



's-Hertogenbosch

Hintham

vastgesteld

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

Bijlage No:

14 JULI 2009

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

juli 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 De plantoelichting	9
Hoofdstuk 2 Inleiding	11
2.1 Aanleiding voor het plan	11
2.2 Doel van het plan	11
2.3 Ligging en begrenzing plangebied	11
2.4 Inhoud van de toelichting	12
Hoofdstuk 3 De huidige situatie	15
3.1 Ontstaansgeschiedenis	15
3.2 Vigerende bestemmingsplannen	16
3.3 Ruimtelijke structuur	17
3.3.1 Bebouwingsstructuur	17
3.3.2 Wegenstructuur	20
3.3.3 Groen- en waterstructuur	21
3.4 Functionele structuur	21
3.4.1 Wonen	22
3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen	22
3.4.3 Bedrijven en werkgelegenheid	22
3.4.4 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen	22
3.4.5 Detailhandel	23
3.4.6 Horeca	23
3.4.7 Kantoren	23
3.4.8 Sport en recreatie	23
3.5 Cultuurhistorische en archeologische structuur	23
Hoofdstuk 4 Beleidskader	27
4.1 Rijksbeleid	27
4.1.1 Nota Ruimte	27
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'	28
4.2.2 Uitwerkingsplan Waalboss	28
4.3 Gemeentelijk beleid	29
4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen'	29
4.3.2 Landschapsvisie	30
4.3.3 Nota 'Bomen in de stad'	30
4.3.4 Welstandsnota	30
4.3.5 Waterplan	31
4.3.6 Woonbeleid	31
4.3.7 Nota detailhandel	32
4.3.8 Beleidsplan Horeca	33
4.3.9 Kantorenvise 2004-2015	33
4.3.10 's-Hertogenbosch bereikbaar	34
4.3.11 Nota Parkeernormen	34
4.3.12 Nota Hoogbouw	34
4.3.13 Prostitutiebeleid	35
4.3.14 Antenne-installaties	35
4.3.15 Nota spelen	36
4.3.16 Nota Grondbeleid 2005	36
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	37
5.1 Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan	37
5.2 Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch	39
5.3 Verplaatsing scoutinglokalen	40
5.4 Realisatie drietal woningen Hintham 59	41
Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten	43
6.1 Beheersgebied	43

6.1.1	Wegverkeerslawaaï	43
6.1.2	Bedrijvigheid	43
6.1.3	Spoorweggeluid	43
6.1.4	Bodem	43
6.1.5	Luchtkwaliteit	44
6.1.6	Externe veiligheid	44
6.1.7	Flora en Fauna	45
6.1.8	Duurzame stedelijke ontwikkeling	45
6.1.9	Kabels, leidingen, radarverstoringgebied en straalpaden	46
6.1.10	Elektromagnetische Velden	46
6.2	Ontwikkelingslocaties	47
6.2.1	Wegverkeerslawaaï	47
6.2.2	Bedrijvigheid	47
6.2.3	Bodem	48
6.2.4	Luchtkwaliteit	48
6.2.5	Externe veiligheid	49
6.2.6	Flora en Fauna	49
Hoofdstuk 7	Waterparagraaf	53
7.1	Riolering	53
7.2	Waterstanden	54
7.3	Waterbeleid	54
7.4	Ecologische verbindingzone	55
7.5	Vertaling in bestemmingsplan	56
Hoofdstuk 8	Juridisch bestuurlijke aspecten	59
8.1	Planmethode	59
8.2	Opzet van de regels	59
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	65
Hoofdstuk 10	Inspraak en vooroverleg	67
10.1	Vooroverleg	67
10.2	Inspraak	70
Bijlage I	Vigerende bestemmingsplannen	85
Bijlage II	Verslag inspraakavond 17 april 2008	87
Regels		93
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	100
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	101
Artikel 3	Bedrijf	101
Artikel 4	Bedrijventerrein	103
Artikel 5	Bedrijf - Nutvoorziening	105
Artikel 6	Centrum	106
Artikel 7	Gemengd	108
Artikel 8	Groen	111
Artikel 9	Kantoor	113
Artikel 10	Maatschappelijk	115
Artikel 11	Recreatie - Volkstuin	117
Artikel 12	Sport	119
Artikel 13	Verkeer	121
Artikel 14	Water	122
Artikel 15	Wonen	123
Artikel 16	Leiding - Gas	127
Artikel 17	Leiding - Hoogspanningsverbinding	129
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	130
Hoofdstuk 3	Algemene regels	131
Artikel 19	Anti-dubbelregel	131
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	132
Artikel 21	Algemene ontheffingsregels	133
Artikel 22	Algemene procedureregels	134

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	135
Artikel 23 Overgangsrecht	135
Artikel 24 Slotregel	136
Bijlagen bij regels	137
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	139
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein	143
Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten	155

Toelichting

Hoofdstuk 1 De plantoelichting

De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Deze plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 Inleiding
- Hoofdstuk 3 De huidige situatie
- Hoofdstuk 4 Beleidskader
- Hoofdstuk 5 Planbeschrijving
- Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 7 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

Hoofdstuk 2 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een kaartfragment, waaruit de ligging van het plangebied blijkt. Verder wordt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gegeven, die met het nieuwe bestemmingsplan worden herzien.

2.1 Aanleiding voor het plan

Voor Hintham is in de loop der jaren een grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Voor sommige deelgebieden is zelfs nooit een, op de huidige situatie afgestemd, bestemmingsplan gemaakt. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingsplannen globaal van karakter.

Een eenduidige, actuele regeling is zowel voor de rechtszekerheid van de burger, de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen als de beheersbaarheid van in het geding zijnde milieuaspecten van belang.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. Op een enkele ontwikkeling na, legt het de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat. De gekozen plansystematiek is voor zowel de toetsers als burgers helder en eenduidig, en is makkelijk toepasbaar.

2.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan Hintham is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer van dit woongebied en om ontwikkelingen op korte en lange termijn te kunnen realiseren die tot verbetering en versterking van de bestaande situatie leiden.

2.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan Hintham heeft betrekking op de buurten Hintham-noord en Hintham-zuid. De begrenzing van het plangebied is op het kaartje hierna aangegeven en wordt gevormd door:

- in het noorden: de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen;
- in het oosten: de snelweg A2;
- in het zuiden: rivier De Aa;
- in het westen: de grens van sportpark De Vliert, de Jasmijnstraat, de J. Heijmanslaan en de Vincent van Goghlaan.



Plangebied bestemmingsplan "Hintham"

2.4 Inhoud van de toelichting

De plantoelichting van onderhavig bestemmingsplan geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De hoofdstukken zijn als volgt ingedeeld.

In Hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven, opgebouwd uit de volgende onderdelen. Eerst komt de ontstaansgeschiedenis van Hintham aan bod, gevolgd door de vigerende bestemmingsplannen en de ruimtelijk en functionele structuur. De ruimtelijke structuur gaat kort in op de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur en de wegenstructuur. Daarna komt de functionele structuur van Hintham per onderdeel aan de orde. Tot slot behandelt dit hoofdstuk de cultuurhistorisch en archeologische structuur van het plangebied.

