tot slot wordt gewezen op de reeds aanwezige parkeerdruk in de wijk en de angst dat te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd voor de nieuwbouw, waardoor de parkeerdruk in de wijk verder toeneemt.

In het kader van de nieuwbouwplannen op de HAS-locatie en de BAD-locatie is op de eerste plaats de verkeerstoename als gevolg van deze plannen in beeld gebracht. In beginsel is gekeken naar de verkeerstoename zonder rekening te houden met de in het verleden op deze locaties reeds aanwezige functies en de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de berekeningen is er derhalve van uitgegaan dat de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkelingen een absolute toename is, zowel bij de verkeersafwikkeling als bij de milieuonderzoeken (luchtkwaliteit en verkeerslawaaai).

Bij het bepalen van de verkeerstoename rondom beide locaties is uitgegaan van de volgende algemene

uitgangspunten:

- Voor de verkeersproductie wordt bij koopappartementen uitgegaan van 6,2 verplaatsingen per etmaal en voor huurappartementen van 4 verplaatsingen per etmaal. Deze productiegegevens zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Aangezien het wenselijk is om in de berekening uit te gaan van een zogenaamde worst-case benadering en het in dit plan bij de HAS-locatie gaat om de huurwoningen in dure sector wordt bij de huurappartementen eveneens uitgegaan van 6,2 verplaatsingen per etmaal.
- Er wordt rekening gehouden met een jaarlijkse groei van de etmaalintensiteiten met 1%. Dit groeipercentage is gebaseerd op basis van de binnen de gemeente gehouden verkeerstellingen. Voor de intensiteiten voor 2009 (huidige situatie) en 2010 (jaar start bouw) is uitgegaan van tellingen en autonome groeicijfers. Voor de intensiteiten van 2020 (situatie 10 jaar na bouw) wordt uitgegaan van het GGA verkeersmodel (HTB063). Hierin is de uitvoering van de Koersnota meegenomen.

#### Verkeersverplaatsingen HAS-locatie

Voor de HAS-locatie is rekening gehouden met de nieuwbouw van 126 appartementen, waarvan 42 dure koop en 84 dure huur. Daarnaast is nu reeds rekening gehouden met de voorgenomen nieuwbouw van basisschool de Kameleon. De verkeersproductie als gevolg van de uitbreiding van de school is meegenomen. Deze uitbreiding houdt in 3 leslokalen, 3 lokalen kinderdagverblijf, 2 lokalen BSO (buitenschoolse opvang) en 1 peuterspeelzaal. Aangenomen wordt dat per leslokaal circa 25 kinderen zitten. Per kind wordt gerekend met 0,8 autoverplaatsingen per etmaal. Een toename van 8 leslokalen à 25 kinderen betekent 200 extra kinderen. De peuterspeelzaal zal zorgen voor 50 autoverplaatsingen per etmaal.

Gelet op het bovenstaande heeft de nieuwbouw op de HAS-locatie de volgende verkeerstoename tot gevolg:

- Appartementen: 781 autoverplaatsingen per etmaal ( $126 * 6,2$ )
- Uitbreiding basisschool de Kameleon: 210 autoverplaatsingen per etmaal. ( $200 * 0,8 + 50$ )

In totaal gaat het bij de HAS-locatie en omgeving om een toename van 991 autoverplaatsingen per etmaal.

Het extra autoverkeer zal zich niet allemaal in een zelfde richting verplaatsen. Voor wat betreft de oriëntatie van dit verkeer worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verplaatsingen voor uitbreiding van basisschool De Kameleon worden voor 100% toegedeeld aan de Antoon der Kinderenlaan, de Baden Powellstraat en de Ophoviuslaan (oost). Vervolgens gaat er 37,5% naar de Mgr. Diepenstraat in zuidelijke richting en 62,5 % naar de Mgr. Diepenstraat in noordelijke richting. Voor de worst case benadering worden deze verplaatsingen ook voor 100% toegedeeld aan de Ophoviuslaan (west).
- De verplaatsingen van de woningbouw gaan voor 20% naar de Ophoviuslaan (west) en voor 80% naar de Ophoviuslaan (oost). Vervolgens gaat er 37,5% naar de Mgr. Diepenstraat in zuidelijke richting en 62,5 % naar de Mgr. Diepenstraat in noordelijke richting .
- Onbekend is hoeveel extra verkeer er via de Geldersedam gaat rijden. Aangezien hier langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd is rekening gehouden met een verkeerstoename van 100 autoverplaatsingen per etmaal.

Om de etmaalintensiteiten rondom de HAS-locatie goed in beeld te krijgen zijn in 2007 en 2008 verkeerstellingen uitgevoerd. Op basis van deze tellingen en de jaarlijkse autonome groei van het autoverkeer blijkt dat de etmaailintensiteit op de Mgr. Diepenstraat (zuidelijke richting) in 2010 (start bouw) circa 7.000 bedraagt. Op de Antoon der Kinderenlaan / Baden Powellstraat bedraagt de etmaailintensiteit in 2010 circa 500.

Gelet op het bovenstaande zien we dat de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen beperkt is, zeker in relatie tot de bestaande verkeersintensiteit op de Mgr. Diepenstraat. Een toename van 991 ritten per etmaal is marginaal.

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat dit feitelijk geen absolute toename betreft. Ter plekke was voorheen immers de Hogere Agrarische School gevestigd. Deze school had destijds circa 1.450 studenten, hetgeen een verkeersproductie van circa 1.160 autoverplaatsingen per etmaal inhield (0,8 verplaatsingen per student). Vergeleken met die situatie neemt het aantal autoverplaatsingen af. Zoals al eerder is aangegeven,

zijn in de berekeningen de in het verleden op deze locaties reeds aanwezige functies en de daarbij behorende verkeersbewegingen niet meegenomen.

Daarnaast is het gebied rondom de HAS-locatie opgenomen binnen het gereguleerd parkeergebied. Dit is gebeurd door het invoeren van betaald parkeren. Hierbij kunnen de bewoners van het gebied een vergunning krijgen en kunnen de bezoekers van de bewoners gebruik maken van een bezoekersregeling. Dit betekent dat parkeerders die niet in het gebied thuis horen, worden geweerd. Door een dergelijke parkeerregulering zal het verkeer in het gebied dan ook afnemen.

Zelfs ervan uitgaande dat de verkeerstoename feitelijk circa 1.000 autoverplaatsingen per etmaal bedraagt, kunnen de bestaande kruispunten in de omgeving nu en in de toekomst het verkeer verwerken. Deze kruispunten behoeven derhalve geen aanpassing.

Voor wat betreft de kruispunt dat het meeste extra verkeer zal krijgen te verwerken, Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan kan nog het volgende worden opgemerkt. De Mgr. Diepenstraat is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) en de Ophoviuslaan is een erftoegangsweg (30 km/uur). De T-splitsing, met de Mgr. Diepenstraat in de voorrang, is nu conform deze categorisering vormgegeven met vrijliggende fietspaden. Tijdens de spitsperiode kan er wellicht vertraging ontstaan, maar dit leidt niet tot onveilige situaties als gevolg van de vormgeving van het kruispunt.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat bij de nieuwbouw van de school de nodige aandacht zal worden besteed aan het halen en brengen van kinderen in verband het zeker stellen van de verkeersveiligheid en het voorkomen van verkeersoverlast. Gedacht wordt aan ontsluiting van de school op de Antoon der Kinderenlaan, waar door het daar reeds ingestelde éénrichtingsverkeer het halen en brengen van kinderen op een veilige manier kan plaatsvinden.

#### Verkeersverplaatsingen BAD-locatie

Voor de BAD-locatie is rekening gehouden met de nieuwbouw van 120 appartementen. Deze nieuwbouw heeft tot gevolg. In totaal gaat het om een toename van 744 autoverplaatsingen per etmaal ( $120 * 6,2$ ).

Dit extra verkeer zal voor 60% geïntendeerd zijn op de Van Grobbendoncklaan richting noorden (446 verplaatsingen). De overige 40% is geïntendeerd op de Van Grobbendoncklaan richting zuiden (298 verplaatsingen). Van deze 298 verplaatsingen gaat 75% naar de Graafseweg richting zuiden (224 verplaatsingen) en 25% naar de Graafseweg richting noorden (74 verplaatsingen).

Op de Van Grobbendoncklaan is in 2008 een telling uitgevoerd. Op basis van deze telling en de jaarlijkse autonome groei van het autoverkeer blijkt dat de etmaailintensiteit op de Van Grobbendoncklaan, zowel in noordelijke als zuidelijke richting, in 2010 (jaar start bouw) circa 24.000 bedraagt. Als gevolg van de uitvoering van de Koersnota zal de etmaailintensiteit op de Van Grobbendoncklaan toenemen tot circa 43.000 in 2020.

Ook hier kan worden opgemerkt dat de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw beperkt is, zeker in relatie tot de bestaande verkeersintensiteit op de Van Grobbendoncklaan. Verder werd ten tijde dat hier het Brabantbad en sportzaal Vinkenkamp waren gevestigd, meer verkeer geproduceerd door deze functies dan in de nieuwe situatie met woningen. Volgens een inschatting bedroeg de verkeersproductie in het verleden op een werkdag circa 1.000-1.500. Tijdens piekevenementen (sportwedstrijden) was de verkeersproductie vele malen hoger. Zoals al eerder is aangegeven, zijn in de berekeningen de in het verleden op deze locaties reeds aanwezige functies en de daarbij behorende verkeersbewegingen niet meegenomen.

De ontsluiting van de BAD-locatie vindt plaats via de huidige in- en uitrit op de Van Grobbendoncklaan, waar ook het benzineverkooppunt op aansluit. Aangezien het benzineverkooppunt gehandhaafd blijft, zal ook deze bestaande aansluiting niet kunnen verdwijnen. Voor het verkeer richting het noorden of verkeer vanuit het zuiden is opstelruimte gecreëerd op de middenberm van de Van Grobbendoncklaan. Op de kruising Van Grobbendoncklaan - Graafseweg staan nu verkeerslichten. Vanuit verkeersoogpunt is, mede gelet op de relatief geringe verkeersproductie van de nieuwe functie, deze aansluiting op de Van Grobbendoncklaan aanvaardbaar.

Binnen de Koersnota wordt de Van Grobbendoncklaan voor de toekomst aangewezen als doorstroomas. Op deze doorstroomassen wordt het verkeer zoveel mogelijk gebundeld en is de verkeersdoorstroming van essentieel belang. Voor doorstroomassen zijn ontwerpeisen geformuleerd (2x2 rijstroken, geen erfontsluitingen, vrijliggende fietspaden, zo weinig mogelijk aansluitingen etc.). De verwachting is in ieder geval dat de doorsteek door de middenberm zal verdwijnen, zodat de locatie op lange termijn een eenzijdige ontsluiting krijgt en de verkeersdoorstroming gewaarborgd wordt. Vanuit verkeersoogpunt is ook dit een

acceptabele situatie. Bij de verdere uitwerking van de Koersnota worden concrete maatregelen voorgesteld voor de Van Grobbendoncklaan, waarbij de ontsluiting van deze locatie meegenomen zal worden.

### Parkeren

Voor wat betreft het parkeren voor de nieuwe ontwikkelingen worden parkeernormen toegepast, zoals door de gemeenteraad vastgesteld in de Nota Parkeernormen. De parkeernormen die hierin staan, zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen van het CROW en gemeentelijke ervaringsgegevens en zijn afhankelijk van het type woning en de locatie in de stad.

Voor woningen in de dure sector wordt een parkeernorm gehanteerd van in totaal 1,7 parkeerplaatsen per woning, in de middeldure sector 1,6 parkeerplaatsen per woning en in de goedkope sector 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor woningen kleiner dan 80m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Bij alle woningcategoriën geldt dat van de parkeernorm 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoek is en derhalve openbaar bereikbaar dient te zijn.

Voor de nieuwbouw op de HAS-locatie (126 woningen in de dure sector) betekent dit dat de volgende aantallen parkeerplaatsen moeten worden aangelegd:

- 38 voor bezoekers openbaar (0,3 \* 126)
- 176 voor bewoners niet-openbaar (1,4 \* 126)

De onder de nieuwbouw te realiseren parkeervoorziening heeft een capaciteit van 177 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeernormen voor bewoners wordt voldaan.

In verband met de herinrichting van het Prins Hendrikpark en het Van Lanschotpark zal naast de benodigde openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw ook rekening moeten worden gehouden met de huidige gebruiksintensiteit van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. In november 2008 zijn o.a. parkeertellingen uitgevoerd in de omgeving van de HAS-locatie. In mei 2009 is aanvullend nog een telling gehouden op een donderdagavond. De parkeertellingen zijn derhalve gehouden na invoering van de parkeerregulering in het gebied. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen.

Locatie	Capaciteit (#)	Parkeerdruk				
		Donderdag ochtend	Donderdag middag	Donderdag avond	Zaterdag ochtend	Zaterdag middag
Antoon der Kinderenlaan	22 pp	17%	25%	5%	4%	8%
Baden Powellstraat	9 pp	20%	0%	11%	0%	10%
Geldersedam	76 pp	39%	30%	54%	78%	64%
<b>Totaal</b>	<b>107 pp</b>	<b>34%</b>	<b>27%</b>	<b>40% (43 pp)</b>	<b>56% (60 pp)</b>	<b>27%</b>

Op basis van het bovenstaande kan het volgende geconcludeerd worden:

- Voor het totaal geldt dat er in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het gebied rondom de HAS-locatie. Dit geldt zowel voor de donderdag als de zaterdag. De totale capaciteit bedraagt 107 parkeerplaatsen, die voor maximaal 56% zijn bezet (zaterdagochtend 60 parkeerders). Dit betekent dat er dan een restcapaciteit is van 47 pp.
- Ook op locatie-niveau geldt dat op er voldoende capaciteit aanwezig is. De Geldersedam is het drukste bezet. Op deze locatie zijn in totaal 76 parkeerplaatsen aanwezig, die op zaterdagochtend voor maximaal 78% bezet zijn. Dan is op deze locatie nog een restcapaciteit van 17 parkeerplaatsen.
- In de toekomstige situatie, na realisering nieuwbouw, zal de maximale parkeerbehoefte worden bepaald door de huidige bezetting (60 parkeerders op zaterdag) en de parkeerbehoefte voor bezoekers van de nieuwe woningen. Voor bezoekers van de nieuwe woningen geldt, conform de Nota Parkeernormen, op zaterdagen een aanwezigheidspercentage van 60%. Dit betekent er op dat moment een behoefte van 23 parkeerplaatsen (60% x 38 pp) bestaat. In totaal zal de parkeerbehoefte na realisering van de nieuwbouw derhalve op zaterdag 83 parkeerplaatsen bedragen.



De parkeerbehoefte in de subpiek (donderdagavond) bedraagt 43 parkeerders vanuit de huidige situatie en 90% (aanwezigheidspercentage conform Nota Parkeernormen) x 38 pp = 34 pp voor nieuwe bewoners. In totaal zal de parkeerbehoefte na realisering van de nieuwbouw derhalve op donderdagavond 77 parkeerplaatsen bedragen.

Na herinrichting zullen in hetzelfde gebied in totaal 86 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daaruit kan geconcludeerd worden dat dus in alle situaties in de toekomst voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Op de BAD-locatie worden 120 woningen gerealiseerd, waarvan 20% in de goedkope sector tot 80m<sup>2</sup> (24 woningen) en 80% in de dure sector. Hiervoor zullen de volgende aantallen parkeerplaatsen moeten worden aangelegd:

- 36 voor bezoekers openbaar (0,3 \* 120)
- 151 pp voor bewoners niet-openbaar (0,7 \* 24 + 1,4 \* 96)

De onder de nieuwbouw te realiseren parkeervoorziening heeft voldoende capaciteit, zodat aan de parkeernorm voor bewoners wordt voldaan. Verder worden ter plekke van het huidige parkeerterrein 36 parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers.

