

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7424286
B&W-verg. : 23 januari 2018
Commissie : ROB
Cie_verg. : 20 februari 2018
Raadsverg. : 6 maart 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Na de vaststelling van bestemmingsplan Carolus-De Herven in 2011 is gestart met de herontwikkeling van het terrein van het voormalig ziekenhuis Carolus en het terrein van het voormalige verpleeghuis De Herven. Inmiddels zijn in het deel Carolus 80 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het woonprogramma in het bestemmingsplan en het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan bestaat grotendeels uit appartementen. Sinds de vaststelling van bestemmingsplan Carolus-De Herven zijn de marktomstandigheden echter veranderd. Uit marktonderzoek volgt dat de locatie Carolus-De Herven nu het meest aantrekkelijk is voor een (groeierende) groep doorstromers, vanaf 35 jaar. Deze groep komt af op kwalitatief goede, ruime woningen met een traditionele/karakteristieke architectuur in een aantrekkelijke, stedelijke maar vooral groene setting. De ontwikkelende partijen en de gemeente willen daarom op deze locatie een dienovereenkomstig woonmilieu scheppen. Het oorspronkelijk programma van circa 460 tot 485 woningen, vooral appartementen, gaat daarmee terug naar 260 tot 280 vooral grondgebonden woningen. Tijdens de heroriëntatie op het woningprogramma zijn gemeente en ontwikkelende partijen overeengekomen dat het oorspronkelijk minimale aandeel sociale sectorwoningen blijft gehandhaafd: 25% van de woningbouw op heel Carolus-De Herven vindt plaats in de sociale sector, zowel in huur als in koop.

Op 17 mei 2017 vond in D'n Boerderij een informatieavond plaats over het nieuwe stedenbouwkundig plan en het nieuwe inrichtingsplan. Gemeente en initiatiefnemers organiseerden deze avond om bij omwonenden en andere belangstellenden hun mening te peilen over het nieuwe stedenbouwkundig plan en het nieuwe inrichtingsplan. Naar aanleiding van de aandachtspunten die tijdens de avond naar voren kwamen, hebben gesprekken plaatsgevonden met verschillende betrokkenen. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het (ontwerp)bestemmingsplan, om bij de watergang een grotere speeltuin te kunnen aanleggen.

Vervolgens lag het ontwerpbestemmingsplan van 18 september tot en met 30 oktober 2017 ter inzage. Er zijn elf zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is buiten de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is niet ontvankelijk. In de Burgerparagraaf in het voorstel zijn de zienswijzen en de reactie erop samengevat. De volledige weergave van de zienswijzen zelf en onze reactie daarop leest uw raad in bijlage 3 bij dit voorstel: Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de Bomennotitie herzien: gemeente en Slokker Vastgoed (de ontwikkelaar van De Herven) hebben afgesproken dat de Hervensedijk haar natuurlijke

uitstraling zal behouden en niet zal bestaan uit grastaluds met losstaande bomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de flora- en faunaonderzoeken aangepast. Er was niet getoetst aan de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden maar aan de oude Flora- en Faunawet. Deze toets aan de Wet natuurbescherming leidt overigens niet tot een andere conclusie: de beoogde ontwikkeling van woningen in het plangebied is uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna uitvoerbaar.

In de regels en de verbeelding zijn alleen ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een volledig overzicht hiervan leest uw raad in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'. Zo zijn in het vast te stellen bestemmingsplan geen regels over het aandeel sociale woningen meer opgenomen. Dat van alle woningen in Carolus-De Herven minimaal 25% in de sociale sector moet worden gebouwd blijft echter onverkort van toepassing en is overeengekomen en vastgelegd in de allonges bij de anterieure overeenkomsten met beide ontwikkelaars. Regels hierover staan niet meer in het bestemmingsplan, omdat de afspraken tussen gemeente en ontwikkelende partijen al in voldoende mate hun beslag hebben gekregen in de allonges en het bestemmingsplan in geval van afspraken over energiedoelstellingen en de prijs van een sociale koopwoning een onvoldoende flexibel instrument is gebleken: worden zulke afspraken na vaststelling gemaakt, dan zou opnieuw herziening of afwijking van het bestemmingsplan nodig zijn. In de tweede plaats verwijzen de begripsbepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening voor 'sociale huurwoning' en 'sociale koopwoning' naar een gemeentelijke (doelgroepen)verordening. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt bij de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen echter niet met een doelgroepenverordening. Het opnemen van regels die daarnaar verwijzen heeft dan ook niet het gewenste juridisch effect.

3) Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond danwel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002312-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002312-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het 'Beeldkwaliteitsplan Carolus De Herven 's-Hertogenbosch' vastgesteld op 12 april 2011 in te trekken en het 'Beeldkwaliteitplan Carolus / De Herven 's-Hertogenbosch – herziene versie' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

Steller : Erps

Tel. : 6155728

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Besluitgeschiedenis

In een raadsinformatiebrief van 3 juni 2003 is uw raad geïnformeerd over de uitgangspunten voor (de herontwikkeling van) de locatie Carolus-De Herven (**reg.nr. 03.518**). Op 24 januari 2006 stemde uw raad in met de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en omgeving (**reg.nr. 06.0021**). Eén van de drie deelgebieden was de locatie Carolus-De Herven; de uitgangspunten voor dit deelgebied waren gebaseerd op de uitgangspunten waarover uw raad in 2003 was geïnformeerd.

Bij de herontwikkeling van de locatie Carolus-De Herven naar een woonomgeving moest een duidelijke herkenbare (stedelijke) presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan worden gerealiseerd, met behoud van het groene karakter. Ook moest een goede ruimtelijke aansluiting op de belendende woonbuurt De Herven worden gerealiseerd. Concrete uitgangspunten waren:

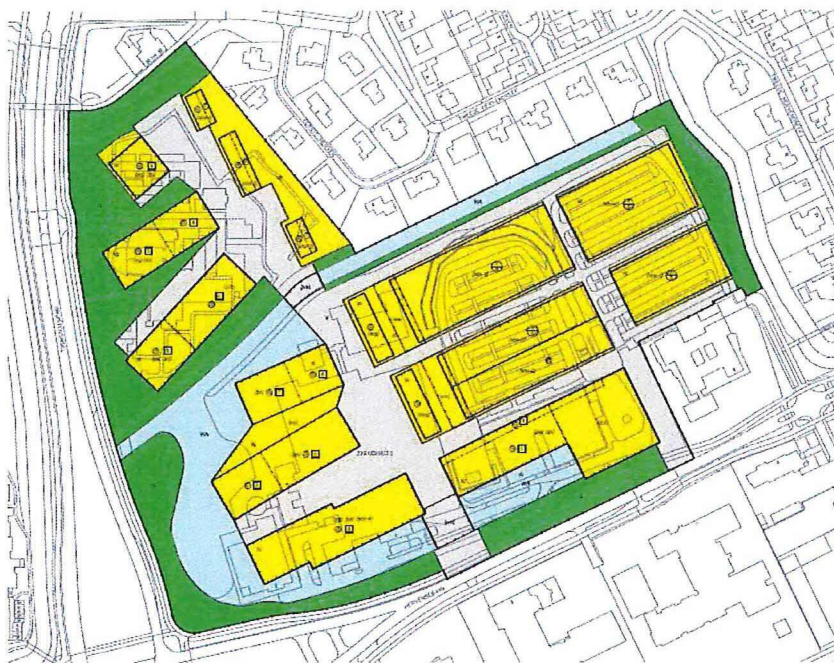
1. Voor een goede aansluiting op het groengebied De Heinis dient een strook grond, gelegen aan de westzijde van de locatie, bestemd te worden voor een onbebouwbare groene zone.
2. De ontsluiting van de locatie dient plaats te vinden op de Hervensebaan.
3. Er wordt geen autoverbinding gerealiseerd naar de woonbuurt De Herven.
4. Er kunnen fiets- en voetgangersverbindingen tot stand komen met de woonbuurt De Herven.
5. Op de locatie worden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, hetgeen een minimum aan bestrating en een maximum aan groen impliceert, waarvan het merendeel in de openbare sfeer.
6. De bouwhoogte van deze woningen loopt op van 3 bouwlagen (grondgebonden woningen) bij de woonbuurt de Herven tot 8 bouwlagen (appartementen) op de hoek Bruistensingel/Hervensebaan.
7. Het bewonersparkeren vindt op eigen terrein plaats. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
8. Op de locatie 'Carolus Ziekenhuis' kunnen in totaal circa 350 woningen gebouwd worden.
9. De locaties 'Verpleegtehuis de Herven' en 'het klooster' (Zusters H. Carolus van de Borromeus) worden ingevuld op een wijze die aansluit op de invulling van de locatie 'Carolus Ziekenhuis', zodat een stedenbouwkundig plan ontstaat.
10. De woningdifferentiatie voor de locatie is als volgt:
 - 20% sociale sector;
 - 30% middeldure sector;
 - 50% dure sector.
11. Aan de Hervensebaan kan wonen gecombineerd worden met werken.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma werd door uw raad op 24 juni 2006 een motie aangenomen die aangaf dat het percentage sociale woningbouw naar boven wordt bijgesteld voor zover dat tegemoetkomt aan de werkelijke behoefte aan woningbouw in deze sector. Ter uitvoering van deze motie stemde uw raad op 22 september 2009 in met de volgende woningdifferentiatie voor de locatie Carolus-De Herven:

- minimaal 25% sociale sector, waarvan minimaal de helft sociale huur en ten minste 25 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen voor bijzondere doelgroepen;
- minimaal 25% middeldure sector;
- maximaal 50% dure sector.

Bij dit raadsvoorstel (**reg.nr. 09.071**) nam uw raad ook kennis van het stedenbouwkundig plan.

