



's-Hertogenbosch

A
(2-2)

Bestemmingsplan
Hinthamerpoort Noord
(Barten Noord)



's-Hertogenbosch

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

28 JUNI 2005

Mij bekend,
hoofd bureau RONO

1007011

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Bestemmingsplan Hinthamerpoort Noord (Barten Noord)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

22 maart 2005

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

januari 2005

Inhoud

A. Toelichting	7
1. Aanleiding en doel	9
2. Huidige situatie	11
2.1 Ligging en begrenzing van het gebied	11
2.2 Geldend bestemmingsplan	12
2.3 Huidige ruimtelijke structuur en functies	12
2.4 Cultuurhistorie en archeologie	15
3. Planologisch kader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. Randvoorwaarden en programma	19
5. Stedenbouwkundig plan 'Hinthamerpoort'	23
6. Milieu-aspecten	29
6.1 Wegverkeerslawaaï	29
6.1.1 Geluidszones Wet Geluidhinder	31
6.1.2 Akoestisch onderzoek nieuwe situaties in zones langs wegen	29
6.1.3 Verzoek hogere waarden	31
6.1.4 Aanvullende geluidsvoorschriften	31
6.2 Lucht	31
6.3 Hinder en gevaar	32
6.4 Bodem	32
6.5 Integraal waterbeheer	33

6.6	Watertoets	34
6.7	Duurzaam bouwen	34
6.8	Duurzame energie-aanpak	35
6.9	Intensief ruimtegebruik	35
6.10	Kabels en leidingen	35
7.	Civieltechnischeaspecten	37
7.1	Riolering	37
7.2	Waterbeheersing	38
8.	Economische uitvoerbaarheid	39
9.	Juridische aspecten	41
9.1	Inleiding	41
9.2	Bestemmingen	41
10.	Vooroverleg en inspraak	45
10.1	Overleg	45
10.2	inspraak	47
B.	Voorschriften	v-1
	Paragraaf I – Inleidende bepalingen	v-3
	Artikel 1 – Begripsbepalingen	v-3
	Artikel 2 – Wijze van meten	v-7
	Paragraaf II – Bestemmingsregeling	v-9
	Artikel 3 – Wonen (W)	v-9
	3.1 Doeleindenomschrijving	v-9
	3.2 Bebouwing	v-10
	3.2.1 Hoofdbebouwing	v-10
	3.2.2 Erfbebouwing	v-10
	3.3 Gebruiksvoorschriften	v-11
	3.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-11
	Artikel 4 – Gemengde doeleinden (GD)	v-12
	4.1 Doeleindenomschrijving	v-12
	4.2 Bebouwing	v-12
	4.2.1 Gebouwen	v-12
	4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	v-12
	4.3 Vrijstelling ander soort bedrijf	v-13
	4.4 Gebruiksvoorschriften	v-13
	4.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-13

Artikel 5 – Maatschappelijke dienstverlening (M)	v-14
5.1 Doeleindenomschrijving	v-14
5.2 Bebouwing	v-14
5.2.1 Gebouwen	v-14
5.3 Gebruiksvoorschriften	v-15
5.4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-15
Artikel 6 – Verblijf (VB)	v-16
6.1 Doeleindenomschrijving	v-16
6.2 Bebouwing	v-16
6.3 Gebruiksvoorschriften	v-16
6.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-16
Paragraaf III – Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden	v-17
Artikel 7 – Algemene vrijstellingsbevoegdheid	v-17
Artikel 8 – Algemene wijzigingsbevoegdheid	v-18
8.1 Wijziging	v-18
8.2 Procedure bij wijziging	v-18
Paragraaf IV – Algemene bepalingen	v-19
Artikel 9 – Bepaling ter algemene bescherming van het plan	v-19
Artikel 10 – Overgangsbepalingen	v-20
10.1 Bebouwing	v-20
10.2 Gebruik van gronden en bouwwerken	v-20
10.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht	v-20
Artikel 11 – Strafrechtelijke bepaling	v-21
Artikel 12 – Slotbepaling	v-22
C. Bijlagen	b-1
Bijlage 1: Staat van inrichtingen categorie 1	b-3
Bijlage 2: Staat van inrichtingen categorie 2	b-7
Bijlage 3: Inspreekverslag	b-13
D. Plankaart	

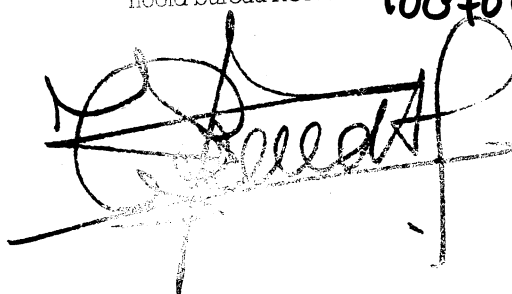
Toelichting

A

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 28 JUNI 2005

Mij bekend,
hoofd bureau RONO

1087011



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Aanleiding en doel

1

De gemeenteraad heeft op 11 november 1999 het programma grote stedenbeleid vastgesteld. Dit programma is gericht op de aanpak van problemen en het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in een aantal daartoe aangewezen stadsdelen in 's-Hertogenbosch. Een van deze delen is de wijk De Bartjes, Hofstad, Eikendonkplein. Het onderhavige plangebied Hinthamerpoort Noord maakt hier deel van uit.

Voor de onderhavige woonbuurt Hinthamerpoort Noord geldt dat de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad overwegend als slecht wordt gekwalificeerd. Het betreft circa 225 huurwoningen die in de jaren 20 van de vorige eeuw zijn gebouwd en in eigendom zijn van de woningstichting BrabantWonen. De samenstelling van de woningvoorraad dient meer gedifferentieerd te worden en de gebruikskwaliteit van de openbare ruimte behoeft verbetering. Zowel de ruimtelijke structuur binnen de woonbuurt, als de relaties met de aangrenzende groen- en woongebieden behoeven verbetering en versterking.

Op een bijeenkomst met de bewoners op 15 december 2000 heeft de woningstichting het voornemen meegedeeld, de bestaande woningen te slopen ten behoeve van de realisering van nieuwbouw. De hoofddoelstelling van deze herstructureringsoperatie is sloop en gedifferentieerde herbouw van het woningbestand, waardoor een aantrekkelijke woonbuurt en woonklimaat.

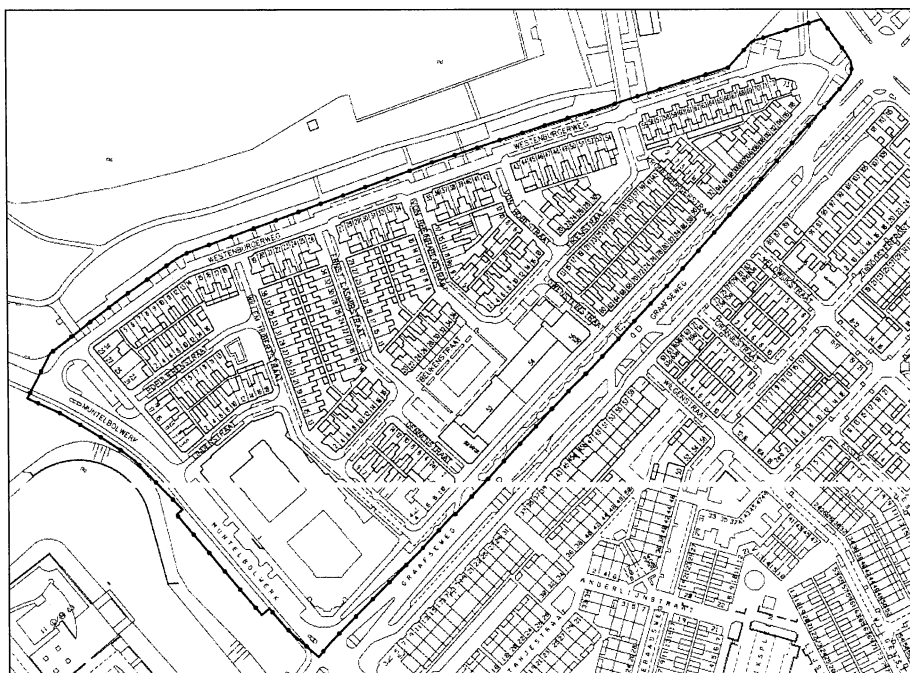
Om de nieuwbouwplannen mogelijk te maken en in een adequaat juridisch kader te plaatsen, wordt dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

Huidige situatie

2

2.1 Ligging en begrenzing van het gebied

Het plangebied is gelegen ten noord-oosten van de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Het plangebied is gelegen tussen de historische radiaal, de Graafseweg, het stadspark Prins Hendrikpark/de IJzeren Vrouw, het Muntelbolwerk en de Van Grobbendoncklaan, een noord-zuid tangent tussen de wijken Maaspoort en Zuid. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de kruising van de Graafseweg en de Van Grobbendoncklaan, een markante kruising in de stad.



afbeelding 1: begrenzing plangebied

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt wordt de begrenzing van het plangebied in grote lijnen bepaald door de omliggende wegen, namelijk de Van Grobbendoncklaan, de Graafseweg (tot aan de hoofdrijbaan, de Westenburgerweg en het Muntelbolwerk.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt daarmee bijna 5,3 hectare.

2.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het betreffende gebied geldt geen bestemmingsplan. Voor het betreffende gebied zijn daarom uitsluitend de bepalingen uit de bouwverordening van kracht.

2.3 Huidige ruimtelijke structuur en functies

Algemeen

De buurt Hinthamerpoort Noord maakt deel uit van de vooroorlogse ring 1890-1940, de eerste planmatige stadsuitleg van 's-Hertogenbosch. Hinthamerpoort Noord is oorspronkelijk gerealiseerd als tuindorp buiten de vestingwal met kleine arbeiderswoningen.

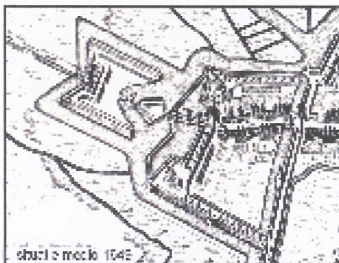
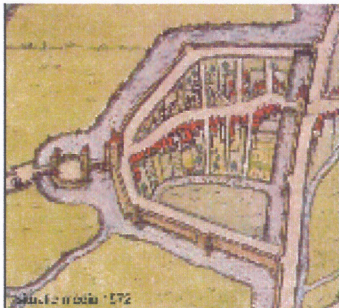
Hoewel het niet binnen de oude vestingstructuur is gesitueerd, maakt het in zekere mate toch deel uit van de binnenstad. De Graafseweg/Hinthamereinde vormt vanwege de aanwezige voorzieningen een van de uitlopers van de binnenstad.

Historie

Het gebied van Hinthamerpoort Noord behoorde in de middeleeuwen niet tot het gedeelte van de ommuurde stad. Toch is het gebied van belang aangezien de oude weg naar Grave (Graafseweg), die aansloot op een van de drie uitvalswegen van de stad de Hinthamerstraat/Hinthamereinde, door dit gebied loopt. Ook een aantal voorwerken, die tot de verdedigingswerken behoorden, lag in dit gebied.

De oudste kaart van de stad geeft relatief weinig informatie over dit gedeelte van de stad. Het betreft hier de kaart van Jacob van Deventer, vervaardigd circa 1542-1543. Op deze kaart zien we aan het einde van het Hinthamereinde de Hinthamerpoort. Op de plattegrond is duidelijk herkenbaar dat voor de poort een bolwerk ligt. De bouw hiervan startte in het jaar 1525 en werd voltooid in 1539. Dit soort bolwerken zijn op dat moment een noviteit en als zodanig zeer bijzonder.

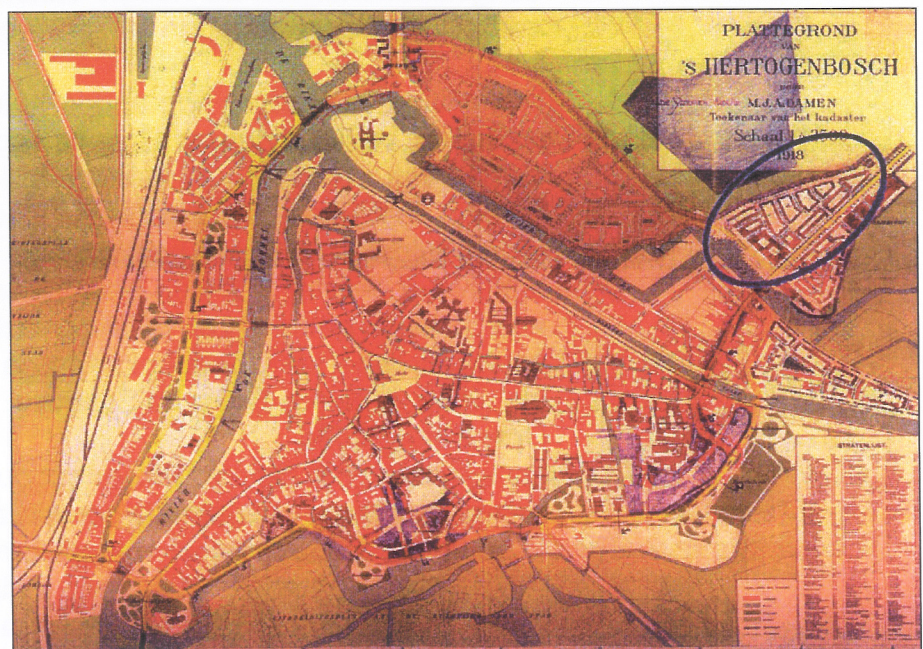
Ook op de kaart uit 1572 van Braun en Hogenberg is nog zeer fraai het voorwerk voor de Hinthamerpoort te herkennen.



Op de kaart van Blaeu uit 1649 is de situatie totaal veranderd; het bolwerk is vervangen door een ravelijn voorzien van een zeer groot kroonwerk.

In de 18e eeuw wordt de situatie weer gewijzigd zoals te zien is op de kaarten van Hattinga en Camps. Het kroonwerk wordt vervangen door een ingewikkeld stelsel van ravelijnen, halve manen, een enveloppe en de daarbij behorende grachten.

Op de kaart van Jacob van Deventer zien we buiten de poort de oorspronkelijke weg naar Grave (over Hintham). Langs deze weg wordt al snel bebouwing aangelegd door mensen die van het drukke verkeer langs de uitvalsweg willen profiteren. Ook wordt er langs de weg een 4-tal windmolens gebouwd. In verband met de open ruimte die zij nodig hebben om voldoende wind te vangen staan deze op de stadswallen of direct buiten de stad. In dit geval liggen de molens direct buiten de muur langs de weg. Ook is te herkennen dat de weg één van de beddingen van de Aa oversteekt.



afbeelding 2: situatie medio 1918

De situatie van de middeleeuwse stadsmuur voorzien van de 18^e eeuwse voorwerken blijft bestaan tot de invoering van de vestingwet in 1874; op dat moment verliest de stad haar vesting-status. Het stadsbestuur ziet vanaf dat moment de mogelijkheid om buiten de beknellende stadsmuur de stad uit te breiden en het probleem van de volkshuisvesting op te lossen. Pas na 1917 wordt hier een begin gemaakt met de oplossing van dit probleem door de aanleg van nieuwe wijken. Als eerste wordt dan gestart met wijken als de Muntel, het Bossche Pad en de Hinthamerpoort.

