

Gemeente 's-Hertogenbosch

Voorontwerpbestemmingsplan

“IJzeren Vrouw e.o.”

17 december 2007

Inhoud

Toelichting

1	Aanleiding en doel	1
1.1	Aanleiding voor het plan	1
1.2	Doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	Inhoud van de toelichting	3
2	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.1	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.2	Huidige ruimtelijke structuur en functies	6
2.3	Cultuurhistorische waarden	13
3	Planologisch kader	15
3.1	Nota Ruimte	15
3.2	Streekplan "Brabant in Balans"	16
3.3	Uitwerkingsplan "Waalboss"	17
3.4	Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch 2002 "Stad tussen Stromen"	18
3.5	Nota Wonen 2007	20
3.6	Nota Hoogbouw	21
3.7	Welstandsnota	25
4	Randvoorwaarden en programma	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten	27
4.3	Nieuwbouw - programma	36

5	Stedenbouwkundig plan	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Prins Hendrikpark	37
5.3	Voormalige Brabantbadlocatie	38
5.4	Voormalige HAS-locatie	40
6	Milieuaspecten	43
6.1	Lucht	43
6.2	Bodem en grondwater	44
6.3	Geluid	46
6.4	Externe Veiligheid	48
6.5	Milieuhindercontouren	48
6.6	Integraal Waterbeheer	48
6.7	Energie	48
6.8	Duurzame stedelijke ontwikkeling	49
6.9	Kabels en leidingen	49
6.10	Flora en Fauna	49
7	Civieltechnische aspecten	51
7.1	Watertoets	51
8	Economische uitvoerbaarheid	55
9	Bestuurlijk/juridische paragraaf	57
9.1	Inleiding	57
9.2	Bestemmingsplan	60
10	Vooroverleg en inspraak	63

Aanleiding en doel

1

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 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 Brabantbadlocatie 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.



Overzicht en begrenzing plangebied

1.4 Inhoud van de toelichting

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, 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.

Ruimtelijke en functionele structuur

2

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een tweetal bestemmingsplannen. Het betreft 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. Daarnaast vigeert het bestemmingsplan “Wijziging Uitbreidingsplan 1934 De Vliert”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 april 1978.

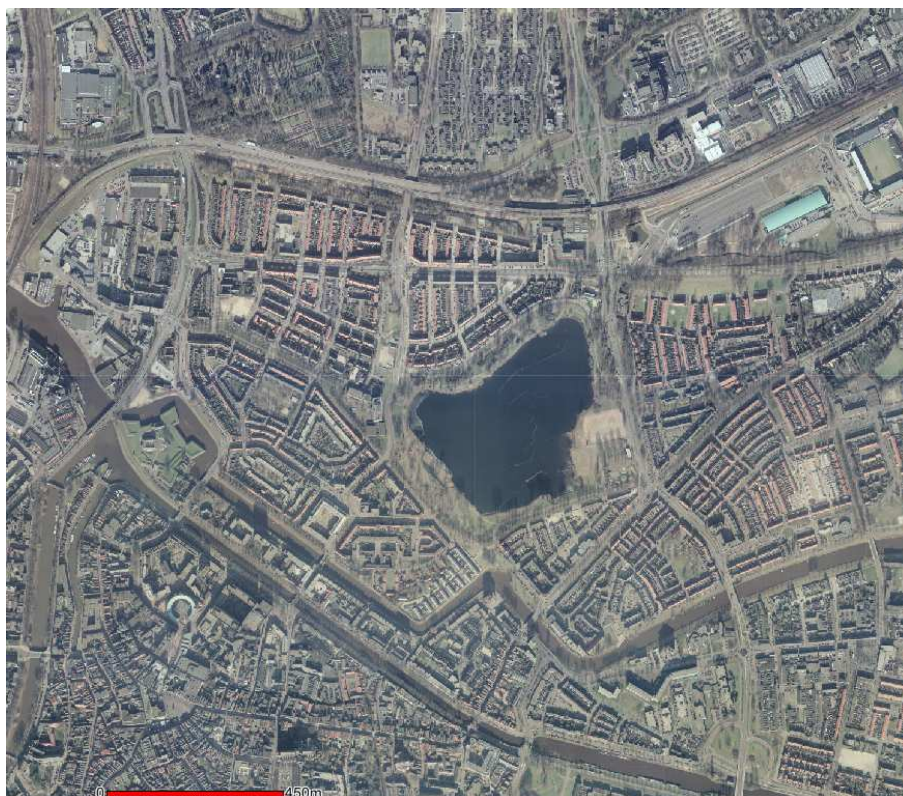
2.2. Huidige ruimtelijke structuur en functies

Algemeen

Het plangebied ligt in de zuidoosthoek van de woonwijk De Vliert. Deze woonwijk heeft in zijn totaliteit een oppervlakte van 73 ha met 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 uitlooph gebied voor de omringende wijken.



Omgeving plangebied

Voorheen waren in het plangebied de 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 het Prins Hendrikpark, met in het midden de recreatieplas De IJzeren Vrouw.

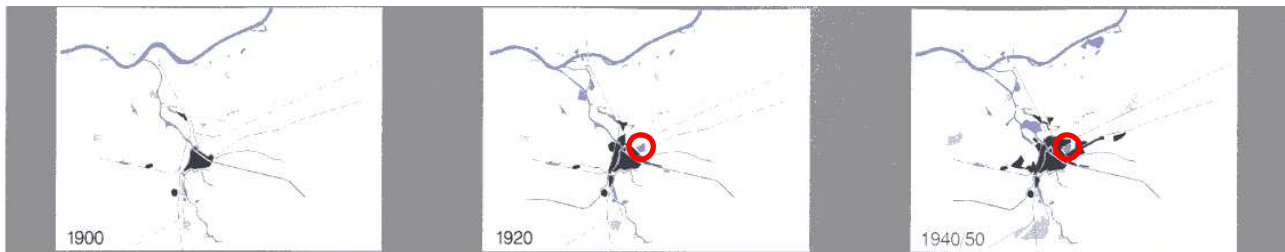


De voormalige HAS-locatie

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.



Historische ontwikkeling van de stad 1900-1950

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.