Het beleidskader is opgenomen in Hoofdstuk 4. Relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur is in dit hoofdstuk belicht.

De planbeschrijving is in Hoofdstuk 5 opgenomen. De ontwikkelingslocaties binnen het plangebied vinden hier hun plaats.

In Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 worden respectievelijk de milieuaspecten en de waterhuishouding voor Hintham uiteengezet.

De juridisch bestuurlijke aspecten, Hoofdstuk 8, zijn uitgesplitst in de planmethode en de opzet van de regels.

In Hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond als gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tot slot zullen in Hoofdstuk 10 de resultaten van vooroverleg en inspraak worden beschreven.

Hoofdstuk 3 De huidige situatie

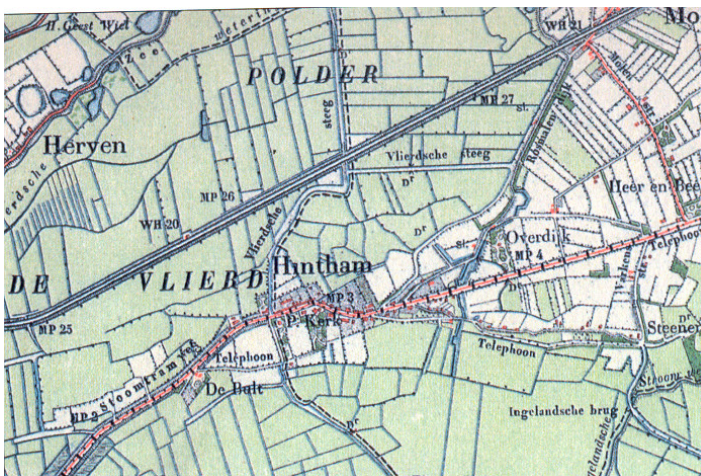
In dit hoofdstuk wordt allereerst de ontstaansgeschiedenis van Hintham kort belicht. Vervolgens komen de vigerende bestemmingsplannen alsook de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur aan de orde. Tot slot zal de cultuurhistorische en archeologische structuur beschreven worden.

Wat betreft de ruimtelijke structuur is aandacht geschonken aan de volgende elementen: bebouwingsstructuren, wegenstructuur (verschillende typen en/of categorieën wegen) en de groen- en waterstructuur. In verband met de overzichtelijkheid zijn toelichtende kaarten opgenomen.

Met betrekking tot de functionele structuur zijn de volgende elementen opgenomen: wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en werkgelegenheid, aan huis gebonden bedrijven en beroepen, de aanwezigheid van detailhandel, horeca, kantoren en sport en recreatie. Van alle elementen wordt een omschrijving en beschrijving gegeven.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het historische dorp Hintham is in zijn geheel verweven geraakt met het steeds verder uitdijende stadslichaam van 's-Hertogenbosch. Hintham maakte al in de middeleeuwen deel uit van de Heerlijkheid 's-Hertogenbosch.



Historische kaart dorp Hintham

Hintham ligt aan de rand van de polder van het rivierengebied. De bebouwing in Hintham heeft zich vanaf 1300 ontwikkeld op de hoger gelegen dekzandruggen en dijken. Het straatdorp ontwikkelde zich langs de belangrijke verbinding van 's-Hertogenbosch via Grave naar Nijmegen. Langs de Graafse Baan ontstond lineaire bebouwing. Vanuit het dorp was er een verbinding met Rosmalen via de Tweeberg, de Rosmalense dijk en de Dorpsstraat. Deze structuur is inmiddels sterk aangetast door de aanleg van de spoorlijn en van de snelweg A2. Vanuit Hintham werd begin 19^{de} eeuw de eerste provinciale weg via de Wamberg (Oude Bossche Baan) en Berlicum naar kasteel Heeswijk aangelegd (Gouverneursweg).

De buurtschap Hintham behoorde oorspronkelijk bij de parochie van Sint-Lambertus (Rosmalen). Rond 1900 telde het dorp ongeveer 600 inwoners. In 1910 kreeg de gemeenschap een eigen kerk en ontstond de St. Annaparochie van Hintham. De ontwikkeling van het verkeer zorgde voor een steeds scherpere tweedeling van het dorp.

Kort na de oorlog kreeg het dorp een bescheiden uitbreiding aan de noordzijde, beter bekend onder de naam Heijmansdorp (Wilhelminastraat). Hintham-zuid werd in de jaren '60 van de vorige eeuw ontwikkeld. De ophoging geschiedde met zand uit de Steenen Kameron Plas. Deze plas diende tevens als zandvang ter voorkoming van het dichtslibben van het riviertje De Aa. De wijk werd aanvankelijk opgezet voor de vrije sector, maar uiteindelijk voorzag het programma ook in sociale woningbouw. De eerste flatwoningen verschenen op Rosmalens grondgebied. Het plan bevatte naast woningen ook winkels, scholen en voorzieningen (1400 woningen voor 5.000 à 6.000 inwoners). Eind 20^e eeuw werd een nieuwe woonbuurt ontwikkeld ten noorden van de Wilhelminastraat: Hintham-noord. Deze buurt wordt aan de noordzijde begrensd door bedrijven. Hintham-noord is ontwikkeld op basis van de structuurvisie Hintham/De Vliert. Tevens werd op basis van deze structuurvisie de "Structuurweg", thans Stadionlaan, aangelegd ter vervanging van de doorgaande weg door Hintham.

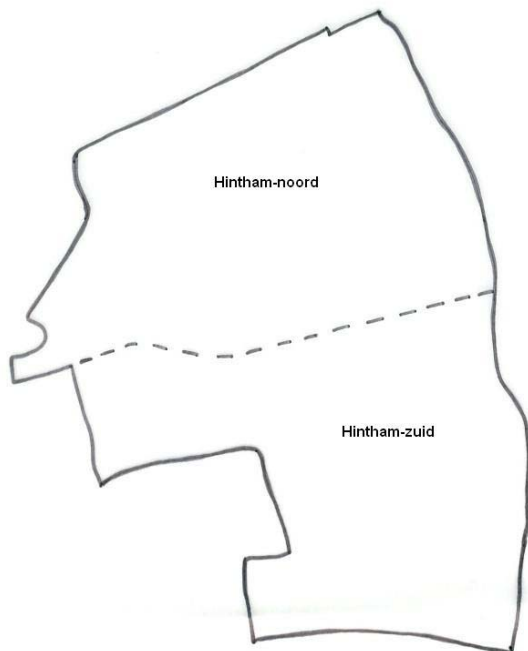
3.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Hintham vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Er zijn drie grote bestemmingsplannen te onderscheiden. Het oudste is het bestemmingsplan "Hintham-noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 juni 1976. Andere grote bestemmingsplannen zijn "Hintham-zuid, 1e herziening", vastgesteld op 8 oktober 1981 en goedgekeurd op 18 mei 1982, en "Hintham-noord 1997", vastgesteld op 16 juli 1998 en goedgekeurd op 21 maart 2000.

Vrijwel alle overige vigerende bestemmingsplannen betreffen wijzigingen en herzieningen van genoemde bestemmingsplannen. Verder vigeert er nog een aantal "losse" bestemmingsplannen voor het plangebied.