Om laag gelegen gebied voor bewoning geschikt te maken wordt het terrein opgehoogd met zand afkomstig van de IJzeren Vrouw. Al vroeg worden in dit gebied woningen gebouwd van beton. Het gebied werd volgebouwd met betonwoningen van het Isola-type.

De nu te slopen woningen van de Hinthamerpoort Noord zijn gebouwd in de periode 1920-1925.

Huidige bebouwing en functies in de buurt

Het plangebied bestaat uit drie verschillende randen die elk een eigen identiteit hebben. De noordrand wordt bepaald door het uitzicht over de IJzeren Vrouw. De Graafseweg, aan de zuidzijde, is een stedelijke verbindingssas. De westzijde, het Muntelbolwerk ontleent haar identiteit aan de historische stadswal en het beeldbepalende karakter van de bestaande bebouwing.

Hinthamerpoort Noord is in eerste instantie een woonbuurt. Over het algemeen bestaat de woningvoorraad uit grondgebonden eengezinswoningen. De hoogte varieert tussen twee lagen met een plat dak en twee lagen met een (bescheiden) kap.

In de buurt zijn echter nog andere, niet-woonfuncties te onderscheiden. Vooral langs de Graafseweg en het Muntelbolwerk is sprake van menging van verschillende functies. Er zijn enkele winkels en horecavoorzieningen te vinden.

In het zuidwesten op de hoek van de Graafseweg en het Muntelbolwerk bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Hierin zijn verschillende bedrijven en publiekgerichte voorzieningen gehuisvest waaronder de bloedbank. Aan de Graafseweg bevindt zich ten slotte de Brede Bossche School.

Openbaar gebied

De woningen zijn dicht op elkaar gebouwd. Daardoor is er weinig ruimte over voor openbare groenvoorzieningen in de buurt. Dit tekort wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de ligging direct aan het Prins Hendrik park. Midden in de buurt bevinden zich speelgelegenheden; er is een basketbalveldje, een speeltuin en wat straatmeubilair.

Het plangebied wordt vanaf alle zijden ontsloten door woonstraten; de parkeervoorzieningen voor de bewoners van de buurt bevinden zich vooral voor de deur van de woningen in de vorm van langsparkeren op straat.

Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een concentratie van parkeerplaatsen, omdat daar verschillende bedrijven en publiekgerichte voorzieningen zijn gesitueerd. Deze hebben extra parkeerplaatsen nodig voor de bezoekers en voor het personeel.

2.4 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied hebben, voorafgaand aan de woningbouw in het begin van de 20^e eeuw, ophogingen plaatsgevonden. Het is daarom waarschijnlijk dat de op dat moment (mogelijk) nog aanwezige archeologische sporen daarna vrijwel niet meer verstoord zijn.

Van middeleeuwse bewoning zijn geen sporen te verwachten. Wel is het mogelijk dat het oorspronkelijk tracé van de weg naar Grave nog te vinden is. Het is archeologisch van belang om dit vast te leggen en inzicht te verkrijgen over breedte aard van de bestrating door de eeuwen heen. Het is niet onwaarschijnlijk dat er restanten van de funderingen van de windmolens bewaard zijn gebleven. Van het 16^e eeuwse bolwerk voor de Hinthamerpoort is niet veel meer te verwachten gezien de latere aanpassingen van de vestingwerken in de 17^e en de 18^e eeuw. Deze latere voorwerken zijn waarschijnlijk veel beter bewaard gebleven en komen zeker voor archeologisch onderzoek in aanmerking.

Planologisch kader

3

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau is momenteel nog steeds neergelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Hierin is 's-Hertogenbosch aangewezen als stadsgewest en heeft diens gevolg de taak om de ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving op het gebied van wonen, werken en verzorging op te vangen. Bij de inrichting van de stadsgewesten is het beleid erop gericht nieuwe woon- en werk- en recreatiegebieden en verzorgingselementen in en zo dicht mogelijk bij de stad te lokaliseren. Het eerst benutten van mogelijkheden in het stedelijk gebied heeft prioriteit boven het mogelijk maken van ontwikkelingen in de stadsrand en verder daar vandaan. Binnen stadsgewesten wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, zowel qua prijsklasse als qua grootteklasse.

Op 1 november 2002 heeft de ministerraad de 'stellingnamebrief nationaal ruimtelijk beleid' vastgesteld. Op basis van de voorstellen uit deze brief wil het kabinet de huidige Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (deel 3 PKB) en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte integreren tot de 'Nota Ruimte'. Hoe deze Nota Ruimte er uiteindelijk uit komt te zien en wanneer deze zal verschijnen is nog niet bekend.

Aangenomen wordt dat deze nota voor het stedelijk gebied het uitgangspunt 'de zorg voor vitaliteit van de steden' zal blijven hanteren en qua stedelijk beleid op lokaal niveau zal voortborduren op beleid dat met de Vinex is ingezet.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant wil de groei van het aantal woningen en de economische ontwikkeling zoveel mogelijk concentreren in stedelijke regio's. Voor de stedelijke regio Waalboss (Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Oss) wordt tot 2030 uitgegaan van een woningbouwprogramma van 31.700 woningen (indicatief).

In het streekplan wordt het accent gelegd op zuinig ruimtegebruik waarmee de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wordt afgeremd. Voor het stedelijk gebied wordt voor wat betreft wonen, werken en voorzieningen daarmee de nadruk gelegd op inbreiden en herstructureren. Daarbij wordt ook gestreefd naar intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Voor de stedelijke regio's zijn uitwerkingsplannen van het streekplan in voorbereiding. In het uitwerkingsplan van de stedelijke regio Waalbos wordt de gemeente gekenmerkt door een combinatie van stedelijke herstructurering en een enkele uitbreidingsmogelijkheden. Voor grote delen van de stad geldt de strategie van herstructurering. Hiertoe behoren onder andere de plannen voor Hinthamerpoort Noord.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het bestaande gebied Hinthamerpoort Noord is onderdeel van de Wijk OntwikkelingsStrategie (WOS). In het kader van de WOS is een studie gemaakt van een samenhangend gebied, ten oosten van het stadscentrum. Het betreft de buurten: Bartjes, Eikendonk en Hofstad. In de 'Wijkbeschrijving en analyse De Bartjes – Eikendonck – Hofstad' van november 1999 wordt ingegaan op de achterblijvende fysieke kwaliteiten van het plangebied.

Uit deze beschrijving blijkt de noodzaak tot herstructurering van de Hinthamerpoort Noord. Uitgangspunt hierbij is de sloop van de sterk verouderde huurwoningen en de bebouwing aan de Graafseweg. De school, de bebouwing aan het Muntelbolwerk en de 'Godshuizen' op de hoek Muntelbolwerk-Graafseweg blijven als bestaande bebouwing gehandhaafd.

Aansluitend is in november 1999 het Programma Grote Steden-Beleid vastgesteld. Dit programma is gericht op de aanpak van problemen en het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in een aantal daartoe aangewezen stadsdelen in 's-Hertogenbosch. Een van deze gebieden is Hinthamerpoort Noord.

In het Stedenbouwkundig plan voor het GSB-gebied Hinthamerpoort Noord (zie verder hoofdstuk 5) worden de sloop- en herbouwplannen in een uitvoeringsschema opgenomen.

Randvoorwaarden en programma

4

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is door woningstichting BrabantWonen, de gemeente en Rein Geurtsen & Partners, bureau voor Stadsontwerp, voor het gebied een stedenbouwkundig concept ontwikkeld ('Bartjes - Noord, Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan' d.d. september 2002).

Aan de hand van dit rapport zijn de randvoorwaarden en het programma geformuleerd.

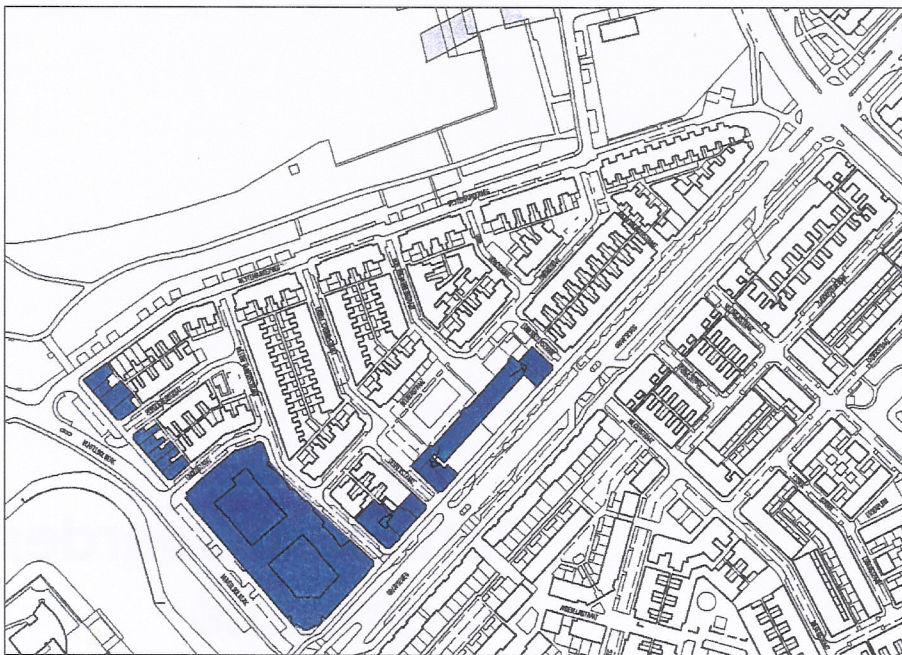
Doelstelling

Doelstelling van dit project is 'sloop en gedifferentieerde herbouw van het woningbestand, waardoor een aantrekkelijke woonbuurt en woonklimaat ontstaan met een goed toekomstperspectief.'

Te handhaven bebouwing

Bij het ontwerp wordt uitgegaan van de handhaving van in ieder geval:

- de bebouwing aan het Muntelbolwerk 1 tot en met 31;
- de bebouwing aan de Graafseweg 4 tot en met 58 inclusief Brede Bossche School;
- de bebouwing aan de Willem Hubertstraat 1;
- de bebouwing aan de Dennenstraat 2/2a.

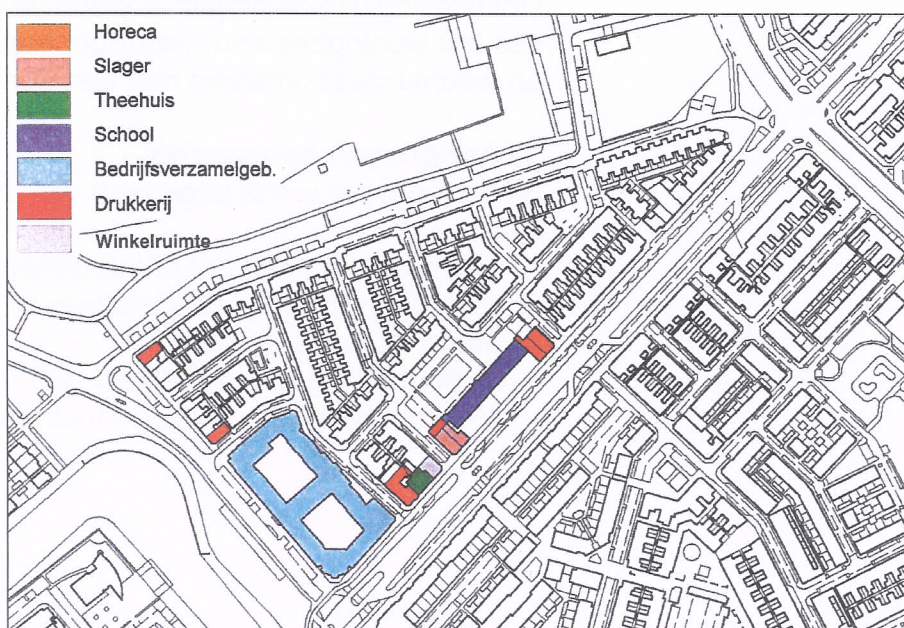


afbeelding 3: te handhaven bebouwing

Functies

Aan het Muntelbolwerk en de Graafseweg komen verschillende commerciële functies voor.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan het handhaven van de bestaande omvang aan detailhandel langs de Graafseweg. De bestaande horecafuncties blijven op de bestaande locaties aan Muntelbolwerk en Graafseweg mogelijk.



afbeelding 4: te handhaven functies

Nieuwbouw-programma

Woningbouw

Alle 225 huurwoningen worden gesloopt. Uitgegaan wordt van de realisatie van circa 320 woningen. In de nieuwbouw dienen ruim 150 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, hiervan dient een aantal te worden bestemd voor de doelgroep senioren en starters.