### 3. Woonbeleid

Voor wat betreft het woonbeleid is door insprekers ingebracht dat de geschatte woningbehoefte in 's-Hertogenbosch is minder groot dan in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven en dat er te weinig rekening wordt gehouden met de krimpontwikkeling van de bevolking. Verder wordt gesteld dat de voorgestelde woningdifferentiatie niet overeen komt met de motie die de gemeenteraad op 13 juli 2004 heeft aangenomen. Deze motie geeft aan dat woningbouw op de BAD-locatie alleen te billijken zal zijn als in de wijk de woningbouwdifferentiatie, zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt (inclusief woningen voor starters en senioren). Tot slot is ingebracht dat de gemeente handelt in strijd met het eigen beleid. De vraag naar dure koopappartementen loopt terug en de vraag naar grondgebonden woningen neemt toe. In de plannen aan de BAD- en HAS-locatie wordt daar geen rekening mee gehouden, aangezien er hoofdzakelijk dure appartementen worden gebouwd.

#### Woningbehoefte en demografische krimp

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de nota Wonen 2007, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2007. In deze nota Wonen is aangetoond dat er in 's-Hertogenbosch een grote vraag is naar huur- en koopwoningen, wat leidt tot een grote druk op de woningmarkt. Gevolg hiervan zijn onder meer de hoge prijzen in de koopwoningmarkt, een sterkere scheiding tussen de huur- en de koopwoningmarkt en de lange wachttijden voor een huurwoning.

De laatste provinciale woningbehoeftecijfers (uit 2008) zijn voor de middellange termijn weinig veranderd. Dit betekent dat in de periode 2008 tot 2020 in 's-Hertogenbosch zo'n 6.400 woningen toegevoegd moeten worden.

Als opgave voor het woonbeleid in 's-Hertogenbosch staan vier speerpunten centraal, namelijk de woningproductie (voldoende en gevarieerd bouwen), de doorstroming (terugdringen van de wachttijden en verbeteren van de slaagkansen), bestaande wijken (woningen en wijken verbeteren) en doelgroepen (de juiste woning voor iedereen).

Om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen, wil de gemeente 's-Hertogenbosch continuïteit in de woningproductie voor de komende jaren, waarbij tot 2015 wordt uitgegaan van gemiddeld 1.000 nieuwe woningen per jaar, met een verhoogde inspanning in de periode 2008 t/m 2010. Om deze woningen te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat er voldoende plancapaciteit, dus woningbouwlocaties, voorhanden zijn. In 2008 is door middel van de nota Werk- en Woonlocaties geconstateerd dat er een tekort is aan woningbouwlocaties in 's-Hertogenbosch. De woningbouw zal zowel op inbreidings- als op uitbreidingslocaties gevonden moeten worden. In het uitwerkingsplan Waalboss zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de stedelijke regio Waalboss tot 2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2020. Het uitwerkingsplan Waalboss kent de volgende belangrijke uitgangspunten m.b.t. woningbouw:

- verstedelijking zal een plek moeten vinden binnen de zoekgebieden voor verstedelijking of het bestaand

- stedelijke gebied;
- een sterk accent op inbreiden en herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

Met het bovenstaande is aangetoond dat 's-Hertogenbosch een grote woningbehoefte kent, waarvoor een flinke woningproductie noodzakelijk is en waarbij zowel wordt ingezet op inbreidings- als uitbreidingslocaties.

Voor wat betreft de demografische krimp wordt opgemerkt dat dit geenszins een nieuw verschijnsel is. Ook in het verleden zijn regio's en gemeenten geconfronteerd met een teruglopend inwonersaantal. De afgelopen 30 jaar was dit bijvoorbeeld het geval in Rotterdam en in Hilversum. In vergelijking met het buitenland zal de aanstaande krimp in Nederland bescheiden zijn en dan met name geconcentreerd in een beperkt aantal regio's. De ruimtelijke gevolgen van deze demografische krimp zijn beperkt. Andere factoren zoals de ontwikkeling van de welvaart, veranderingen in het (ruimtelijk) gedrag en het ruimtelijke ordeningsbeleid hebben een veel grotere invloed op de ontwikkeling van de ruimte. De fixatie op bevolkingsaantallen, zowel in de publieke discussie over demografische krimp als in het beleid, is dan ook zinloos.

Zo demografische ontwikkelingen al van invloed zijn op ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de bevolkingsamenstelling relevant, bijvoorbeeld ten aanzien van de behoefte aan woningen. Dat wil niet zeggen dat demografische krimp geen ruimtelijke vragen oproept. Aangezien het toppunt van de ontwikkeling van het aantal huishoudens over een jaar of dertig zal worden bereikt, en in sommige regio's reeds is gepasseerd, dient zowel op lokaal als op regionaal niveau goed te worden nagedacht over de nog te plegen toevoegingen aan de huidige woningvoorraad. Daarbij moet niet alleen rekening worden gehouden met demografische veranderingen, maar ook met onder invloed van demografische en welvaartsontwikkelingen veranderende woonvoorkeuren.

In de gemeenten en regio's met teruglopende aantallen huishoudens kan woningleegstand ontstaan, kan de segregatie verscherpen en de kwaliteit van de leefomgeving afnemen. Deze gevolgen zullen geconcentreerd neerslaan in bepaalde wijken, buurten en dorpen. Vooral de vroeg-naoorlogse woongebieden zijn hierbij kwetsbaar.

In 's-Hertogenbosch zal in de komende 20 jaar sprake blijven van een groei van de bevolking en van het aantal huishoudens. Strategische nieuwbouw (waarbij een meerwaarde ontstaat t.o.v. de huidige woningvoorraad) door rekening te houden met woonwensen, toenemende kwaliteitseisen en herstructurering (verhoging van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad) wordt het speerpunt van het woonbeleid voor de komende periode.

### Woningdifferentiatie

Een van de speerpunten van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch is om de woningdifferentiatie in wijken te vergroten. Deze keuze is gemaakt om enerzijds de soms eenzijdigheid van het woningaanbod in buurten te doorbreken en anderzijds om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd en gevarieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter. Zowel in bestaande als in nieuwe buurten moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus en verschillende woningtypen. Nieuwbouw, maar ook verbouw en herbouw kunnen worden ingezet om dit doel te bereiken. Nieuwbouw moet dan bestaan uit een mix van prijscategorieën en woningtypologieën.

Bij nieuwbouw in bestaande buurten geldt vaak dat er nog maar beperkte ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn om woningen te bouwen. Dit betekent dat zorgvuldig met deze vrijkomende locaties moet worden omgegaan. Hiervoor geldt dan het uitgangspunt: 'strategische nieuwbouw'. Nieuwbouw moet niet leiden tot meer van hetzelfde, maar juist tot een verbreding van het bestaande woningaanbod. De woningbouw moet een 'meerwaarde' bieden ten opzichte van het aanwezige woningaanbod. Door middel van nieuwbouw dienen ontbrekende marktsegmenten te worden gerealiseerd, waardoor er voldoende variatie en identiteit in het woningaanbod zullen komen.

De opgave voor de woningproductie is dan: "voldoende en gevarieerd bouwen". Dit betekent onder meer dat de diversiteit in de nieuwbouw vergroot moet worden, zowel ten aanzien van prijsklassen, als ten aanzien van woningtypen. In de nota Wonen 2007 is na uitvoerige analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt een differentiatie voor het woningbouwprogramma voor de komende periode vastgelegd. Deze differentiatie geldt als stedelijk gemiddelde en is als volgt:

- sociale sector (huur en koop): 30% t/m 2010, bij realisatie na 2010 25%
- middeldure sector: 30%
- dure sector: 40% t/m 2010, bij realisatie na 2010 45%.

Het gaat hier uitdrukkelijk om stedelijke gemiddelden. Per woningbouwplan kan een afwijkende differentiatie wenselijk zijn, afhankelijk van de locatie, de buurt en de beoogde doelgroep.

Omdat de nieuwbouwmogelijkheden in Muntel, Vliert en Graafsewijk (Graafsebuurt noord en zuid) nog maar beperkt aanwezig zijn, is zorgvuldig gekeken naar de gewenste woningdifferentiatie van de locaties HAS en Brabantbad, waarbij de bestaande woningvoorraad in deze buurten in de beschouwing is meegenomen.

Situatie per 1-1-2009	De Muntel	De Vliert	Graafsebuurt Zuid	Graafsebuurt noord	Buurtgemiddelde n	Gemeente
Woningvoorraad [Aantal]	1.497	1.476	905	846	<b>4.724</b>	<b>61.239</b>
Koopwoningen [%]	32	50	30	45	<b>39,2</b>	<b>54,7</b>
Huurwoningen [%]	68	50	70	55	<b>60,7</b>	<b>45,3</b>
Corporatiewoningen [%]	62	44,5	68	52	<b>56,6</b>	<b>38,5</b>
Woningvoorraad goedkoop (< € 150.000)	12,6	5,3	21,7	19,8	<b>14,8</b>	<b>10</b>
Woningvoorraad middelduur (€ 150.000 tot € 220.000)	56,8	49,4	69	28,9	<b>51</b>	<b>41,5</b>
Woningvoorraad duur (> € 220.000)	30,6	45,3	9,3	51,3	<b>34,2</b>	<b>48,5</b>
Woningvoorraad gestapeld	62	43,6	47	27,5	<b>45,1</b>	<b>36,8</b>
Woningvoorraad grondgebonden	38	56,4	53	72,5	<b>54,9</b>	<b>63,2</b>

Uit bovenstaand overzicht blijkt het volgende:

- De woningvoorraad van deze buurten wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel huurwoningen, voornamelijk in het sociale segment; met name in de Muntel en de Graafsebuurt Zuid is het aandeel (sociale) huurwoningen hoog.
- Het aandeel woningen in de goedkope en middeldure voorraad ligt hoger dan het stedelijk gemiddelde; de dure woningvoorraad in de 4 buurten ligt beduidend onder het stedelijk gemiddelde. De prijsklassen zijn berekend op basis van de WOZ-waarden.
- Het aandeel gestapelde woningen in de 4 buurten ligt hoger dan het stedelijk gemiddelde. Voor een belangrijk deel wordt dit veroorzaakt door de woningvoorraad in de Muntel die voor een belangrijk deel bestaat uit boven en benedenwoningen; deze worden gerekend tot de gestapelde woningen.

Aangezien het aandeel (sociale) huurwoningen in de omliggende buurten al relatief hoog is en er ook nog goedkopere huurwoningen in aanbouw zijn, is voor het woningbouwprogramma ingezet op een mix van prijsklassen in de koopsector op de locatie Brabantbad en op een mix van huur- en koopwoningen op de HAS-locatie. Op deze wijze wordt aangesloten op de bestaande woningvoorraad en bouwplannen in deze buurten.

De woningdifferentiatie van de BAD-locatie wordt tevens bepaald door een motie die op 13 juli 2004 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch m.b.t. de "Ruimtelijke uitgangspunten IJzeren Vrouw" is aangenomen. Deze motie stelt dat woningbouw op de Brabantbadlocatie alleen te billijken is als in de wijk de woningbouwdifferentiatie zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt (incl. woningen voor starters en senioren).

In de nota Wonen 2007 geldt de volgende differentiatie bij woningbouw: 25% goedkoop, 30% middelduur en 45% duur.

In en rondom de buurten waarin de locaties HAS en Brabantbad liggen, zijn op dit moment de volgende projecten in aanbouw c.q. in afronding:

- op de locatie Hinthamerpoort: 150 van de 330 woningen zijn in de sociale huur gerealiseerd;
- op de locatie Muntelbolwerk: 43 van de 97 woningen zijn in het goedkope koopsegment gebouwd;
- op de locatie Pelssingel: 66 woningen zijn in aanbouw genomen, waarvan 25 in de sociale huur.

In totaliteit zijn 493 woningen in aanbouw c.q. recent gerealiseerd; hiervan horen 218 (44%) woningen in de sociale categorie. Deze goedkopere woningen zijn uitermate geschikt voor starters op de woningmarkt.

Op de locaties BAD- en HAS-locatie zijn 246 woningen gepland. De woningdifferentiatie van beide locaties wordt als volgt:

- **BAD-locatie:** 120 appartementen, waarvan circa 20% goedkopere koopwoningen van 60 tot 80m<sup>2</sup> (mogelijk als MGE-woningen) en circa 80% duurdere en dure koopwoningen.
- **HAS-locatie:** 126 appartementen, waarvan ca. 2/3 deel (84) in de duurdere huursector en ca. 1/3 deel (42) in de dure koopsector.

Dit betekent dat van de 739 (493 + 246) nieuwbouwwoningen in deze buurten, circa 33% in de goedkopere sector worden gerealiseerd en circa 67% in de duurdere en dure sector.

Op beide locaties wordt ingezet op de bouw van appartementen. Uit het Woonwensenonderzoek 2007 blijkt dat de vraag naar appartementen in de stedelijke woonmilieus van 's-Hertogenbosch de laatste jaren niet wezenlijk is veranderd. Deze vraag komt zowel van starters als van (vaak oudere) doorstromers; het gaat voornamelijk om appartementen met 2 of 3 kamers. Uit het woonwensenonderzoek 2007 blijkt dat een deel van de ouderen bij verhuizing duidelijk kiest voor een duurder huurappartement.

In de nota Wonen 2007 wordt uitgegaan van de realisatie van ca. 370 appartementen per jaar, voor het overgrote deel in de stedelijke woonmilieus van de stad. De locaties van deze appartementen zijn voor een belangrijk deel ruimtelijk en stedenbouwkundig bepaald. In de stedelijke woonmilieus worden appartementen veelal gepland t.b.v. de versterking van de schaarse centrumstedelijke woonmilieus (in en nabij het stadscentrum en buurten rond het centrum, wijkcentra en de stedelijke verbindingssassen), waar door intensief en meervoudig ruimtegebruik gestapelde bouw wordt nagestreefd.

Met dit woningbouwprogramma wordt een programmatische mix aan financieringsklassen en woningtypologieën gerealiseerd die recht doet aan de vraag naar woningen en tevens dient tot verdere differentiatie van de woningvoorraad in deze buurten. Met dit programma wordt eveneens voldaan aan de motie die in 2004 door de gemeenteraad is aangenomen

#### 4. Luchtkwaliteit

Insprekers zijn van mening dat niet is aangetoond dat de ontwikkelingen op de HAS- en BAD-locatie voldoen aan de wettelijk vastgestelde luchtkwaliteitseisen.

Op 15 november 2007 is een wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden welke gericht is op luchtkwaliteitseisen. Deze wijziging vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en noemt grenswaarden en plandrempels waaraan plannen getoetst moeten worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd om de gevolgen voor de luchtkwaliteit, vanwege wijzigingen in het verkeersbeeld rondom de plannen op het voormalige terrein van de HAS en Brabantbad, in beeld te brengen. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door adviesbureau Peutz om te beoordelen of de luchtkwaliteit, toegespitst op de prioritaire stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>), binnen de normen blijft. Door middel van een worst-case benadering is voor elke stof de situatie voor 2009, 2010 en 2020 beoordeeld. Voor alle jaren is zowel de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling als de situatie inclusief de nieuwbouwplannen berekend.

Op de HAS-locatie worden 126 appartementen gerealiseerd, die voor 781 autoverplaatsingen per etmaal zorgen. Daarnaast wordt ook het extra verkeer als gevolg van de toekomstige nieuwbouw van basisschool De Kameleon meegenomen (210 autoverplaatsingen per etmaal). De totale toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling van de HAS-locatie en omgeving bedraagt derhalve 991 motorvoertuigen per etmaal. Op de BAD-locatie worden 120 woningen gebouwd, die voor een toename van 744 motorvoertuigenbewegingen per etmaal zorgen.

Voor de onderbouwing van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen op de HAS- en BAD-locatie wordt verwezen naar het commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.