Impressie IJzeren Vrouw

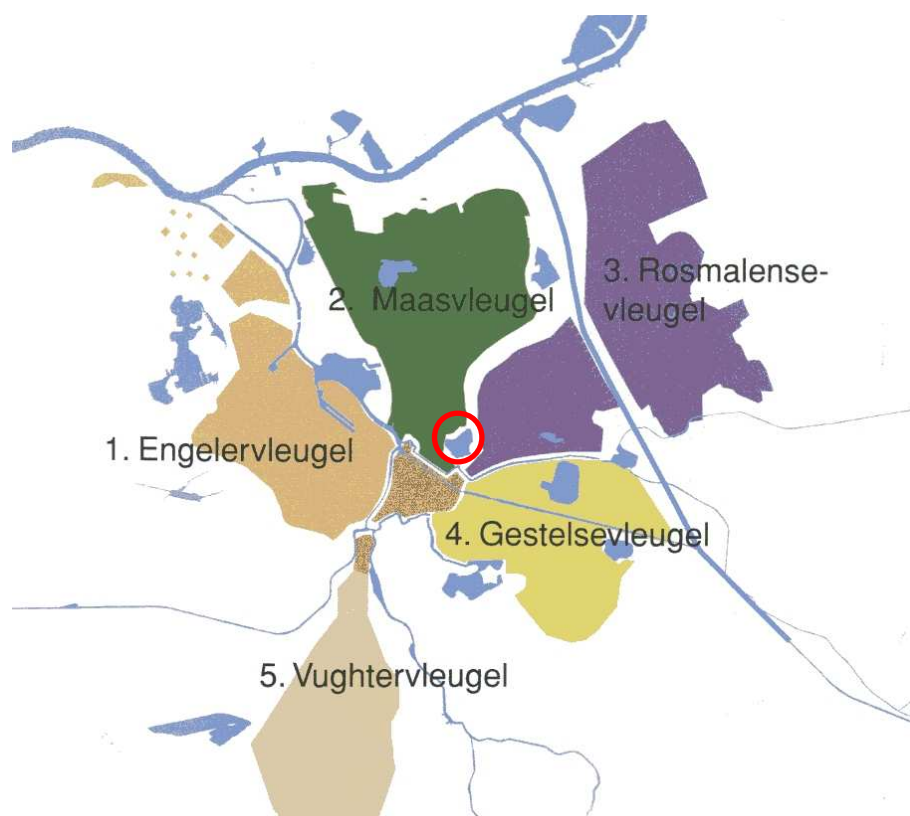
In de loop van de jaren 30 van de vorige eeuw, doorlopend in de wederopbouwperiode, worden stadsuitbreidingen steeds groter van omvang (3000-4000 woningen). Karakteristiek voor de jaren dertig zijn de afronding van de Hinthamerpoort, de eerste delen van de Graafse Wijk, Orthenseweg met Orthensepoort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

De Vliert wordt aangelegd rond de nieuwe hoofdweg de Aarts-hertogenlaan 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 de stad is 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.



De stadsuitbreiding zijn ruimtelijke gegroepeerd in een soort “vleugels”

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.



Impressie De Vliert

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).



Impressie De Muntel

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 voorziening 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-west gelegen.

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.



Kinderdagverblijf en speeltuin aan het Prins Hendrikpark

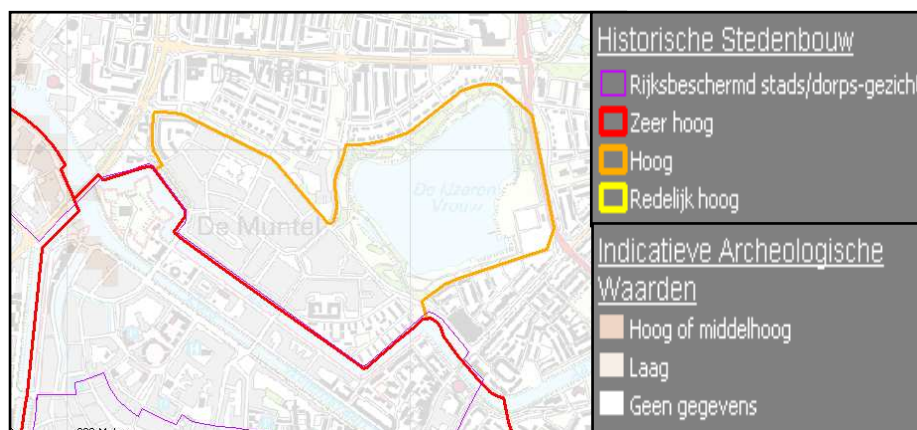


Basisschool De Kameleon West

2.3. Cultuurhistorische waarden en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) aangeduid als historische stedenbouw met een hoge waarde.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

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.

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 de 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 wijk De Muntel, 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 voorschriften.

Planologisch kader

3

3.1 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 Streekplan “Brabant in Balans”

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002; “Brabant in Balans”. Hoofdthema van dit beleidsstuk is zuinig ruimtegebruik. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden van het Streekplan “Brabant in Balans”, onder de titel “Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002”. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Het Streekplan kent “zorgvuldig ruimtegebruik” als belangrijkste streven. Dit moet gerealiseerd worden door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het gros van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

3.3 Uitwerkingsplan Waalboss

De streekplanuitwerking 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.

3.4 Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch 2003 “Stad tussen Stromen”

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.

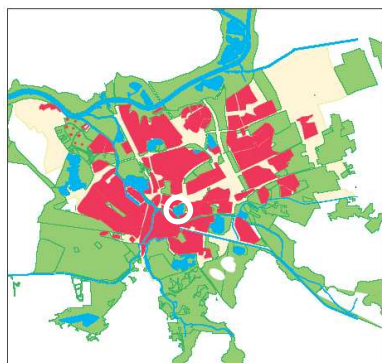
De Ruimtelijke StructuurVisie is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voorzover ruimtelijk relevant. Daarmee is het een paraplu-nota en een integratiekader voor de ruimtelijke gevolgen van deze ambities van de verschillende sectorale nota's.

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 ruimtevraag 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.



Groene mal, rode contramal

3.5 Nota Wonen 2007

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”.

3.6 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 geïnterpreteerd 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 Grote 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).

Ruimtelijk onderzoek

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 doormiddel 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. Ook bij de kantoren, bedrijven en andere functies zijn relatief weinig slanke gebouwen gerealiseerd. Het Provinciehuis springt er uit met een coëfficiënt van 2,7. Slankheid is met name van belang bij gebouwen, hoger dan 50 m. Slankheid bij hoge gebouwen tot 50 m 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. Het Riva-gebouw in het Paleiskwartier is hiervan een voorbeeld.

Ondanks dat de slankheidscoëfficiënt uitgaat van de breedste gevel, kan er bij de situering van bijvoorbeeld een plaatachtige gebouw rekening gehouden worden met belangrijke zichtlijnen. De woontoren aan de Pettelaarse weg is een voorbeeld van een relatief slanke toren, hier zijn twee woningen per woonlaag gerealiseerd, waarbij de slankheidscoëfficiënt 2,2 bedraagt. De woontoren aan het Burg. Loeffplein is ook een relatieve slanke toren, zeker voor zijn tijd. De slankheidscoëfficiënt bedraagt 2,1. Desondanks vormt de toren geen aanwinst voor het stadssilhouet, door de wat gedateerde uitstraling. Ook kantoortorens vallen soms zwaarder uit dan verwacht. De Van Lanschottoren schept verwachtingen als landmark (coëfficiënt van 2,4), maar had voor deze kwaliteit een stuk hoger kunnen zijn.

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. De wijze waarop het Provinciehuis, op diverse schaalniveaus als landmark “goed werkt” is daarvoor een voorbeeld.