Parkeren

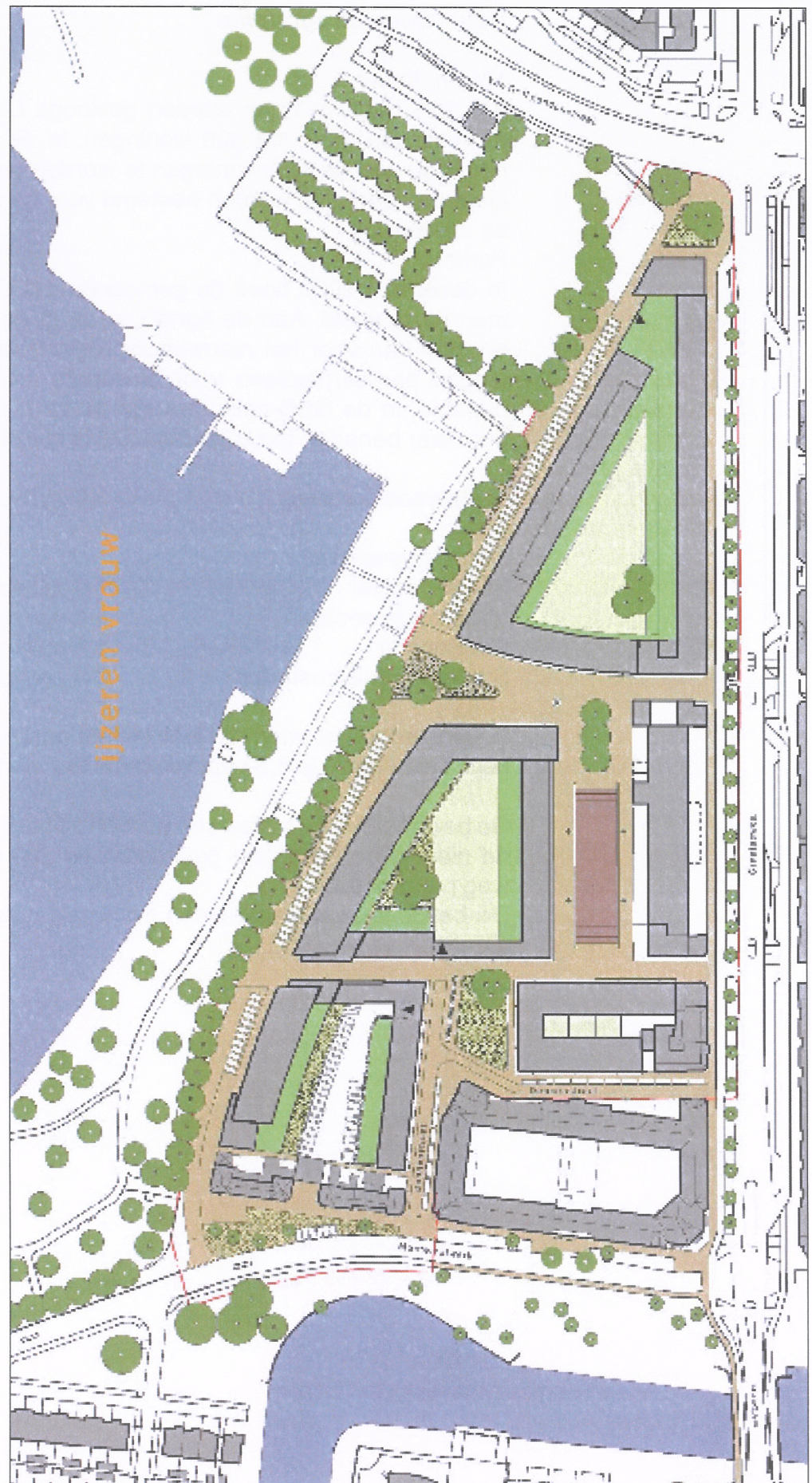
In december 2003 heeft de gemeenteraad de nota Parkeernormen vastgesteld. Aan de hand van de in deze nota genoemde normen kan voor het nieuwbouwprogramma het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden bepaald. In de GSB-gebieden zijn de normen voor koopwoningen naar beneden toe bijgesteld. De volgende normen gelden:

<i>Eenpersoonswoning</i>	1,0 pp/woning
<i>Eengezinswoning</i>	
Sociale sector	1,3 pp/woning
Middeldure sector	1,4 pp/woning
Dure sector	1,5 pp/woning
Studentenhuis/zusterflat	0,3 pp/woning

Bovenstaande normen zijn inclusief de parkeernorm voor bezoekers. Deze norm is 0,3 parkeerplaats per woning.

De bewonersparkeerplaatsen worden zo veel als mogelijk binnen de nieuwe bouwblokken gesitueerd en zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

De bezoekersparkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte gesitueerd.



stedenbouwkundig
plan

Stedenbouwkundig plan 'Hinthamerpoort'

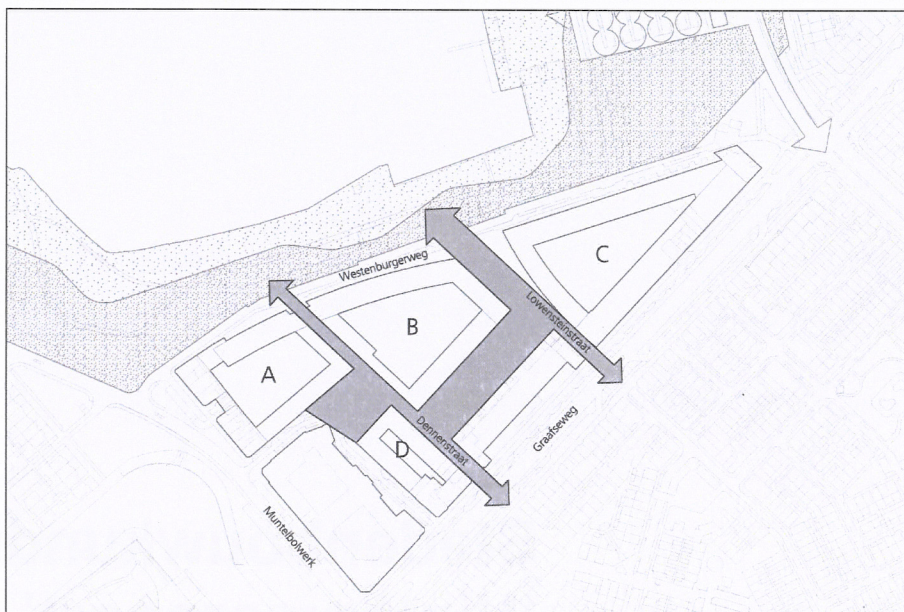
5

Door het ontwerpbureau 'ArchitectenWerkgroep' uit Tilburg is op basis van de randvoorwaarden en het programma een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld, ondersteund door M.T.D. Landschapsarchitecten voor wat betreft de inrichting van het openbaar gebied ('Stedenbouwkundig plan Hinthamerpoort' d.d. juli 2003). Vertrekpunt hierbij is het stedenbouwkundig concept d.d. september 2002.

Algemene planopzet

Binnen het gebied, omsloten door de Graafseweg, Muntelbolwerk en Westenburgerweg, zijn 4 nieuwe bouwblokken (bouwblok A, B, C en D) gesitueerd. Deze bouwblokken kennen een alzijdige oriëntatie. 2 blokken maken gebruik van te handhaven bebouwing aan de Graafseweg (blok D) en het Muntelbolwerk (blok A). Belangrijk voor het situeren van de bouwblokken zijn de randen en de twee ruimtelijk-functionele noord-zuid routes door het gebied: de verlengde Lowensteinstraat en verlengde Denenstraat. Deze routes verbinden de Barten Zuid met de stedelijke ruimte van het Prins Hendrikpark/IJzeren Vrouw. Aan deze twee routes zijn de twee in het gebied gelegen pleinen gesitueerd. Via het achter de school gelegen plein worden bovendien de twee routes onderling gekoppeld.

Het terugbouwen van de 225 gesloopte grondgebonden woningen (woningen met tuin, rekening houdend met voldoende aaneengesloten openbare ruimte, is binnen het beschikbare plangebied niet mogelijk. Er zullen dus woningen gestapeld moeten worden.

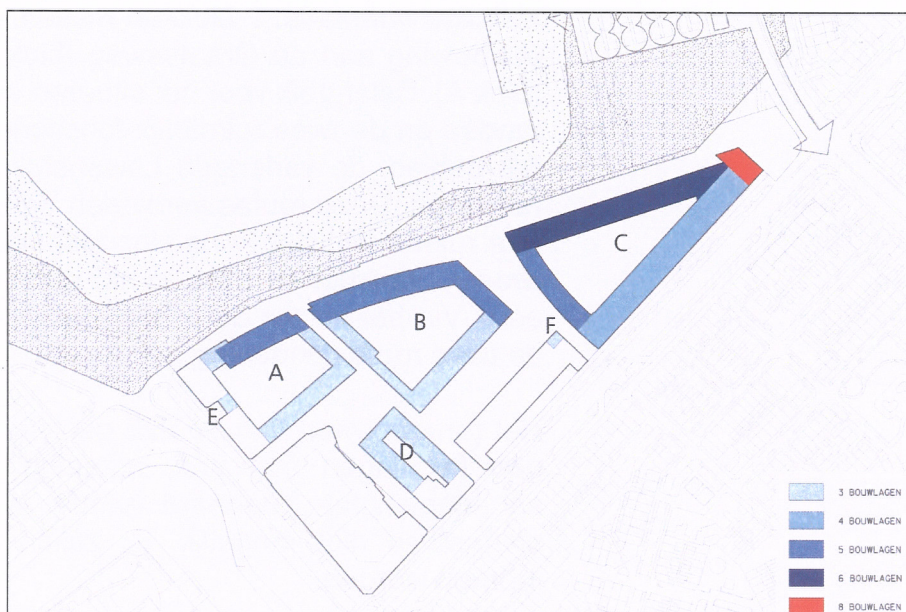


Binnengebied

Gekozen is om de grondgebonden woningen te situeren rondom de in het plan opgenomen pleinen. Hierdoor ontstaat een besloten woonmilieu. Het besloten karakter wordt versterkt door de bij de woning behorende stoepen (gemakshalve te beschouwen als een verharde voortuin). Met deze stoepen wordt de overgang tussen openbaar en prive geleidelijker vormgegeven. De bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen.

Randen

Aan de openbare, meer aan de stad toebehorende randen, kunnen woningen gestapeld worden. Het woonmilieu is hier stedelijker. Deze randen worden gevormd door de Westenbur-



gerweg, de Graafseweg en de verlengde Lowensteinstraat. Bovengenoemde randen vormen voor de Barten Noord een belangrijke identiteitsdrager.

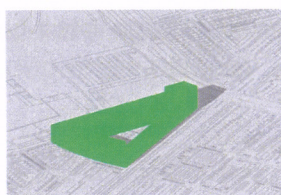
Westenburgerweg en verlengde Lowensteinstraat

Gezien de aanwezige maat en schaal van de Westenburgerweg, gelegen aan de stedelijke ruimte van de Prins Hendrikpark/IJzeren Vrouw is een bouwhoogte van 5 bouwlagen ruimtelijk verantwoord. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Lowensteinstraat.

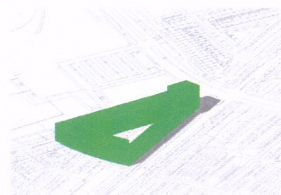
De relatie van de Barten Noord naar het Prins Hendrikpark vindt plaats via de ruimte van de Westenburgerweg. Het profiel van deze ruimte is asymmetrisch, het park met een stevige bomenrij als begrenzing van het park versus de bebouwingswand van de Barten-Noord. Deze bebouwingswand is gekromd, de afstand tussen de bomen en bebouwing wordt naar het oosten toe groter en smelt samen met de stedelijke ruimte van de oostelijke noord-zuid route. Op het punt waar de twee ruimten samensmelten is, in het perspectief van de Westenburgerstraat het bouwen van een extra bouwlaag mogelijk ter verbijzondering van de hoek. De ruimte van de Westenburgerweg wordt beëindigd door het naar voren geplaatst hoogte-accent van 8 bouwlagen op de hoek Graafseweg-Van Grobbendoncklaan. De betekenis van deze grotere hoogte is drieledig:

- De hoogte vormt een accent op de kruising van de Van Grobbendoncklaan/Lagelandstraat (stedelijke tangent) en de Graafseweg (historische radiaal). Door deze grotere hoogte wordt vormgegeven aan de nieuwe betekenis van deze plek in de stad.
- De hoogte vormt een overgang (overgangselement) tussen de voorgestelde nieuwe bebouwing aan de Graafseweg en de Westenburgerweg.
- Beëindiging van de stedelijke ruimte van de Westenburgerweg.

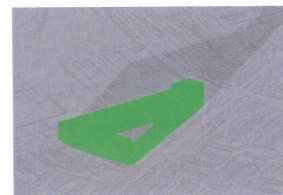
Het voorgestelde hoogte-accent werpt slechts in de winter maanden, wanneer de zon laag staat, schaduw op ten noordoosten gelegen woningen.



21 maart/september 16.30 u



21 juni 16.00 u



21 december 16.30 u

Graafseweg

De Graafseweg maakt deel uit van de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde (historische)verbindingsas. Langs deze as wordt functiemening voorgestaan. Op de eerste bouwlaag, bestaande uit bijvoorbeeld winkels en dergelijke kunnen woningen gesitueerd worden, al dan niet in combinatie met elkaar (de zogehete woon-werkwoningen). Gezien de maat en schaal van de Graafseweg (32 meter bestaande uit een rijbaan met parallelwegen) is een hoogte van 4 bouwlagen hier ruimtelijk verantwoord.

Locatie E en F

Op de locaties E en F wordt door middel van een kleinschalige invulling de voorgestelde stedenbouwkundige structuur gecompleteerd. Door het verdwijnen van de Populierenstraat (locatie E) resteert een 'gat' in de te handhaven bebouwingswand aan het Muntelbolwerk waardoor op het binnenterrein van blok A gekeken kan worden. Voorgesteld wordt om op deze locatie, iets teruggelegen ten opzichte van de belendende bebouwing, een volume van 3 bouwlagen te situeren.

Door op de locatie F een bouwvolume te situeren wordt de achterkant situatie van het pand aan de Graafseweg aan de verlengde Lowensteinstraat gemaskeerd.

Bouwplannen

Voorgesteld wordt de bouwplannen zoveel als mogelijk uit te werken op basis van het plint-midden-top principe. Dit principe heeft in de bouwkunst haar kwaliteit bewezen. Voor de plint (de eerste bouwlaag) wordt een zo groot mogelijke verdiepingshoogte voorgestaan.

De woningen op de begane grond hebben zo veel als mogelijk een rechtstreekse entree aan de straatzijde. De woningen op de verdiepingen worden door portieken of galerijen ontsloten.

Ten behoeve van voldoende kwaliteit in de openbare ruimte wordt voorgesteld zo min mogelijk gesloten gevels in de eerste bouwlaag te realiseren. Bergingen en parkeervoorziening in de voorgevel zijn derhalve niet gewenst.

Het totale stedenbouwkundige plan bevat, naast de te handhaven bebouwing, 336 nieuwe woningen.

Het nieuwbouwprogramma bestaat uit:

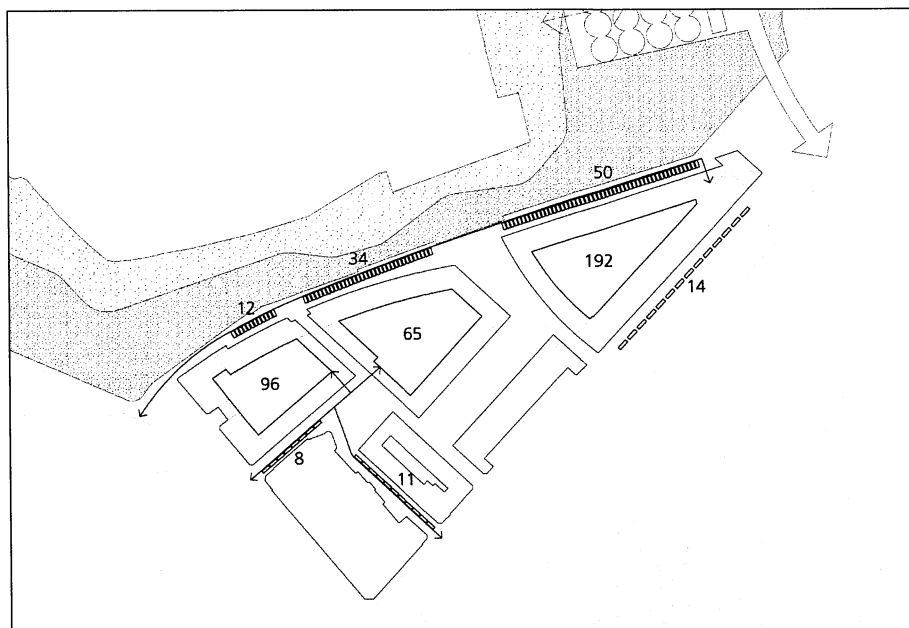
- 153 huurwoningen/appartementen;
- 183 koopwoningen waarvan:
 - 128 appartementen;
 - 35 eengezinswoningen;
 - 20 woon-/werkwoningen.