Op basis van de door Peutz uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de in de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden/plandrempels voor de stoffen, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen niet worden overschreden. De nieuwe ontwikkelingen hebben niet tot gevolg dat de luchtkwaliteit de wettelijke grenswaarden overschrijdt. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwbouw op de HAS- en BAD-locatie. Daarnaast volgt uit de onderzoeken dat de kwaliteit van de lucht op de te bebouwen locaties zelf voldoet aan de grenswaarden en aan de eisen die hieraan gesteld worden om een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving te garanderen. Al met al kan dus geconcludeerd worden dat op basis van lucht geen belemmeringen naar voren komen ten aanzien van de voorgenomen plannen in het gebied. Beide onderzoeken van Peutz zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

## 5. Groen

Insprekers hebben aangegeven dat het inbreiden niet ten koste mag gaan van het groen in de stad. De gemeente heeft zich ook verbonden aan de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners". Verder wordt verwezen naar het recht op groen per inwoner (75m<sup>2</sup>) en is men van mening dat het groen dat verloren gaat, gecompenseerd dient te worden.

Men is van mening dat de voorgenomen ontwikkelingen in ernstige mate het Prins Hendrikpark aantasten, terwijl in de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat het huidige karakter van de plas en het park niet zal veranderen.

Ook wordt gewezen op het feit dat een gedeelte van de nieuwbouw is gepland op de groene ruimte aan het Van Lanschotpad (openbaar gebied).

Zoals insprekers ook aangeven is er landelijk steeds meer aandacht voor het behoud van het groen in en om steden. Het groen zal meer als essentieel en integraal onderdeel van een gezond en prettig woon-, werk- en leefmilieu worden meegenomen. In dat kader is ook de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners" opgesteld en heeft het rijk in de Nota Ruimte een zogenaamde 'groennorm' opgenomen van 75m<sup>2</sup> per woning. Deze norm betreft echter geen dwingend opgelegde norm, maar geeft meer een indicatie van de behoefte aan groen in de stad. In beginsel is dit richtgetal een gemiddelde voor het groen in de gehele stad en daardoor ook niet één op één toe te passen per woning. In de praktijk blijkt een dergelijk richtgetal ook moeilijk toepasbaar, aangezien de Nota Ruimte onvoldoende duidelijkheid schept over hetgeen onder 'groen' moet worden volstaan. Om deze redenen wordt in de gemeente 's-Hertogenbosch het richtgetal van 75m<sup>2</sup> ook niet gehanteerd. Dat neemt niet weg dat de gemeente veel ambities heeft om het groen om en in de stad te versterken. Zo zijn er plannen, gericht op het versterken van het groen in en om de stad, zoals herinrichting van de Dommel en de Aa als ecologische verbindingzone, herinrichting van het park rondom de Oosterplas en uitvoering van het gemeentelijk Bomenplan. Daarnaast neemt de gemeente deel aan het samenwerkingsproject De Groene Delta, samen met de provincie, buurgemeenten, waterschappen, natuurorganisaties, landbouworganisatie en Dienst Landelijk Gebied. Doel van dit project is het ontwikkelen van een robuuste en samenhangende groenblauwe structuur in en om de stad. Dit betekent dat de gemeente conform het landelijk beleid en bovengenoemde intentieverklaring voldoende aandacht schenkt aan het behoud en versterking van groen in en om de stad.

Indien specifiek gekeken wordt naar de locatie rondom de IJzeren Vrouw, dan kan worden opgemerkt dat de te realiseren nieuwe bebouwing geen opoffering van bestaand groen betreft. Zowel de HAS-locatie als de BAD-locatie waren in het verleden immers reeds bebouwd. Op beide locaties zal de nieuwbouw compact van opzet zijn, zodat het bebouwd oppervlak per saldo zal verminderen en het openbaar groengebied groter zal worden. Daarnaast zal het Prins Hendrikpark worden heringericht met het doel de kwaliteit van het park te vergroten. Zo zal in het herinrichtingsplan o.a. de mogelijkheid tot een rondwandeling worden gerealiseerd, zal de zichtbaarheid op het park worden verbeterd, zullen de voorzieningen in het park meer gesitueerd worden aan de hoofdroute en zal de beplantingsopbouw worden vernieuwd. Voor de herinrichting zijn voldoende middelen gereserveerd, zodat de uitvoer daarvan is verzekerd. Door de herinrichting zal het karakter van het park niet worden aangetast.

Nu er minder bebouwing zal worden teruggebouwd dan er oorspronkelijk ter plekke stond, zijn compensatiemaatregelen voor het verlies aan groen niet aan de orde. Bovendien zijn dergelijke maatregelen, conform provinciaal beleid, uitsluitend noodzakelijk bij zogenaamde 'rood voor groen - projecten' in het landelijk gebied.

In het plangebied zullen een aantal bomen moeten verdwijnen. In het park zelf zullen circa 5 bomen moeten

verdwijnen vanwege de slechte kwaliteit. In verband met de nieuwbouw op de HAS-locatie zullen circa 20 bomen plaats moeten maken. Enerzijds vanwege het feit dat deze bomen ter plaatse van bebouwing of ontsluiting zijn geprojecteerd of tijdens de bouw niet te handhaven zijn en anderzijds ter verbetering van de openheid en de leesbaarheid van de aanwezige laanstructuren.

Ter plekke van de BAD-locatie zullen eveneens circa 20 bomen verdwijnen vanwege de nieuwbouw. Geen van de te verwijderen bomen maakt deel uit van de belangrijke laanstructuur van de Van Lanschotlaan en de Geldersedam of is aangemerkt als monumentaal.

Op dit moment is nog niet duidelijk of de bomen, die plaats moeten maken op de HAS- en BAD-locatie, verplant kunnen en zullen worden. Los daarvan gaat het inrichtingsplan voor het gehele park (inclusief de directe omgeving van de HAS- en BAD-locatie) uit van het terugplanten van circa 70 (nieuwe) bomen. Dit betekent dat per saldo het aantal bomen in het park substantieel zal toenemen.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de nieuwbouw die in het voorontwerpbestemmingsplan nog was gepland op de groene ruimte aan het Van Lanschotpad (openbaar gebied), uit het plan is geschrapt om de openheid van het omliggende gebied te vergroten en het contact tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark / IJzeren Vrouw te versterken. Tevens wordt daarmee voorkomen dat de groenstructuur van de Van Lanschotlaan te zeer wordt aangetast en dat ter plekke bomen gekapt moeten worden.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan en herinrichtingsplan van het park noch de groenstructuur en noch het Prins Hendrikpark aantasten.

## Inspraakreacties

**Reactie a, b, c, ...:** ingekomen inspraakreacties

**Commentaar:** *gemeentelijk commentaar*

### 1. Stichting IJzeren Vrouw, p/a Ophoviuslaan 94 te 's-Hertogenbosch

#### **Reactie a:**

Inspreker benadrukt dat de geschatte behoefte aan woningbouw minder groot is dan aangegeven, aangezien er te weinig rekening wordt gehouden met een lagere bevolkingsgroei in Noord-Brabant. Daarnaast is men van mening dat de gemeente handelt in tegenspraak met haar eigen beleid. Uit gemeentelijke stukken blijkt dat de vraag naar dure koopappartementen tekenen van verzadiging begint te vertonen en dat de vraag naar grondgebonden woningen toeneemt.

Om beide redenen is het van groot belang nu af te zien van bouwen rondom de IJzeren Vrouw, aangezien anders onherstelbare en onomkeerbare schade wordt aangericht aan een belangrijke groen- en recreatievoorziening zonder dat daarvoor de noodzaak ondubbelzinnig is aangetoond.

#### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'.*

#### **Reactie b:**

Inspreker wijst erop dat het groen van het Prins Hendrikpark door de voorgenomen ontwikkelingen in ernstige mate wordt aangetast, zonder dat dit deugdelijk wordt onderhouden. Hiervoor verwijst men naar de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners", dat mede is ondertekend door de gemeente 's-Hertogenbosch, en de nota "Recht op Groen" van de Raad voor het Landelijk Gebied. Deze nota's geven het belang aan van het behoud en de versterking van het groen in de stad. De gemeente voldoet ook niet aan het richtgetal van 75m<sup>2</sup> groene ruimte per inwoner, zoals de "Nota Ruimte" aangeeft. Verder ontbreekt ook een zogenaamd compensatieplan om het verlies aan groen te compenseren.

Het is onlogisch dat het zogenaamde inbreiden ten koste gaat van het weinige groen binnen de stad, in casu een historisch stadspark. De gemeente dient ook hier consistent te zijn in haar beleid. Daarvoor wordt verwezen naar de Welstandsnota, waarin wordt gewezen op het belang van het groen.

#### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

**Reactie c:**

Aan het Prins Hendrikpark en de aangrenzende wijk De Muntel is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie een hoge historische waarde toegekend. Deze waardenkaart is een beleidsplan dat van een hogere orde is dan bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen van de gemeente worden dan ook door GS getoetst aan (onder andere) de cultuurhistorische waardenkaart. Gezien de hoge cultuurhistorische waarde is bouwen in het park planologisch niet verantwoord.

**Commentaar:**

*De aanduiding op de cultuurhistorische waardekaart heeft met name betrekking op de wijk De Muntel. In 1990 is de wijk De Muntel dan ook aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het park was geen onderdeel van dit beschermd stadsgezicht. Op 15 januari 2008 heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de wijk De Muntel aangewezen als beschermd stadsgezicht op rijksniveau. Ook hier valt het Prins Hendrikpark, inclusief beide ontwikkelingslocaties, buiten de grenzen van de bescherming. Tot slot heeft de minister op 15 december 2008 besloten om het park niet aan te wijzen als rijksmonument. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Deze kan met de planontwikkeling instemmen en heeft geen strijdigheden geconstateerd ten aanzien van de Cultuurhistorische waardenkaart. Tot slot kan ook hier worden opgemerkt dat zowel de HAS- en de BAD-locatie reeds eerder bebouwd waren en dat de bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw kleiner is dan de oorspronkelijke bebouwing. Voor wat betreft het Prins Hendrikpark zelf wordt opgemerkt dat het karakter ervan niet zal worden aangetast, maar dat door de herinrichting de kwaliteit en belevingswaarde van het park juist zal verbeteren.*

**Reactie d:**

Er is geen heldere visie op de verkeersafwikkeling rondom de BAD-locatie. De voorgenomen ontsluiting op de Van Grobbendoncklaan is in tegenspraak met de gemeentelijke en provinciale verklaringen dat de Van Grobbendoncklaan is aangewezen tot de oostelijke doorstroom-as in de stad, waarop het aantal aansluitingen en kruisingen beperkt zal worden. De huidige aansluiting op de Van Grobbendoncklaan betreft die van een thans nauwelijks gebruikt parkeerterrein. Na realisering van de woonfunctie zullen de verkeersbewegingen zich concentreren rond de ochtend- en avondspits. Rond die tijden loopt het verkeer op de Van Grobbendoncklaan nu reeds vast.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie e:**

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (inmiddels geregeld in Wet Milieubeheer) voordat deze kunnen worden gerealiseerd. De mogelijke effecten op de luchtkwaliteit dienen aangegeven te worden. De gemeente toont niet aan dat zij op de Bad-locatie voldoet aan de fijnstofnormering. De gemeente realiseert woonvoorzieningen op een fijnstof probleemlocatie en stelt daarmee haar burgers willens en wetens bloot aan een ongezonde leefomgeving. De fijnstofproblematiek zal bovendien juist vanwege de toename aan bewoning, met de bijbehorende verkeersbewegingen, alleen maar verergeren. Dit betekent feitelijk dat er op de BAD-locatie niet gebouwd mag worden.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 4 'Luchtkwaliteit'.*

**Reactie f:**

Het door inspreker in het verleden ingebrachte alternatieve plan om het geplande bouwvolume te situeren op de locatie van de speeltuin is door de gemeente afgewezen, aangezien bebouwing hier om stedenbouwkundige redenen niet gewenst is. Dit is echter in tegenspraak met hetgeen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan (blz 47) wordt vermeld: "De speeltuin maakt te zijner tijd plaats voor een nieuwbouwplan".

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*Voor wat betreft de opmerking op bladzijde 47 van het voorontwerpbestemmingsplan dat de speeltuin te zijner tijd plaats maakt voor een nieuwbouwplan kan worden opgemerkt dat dit ongelukkig is geformuleerd. Er is daarmee niet bedoeld dat ter plekke van de speeltuin nieuwbouw zou worden gerealiseerd. Bedoeld is dat de speeltuin in het kader van de herinrichting van het Prins Hendrikpark verplaatst zou worden naar een andere locatie in het park (zuidzijde van de plas nabij hoek Geldersedam - Westenburgerweg). In het*

ontwerpbestemmingsplan is deze tekst aangepast.

**Reactie g:**

De nieuwbouw op de BAD-locatie is planologisch niet verantwoord, aangezien de bebouwing die op de locatie stond de helft lager was dan de voorgenomen nieuwe bebouwing. Deze bebouwing met een hoogte van 25 meter zorgt, zowel vanuit het park als vanaf de Van Grobbendoncklaan, voor horizonvervuiling en past absoluut niet in zijn omgeving.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie h:**

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat rekening is gehouden met de door de gemeenteraad aanvaarde motie en amendement bij besluit van 13 juli 2004 over de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie IJzeren Vrouw. Nu met dit raadsbesluit geen rekening is gehouden, dient het voorontwerpbestemmingsplan te worden teruggetrokken.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en onder punt 'Woonbeleid'.*

**Reactie i:**

De Nota Hoogbouw vereist een ruimtelijk onderzoek bij hoogbouw, waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet wordt nagegaan. Daarbij dient aan meerdere onderdelen aandacht te worden besteed. In de toelichting van het plan (paragraaf 3.6) is voor de verschillende onderdelen uitsluitend de tekst uit de Nota Hoogbouw overgenomen. Op geen enkel onderdeel heeft toetsing plaatsgevonden. Voor belanghebbenden is het daardoor onmogelijk om op deze punten inhoudelijk te reageren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*Paragraaf 3.6 van de plantoelichting geeft een beschrijving van het beleid. Om die reden is daar in hoofdlijnen de tekst uit de Nota Hoogbouw overgenomen. Het conform de Nota Hoogbouw vereiste ruimtelijk onderzoek was in het stadium van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet nader uitgewerkt. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is dat nu wel gebeurd. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*

**Reactie j:**

Er is geen uitgewerkte visie op de verkeersafwikkeling rondom de HAS-locatie. Een verkeerscirculatieplan, gericht op de nieuwe situatie van bebouwing van het HAS-terrein en nieuwbouw van de naastgelegen basisschool dient aan het voorontwerpbestemmingsplan te worden toegevoegd. Zowel de komst van 120 woningen in de wijk en de nieuwbouw van de school zal een groot aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het is dan ook volstrekt onduidelijk op basis waarvan de gemeente aangeeft dat voor de ontwikkeling van woningen op de HAS-locatie het verkeer in het gebied afneemt.

Verder worden ook vraagtekens geplaatst bij het feit of het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wel afdoende is. De indruk bestaat dat door de nieuwbouw de parkeerdruk in de omliggende straten sterk gaat toenemen. Daarbij speelt een rol dat het in deze straten reeds druk is in verband met het halen en brengen van kinderen bij de naastgelegen basisschool en de voorgenomen uitbreiding van deze school.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie k:**

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitsluitend verwezen naar een rapportage van Peutz, zonder dat de onderzoeksgegevens worden weergegeven. Er wordt in vage bewoordingen gesteld dat het verkeer in het gebied afneemt, dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren en dat woningen op voldoende afstand worden gerealiseerd van drukke doorgaande wegen. De gemeente dient juist aan te tonen dat de luchtkwaliteit in het gebied binnen de daarvoor opgestelde normen blijft.