3 Stadssilhouet.

De nota Hoogbouw is een uitwerking van de Ruimtelijke StructuurVisie. In deze visie zijn, met als vertrekpunt de lagenbepaling, 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. Torens met een geleding in de opbouw spreken vaak meer aan.

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. Ook zal aangetoond moeten worden op welke wijze de glazen-wasinstallatie in het ontwerp is meegenomen. Er zal tevens aandacht besteed moeten worden aan de bruikbaarheid van de buitenruimte op grotere hoogte.

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.

Ook de aansluiting van de hoogbouw op het maaiveld is zeer belangrijk, zoals de vormgeving van de direct aanliggende openbare ruimte, de entreepartij, facilitaire ruimten, de parkeer-voorziening. Het parkeren zal uiteraard op eigen erf opgelost dienen te worden, c.q. in gebouwde voorziening onder 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.

In het algemeen wordt verder verwezen naar het Nationaal Pakket duurzame stedenbouw (NP) dat bij hoogbouw kan worden geraadpleegd. Via het NP kan inzicht worden verkregen in de duurzaamheidsconsequenties van de keuzen die tijdens het stedenbouwkundig proces worden gemaakt.

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.

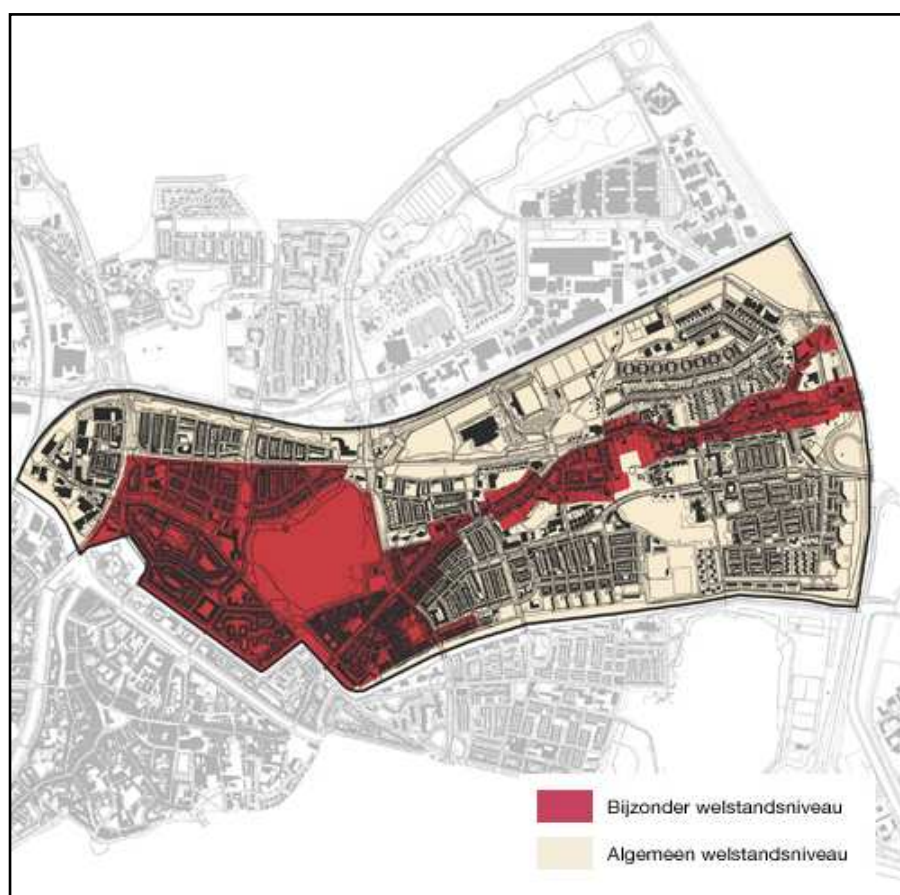
Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar mogelijke valwinden en turbulentie (rekening houdend met de windstatistiek op locatie). In sommige gevallen zal windtunnelonderzoek vereist zijn. Met name entreepartij en hoeken van gebouwen kunnen lijden onder windeffecten.

Door deze problematiek vroegtijdig te onderkennen kunnen in een ontwerpproces maatregelen worden genomen, zoals de vorm en situering van het gebouw ten opzichte van de heersende windrichting, het plaatsen van bomen etc.

3.7 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.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.



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

Kenmerkend voor het welstandsgebied De Muntel, De Graafse Wijk, 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.

Voor de twee ontwikkelingslocaties is het bijzondere welstandsregime van toepassing. Voor het welstandsgebied waaronder deze locaties vallen, is het karakteristiek dat er sprake is van verschillende ruimtelijke eenheden. Deze karakteristiek wordt door de initiatieven versterkt. Daarnaast zijn de initiatieven niet strijdig met de criteria uit het welstandsbeleid.

Randvoorwaarden en Programma

4

4.1 Inleiding

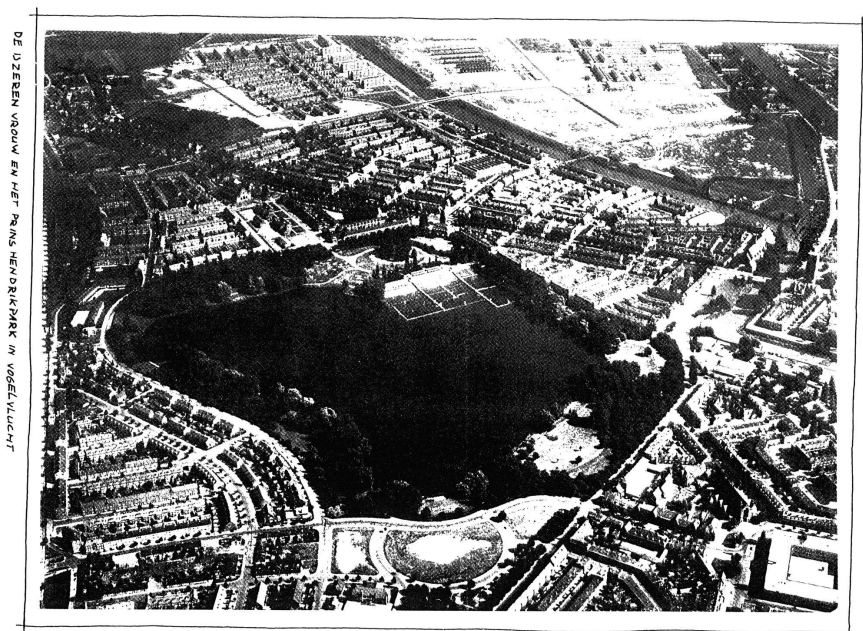
Voor zowel de voormalige HAS- als de voormalige Brabantbadlocatie wordt al langere tijd nagedacht over de mogelijkheden van bebouwing. Dat heeft tot op heden geleid tot het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad (d.d. 13 juli 2004). Door het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten,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

4.2 Ruimtelijke Uitgangspunten

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 ruimtelijk-functioneel completeren van de wandeling om de plas mogelijk geworden. Het Prins Hendrikpark ligt strategisch ten opzichte van de groenstructuur van de stad.