Van de 336 nieuw te bouwen woningen zijn in het plan 283 woningen gestapeld en 53 woningen grondgebonden.

Ruim 20 woningen/appartementen zijn geschikt voor starters.

Verkeer en parkeren

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een autovrije openbare ruimte binnen het plangebied. De auto wordt alleen maar toegelaten aan de randen van het plangebied. De Lindenstraat en de Willem Hubertsstraat vormen hierop een uitzondering.



Het bewonersparkeren is zo veel als mogelijk binnen de bouwblokken gesitueerd. De toegangen van deze parkeervoorziening zijn voor bouwblok A en B gesitueerd aan de Lindenstraat. De toegang voor bouwblok C is gelegen aan de Westenburgerweg. Het parkeren voor bouwblok D vindt plaats in de Willem Hubertsstraat.

Het bezoekersparkeren is langs de voor auto's toegankelijke wegen gesitueerd.

Fietsroutes zijn voorzien langs de Graafseweg en de Westenburgerweg.

In de berekeningen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het nieuwbouwprogramma (336 woningen). De berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de koopwoningen is nog gebaseerd op een hogere norm dan in de nota Parkeernormen (december 2003) is opgenomen, namelijk 1,6 parkeerplaatsen/woning.

- 183 koopwoningen (1,6 pp/won)
- 118 huurwoningen (1,3 pp/won)
- 35 woningen voor bijzondere doelgroepen (1,0 pp/won)

De parkeernorm bestaat uit een bewonersdeel en een bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners is 381 parkeerplaatsen $((183 \times 1,3) + (118 \times 1,0) + (35 \times 0,7) = 381)$.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bezoekers is 101 parkeerplaatsen $(336 \times 0,3 = 101)$.

Het totale aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt 482 parkeerplaatsen.

De bestaande parkeerplaatsen aan de Graafseweg en het Muntelbolwerk zijn niet in de berekeningen betrokken. De bestaande toestand wordt gehandhaafd. Door de aanwezigheid van wonen, werken en onderwijs in het plangebied kan de bij de verschillende functies behorende parkeerbehoefte complementair zijn.

Openbare ruimte

De openbare ruimte zal worden ontworpen als één vlak. De functionele verschillen: parkeren, rijbaan, speelplein en groenvoorziening zijn als sneden in dat vlak opgenomen. Op een aantal belangrijke plekken zijn nieuwe bomen geplant.

Bij de verdere inrichting zal terughoudend omgegaan worden met het plaatsen van inrichtingselementen zoals banken, paaltjes, afvalbakken of verlichtingsarmaturen.

De overgangen tussen de woningen en het openbaar gebied is vormgegeven door aan de woningen toebehorende stoepen. Het plein achter de school, iets verdiept ten opzichte van het maaiveld, wordt ingericht voor spel.

Op deze wijze ontstaat een ingetogen vormgegeven gebied. Met de keuze van de te gebruiken materialen dient een duurzame uitstraling bewerkstelligd te worden.

Milieu-aspecten

6

6.1 Wegverkeerslawaaï

6.1.1 Geluidszones Wet Geluidhinder

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarin de aanleg van nieuwe woningen, scholen, ziekenhuis e.d. geprojecteerd zijn binnen een geluidszone van een weg dienen de voorschriften uit de Wet Geluidhinder (WGH) in acht genomen te worden. Het plangebied Hinthamerpoort Noord wordt omsloten door de Van Grobbendoncklaan, de Graafseweg, Muntelbolwerk en de Westenburgerweg. De eerste twee wegen hebben op grond van artikel 74 WGH een geluidszone van 350 resp. 200 meter. De Westenburgerweg, het Muntelbolwerk en verder alle overige wegen in en rondom het plangebied zijn of worden ingericht tot 30-kilometer-gebied en zijn, eveneens op grond van artikel 74, niet zoneplichtig. Het besluit voor de inrichting in 30-kilometer-zones is genomen op 23 september 1999 (Raadsbesluit 99-08-08 Categoriëring van wegen).

6.1.2 Akoestisch onderzoek nieuwe situaties in zones langs wegen

Voor de geluidstoets van de nieuwbouw binnen de geluidszones van de Van Grobbendoncklaan en de Graafseweg wordt verwezen naar het 'Akoestisch onderzoek Stedenbouwkundig plan Hinthamerpoort Noord' (Cauberg-Huygen, rapport 20011024 d.d. 23 augustus 2001). Dit rapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het rapport, van 2001, bevat drie varianten voor het bebouwingsaccent op het hoekpunt Graafseweg/Westenburgerweg. De rooilijnen zijn daarbij dichter bij de Van Grobbendoncklaan geprojecteerd dan in het onderhavige bestemmingsplan wordt toegestaan. Variant 1 uit het rapport

komt het beste overeen met het bestemmingsplan, zij het, dat de afstand tot de Van Grobbendoncklaan met circa 10 meter is vergroot.

Tabel 5, op bladzijde 9 van het akoestisch rapport, geeft voor de toen geprojecteerde woontoren bij de gevel aan de zijde van de Van Grobbendoncklaan een (met rekenmethode II) berekende geluidsbelasting van 62 dB(A). Als bijlage V, blad 1, is een herberekening toegevoegd voor de toen aangehouden bebouwingsafstand van circa 25 meter tot de weg. De berekening (hier met rekenmethode I) geeft eveneens een etmaalwaarde van 62 dB(A), zodat kan worden gesteld dat rekenmethode I bruikbaar is voor de geluidstoets. De rekenbladen 2 en 3 (van bijlage V) geven voor de nieuw aan te houden afstand van 35 meter uit de as van de weg een te verwachten gevelbelasting van 59 dB(A) op een waarneemhoogte van 5 meter en 60 dB(A) op een punt op 10 meter hoogte aan de gevel. De maximaal te verwachten toekomstige geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Van Grobbendoncklaan is dus 60 dB(A). Dit is dan aan de gevel aan de zijde van de Van Grobbendoncklaan. De zijgevels aan de kant van de Westenburgerweg en de Graafseweg zullen vanwege de afscherming door het eigen gebouw een 3 dB(A) lagere geluidsbelasting vanaf de Van Grobbendoncklaan ondervinden. Deze waarde neemt overigens verder af naarmate de afstand tot de weg groter wordt.

Bij de Graafseweg geeft het akoestisch rapport, in tabel 5, voor de drie varianten telkens 60 dB(A) als toekomstwaarde voor de woningen welke parallel gelegen zijn aan die weg. Deze waarden worden ook gevonden in de herberekeningen met rekenmethode I, opgenomen in de toegevoegde bijlage V, blad 4 en 5.

Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen is de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van de gevel 50 dB(A). Uit de geluidsberekeningen blijkt dat langs beide zoneplichtige wegen een overschrijding van de grenswaarde wordt verwacht. Op verzoek daartoe kunnen door Gedeputeerde Staten hogere waarden worden toegekend. Voor woningen in binnenstedelijk gebied, zoals hier van toepassing is, is maximum toelaatbaar: 65 dB(A).

Omdat het hier gaat om vernieuwbouw en de vroegere rooilijnafstanden vrijwel overal worden aangehouden of, zoals bij het bebouwingsaccent, op grotere afstand van de Van Grobbendoncklaan zijn geprojecteerd, zullen voor de berekende gevelbelastingen de benodigde hogere waarden worden aangevraagd. Gezien de aard en ligging van het gebied en de verkeersfunctie van de zoneplichtige wegen worden geluidsmaatregelen in het overdrachtsgebied (grotere afstanden aanhouden, aanleg geluidsschermen en dergelijke) of aan de bron (verkeersmaatregelen) verder niet overwogen.

6.1.3 Verzoek hogere waarden

Onderstaande tabel geeft de locaties waarvoor om hogere waarden verzocht zal worden voor de geprojecteerde nieuwbouw van woningen. De waarden zijn afgestemd op de waarnemingshoogte met de hoogste geluidsbelasting zodat de aanvraag betrekking heeft op de hele gevel op de beschreven locatie.

Verzoek hogere waarde

60 dB(A) Van Grobbendoncklaan

Bebouwingsaccent/woontoren, gevelzijde Van Grobbendoncklaan

57 dB(A) Van Grobbendoncklaan

Bebouwingsaccent/woontoren, zijgevel Westenburgerweg

57 dB(A) Van Grobbendoncklaan

Bebouwingsaccent/woontoren, zijgevel Graafseweg

60 dB(A) Graafseweg

Nieuw te bouwen woningen aan de Graafseweg (westzijde) tussen Van Grobbendoncklaan en Muntelbolwerk.

57 dB(A) Graafseweg

Bebouwingsaccent/woontoren, zijgevel Graafseweg

6.1.4 Aanvullende geluidsvoorschriften

Bij toekenning van het verzoek dient bij alle woningen uit het verzoek gewaarborgd te worden dat het geluidsniveau binnenshuis in de geluidsgevoelige vertrekken als slaapkamers, woonkamers, studeervertrekken en dergelijke de wettelijk voorgeschreven waarde van 35 dB(A) niet te boven zal gaan. En omdat de aangevraagde waarden hoger zijn dan 55 dB(A) zal tevens voldaan moeten worden aan de door de Provincie toegevoegde eis dat elke woning moet zijn voorzien van tenminste één geluidsluwe gevel en dat verder de woningen zoveel mogelijk akoestisch gunstig moeten worden ingedeeld.

Bij het ontwerpen en berekenen van de benodigde isolaties om te kunnen voldoen aan bovengenoemde aanvullende geluidseisen dient te worden uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelastingen (waarop de aftrek van 5 dB(A) ex. Artikel 103 WGH niet is toegepast) en dient tevens rekening te worden gehouden met de kruispunttoeslag vanwege het met verkeerslichten geregeld kruispunt Graafseweg/Van Grobbendoncklaan/Lagelandstraat.

6.2 Lucht

In het kader van de ontwikkeling van het planconcept is door het ingenieursbureau Cauberg - Huygen in 2002 onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit voor het gedeelte van het plangebied ter hoogte van het geplande hoogteaccent bij de kruising van de Graafseweg en de Van Grobbendoncklaan. Daarbij is getoetst aan het besluit luchtkwaliteit.

Per 2010 moeten zogenoemde 'grenswaarden luchtkwaliteit' voor een scala van stoffen worden bereikt. Jaarlijks worden zoge-

noemde 'plandrempels' gesteld om te bezien of (voor bestaande situaties) de grenswaarden logischerwijs zullen worden gehaald. Voor dit plan zijn – naast het jaar 2010 – de jaren 2001 en 2005 genomen om de situatie te beoordelen. Voor de jaren 2001 en 2005 worden op enkele punten voor de parameters NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof de grenswaarde en/of plandrempel beperkt overschreden. Enkele aannamen binnen deze berekening zorgen ervoor dat waarschijnlijk sprake is van enige overschatting. Voor het jaar 2010 vinden geen overschrijdingen meer plaats, uitgezonderd waar het gaat om het maximaal aantal uurgemiddelde-overschrijdingen voor fijn stof. Hierbij worden plandrempel en grenswaarde overschreden. In het algemeen is hiervoor echter de achtergrondconcentratie maatgevend en wordt verwacht dat de bijdrage van het verkeer op termijn relatief beperkt is. Hierover is Europees en landelijk onderzoek en discussie gaande en van gemeenten wordt geen aanpak verwacht. Ook het aantal woningen zal geen extra invloed hebben op de achtergrondconcentratie

6.3 Hinder en gevaar

Buiten het plangebied ligt aan de noord-oosthoek op korte afstand een benzineverkooppunt (zonder LPG). De afstand is juist conform de noodzakelijke in acht te nemen afstand op basis van de milieuwetgeving voor benzineverkooppunten. Voor het overige zijn er van buiten het plangebied geen actuele of potentiële hinderaspecten. Ook lopen er langs het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen en dergelijke.

Voor wat betreft mogelijke onderlinge hinder van functies binnen het plangebied het volgende. De te handhaven horeca aan de Graafseweg en Muntelbolwerk en overige te handhaven bedrijfsfuncties (theehuis, slager, drukkerij) krijgen een buffer met een bestemming 'gemengde voorzieningen' dan wel zal bouwkundig voor de nodige isolatie worden gezorgd, zodat deze bedrijvigheid dezelfde uitgangspositie behoudt die ze op dit moment hebben. Dat geldt ook voor de aansluitende bebouwing op de Brede School aan de Graafseweg.

6.4 Bodem

De woonbuurt is aangelegd rond de jaren twintig/dertig van de vorige eeuw. De ophoging van 2,5 meter (+ NAP) naar 6,0 meter (+ NAP) vond plaats met zand uit onder andere de IJzeren Vrouw.

In het verleden hebben in het plangebied nauwelijks bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden; langs de Graafseweg en Muntelbolwerk waren kleinschalige bedrijfjes gevestigd zoals bijvoorbeeld een timmerwerkplaats. Via het noodzakelijk bodemonderzoek voor de bouw zullen deze eventuele solitaire gevallen worden opgepakt.

De wijk kent een oude riolering met gresleidingen. Slechte aansluitingen en verrotting kunnen incidenteel tot enige verontreiniging van de bodem hebben geleid, welke bij het bouwrijpmaken zullen worden weggenomen.

Ten slotte is bij de sloop van de woningen onder de woningen asbest aangetroffen. Dit asbest is in het verleden bij verbouwingswerkzaamheden onder de woningen verwerkt.

Een saneringsplan is opgesteld wat inhoudt dat tegelijkertijd met de sloop onderzoek en zonodig sanering plaatsvindt.

6.5 Integraal waterbeheer

Uitgangspunt is dat een watersysteem wordt gerealiseerd waarbij zo min mogelijk schoon water wordt afgevoerd naar de riolering.

Onderstaande paragraaf is in goed onderling overleg met het Waterschap Aa en Maas tot stand gekomen.

Door een extern bureau is onderzocht in hoeverre binnen het plangebied invulling gegeven kan worden aan de drie duurzaamheidsthema's met betrekking tot het omgaan met hemelwater. Deze thema's zijn:

- voorkomen van hemelwaterafvoer;
- benutten of infiltreren van hemelwater;
- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

(zie bijlage "Riolering en waterhuishouding plan Hinthamerpoort 's-Hertogenbosch, d.d. 18-06-2004")

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is gebruik gemaakt van het geohydrologisch onderzoek, uitgevoerd door Inpijn en Blokpoel (rapportnr.VG-7869, d.d.17 juli 2003). Het goed doorlatende bovenliggende zandpakket is gelegen op een veen- en leemhoudende laag met een geringe doorlatendheid. Hieronder bevindt zich wederom een goed doorlatend zandpakket.

De gevolgen van de invloed van de slecht doorlatende laag op de infiltratiemogelijkheden kunnen niet bepaald worden omdat geen grondwatergegevens beschikbaar zijn over een langere periode.

Als door hoge grondwaterstanden het infiltreren minder succesvol verloopt dan zal het voorgestelde infiltratiestelsel als drain fungeren. Aan de droogleggingeis wordt voldaan. De doelstelling het water binnen het plangebied te bergen wordt in deze situatie echter niet behaald.