**Commentaar:**



*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 4 'Luchtkwaliteit'.*

**Reactie l:**

Een gedeelte van de nieuwbouw is gepland op de groene ruimte aan het Van Lanschotpad (openbaar gebied). Conform provinciaal beleid (Beleidsregel Natuurcompensatie) dient de gemeente daarvoor een compensatieplan op te stellen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

**Reactie m:**

De geplande nieuwbouw aan het Van Lanschotpad ontnemt volledig het zicht weg vanuit de Van Lanschotlaan richting de IJzeren Vrouw, terwijl in eerder gepresenteerde plannen steeds de nadruk werd gelegd op het belang van deze 'zichtlijn'.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie n:**

Omtrent de totstandkoming van de plannen heeft de gemeente op volstrekt onvoldoende wijze getracht om in een vroeg stadium draagvlak te creëren bij de belanghebbenden. Hiermee schaadt de gemeente niet alleen de relatie met haar burgers, maar ook de belangen van alle andere betrokken partijen.

**Commentaar:**

*In november 2003 is ten behoeve van een goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied een platform ingesteld. In dit platform hebben de wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort, de Stichting IJzeren Vrouw en Wijkplatform Oost zitting genomen. Doelstelling was het platform te voorzien van volledige informatie en het proces transparanter te maken. Bij het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten (op 13 juli 2004) is ervoor gekozen vóór de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan met het platform te communiceren. Deze communicatie houdt in informatieoverdracht en onderhouden van de dialoog. Dit betekent dat een reactie kan worden gegeven op de plannen, maar niet dat samen met (belangen)groepen de inhoud van de plannen wordt bepaald. Tot de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn meerdere bijeenkomsten met het platform gehouden, waarbij steeds de meest actuele plannen en informatie zijn gepresenteerd. De reacties van het platform zijn in het kader van de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan meegewogen. Vervolgens is voor het voorontwerpbestemmingsplan een, wettelijke niet verplichte, inspraakprocedure gevoerd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om op de plannen te reageren. Gelet op het bovenstaande kan dan ook niet gesteld worden dat belanghebbenden niet in een vroeg stadium zijn betrokken bij de planuitwerking.*

2. Wijkraad Muntel - Vliert - Orthenpoort, p/a Jan Schöfflerlaan 3 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Door inspreker is in augustus 2006 een bouwvoorstel voor de HAS-locatie ingediend dat volledig voldeed aan de oorspronkelijke door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. Dit voorstel is zonder nadere onderbouwing afgewezen, aangezien het financieel niet haalbaar zou zijn.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan oorspronkelijk gestelde uitgangspunten. Zo zijn er nu op de HAS-locatie circa 120 woningen (in plaats van 140) gepland, die ook nog gedeeltelijk op gemeentegrond gepland. Hierdoor is er geen centrale brede zichtlijn meer vanuit de Van Lanschotlaan. Ook voldoet het voorontwerpbestemmingsplan niet aan het uitgangspunt van maximale openheid. In noord-zuid richting zal geen enkele openheid worden ervaren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie c:**

Inspreker is van mening dat de nieuwbouw op de HAS-locatie geen grootstedelijk karakter mag hebben, zeker omdat de Muntel een beschermd stadsgezicht is en het hele gebied door de provincie aangemerkt wordt als 'architectonisch interessant'.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie d:**

In het voorontwerpbestemmingsplan dient ook de locatie van de Kameleon basisschool en het aanpalende deel van de Antoon der Kinderenlaan te worden betrokken. Het stuk straat zou kunnen worden toegevoegd aan de speelplaats van de school, zodat meer ruimte ontstaat om het bebouwde deel van de school zo te plaatsen dat het woongenot van omwonenden niet vermindert.

**Commentaar:**

*Het plan voor de nieuwbouw van basisschool de Kameleon is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Voor dit plan zal te zijner tijd dan ook een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. Wel is in het kader van de belangenafweging bij de plannen voor de HAS-locatie rekening gehouden met de ophanden zijnde nieuwbouw van de school en het daaruit voortvloeiende extra verkeer. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

*Overigens is het niet wenselijk het gedeelte van de Antoon der Kinderenlaan, grenzend aan het schoolterrein, aan de verkeersfunctie te onttrekken en toe te voegen aan het speelterrein. Op de eerste plaats wordt hierdoor de stedenbouwkundige structuur van de wijk de Vliert aangetast. Daarnaast heeft dit gedeelte van de Antoon der Kinderenlaan een belangrijke verkeersfunctie voor de school in verband met het halen en brengen van kinderen. Via de Antoon der Kinderenlaan en de Baden Powellstraat is het mogelijk dat ouders, die hun kinderen wegbrengen/ophalen, rond kunnen rijden (éénrichtingsverkeer), hetgeen de verkeersveiligheid rondom de school in belangrijke mate ten goede komt.*

**Reactie e:**

Inspreker is van mening dat niet alleen alle bewoners, maar ook alle bezoekers van de nieuwbouw op de HAS-locatie op het terrein zelf moeten parkeren. De parkeerdruk in het openbaar gebied rondom de HAS-locatie ligt namelijk al boven de norm. Volgens het voorontwerp zullen de huidige parkeerhavens aan de HAS-zijde van de Geldersedam vervallen. Compensatie is alleen mogelijk aan de trottoirzijde van de Gelderedam. Dit is echter onwenselijk, omdat daarmee de stedenbouwkundige opzet van deze straat, die deel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht, verstoord zal worden. Het onderwerp parkeren, is in relatie tot de bestaande bebouwing in de Muntel en de Vliert onvoldoende onderzocht.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie f:**

Het autoverkeer voor de nieuwbouw op de de HAS-locatie moet worden afgewikkeld via één enkele T-splitsing op de Mgr. Diepenstraat. Deze heeft onvoldoende capaciteit om de toename van het autoverkeer als gevolg van de nieuwbouw op de HAS-locatie, voldoende te kunnen verwerken. Het kruispunt dient te worden aangepast, waarbij tevens zorg moet worden besteed aan de overstekende schoolkinderen. Het onoverzichtelijke kruispunt J. Schöffelaan/Geldersedam zal ook aangepast moeten worden, omdat een deel van de nieuwe bewoners van de HAS-locatie tijdens de spits dit kruispunt zal kiezen om richting het zuiden te rijden. Ditzelfde kruispunt zal ook een toenemende stroom verkeer moeten verwerken van het nieuwbouwgebied Hinthamerpoort Noord.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie g:**

Inspreker is voor wat betreft de BAD-locatie tegen bebouwing op de aangewezen locatie. Het bouwwerk werkt optisch teveel als een gesloten 3-dimensionaal blok, waarvan juist de lange zijde veel zicht wegneemt van en naar het water en de groenzoom. De muur, die tussen benzinepomp en bebouwing is gepland om geluidshinder tegen te gaan, accentueert de geslotenheid van het blok, belemmert het doorzicht en doet (gevoelens van ) onveiligheid toenemen.

Om verdere verstening en fragmentatie van het park te voorkomen, wordt voorgesteld om de bouwlocatie op te schuiven en (gedeeltelijk) gebruik te maken van het terrein van de speeltuin. Ruimtelijk is er tussen dit terrein en de nieuwe wijk Hinthamerpoort-Noord voldoende afscheiding door een brede groenstrook met geasfalteerd pad, geflankeerd door een rij grote kastanjabomen. Op het terrein van de speeltuin kunnen grondgebonden worden gebouwd. Het restant van het geplande bouwvolume tenslotte kan worden gerealiseerd vanaf de speeltuin noordwaarts.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie h:**

De optie voor het wegcopen van het pompstation zou nader onderzocht moeten worden.

**Commentaar:**

*Milieutechnisch is het niet noodzakelijk dat het benzinestation aan de Van Grobbendoncklaan verdwijnt. Aankoop van het benzinestation in het kader van het plan op de BAD-locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinestation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren.*

**Reactie i:**

Inspreker is ongelukkig met de architectuur voor de BAD-locatie (donkere gevels), die in negatieve zin conflicteert met het "natuurlijke" karakter van dit gebied. Bovendien staat één van de woningblokken op een korte afstand van de waterrand, waardoor het 'rondje om de plas', dicht langs een dreigend en donker gebouw, in het gedrang komt. De door de wethouder geopperde oplossing om ter hoogte van het gebouw een paar meter water te dempen, zodat daar een pad kan worden aangelegd, verder van de gebouwen af, wordt niet gesteund. De sfeer van het gebied vereist dat het wateroppervlak weids en ongerept gehouden moet worden.

Voor inspreker is de hoogtelimiet van 25 meter op de BAD-locatie niet heilig. Als een iets hogere bouw zou resulteren in een vriendelijker, minder massief complex, dan is men daar op voorhand niet tegen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie j:**

Inspreker heeft herhaaldelijk gewezen op de samenhang tussen de nieuwbouw van de HAS- en BAD-locatie en de invloed op de ruimtelijke beleving van het gebied. In het voorontwerp ziet men daar niets van terug.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie k:**

Insprekers zijn van mening dat de uitgangspunten die in het voorontwerp staan vermeld omtrent de herinrichting van het Prins Hendrikpark uitsluitend mogen worden gerealiseerd voor zover ze het huidige karakter van de plas en het park niet veranderen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

### 3. Drs. R. van Huijssteeden, Van Rijckevorsel van Kessellaan 38 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

De drie woontorens zijn voor wat betreft de vorm (hoogbouw) en bouwstijl (postmodern) een aantasting van

het historisch/authentieke karakter van de wijk.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

De drie woontorens tasten de beleving van het Prins Hendrikpark, dat een monumentaal karakter heeft, aan. Bovendien wordt ook het open en groene karakter van het plantsoen tussen de Antoon der Kinderenlaan en de Willem van Nassaulaan volledig afgeblokt en visueel afgesneden.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en onder punt 5 'Groen'.*

**Reactie c:**

Inspreker mist een integrale visie, die een plan procedureel goed opzet en tevens kijkt naar de directe omgeving en de stad in zijn geheel. Als er al bebouwing moet komen, kijk dan echt of het past binnen de bestaande omgeving.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie d:**

Het woongenot van de direct omwonenden, met name aan de Geldersedam, wordt aangetast. Men verliest het uitzicht op het groene park en het daglicht wordt hun ontnomen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie e:**

De verkeersdruk neemt door realisatie van dit plan alleen maar toe. Gelet op de huidige verkeersdruk is deze toename niet toelaatbaar.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie f:**

De parkeerproblematiek zal verder toenemen. Er is niet nagedacht over de gevolgen van de nieuwbouw voor het parkeren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

4. J.M. Roosen, Ophoviuslaan 56 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

De drie woonflats van 40 meter en de 20 meter hoogbouw aan de van Lanschotlaan passen niet in de woonomgeving.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

Door de uitbreidingen zal het verkeer op de kruisingen Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan, Mgr. Diepenstraat - Geldersedam en Geldersedam-Citadellaan-Orthenseweg eerder vastlopen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie c:**

Door de nieuwbouw zal het bestaande parkeerprobleem verergeren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie d:**

Inspreker vindt het onwenselijk dat de bestaande twee scholen worden gesloopt en vervangen door één grote 'bunker'. Deze vergroting van de school heeft tot gevolg dat de verkeersoverlast en de verkeersveiligheid onder druk komen te staan.

**Commentaar:**

*Het plan voor de nieuwbouw van basisschool de Kameleon is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Voor dit plan zal te zijner tijd dan ook een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. Commentaar op dit onderdeel in het kader van dit bestemmingsplan is derhalve niet opportuun. Wel is in het kader van de belangenafweging bij de plannen voor de HAS-locatie rekening gehouden met de ophanden zijnde nieuwbouw van de school en het daaruit voortvloeiende extra verkeer. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

5. C.F.J. van Dulmen, Ophoviuslaan 48 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker is tegen de hoge bebouwing op de HAS-locatie. Zijn voorkeur gaat uit naar redelijk lage bebouwing en grondgebonden woningen. Door de voorgestelde hoge bebouwing zullen de wijkjes uit de jaren dertiger niet langer tot hun recht komen. Verder zal de naastgelegen school in de schaduw komen te liggen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

Inspreker vindt het aantal geplande woningen op de HAS-locatie te hoog. Hierdoor zal de verkeersoverlast van en naar de stad verder toenemen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

6. Jelle Schrok, Ophoviuslaan 86 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker is tegen bebouwing op de BAD-locatie in het park. Dit verstoort het uitzicht bij het lopen van een rondje rond de plas.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

Vanwege waterafvoer zal de plas met 3.000m<sup>2</sup> worden uitgebreid. Uit het plan blijkt niet dat er dan voldoende ruimte overblijft tussen de waterlijn en de bebouwing om ongestoord 'rond' te kunnen wandelen.

**Commentaar:**

*Ten behoeve van extra waterberging zal de IJzeren Vrouw wat worden vergroot. In eerste instantie ging het om een uitbreiding van circa 3.000m<sup>2</sup>. Op dit moment is voor de uitbreiding van het wateroppervlak door het waterschap geen harde eis meer gesteld en zal de extra oppervlakte voor waterberging kleiner zijn dan de eerder gestelde 3.000m<sup>2</sup>. Het wateroppervlak zal worden uitgebreid door op een aantal plaatsen een*

*natuurlijker verloop van het talud en aansluiting op het water te realiseren. Hiervoor zal de beschoeiing tot iets boven het waterpeil worden verlaagd, zodat bij eventuele tijdelijke steigingen van het waterpeil, waterbuffering plaatsvindt in het talud boven de verlaagde beschoeiing. In het bestemmingsplan zal de bestemming 'water' worden vergroot conform deze ingreep. Tussen de bestemming 'water' en de te realiseren nieuwbouw blijft meer dan voldoende ruimte over om de rondwandeling rond de plas te kunnen maken. In het herinrichtingsplan voor het Prins Hendrikpark is in deze ruimte ook de aanleg van een wandelpad opgenomen.*

**Reactie c:**

Inspreker vreest door de nieuwbouwplannen een overbelasting van wegen en parkeerplaatsen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie d:**

Inspreker is van mening dat ten behoeve van een integraal ontwerp de plannen voor herbouw van basisschool de Kameleon meegenomen dienen te worden in het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook voor de toekomstige verkeerssituatie dienen de plannen voor de school te worden meegenomen.

**Commentaar:**

*Het plan voor de nieuwbouw van basisschool de Kameleon is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Voor dit plan zal te zijner tijd dan ook een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. Commentaar op dit onderdeel in het kader van dit bestemmingsplan is derhalve niet opportuun. Wel is in het kader van de belangenafweging bij de plannen voor de HAS-locatie rekening gehouden met de ophanden zijnde nieuwbouw van de school en het daaruit voortvloeiende extra verkeer. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie e:**

Er is geen visie op toekomstige bouwplannen, waar volgens inspreker hoogbouw beter past. Dit zijn bv. de locatie rondom de Verkadefabriek, locatie carolus-ziekenhuis of locatie GrootZiekenGasthuis. Op deze locaties geeft hoogbouw minder overlast voor omwonenden of zorgt, door de centrale ligging, voor ontlasting van het wegennet.

**Commentaar:**

*De door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde nota Hoogbouw geeft een visie op stedelijke locaties waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort. In deze nota is ook de IJzeren Vrouw aangewezen als een dergelijke hoogbouwlocatie. Via een ruimtelijk onderzoek dient de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet te worden nagegaan. Voor de HAS-locatie is dit onderzoek uitgevoerd en daaruit is geconcludeerd dat hoogbouw op de HAS-locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Verwezen wordt ook naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*Nu aangetoond is dat hoogbouw op de HAS-locatie aanvaardbaar is, is het, gelet op vaste jurisprudentie, niet noodzakelijk mogelijke alternatieve plannen in beeld te brengen en daarnaar uitgebreid onderzoek te verrichten.*

**Reactie f:**

De voorgestelde stijl van bebouwing op de zowel de HAS-locatie als de BAD-locatie doet geen recht aan het jaren '30 karakter van de buurt.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie g:**

Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat de vergunning voor het benzinstation aan de Van Grobbendoncklaan recentelijk is verlengd, terwijl juist door het verwijderen van dit benzinstation een compromis gevonden kan worden tussen bebouwing en de gewenste rondwandeling rond de plas.