In Bijlage I Vigerende bestemmingsplannen bij deze toelichting is een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

3.3 Ruimtelijke structuur



Het plangebied Hintham bestaat uit de buurten Hintham-noord en Hintham-zuid. Hierna wordt de bebouwingsstructuur aangegeven, uitgesplitst in woningvoorraad en bebouwingskarakteristiek. In de daarop volgende paragrafen zijn de wegenstructuur en de groen- en waterstructuur voor Hintham belicht.

3.3.1 Bebouwingsstructuur

Woningvoorraad

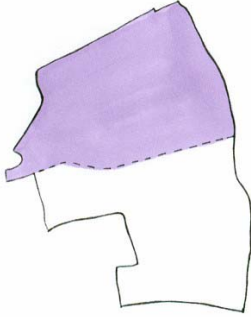
In Hintham-zuid stonden per 1-1-2008 1.737 woningen, waarvan 65,6% koopwoningen; in Hintham-noord stonden 930 woningen, waarvan 77% koopwoningen. In beide buurten ligt het aandeel koopwoningen boven het gemiddelde in de stad: 54%. Het aandeel meergezinswoningen (appartementen) is in Hintham-zuid 47% en in Hintham-noord 27,5; het stedelijk gemiddelde is 36,5%.

Met betrekking tot de OZB-waarde van de woningen kan worden geconstateerd dat de woningen in Hintham-zuid redelijk overeenstemmen met het stedelijk gemiddelde. De woningvoorraad van Hintham-noord heeft meer woningen in de duurdere klassen.

Wordt gekeken naar de bevolkingssamenstelling dan blijkt dat beide buurten redelijk overeenstemmen; in Hintham-noord wonen echter relatief meer jongeren (< 19 jaar) dan het stedelijk gemiddelde.

Bebouwingskarakteristiek

Hintham-noord



Centraal in Hintham ligt het bebouwingslint Graafseweg - Hintham. Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. Daarnaast is het lint in de loop van de jaren op diverse plekken verdicht. De bebouwing wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. Aan het lint komen diverse functies voor. Ook aan de Tweeberg, ten noorden van de weg Hintham, is nog historische lintbebouwing aanwezig.

Hintham-noord is ontstaan aan de noordzijde van het historisch bebouwingslint Graafseweg - Hintham. Kort na de Tweede Wereldoorlog kreeg Hintham een bescheiden uitbreiding aan de noordzijde (omgeving Wilhelminastraat). Deze uitbreiding bestaat grotendeels uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De woningen hebben een typisch jaren '60 karakter. De meeste woningen hebben een kap. Er is sprake van een variatie in bebouwingshoogte. Het aandeel woningen bestaande uit twee lagen met kap is vergelijkbaar met het aandeel woningen dat bestaat uit één laag met kap. Er komen slechts enkele woningen zonder kap voor.

De woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijke metselwerk met relatief kleine openingen. De straten zijn op deze plekken vrij recht en symmetrisch.

Eind 20^e eeuw is een nieuwe woonbuurt ontwikkeld ten noorden van de Wilhelminastraat. Deze buurt wordt gekenmerkt door de uitgesproken verschijningsvorm en samenhang in architectuur.

Eén van de doelstellingen voor deze buurt was een menging van woningtypen met koop- en huurwoningen. Kenmerkend is dan ook de variatie in bebouwingstypologieën. Afwisselend komen vrijstaande, twee-onder-één-kap, rij- en gestapelde woningen voor.

De noordelijke rand van het woongebied betreft een strook met bedrijfsbebouwing. Er zijn twee schillen met bedrijfsbebouwing gerealiseerd. De schil direct grenzend aan het woongebied is ingevuld met kleinschalige bedrijfsgebouwen. In de buitenste schil zijn wat grootschaligere bedrijfsgebouwen gevestigd en heeft een representatief karakter vanwege de ligging aan de Stadionlaan en de spoorlijn. De bebouwing speelt een rol in de afscherming van de woonbebouwing ten opzichte van het verkeerslawaaï.

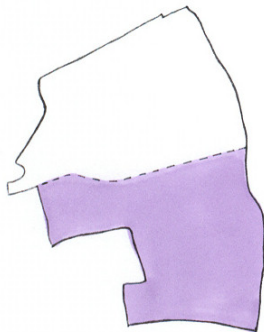
In de nieuwe woonbuurt is sprake van een heldere bebouwingsstructuur. Belangrijke accenten zijn de urban villa's aan de centrale waterpartij, waardoor het woongebied een ietwat stedelijke uitstraling heeft gekregen. Ook op een kleiner schaalniveau zijn accenten aangebracht, bijvoorbeeld hoogteaccenten op hoeksituaties.

De bebouwing aan de St. Antoniusstraat betreft een thematische inbreiding die recent is gerealiseerd. Het is een gebied met patio-woningen, bestaande uit één laag met een opbouw. De woningen direct ten oosten daarvan, aan de Prins Clausstraat, behoren eveneens tot de thematische inbreiding. Een deel van deze woningen is grondgebonden en een deel betreft appartementen (Christinastate).

Het tennispark Bastion, met bijbehorende sporthal, behoort ook tot het plangebied Hintham. Aan de oostkant van het tennispark is een tribune gebouwd. De sporthal wordt met name gekenmerkt door haar grote massa en gebogen dakvorm.

Andere kenmerkende gebouwen zijn het grote landhuis Zuiderbosch op de hoek van Hintham en de Grote Elst, het kantoorgebouw aan de Grote Elst en het aannemersbedrijf Hoedemakers en Zn. B.V. aan de Grote Elst.

Hintham-zuid



De meest omvangrijke uitbreiding van Hintham vindt plaats in de jaren '60 van de vorige eeuw door de bouw van Hintham-zuid. De wijk kent een mix van koop- en huurwoningen, waarbij de eerste grotendeels in de vorm van rijwoningen en de laatste grotendeels in de vorm van grote flatgebouwen. Dit waren overigens de eerste flatwoningen op Rosmalens grondgebied.

Slechts op enkele plaatsen, bijvoorbeeld ten westen van de Vincent van Goghlaan, werden vrijstaande particuliere woningen, zoals bungalows en kleine villa's, geclusterd in aparte buurtjes.

De nieuwe woonwijk werd gekenmerkt door de vele herhalingen van groepen woningrijtjes (stempels) en de situering van flatwoningen op rasterpatronen. Er is sprake van sobere architectuur, gericht op een snelle bouwproductie. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

De grondgebonden woningen in dit woongebied waren oorspronkelijk vrijwel allemaal plat. In de loop der jaren heeft een groot deel van de bewoners de woning uitgebreid met een opbouw. Zeer kenmerkend is dat alle opbouwen op dezelfde manier zijn gerealiseerd.



Dakopbouw Hintham-zuid

De rijwoningen en geschakelde woningen bestaan overwegend uit twee lagen. De woningen aan rivier De Aa bestaan uit drie bouwlagen. De meeste vrijstaande woningen zijn bungalows.