Aan de zuidzijde grenst het park aan de groen-blauwe lijnen langs de Aa en de Dieze de stad uit. Aan de noordzijde grenst het park aan de groene dijk door De Heinis. 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.



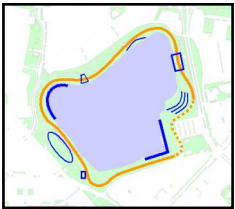
DE IJZEREN VROUW EN HET PRINS HENDRIKPARC IN VOSSSELVLUCHT

RECREATIEPLASSEN IN 'S-HERTOGENBOSCH

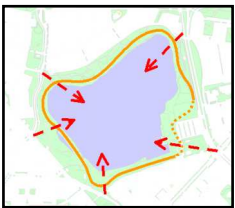
Op bovenstaande kopie van een luchtfoto uit omstreeks 1960 is het Prins Hendrikpark te zien zonder de Van Grobbendocklaan, het Brabantbad, de sporthal Vinkenkamp en het HAS-gebouw. In het water van De IJzeren Vrouw is het buitenzwembad zichtbaar. Ook de plek in het park waar nu het parkeerterrein is gelegen is goed zichtbaar. Onder in het beeld is te zien hoe de stedenbouwkundige ruimte van de Van Lanschotlaan (een voormalige kanaalreservering) met een halve rotonde op de Mgr. Diepenstraat is aangesloten. Het Prins Hendrikpark wordt duidelijk begrensd door de Ophoviuslaan, Westenburgerweg, Geldersedam en Mgr. Diepenstraat.



Rondwandeling



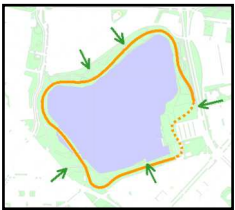
Voorzieningen



Zichtbaarheid verbeteren



Koppeling met bestaande structuren



Toegang vanuit de buurten

Voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark zijn de onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- de rondwandeling dient centraal te staan;
- voorzieningen dienen heroverwogen te worden en gekoppeld te worden aan de hoofdroute;
- de beplantingsopbouw dient vernieuwt 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 3.000 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd te worden.

Voormalige Brabantbadlocatie

Samenhang

Door de Van Grobbendoncklaan, het Brabantbad, het bij het bad behorende parkeerterrein, het benzineverkooppunt, de sporthal de Vinkenkamp en de speeltuin met noodzakelijk hekwerk is het parkkarakter op deze plek sterk onder druk komen te staan.

Door het verdwijnen van bad en sporthal kan door het realiseren van woningbouw een exclusief stedelijk woonmilieu aan het stadsdeel worden toegevoegd en kan het parkkarakter zo veel als mogelijk hersteld worden.

Met het situeren van woningbouw wordt geprobeerd samenhang aan te brengen tussen de Van Grobbendoncklaan, het benzineverkooppunt en het parkeerterrein en ruimte terug te geven aan het Prins Hendrikpark. De woningbouw ligt voor het grootste gedeelte in de besloten parkzone rondom De IJzeren Vrouw. Door het parkeerterrein te handhaven wordt de ruimtelijk en functioneel gewenste afstand tussen benzineverkooppunt en woningbouw veiliggesteld.

Bouwhoogte en presentatie

De Van Grobbendoncklaan, het benzineverkooppunt, het parkeerterrein en woningbouw wordt als eenheid gezien. Op de bouwlocatie kan aan de noord- en westzijde van het parkeerterrein bebouwing worden gesitueerd zodat een ruimtelijke relatie ontstaat tussen het parkeerterrein en een door bebouwing omsloten, mogelijk lager gelegen en aan het park toe te voegen, openbare ruimte. 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 en het parkkarakter aan weerszijde van de Van Grobbendoncklaan te herstellen. Het hoogteverschil tussen parkstrook en water kan verkleind worden ten gunste van een betere onderlinge visuele relatie. 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. De op het parkeerterrein aanwezige bomen kunnen in de verdere uitwerking zoveel als mogelijk worden ingepast. Door compact te bouwen kan tegemoet gekomen worden aan het uitgangspunt van de Ruimtelijke StructuurVisie om groen zoveel mogelijk te versterken.

De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de voorgestelde bouwhoogte van de Barten-Noord met een maximum van 25 meter.

Hoe de presentatie wordt vormgegeven is afhankelijk van de verdere uitwerking. Tussen de Van Grobbendoncklaan en De IJzeren Vrouw dient een maximale open(baar)heid bewerkstelligd te worden. Deze openheid kan gerealiseerd worden door compact te bouwen.

Functionele invulling

In aansluiting op de door de gemeenteraad reeds vastgestelde Ruimtelijke StructuurVisie zal worden voldaan aan de ambitie het groen en de woonfunctie te versterken. Door woningen op deze plek te ontwikkelen, direct ontsloten aan de stedelijke ring, kan bijgedragen worden aan de woningdifferentiatie in dit stadsdeel.

Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van het project wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op de Van Grobbendoncklaan. Het bewonersparkeren dient, overeenkomstig de Nota Parkeerbeleid niet in de openbare ruimte gesitueerd te worden.

Uitwerking

Binnen bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten is een financieel haalbaar plan te ontwikkelen. De nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten in dit voorontwerpbestemmingsplan wijst uit:

- hoe de bebouwing zich presenteert aan De IJzeren Vrouw en ingepast wordt in het Prins Hendrikpark;
- hoe de maximale open(baar)heid tussen IJzeren Vrouw en Van Grobbendoncklaan bewerkstelligd wordt;
- wat het karakter de bebouwing is en hoe deze zich verhoudt tot de bebouwing in de Barten-Noord.

Voormalige HAS-locatie

Het herstellen van de volgende relaties is uitgangspunt bij de invulling van de HAS-locatie:

- de relatie ten noordwesten en zuidoosten van de Mgr. Diepenstraat, de voormalige kanaalreservering. Deze relatie dient hersteld te worden;
- de zichtrelatie vanaf de kruising Mrg. Diepenstraat – Ophoviuslaan op de bebouwing van De Muntel. De bebouwing op de locatie mag deze relatie niet blokkeren;
- bij de invulling van de locatie 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.



Kanaalreservering



Zicht op De Muntel



Van Lanschotlaan

Bij de verdere uitwerking dient gestreefd te worden naar een maximale open(baar)heid tussen De IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan. Overschrijdingen van de te bebouwen locatie zijn in de verdere uitwerking voorstelbaar mits bovenstaande uitgangspunten in voldoende mate zijn gewaarborgd.

Bouwhoogte en presentatie

Bij de vaststelling van de Nota Hoogbouw is als gevolg van het aanvaarde amendement ingestemd met de HAS-locatie als een mogelijk te onderzoeken locatie voor hoogbouw met als uitgangspunt dat het stadssilhouet niet mag worden aangetast. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een bouwhoogte van 50 meter het silhouet niet aantast. Deze hoogte komt, gezien vanaf de A2, niet boven de nok van het middenschip van de St. Jan uit.