Het beleid is als eerste gericht op het binnen het plangebied bergen en/of infiltreren van het hemelwater om het vervolgens vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Het oppervlak van de IJzeren Vrouw kan in principe niet benut worden voor bergingsdoeleinden.

Aangezien het bergen van hemelwater binnen het plangebied aanzienlijke kosten met zich mee brengt is het Waterschap Aa en Maas bereid de bergingscapaciteit van de IJzeren Vrouw te vergroten. De uitbreiding van deze capaciteit bedraagt 275 m³. De afvoer vanuit de IJzeren Vrouw vindt vervolgens vertraagd plaats door een duiker ter hoogte van de Ophoviuslaan.

Tevens wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied en het aanliggende Prins Hendrikpark ruimtelijk geen mogelijkheden aanwezig zijn voor het aanleggen van bovengrondse infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's.

Zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte zal gelden dat geen uitlogende materialen worden toegepast zoals aangegeven in het ook met de BrabantWonen overeengekomen Convenant Duurzaam Bouwen en de (concept-)Standaard Grond-, Weg- en Waterbouw van de gemeente 's-Hertogenbosch.

6.6 Watertoets

Op 3 juli heeft overleg plaats gevonden met het waterschap de De Maaskant. Het gebied Hinthamerpoort Noord is gelegen tussen Aa en IJzeren Vrouw. Afsproken is om te onderzoeken of het hemelwater (deels) geïnfiltreerd kan worden of geheel of gedeeltelijk afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater. Met betrekking tot infiltratie wordt verwezen naar paragraaf 6.5 integraal waterbeheer. Onderzoek heeft uitgewezen dat in 1998 tijdens hoogwater van de rivier de Aa geen grondwaterproblemen waren in de buurt de Hinthamerpoort Noord.

Wat betreft het niet toepassen van uitlogende materialen kan kan verwezen worden naar paragraaf 6.7. duurzaam bouwen.

6.7 Duurzaam bouwen

Voor de woningbouw is het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen uitgangspunt – alle kostenneutrale vaste en variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, plus

een aantal variabele maatregelen tot een meerprijs van circa € 1000,—, alsmede een verbod op het gebruik van uitlogende materialen.

Voor de Grond-, Weg- en Waterbouw geldt aanvullend de (concept) Standaard van de gemeente 's-Hertogenbosch.

6.8 Duurzame energie-aanpak

Het streven is gericht op een energievoorziening die een substantiële vermindering van het energieverbruik garandeert dan wettelijk vereist. Verschillende mogelijkheden in het kader van de bouwplanontwikkeling worden onderzocht.

6.9 Intensief ruimtegebruik

De aspecten van intensief ruimtegebruik, mobiliteit en zuinig ontwerp uit een oogpunt van duurzaamheid komen in de hoofdstukken 'Planologische kader', 'Randvoorwaarden en programma' en 'Stedenbouwkundig plan' voldoende aan de orde.

6.10 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.

Direct ten zuiden van het plangebied loopt op een hoogte van 31 meter (+ NAP) een straalpad vanaf de zendmast aan de Prins Bernhardstraat in noordoostelijke richting naar Megen. Ter hoogte van het Muntelbolwerk blijft de bijbehorende zone (10 meter aan weerszijden van de hartlijn), buiten het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de straalverbinding niet belemmerd wordt door de geplande bebouwing.

Civieltechnische aspecten

7

7.1 Riolering

De buurt Hinthamerpoort Noord had voorheen een rioolstelsel volgens het gemengde systeem. Met het zuidelijke deel vormt dit één rioolstelsel, met een tweetal overstorten die uitmonden op de rivier de Aa. In het kader van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zouden deze twee overstorten tot één overstortconstructie moeten worden teruggebracht. Deze overstort zou op haar beurt weer worden voorzien van een bergbezinkbassin (BBB). Het huidige rioolgemaal (hoek Westerburgerweg en Muntelbolwerk) verpompt het rioolwater via het centrale riool naar het hoofdrioolgemaal aan de Oude Engelseweg. Van hieruit wordt het verder verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Door de ontwikkelingen van Hinthamerpoort Noord gaat deze woonbuurt nagenoeg geheel op de schop. In het kader van het waterspoor krijgt Hinthamerpoort Noord een rioolstelsel volgens het verbeterd gescheiden stelsel met maximale afkoppeling.

Besloten is om binnen het plangebied voor het hemelwater een infiltratieriool aan te leggen. Het infiltratieriool wordt uitgevoerd in geperforeerde rioolbuizen en wordt in principe geprojecteerd rondom alle nieuwe bouwblokken. Op dit riool worden alle dakvlakken van de nieuwbouw en de wegverhardingen binnen het plangebied aangesloten.

Aan de zijde van de IJzeren Vrouw is een overstortvoorziening met een debietregulerende constructie geprojecteerd. Via deze voorziening wordt het hemelwater vanuit het plangebied vertraagd op de IJzeren Vrouw geloosd.

In geval van extreme regenval kan het hemelwater rechtstreeks via deze voorziening op de IJzeren Vrouw geloosd worden vanwaar het vertraagd wordt afgevoerd naar het watersysteem van Den Bosch noord.

7.2 Waterbeheersing

De buurt Hinthamerpoort Noord wordt – waterhuishoudkundig – ingesloten door de rivier de Aa en de plas De IJzeren Vrouw.

De waterstand in de rivier de Aa bedraagt over het algemeen circa 2,2 meter (+ NAP). In extreme situaties kan deze waterstand oplopen tot circa 4,9 meter (+ NAP) of hoger, met een overschrijdingskans van 1 keer per 125 jaar.

De IJzeren Vrouw heeft een waterstand van 2,1 meter(+ NAP), deze wordt zo goed mogelijk op een constant peil gehouden. Grotere fluctuaties dan circa 30 cm. zullen zelden voorkomen.

De grondwaterstand zal zich hierop instellen en over het algemeen circa 2,8 meter (+ NAP) bedragen. Afhankelijk van de situatie in het gebied kan deze hoger worden ten gevolge van de hoge Aa-standen.

In verband met toekomstige ambities ten aanzien van de maximale waterstand in de Aa dient in het plangebied een minimale maaiveldhoogte van 5,8 meter (+NAP) aangehouden te worden.

Economische uitvoerbaarheid

8

Op grond van artikel 9 van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plangebied worden aangetoond.

De gronden van de reeds gesloopte woningen in het gebied zijn eigendom van woningcorporatie BrabantWonen. Voor de gronden die voor de ontwikkeling nodig zijn en die niet in eigendom zijn van de gemeente of BrabantWonen wordt waar nodig een actief grondbeleid gevoerd. Voorzover particuliere exploitatie van gronden plaatsvindt geschiedt kostenverhaal op basis van de gemeentelijke exploitatieverordening.

Door bijdrage van BrabantWonen en de gemeente ontstaat een sluitende exploitatie. Op 10 december 2002 is hiertoe een convenant tussen BrabantWonen en de gemeente gesloten.

Binnen de (meerjaren)begroting van de gemeente zijn hiervoor bedragen opgenomen.

Vervolgens is in december 2004 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen BrabantWonen en de gemeente waarin onder andere vastgelegd is dat het herontwikkelingsgebied voor rekening en risico van BrabantWonen wordt ontwikkeld.

Deze twee contracten bieden voldoende zekerheid op realisering van de woningen en commerciële ruimte.

Voor een aantal percelen is in het bestemmingsplan voor een handhaving van de huidige situatie en bebouwingsmogelijkheden gekozen. Het gaat hier om een gedeelte van de percelen aan de Graafseweg en een gedeelte van de percelen aan het Muntelbolwerk.

Gezien het bovenstaande is sprake van een financieel haalbaar plan.

Juridische aspecten

9

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit plan gelegde bestemmingen en de daarbij behorende regels toegelicht.

Met name wordt daarbij ingegaan op de wat minder toegankelijke onderdelen; onderdelen die met name op het punt van achterliggende redenen en achtergronden, toelichting behoeven.

Tot slot komen nog enkele bijzondere juridische aspecten aan de orde, onder andere betreffende wijzigingsbevoegdheden en de toepassing daarvan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten, en de procedure-regeling voor de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

9.2 Bestemmingen

Wonen (W)

De vier nieuwe blokken in het nieuwbouw-gebied hebben deze bestemming gekregen, evenals de te handhaven panden langs het Muntelbolwerk en de Graafseweg. Het wonen is telkens de hoofdfunctie. De uitoefening van een 'aan huis gebonden beroep' is daarbij als recht toegestaan. Het gaat daarbij om een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

In bepaalde straatwanden langs het Muntelbolwerk en langs de Graafseweg, kunnen ter hoogte van de aanduiding 'gemengde voorzieningen' andere functies, zoals detailhandel, publiekgerichte dienstverlening (onder andere reis- en uitzendbureau's, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren) en maatschappelijke voorzieningen (met name voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding en gezondheidszorg) worden 'bijgemengd' bij de woonfunctie. Dat 'bijmengen' is alleen op de begane grond toegestaan. Dit om te waarborgen dat de woonfunctie overweegt, ook in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing.

Ten aanzien van detailhandel is het beleid erop gericht dat er in dit gebied geen winkels bij mogen komen en dat de oppervlakte per winkel, ook na nieuwbouw, niet groter mag worden. De voorschriften bevatten daartoe een regeling in artikel 3, lid 3.1. De regeling maakt het mogelijk om het zelfde aantal winkelvestigingen in de toekomstige nieuwbouw terug te brengen, elk met maximaal de oorspronkelijke omvang.

Ook horeca mag worden 'bijgemengd', doch uitsluitend op nader aangeduid plaats. Dit om de ontwikkeling van deze functie, met een zeker overlastrisico voor de woonomgeving, binnen duidelijke, ruimtelijk bepaalde grenzen te houden. Er is ook een onderscheid gemaakt tussen horeca I en horeca II. Horeca I is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en Horeca II is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken. Het is wel mogelijk om van Horeca II naar horeca I te wisselen. Omgekeerd is echter niet mogelijk.

Het gaat bij deze bestemming om de complete, nieuwe invulling van een woongebied.

De invulling van de diverse vlakken met bebouwing en open ruimten (onder andere tuinen en erven) ligt thans, bij de voorbereiding van het plan, reeds in voldoende mate vast. Op de plankaart zijn bouwvlakken ingetekend waar de hoofdbebouwing is gedacht. De binnenterreinen hebben de aanduiding 'erf'; daar is erfbebouwing, met onder andere bijgebouwen toegestaan.

Binnen de gehele bestemming zijn bovengrondse en (half-)ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Dat betekent dat op de binnenterreinen, het 'erf', op het dak van een mogelijke parkeervoorziening ligt.

Specifieke, gerichte eisen van welstand, op te nemen in de Welstandsnota, kunnen de realisering van het gewenste beeld ook wat betreft de kwalitatieve aspecten, natuurlijk sterk bevorderen.

De hoogteregeling van de belangrijkste gebouwen – de hoofdgebouwen – is afgestemd op het (stedenbouwkundig) ontwerp. Zo is rekening gehouden met de in het ontwerp voorziene markante hogere bebouwing nabij het kruispunt Graafseweg/Van Grobbendoncklaan.

Bij de regeling betreffende het bouwen van erfbebouwing – bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidings – is rekening gehouden met hetgeen ten aanzien van het 'bouwvergunningvrij' of 'licht-bouwvergunningplichtig' bouwen is bepaald in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Gemengde doeleinden (GD)

Het complex (v.m.) Godshuizen op de hoek van de Graafseweg en het Muntelbolwerk heeft deze bestemming gekregen. Met de in deze bestemming toegelaten functies en voorzieningen, onder andere wonen, publiekgerichte en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en 'lichte' bedrijvigheid, kan het complex de gewenste multifunctionele invulling krijgen, met handhaving van de karakteristieke uiterlijke verschijningsvorm.

Detailhandelsbedrijven zijn in deze bestemming niet toegestaan. Dergelijke activiteiten passen naar ruimtegebruik en uitstraling niet in de beoogde multifunctionele invulling en uitstraling van het complex. Bovendien is het gemeentelijk beleid erop gericht om in dit plangebied geen extra detailhandelsruimte toe te laten.

Als recht zijn in deze bestemming bedrijfsactiviteiten toegestaan die in de Staat van inrichtingen (zie bijlage bij de voorschriften) zijn aangemerkt als categorie 1 of 2. Mocht er zich een bedrijfsoort aandienen die niet in die staat voorkomt of normaal onder een hogere categorie valt, dan kan via vrijstelling (artikel 4, lid 4.3 voorschriften) worden bezien of dat bedrijf mogelijk wel kan worden toegelaten.

Maatschappelijke dienstverlening (M)

Het Brede Bossche School aan de Graafseweg heeft deze maatschappelijke bestemming gekregen. Op deze locatie kunnen ook andere maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht, in de sfeer van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening.

In deze bestemming zijn eveneens begrepen de bij een en ander behorende speel-, verblijfs-, groen-, parkeer- en andere voorzieningen.

Verblijf (Vb)

De verkeersroutes en verblijfsruimten, zonder of met een beperkte 'stroomfunctie' voor het gemotoriseerd verkeer, die zijn gelegen r nd het gebied en die nieuw worden aangelegd  n het gebied, hebben deze bestemming gekregen.

Bij de nieuwe invulling met woningen en andere gebouwen in het gebied hoort ook een (grotendeels) nieuwe invulling met verblijfsvoorzieningen (met name straten, pleinen en langzaam verkeersroutes) en groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

9.3 Overige juridische aspecten

Flexibiliteitsbepalingen

Het plan biedt via de Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 7 voorschriften) de nodige flexibiliteit om in beperkte mate af te wijken van het plan. Via deze vrijstelling is enige afwijking van grenzen mogelijk indien kaartbeeld en werkelijke situatie niet met elkaar zouden kloppen, kan in beperkte mate van aangegeven maten en percentages worden afgeweken en kunnen antenne-masten en beeldende kunstwerken van grotere omvang worden gerealiseerd.

Het aanbrengen van de nodige nutsvoorzieningen -van ondergeschikte aard- kan (middels het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) 'bouwvergunning-vrij', dus buiten het bestemmingsplan om, gebeuren.

Via een Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 9 voorschriften) kan de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen op de plankaart worden gewijzigd, indien dat met name in de ontwikkelingsfase van de nieuwe invulling nodig mocht blijken te zijn.

Procedure Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging (artikel 8 voorschriften) dient een procedure te worden doorlopen, waarin het voornemen tot verlening van vrijstelling respectievelijk de ontwerp-wijziging worden gepubliceerd en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om hun zienswijzen en dergelijke kenbaar te maken (zie artikel 11, lid 1 WRO).

De procedure als aangegeven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing verklaard (zie artikel 8, lid 8.2 voorschriften).

Vooroverleg en inspraak 10

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de inspraakprocedure zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de overlegprocedure ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen.