De flatgebouwen liggen aan de oostzijde van het woongebied, nabij de snelweg A2. Deze bestaan allen uit vijf bouwlagen. Centraal in het woongebied ligt het buurtwinkelcentrum Pastoor van Thiellaan. Ook hier bevindt zich gestapelde bebouwing (vier bouwlagen).

Een gevarieerd gebied qua bebouwing vormt het gebied ten westen van de Pastoor van Thiellaan. Centraal in dit gebied ligt een zone waar onder andere maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd. Dit zijn op zichzelf staande gebouwen met een eigen karakteristiek. Verder is in dit gebied een lege plek ingevuld met een woningbouwproject, Christiaan Kannemansstraat/Henri Bayensstraat. In het gebied komt ook wat oudere bebouwing voor, onder andere aan de Jasmijnstraat (grondgebonden woningen uit de jaren '60), Pastoor van Thiellaan (flat uit de jaren '60) en het Annapark (grondgebonden woningen uit de jaren '70).

Andere kenmerkende gebouwen zijn het tankstation aan de Jan Heijmanslaan en het Educatief Centrum Hintham. Laatstgenoemde betreft een modern gebouw waar diverse onderwijsvoorzieningen zijn gecentraliseerd.

3.3.2 Wegenstructuur

Verkeersroutes

In 's-Hertogenbosch is sprake van categorisering van wegen. In paragraaf 4.3.10 wordt hier nog nader op ingegaan.

De hoofdverkeersroutes in de stad leveren een belangrijke bijdrage aan de eerste indrukken van de stad. Een zo groot mogelijke continuïteit en eenduidigheid van de verschillende wegen is daarbij essentieel.



Hoofdverkeersroutes Hintham

De weg Hintham behoort tot de belangrijke radialen in de stad. Een radiaal is een weg die al van oudsher een belangrijke verbinding vormt tussen het buitengebied en het centrum. Deze wegen zijn niet alleen van belang voor het autoverkeer, maar ook voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

Andere belangrijke routes op wijkniveau zijn de Van Broeckhovenlaan/J. Heijmanslaan, de Grote Elst en de Stadionlaan. Dit zijn de gebiedsontsluitingswegen in het wegennet van de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze wegen zijn belangrijke verbindingen die zorgen voor afwikkeling en doorstroming van het verkeer. De Stadionlaan vervult een belangrijke verkeersfunctie op het niveau van de stad. De Stadionlaan vervangt de functie van de weg Hintham/Graafseweg voor wat betreft het doorgaande verkeer en is gekwalificeerd als verbindingsweg.

De wegen in Hintham, met uitzondering van bovengenoemde wegen zoals aangeven op de kaart, zijn allen aangewezen als 30 km/uur-zone.

Een aantal wegen in dit plangebied maken deel uit van hoofdfietsnetwerk. Een tweetal routes vormen een onderdeel van de fietsrelatie tussen het stadscentrum en Rosmalen. De ene loopt via de Stadionlaan en het toekomstige vervolg over de Avenue A-2, parallel aan het spoor. De ander route voert via de weg Hintham. Daarnaast loopt de wijkverbindende route tussen Maaspoort en industriepark De Brand via de De Grote Elst, een vrijliggend fietspad langs de lus Hintham en de Hendrik Wiegersmalaan. De fietsvoorzieningen op deze routes zijn, of worden, op een kwalitatief hoogwaardig niveau ingericht.

Parkeren

De openbare ruimte in Hintham is vooral ingericht voor rijdende en geparkeerde auto's. In de huidige situatie is sprake van een hoge parkeerdruk, maar er is weinig ruimte voor aanleg van extra parkeerplaatsen. Dit zou vooral ten koste van het aanwezige groen gaan.

3.3.3 Groen- en waterstructuur

Het groen in en om de stad 's-Hertogenbosch verhoogt de leefbaarheid in de stad en heeft een recreatieve functie voor de bewoners. De Bossche Buitens vormen de belangrijkste elementen van de groenstructuur in het buitengebied van 's-Hertogenbosch. De stedelijke groenstructuur bestaat uit lange lijnen (droog en nat) die door de stad lopen naast brede of grotere groenplekken, zoals de parken en zandwinplassen. In het bestemmingsplangebied Hintham zijn geen van deze groene routes op het schaalniveau van de stad aanwezig.



Oostzijde tennispark Bastion

Annapark

Op het schaalniveau van de wijk zijn diverse groenelementen aanwezig. In Hintham-noord heeft met name het gebied rondom het tennispark Bastion en nabij de urban villa's een groen karakter.

In Hintham-zuid vormt het Annapark een belangrijk groenelement. Hier bevinden zich diverse wandelpaden en speelvoorzieningen. Kenmerkend voor Hintham-zuid is verder dat de (middel)hoogbouw, o.a. aan de Pastoor van Thiellaan en aan en nabij de Nicolaas Fierlantstraat, in een groene setting is gesitueerd. Verder komen in het zuidelijk deel her en der verspreid diverse groenvoorzieningen op buurtniveau voor.

Structurerend voor Hintham als geheel is de grote groenzone tussen de wijk en de snelweg A2, die dienst doet als buffer. Hier zijn diverse speel- en wandelvoorzieningen aanwezig.

Water is één van de belangrijkste dragers van 's-Hertogenbosch. Ten zuiden van het plangebied hebben we te maken met rivier De Aa. Opvallend is dat de woningen die aan Herman Moerkerklaan liggen, met de achterzijde aan De Aa liggen en hier dus niet op zijn georiënteerd.

Op het schaalniveau van de wijk komt vrij veel water voor in Hintham-noord. Hier is sprake van een waterstructuur met diverse waterlopen en vijvers die met elkaar in verbinding staan. In Hintham-zuid is vrijwel geen water aanwezig. Alleen langs de Vincent van Goghlaan ligt een waterloop.

3.4 Functionele structuur

Hintham is voornamelijk een woonwijk. Centraal in de wijk, aan de Pastoor van Thiellaan, ligt een eigen winkelcentrum. Ook komen er verspreid over de wijk diverse voorzieningen voor. De noordelijke rand van het woongebied betreft een strook met bedrijfsbebouwing.

In de wijk Hintham is sprake van functiemenging, wat de levendigheid in het plangebied ten goede komt. Het beleid van de gemeente is erop gericht de functiemenging in de woonwijken zoveel mogelijk te behouden en, waar mogelijk, te versterken.

Hierna wordt de functionele structuur van Hintham per onderdeel beschreven.

3.4.1 Wonen

In het plangebied bevinden zich naast de reguliere woningen twee bijzondere woongebouwen voor beschermd wonen.

Aan de Jan Heijmanslaan 50 te Hintham bevindt zich momenteel een complex met 30 woonzorgeenheden voor verstandelijk gehandicapten, genaamd Vinkenland. Deze woonvoorziening voldoet niet langer en middels een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het complex vervangen.

Ook op de Johan Frisostraat 20 in Hintham-noord bestaat een beschermde woonvorm.

Met de realisering van het woonzorgcentrum De Biechten, net buiten het plangebied, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het ontwikkelen van een levensloopbestendige wijk. Met de ontwikkeling van dit gebied zal voor een belangrijk deel voorzien zijn in de vraag naar ouderenhuisvesting waarbij ook zorg geboden wordt.