**Commentaar:**

*Milieutechnisch is het niet noodzakelijk dat het benzinstation aan de Van Grobbendoncklaan verdwijnt.*

Voor het benzinestation is de milieuvergunning niet verlengd. Op grond van de milieuwetgeving hoeft het benzinestation niet te beschikken over een vergunning, maar kan worden volstaan met een melding door de exploitant. Een dergelijke melding is voor het laatst gedaan op 13 oktober 2003 op grond van het 'Besluit Tankstation, type B'.

Aankoop van het benzinestation in het kader van het plan op de BAD-locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinestation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren, waarbij ook de rondwandeling rond de plas kan worden gerealiseerd.

#### 7. H.A.J.M. van Poppel, Antoon der Kinderenlaan 28 te 's-Hertogenbosch

##### **Reactie a:**

Inspreker kan zich niet vinden in de voorgestelde bebouwing op de HAS-locatie en met name voor wat betreft het liggende bouwvolume met een hoogte van 13 meter, aan de Antoon der Kinderenlaan. Deze bebouwing ontnemt het zicht en het contact met de IJzeren Vrouw en het Prins Hendrikpark. Bovendien zal door deze bebouwing een groenstrook met daarop bomen verloren gaan. Een en ander is in strijd met het in het voorontwerpplan geschetste beleid.

Inspreker pleit er daarom voor om de drie woontorens weer zodanig hoger te maken dat daarin 24 extra wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Verder zouden deze torens zoveel mogelijk aan de oostrand van het bouwterrein moeten worden geplaatst, op één lijn tegen de Mgr. Diepenstraat, waardoor de beschaduwing van de school De Kameleon en de daaraan grenzende woningen een stuk gunstiger uitpakt. Het liggend bouwvolume aan de Antoon der Kinderenlaan kan daardoor vervallen.

##### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

#### 8. Joke van Hengstum, Leonardus van Veghelstraat 6 te 's-Hertogenbosch

##### **Reactie a:**

Inspreker vindt het niet juist dat er twee afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. De ontwikkelingen met betrekking tot de verschillende bouwlocaties, scholen, HAS-locatie en BAD-locatie, dienen met elkaar in relatie te worden gebracht. Beide bestemmingsplannen dienen te worden samengevoegd in één plan.

##### **Commentaar:**

*Niet ontkend wordt dat tussen de wijken de Muntel en de Vliert en de plas de IJzeren Vrouw een relatie bestaat. De wijk de Muntel is immers gebouwd op gronden, die zijn opgehoogd met zand uit de zandwinplas de IJzeren Vrouw. Verder hebben de plas en het rondom gelegen park een recreatie- en verblijfsfunctie voor de wijken Muntel, Vliert en Graafsewijk. Dit betekent echter niet dat de voorgenomen ontwikkelingen op de voormalige HAS- en BAD-locatie noodzakelijkerwijs in hetzelfde bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen als de wijken De Muntel en de Vliert. De gemeente komt in beginsel veel vrijheid toe om de plangrenzen van een bestemmingsplan te bepalen.*

*Voor de wijken de Muntel en de Vliert is op 7 oktober 2008 een bestemmingsplan vastgesteld ("De Muntel – De Vliert"). Dit is enerzijds gebeurd vanwege het feit dat het plangebied geen of een verouderde planologische regeling kent en anderzijds vanwege de aanwijzing door het rijk van de wijk de Muntel tot beschermd stadsgezicht. Aangezien ten tijde van de start van de procedure van het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" nog onvoldoende inzicht bestond in de ruimtelijke invulling van de HAS- en BAD-locatie zijn deze planontwikkelingen niet in dat bestemmingsplan meegenomen. Voor het gebied rondom de IJzeren Vrouw wordt nu dan ook een afzonderlijke planologische procedure (bestemmingsplan) gevoerd. Uiteraard wordt bij de ruimtelijke invulling van deze locaties wel rekening gehouden met in de omgeving aanwezige functies en bebouwing.*

##### **Reactie b:**

Inspreker is van mening dat in de inspraak uitsluitend over randvoorwaarden moet worden gesproken en niet over concrete invulling.

##### **Commentaar:**

*Op 13 juli 2004 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke uitgangspunten voor de HAS- en BAD-locatie*

vastgesteld. Als uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten, heeft de gemeenteraad op 19 december 2006 ingestemd met een bebouwingsvoorstel voor de HAS- en de BAD-locatie. Beide bebouwingsvoorstellen zijn vervolgens vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan, dat de ruimtelijke kaders voor bebouwing en gebruik aangeeft, is een inspraakprocedure gestart. De gevolgde handelwijze wijkt dan ook niet af van hetgeen inspreker voorstaat. Wel zijn op basis van de ruimtelijke kaders voorlopige bouwplannen (concrete invullingen) opgesteld. De inspraak is echter gevoerd voor de ruimtelijke kaders en niet voor de bouwplannen.

**Reactie c:**

Inspreker is van mening dat op de HAS-locatie vrijstaande hoge gebouwen dienen te komen die geen binding aangaan met de omliggende omgeving. Een laag woongebouw langs de Antoon der Kinderenlaan is ongewenst, omdat daarmee zowel het beeld van de laan als van het Van Lanschotpad wordt aangetast.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.

**Reactie d:**

Op de BAD-locatie dient de nieuwbouw te worden aangesloten op de bebouwing aan de Westenburgweg / Van Grobbendoncklaan, zodat de nieuwbouw niet in het park maar aan de rand van het park wordt gesitueerd. Daarmee blijft het Prins Hendrikpark in de beleving vrij van bebouwing.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.

9. E.G. de Jong, Ophoviuslaan 62 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

De gemeente handelt in strijd met haar eigen woonbeleid. In de Nota Wonen 2007 wordt gesteld dat de markt voor duurdere koopappartementen betrekkelijk klein en bovendien sterk afhankelijk is van de locatie. Verder wordt in deze nota gesteld dat er een groot tekort is aan grondgebonden woningen. In tegenstelling tot dit beleid worden rondom de IJzeren Vrouw juist dure appartementen gebouwd en geen grondgebonden woningen. Ook is de geschatte behoefte aan woningen minder groot dan aangegeven, omdat er te weinig rekening wordt gehouden met de bevolkingskrimp.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'.

**Reactie b:**

De gemeente voldoet niet aan de eis van 75m<sup>2</sup> groene ruimte per inwoner en de voorliggende plannen versterken dit alleen maar. Aangetoond dient te worden waar het verlies aan groene ruimte gecompenseerd wordt.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.

**Reactie c:**

Er is geen uitgewerkte visie op de verkeersafwikkeling rondom de HAS-locatie. Dit is onacceptabel vanwege de komst van 120 extra woningen in de wijk en vanwege het feit dat direct naast de voorgenomen woningbouw een basisschool (en straks ook kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang) staat.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.

**Reactie d:**

Inspreker vindt het onacceptabel dat een stuk openbaar terrein aan de Van Lanschotlaan wordt toegevoegd aan het plangebied. Door hier bebouwing te realiseren blijkt dat zichtlijnen die in het verleden als buitengewoon belangrijk zijn bestempeld, ineens niet meer belangrijk zijn.

**Commentaar:**



*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie e:**

Inspreker vindt het niet juist dat de verschillende plannen in de wijk in stukken worden opgeknipt en niet als één integraal geheel worden behandeld. Zo zijn er o.a. een ontwerpbestemmingsplan "De Muntel - De Vliert", een voorontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.", herinrichtingsplan Prins Hendrikpark en nieuwbouwplannen voor basisschool De Kameleon.

**Commentaar:**

*Niet ontkend wordt dat tussen de wijken de Muntel en de Vliert en de plas de IJzeren Vrouw een relatie bestaat. De wijk de Muntel is immers gebouwd op gronden, die zijn opgehoogd met zand uit de zandwinplas de IJzeren Vrouw. Verder hebben de plas en het rondom gelegen park een recreatie- en verblijfsfunctie voor de wijken Muntel, Vliert en Graafsewijk. Dit betekent echter niet dat de voorgenomen ontwikkelingen op de voormalige HAS- en BAD-locatie en de nieuwbouw van de school De Kameleon noodzakelijkerwijs in hetzelfde bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen als de wijken De Muntel en de Vliert. De gemeente komt in beginsel veel vrijheid toe om de plangrenzen van een bestemmingsplan te bepalen. Voor de wijken de Muntel en de Vliert is op 7 oktober 2008 een bestemmingsplan vastgesteld ("De Muntel – De Vliert"). Dit is enerzijds gebeurd vanwege het feit dat het plangebied geen of een verouderde planologische regeling kent en anderzijds vanwege de aanwijzing door het rijk van de wijk de Muntel tot beschermd stadsgezicht. Aangezien ten tijde van de start van de procedure van het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" nog onvoldoende inzicht bestond in de ruimtelijke invulling van de HAS- en BAD-locatie en van de schoollocatie zijn deze planontwikkelingen niet in dat bestemmingsplan meegenomen. Voor het gebied rondom de IJzeren Vrouw wordt nu dan ook een afzonderlijke planologische procedure (bestemmingsplan) gevoerd. Ook voor de nieuwbouw van de school zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure gevoerd moeten worden. Uiteraard wordt bij de ruimtelijke invulling van deze locaties wel rekening gehouden met in de omgeving aanwezige functies en bebouwing.*

**Reactie f:**

De gewenste slankheid van de woontorens op de HAS-locatie is alleen waar te nemen vanuit 2 van de 4 hoeken. De impact van de lange (bepaald niet slanke) gevels op de omgeving is enorm. Hoe verhouden de bouwplannen zich tot de huidige karakteristieken van de omliggende woonwijken? Hoe kunnen 40 meter hoge 21<sup>e</sup> eeuwse woontorens, opgetrokken uit lichte natuursteen 'passen' bij gemiddeld 12 meter hoge, (ruim) 80 jaar oude baksteenarchitectuur.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie g:**

Zonder inzicht in de toets van de uitgangspunten van de Nota Hoogbouw kan het bestemmingsplan niet in behandeling worden genomen. Het plan is onvoldoende uitgewerkt en moet dus worden ingetrokken.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie h:**

Kubieke meters en rendementen lijken bij bebouwing van deze locaties leidend te zijn in plaats van de waarden van de locatie, de draagkracht van de omgeving en het belang van de stad.

**Commentaar:**

*De voorgestelde ruimtelijke invulling is aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en na afweging van belangen, op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Meegewogen belangen zijn o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken, de inpasbaarheid van bebouwing in de omgeving, waarborging van een goed woonklimaat en (financiële) haalbaarheid. Geconcludeerd is dat de nu voorgestelde bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet', punt 3 'Woonbeleid' en punt 5 'Groen'.*

*De stelling van inspreker dat kubieke meters en rendementen leidend zijn bij ontwikkeling van deze locaties, wordt dan ook niet gedeeld.*

**Reactie i:**

De gemeente heeft veel te weinig gedaan om in een vroeg stadium draagvlak te creëren bij de omwonenden. Hiermee treedt de gemeente haar eigen inspraakbeleid met voeten.

**Commentaar:**

*In november 2003 is ten behoeve van een goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied een platform ingesteld. In dit platform hebben de wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort, de Stichting IJzeren Vrouw en Wijkplatform Oost zitting genomen. Doelstelling was het platform te voorzien van volledige informatie en het proces transparanter te maken. Bij het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten (op 13 juli 2004) is ervoor gekozen vóór de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan met het platform te communiceren. Deze communicatie houdt in informatieoverdracht en onderhouden van de dialoog. Dit betekent dat een reactie kan worden gegeven op de plannen, maar niet dat samen met (belangen)groepen de inhoud van de plannen wordt bepaald. Tot de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn meerdere bijeenkomsten met het platform gehouden, waarbij steeds de meest actuele plannen en informatie zijn gepresenteerd. De reacties van het platform zijn in het kader van de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan meegewogen. Vervolgens is voor het voorontwerpbestemmingsplan een, wettelijke niet verplichte, inspraakprocedure gevoerd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om op de plannen te reageren. Gelet op het bovenstaande kan dan ook niet gesteld worden dat belanghebbenden niet in een vroeg stadium zijn betrokken bij de planuitwerking.*

10. A.H.J. Smid, Ophoviuslaan 66 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Door de gekozen ruimtelijke inpassing voldoet de gemeente niet aan haar eigen uitgangspunten. Zo wordt de zichtrelatie vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat - Ophoviuslaan op de bebouwing van de Muntel en de relatie ten noordwesten en zuidoosten van de Mgr. Diepenstraat geblokkeerd door de nieuwbouw. Ook de uitgangspunten uit de nota Hoogbouw zijn niet getoetst. In deze nota is vastgelegd dat hoogbouw hier zou passen bij de IJzeren Vrouw, maar de hoogbouw is wel erg ver (te ver) richting de bestaande woonwijk opgeschoven.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

In het plan wordt aangegeven dat door de ontwikkeling van woningen op beide locaties het autoverkeer t.o.v. de oude situatie afneemt. Deze conclusie wordt niet onderbouwd. Verder merkt inspreker hierbij op dat in de oude situatie het autoverkeer van en naar de HAS veelal niet in de spijtstijden van 'normale' bewoners plaatsvond. Bovendien heeft het autopark, na het vertrek van de HAS, een groei doorgemaakt van gemiddeld 3% per jaar.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling ontbreekt een planbeschrijving voor de aansluiting Ophoviuslaan - Mgr. Diepenstraat. Deze kruising is in de huidige vorm niet geschikt voor het extra autoverkeer als gevolg van de nieuwbouw.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene Onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie c:**

Inspreker vraagt zich af waarom de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning niet volledig in pandig wordt gerealiseerd, aangezien dat toch de bedoeling van de norm is. Verder vraagt inspreker zich af welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het bezoekersparkeren het aanwezige groen aantast en zorgt voor verkeersonveilige situaties.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie d:**

Hoogbouw vermindert de sociale controle in het plangebied in hoge mate. Inspreker wil graag weten welke maatregelen worden getroffen om sociaal ongewenste ontwikkelingen (verloedering) tegen te gaan.

**Commentaar:**

*De nieuwe bebouwing op de HAS-locatie zal veel compacter van opzet zijn dan de voormalige bebouwing. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie juist veel meer openheid gecreëerd worden. Daarnaast zal de schoolfunctie worden vervangen door een woonfunctie, waardoor ook in de avonden en in de weekenden meer toezicht in het gebied is. Dit leidt juist tot een verbetering van de sociale controle.*

**Reactie e:**

Er dient nog onderzoek te worden gedaan naar de bezonningsaspecten. De gestelde voorwaarde dat tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10° sprake is van 2 uur zon. Dit is een erg mager uitgangspunt voor de bewoners aan de westelijke Ophoviuslaan.

Inspreker heeft voor zijn eigen woning de situatie qua bezonning berekend. Daaruit blijkt dat hij van 2 woontorens schaduwwerking ondervindt. Met een lagere hoogte kan dit bezwaar worden weggenomen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*De woning van inspreker, gelegen ten noorden van de Ophoviuslaan, zal uitsluitend in de periode rond 19 februari en 21 november enige schaduwwerking ondervinden. In voorjaar, zomer en najaar zijn er ter plekke geen beperkingen in bezonning.*

**Reactie f:**

Het aspect inkijk is niet uitgewerkt. De privacy van inspreker wordt door inkijk verder geschaad. Ook hier kan door een lagere ontwerphoogte het bezwaar worden weggenomen.