10.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het Voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

De Provinciaal Planologische Commissie (PPC);
De Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
De Rijksconsulent voor Economische Zaken;
VAC voor de Woningbouw;
Waterschap Aa en Maas;
De hoofdingenieur directeur van Rijkswaterstaat in de directie Noord-Brabant;
Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid;
Kamer van Koophandel;

De PPC en het Waterschap Aa en Maas hebben rechtstreeks gereageerd op het plan.

Provinciaal Planologische Commissie

Reactie:

De commissie heeft waardering voor de opzet van het plan en adviseert conform het dienstadvisie dat tevens haar waardering

uitspreekt, het plan verder in procedure te brengen. In aanvulling op het dienstadvies merkt de commissie op dat de verplichte watertoets ontbreekt.

Commentaar

De watertoets is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Aanvullend heeft het waterschap een aantal opmerkingen zoals onderstaand beschreven.

Waterschap Aa en Maas

Reactie:

Integraal waterbeheer

In paragraaf 6.5. zijn uitgangspunten en voornemens verwoord inzake het duurzaam omgaan met water. Afspraken hieromtrent zijn gemaakt in het overleg van 1 maart 2004 (zie bijlage). De afspraken moeten leiden tot een waterhuishoudkundig plan. Het waterschap ziet graag de uitwerking hiervan terug in het bestemmingsplan.

Dit betekent dat in het stedenbouwkundig plan moet worden aangegeven op welke wijze het schone hemelwater wordt verwerkt en welke voorzieningen op welke plaats hiervoor worden vormgegeven. Deze voorzieningen kunnen consequenties hebben voor plankaart en voorschriften.

Duurzaam bouwen

Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering zijn een aantal randvoorwaarden verbonden. Graag kopie van het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen.

Waterbeheersing

In de toelichting staat vermeld dat in extreme situaties de waterstand in de Aa kan oplopen tot circa 4,90 meter (+ NAP) of hoger. Van belang is, in verband met toekomstige ambities, om vast te leggen dat bij eventuele herinrichting van het betrokken gebied een minimale maaiveldhoogte wordt aangehouden van 5,80 meter (+NAP).

Om (grond)wateroverlast te voorkomen tijdens hoogwatersituaties dient bij de realisatie van nieuwe bebouwing in het aangegeven gebied, vooruitlopend op uitvoering van de hierboven genoemde maatregel, rekening gehouden te worden met een maximale waterstand op de StadsAa van 5,60 meter (+NAP).

Commentaar

Onderzocht is in hoeverre voor dit plan invulling gegeven kan worden aan onderstaande duurzaamheidsthema's met betrekking tot het omgaan met hemelwater.

- Voorkomen van hemelwaterafvoer.
- Benutten of infiltreren van hemelwater.
- Vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambities voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied zijn als volgt vormgegeven:

Het hemelwater infiltreren in de bodem.

Het hemelwater vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.

Het beleid van het waterschap geeft aan dat het hemelwater in eerste instantie binnen het plangebied geborgen en/of geïnfiltreerd dient te worden en vervolgens vertraagd afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater (d.i. de IJzeren Vrouw).

Aangezien het bergen binnen het plangebied aanzienlijke kosten met zich mee brengt is overeengekomen om in de benodigde berging te voorzien door het oppervlak van de IJzeren Vrouw te vergroten. Het oppervlak van deze vergroting dient minimaal 275 m³ te bedragen.

De mogelijkheid om invulling te geven aan bovengenoemde thema's hangt ondermeer af van de geo-hydrologische toestand van de bodem ter plaatse en de aanwezigheid van oppervlaktewater.

Ondanks gelaagde opbouw van de ondergrond (doorlatende bovenliggende zandpakket – een veen- en leemhoudende laag met een geringe doorlatendheid – hieronder wederom een goed doorlatend zandpakket) is in overleg met het waterschap besloten binnen het plan een infiltratieriool aan te leggen. Het infiltratieriool wordt geprojecteerd rondom alle nieuwe bouwblokken. Op dit riool worden alle dakvlakken van de nieuwbouw en de wegverhardingen binnen het plangebied aangesloten.

Via een overstortvoorziening wordt het hemelwater vanuit het plangebied vertraagd op de IJzeren Vrouw geloosd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

10.2 inspraak

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening is het (voor) ontwerp van het bestemmingsplan Hinthamerpoort Noord in de periode van 19 januari 2004 voor een ieder ter inzage gelegd. Op 26 januari 2004 is een inspraakbijeenkomst belegd met betrekking tot het bovengenoemd bestem-

mingsplan. Het verslag van de inspraakavond is als separate bijlage bijgevoegd. Op de inspraakavond gestelde vragen worden zonodig aanvullend beantwoord in het kader van de behandeling van de hieronder genoemde schriftelijk ingebrachte reacties.

De reacties zijn onderstaand samengevat. Hierbij zijn de ruimtelijk relevante aspecten meegenomen. De reacties zijn echter in zijn geheel bij de beantwoording betrokken.

Van de navolgende personen en/of instanties zijn schriftelijke inspraakreacties ontvangen:

- F. van Riele, Willem van Oranjelaan 11, 5212 TA namens een aantal bewoners aan de Willem van Oranjelaan;
- T. Deman, Ophoviuslaan 71, 5212 AL 's-Hertogenbosch;
- Mr. F.J.M. Walstock, Ophoviuslaan 142 5212 AS 's-Hertogenbosch;
- J.M. Roosen, Ophoviuslaan 56, 5212 AN 's-Hertogenbosch;
- Kees de Haan en Tineke de Haan-Vos Ophoviuslaan 88, 5212 AP 's-Hertogenbosch;
- A. Spaans, Zuid Willemsvaart 163s, 5211 SG 's-Hertogenbosch;
- G.A. Veltman, van Grobbendoncklaan 15, 5213 AT 's-Hertogenbosch;
- Ad en Ellen van Nunen, Frederik Hendriklaan 99, 5212 BC 's-Hertogenbosch;
- P. Minderhoud, Ophoviuslaan 126, 5212 AS 's-Hertogenbosch;
- F.J.H. Kolanowski, Graafsweg 12;
- H. de Bekker, Hermelijnstraat 15, 5408 PP Volkel;
- W. van Buul, Ophoviuslaan 108, 5212 AR 's-Hertogenbosch;
- P. van Dijk, Graafseweg 105, 5213 AC namens een aantal bewoners aan de Graafseweg;
- E.L.R.A.B. van den Oetelaar, Muntelbolwerk 23, 5213 SZ 's-Hertogenbosch;
- E.H.C. Loozen, A. Bloemaertstraat 21, 5213 BE 's-Hertogenbosch;
- N.C.J.M. Mallens, Ophoviuslaan 108, 5212 AR 's-Hertogenbosch;
- Fam. Van Bockxmeer, Frederiklaan 87, 5212 BC 's-Hertogenbosch;
- J.T.E.C. Wichers-Berkouwer en drs J.F.E.F. Wichers, Ophoviuslaan 70
- Stichting IJzeren Vrouw, Ophoviuslaan 94, 5212 AR 's-Hertogenbosch;
- J. de Jong en W. Dekker, Ophoviuslaan 62, 5212 AN 's-Hertogenbosch;
- P. van de Waal en Alexandra Cadovius, Ophoviuslaan 96, 5212 AR 's-Hertogenbosch;

- J.W. van den Dool en C.H. van den Dool-Hubée, Van Grobbendoncklaan 59, 5213 AV 's-Hertogenbosch;
- E.J. Schanzleh, Twaalfmorgenstraat 69, 5212 SN 's-Hertogenbosch;
- Mevrouw M.W. Mouwen, Anthonius van Alphenstraat 6, 5212 AG 's-Hertogenbosch;
- E. van Rijswijk, Ophoviuslaan 122, 5212 AS 's-Hertogenbosch;
- Klazien Witteveen, Ophoviuslaan 140, 5212 AS 's-Hertogenbosch;
- Ing. H.J. Heessen, van Grobbendoncklaan 41, 5213 AV 's-Hertogenbosch;
- R.J.C.M. Bouwmans/ S. Bonnier, Ophoviuslaan 60, 5212 AN 's-Hertogenbosch;
- W. Spooren, Ophoviuslaan 74, 5212 AP 's-Hertogenbosch;
- R. Viellevoeye en J. Aldenhuysen, Ophoviuslaan 73, 5212 AL 's-Hertogenbosch;
- M.G.A. van Boxtel, Graafsebaan 5, 5348 RS Heesch;
- T.M.M. Bunnik, Stuivenbergweg 15, 3403 VH IJsselstein;
- L.M.H. Wouters-van der Donck en H.J.I.M. Wouters, Vierde Herven 22, 5232 JH 's-Hertogenbosch;
- R. Smit, Graafseweg 119, 5213 AD 's-Hertogenbosch;
- R. Hoegee, Lange Tuinstraat 64, 5212 SJ 's-Hertogenbosch;
- F. van Lokven en I. van der Velden, Muntelbolwerk 25, 5213 SZ 's-Hertogenbosch;
- C.F.J. van Olmen, Ophoviuslaan 48 5212 AN 's-Hertogenbosch;
- F.P.M. van Lokven en J.J.M. van der Velden, Muntelbolwerk 25, 5213 SZ 's-Hertogenbosch;
- Thijs Sluiter, Frederik Hendriklaan 133, 5212 's-Hertogenbosch;
- J. Teurlings, Hinthamerbolwerk 101, 5213 TA 's-Hertogenbosch

Mondeling (inspraakavond d.d. 26 januari 2004)

De gestelde vragen zijn tijdens de inspraakavond beantwoord of zijn bij de schriftelijke reacties herhaald en van commentaar voorzien. De volgende vraag is mondeling ingebracht en niet schriftelijk.

Reactie:

8 augustus is met de bomenstichting afgesproken te proberen de bomen onder monumentenzorg te plaatsen. Is dat al gebeurd?

Commentaar:

De 39 kastanjes langs de Westenburgerweg zijn opgenomen in de inventarisatie van monumentale bomen in de gemeente 's-

Hertogenbosch. Deze inventarisatie is door de gemeenteraad vastgesteld. De bomen zijn in het kader van deze vaststelling in voldoende mate beschermd.

Schriftelijk

Reacties met betrekking tot inspraakprocedure

De wettelijk bepaalde inspraakprocedures stellen weinig of niets voor. Die komen pas op gang als het grondplan geheel is uitgewerkt, de maquette is gemaakt en de wooneenheden vastliggen. Zorgen over de locale democratie. Nauwelijks sprake van inspraak van bewoners en betrokkenen. Projectontwikkelaars mogen de inspraakmogelijkheden op geen enkele wijze beïnvloeden. De communicatie naar bewoners en/of eigenaren van de te handhaven panden aan het Muntelbolwerk is zeer slecht verlopen.

Commentaar

Voor het Gsb-aandachtsgebied Barten Noord is intensief gecommuniceerd. Er zijn verschillende nieuwsbrieven verstuurd. Hierin is regelmatig en vanuit allerlei invalshoeken aandacht besteed aan de voortgang en ontwikkelingen van Barten Noord. In het aandachtsgebied is ook een wijkwinkel gevestigd. Dit is een laag drempelig inlooppunt voor de buurt waar bewoners makkelijk even binnen lopen voor wat informatie of persoonlijke vraag. Er zijn regelmatig uitnodigingen gegaan naar bewoners om een bezoek te brengen aan Wijkwinkel De Kiek. Ook zijn er regelmatig extra spreekuren georganiseerd waar bewoners terecht konden met vragen aan medewerkers van BrabantWonen of gemeente. Met de Bewonersadviesraad (BAR) is vanaf januari 2002 intensief gecommuniceerd. Agendapunten die regelmatig op de agenda stonden hebben betrekking op communicatie, het sociaal plan, het uitverhuizen, de sloop en het stedenbouwkundig plan. Na het bekend maken van de ontwikkelingsplannen is er door bewoners een actiecomité tegen de sloop van de Barten Noord opgericht. Hiermee is overleg gevoerd door zowel medewerkers van de gemeente, de wethouder en BrabantWonen. De standpunten liggen echter ver uit elkaar. Zij zullen dat via de geëigende kanalen kenbaar maken. Tevens is overleg gevoerd met de eigenaren van de woningen. Gezien de sterk individuele belangen van particulieren wordt op individueel niveau met hen gesproken.

Rondom het bestemmingsplan zijn behalve de wettelijke publicaties in december 2003 informatieve brieven aan (oud) bewoners over het voorontwerpbestemmingsplan gestuurd.

In januari brieven over de aankondiging van de inspraak en de inspraakavond. Op 26 januari 2004 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Vooraf aan de inspraakavond is een speciale

wijkkrant geheel gewijd aan het voorontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Tevens was de maquette aanwezig in wijkwinkel de Kiek.

Naar aanleiding van de inspraakavond zijn met de bewoners aan het Muntelbolwerk die zich gemeld hebben tijdens deze avond afzonderlijke gesprekken geweest.

Reactie met betrekking tot vestiging school

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de demografische ontwikkeling als factor genoemd die mede doorslaggevend is geweest voor de keuze van vestiging van de school. Dit wordt niet hard gemaakt. De afstanden tussen de drie locaties zijn zo klein dat die onmogelijk doorslaggevend geweest kunnen zijn. Indien de toename van de bevolking doorslaggevend zou zijn geweest dan zou, juist de Graafseweg zijn afgefallen. Tevens wordt het gebouw als markant ervaren. De kwalificatie markant kan alleen indien er sprake is van een geheel dat is te beschouwen als een uitzonderlijk hoogtepunt omdat het zowel naar de functie waartoe het is ontworpen als betreffende het exterieur (op zichzelf en in verhouding tot de omgeving) een hoge standaard vertegenwoordigt. Daarvan is hier beslist geen sprake. De nieuwe school aan de Graafseweg is niet ontworpen als een integraal onderdeel van de vernieuwing van de daar direct achter liggende oude wijk, Barten Noord.

Commentaar

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is door woningstichting BrabantWonen, de gemeente en Rein Geurtsen & Partners, bureau voor Stadsontwerp, voor het gebied een stedenbouwkundig concept ontwikkeld. Aan de hand van dit rapport zijn de randvoorwaarden en het programma geformuleerd. Bij het ontwerp is uitgegaan van de handhaving van de Brede Bossche School. Bestaande te handhaven bebouwing is dus uitgangspunt. In het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook geen vermelding gemaakt van demografische ontwikkeling of markante bebouwing.

Reactie met betrekking tot soort bebouwing/ intensiteit van de bebouwing

De soort bebouwing verandert radicaal. Voor de sloop stonden eengezinswoningen met een achtertuin/buitenruimte. Het merendeel bestaat uit etagewoningen met een klein balkon en dito berging. De betreffende buitenruimte is naar schatting niet groter dan hooguit 3 bij 5 meter, waarschijnlijk kleiner. Die kleine buitenruimte is dus geheel door bebouwing omsloten. Het betreft dus architectuur die de bewoners de straat op drijft. De belangrijkste redenen voor het slopen van de wijk zijn zonder enige twijfel enkele kille rekensommen die zeer voordelig uitpakken voor zowel projectontwikkelaar als gemeente. Er is ten opzichte

van de oude situatie een toename van 111 woningen. Dat is een toename van 50%.