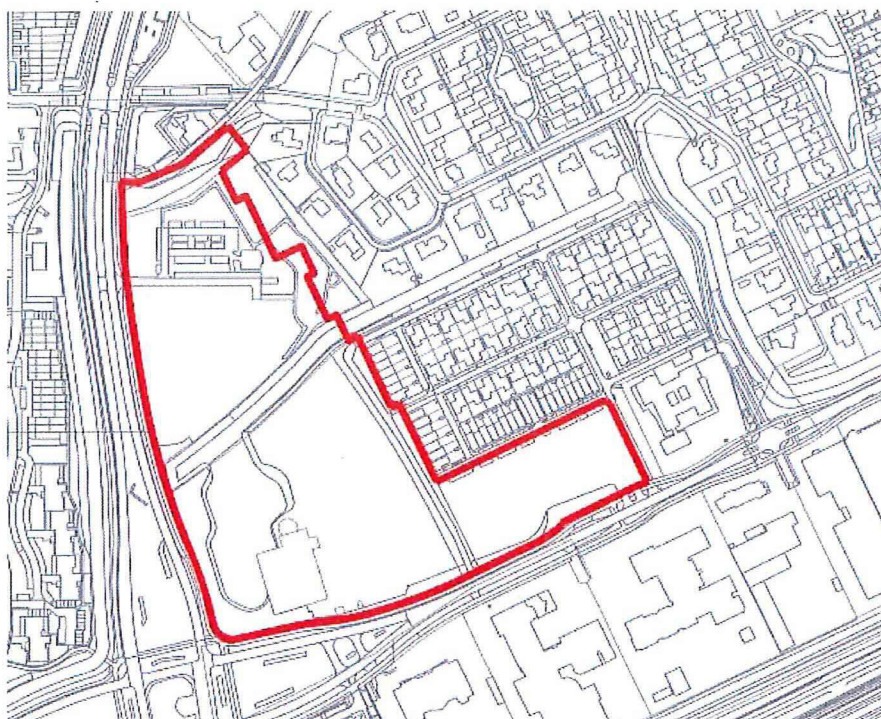
Het stedenbouwkundig plan is daarna vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan Carolus-De Herven. Op 26 januari 2010 informeerden wij u in een raadsinformatiebrief (**reg.nr. 09.1206**) over dat voorontwerpbestemmingsplan en over de terinzagelegging ervan. Op 9 november 2010 informeerden wij u over (de terinzagelegging van) ontwerpbestemmingsplan Carolus-De Herven (**reg.nr. 10.903**).



BP Carolus-De Herven, 2011

Uw raad stelde het bestemmingsplan op 12 april 2011 vast (**reg.nr. 11.0106**). Na het beroep bij de Raad van state over de geplande woningen aangrenzend aan de Eerste Herven is het plan sinds 11 december 2011 onherroepelijk. In het plangebied zouden 460 tot 485 woningen worden gebouwd. Conform de uitgangspunten van 22 september 2009 is ervoor gekozen om aangrenzend aan de bestaande woonwijk De Herven uitsluitend grondgebonden (lagere) woningen te realiseren, zodat op een goede wijze zou worden aangesloten op de bestaande (woon)omgeving. De hogere bebouwing zou richting de Bruistensingel en de Hervensebaan worden gerealiseerd. Tussen het noordelijke plandeel (terrein De Herven) en het zuidelijke plandeel (Carolusterrein) zou de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke samenhang worden gerealiseerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is met de herontwikkeling van Carolus-De Herven gestart. Inmiddels zijn in het deel Carolus 80 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Naar aanleiding van zienswijzen en beroep van bewoners van de Eerste Herven over en tegen ontwerpbestemmingsplan Carolus-De Herven is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de (grondgebonden) woningen die aangrenzend aan hun percelen liggen. Dit deelgebied blijft in het herziening van het bestemmingsplan dan ook grotendeels buiten beschouwing; hier blijft het huidige bestemmingsplan Carolus-De Herven gelden. De twee extra woningen, die hier mogelijk zijn doordat twee monumentale bomen uitvallen (zie onder 'stedenbouwkundig plan' en 'bomen'), zijn wel opgenomen in deze herziening. Voor die twee extra woningen gelden dezelfde bouwregels. De begrenzing van het plangebied van de voorliggende herziening is aangeduid in de afbeelding hieronder.



plangebied BP Carolus-De Herven, 1^e herziening, 2017

Op 13 september 2017 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening' en de terinzagelegging ervan (**reg.nr. 5471976**); zie onder 'Burgerparagraaf' in dit voorstel. Hierover is uw raad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Aanleiding: heroriëntatie woningmarkt; nieuwe uitgangspunten

Het woonprogramma in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan en het geldende bestemmingsplan Carolus-De Herven bestaat grotendeels uit appartementen, in een aantal grote bouwvolumes, en voor een klein deel uit grondgebonden woningen. Sinds de vaststelling van bestemmingsplan Carolus-De Herven zijn de marktomstandigheden echter veranderd. Er heeft dan ook een heroriëntatie plaatsgevonden m.b.t. vraag en aanbod op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch. Eén van de doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid is namelijk om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter. Het is dan ook van belang dat er een goede afstemming c.q. evenwicht wordt gerealiseerd tussen de woonwensen van de verschillende doelgroepen en het woningaanbod dat wordt aangeboden. Om goed in te spelen op de veelzijdige wensen die leven op de woningmarkt is het dan ook van belang om een pluriform aanbod aan woningbouwlocaties voorhanden te hebben, zodat er diverse woonmilieus, woningtypen en kwaliteiten kunnen worden gerealiseerd.

Uit de woonwensenonderzoeken in 's-Hertogenbosch blijkt dat de tendens in de woningbehoefte in de komende periode zich vooral richt naar meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens die voor een belangrijk deel kiezen voor gestapelde woningen. 's-Hertogenbosch anticipeert hierop door het ontwikkelen van voldoende centrum-stedelijke woonmilieus met een nadruk op appartementen. In absolute zin is echter altijd een substantieel deel nieuwbouw aan eengezinswoningen nodig, ook voor bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. De

woningen in het grondgebonden segment zijn op dit moment vooral te vinden in de wijken aan de rand van de stad. Aantrekkelijke grondgebonden doorstroomproducten, zoals tweekappers en vrijstaande woningen in bestaande wijken van de stad zijn schaars, in tegenstelling tot in omliggende gemeenten. Als gevolg hiervan zijn er voor doorstromers vanaf 35 jaar, een doelgroep die vaak al een wooncarrière achter de rug heeft, binnen de stedelijke ring nauwelijks kwalitatief goede ruime woningen in een groene setting te vinden. Uit een locatie-, concurrentie- en doelgroepenanalyse van Carolus-De Herven blijkt dat deze woningbouwlocatie het meest aantrekkelijk is voor een (groeierende) groep doorstromers, vanaf 35 jaar. Deze groep die nu veelal uitwijkt naar omliggende dorpen komt af op kwalitatief goede, ruime woningen met een traditionele/karakteristieke architectuur in een aantrekkelijke, stedelijke maar vooral groene setting. De locatie Carolus- De Herven heeft door haar ligging en uitstraling dan ook de kwaliteiten om een bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwtaakstelling van 's-Hertogenbosch.

5) Inhoud

Programma

Van het oorspronkelijk programma van circa 460 tot 485 woningen zijn in het deelgebied Carolus inmiddels 80 woningen gerealiseerd. In het deelgebied De Herven worden 11 woningen gerealiseerd op basis van het bestemmingplan Carolus-De Herven uit 2011. In totaal worden op grond van bestemmingsplan Carolus-De Herven 91 woningen gebouwd, grondgebonden en in de vrije sector. Dit bestemmingsplan Carolus-De Herven, 1^e herziening maakt de bouw van in beginsel 183 woningen mogelijk, waarvan 119 in het deel Carolus en 64 in het deel De Herven. Beide aantallen zijn als maxima in de regels opgenomen maar voor voldoende flexibiliteit is ook een afwijkmogelijkheid van 10% opgenomen.

	Carolus-De Herven 2011	gerealiseerd / te realiseren o.g.v. Carolus - De Herven 2011	te realiseren o.g.v. Carolus-De Herven, 1 ^e herziening 2017	totaal gerealiseerd, nog te realiseren
Carolus	ca. 350	80	119	199
De Herven	ca. 120	11	64	75
totaal	ca. 470	91	183	274

Van de aantallen in dit bestemmingsplan en die in het bestemmingsplan uit 2011 samen moet 25% in de sociale sector worden gebouwd. Dit is in de allonges bij de anterieure overeenkomsten met beide ontwikkelaars overeengekomen. Deze afspraken houden in dat (uitgaande van het maximaal totaal aantal woningen in het oude en herziene bestemmingsplan) in het deel Carolus minimaal 50 sociale sectorwoningen moeten worden gebouwd en in het deel De Herven minimaal 19 sociale sectorwoningen. De allonges maken een uitruil tussen beide gebieden mogelijk.

	totaal gerealiseerd, nog te realiseren	minimaal 25% sociale huur- en koopwoningen
Carolus	199	50
De Herven	75	19
totaal	274	69

Stedenbouwkundig plan

De Hervensedijk, de beplante wallen langs de Bruistensingel en Hervensebaan, het aanwezige waardevolle bomenbestand en de oost-west verlopende watergang en vijverpartij zijn de belangrijkste structuurdragers van het nieuwe stedenbouwkundig plan. Centraal staat de Parkway: een prominente noord-zuidverbinding die de entree van het nieuwe woongebied verbindt met de Hervensedijk en die de groene ruggengraat van het nieuwe woongebied vormt.

Ten noorden en ten zuiden van de watergang komen twee woonbuurten. De grondgebonden woningen in deze buurten sluiten in architectuur aan bij de al gerealiseerde woningen in de eerste fase van Carolus. De woningen kunnen twee-aaneen, vrijstaand of in een rij worden gebouwd. Ten zuiden van de al gerealiseerde woningen komt een compact woonblok met sociale huur- en koopwoningen.

De aanwezige groenblauwe kwaliteit, bestaande uit het waardevolle bomenbestand en de aanwezige waterpartijen, vormt aanleiding om de beplanting in de groenblauwe landschapszone richting de Heinis te versterken en om de waterrand in te zetten als een belangrijke kwaliteit voor het wonen in het gebied. Deze groenblauwe landschapszone is minimaal 15 meter breed. Er zijn twee bijzondere bouwblokken mogelijk met een eigenzinnig woonconcept: ze liggen vrij in de groenblauwe landschapszone en richten zich alzijds naar het groen en water.

Bomen

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan Carolus-De Herven zijn in 2010 in een Bomennotitie alle bomen in het gebied geïnventariseerd. De notitie hield ook een compensatie- en beplantingsplan in. Vanwege de herziening van dat bestemmingsplan is ook de Bomennotitie herzien. De herziene Bomennotitie is een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, in het bijzonder voor het behoud, de kap, de compensatie en de nieuw aan te planten bomen in de openbare ruimte van het nieuwe woongebied.