Op het schaalniveau van de wijk wordt de grotere bouwhoogte als volgt gemotiveerd:

- door een grotere hoogte voor te stellen kan een relatie naar de kruising Romptsebaan-Aarsthertogenlaan-Mgr Diepenstraat, de in de Ruimtelijke StructuurVisie genoemde verbindingen, verder uitgewerkt worden, kan de locatie op deze as gepresenteerd worden en kan aan de plek weer de ruimtelijke betekenis gegeven worden zoals deze ook te lezen is in de toenmalige inrichting van de openbare ruimte;
- door een grotere hoogte voor te stellen op deze plek, kan vormgegeven worden aan de nieuwe ruimtelijk functionele betekenis van het Prins Hendrikpark op het schaalniveau van de wijk. Deze hoogte dient in verhouding te staan met de betekenis van het park op het schaalniveau van de stad;
- door op deze locatie compact te bouwen kan tegemoet gekomen worden aan het uitgangspunt van de Ruimtelijke StructuurVisie om groen in de stad zoveel mogelijk te versterken.



Huidige presentatie aan De IJzeren Vrouw

Functionele invulling

In aansluiting op de door de gemeenteraad reeds vastgestelde Ruimtelijke StructuurVisie zal moeten worden voldaan aan de ambitie het groen, de woonfunctie en mogelijk functiemening te versterken. Door woningen op deze plek te ontwikkelen met voorzieningen in de eerste bouwlaag, indirect te ontsluiten vanaf de verbindingssas, kan bijgedragen worden aan de functiemening en woningdifferentiatie in dit stadsdeel.

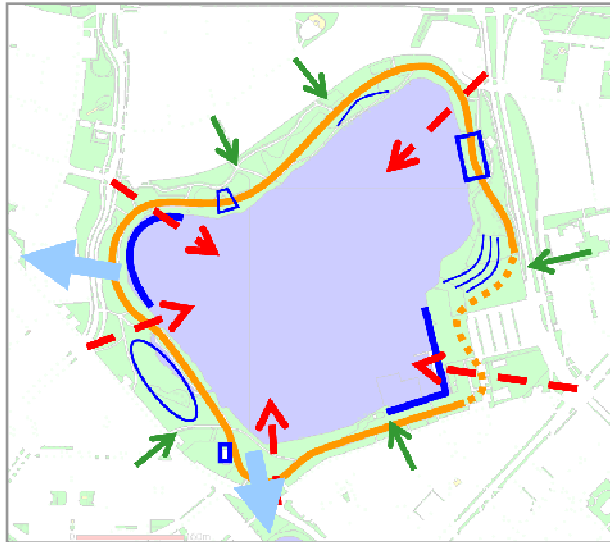
Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten vanaf de Antoon der Kinderenlaan-Baden Powellstraat. Het bewonersparkeren dient, in overeenstemming met de Nota Parkeerbeleid niet in de openbare ruimte gerealiseerd te worden maar in een gebouwde parkeervoorziening. Het bezoekersparkeren mag het aanwezige groen niet aantasten en geen verkeersonveilige situaties opleveren. Aan der Antoon der Kinderenlaan en de Baden Powellstraat kunnen ongeveer 30 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd worden.

Uitwerking

De nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten in dit voorontwerpbestemmingsplan wijst uit:

- hoe de bebouwing zich presenteert aan De IJzeren Vrouw, het Prins Hendrikpark en aan de wijk De Muntel/De Vliert;
- wat de verantwoorde bouwhoogte is (deze bouwhoogte ligt tussen de 25 en 50 meter);
- hoe de maximale open(baar)heid tussen IJzeren Vrouw en Van Lanschotlaan bewerkstelligd wordt;
- of voldaan kan worden aan de in de Nota Hoogbouw genoemde punten van het ruimtelijk onderzoek;
- wat het karakter de bebouwing is en of binnen bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten een financieel haalbaar plan ontwikkeld kan worden.



uitgangspunten Prins Hendrikpark



uitgangspunten IJzeren Vrouw e.o.

4.3 Nieuwbouw-programma

Woningbouw

Er zullen ten behoeve van het initiatief geen woningen worden gesloopt. Op de onderhavige locaties waren in het verleden een zwembad met sporthal en een school gelegen. Deze functies zijn thans gesaneerd.

Binnen het plangebied zullen circa 230 woningen gerealiseerd worden. Hiervan zullen ongeveer 110 woningen gerealiseerd worden op de voormalige Brabantbadlocatie. Daarnaast zullen nog eens 120 woningen gerealiseerd worden op de voormalige HAS-locatie.

Vanuit het woonbeleid wordt bij vervangende nieuwbouw in herstructureringsgebieden uitgegaan van 35 tot 40% sociale sector. Echter het accent in deze gebieden zal meer liggen op het middeldure segment.

Parkeren

Op basis van de “Nota Parkeernormen” uit december 2003 gelden de onderstaande parkeernormen. De beide ontwikkelingslocaties vallen onder de gebiedsaanduiding “rest bestaande stad”. Deze normering is inclusief parkeergelegenheid voor bezoekers waarvoor wordt gerekend met een normering van 0,3 parkeerplaats per woning.

Uitgangspunt is dat bewoners op eigen terrein parkeren. Parkeergelegenheid ten behoeve van bezoekers wordt in de openbare ruimte afgewikkeld.

Functie	eenheid	binnenstad	GSB-gebied	rest bestaande stad	overige kernen en buitenwijken	nieuwe uitleggebieden
eenpersoonswoning (tot circa 80m ²)	woning	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
eengezinswoning (vanaf circa 80m ²)						
- sociale sector	woning	1,0	1,3	1,4	1,4	1,5
- middeldure sector	woning	1,0	1,4	1,6	1,6	1,8
- dure sector	woning	1,0	1,5	1,7	1,7	1,9
studentenhuis/zusterflat	woning	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

Tabel parkeernorm voor woningen (Nota Parkeren, december 2003)

Stedenbouwkundig plan 5

5.1 Inleiding

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

5.2 Het Prins Hendrikpark

Het herinrichtingsplan voor het Prins Hendrikpark wordt verder uitgewerkt nu er duidelijkheid bestaat over de twee bovengenoemde bouwlocaties.

Het herinrichtingsplan zal niet alleen betrekking hebben op het Prins Hendrikpark maar ook op de Van Lanschotlaan en de groenstrook ten westen van de Mgr. Diepenstraat. In het ontwerpbestemmingsplan De Muntel en De Vliert zijn de Van Lanschotlaan en de groenstrook opgenomen als groenvoorziening. Gezien de werkzaamheden in de openbare ruimte in De Vliert kan het nodig zijn de planvorming en uitvoering van de herinrichting van de Van Lanschotlaan naar voren te halen.