3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied begint zich het Educatief Centrum Hintham aan de Vincent van Goghlaan. In dit centrum zijn twee basisscholen gevestigd, namelijk r.k. basisschool Jeroen Bosch en de openbare basisschool De Vlieger. Verder zijn in dit centrum een sportzaal, een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal gevestigd.

Andere maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied voorkomen zijn de kerk aan Hintham, de begraafplaats aan de J. Heijmanslaan en schietvereniging aan de Christiaan Kannemansstraat.

3.4.3 Bedrijven en werkgelegenheid

In het noorden van het plangebied Hintham bevindt zich het bedrijventerrein De Vliert. Dit bedrijventerrein is de afgelopen 10 jaar gerealiseerd. Het is ca. 8 ha groot.

Het oorspronkelijke plan voor De Vliert onderscheidde drie zones. De meest zuidelijke zone met kleinschalige bedrijfskavels grenst aan de woningen van Hintham-noord. De middelste schil is vrij grootschalig en heeft een representatief karakter vanwege de ligging aan de Stadionlaan en de spoorlijn. De bebouwing speelt een rol in de afscherming van de woonbebouwing ten opzichte van het verkeerslawaaï. Wat gezegd is over representativiteit, geldt ook voor de bedrijfsstrook langs de snelweg A2. Hier is hoogwaardige bedrijfsbebouwing voorzien. Het plan is nog niet in uitvoering genomen in afwachting van de ideeënvorming en planontwikkeling met betrekking tot de Avenue2; de nieuwe stedelijke knoop tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen. Deze bedrijven zullen geen rol in de geluidsafscherming spelen. De oriëntatie is sterker gericht op de Stadionweg dan op de rijksweg, nu aan de zijde van de rijksweg een geluidswal is opgericht.

In de wijk Hintham zijn ca. 350 bedrijven gevestigd. De belangrijkste concentraties van werkgelegenheid zijn het bedrijventerrein De Vliert en het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan. Daarnaast zijn voorzieningen, zoals de basisscholen en de peuterspeelzaal (Vincent van Goghlaan) en de woonvoorziening Vinkenland (Jan Heijmanslaan), een belangrijke bron van werkgelegenheid. Een groot deel van de vestigingen zit verspreid over de wijk. Met name de stedelijke verbindingssas Graafseweg/Hintham kent een intense functiemenging. Veel bedrijven worden uitgeoefend vanuit de woning. Dit verklaart ook het grote aandeel kleine bedrijven. Slechts drie bedrijven hebben een omvang van meer dan 100 werkzame personen. Deze zijn allen op het bedrijventerrein De Vliert gevestigd. Het betreft een vakopleiding voor de bouw, een aannemersbedrijf en een schoonmaakbedrijf.

3.4.4 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen

Verspreid in Hintham komt een aantal kleine bedrijven voor. Deze aan huis gebonden bedrijven en beroepen zijn divers van aard. Globaal kunnen de volgende vormen worden onderscheiden:

- de vrije beroepen, zoals huisarts, tandarts en dierenarts;

- de aan huis gebonden beroepen zijn de overige beroepen, waarbij bewoners een beroep of praktijk uitoefenen (al dan niet met publieksaantrekkende werking), waarbij de volwaardige woonfunctie gehandhaafd blijft. Voorbeelden zijn: reclame- en adviesbureau, vertaler, assurantiekantoor, kapper, schoonheidsspecialist en pedicure;
- overige vormen van bedrijvigheid. In deze categorie vallen bouw- en installatiebedrijven, loodgieter, stukadoor, tegelzetter, stratenmaker, schilder, meubelstoffeerder, schoonmaakbedrijf etc. Veel van deze activiteiten vinden buiten de woonwijk plaats, maar de bedrijven worden vanuit de woning aangestuurd.

3.4.5 Detailhandel

In het plangebied komt één winkelcentrum voor aan de Pastoor van Thiellaan. Dit winkelcentrum is gekarakteriseerd als buurtsteunpunt. In het winkelcentrum zijn twee supermarkten gevestigd. Verder komen er verspreid in het plangebied diverse detailhandelsvestigingen voor. Sommige zaken hebben een verzorgingsgebied dat de wijk overstijgt. Dit geldt o.a. voor de bouwmarkt op bedrijventerrein De Vliert en het tapijtcentrum aan de Graafseweg.

3.4.6 Horeca

Verspreid in het plangebied is een klein aantal horecabedrijven gevestigd. De meeste horeca is gevestigd langs de weg Hintham (algemeen restaurant en café). De overige horeca is gevestigd in het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan (Chinees Indisch restaurant en cafetaria).

3.4.7 Kantoren

Verspreid over de wijk Hintham is een aantal kantoren te vinden. Van een echte kantoorlocatie met meerdere kantoren is hier geen sprake.

3.4.8 Sport en recreatie

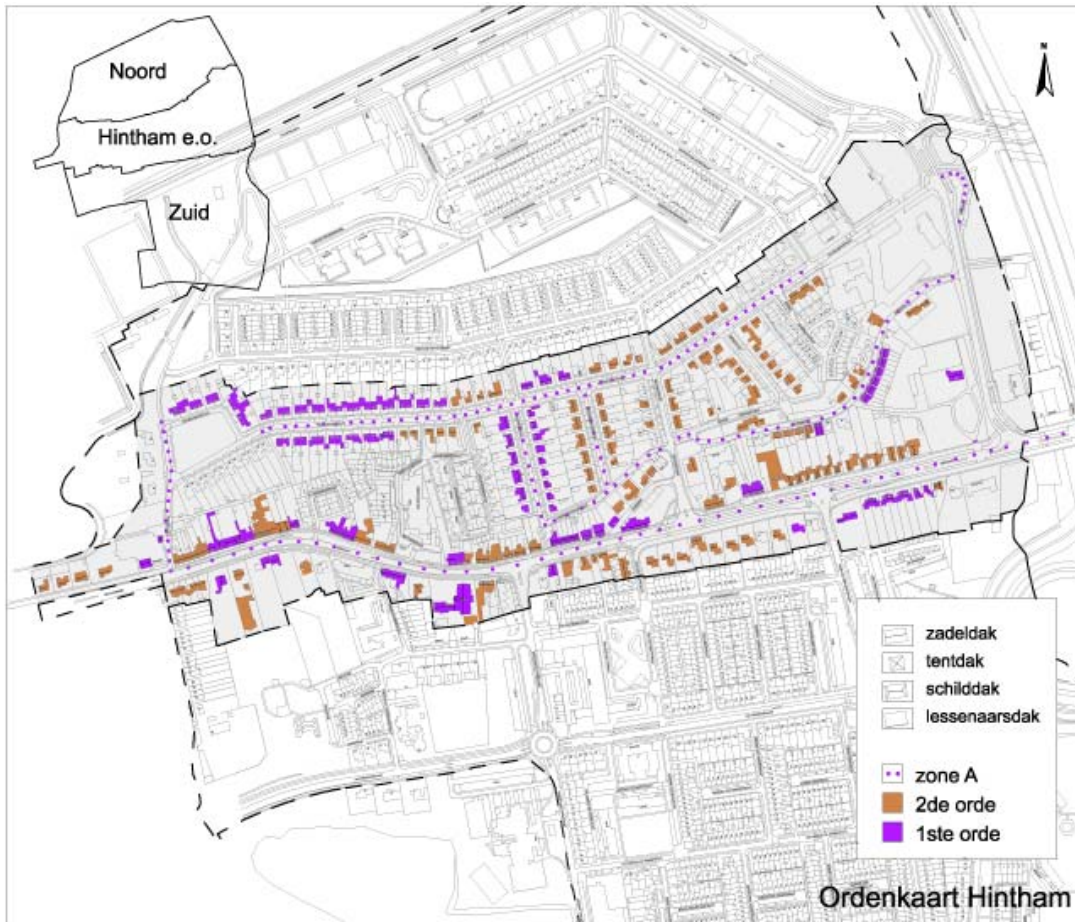
In het plangebied bevindt zich één grote sportvoorziening, namelijk het tennispark Bastion met sporthal aan de Stadionlaan.