Het Bomenbeleidsplan van de gemeente 's-Hertogenbosch blijft uitgangspunt: de Bomennotitie is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook getoetst aan het nieuwe bomenbeleidsplan dat op 20 september 2017 door uw raad is vastgesteld. Ook het uitgangspunt dat de oorspronkelijke aanwezige bomen conform de oude Bomennotitie zoveel mogelijk blijven behouden, blijft gelden. De herziening van de plannen voor het nieuwe woongebied en ook de uitval van bomen in de tussentijd hebben er echter wel toe geleid dat op sommige plekken aanpassingen zijn gedaan.

In het plangebied worden negen bomen aangemerkt als monumentaal. Vier monumentale bomen in de groene randzone en langs de waterlijn kunnen worden behouden; drie essen, een plataan en een schietwilg vanwege de verwachte beperkte levensduur niet. Daarnaast is een aantal bomen vanwege hun aanzienlijke omvang langs de watergang als waardevol aangewezen. Vanwege de verwachte beperkte levensduur van deze bomen kan hiervan alleen een zomereik worden behouden.

Over de twee monumentale essen (176, 177) waarvoor in bestemmingsplan Carolus-De Herven een open ruimte was gelaten, geeft de Bomennotitie aan - zowel bij het ontwerp als bij dit vast te stellen plan - dat ze omvangrijke stormschade hebben en dat ze niet kunnen worden behouden. Nader onderzoek (Pius Floris Boomverzorging, Beoordeling 2 essen De Herven, kenmerk: MG/17/35908) heeft geconstateerd dat de bomen inderdaad gevoelig zijn voor breuk. Het ontstaan van kroonbreuk bij volwassen bomen is een teken dat de bomen de maximale grootte hebben bereikt. Het is een natuurlijk proces dat bomen vervolgens in de eindfase of aftakelingsfase belanden. De bomen zijn minder geschikt voor inpassing in een nieuw plan, waarbij de gevaarzetting onder en nabij de bomen toeneemt door intensivering van het grondgebruik (bouw en gebruik van nieuwe woningen).

Daarbij komt dat bij het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de (monumentale) essen in het plangebied zouden zijn getroffen door de essentaksterfte en dat de conditie van deze bomen als gevolg daarvan zo sterk achteruit zou gaan dat nut en noodzaak van een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing zijn komen te vervallen. Deze aanname en een zienswijze over beide bomen waren mede aanleiding voor het voornoemde nader onderzoek.

Hoewel daadwerkelijke aantasting door de essentaksterfte daarbij niet is geconstateerd, kan op basis van de landelijke trend worden gesteld dat vrijwel zeker is dat beide bomen ook hierdoor zullen worden aangetast, vervolgens eerst dode kroondelen ontwikkelen en waarschijnlijk afsterven. Gelet op de eindfase van beide bomen en de te verwachten afsterving door de essentaksterfte is ervoor gekozen deze bomen niet in het nieuwe plan in te passen. De verwijdering van beide bomen is betrokken in het compensatieplan voor alle monumentale, waardevolle en andere bomen die worden verwijderd.

Inclusief de compensatie vanwege de uitval van een aantal monumentale bomen worden minimaal 100 bomen in de maat 30-35 aangeplant en één bijzondere boom in de maat 60-70. De nieuwe bomen worden in eerste instantie ingezet om de groene rand te versterken op plekken waar deze nu te transparant is. Verder worden iepen aangeplant voor een stevige groenstructuur langs de Parkway. De resterende bomen worden aangeplant langs de waterrand en langs de straten en op de pleintjes / parkeerhoven. De bijzondere boom, een tamme kastanje, komt op de speelplek aan het water.

Beeldkwaliteitplan

In het kader van bestemmingsplan Carolus-De Herven heeft MTD Landschapsarchitecten een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan Carolus-De Herven is op 12 april 2011 tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en werd door de raad onderdeel gemaakt van de gemeentelijke Welstandsnota. Het nieuwe stedenbouwkundig plan maakt ook een nieuw beeldkwaliteitplan noodzakelijk: 'Beeldkwaliteitplan Carolus / De Herven 's-Hertogenbosch - herziene versie'. Het ontwerpbeeldkwaliteitplan lag tegelijk met deze herziening van bestemmingsplan Carolus-De Herven ter inzage. Uw raad wordt voorgesteld dit nieuwe beeldkwaliteitplan vast te stellen en het onderdeel te doen zijn van de gemeentelijke Welstandsnota. Ten opzichte van het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn aan het vast te stellen beeldkwaliteitplan voor elk deelgebied de welstandscriteria concreet - in tabelvorm - toegevoegd, op het gebied van volume & kapvorm, oriëntatie & rooilijn, architectuureis en mogelijke uitwerking.

Sociale woningbouw

Met de ontwikkelende partijen is - overeenkomstig de uitgangspunten van de Nota Wonen 2012 / de Woonagenda 2017 - overeengekomen dat minimaal 25 % van het totale programma in de sociale sector wordt gebouwd. In de allonges bij de overeenkomsten uit 2011 tussen gemeente en ontwikkelaars is afgesproken dat 'minimaal 25 % van het totale programma in de sociale sector moet worden gerealiseerd, waarvan minimaal de helft sociale huur [...] en voor het overige sociale koop, met dien verstande dat indien en voor zover binnen de aangrenzende locatie 'Carolus' / 'De Herven' meer dan 25 % sociaal wordt gerealiseerd deze verplichting voor onderhavige locatie wordt vermindert met het meerdere binnen de locatie 'Carolus' / 'De Herven'. Dit betekent dat in het deel Carolus minimaal ($25\% \times 199 =$) 50 woningen sociale huur- of koopwoningen moeten zijn en in het deel De Herven minimaal ($25\% \times 75 =$) 19 woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan waren hierover regels opgenomen. Deze zijn in het vast te stellen bestemmingsplan niet meer opgenomen. Dat van alle woningen in Carolus-De Herven minimaal 25% in de sociale sector moet worden gebouwd blijft echter onverkort van toepassing en is overeengekomen en vastgelegd in de allonges bij de anterieure overeenkomsten met beide ontwikkelaars. Regels hierover staan niet meer in het bestemmingsplan, omdat de afspraken tussen gemeente en ontwikkelende partijen al in voldoende mate hun beslag hebben gekregen in de allonges en het bestemmingsplan in geval van afspraken over energiedoelstellingen en de prijs van een sociale koopwoning een onvoldoende flexibel instrument is gebleken: worden zulke afspraken na vaststelling gemaakt, dan zou opnieuw herziening of afwijking van het bestemmingsplan nodig zijn. In de tweede plaats verwijzen de begripsbepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening voor 'sociale huurwoning' en 'sociale koopwoning' naar een gemeentelijke

(doelgroepen)verordening. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt bij de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen echter niet met een doelgroepenverordening. Het opnemen van regels die daarnaar verwijzen heeft dan ook niet het gewenste juridisch effect.

Energie en duurzaamheid

Vanuit de ambitie van een klimaatneutrale stad onderzoekt de gemeente 's-Hertogenbosch per project samen met de ontwikkelaar of er op het gebied van energiebesparing of duurzame-energieopwekking meer gedaan kan worden dan de wettelijke normen in het Bouwbesluit voorschrijven. Voor het deelgebied Carolus heeft de gemeente met de GEM Carolus aanvullende energieprestatieafspraken gemaakt. De sociale huur- en koopwoningen zullen met een EPC van 0 worden gerealiseerd worden. Om dit te kunnen realiseren stijgt de VON-prijs van de sociale (grondgebonden) koopwoningen met € 7.500 naar € 192.500. Niet alleen besparen de toekomstige bewoners zo op hun energierekening maar door de recente wijziging van de regeling voor hypothecair krediet kunnen kopers deze extra kosten ook financieren. (Vanaf 2018 bedraagt de extra financieringsruimte bij aankoop van zeer energiezuinige woningen (met EPC 0 of minder) € 25.000.) Voor de andere woningen in het plangebied zetten gemeente en ontwikkelaars hun overleg over energieprestatieafspraken voort.

Milieu- en overige aspecten

De afstand tot omliggende bedrijfsactiviteiten, de bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn geen belemmering voor het plan. De geluidbelasting stelt wel beperkingen. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen berekend op basis van een stedenbouwkundig plan waarin de situering van de woningen is uitgewerkt. Het (ontwerp)bestemmingsplan is echter een globaal eindplan waarin ruime bestemmings- en bouwvlakken worden aangeduid. Omdat de situering van woningen op basis van dit bestemmingsplan straks anders kan zijn, kunnen ook de bijbehorende geluidbelastingen afwijken. Bij dit (ontwerp)bestemmingsplan kan niet worden bepaald voor welke woningen welke geluidreducerende maatregelen redelijkerwijs kunnen of moeten worden geëist danwel welke maatregelen ervoor kunnen zorgen dat die uitwerking aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid voldoen. De ontheffing voor een hogere grenswaarde wordt dan ook niet op woningniveau maar op blokniveau verleend, met de voorwaarden conform de gemeentelijke Nota hogere grenswaarden. Ter borging van de uitvoering ervan is in de bouwregels van dit plan opgenomen dat aan die voorwaarden moet worden voldaan. Hieraan moet de aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst.

Naast deze milieuaspecten zijn ook andere ruimtelijke relevante aspecten onderzocht. Uit een explosievenonderzoek komt een verhoogde kans op de aanwezigheid van conventionele explosieven naar voren. Dit betekent dat voorafgaand aan de bouw hiernaar een nader onderzoek moet plaatsvinden. Een nader archeologisch onderzoek daarentegen is niet nodig: op basis van een verkennend archeologisch onderzoek blijkt een hoge mate van verstoring en dus een lage kans op archeologische vindplaatsen. Omdat het nieuwe stedenbouwkundig plan leidt tot een andere waterhuishouding, is een nieuwe watertoets gedaan. Daaruit volgt dat het nieuwe stedenbouwkundig plan hydrologisch neutraal kan worden ontwikkeld.

Er is zowel voor het deel Carolus als voor het deel De Herven een quick scan gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Uit deze quickscans volgt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan weliswaar beschermde diersoorten in de zin van de Wet natuurbescherming voorkomen maar dat het plangebied aannemelijk geen relevante betekenis heeft voor beschermde soorten in de Wet Natuurbescherming, behoudens mogelijk voor vleermuizen en in De Herven de buizerd. Uit het noodzakelijk aanvullend (vleermuizen)onderzoek is gebleken dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en is ook beoordeeld dat er geen buizerd broedt. De beoogde ontwikkeling van woningen in het plangebied is uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna uitvoerbaar.

Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente 's-Hertogenbosch en beide initiatiefnemers hebben in het kader van bestemmingsplan Carolus-De Herven anterieure overeenkomsten gesloten op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over de realisatie van sociale sectorwoningen, over kostenverhaal en over voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In deze overeenkomsten is ook vastgelegd dat de initiatiefnemers eventuele planschade voor hun rekening nemen.

Deze herziening van het bestemmingsplan Carolus-De Herven dwingt ook tot andere afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers. Daarom sluiten beide initiatiefnemers ieder een allonge op de eerdere anterieure overeenkomsten. Met beide allonges is het kostenverhaal verzekerd.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de relevante beleidsaspecten, het stedenbouwkundig plan, de milieuaspecten en overige aspecten (flora en fauna, archeologie) voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Burgerparagraaf

Op 17 mei 2017 vond in D'n Boerderij een informatieavond plaats over de tweede fase van Carolus-De Herven, voor omwonenden en andere belangstellenden. De initiatiefnemers, het architectenbureau Mulleners+Mulleners, MTD Landschapsarchitecten en de gemeente 's-Hertogenbosch hebben tijdens deze avond het nieuwe stedenbouwkundig plan en het nieuwe inrichtingsplan gepresenteerd. Deze presentatie en het verslag van de informatieavond zijn bijlagen bij deze toelichting.

Gemeente en initiatiefnemers organiseerden deze avond om bij omwonenden en andere belangstellenden hun mening te peilen over het nieuwe stedenbouwkundig plan en het nieuwe inrichtingsplan, bij wijze van inspraak. In het algemeen waren aanwezigen positief over de wijziging van een plan met hoogstedelijke bebouwing in een parkachtige setting in een plan met laagbouw in een meer groenstedelijke woonbuurt. Belangrijke aandachtspunten die daarmee samenhangen en die op de avond naar voren kwamen zijn de groene, ruime uitstraling van de Parkway, de speelgelegenheid, de nieuwe woningen aangrenzend aan de percelen van de Eerste Herven en de concentratie van sociale sectorwoningen in de zuidoosthoek van het plangebied. Naar aanleiding van de informatieavond vonden op het stadskantoor verschillende vervolgesprekken plaats. Voor een weergave van deze gesprekken verwijzen we naar hoofdstuk 7 van de toelichting.

Tijdens de informatieavond gaf een aantal bewoners aan dat er voor het grote aantal kinderen in deze nieuwe wijk te weinig speelgelegenheid zal zijn. Al in het overleg is de toevoeging van een extra speelplek gepresenteerd in het deelgebied De Herven. Omdat de speelplekken elk van relatief beperkte omvang zijn, hebben wij na het overleg gezocht naar mogelijkheden om een ruimere speelplek te creëren. Wij hebben ervoor gekozen om in het deelgebied Carolus een straat tussen het woongebied en de watergang te laten vervallen om zo meer ruimte voor de speelplek te maken. Er is zo ook de mogelijkheid ontstaan om, mits goed beveiligd, hier de relatie met het water aan te gaan. De (wegen)structuur is hierop aangepast, alsook de begrenzing van de bestemmingen Groen en Wonen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 september tot en met 30 oktober 2017 ter inzage. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 15 september 2017. De omwonenden zijn ook met een huis-aan-huisbrief over de terinzagelegging geïnformeerd. Er zijn elf zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is buiten de termijn van

terinzagelegging verzonden en ontvangen en is niet ontvankelijk. Deze zienswijze is echter gelijklopend aan die van een andere reclamant zodat ze toch inhoudelijk wordt behandeld. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte bij de nota zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten, in verband met de bescherming van persoonsgegevens, niet op internet worden geplaatst. In de nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 11. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten. De volledige weergave van de zienswijzen zelf en onze reactie daarop leest uw raad in bijlage 3 bij dit voorstel: Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'.

Het burgerinitiatief Werkgroep Noord-Natuur stemt niet in met de transitie van het bestaande bosje aan de noordzijde van het plangebied (de Hervensedijk) naar het beeld van een open dijklichaam en verzoekt om dit bestaande bosje te handhaven en verder te ontwikkelen. Deze zienswijze is *gegrond*: gemeente en Slokker Vastgoed hebben afgesproken dat de Hervensedijk haar natuurlijke uitstraling zal behouden en niet zal bestaan uit grastaluds met losstaande bomen, zoals in het ontwerpbeeldkwaliteitplan was voorzien en zoals was beschreven in de Bomennotitie. Nu is beoogd en opgenomen in de Bomennotitie dat de Hervensedijk haar natuurlijke en groene uitstraling zal behouden.

Bewoners van de Heermoesstraat (in het al gerealiseerde deel van Carolus) maken onder meer bezwaar tegen de concentratie en stedelijkheid van de nieuwe woningen tegenover hen. Wij merken hierover op dat met de introductie van grondgebonden woningen, ook in de groenblauwe landschapszone, het idee van een (hoog)stedelijke presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan is verlaten. Uitgangspunt is nu dat de hele wijk in plaats van een hoogstedelijk karakter een groenstedelijk karakter krijgt. De nu voorziene grondgebonden woningen hebben veel minder ruimtelijke impact dan het eerder beoogde appartementengebouw van 4 en 5 bouwlagen hoog.

Bewoners van de Eerste Herven maken bezwaar tegen de twee-aaneenwoningen aangrenzend aan hun perceel die in het geldende bestemmingsplan Carolus-De Herven nog niet mogelijk waren. Het is voor hen opmerkelijk dat nu monumentale bomen plaatsmaken, terwijl in de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan juist rekening is gehouden met de aanwezigheid ervan. Over de betreffende twee monumentale essen geeft de Bomennotitie aan - zowel bij het ontwerp als bij dit vast te stellen plan - dat ze omvangrijke stormschade hebben en dat ze niet kunnen worden behouden. Nader onderzoek heeft geconstateerd dat de bomen inderdaad gevoelig zijn voor breuk en dat ze minder geschikt zijn voor inpassing in een nieuw plan, waarbij de gevaarzetting onder en nabij de bomen toeneemt door intensivering van het grondgebruik (bouw en gebruik van nieuwe woningen). Daarbij komt dat bij het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de (monumentale) essen in het plangebied zouden zijn getroffen door de essentaksterfte en dat de conditie van deze bomen als gevolg daarvan zo sterk achteruit zou gaan dat nut en noodzaak van een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing zijn komen te vervallen. Deze aannames en deze zienswijze daarover waren aanleiding voor het voornoemde nader onderzoek. Hoewel daadwerkelijke aantasting door de essentaksterfte daarbij niet is geconstateerd, kan op basis van de landelijke trend worden gesteld dat vrijwel zeker is dat beide bomen ook hierdoor zullen worden aangetast, vervolgens eerst dode kroondelen ontwikkelen en waarschijnlijk afsterven. Gelet op de eindfase van beide bomen en de te verwachten afsterving door de essentaksterfte is ervoor gekozen deze bomen niet in het nieuwe plan in te passen. De verwijdering van beide bomen is betrokken in het compensatieplan voor alle monumentale, waardevolle en andere bomen die worden verwijderd. Bewoners van de Eerste Herven brengen wel *gegronde* zienswijzen naar voren over de flora- en faunaonderzoeken. In de flora- en faunaonderzoeken bij het ontwerpbestemmingsplan werd nog

niet getoetst aan de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden maar aan de oude Flora- en Faunawet. In de aangepaste rapporten is die toets wel gedaan. Deze toets aan de Wet natuurbescherming leidt overigens niet tot een andere conclusie: de beoogde ontwikkeling van woningen in het plangebied is uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna uitvoerbaar.

Ten aanzien van de zienswijzen van bewoners van de Weidekruidlaan over de inrichting van de openbare ruimte rondom hun woningen (onder meer over de keuze voor gras in plaats van een stoep, de keuze van een boomsoort, de locatie van een trafohuisje) wordt in het algemeen opgemerkt dat het bestemmingsplan deze inrichting niet voorschrijft en ook een eventuele andere inrichting toelaat. De gedetailleerde wijze van inrichting zal niet eerder dan voor de uitvoeringsfase definitief zijn. Daarbij worden de belangen van aanwonenden vanzelfsprekend meegewogen.

Bewoners van de Weidekruidlaan maken zich ook zorgen om de verkeersdruk op de Weidekruidlaan, als gevolg van het verkeer van en naar zowel het deel Carolus als het deel De Herven. Een aantal bewoners stelt voor om de fiets- en voetgangersbrug bij de groenblauwe zone ook toegankelijk voor auto's te maken en/of om een extra ontsluiting van de wijk op de Bruistensingel te maken. Hierover merken wij op dat, gelet op de verwachte verkeersproductie, de Weidekruidlaan geschikt is om het meeste bestemmingsverkeer van beide deelgebieden af te wikkelen. De gemeente kiest er expliciet voor om de brug over de watergang bij de groenblauwe zone alleen voor fietsers en voetgangers te maken, ter versterking van die groenblauwe zone en de beleving ervan. Gelet op dit belang en de inrichting van de Weidekruidlaan is er geen aanleiding om de verkeersstructuur aan te passen als gevolg van de verwachte verkeersdruk op de Weidekruidlaan. De Bruistensingel is binnen het gemeentelijke wegennet een belangrijke doorstroombaan die in verbinding staat met de snelweg. Met het creëren van extra aansluitingen op deze weg is de gemeente dan ook zeer terughoudend.

Lijst van wijzigingen

In de regels en de verbeelding zijn alleen ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een volledig overzicht hiervan leest uw raad in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'. Zo zijn in het vast te stellen bestemmingsplan geen regels over het aandeel sociale woningen meer opgenomen (zie hierboven onder Sociale woningbouw).