Commentaar

Voor de sloop stonden er 225 huurwoningen. Uitgegaan wordt van de realisatie van circa 320 woningen. Doelstelling van dit project is het benutten van mogelijkheden in het stedelijk gebied en gedifferentieerde herbouw van het woningbestand waardoor een aantrekkelijke woonbuurt en woonklimaat ontstaat met een goed toekomstperspectief. Het woningbestand bestaat niet alleen uit appartementen maar ook uit grondgebonden woningen en werkwoningen. Een bestemmingsplan is toelatingsplanologie. Hoe exact de uitwerking zal zijn in de vorm van balkons et cetera, vindt in de bouwplannen plaats. Deze bouwplannen zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Met betrekking tot de financiële aspecten van het project wordt verwezen naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit blijkt een tekort. Dit tekort wordt zowel door de gemeente als door BrabantWonen gedekt.

Reacties met betrekking tot stedenbouwkundig plan

Vraagtekens moeten geplaatst worden bij het stedenbouwkundige plan. Aan de randen van de wijk wordt hoogbouw geplaatst, met daarbinnen laagbouw. Een komstructuur. Een komstructuur biedt geen goede woonkwaliteit in het binnengebied. Ten behoeve van die kwaliteit zou het beter zijn die komstructuur om te keren in een bergstructuur: de hoogste bebouwing in het centrum en de laagste aan de rand.

De IJzeren Vrouw/Prins Hendrikpark bestaat uit een komstructuur. Door de gekozen opzet ontstaat een multikomstructuur. Mensen zullen zich overal opgesloten voelen. Het zou beter zijn geweest wanneer voor een bergstructuur gekozen was.

Een en ander betekent dat langs de Westenburgerweg en Graafseweg niet hoger dan drie woonlagen (plus kap) gebouwd mag worden. Daarachter hoogbouw van zes bouwlagen of enkele lagen hoger. In plaats van de geplande doorkijken vanaf de Graafseweg op de IJzeren Vrouw, is het minstens zo belangrijk dat er een of meer doorkijken zijn die zicht geven op de totale hoogte van de centrale gesitueerde hoogbouw.

Barten Noord weer volledig inrichten met alleen laagbouw is woonkundig veruit de beste optie. De woonkwaliteit van de in het plan gesitueerde eengezinswoningen is totaal uit het oog verloren. Aan de leefzijde (achterzijde) van alle eengezinswoningen, heeft men geen privacy. Alle bewoners krijgen te maken met het eerder beschreven komcomplex. Een en ander maakt duidelijk dat voor alles de maximaal haalbare bewoningsdichtheid en het

financiële rendement van het hele project de meest primaire en allesbepalende uitgangspunten van ontwerp zijn voor het voorliggende plan Barten Noord. De term stedenbouwkundige kuiperij zou hier niet misstaan.

Om toch zoveel mogelijk te voldoen aan de behoefte aan eengezinswoningen kunnen in de onderste lagen van de voorgestelde hoogbouw maisonnettewoningen geprojecteerd worden.

De randbebouwing aan de Graafseweg tussen Muntelbolwerk en de tweede doorkijk zou vooral een zakelijke bestemming moeten hebben tenzij de leeffzijde zuidzijdig kan zijn en later in Barten-Zuid geen overheersende hoogbouw wordt gerealiseerd.

In blok D zouden woonkundig gezien de goedkope wooneenheden voor starters en studenten gesitueerd kunnen worden.

Het aantal eengezinswoningen in het voorliggende plan Barten Noord dat niet gerealiseerd kan worden, zal dan later in Barten-Zuid en elders gebouwd moeten worden.

Commentaar

Het programmatisch concept, vastgelegd in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan uit 2002, is mede tot stand gekomen tijdens een aantal workshops met bewoners en belanghebbenden. Tijdens deze workshops zijn verschillende onderwerpen besproken, onder andere: woningtypologie, locatie sociale huurwoningen, openbare ruimte, stapeling en parkeren. Een belangrijke conclusie uit deze workshops is dat het terugbouwen van 225 woningen met tuin, waarvan 150 als sociale huurwoning, rekening houdend met voldoende aaneengesloten openbare ruimte, niet binnen het beschikbare oppervlak van de Barten Noord mogelijk is. Dit komt door het gewenste grotere oppervlak van de woning en de bij de woning behorende parkeren. Om het aantal woning te kunnen bouwen zullen woningen gestapeld moeten worden. Ook zal, ten behoeve van voldoende kwaliteit in de openbare ruimte, het parkeren grotendeels ondergronds gerealiseerd moet worden. Om de kosten voor het ondergronds parkeren te kunnen beheersen zijn vervolgens extra (koop)woning wenselijk. Dit houdt een groter aantal te stapelen woningen in. Van de 320 nieuw te bouwen woningen zijn 53 gebouwd als grondgebonden woning.

Gekozen is om de woningen met tuin rondom de in het plan op te nemen pleinen te situeren. Hierdoor ontstaat een besloten woonmilieu. Het besloten karakter wordt versterkt door de bij de woning behorende stoepen (gemakshalve te beschouwen als een verharde voortuin). Met deze stoepen wordt de overgang tussen openbaar en privé geleidelijker vormgegeven. Aan de openbare, meer aan de stad toebehorende randen, kunnen woningen gestapeld worden. Het woonmilieu is hier stedelijker.

Deze randen worden gevormd door de Westenburgerweg en de Graafseweg als ook de openbare langzaamverkeersverbinding tussen Barten Noord en Barten Zuid. Deze randen vormen voor de Barten Noord een belangrijke identiteitsdrager.

Gezien de aanwezige maat en schaal van de Westenburgerweg, gelegen aan de stedelijke ruimte van de IJzeren Vrouw/Prins Hendrikpark is een bouwhoogte van 5 bouwlagen, met plaatselijk een terugliggende 6^e bouwlaag, ruimtelijk verantwoord. Door het verlagen van de bouwhoogte van 19 naar 16 meter zal de contour van de aanwezige bomen aan de Westenburgerweg gewaarborgd zijn. In aansluiting op de bouwhoogte aan de Westenburgerweg wordt ook de bouwhoogte aan de Lowensteinstraat verlaagd naar 16 meter. Voor een gedeelte aan de Westenburgerweg blijft de hoogte gehandhaafd. Deze hoogte blijft echter, zoals vermeld in het voorontwerp, beneden de boomgrens. Bij de bouwplan ontwikkeling zal gestreefd worden de bovenste bouwlaag uit te voeren als een terugliggende bouwlaag. Deze bouwlaag zal slechts een beperkte bijdrage leveren aan het ruimtelijk profiel van de Westenburgerweg.

De Graafseweg maakt deel uit van de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoemde (historische)verbindingsas. Langs deze as wordt functiemenging voorgestaan. Op de eerste bouwlaag, bestaande uit bijvoorbeeld kantoren, winkels en dergelijke kunnen woningen gesitueerd worden, al dan niet in combinatie met elkaar (de zogehete woon-werkwoningen). Gezien de maat en schaal van de Graafseweg (32 meter bestaande uit een rijbaan met parallelwegen) is een hoogte van 4 bouwlagen hier ruimtelijk verantwoord. Door op de hoek van de Van Grobbendonck (als stedelijke tangent) en de Graafseweg (als historische radiaal) een hoogteaccent te situeren van maximaal 8 bouwlagen (hoogte maximaal 25 meter) kan vorm gegeven worden aan de nieuwe betekenis van deze plek in de stad.

Een plan van drie verdiepingen aan de Westenburgerweg zal niet die stedenbouwkundige wandwerking creëren als begrenzing van de landschappelijke ruimten. Dit geldt ook voor de Graafseweg waar zoals hierboven vermeld drie verdiepingen niet meer past in het nieuwe beeld van de Graafseweg als stedelijke verbindingsas. De definitieve keuze van woning-typen (senioren, studenten, starters en dergelijke) wordt bepaald tijdens de ontwikkeling van de bouwplannen. Het bestemmingsplan laat enkel woningen toe. Met de privacy van de eengezinswoningen is in voldoende mate rekening gehouden.

Reacties met betrekking tot de bouwhoogte

a. Westenburgerweg

Bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing langs de Westenburgerweg en op de hoek van de Grobbendonkiaan en Graafseweg. De wandvorming, die optreedt door 6 verdiepingen en op de hoek 8 verdiepingen hoog te mogen bouwen, is zeer overheersend over het park en niet passend in een omgeving met karakteristieke lage 20 en 30-er jaren woningbouw. Een plan voor drie verdiepingen en het verleggen van de rooilijn met circa 20 meter waardoor een te beplanten strook wordt verkregen geeft een vriendelijker beeld.

b. Hoek Westenburgerweg/Graafseweg

Niet eens met de bouw van de torenflat op de punt Graafseweg/Westenburgerweg. Uitzicht wordt te veel beperkt en er zal sprake zijn van verminderde lichtinval.

c. Hoogte Graafseweg

Bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing aan de Graafseweg 4,5 verdiepingen. Ook hier verminderd uitzicht en lichtinval.

d. Hoogte bouwblok C

Hoe hoog mag blok C zijn. Op meerdere plaatsen wordt hoger dan 19 meter voorgesteld. In de brief aan de commissie ROB wordt gesproken over maximaal 6 bouwlagen. Betreft dit alleen Blok C of ook voor de blokken A en B. Verzocht wordt concreet per bouwblok op te nemen, wat de maximale bouwhoogte per bouwhoogte per bouwblok is.

Commentaar

Ad.a. Westenburgerweg

Gezien de aanwezige maat en schaal van de Westenburgerweg, gelegen aan de stedelijke ruimte van de IJzeren Vrouw/Prins Hendrikpark is een bouwhoogte van 5 bouwlagen, met plaatselijke een terugliggende 6^e bouwlaag, ruimtelijk verantwoord. Bij een bouwhoogte van 5 bouwlagen wordt voldoende wandwerking als begrenzing van de stedelijke ruimte verkregen. Een plan van drie verdiepingen zal niet die wandwerking creëren. Voor het overige wordt verwezen naar bovenstaande. Zoals blijkt uit de ruimtelijke uitgangspunten voor de IJzeren Vrouw e.o. is de wandwerking niet overheersend voor het park. De bomen met een hoogte van 20 meter zullen het silhouet van deze zijde van het Prins Hendrikpark bepalen. De bebouwing met een hoogte van 16 meter blijft onder deze hoogte.

Ad.b. Hoek Westenburgerweg/Graafseweg

Door op de hoek van de Van Grobbendonck (als stedelijke tangent) en de Graafseweg (als historische radiaal) een hoogteaccent te situeren van maximaal 8 bouwlagen (hoogte maximaal 25 meter) kan vorm gegeven worden aan de nieuwe betekenis van deze plek in de stad. In de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan zijn 3 schaduwdiagrammen opgenomen van de maanden 21 juni, 21 september/maart en 21 december. Conclusie is dat de voorgestelde hoogte in de wintermaanden, indien de zon schijnt, in geringe mate schaduw werpen op de voorgevels van de ten oosten gelegen woningen aan de Graafseweg.

Ad.c. Hoogte Graafseweg

Gezien de maat en schaal van de Graafseweg (32 meter bestaande uit een rijbaan met parallelwegen) is een hoogte van 4 bouwlagen hier ruimtelijk verantwoord. De bouwhoogte van 14 meter past in het nieuwe beeld van de Graafseweg als stedelijke verbindingssas. Het feit dat de voorgestelde nieuwbouw aan de noordzijde van de Graafseweg betekent dat deze nooit schaduw kan werpen op de woningen ten zuiden van de Graafseweg.

Ad.d. Hoogte bouwblok C

In blok C is de hoogte aan de Westenburgerweg/Von Hobestraat 19 meter, aan de Westenburgerweg/Van Grobbendoncklaan 25 meter en aan de Graafseweg 14 meter. De 6 bouwlagen heeft betrekking op de Westenburgerweg zowel in blok A, B en C. Op de plankaart zijn de bouwhoogten opgenomen.

Reacties met betrekking tot de bomen

Zijn de bomen aan de Westenburgerweg daadwerkelijk gemeten. De stelling dat de bebouwing onder de boomgrens blijft is daarbij maar zeer ten dele waar. De rij kastanjabomen is op diverse plaatsen onderbroken en niet alle bomen hebben de hoogte van 20 meter zoals het plan vermeldt. Bovendien blijft de bebouwing in de herfst, winter en lente niet onttrokken aan het zicht. Wordt er vastgelegd dat die bomen altijd zullen blijven bestaan. In het bestemmingsplan herplant plicht voor de bomen met een boomhoogte gerelateerd aan de bebouwing. In het najaar, winter en voorjaar hebben de bomen geen blad. Dan zie je wel degelijk de hoogbouw.

Commentaar

De bomen aan de Westerburgerweg zijn ingemeten aan de hand van stamomtrek, boomhoogte en kroonprojectie. De bomen zijn geïnventariseerd.

De Algemene Plaatselijke Verordening geeft voldoende bescherming voor de bomen. Het gebied IJzeren vrouw is op basis van de APV aangewezen gebied. In deze gebieden is een kapvergunning noodzakelijk. Ook de herplantplicht is in de Algemene

Plaatselijke Verordening geregeld. Ook de bomen zonder blad hebben een dergelijke omvang dat ze van invloed zijn op het stedenbouwkundige beeld. Voor de hoogte van de bebouwing wordt naar eerder commentaar verwezen.

Reacties met betrekking tot Prins Hendrikpark

Het Prins Hendrikpark verdient dezelfde bescherming die het Bossche Broek krijgt. Niet ommuren maar aansluiten bij de oorspronkelijke bebouwing. Het wordt groen ommuurd door beton. Het Prins Hendrikpark is reeds jaren geleden aangelegd. De menselijke maat dient gehandhaafd te worden gezien de omvang van het park, de hoogte van de bomen en de directe omgeving. Het Prins Hendrikpark verandert door de voorgenomen hoogbouw sterk van karakter. (recreatief en architectonisch). Het schept een precedent voor hoogbouw op de andere nog te bestemmen percelen rondom het park zoals het voormalige HAS en zwembad waardoor de huidige parkfunctie nog sterker zal verwateren. Door het veelvuldig gebruik door een groot aantal mensen vervuult het park. Het bestemmingsplan dient deel uit te maken van een integrale stedenbouwkundige en planologische visie op het totale gebied IJzeren Vrouw. De onderlinge samenhang tussen de diverse zijden van de IJzeren Vrouw is dusdanig dat er geen salami-methode toegepast kan worden maar er voor gezorgd moet worden dat er een samenhangende visie en een bestemmingsplan komt, of althans een gelijktijdige behandeling van op elkaar aansluitend bestemmingsplan. Dus een overall plan voor Barten Noord, Has en Brabant Bad.

Verzocht wordt aan de parkzijde niet hoger te bouwen dan de oorspronkelijke bebouwing. Door de wandwerking zal het Frederik Hendrikpark een soort binnentuin worden. De ook op stapel staande plannen op de locaties HAS en Brabantbad zullen het beeld helemaal veranderen, aangezien men daar helemaal de hoogte in wil. Een karakteristiek oud park met vooroorlogse en direct naoorlogse wijken verandert volledig. Mogelijk een gedeelte van de grote kinderspeeltuin benutten voor een passend nieuwbouwplan ten behoeve van Brabantbad.