Rivier De Aa stroomt direct ten zuiden van het plangebied. Enige jaren geleden is er aandacht geweest voor upgradering van de oevers, zowel voor een ecologische als recreatieve functie. Het waterschap Aa en Maas heeft het water ook bestemd voor recreatief medegebruik. Zowel vissers, kanoërs en roeiers maken gebruik van het water. Daarnaast liggen er roeiboten en kleine plezierjachten tegen en op de oevers.

3.5 Cultuurhistorische en archeologische structuur

In de voorafgaande paragrafen is omschreven hoe Hintham is ontstaan en wat de belangrijkste functionele en ruimtelijke karakteristieken zijn. Vanuit cultureel en historisch oogpunt gezien is echter niet alles van evenveel "waarde": sommige straten en panden hebben een langere historie, hebben een bijzondere schoonheid en/of zijn uniek en kenmerkend voor een bepaalde periode. Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om hier zorgvuldig mee om te gaan.

Als hulpmiddel is een zogenaamde "ordenkaart" opgesteld van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van Hintham. De kracht van de kaart ligt in de samenhang tussen architectuur enerzijds en stedenbouw anderzijds.



Ordenkaart Hintham

De belangrijkste waarden zijn te vinden in het historische hart van de wijk. Zo loopt door het gebied een oorspronkelijke dijk van de Maas, die de begrenzing van het winterbed vormde. Deze dijk, de Tweeberg, is als cultuurhistorisch relict zeer waardevol. Van waarde zijn ook een gedeelte van de Beatrixstraat aansluitend op de Wilhelminastraat en uiteraard de oude weg naar Grave (de huidige weg Hintham). Beide wegen staan al op de kadastrale minuut van 1835. De stedenbouwkundige ruimte heeft in deze straten een bijzondere kwaliteit. Ook in architectonisch opzicht hebben de gebouwen iets extra's. Op de ordenkaart staan gebouwen van de:

- 1^{ste} orde: monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering, beschermde (rijks- en gemeentelijke) en niet beschermde monumenten;
- 2^{de} orde: bebouwing met architectonische meerwaarde en kenmerkende architectuur uit de betreffende periode.

De stedenbouwkundige kwaliteiten zijn geordend in zones, waarbij zone A, beschermde stads- en dorpsgezichten (rijks en gemeentelijk) voor het plangebied van belang is.

Het gebied ten noorden van de Wilhelminastraat is gebouwd in de periode 1995-2004. Deze buurt wordt gekenmerkt door een uitgesproken samenhang in de architectuur. Gezien haar leeftijd is er echter geen sprake van enige cultuurhistorische waarde. Dat geldt ook voor het gebied Hintham-zuid, dat grotendeels is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Dit gebied bestaat uit een min of meer rastervormig stratenpatroon met bebouwing die voornamelijk bestaat uit een aantal varianten op één en hetzelfde woningtype en flats.

Het bestemmingsplan "Hintham" betreft een conserverend plan. Dit betekent dat bestaande architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten in het plangebied reeds voor een deel worden beschermd door bouwmassa's en wegepatronen in overeenstemming met de huidige situatie te bestemmen.

Voor de panden aan de Julianastraat (westzijde nr. 2, oostzijde nrs. 1-17) worden in ieder geval bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Deze panden hebben een orde-1-status. De aan de achterzijde van deze woningen gebouwde aanwezige en authentieke aanbouwen vormen één geheel met de kapvorm van de hoofdbouwmassa. Verruiming van de mogelijkheden (zoals genoemd in de vuistregels onder 8.2 'Wonen') zou hier leiden tot een amorfe bouwmassa.

Dit geldt eveneens voor de woningen aan de Tweeberg (ZO-zijde); hier zijn de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan ook overgenomen. De Tweeberg heeft een zeer karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol dijkprofiel dat materiële en visuele schade zou worden toegebracht als hier een verruiming van de (achter-)bebouwing zou worden toegestaan. Temeer in relatie tot het in ontwikkeling zijnde plan voor Villa Zuiderbosch lijkt een integrale aanpak (met behoud van cultuurhistorische waarde) noodzakelijk.

Ook voor de Hintham 102 is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het advies is geen verdere uitbreidingen toe te staan, nu dit een rijksmonument betreft. Aan de achterzijde is dit rijksmonument al eerder uitgebreid met traditionele aanbouwen, die het oorspronkelijke beeld en de bouwmassa al enigszins hebben vertroebeld. Verdere uitbreidingen zouden dit effect ontoelaatbaar versterken.

Archeologisch is er weinig bekend over het gebied van het bestemmingsplan Hintham. Grote delen van het gebied zijn bebouwd in een periode waarin de archeologie nog weinig aandacht had. Op basis van de kennis over archeologie in vergelijkbare gebieden in de nabije omgeving en op basis van oud kaartmateriaal en historische gegevens kan een aantal zones worden aangewezen waar mogelijk belangrijke archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Of er daadwerkelijk resten in de ondergrond aanwezig zijn zal in voorkomende gevallen nader onderzocht moeten worden.

Hintham ligt op een hoge dekzandrug die loopt van het centrum van 's-Hertogenbosch richting Rosmalen. Dergelijke zandruggen waren aantrekkelijk voor bewoning en in de omgeving zijn op vergelijkbare locaties dan ook sporen terug gevonden van bewoning uit de prehistorie en de Romeinse Tijd. De aanwezigheid van de rivier de Aa ten zuiden van de zandrug maakte deze extra aantrekkelijk. Over de zandrug lag van oudsher een doorgaande weg vanuit 's-Hertogenbosch die zich hier splitste richting Rosmalen en Grave en richting Coudewater en Berlicum. Langs de weg is in de middeleeuwen het lintdorp Hintham ontstaan. Dwars door Hintham liep de grens van het vrijdom, het rechtsgebied van de stad 's-Hertogenbosch, ongeveer op de plaats van de huidige Jasmijnstraat en de Vliertse Steeg. De dorpsbebouwing was verspreid over een lange strook langs de weg. In het westen van het plangebied stond een kapel die aan Sint Anthonius was gewijd. Vanaf het midden van de 16de eeuw werden de meeste huizen en gebouwen die binnen het vrijdom van de stad lagen afgebroken om voldoende schootsveld te krijgen vanuit de stad en vijandelijke troepen te verhinderen zich er te verschansen. De kapel blijft echter nog lange tijd staan en wordt waarschijnlijk pas in 1649 afgebroken. Na de 16de eeuw verschuift de kern van Hintham zich naar het oostelijk deel van het dorp, buiten het vrijdom. De huizen zijn geconcentreerd langs de doorgaande weg en bestaan voornamelijk uit boerderijen. Plaatselijk is er sprake van een meer gesloten bebouwingslint met tweelaags gebouwen. De oudste hiervan dateren uit de in ieder geval uit de 18de eeuw. In de negentiende eeuw vonden er grote veranderingen plaats in de infrastructuur rond Hintham. Tussen 1822 en 1835 werd de verharde rijksweg tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen (via Grave) aangelegd en in 1881 kwam de spoorlijn ten noorden van Hintham gereed.