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. toelichting en regels bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'
2. verbeelding bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'
3. nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'
4. lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening'
5. beeldkwaliteitplan Carolus / De Herven 's-Hertogenbosch – herziene versie

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 6 maart 2018;

overwegende, dat met ingang van 18 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2018, reg.nr. 7424286, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

Gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond danwel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002312-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002312-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het 'Beeldkwaliteitsplan Carolus De Herven 's-Hertogenbosch' vastgesteld op 12 april 2011 in te trekken en het 'Beeldkwaliteitplan Carolus / De Herven 's-Hertogenbosch – herziene versie' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...6 maart 2018...
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening')**

I. De procedure

Op 17 mei 2017 vond in D'n Boerderij een informatieavond plaats. Slokker Vastgoed BV, GEM Carolus Den Bosch CV en de gemeente 's-Hertogenbosch hebben samen met Mulleners + Mulleners Architecten en MTD Landschapsarchitecten het nieuwe stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan toegelicht en ook het nieuwe inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hierna waren de presentatie van die avond en het nieuwe stedenbouwkundig plan beschikbaar op de gemeentelijke website.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' lag met de bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage van 18 september tot en met 30 oktober 2017 op het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. De stukken waren ook via internet raadpleegbaar. In deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 15 september 2017. De omwonenden zijn ook met een huis-aan-huisbrief over de terinzagelegging geïnformeerd.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan elf zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is buiten de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is niet ontvankelijk (reclamant 3). Deze zienswijze is echter gelijklozend aan die van reclamant 4, zodat ze toch inhoudelijk wordt behandeld.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte bij deze nota zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 11. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en *cursief* van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van de reactie en dat de zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Met inachtneming van de reactie op de zienswijzen hierna luidt de conclusie dat:

- de zienswijze van reclamant 1 gegrond is;
- de zienswijze van reclamant 4 onder c gegrond is;
- de overige zienswijzen ongegrond zijn.

IV. Ingediende zienswijzen

Reclamant 1

- a. Het burgerinitiatief Werkgroep Noord-Natuur heeft het Masterplan Natuur op Noord opgesteld. In dat plan is de lijn Heinis-Hervensedijk-Orthen een van de ecologische hoofdlijnen en daarin is het bestaande bosje [aan de noordkant van het plangebied] een relatief donker en besloten gebied dat belangrijk is voor natuur en landschap. Het restaurant D'n Boerderij, het bijbehorende parkeren en het voetgangersviaduct vormen hier nu al een barrière voor de natuur. Volgens de herziene Bomennotitie bij de toelichting zullen er meer bomen worden gekapt in het bosje bij de Hervensedijk. Deze worden elders in het plangebied gecompenseerd, met name langs de Bruistensingel. De bestaande breedte van het bosje van circa 25 meter wordt verminderd tot 16 meter en daarvan is 6 meter voor het parkeren [voor D'n Boerderij]. Volgens de Bomennotitie rest er dan een 'open dijk'. Het kappen en verwijderen van bomen en onderbegroeiing doet schade aan de ecologische en landschappelijke structuur van de Heinisdijk. De wandelroute over het viaduct verliest veel aan natuurbeleving. Werkgroep Noord-Natuur stemt niet in met de transitie van het bestaande bosje aan de noordzijde van het plangebied naar het beeld van een open dijklichaam. Het verzoek is het handhaven en ontwikkelen van het bestaande bosje tot een ecologische steppingstone in de grotere ecologische hoofdstructuur Heinis-Hervensedijk-Orthen.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de Bomennotitie op dit onderdeel aangepast. Gemeente en Slokker Vastgoed hebben afgesproken dat de Hervensedijk haar natuurlijke uitstraling zal behouden en niet zal bestaan uit grastaluds met losstaande bomen, zoals in het ontwerpbeeldkwaliteitplan was voorzien en zoals was beschreven in de Bomennotitie. Nu is beoogd en opgenomen in de Bomennotitie dat de Hervensedijk haar natuurlijke en groene uitstraling zal behouden. Hooguit kan - in overleg met de gemeente - onderbeplanting en het bomenbestand eventueel plaatselijk worden uitgedund. Daarmee behouden dijk en bos hun natuurbeleving.

Reclamanten 2

- a. De zienswijze van reclamanten 2 richt zich op de concentratie van woningen voor hun woningen aan de Heermoesstraat. Zij vrezen door het aantal woningen en de aaneenschakeling ervan (verkeers- en parkeer)overlast.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Carolus-De Herven zijn op dezelfde locatie 72 sociale huurwoningen voorzien, in een blok van 5 lagen hoog met daarnaast een blok van 60 koopappartementen, ook in vijf lagen. Een smalle strook aan de kant van de Heermoesstraat zou 4 lagen hoog zijn. De nu voorziene 19 sociale huurwoningen en 32 sociale koopwoningen in twee lagen met een kap hebben veel minder ruimtelijke impact: het aantal woningen en de bouwhoogte zijn aanzienlijk lager. Ook het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor af. Bovendien vervalt een toegang tot een parkeergarage recht tegenover de woningen aan de Heermoesstraat.



Uitsneden bestemmingsplan Carolus-De Herven en Carolus-De Herven, 1^e herziening

- b. Er zijn volgens reclamanten geen parkeercijfers bekend. Volgens het vorige plan zou een parkeerkelder worden gebouwd maar reclamanten weten niet hoe nu geparkeerd zal worden. De parkeervakken aan de Heermoesstraat bieden nu al vaak onvoldoende ruimte voor bewoners en bezoek. Dit komt ook omdat de hele wijk en de nabijgelegen scholen en bedrijven van de parkeerplaatsen gebruik maken.

De parkeergarage vervalt. Er worden voor de woningen wel voldoende parkeerplaatsen aangelegd, conform de Nota Parkeernormering 2016. In paragraaf 4.5 van de toelichting is de parkeerbalans uitgeschreven. In blok F - het blok woningen tegenover de woningen van reclamanten - zijn 92 parkeerplaatsen nodig en zijn er 87 voorzien. Er is echter een overloop voorzien naar de parkeerplaatsen aan de overkant van de Weidekruidlaan, de Parkway, in blok E en H. Hier zijn respectievelijk 4 en 3 parkeerplaatsen extra voorzien.

- c. In afwijking van het uitgangspunt dat de korrelgrootte en de stedelijkheid van de bebouwing richting de hoek Bruistensingel-Hervensebaan toenemen, nemen deze juist af.

De bouw van grondgebonden woningen in plaats van appartementen is een van de wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke uitgangspunten die de gemeenteraad op 22 september 2009 heeft vastgesteld. Deze gewijzigde uitgangspunten zijn beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting en met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) spreekt de gemeenteraad zich uit over deze gewijzigde uitgangspunten. Het oorspronkelijke centrale uitgangspunt met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur is een

duidelijke herkenbare (stedelijke) presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan, met behoud van het groene karakter. Met de introductie van grondgebonden woningen, ook in de groenblauwe landschapszone, is het idee van een (hoog)stedelijke presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan verlaten. Uitgangspunt is nu dat de hele wijk in plaats van een hoogstedelijk karakter een groenstedelijk karakter krijgt.

- d. Ook de variatie, menging en diversiteit in bebouwing die in de Ruimtelijke Structuurvisie en de Nota Wonen 2007 worden benadrukt, zien reclamanten niet terug. Van de beoogde parksetting met een maximum aan groen is slechts zeer beperkt sprake in een deel van het plan. De focus ligt sterk op het ruim opgezette gebied rond de Parkway, zowel de woningen als de groenvoorziening. Deze aandacht missen reclamanten 2 voor het gebied rond de Heermoesstraat en zij zien een disbalans tussen de bebouwing tussen de Heermoesstraat en de Hervensebaan en de rest van het plangebied.

Variatie, menging en diversiteit in bebouwing zijn ingegeven door de doelstelling van de gemeente 's-Hertogenbosch om alle doelgroepen op de woningmarkt woonruimte te kunnen bieden en om een eenzijdige opbouw van wijken en buurten te voorkomen. Met de realisatie van sociale huur- en koopwoningen en vrije sectorwoningen beantwoordt de ontwikkeling van Carolus-De Herven aan dat doel. Het is niet zo dat deze menging op blokniveau moet worden gerealiseerd. Dit is uit stedenbouwkundig maar ook met het oog op de economische haalbaarheid en beheer en onderhoud in de toekomst niet wenselijk. Voor de haalbaarheid van sociale woningbouw moeten deze woningen kostenefficiënt worden gebouwd. Dit leidt ertoe dat de architectuur en stedenbouwkundige opzet doorgaans een soberder opzet heeft. Niettemin is in het beeldkwaliteitplan ook bijzondere aandacht besteed aan beide aspecten in dit deel van Carolus-De Herven: het 'compact woonblok'. Omdat in dit compacte woonblok langere rijen van woningen worden gemaakt, worden de lengte van de rij en het dak gebroken door een aantal architectonische details en elementen, zoals verschil in gootdetail (verholen goot en goot met overstek), een verspringende nok en/of variatie in gevelkleur. Ook het materiaalgebruik (baksteen en (in ondergeschikt mate) aangevuld met stuc- of keimwerk en / of andere hoogwaardige en duurzame materialen) garandeert de eenheid maar biedt ook voldoende mogelijkheden tot variatie.

Reclamant 4

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de twee-aaneenwoningen aangrenzend aan zijn perceel die in het geldende bestemmingsplan Carolus-De Herven nog niet mogelijk waren. In de eerste plaats verwijst reclamant naar de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan en het beroep tegen de vaststelling ervan. Daarin komt naar voren aan dat de gekozen opzet zorgvuldig tot stand gekomen is met het oog op het inpassen van de monumentale bomen, het behouden van voldoende afstand tot de belendende woningen en het verzekeren van een goede ontsluiting van de woningen. Hierom is het aantal woningen in het noordoostelijk plandeel uitdrukkelijk verlaagd naar 11 en zijn de essen ter plaatse behouden. De toelichting [van het nieuwe bestemmingsplan] schenkt vrijwel geen aandacht aan het gewijzigde planologisch inzicht [op grond waarvan hier nu twee woningen mogelijk worden gemaakt] en biedt onvoldoende motivering. De nieuwe woningen achter zijn perceel leiden volgens reclamant tot direct zicht op zijn achtertuin en achtergevel en daarmee vergaande mate aantasting van zijn privacy, tot forse vermindering van zijn uitzicht en tot het nu geheel verdwijnen van het groene, rustige en ruime karakter van de omgeving. Hiermee brengt het plan een onevenredige aantasting van zijn woonklimaat met zich mee en is het in strijd met eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er heeft geen afweging plaatsgevonden van de belangen van omwonenden en het plan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Reclamant verzoekt om de bouwbaarheid van de twee woningen te schrappen.