**Commentaar:**

*De woning van inspreker, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap, is met de voorzijde gericht naar het plangebied en ligt op circa 75 meter afstand tot de dichtstbijgelegen woontoren. Gelet op deze afstand zal er nauwelijks inkijk mogelijk zijn in de tuin van de woning van inspreker. In een dergelijke situatie zal de inkijk vanaf de eerste verdieping van de omliggende woningen in de tuin van inspreker voor een grotere aantasting van de privacy zorgen.*

**11. Klazien Witteveen, Ophoviuslaan 140 te 's-Hertogenbosch****Reactie a:**

Het plan is in strijd met het eigen gemeentelijk beleid. Zo draagt de gemeente uit dat men meer groen wil in de stad. Hiervoor heeft men zich verbonden aan de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners". Ook heeft men het prins Hendrikpark aangemerkt als grootschalig groenproject. Verder is in de Nota Wonen aangegeven dat de afgelopen jaren al ruimschoots wordt voldaan aan de vraag naar duurdere koopappartementen en dat de aandacht moet worden gericht op de bouw van grondgebonden woningen. Juist in dit plan worden duurdere koopappartementen gebouwd in het park, waardoor de hoeveelheid m<sup>2</sup> groen per inwoner aanmerkelijk verminderd.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid' en punt 5 'Groen'.*

**Reactie b:**

Het plan toont geen enkele visie op samenhang met omringende plangebieden. Zo zijn torens met hoge wandwerking naast een beschermd stadsgezicht gepland en dreigt het park in- en volgebouwd te worden (bebouwing langs Westenburgerweg en geplande hoogbouw bij station Oost).

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie c:**

Er is geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het Prins Hendrikpark, zoals vastgesteld in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

**Commentaar:**

*De aanduiding op de cultuurhistorische waardekaart heeft met name betrekking op de wijk De Muntel. In 1990 is de wijk De Muntel dan ook aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het park was geen onderdeel van dit beschermd stadsgezicht. Op 15 januari 2008 heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de wijk De Muntel aangewezen als beschermd stadsgezicht op rijksniveau. Ook hier valt het Prins Hendrikpark, inclusief beide ontwikkelingslocaties, buiten de grenzen van de bescherming. Tot slot heeft de minister op 15 december 2008 besloten om het park niet aan te wijzen als rijksmonument. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Deze kan met de planontwikkeling instemmen en heeft geen strijdigheden geconstateerd ten aanzien van de Cultuurhistorische waardenkaart. Tot slot kan ook hier worden opgemerkt dat zowel de HAS- en de BAD-locatie reeds eerder bebouwd waren en dat de bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw kleiner is dan de voormalige bebouwing. Voor wat betreft het Prins Hendrikpark zelf wordt opgemerkt dat het karakter ervan niet zal worden aangetast, maar dat door de herinrichting de kwaliteit en belevingswaarde van het park juist zal verbeteren.*

**Reactie d:**

Er is geen rekening gehouden met het advies dat de Raad voor het Landelijk Gebied geeft, dat juist bij inbreiding een duidelijk keuze voor groen in de nabijheid een noodzaak is.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Groen'.*

**Reactie e:**

Het stoort inspreker dat de door Stichting IJzeren Vrouw en de Wijkraad aangedragen alternatieve locatie Brabantbad, ter plekke van de speeltuin, niet serieus in overweging is genomen. Inspreker vindt de keuze van de gemeente om de zichtlijnen vanuit het zeer drukke kruispunt Graafsweg - Van Grobbendoncklaan te laten prevaleren boven alle andere zichtlijnen vanuit de andere kanten van het park en de parkbeleving op zich, onbegrijpelijk.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie f:**

Er wordt onvoldoende onderbouwd hoe wordt omgegaan met toenemende verkeersintensiteiten en de aanluiting van de BAD-locatie op de hoofdverkeersas Van Grobbendoncklaan.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie g:**

Inspreker vindt de onderbouwing van de bezonning- en windcriteria bij hoogbouw en de fijnstofcriteria onder de maat.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en punt 4 'Luchtkwaliteit'.*

**Reactie h:**

Inspreker verzoekt de BAD-locatie niet te bebouwen. Indien er toch gebouwd gaat worden, wordt verzocht dit ter plekke van de speeltuin te doen. Voor de HAS-locatie wordt verzocht zo min mogelijk, zo open mogelijk, en zo laag mogelijk te bouwen, zodat wordt aangesloten bij de vooroorlogse bebouwing in de omliggende wijken in het park niet gedomineerd wordt door hoge, massieve bebouwing.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

## 12. V.A. Gnirrep, Ophoviuslaan 86 te 's-Hertogenbosch

### **Reactie a:**

Inspreker staat volledig achter de zienswijze van de Stichting IJzeren Vrouw.

### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 1.*

### **Reactie b:**

In het plan ontbreekt een integraal beeld. De stad wordt in kleine stukjes opgesplitst en voor elk deel wordt een plan gemaakt.

### **Commentaar:**

*Rondom de IJzeren Vrouw spelen meerdere ontwikkelingen. Zo is als gevolg van de aanwijzing door het rijk van de wijk de Muntel tot beschermd stadsgezicht het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" vastgesteld (7 oktober 2008). Ten tijde van de start van die bestemmingsplanprocedure bestond er weliswaar zicht op een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving (HAS-locatie, BAD-locatie en nieuwbouw De Kameleon), maar deze waren echter onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te kunnen in dit bestemmingsplan. Vanwege de wettelijke verplichting een bestemmingsplan vast te stellen ter bescherming van een door het rijk aangewezen stadsgezicht duldde dit bestemmingsplan geen uitstel. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke planologische procedure moet worden gevolgd. De ruimtelijke invulling van de HAS- en BAD-locatie zal plaatsvinden via het nu voorliggende bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o". Voor de nieuwbouw van de school zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.*

*De gemeente komt in beginsel veel vrijheid toe om de plangrenzen van een bestemmingsplan te bepalen, zodat bovengenoemde handelwijze juridisch geoorloofd is. Daarnaast betekent een dergelijke handelwijze niet dat er niet integraal naar het gebied wordt gekeken. Bij de nieuwe ruimtelijke invullingen wordt wel degelijk rekening gehouden met in de omgeving aanwezige functies en bebouwing.*

### **Reactie c:**

Herbouw van basisschool de Kameleon zal plaatsvinden aan de Leonardus van Veghelstraat en Antoon der Kinderenlaan. Inspreker stelt voor om de HAS-locatie van de projectontwikkelaar terug te kopen en hier de nieuwe school te bouwen, zodat dit voor direct omwonenden niet storend zal zijn.

### **Commentaar:**

*Op de eerste plaats wordt het nu voorliggende plan voor invulling van de HAS-locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'. Daarnaast is het voor de stad van groot belang nieuwe woningbouwlocaties te realiseren (zie hiervoor het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'). Alleen al om deze redenen is er voor de gemeente geen aanleiding om de betreffende gronden aan te kopen. Daarnaast zou aankoop van deze gronden, indien daar toch voor gekozen zou worden, de nieuwbouw van de school financieel onhaalbaar maken.*

### **Reactie d:**

In het huidige plan wordt geen rekening gehouden met de geplande nieuwbouw van basisschool de Kameleon. In verband met de veiligheid is het belangrijk om de aanloop- en aanrijroute van schoolgaande kinderen en de bereikbaarheid van de nieuwbouw op de HAS-locatie te weten.

### **Commentaar:**

*Bij de toetsing van de toekomstige verkeerssituatie is rekening gehouden met de nieuwbouw van de school De Kameleon en de daaruit voortvloeiende verkeerstoename. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

### **Reactie e:**

Inspreker stelt voor om een mooie statige laan te maken van de Mgr. Diepenstraat (van Geldersedam tot Aartshertogenlaan) door langs deze weg woningen te bouwen in de stijl van de bestaande wijk.

### **Commentaar:**

*Door de bouw van woningen langs de Mgr. Diepenstraat kan de gewenste openheid tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark niet worden gerealiseerd en wordt derhalve niet voldaan aan de door*

*gemeenteraad vooraf vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie f:**

Indien er op de BAD-locatie toch gebouwd moet worden, dan dient dit plaats te vinden zoveel mogelijk van het water vandaan richting het kruispunt.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

13. Mat van Essen, Ophoviuslaan 102 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker wijst op het argument 'Recht op Groen'. De keuze voor een ernstige ingreep in het beschikbare groen wordt niet onderbouwd. Het argument dat er al een gebouw stond, is volstrekt onvoldoende als onderbouwing van een ruimtelijke visie op het gebied. Er wordt ook niet voldaan aan de eis van 75m<sup>2</sup> groene ruimte per inwoner en de voorgenomen plannen versterken deze situatie alleen maar. Aangetoond dient te worden waar het verlies aan groene ruimte gecompenseerd wordt. Door 'inbreiden' mag het weinige groen binnen de stad niet worden opgeofferd. De gemeente heeft de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners" ondertekend. De gemaakte keuzes bij dit plan staan haaks op dit convenant.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

**Reactie b:**

De gemeente is niet serieus ingegaan op een voorgesteld alternatief van de Stichting IJzeren Vrouw. In dit alternatief wordt de groene ruimte aanzienlijk minder aangetast dan in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie c:**

Er is geen visie op de verkeersafwikkeling rondom de BAD-locatie. Uit het voorontwerp wordt niet duidelijk hoe door de ontwikkeling van woningen op de BAD-locatie het verkeer in het gebied afneemt. De voorgenomen ontsluiting op de Van Grobbendoncklaan is in tegenspraak met de gemeentelijke en provinciale verklaringen dat de Van Grobbendoncklaan is aangewezen tot de oostelijke doorstroom-as in de stad, waarop het aantal aansluitingen en kruisingen beperkt zal worden.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie d:**

Niet wordt aangetoond dat zowel bij de BAD-locatie als bij de HAS-locatie wordt voldaan aan de fijnstofnormering. De fijnstofproblematiek zal juist vanwege de toename aan bewoning met bijbehorende verkeersbewegingen alleen maar verergeren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 4 'Luchtkwaliteit'.*

**Reactie e:**

Op 13 juli 2004 heeft de gemeenteraad bij behandeling van de Ruimtelijke Uitgangspunten voor het gebied IJzeren Vrouw een motie aangenomen dat woningbouw op de BAD-locatie mag als de voorgestelde woningbouwdifferentiatie wordt gehaald. Deze motie is niet uitgevoerd.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'.*

#### 14. P.A. Wouters, Ophoviuslaan 28 te 's-Hertogenbosch

##### **Reactie a:**

Inspreker heeft in beginsel geen problemen met bebouwing op de HAS-locatie. Hij vraagt zich echter wel af of bij de situering van de bouwblokken voldoende rekening is gehouden met de gewenste openheid van het gebied. Met name de blokken aan de Antoon der Kinderenlaan zorgen voor het dichtzetten van het gebied. Volgens inspreker heeft het de voorkeur om vanuit het Van Lanschotpark een vrije doorkijk te hebben richting de IJzeren Vrouw (en vice versa). Om die reden dient van het bouwvlak op de hoek Antoon der Kinderenlaan - Van Lanschotpad te worden afgezien. Daarnaast zou, ten behoeve van de gewenste openheid, het bouwvlak voor de woontoren aan de Antoon der Kinderenlaan in zuidoostelijke richting moeten worden opgeschoven.

Bijkomend voordeel is dat wordt voorkomen dat het rondom basisschool de Kameleon te druk wordt en biedt mogelijkheden om het parkeren beter te situeren.

##### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

#### 15. Mr. W.J.F.M. Croonen en mr. W.A.M. Croonen-Kersten, Frederik Hendriklaan 61 te 's-Hertogenbosch

##### **Reactie a:**

Insprekers kunnen zich niet vinden in de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het lokaliseren van de bouwblokken met een dergelijke buitensporige bouwhoogte. De vastgestelde beleidsregels worden in dit geval gebruikt voor aan ander doel dan waarvoor ze zijn geschreven. De voorgestelde woontorens op de HAS-locatie passen op geen enkele wijze tussen de bestaande woonwijken en kunnen absoluut geen bindend element tussen deze wijken worden genoemd. Zij zijn in strijd met het karakter van deze wijken.

De drie woontorens zijn vanuit de woning van insprekers niet rank te noemen. Vanuit het park zie je weliswaar de smalle zijden van de gebouwen, maar vanuit de woning van insprekers ervaar je juist de brede zijden, zeker nu er aan de zuidzijde van het 4e kwadrant van de Vliert, twee torens in elkaars nabijheid komen te liggen. Dit verstoort het woongenot, o.a. door de nadelige invloed van de hoogbouw op de bezonning en op het parkeren. De wezenlijke groenfunctie van het park voor de omringende woonwijken wordt aangetast door de directe omgeving als inbreidingslocatie te gebruiken.

##### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en punt 5 'Groen'.*

##### **Reactie b:**

Het parkeren is niet afdoende geregeld. In de toelichting van het plan staat dat het parkeren voor bewoners is gestitueerd op eigen terrein, voor een groot deel in een ondergrondse parkeervoorziening. Daarnaast staat dat het parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte moet worden opgelost en dat een inrichtingsplan moet uitwijzen waar deze parkeerplaatsen worden gesitueerd. Een dergelijke omschrijving is vaag en in strijd met het beginsel van rechtszekerheid. Insprekers zijn van mening dat de initiatiefnemer tot een bouwontwikkeling vooraf een parkeerbalans dient op te stellen, waaruit blijkt dat aan de parkeernormen wordt voldaan.

##### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

##### **Reactie c:**

De toelichting van het bestemmingsplan geeft de conclusie dat op basis van lucht geen belemmeringen naar voren komen ten aanzien van de voorgenomen plannen. Deze conclusie wordt echter niet onderbouwd met objectieve gegevens. Er wordt weliswaar melding gedaan van een onderzoek door Peutz, maar dit onderzoek is niet als bijlage bijgevoegd. Insprekers verwachten dat met het oog op de toenemende verstedelijking van 's-Hertogenbosch eerder rekening moet worden gehouden met meer verkeersbewegingen dan met minder.

##### **Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 4 'Luchtkwaliteit'.*

**Reactie d:**

Het onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeer op de nieuwbouw is onvoldoende. In de toelichting wordt vermeld dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat ontheffing mogelijk is omdat de wettelijk maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Deze conclusie wordt echter niet onderbouwd met objectieve gegevens. Er wordt weliswaar melding gedaan van een onderzoek door Peutz, maar dit onderzoek is niet als bijlage bijgevoegd.