Vanwege de strategische ligging in de nabijheid van 's-Hertogenbosch was Hintham ook van militair belang. Zo werd het dorp en de directe omgeving tijdens het beleg van de stad in 1629 onderdeel van het legerkamp van Ernst Casimir en de aanvalslinies rond de stad. Van de oorspronkelijke omwalling en omgrachting van deze versterking is niets meer herkenbaar. Archeologisch gezien zal plaatselijk nog wel wat over zijn. Er zijn slechts een beperkt aantal onbebouwde locaties waar nog iets van deze stelling en het legerkamp te vinden zal zijn.

In 1838 werd de stelling van Hintham aangelegd met het doel de weg tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen te verdedigen. Deze stelling lag tussen de Herven en de Graafsebaan en bestond uit het fort Alexander, de lunet tweeberg, het fort Frederik Hendrik en het fort Willem. Het fort Willem en de lunet Tweeberg liggen binnen het plangebied. Het fort Willem had een natte gracht, die aan de noordzijde aansloot bij de lunet Tweeberg. De drie werken werden in 1920 aan de Dienst der Domeinen overgedragen. De stelling werd bij Koninklijk Besluit van 1886 gerangschikt onder de vestingwerken van geen klasse en bij Koninklijk Besluit van 1919 als vestingwerk opgeheven. Van deze werken is thans niet veel meer te zien. Als cultuurhistorisch relict is de hoogte Tweeberg interessant om te handhaven.

Op grond van de hierboven beschreven bewoningsgeschiedenis kunnen binnen het bestemmingsplan Hintham twee zones worden onderscheiden met een verschillende mate van archeologische verwachting.

-De zone van het oudste bebouwingslint van Hintham waar resten verwacht kunnen worden van huizen en boerderijen die terug gaan tot de Late Middeleeuwen. Op sommige plaatsen kunnen de resten hiervan op vrij geringe diepte in de bodem worden aangetroffen.

-De zone waar in de 17^{de} en 19^{de} eeuw een legerkamp, vestingwerken en linies hebben gelegen. Vaak zijn resten hiervan moeilijk terug te vinden, maar aangezien er archeologisch weinig over bekend is dient er wel zorgvuldig mee omgesprongen te worden.

-De zone waar een hoge zandrug is gelegen en een zone in het stroomdal van de Aa. Hier zijn bewoningssporen te verwachten uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Middeleeuwen. Ondanks bebouwing in de 20^{ste} eeuw kunnen onder recent verstoorde bovengrond resten verwacht worden. Hier zal nader onderzoek de mate van verstoring moeten uitwijzen.

-De relatief laag gelegen zone buiten de bovengenoemde gebieden. Deze zones waren over het algemeen te nat om aantrekkelijk te zijn voor bewoning. Hier is de kans op archeologische resten gering en onderzoek zal ook niet noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur beschreven.

Voor verschillende onderwerpen, die betrekking hebben op ruimtelijke ordening, is door de gemeente 's-Hertogenbosch beleid geformuleerd. Een gedeelte van dit beleid krijgt rechtstreeks een juridische vertaling in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Een groot deel van het beleid kan echter niet rechtstreeks vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan. Dit beleid heeft echter wel invloed op de opzet en inhoud van het bestemmingsplan. De bestemmingen dienen dermate flexibel te zijn, dat de mogelijkheid bestaat om beleid ook daadwerkelijk uit te voeren.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

In april 2004 is de (ontwerp) Nota Ruimte verschenen. Hierin heeft het ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De ontwikkeling van deze netwerken heeft prioriteit.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Nota Ruimte niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

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

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

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

4.2.2 Uitwerkingsplan Waalboss

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

Het bestemmingsplangebied Hintham heeft op de kaart 'Uitwerkingsplan Waalboss' de aanduiding 'beheer en intensivering'. Dit betreft het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

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

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit het Uitwerkingsplan Waalboss niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen'

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

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

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

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

De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen uit de StructuurVisie zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door middel van een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- de kwaliteit van het leefmilieu kan worden verbeterd door de realisering van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt. Hierdoor wordt de afwisseling tussen stad en land contrastrijker en de ligging van de stad in een delta herkenbaarder. De stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte wordt geboden aan een grotere variatie van woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Hintham maakt in de Ruimtelijke StructuurVisie deel uit van de Rosmalense vleugel. Voor de ontwikkeling van deze vleugel zijn uitgangspunten opgesteld waarvan een aantal van toepassing is op het plangebied (of de directe omgeving) van dit bestemmingsplan:

- realisatie van een ongelijkvloerse kruising met het spoor tussen Hintham-noord en de woonboulevard De Herven;
- uitwerking van de stedelijke verbindingssas tussen het centrum van 's-Hertogenbosch en de kom Rosmalen (Hinthammerstraat-Graafseweg-Hintham-Graafsebaan-Molenstraat-Dorpsstraat);
- herstellen van het doorgaande karakter van het tracé Graafseweg - Hintham.

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Ruimtelijke StructuurVisie voor een deel direct vertaald. Langs de weg Hintham (stedelijke verbindingssas) wordt een menging van woonfuncties met voorzieningen, werk- en recreatieve functies nagestreefd (bijvoorbeeld buurt- en wijkvoorzieningen, praktijkruimten en kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid).

De overige aspecten uit de Ruimtelijke StructuurVisie zijn niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

De opgestelde uitgangspunten voor ontwikkelingen van de Rosmalense Vleugel die in de Ruimtelijke StructuurVisie genoemd worden, zijn nog niet concreet en om die reden voorziet het bestemmingsplan hier niet in.

4.3.2 Landschapsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. De opstelling van de Landschapsvisie is één van de initiatieven die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. Qua abstractieniveau beweegt de Landschapsvisie zich tussen het bestemmingsplan Buitengebied voor het noordelijke deel van de gemeente en de Ruimtelijke Structuurvisie.

De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het plangebied Hintham zijn geen landschapselementen aanwezig die in de landschapsvisie zijn aangeduid. In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Landschapsvisie niet vertaald, aangezien er geen belangrijke landschapselementen in het plangebied aanwezig zijn.