Naar ons oordeel leidt de toevoeging van de twee woningen aan de oorspronkelijke rij van 11 woningen niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Omdat het behoud van de twee monumentale essen niet meer opportuun is (zie reactie onder b), ligt afronding c.q. invulling van de rij woningen in dit noordoostelijk deel van het plangebied in de rede. De Parkway wordt zo beter en helderder door bebouwing begeleid en er ontstaat geen onduidelijke open ruimte in de woningrij. Gelet op de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan op dit onderdeel en het belang van reclamant en zijn burens is ervoor gekozen om de bouwregels van de andere woningen in de rij één-op-één over te nemen en om het bouwvlak op eenzelfde afstand te leggen van de woning van reclamant en van de bouwvlakken

aan weerszijden. Daarmee zijn deze twee woningen stedenbouwkundig goed ingepast en vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen / het woon- en leefklimaat van reclamant.

- b. Reclamant vindt het opmerkelijk dat nu monumentale bomen plaatsmaken, terwijl in de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan juist rekening is gehouden met de aanwezigheid ervan. De toelichting motiveert niet dat de essen vanwege de verwachte beperkte levensduur niet kunnen worden behouden. Uit de bomennotitie blijkt niet welke schade deze bomen door storm zouden hebben geleden en ook niet dat de bomen een beperkte levensduur hebben. Uit de foto's die reclamant heeft bijgevoegd blijkt volgens hem niet dat de bomen in een slechte staat verkeren. De bomen vormen samen met de andere bomen een robuuste en waardevolle groenstrook en een grote meerwaarde voor het woon- en leefklimaat. De stormschade die de bomennotitie noemt, komt niet overeen met de feitelijke situatie en is dan ook geen gegronde reden zijn om deze monumentale bomen te verwijderen. De monumentale bomen dienen behouden te worden en om deze reden dient afgezien te worden van het realiseren van woningen op deze gronden van het plangebied. De bomencompensatie doet daaraan niet af, omdat de nieuwe bomen een aanzienlijk geringere waarde hebben, deze compensatie de aantasting van het woon- en leefklimaat en de ecologische situatie in dit deel van de wijk niet minder maakt.

Over de twee monumentale essen waarvoor in bestemmingsplan Carolus-De Herven een open ruimte was gelaten, geeft de Bomennotitie aan - zowel bij het ontwerp als bij dit vast te stellen plan - dat ze omvangrijke stormschade hebben en dat ze niet kunnen worden behouden. Nader onderzoek (Pius Floris Boomverzorging, Beoordeling 2 essen De Herven, kenmerk: MG/17/35908) heeft geconstateerd dat de bomen inderdaad gevoelig zijn voor breuk. Het ontstaan van kroonbreuk bij volwassen bomen is een teken dat de bomen de maximale grootte hebben bereikt. Het is een natuurlijk proces dat bomen vervolgens in de eindfase of aftakelingsfase belanden. De bomen zijn minder geschikt voor inpassing in een nieuw plan, waarbij de gevaarstelling onder en nabij de bomen toeneemt door intensivering van het grondgebruik (bouw en gebruik van nieuwe woningen). Daarbij komt dat bij het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de (monumentale) essen in het plangebied zouden zijn getroffen door de essentaksterfte en dat de conditie van deze bomen als gevolg daarvan zo sterk achteruit zou gaan dat nut en noodzaak van een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing zijn komen te vervallen. Deze aanname en en deze zienswijze over beide bomen waren mede aanleiding voor het voornoemde nader onderzoek. Hoewel daadwerkelijke aantasting door de essentaksterfte daarbij niet is geconstateerd, kan op basis van de landelijke trend worden gesteld dat vrijwel zeker is dat beide bomen ook hierdoor zullen worden aangetast, vervolgens eerst dode kroondelen ontwikkelen en waarschijnlijk afsterven. Gelet op de eindfase van beide bomen en de te verwachten afsterving door de essentaksterfte is ervoor gekozen deze bomen niet in het nieuwe plan in te passen. De verwijdering van beide bomen is betrokken in het compensatieplan voor alle monumentale, waardevolle en andere bomen die worden verwijderd.

- c. Reclamant merkt op dat de toelichting uitgaat van de Flora- en faunawet, terwijl inmiddels de Wet natuurbescherming in werking is getreden. Er ontbreekt een toets aan deze nieuwe wetgeving en daarmee ook een beoordeling of nieuw beschermde soorten onder de Wnb in het plangebied voorkomen.

Het rapport van het oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in het deelgebied De Herven is op dit onderdeel herzien. Bij de toelichting is nu dit gewijzigd rapport opgenomen. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft hier, behoudens voor vleermuizen en de buizerd, aannemelijk geen relevante betekenis voor beschermde soorten. De bomen met holtes, scheuren en kieren zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens vormen de solitaire bomen en bosschages een geschikt foerageergebied en migratieroute voor vleermuizen. De bomen, struiken en overige beplanting zijn geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. Uit het noodzakelijk aanvullend onderzoek (zie reactie onder e) is gebleken dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en is ook beoordeeld dat er geen buizerd broedt. De beoogde ontwikkeling van woningen in het plangebied is uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna uitvoerbaar.

- d. Volgens reclamant zijn, op grond van eigen waarneming en gezien het huidige karakter groene karakter van het gebied, beschermde diersoorten zeer frequent aanwezig, in elk geval eekhoorns. Omdat alle ecologische functies van de planlocatie geheel of gedeeltelijk komen te vervallen, is volgens reclamant twijfelachtig of in de directe omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig blijft en zal zonder meer sprake zijn van een significante afname van geschikt leefgebied binnen de stedelijke omgeving van het plangebied en van verstoring van beschermde zoogdieren.

Het herziene rapport van de quickscan besteedt nader aandacht aan de eekhoorn. Eekhoorns leven in loofbos, naaldbos of gemengd bos maar ook in tuinen, parken en houtwallen in de buurt van bos. Het voorkomen van eekhoorns in de bebouwde kom is nauw gerelateerd aan het voedselaanbod. Daarom heeft de locatie aannemelijk hoogstens een rol als foerageergebied: (bolvormige) nestlocaties zijn niet aangetroffen. Het voedsel van de eekhoorn bestaat hoofdzakelijk uit boomzaden, kegels van naaldbomen, bladeren, bessen, paddenstoelen en eieren. De aanwezige bomen bieden voor eekhoorns algemeen leefgebied. Volgens het rapport blijven veel grote bomen die geschikt zijn als voedselbron en -producent behouden. (Er is bovendien voldoende bomencompensatie en ook het bos op de Hervensedijk blijft behouden.) Ook zijn geen overige sporen van eekhoorn aangetroffen. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een significante afname van het leefgebied van de eekhoorn. Wat betreft het leefgebied van andere beschermde zoogdieren blijft de conclusie in het herziene rapport hetzelfde: alle soorten waarvoor de locatie een relevante functie heeft betreffen algemene soorten en voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien is een deel van de planlocatie na de herinrichting weer geschikt leefgebied voor een aantal soorten en is in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat waar potentieel aanwezige zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden.

- e. Uit het vleermuizenonderzoek kan niet worden afgeleid dat het onderzoek aan het Vleermuizenprotocol voldoet en daarmee voldoende zorgvuldig is uitgevoerd: er worden bij de inventarisatie geen tijden genoemd, zodat niet duidelijk is of het een ochtend- of avondronde betreft en ook is niet duidelijk welke delen van het plangebied zijn onderzocht. Reclamant neemt frequent vleermuizen waar, terwijl het onderzoek constateert dat het plangebied voor de waargenomen gewone dwergvleermuizen en laatvliegers geen relevante functie heeft en de rosse vleermuizen slechts kortstondig en in een klein aantal worden waargenomen. Volgens het onderzoek zijn er nabij de achtertuin van reclamant en de monumentale bomen vliegroutes maar is er sprake van een structuurrijke omgeving met voldoende alternatieven. Het is volgens reclamant onduidelijk waaruit dit blijkt en welke alternatieven er zijn. Volgens hem kan niet worden volgehouden dat er voldoende alternatieven zijn als het plangebied wordt ingevuld. De gevolgen van de planvorming voor vleermuizen worden volgens reclamant onderschat.

Het rapport van het vleermuizenonderzoek beschrijft in hoofdstuk 2 de onderzoeksmethode conform het Vleermuizenprotocol. De structuurrijke omgeving die alternatieven biedt zijn de bomen die in laanstructuren worden geplant en de te behouden boomstructuren langs de Hervensedijk, de watergang en de groenblauwe zone langs de Bruistensingel. De waarnemingen van reclamant vormen geen aanleiding om de conclusie van het vleermuizenonderzoek te herzien: de te slopen bebouwing en de te kappen bomen op de locatie hebben geen functie als verblijfplaats voor vleermuizen; de planlocatie is geen essentieel onderdeel van het functioneel habitat.

- f. Onduidelijk is welke maatregelen genomen moeten worden en of deze maatregelen redelijkerwijs mogelijk zijn om negatieve effecten voor de buizerd te voorkomen. Ook merkt reclamant op dat de periode van het broedseizoen waarin geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd te beperkt is (15 maart t/m 15 juli). Sommige soorten zoals de ter plaatse voorkomende houtduif houden een langer broedseizoen. Tenminste moet voorafgaand aan de kap nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedsel plaatsvinden.

In het kader van vogels in het plangebied merkt het rapport van de quickscan op dat significant negatieve effecten voor roofvogels kunnen worden uitgesloten, mits rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid van de buizerd: de buizerd is de enige voorkomende roofvogel. In het aanvullend onderzoek (naar vleermuizen) is beoordeeld dat er geen buizerd broedt. Met de buizerd moet op dezelfde manier rekening worden gehouden als met de andere vogelsoorten in het plangebied. Het rapport meldt dat de start van het broedseizoen afhankelijk is van bepaalde

klimatologische omstandigheden en indicatief de periode 15 maart tot en met 15 juli betreft. Alle nesten zijn tijdens de feitelijke broedperiode beschermd. Voorafgaand aan de kap worden de bomen op de planlocatie hierop geïnspecteerd.

- g. De bijlagen bij de toelichting waren niet via ruimtelijkeplannen.nl in te zien, zodat de publicatie niet op voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden en de terinzagelegging in strijd is met artikel 3:11 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierom moet de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw plaatsvinden.

De bijlagen bij de toelichting zijn niet op ruimtelijkeplannen gepubliceerd. Ze waren echter direct beschikbaar via de gemeentelijke website en op het stadskantoor en ze waren ook direct opvraagbaar bij de behandelend ambtenaar. Naar deze vindlocaties en de behandelend ambtenaar wordt in de publicatie verwezen. Dat reclamant over de bijlagen heeft kunnen beschikken blijkt uit zijn verwijzing ernaar en beoordeling van onder meer de bomannotitie en het flora- en faunaonderzoek. Dit eventueel gebrek in de terinzagelegging heeft reclamant dan ook niet in zijn belang geschaad.