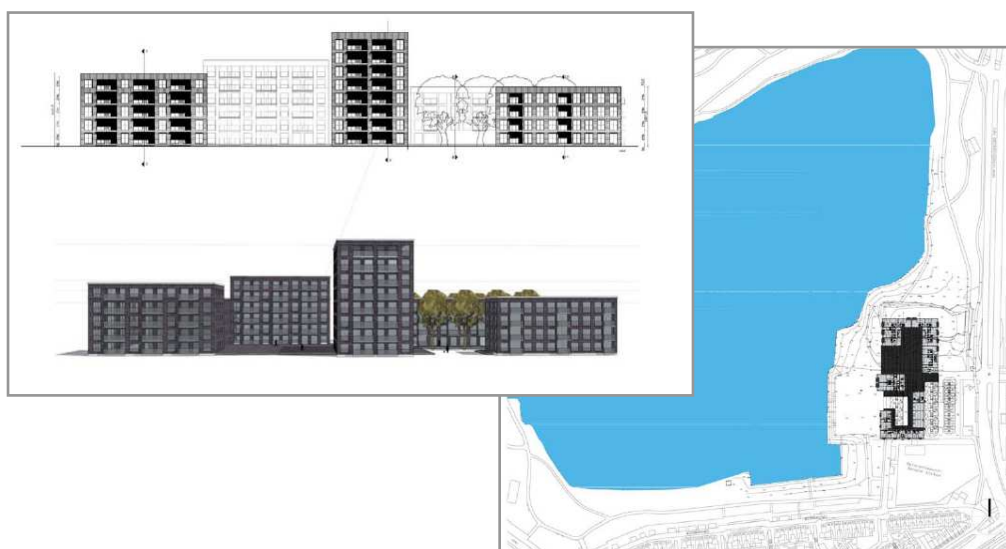


Maquettefoto plangebied

5.3 Voormalige Brabantbadlocatie

Voor de Brabantbad-locatie is in overleg met AWG Architecten een bebouwingsvoorstel ontwikkeld bestaande uit 113 woningen, waarvan 37 met een beperkte grootte (gemiddeld 80 m²). De woningen zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes, gelegen op en aan het voormalige parkeerterrein.

Het plan kan als volgt beschreven worden: twee U-vormige bouwvolumes, bestaande uit 4, 5 en 6 bouwlagen zijn gesitueerd aan weerszijde van een bouwvolume bestaande uit 8 bouwlagen (bouwhoogte 25 meter).



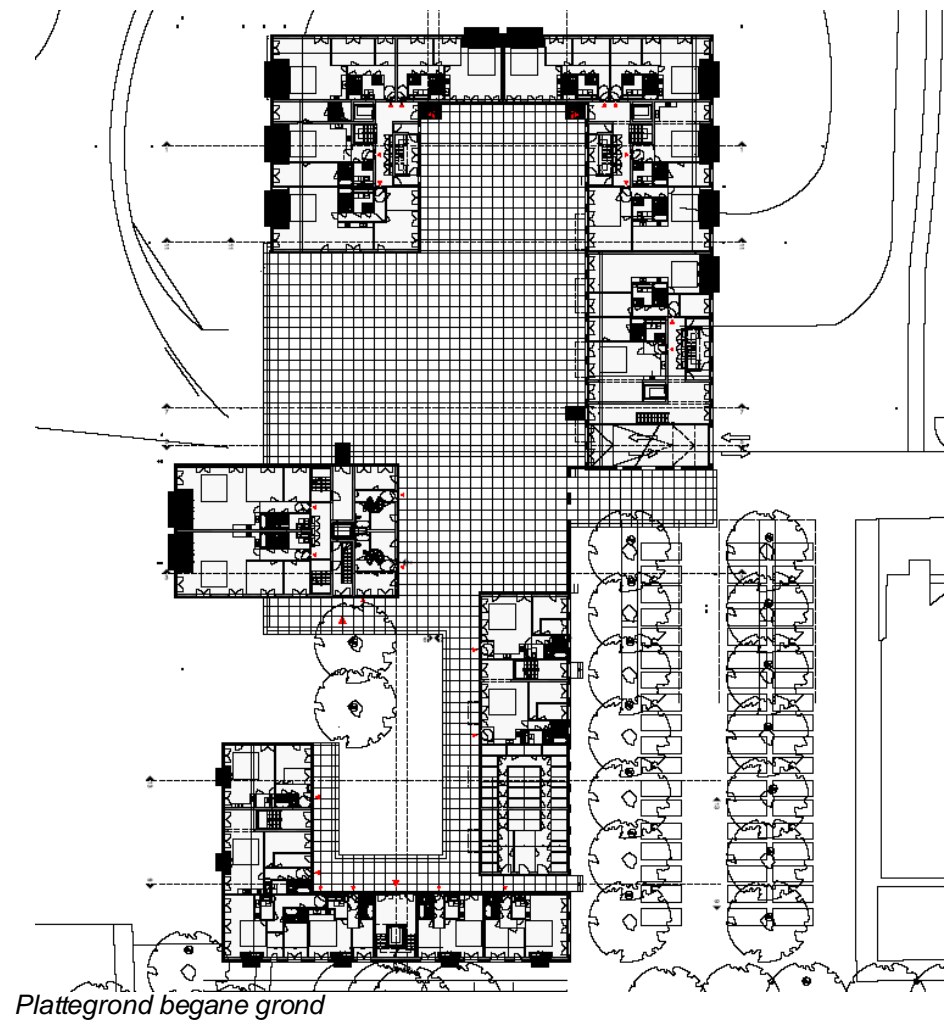
Impressie vanaf Prins Hendrikpark

De compositie is gesloten naar de Van Grobbendoncklaan en open naar De IJzeren Vrouw.



Impressie vanaf Prins Hendrikpark

Het parkeren is ondergebracht in een onder de bebouwing gelegen parkeerkelder en op het resterende deel van het voormalige parkeerterrein. Het plan biedt voldoende ruimte om de rondwandeling in het park op een ruimtelijk verantwoorde wijze af te maken.



5.4 Voormalige HAS-locatie

Voor HAS-locatie is in overleg met Atelier Zeinstra van der Pol een bebouwingsvoorstel ontwikkeld waarbij een ensemble, bestaande uit meerdere gebouwen, geplaatst is in de stedenbouwkundige ruimte van de Van Lanschotlaan, de Mgr. Diepenstraat en Prins Hendrikpark met De IJzeren Vrouw.



Stedenbouwkundig plan en impressie voormalige HAS-locatie

In het voorstel zijn ongeveer 120 woningen opgenomen waarvan 24 met een beperkte grootte. De woningen zullen gerealiseerd worden in de vrije sector huur en koop. De woningen zijn ondergebracht in 4 bouwvolumes. Het plan kan als volgt beschreven worden: 3 “staande” bouwvolumes, elk met een bouwhoogte van 34 en 40 meter, en een “liggend” bouwvolume met een hoogte van ongeveer 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan.