**Commentaar:**

*Door adviesbureau Peutz is, in het kader van het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o", akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer voor zowel de HAS- als de BAD-locatie te 's-Hertogenbosch.*

*Voor wat betreft het wegverkeer blijkt uit deze onderzoeken dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB op verschillende plaatsen wordt overschreden. De maximale gevelbelasting op de geplande appartementen bij de BAD-locatie bedraagt 61dB en bij de HAS-locatie 53dB. Hiermee wordt de wettelijke maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai niet overschreden en kan de gemeente ontheffing verlenen (hogere waarde procedure). In het kader van een dergelijke ontheffing stelt de gemeente verschillende eisen. Ten eerste is gekeken naar de mogelijkheden om maatregelen te treffen aan de bron. Maatregelen aan de auto's en aan het wegdek zijn niet reëel. Vervolgens is gekeken naar maatregelen in de overdracht. Gezien de hoogte van de plannen zullen geluidafschermdende constructies dermate hoog moeten zijn om effectief te functioneren, dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel is. Tot slot is gekeken naar maatregelen aan het plan die gaan over het inrichten van de locatie en de indeling van de woningen. Indien woningen een gevelbelasting hebben tussen de 53 en 63 dB, moet minimaal één verblijfsruimte grenzen aan een geluidsluwe gevel. Als uitwijkmogelijkheid, indien het onmogelijk is voor een woning om een geluidsluwe gevel te hebben, kan middels een wintertuin alsnog een "geluidsluwe gevel" gecreëerd worden. De geluidsonderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

*Voor wat betreft het industrielawaai is één inrichting relevant, te weten het tankstation aan de Van Grobbendoncklaan. Het tankstation heeft geen LPG, is 24 uur per dag open en valt onder het Activiteitenbesluit. De nieuwbouw op de BAD-locatie zal worden gerealiseerd op 30 meter van het tankstation. Tussen het tankstation en de nieuwbouw zal een muur van 3 meter worden gerealiseerd. Zonder geluidsberekeningen kan gesteld worden dat, ten gevolge van het tankstation, geen ontoelaatbare hoge geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw zal plaatsvinden.*

**Reactie e:**

Er wordt geen inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

**Commentaar:**

*In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verantwoord. Voor de HAS-locatie zal met de ontwikkelaar (eigenaar van de gronden) een exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal voor gemeentelijke kosten en voor voorzieningen in het openbaar gebied. De gronden op de BAD-locatie zijn in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelende partij zal een ontwikkelingsovereenkomst worden afgesloten. Voor beide locaties is het uitgangspunt een sluitende grondexploitatie.*

*Voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark is door de gemeenteraad bij de vaststelling van het investeringsplan 2007 (binnen het programma Wonen en Werkomgeving) een uitvoeringskrediet ad. € 2,3 miljoen beschikbaar gesteld.*

**Reactie f:**

Insprekers maken bezwaar tegen de ruim geformuleerde vrijstellingsbevoegdheid van artikel 10. Hierdoor kan 10% worden afgeweken van de hoogtemaat van 40 meter, hetgeen een extra bouwlaag van 4 meter kan opleveren.

**Commentaar:**

*Op basis van de in artikel 10 opgenomen algemene vrijstellingsbepaling is het mogelijk 10% vrijstelling te verlenen van de in het plan opgenomen maten, waaronder hoogtematen. Voor de woontorens op de HAS-locatie zou dit, zoals inspreker ook aangeeft, kunnen betekenen dat er een extra bouwlaag gerealiseerd kan worden. Dit is niet de bedoeling van deze bepaling. Daarom zal de 10% vrijstellingsmogelijkheid worden uitgesloten voor het realiseren van een extra bouwlaag.*

*Overigens zal in het ontwerpbestemmingsplan, als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, de vrijstelling in artikel 10 niet langer vrijstelling maar ontheffing worden*



genoemd.

**Reactie g:**

De waarde van een aantal huizen binnen het 4e kwadrant van de Vliert zal ten gevolge van de schaduwwerking van de nieuwbouw op de HAS-locatie dalen. Dit zal blijken uit de wettelijke verplichting die verkopers van een huis hebben om een energielabel te tonen. In de economische paragraaf wordt hiermee ten onrechte geen rekening gehouden. Insprekers verzoeken om de bezonningsdiagrammen als bijlage bij de toelichting van het plan op te nemen.

**Commentaar:**

*Indien er sprake is van waardedaling bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade te vragen (art 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Met ontwikkelaar is conform de wettelijk mogelijkheid daartoe overeengekomen dat deze de planschade, die ontstaat als gevolg van de planontwikkeling, voor zijn rekening neemt.*

*Conform het bepaalde in de Nota Hoogbouw is voor de HAS-locatie een ruimtelijk onderzoek in verband met de hier te realiseren hoogbouw uitgevoerd. In dit onderzoek, dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen, zijn bezonningsdiagrammen opgenomen.*

16. R. Bouwmans en S. Bonnier, Ophoviuslaan 60 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Met de voorgenomen hoge nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met het jaren '30 karakter van de wijk de Vliert.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie b:**

Insprekers verwachten extra parkeerproblemen als gevolg van de nieuwbouw.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie c:**

Insprekers verwachten grote problemen bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de nieuwbouw, zeker nu ook basisschool de Kameleon gaat uitbreiden. De verkeersdruk op de Ophoviuslaan wordt daardoor erg groot.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie d:**

Insprekers verwachten dat de bezonning van hun woning voor een groot gedeelte zal verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw. Ook de nieuwbouwplannen van de school zullen daaraan bijdragen.

**Commentaar:**

*Conform het bepaalde in de Nota Hoogbouw is voor de HAS-locatie een ruimtelijk onderzoek in verband met de hier te realiseren hoogbouw uitgevoerd. In dit onderzoek, dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen, zijn bezonningsdiagrammen opgenomen. Daaruit blijkt dat de woning van inspreker, gelegen ten noorden van de Ophoviuslaan, uitsluitend in de periode rond 19 februari en 21 november enige schaduwwerking zal ondervinden. In voorjaar, zomer en najaar zijn er ter plekke geen beperkingen in bezonning.*

**Reactie e:**

Insprekers verwachten mogelijk schade aan hun woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden, met name door het ondergronds bouwen. In het kader van het integraal waterbeheerproject in de Vliert heeft de woning van inspreker reeds schade opgelopen.

**Commentaar:**

*In het kader van mogelijke schade als gevolg van bouwwerkzaamheden zal de ontwikkelaar/bouwer zogenaamde bouwkundige opnames, voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden maken van belendende panden. Bij eventuele ontstane schade kan dan achteraf worden gekeken of de schade daadwerkelijk het gevolg is van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden.*

**Reactie f:**

Insprekers verzoeken om minder massaal en minder bouwvolume te bouwen. De locatie Carolus leent zich beter voor 40 meter hoge gebouwen.

**Commentaar:**

*De door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde nota Hoogbouw geeft een visie op stedelijke locaties waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort. In deze nota is ook de IJzeren Vrouw aangewezen als een dergelijke hoogbouwlocatie. Via een ruimtelijk onderzoek dient de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet te worden nagegaan. Voor de HAS-locatie is dit onderzoek uitgevoerd en daaruit is geconcludeerd dat hoogbouw op de HAS-locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Verwezen wordt ook naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*Nu aangetoond is dat hoogbouw op de HAS-locatie aanvaardbaar is, is het, gelet op vaste jurisprudentie, niet noodzakelijk mogelijke alternatieve plannen in beeld te brengen en daarnaar uitgebreid onderzoek te verrichten.*

17. Dr. mr. P.E. Minderhout, Ophoviuslaan 126 te 's-Hertogenbosch**Reactie a:**

Inspreker heeft een zelfde, soortgelijke reactie ingediend als Stichting IJzeren Vrouw.

**Commentaar**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder punt 1.*

**Reactie b:**

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp wordt gesteld dat vleermuizen slechts beperkt gebruik maken van de locatie. Onduidelijk is wat 'beperkt gebruik' is en wat 'locatie' is. Voordat tot verdere planvorming wordt overgegaan moet eerst veel meer duidelijkheid komen ten aanzien van de gevolgen van de bouwplannen voor flora en fauna.

**Commentaar:**

*Voor het plangebied heeft Arcadis onderzoek gedaan naar de ter plekke aanwezige natuurwaarden (d.d. 21 februari 2008). Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied (en directe omgeving) niet valt onder de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Verder zijn in het plangebied geen beschermde vissen, amfibieën, reptielen, insecten en flora te verwachten. Inventarisaties naar vleermuizen hebben uitgewezen dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De platanen en paardenkastanjes in het plangebied worden door een beperkt aantal Gewone Dwergvleermuizen gebruikt als foerageergebied. Doordat slechts een beperkt aantal bomen worden gekapt en er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn om te foerageren in de directe omgeving zijn geen negatieve effecten op het foerageergebied te verwachten.*

*Het beperkt gebruik maken van de lokatie door vleermuizen betekent volgens bovenstaand onderzoek dat op de BAD-locatie tijdens de inventarisaties maximaal 5 Gewone Dwergvleermuizen (een algemene soort) zijn waargenomen, welke aan het foerageren waren. Op de HAS-locatie zijn tijdens de inventarisaties maximaal 7 foeragerende Gewone Dwergvleermuizen waargenomen. Qua soort en qua aantallen is dit een beperkt gebruik, zelfs lager dan verwacht gezien de terreinkenmerken. Indien dit een belangrijk vleermuisgebied zou zijn, zouden het aantal vleermuizen en of de soortaantallen hoger liggen. Met de locatie wordt bedoeld het gebied dat onder invloed staat van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit wordt door de vleermuisdeskundige beoordeeld tijdens het veldonderzoek. In de praktijk wordt dan de bouwlocatie onderzocht met de directe omgeving en wordt er gekeken of er aanleiding is om in de verdere omgeving nader onderzoek te doen. Dit is bijvoorbeeld het geval als er hoge aantallen worden waargenomen, wat vaak duidt op een nabije kolonie. Dit was hier niet het geval.*

*Het onderzoek van Arcadis is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

**Reactie c:**

Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente het verlies aan zeggenschap over een substantieel deel van het Prins Hendrikpark aan een private partij rechtvaardigt. Welk argument heeft de gemeente om het openbare nut en karakter en van een deel van het Prins Hendrikpark op te offeren aan private woningbouw.

**Commentaar:**

*De voorgestelde ruimtelijke invulling is aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en na afweging van belangen, op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Meegewogen belangen zijn o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken, de inpasbaarheid van bebouwing in de omgeving, waarborging van een goed woonklimaat en (financiële) haalbaarheid. Geconcludeerd is dat de nu voorgestelde bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet', punt 3 'Woonbeleid' en punt 5 'Groen'.*

18. Joeri de Bekker, Jan de la Barlaan 21 te 's-Hertogenbosch**Reactie a:**

Inspreker pleit voor één bestemmingsplan voor het totale plangebied (de Muntel, de Vliert en gebied IJzeren Vrouw), aangezien deze gebieden één samenhangend deel van de stad vormen. In 2005 werd nog aangegeven dat het bestemmingsplan "De Muntel - De Vliert" niet kon wachten op het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.". Nu lijkt het bestemmingsplan "De Muntel - De Vliert" juist te worden opgehouden door het al dan niet aanwijzen van de De Muntel als beschermd stadsgezicht.

**Commentaar:**

*Niet ontkend wordt dat tussen de wijken de Muntel en de Vliert en de plas de IJzeren Vrouw een relatie bestaat. De wijk de Muntel is immers gebouwd op gronden, die zijn opgehoogd met zand uit de zandwinplas de IJzeren Vrouw. Verder hebben de plas en het rondom gelegen park een recreatie- en verblijfsfunctie voor de wijken Muntel, Vliert en Graafsewijk. Dit betekent echter niet dat de voorgenomen ontwikkelingen op de voormalige HAS- en BAD-locatie noodzakelijkerwijs in hetzelfde bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen als de wijken De Muntel en de Vliert. De gemeente komt in beginsel veel vrijheid toe om de plangrenzen van een bestemmingsplan te bepalen.*

*Voor de wijken de Muntel en de Vliert is op 7 oktober 2008 een bestemmingsplan vastgesteld ("De Muntel – De Vliert"). Dit is enerzijds gebeurd vanwege het feit dat het plangebied geen of een verouderde planologische regeling kent en anderzijds vanwege de aanwijzing door het rijk van de wijk de Muntel tot beschermd stadsgezicht. Aangezien ten tijde van de start van de procedure van het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" nog onvoldoende inzicht bestond in de ruimtelijke invulling van de HAS- en BAD-locatie zijn deze planontwikkelingen niet in dat bestemmingsplan meegenomen. Voor het gebied rondom de IJzeren Vrouw wordt nu dan ook een afzonderlijke planologische procedure (bestemmingsplan) gevoerd. Uiteraard wordt bij de ruimtelijke invulling van deze locaties wel rekening gehouden met in de omgeving aanwezige functies en bebouwing.*

**Reactie b:**

Onduidelijk is hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de bouwplannen van beide locaties. Inspreker is van mening dat eerst een bestemmingsplan dient te worden opgesteld, vervolgens de bouwplannen en dan indien nodig een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan te starten.

**Commentaar:**

*Voor de Muntel en de Vliert is een zogenaamd conserverend bestemmingsplan opgesteld, aangezien dit bestemmingsplan in hoofdlijnen uitsluitend de bestaande situatie vastlegt. Voor de locatie IJzeren Vrouw is hiervoor niet gekozen, aangezien een herontwikkeling van dit gebied op korte termijn te verwachten was. Daarom wordt voor dit gebied een ontwikkelingsbestemmingsplan opgesteld, die de basis biedt om voor de nieuwe ontwikkelingen bouwvergunning te kunnen verlenen. De bestemmingsplanprocedure voor de IJzeren Vrouw is reeds opgestart. Gelijktijdig aan dit proces is een begin gemaakt met de bouwplanontwikkeling. Daarbij wordt uiteraard steeds rekening gehouden met de ruimtelijke kaders, zoals die uiteindelijk in het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd.*

**Reactie c:**

Het is onduidelijk waarom de HAS- en BAD-locatie worden aangewezen als woningbouwlocatie, terwijl deze nooit een dergelijke bestemming hebben gehad. Inspreker vraagt inzichtelijk te maken waarom deze locaties

prevaleren boven andere locaties, zoals Kop van het Zand, Carolus ziekenhuis en station Oost.

**Commentaar:**

*De voorgestelde ruimtelijke invulling is aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en na afweging van belangen, op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Meegewogen belangen zijn o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken, de inpasbaarheid van bebouwing in de omgeving, waarborging van een goed woonklimaat en (financiële) haalbaarheid. Geconcludeerd is dat de nu voorgestelde bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet', punt 3 'Woonbeleid' en punt 5 'Groen'.*

*Dat het HAS- en Bad-terrein als woningbouwlocaties aanvaardbaar worden geacht, betekent niet dat woningbouw op de door inspreker genoemde locaties onwenselijk is of dat daaraan een lagere prioriteit wordt toegekend. Het feit is wel dat de HAS- en Bad-locatie op dit moment beschikbaar zijn.*

**Reactie d:**

Het beoogde bouwprogramma past niet in het gemeentelijk woningbouwbeleid. Dure koopappartementen lijken oververtegenwoordigd te zijn en sociale huur en koop ondervertegenwoordigd.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Woonbeleid'.*

**Reactie e:**

Het beoogde bouwprogramma past niet in het gemeentelijk beleid ten aanzien van het behoud van waardevolle groengebieden in de stad. Nu bestaat de kans om de oorspronkelijke situatie in ere te herstellen. Deze kans wordt niet benut.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en punt 5 'Groen'.*

**Reactie f:**

Het beschermd stadsgezicht van de Muntel dient te worden opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o."

**Commentaar:**

*Op 15 januari 2008 heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de wijk De Muntel aangewezen als beschermd stadsgezicht op rijksniveau. Het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." valt buiten de grenzen van het beschermd stadsgezicht, zodat dit ook niet op de plankaart kan worden opgenomen.*

**Reactie g:**

Inspreker is van mening dat het plan niet voldoet aan de door de gemeente zelf geformuleerde randvoorwaarden en dat bepaalde waarden worden aangetast. Genoemd worden o.a. de zichtlijn vanaf de as van de Van Lanschotlaan richting IJzeren Vrouw en omgekeerd, het zicht vanaf de Mgr. Diepenstraat op de Sint-Jan, het effect van bebouwing op korte afstand van de oever en het ontsluiten van de bouwlocaties.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet' en punt 2 'Verkeer'.*

**Reactie h:**

Indien besloten wordt beide locaties aan de IJzeren Vrouw te bebouwen, dient gezorgd te worden voor een invulling die qua architectuur en massaliteit past bij het beschermde stadsgezicht van rijk detailleerde baksteenarchitectuur uit de 20-er en 30-er jaren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

**Reactie i:**

Gelet op de huidige en potentiële waarde dienen de IJzeren Vrouw, het Prins Hendrikpark en het Van Lanschotpark beschermd te worden. Het gebied dient te worden aangewezen als gemeentelijk monument

en tevens dient de status van rijksmonument te worden aangevraagd.