Commentaar

Gelet op de noodzaak in het kader van het Groot Stedenbeleid om het gebied Barten Noord zo snel mogelijk te ontwikkelen is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De samenhang tussen Prins Hendrikpark, Barten Noord, de Brabantbadlocatie en Haslocatie is aangeduid in de ruimtelijke uitgangspunten voor de IJzeren Vrouw. Deze uitgangspunten zullen ook voor deze locaties uitgewerkt worden in een bestemmingsplan. Het vaststellen van een bouwhoogte aan de Westenburgerweg schept geen precedent voor hoogbouw op de locaties Brabantbad en Haslocatie. Deze afweging vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan IJzeren Vrouw.

De locatie van de speeltuin zal betrokken worden bij de herinrichting van het Prins Hendrikpark. Een gedetailleerde analyse van kwaliteiten en knelpunten zullen worden vormgegeven in een voorlopig ontwerp. Hierover zal met de bewoners gecommuniceerd worden.

Reacties met betrekking tot parkeren

Er wordt met te weinig parkeerplaatsen gerekend. Uitgaande van de opgegeven normgetallen en het aantal woningen zouden voor de bewoners 391 parkeerplaatsen worden gecreëerd terwijl het plan slechts in 372 parkeerplaatsen voorziet. Op pagina 18 wordt gesteld dat uitgaande van de parkeernormen (1,0 parkeerplaats voor huurwoning, 1,3 voor koopwoning en 0,3 per woning voor bezoek) er 384 parkeerplaatsen voor bewoners en 99 voor bezoekers moeten worden gerealiseerd. Dat moeten er echter 391 voor bewoners en 101 voor bezoekers zijn. Meer woningen brengen logistieke bewegingen met zich mee. Men dient rekening te houden met de consequenties hiervan (parkeren, verkeersdrukte, infrastructuur, vervuiling etc.) Verkeersbewegingen zijn er nu al meer dan genoeg in de wijk en zeker in bepaalde delen van de wijk. Er is onvoldoende parkeerruimte in het plan voor de geplande bewoners en de te verwachten bezoekers. Hierdoor zal het parkeren uitwaaien naar de Graafseweg.

Commentaar

In december 2003 is de nota Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de hand van de in deze nota opgenomen parkeernormen kan het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein worden bepaald. Deze parkeernormen zijn integraal van toepassing op het plangebied de Barten Noord. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond en hoe gebouwd mag worden (gemakshalve hoogte breedte en diepte). Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over het aantal woningen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein is afhankelijk van de nog op te stellen bouwplannen. In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden of er voldoende ruimte aanwezig is om het benodigde aantal te kunnen realiseren. Het aanwezige aantal parkeerplaatsen aan Graafseweg en Muntelbolwerk zal worden gehandhaafd. Dit aantal kan zomogelijk heringericht worden ten behoeve van meer ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte.

Voor 336 woningen moeten 482 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Van deze 482 parkeerplaatsen behoren 381 toe aan de bewoners en 101 aan de bezoekers. In de aangepaste toelichting is een tekening opgenomen waarop staat aangegeven waar dit aantal in het plangebied gesitueerd is. De parkeerplaatsen aan het Muntelbolwerk en Graafseweg, daar waar de bebouwing niet gesloopt is, blijven in aantal gehandhaafd. Voor het nieuw-

bouwprogramma geldt ten aanzien van de bezoekersparkeerplaatsen: 94 aan de Westenburgerweg, 14 aan de Graafseweg en 19 aan de Lindenstraat/Willem Hubertstraat. Ten aanzien van het bewonersparkeren (maximaal op eigen terrein): 69 in blok A, 65 in blok B en 192 in blok C. Het bewonersparkeren bij blok D is, gezien het bijzonder programma, vooralsnog gesitueerd in de openbare ruimte.

Met betrekking tot de verkeersdrukte/infrastructuur het volgende. De verkeerscirculatie is zo ontworpen dat er geen doorgaand verkeer in de buurt komt. De buurt wordt direct ontsloten vanaf de parallelweg van de Graafseweg, de Muntelbolwerk en de Westenburgerweg.

De toename van het aantal verkeersbewegingen, door het toevoegen van $320 - 225 = 95$ woningen, en de daarmee samenhangende verkeersdruk op de hoofdinfrastructuur, is niet waarneembaar op de reeds aanwezige verkeersstromen op de daartoe in het beleidsplan Verkeer en Vervoer (2000) aangewezen hoofdinfrastructuur zoals Van Grobbendoncklaan/Lagelandstraat en Graafseweg.

Voor vervuiling wordt verwezen naar het commentaar bij lucht en diversen.

Reacties met betrekking tot Licht/Geluid/Lucht

Verwezen wordt naar een toename van uitstraling van licht, mede over de plas van het Prins Hendrikpark. Ook de dieren in de dierenren zullen hiervan last krijgen. Opvallend is dat geconcludeerd wordt dat geluids- en luchtkwaliteitsnormen nu net binnen de grenzen blijven maar dat de richtlijnen in 2010 lang niet gehaald zullen worden.

Commentaar

Soorten die in stadsparken voorkomen zijn in het algemeen aangepast aan verstoringen zoals licht of geluid. Daarom wordt niet verwacht dat de lichtuitstraling een negatief effect zal hebben op de duurzame instandhouding van de populaties.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit het volgende; Per 2010 moeten zogenoemde 'grenswaarden luchtkwaliteit' voor een scala van stoffen worden bereikt. Jaarlijks worden zogenoemde 'plandrempels' gesteld om te bezien of de grenswaarden logischerwijs zullen worden gehaald. Voor dit plan zijn – naast het jaar 2010 – de jaren 2001 en 2005 opgenomen om de situatie te beoordelen. Voor de jaren 2001 en 2005 worden op enkele punten voor de parameters NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof de grenswaarde en/of plandrempeel beperkt overschreden. Enkele aannamen binnen deze berekening zorgen ervoor dat waarschijnlijk sprake is van enige overschatting. Voor het jaar 2010

vinden geen overschrijdingen meer plaats uitgezonderd waar het gaat om het maximaal aantal uurgemiddelde overschrijdingen voor fijn stof. Hierbij worden plandrempeel en grenswaarde overschreden. In het algemeen is hiervoor echter de achtergrondconcentratie maatgevend en wordt verwacht dat de bijdrage van het verkeer op termijn relatief beperkt is. Hierover is Europees en landelijk onderzoek en discussie gaande en van gemeenten wordt geen aanpak verwacht. Aldus wordt geconcludeerd dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de voorgestelde stedenbouwkundige oplossing met hoogteaccent.

Voor het geluid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan waar een uitvoerige beschrijving is opgenomen. (zie pagina 21, 22 en 23).

Reacties met betrekking tot steensoort/daken

In het bestemmingsplan vast te leggen dat de bebouwing die vanuit het park zichtbaar is in een donkere steensoort uitgevoerd moet worden minimaal in donkerte vergelijkbaar met omliggende 30-er jaren bebouwing aan de Grobbendonklaan, Ophoviuslaan en Muntel, liefst donkerder. In het bestemmingsplan staat wel dat de bestrating deels uit klinkers gedaan wordt. In ieder geval de bovenste verdieping schuine daken geven.

Commentaar

Het bepalen van de steensoort en de vorm van de daken vindt plaats bij de uitwerking van de bouwplannen. Deze bouwplannen zullen voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Ook al wordt de steensoort in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dan is dit niet juridisch bindend. Wat voor de bouwplannen geldt ook voor de inrichtingsplannen. De materialisering van de openbare ruimte wordt niet in het bestemmingsplan bepaald maar in de inrichtingsplannen. De toelichting is hierop aangepast.

Reacties met betrekking tot panden aan het Muntelbolwerk

Ad. a. Inventarisatie

De te handhaven panden zijn niet alleen incorrect beschreven maar zijn in bijna alle andere bijbehorende facetten ondanks de eerdere bezwaren die van direct belang zijn voor privacy en de kwaliteit van wonen onvoldoende of geheel niet verwerkt binnen dit voorontwerp.

De bebouwing 15 tot en met 31 betreft waarschijnlijk 3 tot en met 31. Panden aan Muntelbolwerk: huis nummer 15 moet huis nummer 3 zijn en dan oplopend naar 31. In totaal vijftien panden dan de genoemde 9 panden. Aan de Westenburgerweg staat nog steeds 1 pand. Dit is huis nummer 4. Totaal aantal te handhaven panden aan Muntelbolwerk tussen en aan de Westenburgerweg en Lindenstraat is dus 16. Verder laat deze plankaart 1 horeca

bestemming zien aan de Muntelbolwerk echter dit zouden er twee (2) moeten zijn namelijk: Muntelbolwerk met huis nummer 3 en Muntelbolwerk met huis nummer 31.

Ad.b. Parkeren

Gaarne bevestiging inzake 1,3 parkeerplaats per woning omdat het koopwoningen zijn en 0,3 parkeerplaats per te handhaven woningen voor bezoekers. Totaal aantal parkeerplaatsen voor nieuw te bouwen woningen zijn 492 parkeerplaatsen en niet de genoemde 483 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen voor de te handhaven woningen nergens genoemd, aangewezen of omschreven. De huidige gratis parkeerplaatsen aan het Muntelbolwerk, Populierenstraat en Lindenstraat zijn geheel of gedeeltelijk verwijderd, ongeveer 30 en slechts 6 stuks zijn herplaatst. Geëist wordt dat minimaal het benodigde aantal gratis parkeerplaatsen voor privégebruik en bezoekers van deze woningen worden gegarandeerd, waarbij rekening gehouden moet worden met twee aanwezige horecavandens aan Muntelbolwerk nummer 3 en 31.

Ad. c. Bouwblok E

Gelet op vooroverleg, verrast dat bouwblok E met drie verdiepingen volgens plint-midden-top principe opnieuw opgenomen is in dit voorontwerp. Door gebouw E zullen woningen aan onder andere Muntelbolwerk 21, 23 en 25 op alle drie (3) woonlagen haar complete privacy verliezen. Tijdens het vooroverleg werd een eigen voorstel (zie bijlage II) goed ontvangen. Benadrukt wordt dat een inspreker nog steeds de grond wat nu nog Populierenstraat heet t.h.v. Muntelbolwerk 21 en 23 over de volle breedte en diepte wil kopen zodat onder eigen beheer twee garages met een spitse kap in stijl van Muntelbolwerk 21 en 23 kan bouwen, waarbij er zelfs een mogelijkheid is voor het creëren van een binnentuintje. Licht wordt weggenomen, ramen geblokkeerd, uitzicht verdwijnt, vermindering privacy.

Ad. d. Bouwblok A

Bezwaar wordt gemaakt tegen de te verwezenlijken bouwhoogte van blok A vooral ter plaatse van de Westenburgerweg met drie(3) en vijf (5) bouwlagen. Vanuit Muntelbolwerk 21 en 23 vanwege uitzichtverlies op het park. Het bouwblok met vijf bouwlagen met 19 meter hoogte staat te dicht bij de te handhaven woningen aan het Muntelbolwerk waardoor het te kolossaal overkomt. Tevens wordt de privacy negatief beïnvloed. Bij een aantal panden wordt het licht weggenomen, de ramen geblokkeerd, balkons worden ingebouwd, uitzicht verdwijnt, ventilatiemogelijkheden verdwijnen en er is geen mogelijkheid meer voor zij-ingang of brandgang. Plannen aanpassen ten hoogste 2 verdiepingen en minimaal 2 meter ruimte tussen belendende percelen.

Ad.e. Parkeergarage

Bezwaar tegen de parkeergarage onder bouwblok A. Dit heeft negatieve invloeden met betrekking tot veiligheid en privacy. Door een laag half onder de grond en een tweede laag daarboven op, komen de geparkeerde auto's boven de schutting uit. Wel interesse voor uitbreiding van tuin of nieuwe tuinmuur met hoogte van circa 1 meter.

Ad.f. diversen

Niet aanvaardbaar dat straatverlichting aan gevels komt van de te handhaven panden, bedrading ontsiert de gevels. Herplaatsing van de twee groene lantaarnpalen aan het Muntelbolwerk. De afvalcontainers zijn niet ingetekend. De huidige veroorzaken overigens veel overlast.

Commentaar

Ad. a. De inventarisatie

De plankaart is op bovenstaande reactie aangepast.

Ad. b. Parkeren

Voor de parkeernormen wordt verwezen naar bovenstaand commentaar.

De parkeerplaatsen voor de te handhaven school en woningen aan de Graafseweg kunnen gebruik blijven maken van de bestaande parkeerplaatsen aan de Graafseweg.

Het aantal parkeerplaatsen aan het Muntelbolwerk wordt gehandhaafd. Mogelijk dat het aantal heringericht wordt ten gunste van een ruimtelijk verantwoorde openbare ruimte.

Ad. c. Bouwblok E

Naar aanleiding van de inspraak reacties is de plankaart ter hoogte van locatie E aangepast. Met de belangen van direct omwonenden is rekening gehouden door de volgende aanpassingen:

de grond tussen Muntelbolwerk 21 en 23 krijgt een woonbestemming met een nadere aanduiding niet te bebouwen zone, er kan niet gebouwd worden binnen een afstand van 2 meter vanaf de zijdelingseperceelsgrenzen behorende bij Muntelbolwerk 21 en 23.

De bouwhoogte is teruggebracht tot 9 meter

In verband behouden bouwvolume is de voorgevelrooilijn niet gewijzigd.

Met bovenstaande aanpassing zijn de belangen van de belendingen in voldoende mate gewaarborgd.

Ad. d. Bouwblok A

Ten behoeve van een goede ruimtelijke aansluiting tussen de te handhaven bebouwing aan het Muntelbolwerk (2 bouwlagen en een kap) en de 5 bouwlagen tellende nieuwbouw is een overgangsvolume voorgesteld van 3 bouwlagen dit overgangselement staat overigens 2 meter van de zijdelingseperceelgrens. In dit overgangsvolume zijn twee grondgebonden woningen gedacht. Met dit overgangselement zijn de belangen van belendingen in voldoende mate gewaarborgd. Gezien het feit dat de nieuwbouw aan de noord-oostzijde is gelegen is van een verlies van zonlicht geen sprake.

Ad.e. Parkeergarage

Het is ook in het belang van de ontwikkelende partij, toekomstige bewoners om een veilig binnenterrein te realiseren. Door de gekozen planopzet (schaalvergoting van twee bouwblokken naar een bouwblok) zal de privacy niet in onevenredige mate afnemen.

Ad. f. Schade/Planschade

Het staat belanghebbenden vrij bij de gemeenteraad een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in te dienen.

Ad. g. diversen

Hoe de openbare ruimte wordt verlicht en waar de verlichtingsarmatuur komt te hangen of te staan en of de twee groene lantarens herplaatst kunnen worden wordt bepaald in het inrichtingsplan. Dit geldt ook voor de plek van de afvalcontainers. Het bestemmingsplan voorziet slecht in het kunnen plaatsen van afvalcontainers en lichtarmaturen.