Impressie vanaf Prins Hendrikpark

De bouwvolumes zijn zo gesitueerd dat zij een maximale openheid bewerkstelligen en ruimte laten voor de te herstellen ruimtelijke relaties. Het parkeren voor bewoners is gesitueerd op eigen terrein voor een overgroot deel in een ondergrondse parkeervoorziening. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats aan de rand van het plangebied dit is aan de Antoon der Kinderenlaan, Baden Powellstraat en Geldersedam. Een inrichtingsplan moet uitwijzen waar deze plaatsen precies komen te liggen. Het bouwvolume is circa 64.000 m³.



3d-impressie bouwvolumes

Milieuaspecten

6

Ten aanzien van het ontwikkelen van locaties komen op het gebied van milieu verschillende thema's naar voren waarop relevante wetgeving van toepassing is. Elk thema brengt verschillende kansen en knelpunten met zich mee. Onderstaand wordt per thema uiteengezet hoe men, in relatie tot het plangebied, omgaat met kansen, knelpunten en verplichtingen.

6.1 Lucht

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.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd (Peutz) om te beoordelen of de luchtverontreiniging, toegespitst op de prioritaire stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), binnen de normen blijft. De berekeningen zijn uitgevoerd met het softwarepakket CAR II, versie 6.1.

Middels een worst-case benadering is voor elke stof de situatie voor 2008, 2010 en 2018 beoordeeld. Voor alle jaren is zowel de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling als in de situatie inclusief het bouwplan berekend.

Door de ontwikkeling van woningen op zowel de oude locatie van de HAS als op de oude locatie van Brabantbad neemt het verkeer in het gebied af. De bijdrage van de plannen aan de lokale luchtkwaliteit is kleiner dan in de oude situatie zodat de luchtkwaliteit in het gebied niet zal verslechteren. Verder is het zo dat de woningen op voldoende afstand worden gerealiseerd van de drukke doorgaande wegen om te voorkomen dat gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen luchtbelaste zones.

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.

6.2 Bodem en grondwater

Op korte afstand van het tankstation aan de Van Grobben-doncklaan 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 Brabantbad terrein, 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.

Niet duidelijk is of verwijdering toch moet voor het bouwrijp maken van de plannen op het terrein van het voormalige Brabantbad. Er zou bezien moeten worden of in combinatie met de aanpak van het project het toch niet wenselijk is een en ander uit voorzorg te verwijderen. Indien dit gebeurt, moet dit naar een erkende verwerker worden afgevoerd.

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. In het onderzoek ontbreekt het gedeelte aan de westzijde, alwaar het lagere gebouw is geprojecteerd. In het kader van de afgifte van de benodigde bouwvergunning zal voor dit deel alsnog een aanvullend onderzoek conform de NEN 5740 moeten worden gepleegd. Gelet op het gebruik in het verleden kan worden uitgegaan van een onverdachte locatie.

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 a.g.v. 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.

6.3 Geluid

In opdracht van gemeente 's-Hertogenbosch is door Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer en industrielawaai voor het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." te 's-Hertogenbosch.

Wegverkeer

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.

Uit het onderzoek naar de plannen op het terrein van Brabantbad en de HAS 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 Brabantbad is 62 dB en bij de HAS 55 dB. Hiermee wordt de wettelijke maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai niet overschreden en kan de gemeente ontheffing verlenen. 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 geluidafschermdende constructies dermate hoog moeten zijn om effectief te functioneren, dat dit vanuit stedenbouwkundige 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 48 en 63 dB, moet minimaal één slaapkamer en bij voorkeur ook een deel van de woonkamer 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 35 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. De voorschriften uit het besluit worden getoetst aan de plannen middels een akoestisch onderzoek. Gezien de lokale situatie is het niet mogelijk gebouwen de woningen op voldoende afstand van het tankstation te plaatsen. Via het plaatsen van een muur wordt de geluidsbelasting dermate beperkt dat de woningen geen hinder zullen ondervinden van het tankstation.

Overig

De speeltuin ten zuidwesten van het plangebied Brabantbad is geen inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. De speeltuin maakt te zijner tijd plaats voor een nieuwbouwplan. Zodoende wordt een beperkte afstand van de woningen tot de speeltuin als voldoende beschouwd. Aan de Antoon der Kinderenlaan zijn voornemens om de basisschool Kameleon West verder uit te breiden. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zullen de woningen op het voormalige HAS terrein enerzijds op een acceptabele afstand gerealiseerd worden. Anderzijds zal de isolatie kwaliteit van de nabij gelegen woningen dusdanig uitgevoerd moeten worden dat, wanneer de basisschool gerealiseerd wordt, de maximale binnenwaarde van 33 dB gehandhaafd blijft.

6.4 Externe veiligheid

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat gevaarlijk transport over de weg, het spoor en het water niet relevant is voor het plangebied. 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.

6.5 Milieuhindercontouren

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

6.6 Integraal waterbeheer

In overleg met het waterschap zal integraal waterbeheer worden toepassen. Het regenwater afkomstig van verhard oppervlak zal volledig afgekoppeld worden. Dit water kan lokaal worden geborgen via infiltratie danwel afgevoerd worden naar De IJzeren Vrouw. Uiteraard mogen er geen uitlogbare materialen worden toegepast.

6.7 Energie

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen, kantoren en winkels is het beleid 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 aangesloten 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.

6.8 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.

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 kosten-neutrale en kostenbesparende maatregelen worden toegepast. Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kosten-neutrale 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.

6.9 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.

6.10 Flora en fauna

Om de haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te bepalen is gekeken of er strijdigheden bestaan met de natuurbeschermingswetgeving. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied en heeft geen planologische bescherming vanuit EHS of GHS.

In het kader van de flora en faunawet is getoetst of er beschermde soorten in of rond het plangebied aanwezig zijn.

Hierbij is met name gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen in relatie tot de bestaande bomen en boomstructuren. Gebleken is echter dat er maar beperkt gebruik wordt gemaakt van de twee gebieden. Geconcludeerd wordt dan ook dat voor deze ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing voor de flora en faunawet niet nodig is. Het plan is derhalve met betrekking tot natuurwetgeving haalbaar.

Civieltechnische aspecten 7

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. De overstort van deze riolering bevindt zich aan rivier De Aa tegenover de Lindenstraat. Bij deze overstort is volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) een bergbezinkbassin gepland. Ook voor het terrein van de voormalige HAS geldt hetzelfde.

7.1 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.

Riolering

Regenwater

Het water van de wegen en de daken moet zoveel mogelijk afgekoppeld en in het zicht afgevoerd en geïnfiltreerd worden. Uitgaande van het principe bergen, opslaan en afvoeren. Waarbij de landbouwkundige afvoer van 1l/sec/ha. niet mag worden overschreden.

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.

Vuilwater

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

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

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 5,00+ 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. Boven kan bij hoge Aa waterstanden de grondwaterstand ook hoger worden en een verloop krijgen van 5,00+ N.A.P. Naar 2,10+ N.A.P. met enigszins een opbolling.

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.

Areaaluitbreiding water.