Reclamanten 5 t/m 11

- a. Reclamanten 5 verwachten een tekort aan parkeerplaatsen, parkeeroverlast en opstoppen als gevolg van bijvoorbeeld bezorgdiensten als de huidige parkeerplaatsen aan de Heermoesstraat bij de aansluiting op de Weidekruidlaan komen te vervallen. Reclamanten wensen daarom meer parkeerplaatsen. Veel bewoners hebben twee, grotere auto's die niet op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Zie reactie op reclamanten 2 onder b: er worden in de hier relevante blokken woningen E, F en G voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De aanleg van meer parkeerplaatsen dan nodig weegt naar ons oordeel niet op tegen het belang van voldoende goede groen- en speelvoorzieningen in de wijk. Het profiel van de Weidekruidlaan is voldoende breed om een stilstaande auto, bestelbus of vrachtwagen te passeren; auto's hoeven hiervoor niet gebruik te maken van parkeerruimte naast de weg. Bezorgdiensten kunnen ook opstellen op de openbare parkeerplaatsen in de zijstraten.

- b. Reclamanten 5, 6, 7, 9, 11: in het plan zijn aan de oostzijde van de rijbaan twee stoepen ingetekend; een langs de rijbaan en een langs de voortuinen. Ook aan de westzijde is een stoep ingetekend. Reclamanten verzoeken om de stoep langs de rijbaan te vervangen door meer groen (gras). Deze stoep ligt op 6 meter van de andere stoep aan die kant en heeft geen toegevoegde waarde. Deze stoep kan ook uitnodigen tot langer parkeren langs de rijbaan, wat in het bestemmingsplan niet is toegestaan. Ook elders in de wijk is geen stoep gesitueerd langs de rijbaan en ook levert dat geen belemmering op. Een groene invulling past beter in het groene karakter van de wijk en geeft wat extra speelruimte voor de kinderen, nu ook de speelruimte wegvalt die aan de overkant van de straat was voorzien. Speelruimte voor de deur, waarbij kleine kinderen in het zicht van de ouders zijn, is zeer gewenst.

In het bestemmingsplan heeft de gemeente zich ervan vergewist dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Het inrichtingsplan toont hoe hieraan kan worden voldaan. Het inrichtingsplan toont daarnaast onder meer hoe het profiel van de Parkway is bedacht. Dit profiel is binnen de bestemming Verkeer mogelijk. Het bestemmingsplan schrijft deze inrichting niet voor en laat ook een eventuele andere inrichting toe. De gedetailleerde wijze van inrichting zal niet eerder dan voor de uitvoeringsfase definitief zijn. Daarbij worden de belangen van aanwonenden vanzelfsprekend meegewogen.

- c. Reclamanten 5, 6, 8, 9, 10, 11: er spelen veel kinderen om het huizenblok Weidekruidlaan 102-114. Omdat de verkeersdruk op de Weidekruidlaan fors zal toenemen, ontstaan hier naar verwachting onveilige situaties. Reclamanten verzoeken daarom om de geplande aansluiting van de Weidekruidlaan op de Heermoesstraat alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk te maken, zoals bij de Honingklaverstraat om dezelfde reden.

Zie reactie onder b. Verder: in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan is de aansluiting van de Heermoesstraat op de Weidekruidlaan er ook voor auto's. De kruising wordt als plateau uitgevoerd (zie onder e), zodat het verkeer ter plaatse wordt geremd. Zo blijft een veilig verblijfs- en voor kinderen speelklimaat bestaan.

- d. Reclamanten 5 en 9 verzoeken om de aanplant van een ander type boom in plaats van de Ulmus New Horizon langs de Weidekruidlaan, omdat zij in de achtertuin al weinig zon hebben en ze met een ander type boom meer zon in de voortuin houden. Reclamanten stellen de Gleditsia Sunburst voor die ook in de Honingklaverstraat en de Heermoesstraat staat en die langzaam groeit en een open kruin heeft.

Zie reactie onder b. Verder: de Ulmus New Horizon (een iep) is een boomsoort die aan de ene kant de Parkway mooi kan geleiden en die aan de andere kant een minder zware boom is met een los silhouet. Bovendien geeft afstand van de bomen tot de woningen voldoende ruimte voor lichtinval en bezonning.

- e. Reclamanten 6, 8, 10 en 11 zijn blij met de verkeersremmende maatregelen maar er zijn ook nadelen aan verkeersdrempels zoals [auto]schade en trillings- en geluidhinder. Mogelijk zijn er andere mogelijkheden. Reclamanten verzoeken daarom om een onderbouwing van de keuze voor drempels. Reclamant 7 stelt dat de bewoners van het Hervensche Park die via de Weidekruidlaan moeten rijden door deze rechte weg worden uitgenodigd om dit stuk snel af te leggen en dat daarom snelheidsbeperkende maatregelen moeten worden gerealiseerd. De bewoners van de Weidekruidlaan worden daarmee opgezadeld met een probleem dat niet te wijten is aan deze bewoners. Hij vraagt op basis waarvan in bepaalde delen van de wijk wel verkeersdrempels worden gesitueerd en in andere delen niet. Als verkeersdrempels toch nodig zijn, dan moet rekening worden gehouden met de richtlijnen voor drempels, plateaus en uitritten van het CROW. Voor verkeersdrempels heeft het CROW in publicatie 172 richtlijnen opgesteld die aangegeven dat een goede drempel op tenminste 8 meter uit de straathoek ligt om verwarring met een uitrit te voorkomen. Als vrachtwagens de weg gebruiken bedraagt die afstand minimaal 15 meter. Volgens reclamant lijkt de situering van de verkeersdrempels niet overeen te komen met deze richtlijn.

Zie reactie onder b. Verder: plateaus worden aangelegd conform de standaard-wegenbouwdetails van de gemeente 's-Hertogenbosch en voldoen aan de technische eisen en specificaties die landelijk gelden voor zulke snelheidremmende maatregelen. De ervaring leert dat drempels en of plateaus het meest effectief zijn om de rijsnelheid in een 30 km/uur-zone af te dwingen. Alternatieven als wegversmallingen, sluisjes en dergelijke zijn in straten met een beperkt verkeersaanbod veel minder effectief. In het plan zijn in de Weidekruidlaan op de kruisingen plateaus voorzien. De plateaus liggen op een effectieve afstand van elkaar, variërend van 40 tot 85 meter. De inrichting van de weg, inclusief de snelheidremmende maatregelen, zorgt ervoor dat ook effectief de rijsnelheid beperkt wordt. Dit is overigens geheel in lijn met de uitgangspunten van de CROW-richtlijnen.

- f. Reclamanten 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 maken zich zorgen om de verkeersdruk op de Weidekruidlaan. Er zullen gelet op het type huizen naar verwachting veel huishoudens met twee auto's zijn; volgens reclamanten 7 en 8 veel meer dan in het oorspronkelijke plan met appartementen. De Weidekruidlaan is de toegangsweg voor een groot deel van Carolus en het Hervensche Park. Reclamanten verzoeken om de het plan zo aan te passen dat de verkeersdruk op de Weidekruidlaan verder beperkt (gehouden) wordt.
 - o Reclamanten 5, 6, 8, 9, 10, 11 stellen voor om de brug aan de westzijde ook voor auto's toegankelijk te maken om zo de verkeersdruk te spreiden. Volgens reclamanten 6 en 8 is de aanleg van minder parkeerplaatsen aan de Weidekruidlaan een extra argument daarvoor: er is namelijk geen plek meer voor bijvoorbeeld bezorgdiensten en die zouden nu meteen tot opstoppingen leiden.
 - o Reclamanten 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 verzoeken om een aansluiting op de Bruistensingel vanuit het Hervensche Park te heroverwegen en voeren daarbij het volgende aan:
 - o De kans op sluipverkeer via de Weidekruidlaan naar de Bruistensingel wordt volgens reclamant 7 niet groot geacht. Om sluipverkeer te voorkomen opperen reclamanten om beide bruggen fiets- en voetgangersbruggen te maken en om het deel van de weg [de Parkway] in het Hervensche Park een andere naam te geven.

- o De aansluiting kan worden gecombineerd met het terugbrengen van het aantal rijstroken van de Bruistensingel van 2x2 naar 2x1:
 - Dit maakt de weg beter oversteekbaar voor kinderen uit Carolus-De Herven die aan de overkant ervan naar school gaan.
 - Reclamant 7 vergelijkt deze aanpassing van het profiel met die van de Sint Teunislaan en de Vughterweg en benadrukt dat dit een aantal problemen in en rondom de wijk Carolus-De Herven oplost.
 - Volgens reclamanten sluit deze aanpassing aan op de Actualisatie Koersnota 2017 die beoogt op een aantal plekken in de stad een verluwing van verkeer te realiseren en die daarmee doelt op het herinrichten van (oude) stedelijke infrastructuurassen die overgedimensioneerd zijn. Reclamant 7: hoewel de Bruistensingel niet specifiek wordt genoemd, is deze weg een oude infrastructuur die in ieder geval deels overgedimensioneerd is. Reclamant verwijst naar een rapport waaruit blijkt dat, met de gemeten verkeersintensiteit van de Bruistensingel tussen Reitscheweg en Eerste Reitse Dreef en een doorkijk naar 2030, de aanpassing van het dwarsprofiel een realistische mogelijkheid is. Ook de huidige (tijdelijke) versmalling van de Bruistensingel van twee naar één rijstrook ter hoogte van de Eerste Reit leidt niet tot noemenswaardige onoverkomelijke problemen.
 - Het versmallen (van een deel) van de Bruistensingel past in de visie van Werkgroep Noord. De Bruistensingel met 2x2 rijstroken, voorsorteerstroken, flauwe bochten en rechte stukken heeft teveel een verkeerskarakter. De werkgroep stelt voor de Bruistensingel in te richten als een stedelijke parkweg met twee rijstroken gescheiden door een parkachtige middenberm. Dit vermindert de barrièrewerking van de Bruistensingel waardoor Carolus-De Herven geen wooneiland wordt maar een deel van de woonwijk Noord. Het leidt ook tot een betere landschappelijke inpassing en maakt het mogelijk om de Heinis meer bij de woonwijken te betrekken.
 - De aanpassing vermindert ook de geluidsoverlast en andere milieuhinder. Ook nodigt de weg zo minder uit tot harder rijden dan de toegestane snelheid. Door de aanpassing is er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarden op de eerstelijnswoonwijken in het plan en is de ontwerpbesluiting [voor een ontheffing voor een hogere grenswaarde] niet meer nodig.
 - De aanpassing is volgens reclamant 7 eenvoudig en zonder hoge kosten mogelijk door van iedere rijbaan een rijstrook te verwijderen, door bijvoorbeeld aanpassing van belijning en strategisch plaatsen van enkele obstakels. Een slimme keuze hierin leidt tot een betere leefomgeving in dit deel van 's-Hertogenbosch, zowel in Carolus-De Herven als andere aangrenzende woongebieden (De Buitenpepers, De Slagen).
 - De aanpassing neemt het bezwaar weg dat een aansluiting van het Hervensche Park op de Bruistensingel een probleem voor de verkeersveiligheid of de verkeersdoorstroming zou zijn. Een enkele rijstrook is makkelijk te overzien voor in- en uitvoegend verkeer van en naar het Hervensche Park en de vrijgekomen rijstrook kan eventueel worden gebruikt als in/uitvoegstrook.
 - Reclamant 7 oppert dat in plaats van een herdimensionering van de hele Bruistensingel eerst gekeken kan worden naar het deel tussen kruispunt Hervensebaan/Zandzuigerstraat en Balkweg/Harendonkweg.