**Commentaar:**

*Naar aanleiding van een verzoek van Stichting IJzeren Vrouw heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op 15 december 2008 besloten om het Prins Hendrikpark niet aan te wijzen als rijksmonument. Tot op heden is er geen verzoek geweest om het park aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het ligt in de rede dat op een dergelijk verzoek eveneens negatief zal worden beslist. Het gemeentebestuur heeft immers in het kader van het verzoek tot rijksmonument aan de minister geadviseerd het Prins Hendrikpark niet aan te wijzen als monument, aangezien het park in zijn oorspronkelijke opzet te veel is aangetast.*

**Reactie j:**

Inspreker wil duidelijkheid over de rol van de projectontwikkelaars. Kubieke meters en rendementen lijken leidend te zijn bij het opstellen van de plannen.

**Commentaar:**

*De voorgestelde ruimtelijke invulling is aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en na afweging van belangen, op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Meegewogen belangen zijn o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken, de inpasbaarheid van bebouwing in de omgeving, waarborging van een goed woonklimaat en (financiële) haalbaarheid. Geconcludeerd is dat de nu voorgestelde bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet', punt 3 'Woonbeleid' en punt 5 'Groen'.*

*De stelling van inspreker dat kubieke meters en rendementen leidend zijn bij ontwikkeling van deze locaties, wordt dan ook niet gedeeld.*

19. Tobias Renner en Misha Mouwen, Arnoud van Gelderstraat 14 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

De gemeente handelt in strijd met haar eigen woonbeleid. In de Nota Wonen 2007 wordt gesteld dat de markt voor duurdere koopappartementen betrekkelijk klein en bovendien sterk afhankelijk is van de locatie. Verder wordt in deze nota gesteld dat er een groot tekort is aan grondgebonden woningen. In tegenstelling tot dit beleid worden rondom de IJzeren Vrouw juist dure appartementen gebouwd en geen grondgebonden woningen. Ook is de geschatte behoefte aan woningen minder groot dan aangegeven, omdat er te weinig rekening wordt gehouden met de bevolkingskrimp.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'.*

**Reactie b:**

Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom de groene ruimte van het Prins Hendrikpark ernstig mag worden aangetast. Het argument dat er reeds een gebouw stond, is daarvoor onvoldoende. Ook heeft de gemeente de intentieverklaring "Steden en Rijk: groene partners" ondertekend. Dit convenant staat haaks op de gemaakte keuzes bij IJzeren Vrouw. De gemeente voldoet niet aan de eis van 75m<sup>2</sup> groene ruimte per inwoner en de voorliggende plannen versterken dit alleen maar. Aangetoond dient te worden waar het verlies aan groene ruimte gecompenseerd wordt. De gemeente is niet serieus ingegaan op het door de Stichting IJzeren Vrouw voorgesteld alternatief voor de BAD-locatie, waarbij de groene ruimte aanzienlijk minder wordt aangetast. Ook wijst men op het belang van het behoud en de versterking van het groen in de stad, zoals ook door de Raad voor het Landelijk Gebied en in de Welstandsnota wordt aangegeven.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

**Reactie c:**

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is belangrijker dan bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen van de gemeente worden dan ook door GS getoetst aan (onder andere) de cultuurhistorische waardenkaart. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe de plannen passen bij de genoemde hoge cultuurhistorische waarde.

**Commentaar:**

*De aanduiding op de cultuurhistorische waardekaart heeft met name betrekking op de wijk De Muntel. In 1990 is de wijk De Muntel dan ook aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het park was*

geen onderdeel van dit beschermd stadsgezicht. Op 15 januari 2008 heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de wijk De Muntel aangewezen als beschermd stadsgezicht op rijksniveau. Ook hier valt het Prins Hendrikpark, inclusief beide ontwikkelingslocaties, buiten de grenzen van de bescherming. Tot slot heeft de minister op 15 december 2008 besloten om het park niet aan te wijzen als rijksmonument. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Deze kan met de planontwikkeling instemmen en heeft geen strijdigheden geconstateerd ten aanzien van de Cultuurhistorische waardenkaart.

Tot slot kan ook hier worden opgemerkt dat zowel de HAS- en de BAD-locatie reeds eerder bebouwd waren en dat de bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw kleiner is dan de oorspronkelijke bebouwing. Voor wat betreft het Prins Hendrikpark zelf wordt opgemerkt dat het karakter ervan niet zal worden aangetast, maar dat door de herinrichting de kwaliteit en belevingswaarde van het park juist zal verbeteren.

#### **Reactie d:**

Er is geen uitgewerkte visie op de verkeersafwikkeling rondom de HAS-locatie. Zowel de komst van 120 woningen in de wijk en de nieuwbouw van de school zal een groot aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het is dan ook volstrekt onduidelijk op basis waarvan de gemeente aangeeft dat voor de ontwikkeling van woningen op de HAS-locatie het verkeer in het gebied afneemt.

Ook de veiligheid van het voetgangersverkeer (veel kinderen) is niet serieus bekeken.

#### **Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.

#### **Reactie e:**

Er is geen heldere visie op de verkeersafwikkeling rondom de BAD-locatie. Uit het plan wordt niet duidelijk hoe door de ontwikkeling van woningen het verkeer in het gebied afneemt. De voorgenomen ontsluiting op de Van Grobbendoncklaan is in tegenspraak met de gemeentelijke en provinciale verklaringen dat de Van Grobbendoncklaan is aangewezen tot de oostelijke doorstroom-as in de stad, waarop het aantal aansluitingen en kruisingen beperkt zal worden.

#### **Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.

#### **Reactie f:**

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten vooraf worden getoetst aan de fijnstofnormen van de overheid. De gemeente toont niet aan dat op de Bad-locatie en de HAS-locatie wordt voldaan deze normering. De gemeente stelt daarmee haar burgers bloot aan een ongezonde leefomgeving. De fijnstofproblematiek zal bovendien juist vanwege de toename aan bewoning, met de bijbehorende verkeersbewegingen, alleen maar verergeren.

#### **Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 4 'Luchtkwaliteit'.

#### **Reactie g:**

Het is onacceptabel dat een stuk openbaar terrein wordt toegevoegd aan het voormalig HAS-terrein. De zichtlijnen die eerder als belangrijk werden bestempeld, zijn dan in één keer niet meer belangrijk. De gemeente dient een samenhangend bestemmingsplan op te stellen, waarin de relatie met de Muntel - de Vliert duidelijk wordt aangegeven.

#### **Commentaar:**

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.

Voor wat betreft het opstellen van een samenhangend bestemmingsplan, waarin de relatie met de Muntel - de Vliert wordt aangegeven wordt het volgende opgemerkt. Niet ontkend wordt dat tussen de wijken de Muntel en de Vliert en de plas de IJzeren Vrouw een relatie bestaat. De wijk de Muntel is immers gebouwd op gronden, die zijn opgehoogd met zand uit de zandwinplas de IJzeren Vrouw. Verder hebben de plas en het rondom gelegen park een recreatie- en verblijfsfunctie voor de wijken Muntel, Vliert en Graafsewijk. Dit betekent echter niet dat de voorgenomen ontwikkelingen op de voormalige HAS- en BAD-locatie noodzakelijkerwijs in hetzelfde bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen als de wijken De Muntel en de Vliert. De gemeente komt in beginsel veel vrijheid toe om de plangrenzen van een

*bestemmingsplan te bepalen.*

*Voor de wijken de Muntel en de Vliert is op 7 oktober 2008 een bestemmingsplan vastgesteld ("De Muntel – De Vliert"). Dit is enerzijds gebeurd vanwege het feit dat het plangebied geen of een verouderde planologische regeling kent en anderzijds vanwege de aanwijzing door het rijk van de wijk de Muntel tot beschermd stadsgezicht. Aangezien ten tijde van de start van de procedure van het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" nog onvoldoende inzicht bestond in de ruimtelijke invulling van de HAS- en BAD-locatie zijn deze planontwikkelingen niet in dat bestemmingsplan meegenomen. Voor het gebied rondom de IJzeren Vrouw wordt nu dan ook een afzonderlijke planologische procedure (bestemmingsplan) gevoerd. Uiteraard wordt bij de ruimtelijke invulling van deze locaties wel rekening gehouden met in de omgeving aanwezige functies en bebouwing.*

**Reactie h:**

Er is geen rekening gehouden met de door de gemeenteraad op 13 juli 2004 aanvaarde motie dat woningbouw op de BAD-locatie uitsluitend mag indien de voorgestelde woningdifferentiatie wordt gehaald. Nu met dit raadsbesluit geen rekening is gehouden, dient het voorontwerpbestemmingsplan te worden teruggetrokken.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 3 'Woonbeleid'.*

**Reactie i:**

In het bestemmingsplan moeten de uitgangspunten van de Nota Hoogbouw getoetst worden. In het plan is uitsluitend de tekst uit de Nota Hoogbouw overgenomen. Op geen enkel onderdeel heeft toetsing plaatsgevonden. Voor belanghebbenden is het daardoor onmogelijk om op deze punten inhoudelijk te reageren.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*

*Paragraaf 3.6 van de plandoelichting geeft een beschrijving van het beleid. Om die reden is daar in hoofdlijnen de tekst uit de Nota Hoogbouw overgenomen. Het conform de Nota Hoogbouw vereiste ruimtelijk onderzoek was in het stadium van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet nader uitgewerkt. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is dat nu wel gebeurd. In hoofdstuk 4 van de plandoelichting zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Het onderzoek is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

**Reactie j:**

De gemeente heeft te weinig gedaan om voldoende draagvlak te creëren bij de omwonenden. Hiermee treedt de gemeente haar eigen inspraakbeleid met voeten en schaadt de gemeente niet alleen de relatie met haar burgers, maar ook de belangen van alle andere betrokken partijen.

**Commentaar:**

*In november 2003 is ten behoeve van een goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied een platform ingesteld. In dit platform hebben de wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort, de Stichting IJzeren Vrouw en Wijkplatform Oost zitting genomen. Doelstelling was het platform te voorzien van volledige informatie en het proces transparanter te maken. Bij het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten (op 13 juli 2004) is ervoor gekozen vóór de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan met het platform te communiceren. Deze communicatie houdt in informatieoverdracht en onderhouden van de dialoog. Dit betekent dat een reactie kan worden gegeven op de plannen, maar niet dat samen met (belangen)groepen de inhoud van de plannen wordt bepaald. Tot de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn meerdere bijeenkomsten met het platform gehouden, waarbij steeds de meest actuele plannen en informatie zijn gepresenteerd. De reacties van het platform zijn in het kader van de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan meegewogen. Vervolgens is voor het voorontwerpbestemmingsplan een, wettelijke niet verplichte, inspraakprocedure gevoerd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om op de plannen te reageren. Gelet op het bovenstaande kan dan ook niet gesteld worden dat belanghebbenden niet in een vroeg stadium zijn betrokken bij de planuitwerking.*

20. Paul van der Waal en Alexandra Cadovius, Ophoviuslaan 96 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

21. J.J.A.M. Frank, Antoon der Kinderenlaan 23 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

22. R. Scherpenzeel en E. van Rijswijk, Ophoviuslaan 122 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

23. R.E.F. Hoegee, Lange Tuinstraat 64 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

24. N.C.J.M. Mallens, Ophoviuslaan 108 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

25. De heer, mevrouw Plessen - Offeringa, Frederik Hendriklaan 43 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

26. R. Masselink en W. Spooren, Ophoviuslaan 74 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

**Reactie b:**

Insprekers zijn van mening dat de plannen voor zowel de BAD-locatie als de HAS-locatie door hun omvang en hoogte in flagrante strijd zijn met de aard en sfeer van de wijk.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 1 'Stedenbouwkundige opzet'.*



27. Marcel van Oss, Ophoviuslaan 94 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

28. Marjolein Verkuijl, Lange Tuinstraat 70 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

29. Marente van de Sande, Van IJsselsteinstraat 6 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

30. P.E. Hoefkens, Frederik Hendriklaan 107 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

31. M.L.C. Sluiter, Fredrik Hendriklaan 133 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

**Reactie b:**

Inspreker vraagt zich af wat het voor de veiligheid van de bewoners (incl. de schoolgaande kinderen) betekent als er zo'n 1000 auto's meer in de wijk komen?

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 2 'Verkeer'.*

32. M.E.C. Reinders, Ophoviuslaan 102 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

33. Familie F. Knibbeler, Baden Powellstraat 10 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

34. M.J.J. Bröcker, Ophoviuslaan 114 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

**Reactie b:**

Inspreker wil nog extra benadrukken dat de bouw op de BAD-locatie des te meer te betreuren is, aangezien er in de loop der jaren al genoeg groen verloren is gegaan.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Algemene onderdelen onder punt 5 'Groen'.*

35. Don Verheijen, Kasterenwal 37 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

36. Madeleine Mouwen, Anthonius van Alphenstraat 6 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

37. De heer W.M. van der Rijt, Van Grobbendoncklaan 49 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

**Reactie b:**

Inspreker is tegen de voorgestelde complete herinrichting van het Prins Hendrikpark met alle voorzieningen van dien (volière, skate-ramp). In het park passen slechts kleinschalige voorzieningen t.b.v. wandelaars, fietsers en recreanten.

**Commentaar:**

*In het bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.' zullen aan het Prins Hendrikpark de bestemmingen 'groen' en 'water' worden toegekend. Binnen de bestemming 'groen' zijn o.a. groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'water' is o.a. extensief recreatief medegebruik toegestaan. Bij de herinrichting van het park zal hiermee rekening gehouden moeten worden.*

38. Marianne Grever-Verbiest, Van Rijckevorsel Van Kessellaan 40 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

39. C.J.M. Bröcker, Ophoviuslaan 152 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

40. C.Y. Sagasser, Frederik Hendriklaan 140 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

41. Floor van Essen, Ophoviuslaan 102 te 's-Hertogenbosch

**Reactie a:**

Inspreker heeft dezelfde reactie ingediend als Tobias Renner en Misha Mouwen.

**Commentaar:**

*Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder Inspraakreacties onder punt 19.*

## **Bijlage 1 Fotomontages HAS-locatie**

Hieronder staan drie fotomontages van de drie torens op de HAS-locatie gezien vanuit noordelijke richting.

De montages proberen het verhaal van de openheid en geslotenheid (massaliteit) te illustreren. Het zicht op de Muntel wordt door de lange noordgevels van de torens belemmerd. Dit beeld, het zicht hebben op, is echter niet statisch. Zuidelijker neemt het zicht op de Muntel toe en opent de compositie zich, waardoor in noord-zuid richting nog steeds voldoende openheid ervaren kan worden.

Wat over het zicht hebben op de Muntel geldt, geldt ook voor het zicht hebben op de drie torens zelf. Ook dit beeld is niet statisch. Op enig moment raken de torens elkaar. Het doorzicht wordt belemmerd. De twee elkaar rakende bouwvolumes zullen echter nooit samensmelten tot een bebouingswand aangezien het éne bouwvolume dichtbij en het andere veraf staat.

Daarnaast laten de fotomontages de verticale en horizontale geleiding van de torens zien.

Middels deze montages wordt getracht de werkelijkheid zo goed mogelijk te benaderen. De ruimtebeleving van een foto is echter beperkt doordat het beeld gefixeerd en gekaderd is. Het gevoel van ruimte is in werkelijkheid veel groter.

NB. In de montages is niet het definitieve ontwerp van de drie torens en de inrichting van de direct omringende openbare ruimte opgenomen, aangezien deze na vaststelling van het bestemmingsplan nog opgesteld moeten worden. Wat wordt getoond, is qua massa en vormgeving wel zeer representatief.



*Zicht vanaf Baden Powellstraat*



*Zicht vanaf Mgr. Diepenstraat*



*Zicht vanaf Mgr. Diepenstraat*