In een zeer globale berekening is uitgegaan van een uitbreiding van 3.000 m². In de bestemmingsplanfase zal deze indicatie onvoldoende zijn. En dient er een nauwkeurigere berekening te worden uitgevoerd, rekening houdend met de plannen van het waterschap. Dit betekent dat er 27,3 mm berging gerealiseerd moet worden binnen het plangebied. Bij voorkeur moet het regenwater worden geïnfiltreerd. Vanuit het plangebied mag niet meer afvoer plaatsvinden dan 1l/sec/ha. Door een integrale planvorming van de hiervoor genoemde locaties, samen met de afgeronde planvorming over Hinthamerpoort, kan berging wellicht worden geconcentreerd in De IJzeren Vrouw.

Speeltuin Westenburgerweg.

Watertechnisch zijn hier geen problemen te verwachten.

Aanvullend

Onderstaand volgen enkele aandachtspunten met betrekking tot het gebruik van het openwater en aanverwante zaken.

Dierenpark

Om de waterkwaliteit van de plas te bevorderen moeten dieren niet gedrenkt worden uit de plas. Ook het water dat via het verblijf de plas inloopt moet via een bodempassage de plas bereiken om uitspoeling van mest tegen te gaan. Voorstel is om het drinkwater voor de dieren niet met de plas in verbinding te stellen. Het kan wel gevoed worden met water vanuit de plas.

Uitkijkpunt

Bij de realisatie van een uitkijkpunt mogen uitsluitend niet uitlo-
gende materialen toegepast worden.

Steigers

Bij de realisatie van een steigers mogen uitsluitend niet uitlo-
gende materialen toegepast worden.

Varen

Varen op het openwater van De IJzeren Vrouw is in principe
goed mogelijk.

Vissen

Vissen is in principe goed mogelijk, maar is in strijd met zwem-
men. Bovendien dient ten aanzien van de waterkwaliteit van be-
lang om te monitoren dat er niet teveel witvis op de plas komt.
Gestreefd wordt naar een overmaat aan roofvis.

Zwemmen

Het mogelijk maken van zwemmen in De IJzeren Vrouw wordt
ten zeerste af geraden. Het is ten eerste niet te combineren met
de ander functies. Bovendien zal de waterkwaliteit die nodig is
voor zwemwater niet gehaald worden. Er is namelijk een ver-
binding met de waterlopen in Noord. Op deze waterlopen lozen
rioolwateroverstorten. Bovendien is de plas gevaarlijk om in te
zwemmen. Hij is te diep, in de nazomer zal stratificatie optre-
den. Deze redenen waren in de jaren 60 van de vorige eeuw
juist aanleiding om de zwemwaterfunctie te laten vervallen.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren spelen er geen belemmeringen
mits het afstromende water via een bodempassage op de plas
wordt geloosd. Indien de parkeerplaatsen gefundeerd worden
op lava kan het water mogelijk rechtstreeks geloosd worden.

Economische uitvoerbaarheid

8

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.

Locatie voormalige HAS

De gronden zijn grotendeels in particulier eigendom. Met de ontwikkelaar wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal voor de gemeentelijke kosten en voor voorzieningen in het openbaar gebied. Daarin wordt ook een gebied betrokken dat in eigendom is van de gemeente. Uitgangspunt is minimaal een sluitende grondexploitatie.

Locatie voormalige Brabantbad

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

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

Bestuurlijk/juridische paragraaf

9

9.1 Inleiding

Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de 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 (SVBP2006). Het Handboek in combinatie met DURP/SVBP2006 is uitgangspunt voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen.

De Wet op de 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.

Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

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

In Hoofdstuk 1 is in artikel 1 aangegeven wat in de overige voorschriften verstaan wordt onder bepaalde begrippen en in artikel 2 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.

In lid 1, de bestemmingsomschrijving, wordt, gerelateerd aan de plankaart, aangegeven voor welke doeleinden de desbetreffende gronden bestemd zijn.

In lid 2, de bouwvoorschriften, wordt bepaald in hoeverre de grond mag worden bebouwd. Daarin worden regels gesteld ten aanzien van de situering, al dan niet gekoppeld aan bouwvlakken en de maatvoering van de bebouwing.

In lid 3 komen de gebruiksvoorschriften voor en in lid 4 de vrijstelling van de gebruiksvoorschriften.

In Hoofdstuk 3 zijn de algemene bepalingen opgenomen.

De algemene vrijstellingsbepalingen voorzien in de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen van het in de voorschriften bepaalde ten behoeve van (zeer) ondergeschikte veranderingen zoals: geringe maatafwijkingen, het beloop van (de aansluiting van) wegen, het oprichten van kustwerken en zend-, ontvang- en/of siermasten en plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen.

Verder zijn algemene bepalingen opgenomen inzake de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de procedurebepaling, de algemene gebruiksbepaling en anti-dubbeltelbepaling.

In Hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Hierin zijn de overgangsbepaling, strafrechtelijke bepaling alsmede de slotbepaling opgenomen.

9.2 Bestemmingen

Bedrijf

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

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

Ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden kan een archeologisch rapport worden verlangd.

Groen

De tot “Groen” bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, fiets en/of voetpaden, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” op de plankaart zijn ook ondergrondse parkeergarages toegestaan. Deze parkeergarage mag niet dieper dan 6 m worden gebouwd.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met dien verstande dat de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

In de voorschriften is een specifieke gebruiksvoorschrift opgenomen voor het gebruik van opstallen. Ook is er een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruik van die opstallen.

Verkeer - Verblijf

De gronden in de bestemming “Verkeer - Verblijf” zijn onder andere bestemd voor woonstraten en pleinen, groen-, nuts- parkeer- en speelvoorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen.

In de voorschriften is een specifieke gebruiksvoorschrift opgenomen voor het gebruik van opstallen. Ook is er een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruik van die opstallen.

Water

De tot “Water” bestemde gronden zijn bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en kunstwerken en kademuren.

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.

In de voorschriften is een specifieke gebruiksvoorschrift opgenomen voor het gebruik van opstallen. Ook is er een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruik van die opstallen.

Wonen

De tot “Wonen” bestemde gronden zijn bedoeld voor woon-doeleinden en ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” op de plankaart.

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

Ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden kan een archeologisch rapport worden verlangd.

In de voorschriften zijn specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen.

Ook is er een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruik van de ruimte binnen de woning ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Vrijstelling is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan enkele voorwaarden. Maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste 50 m² mag gebruikt worden voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving. De activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge de wet milieubeheer.

En als laatste mag er geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Vooroverleg en inspraak

10

Het voorontwerpbestemmingsplan “IJzeren Vrouw e.o.” zal overeenkomstig de inspraakverordening voor een ieder ter inzage liggen. Eenieder kan zijn/haar zienswijzen kenbaar maken.

Verder zal het voorontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Ten slotte zal het plan de procedure ingevolge artikel 23 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

De resultaten van de bovenstaande procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden verwerkt.