Hoewel de Weidekruidlaan het meeste verkeer zal verwerken, is deze weg een erftoegangsweg die alleen gebruikt gaat worden door bestemmingsverkeer: verkeer met een bestemming in de directe en nabije omgeving, zonder doorgaand (vreemd) verkeer. Gelet op de vuistregel dat elke woning 5 per dag vijf autoritten produceert, is (de inrichting van) de Weidekruidlaan geschikt om het meeste bestemmingsverkeer van beide deelgebieden (De Herven en Carolus) af te wikkelen. Een kleiner deel zal via de Heemstraat in- en uitrijden en een ander klein deel rijdt meteen na de entree van de wijk naar links. De gemeente kiest er expliciet voor om de brug over de watergang bij de groenblauwe zone alleen voor fietsers en voetgangers te maken, ter versterking van die groenblauwe zone en de beleving ervan. Gelet op dit belang en de inrichting van de Weidekruidlaan is er geen aanleiding om de verkeersstructuur aan te passen als gevolg van de verwachte verkeersdruk op de Weidekruidlaan.

De Bruistensingel is binnen het gemeentelijke wegennet een belangrijke doorstroomas die in verbinding staat met de snelweg. Met het creëren van extra aansluitingen op deze weg is de gemeente dan ook zeer terughoudend. Bij verkeersdruk op de Hervensebaan (bij de verkeerslichten met de Bruistensingel) is sluipverkeer via Carolus-De Herven wel degelijk een risico. Een hoge verkeersdruk op de kruising Bruistensingel-Hervensebaan wordt met name in de spits ervaren en bij filevorming of een calamiteit op de rijksweg A2. Het voorstel om de capaciteit van de Bruistensingel terug te brengen naar 2x1 is niet realistisch en I/C-technisch onhaalbaar. De Bruistensingel is en blijft een belangrijke doorstroomas met een profiel van 2x2 rijstroken en een middenberm. Zowel in het kader van de Koersnota als bij de Actualisatie Koersnota is geen sprake van zo'n profielwijziging of het terugdringen van de capaciteit op deze weg.

- g. Reclamanten 6, 7, 8, 9, 10, 11 merken op dat met het nieuwe bestemmingsplan het vrije uitzicht verdwijnt uit hun woningen die zijn verkocht als 'herenhuizen aan het park'. De ruimte tegenover hun woningen heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Water' en daarmee behouden zij vrij uitzicht vanuit hun perceel. In het oorspronkelijke plan was het stuk grond tegenover hun percelen, aan de overzijde van de Weidekruidlaan, groen ingevuld. Ook in het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan was hier een parkje gepland. In de nieuwe situatie is dat vrije uitzicht beperkt, wat volgens reclamanten leidt tot verminderde woonlust en waardevermindering. Reclamanten verzoeken om de bebouwing zodanig te plaatsen dat het uitzicht gelijk blijft met het uitzicht dat zou ontstaan bij uitvoering van het vigerende bestemmingsplan zoals dat op 12 april 2011 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch is vastgesteld.

De bouw van grondgebonden woningen in plaats van appartementen leidt er aan de Weidekruidlaan toe dat hogere appartementengebouwen haaks op de Parkway plaatsmaken voor langere rijen van 5 tot 7 woningen die die Parkway begeleiden. De doorzichten en het openbaar groen aan weerszijden van de appartementengebouwen komen daarmee te vervallen. Dat geldt echter ook voor de hoogbouw die plaatsmaakt voor laagbouw. Daarmee ontstaat meer openheid in het gebied en – met de beoogde groene inrichting – een meer groenstedelijk (in plaats van hoogstedelijk) karakter. De bewoners van de Weidekruidlaan worden aldus niet onevenredig benadeeld door deze gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Als reclamanten niettemin van mening zijn dat zij vanwege het plan planschade lijden, dan kunnen zij tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Daarbij maakt een onafhankelijk adviseur bij de beoordeling van zo'n aanvraag een vergelijking tussen de maximale invulling van de huidige en de nieuwe juridisch-planologische situatie.

- h. Reclamant 7 merkt op dat aan de Weidekruidlaan op een vrij prominente en zichtbare locatie tussen twee rijen woningen een elektriciteitshuis is gesitueerd. Reclamant verzoekt om dit huisje op een minder prominente plek in de wijk te situeren of geheel te omsluiten met een wintergroene beplanting, bijvoorbeeld een hekwerk met hедера, zodat het elektriciteitshuisje visueel wegvalt in de omgeving.

Het trafohuisje moet op de route van de K&L-strook staan. Op deze route zal het trafohuisje in het deelgebied Carolus altijd in meer of mindere mate zichtbaar zijn. Ook op de nu ingetekende locatie is het trafohuisje zichtbaar maar niet in onevenredig belastende mate voor omwonenden of het stedenbouwkundig beeld. Overigens staat het bestemmingsplan niet in de weg aan een eventueel andere locatie (Het trafohuisje kan desgewenst groen worden 'ingepakt'. Zie ook reactie onder b: de gedetailleerde wijze van inrichting zal niet eerder dan voor de uitvoeringsfase definitief zijn en daarbij worden de belangen van aanwonenden vanzelfsprekend meegewogen.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1^e herziening')**

I. Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- In artikel 1 zijn de volgende begripsbepalingen vervallen, omdat de betreffende begrippen niet in de regels voorkomen:
 - o lid 1.34 sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - o lid 1.35 sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 185.000;

De daaropvolgende begripsbepalingen zijn doorgenummerd.

- In lid 6.2.2 zijn de volgende regels vervallen:
 - o c. minimaal 25% van het totaal aantal woningen in dit plan en in het bestemmingsplan Carolus-De Herven samen ten noorden van de watergang in beide plannen moeten sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen zijn;
 - o d. de woningen als bedoeld onder c moeten zijn gebouwd als tweederde deel van het maximaal aantal woningen als bedoeld onder b is gebouwd;
 - o f. minimaal 25% van het totaal aantal woningen in dit plan en in het bestemmingsplan Carolus-De Herven samen ten zuiden van de watergang in beide plannen moeten sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen zijn;
 - o g. de woningen als bedoeld onder f moeten zijn gebouwd als tweederde deel van het maximaal aantal woningen als bedoeld onder e is gebouwd;

De daaropvolgende regels zijn doorgenummerd en verwijzingen ernaar zijn gewijzigd.

- In lid 6.2.2 zijn de volgende regels toegevoegd:
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden al dan niet in afwijking van de andere regels in dit lid de volgende regels:
 - de minimale goothoogte is 9 meter;
 - bij de toepassing van een kap is de maximale bouwhoogte 11 meter;
 - het bepaalde onder g en in lid 1.30 is niet van toepassing;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag 10% van het bouwvlak worden bebouwd tot een bouwhoogte van 10 meter; het bepaalde onder f is voor dit deel van het bouwvlak niet van toepassing;
- In lid 6.4.1 zijn de volgende regels gewijzigd:
 - o Aan a.1 en a.2 zijn toegevoegd: 'mits het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast';
- In lid 6.4.1 zijn de volgende regels vervallen:
 - o a.3. het bepaalde in 6.2.2 onder c en d respectievelijk onder f en g is onverminderd van toepassing, met inachtneming van het bepaalde onder b in dit lid als daaraan toepassing is gegeven.
 - o b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder c en/of f, mits 25% het totaal aantal woningen in dit plan en in het

bestemmingsplan Carolus-De Herven samen sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen zijn.

- In artikel 9 is de volgende regel gewijzigd:
 - o Onder a.1 is de zinsnede 'dit is niet van toepassing op het bepaalde in 6.2.2 onder c en d respectievelijk f en g, onverminderd de bevoegdheid als bedoeld in 6.4.1 onder a' vervallen.
- Aan de regels is, gelet op de verwijzing in lid 6.2.2 onder j onder 5 de bijlage 'Akoestisch onderzoek Carolus-De Herven' toegevoegd.

Verbeelding

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Carolus-De Herven, 1e herziening' ambtshalve in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

- In beide bouwvlakken in de groenblauwe landschapszone is de aanduiding van een minimale bouwhoogte vervangen door de 'specifieke bouwaanduiding 1 (sba-1)'; de bijbehorende bouwregels worden hierboven beschreven;
- Aan het bouwvlak ten noorden van de watergang is de specifieke bouwaanduiding 2 (sba-2)' toegevoegd; de bijbehorende bouwregels worden hierboven beschreven.
- Aan de noordoostkant van de Weidekruidlaan worden vijf strookjes van 1 à 2 meter diep / breed als Wonen bestemd ten behoeve van het parkeren van de aangrenzende woningen;
- Ook aan de noordoostkant van de Weidekruidlaan is aan de Hervensedijk vanwege een grondruil tussen gemeente en ontwikkelaar een stuk grond bestemd voor Groen in plaats van Wonen en vice versa.
- Het bouwvlak aan de Weidekruidlaan is 1 meter verdiept en is nu 13 meter diep in plaats van 12.
- De rooilijnen van (het bouwvlak van) het compacte woningblok aan de Heemstraat zijn aan de west- en oostkant in het verlengde gelegd van de al gerealiseerde woningen ten noorden daarvan.