4.3.3 Nota 'Bomen in de stad'

Met de nota "Bomen in de stad" (april 2000) is de visie op ontwikkeling en behoud van robuuste en samenhangende boomstructuren langs infrastructuur (wegen, fietspaden, vaarwegen, beken) in de stad vastgelegd.

Een ambitie die in de nota wordt uitgesproken, is het herstellen van oude structuren die nu vaak slechts fragmentarisch aanwezig zijn. Met behulp van bomen kan een dergelijke structuur niet alleen weer opnieuw worden vastgelegd, maar kan tevens bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten.

De radialen zijn de hoofdroutes naar het centrum van de stad. In de nota "Bomen in de stad" is hierover gesteld dat deze radialen begeleid zouden moeten worden door een bomenrij aan weerszijden van de weg. De weg Hintham vormt onderdeel van de radiaal Graafseweg-Graafsebaan. Het deel van deze radiaal nabij de binnenstad heeft een zware en fraaie laanbeplanting. Ter hoogte van Hintham is dit beeld echter grotendeels verdwenen. Hier staan diverse kleine soorten bomen op een schijnbaar willekeurige plaats. In Hintham wordt gestreefd naar een continuïteit van de laanbeplanting. Er moeten grote bomen worden geplant, zoveel mogelijk tussen de langspaarvakken. De berminrichting is hier stenig, passend bij het 'dorpskarakter' van Hintham.

In het ontsluitingssysteem van de stad spelen de hoofdontsluitings- en verbindingswegen een belangrijke rol in de onderlinge verbindingen. De verbindingswegen zijn onderdeel van het secundaire wegennet en verbinden de stadsdelen met de stadsring of hoofdontsluitingswegen. De recent aangelegde Stadionlaan vervangt de functie van de weg Hintham/Graafseweg voor wat betreft het doorgaande verkeer en kwalificeert zich zo als verbindingsweg. Om deze functie te benadrukken wordt een fraaie laanbeplanting voorgesteld met een kleine onderlinge afstand.

De uitvoering van het beleidsplan "Bomen in de stad" geschiedt door jaarlijks circa twee van de in de nota genoemde wegen aan te planten.

In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat de uitvoering van het beleidsplan 'Bomen in de stad' in de toekomst mogelijk is.

4.3.4 Welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Hintham worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente 's-Hertogenbosch is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen.

In de gebiedsuitwerking voor Hintham (uitwerking De Muntel, De Graafsewijk, De Vliert, Hintham en Orthenpoort) zijn naast algemene welstandscriteria ook welstandscriteria en aanbevelingen opgenomen voor bebouwing die een bijzondere positie inneemt in het stadsbeeld van beide wijken. Daarnaast is de wijk onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. Voor elk bebouwingstype zijn vervolgens welstandscriteria opgenomen.

Op het merendeel van de Hintham is een regulier welstandsniveau van toepassing. Het beleid hierbij is gericht op handhaving van de basiskwaliteiten van de wijk.

Op de bebouwing aan de Tweeberg is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit niveau dient ter bescherming van de herkenbaarheid van de historische structuur en het daarmee gepaard gaande karakter van de bebouwing. Verder heeft de bebouwing aan de weg Hintham een bijzonder welstandsniveau gekregen, vanwege het belang van deze weg.

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

4.3.5 Waterplan

Het doel van het waterplan 's-Hertogenbosch (13 november 2001) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen.

Het waterplan 's-Hertogenbosch bestaat uit drie delen:

- Het beleidsplan, waarin de gemeenschappelijke visie, uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven;
- Het projectenprogramma: een gebiedsgerichte programmering van activiteiten die nodig zijn om de gestelde ambities te kunnen verwezenlijken;
- Bijlagen, met een 9-tal thema-kaarten inzake de 'natuurlijke onderlegger' (bodem en waterhuishouding), de functies en het bodemgebruik, als ook een beschrijving van de waterketen.

In hoofdstuk 7 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied Hintham genoemd. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan op de ontwikkelingslocaties.

4.3.6 Woonbeleid

Voor het bepalen van het woningbouwprogramma bij woningbouw in de wijk Hintham is het noodzakelijk om eerst in te gaan op het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch en de opbouw van de woningvoorraad in de omliggende buurten van deze locatie.

Woonbeleid gemeente 's-Hertogenbosch

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de nota Wonen 2007.

Een van de doelstellingen van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch is om de woningdifferentiatie te vergroten. Deze keuze is gemaakt om enerzijds de soms eenzijdigheid van het woningaanbod in buurten te doorbreken en anderzijds om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd en gevarieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter.

Zowel in bestaande als in nieuwe buurten moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus en verschillende woningtypen. Nieuwbouw, maar ook verbouw en herbouw kunnen worden ingezet om dit doel te bereiken. Nieuwbouw moet dan bestaan uit een mix van prijscategorieën en woningtypologieën.

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

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

Deze differentiatie geldt als stedelijk gemiddelde en is als volgt:

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

Maatwerk per project is mogelijk, het gaat om het stedelijke gemiddelde.

Een 2^o belangrijke doelstelling van de nota Wonen 2007 is tevens om het woningaanbod voor 'bijzondere doelgroepen' te vergroten. Dit betekent het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijk of permanent) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben. Onder bijzondere doelgroepen worden verstaan:

- *Ouderen en gehandicapten* (lichamelijk, verstandelijk en visueel gehandicapt);
- *Daklozen*: individuele personen die geen dak boven hun hoofd hebben en op straat leven of voor kortere of langere tijd in de opvang verblijven;
- *Potentiële daklozen*: individuele personen die een grote kans lopen om hun bestaande huisvesting te verliezen;
- *Overige bijzondere doelgroepen*: individuele personen of gezinnen die moeilijk te huisvesten zijn vanwege een tbs-verleden of een verleden als zedendelinquent of vanwege blijvend crimineel, overlastgevend of onaangepast gedrag.

Doordat de voorraad huurwoningen in Hintham relatief laag is (met name in Hintham-noord) is het van belang dat zorgvuldig met de bestaande woningvoorraad wordt omgegaan en dat bij nieuwbouw een gedeelte in de sociale sector gerealiseerd wordt.

Met deze verdeling als uitgangspunt zal per nieuwbouwlocatie een wenselijk programma worden opgesteld. Hierbij zijn (enige) afwijkingen van de uitgangspunten mogelijk. Zo is gezien de bestaande woningvoorraad in Hintham-zuid een wat hoger aandeel in de dure sector en in Hintham-noord wat meer sociale sector denkbaar. Ook worden, afhankelijk van de locatie, de mogelijkheden voor huisvesting van bepaalde doelgroepen (gehandicapten, ouderen, daklozen en verslaafden) nader onderzocht.

De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn globale bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen kunnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te ingrijpende herstructurering van gebieden mogelijk gemaakt.

4.3.7 Nota detailhandel

In de Nota detailhandel 's-Hertogenbosch 2006-2010 wordt de gemeentelijke visie op detailhandel weergegeven. Op 24 januari 2006 is de Nota detailhandel vastgesteld door de gemeenteraad.

Doel van het detailhandelsbeleid is randvoorwaarden te creëren voor behoud en versterking van de Bossche winkelstructuur. Uitgangspunten van het detailhandelsbeleid zijn:

- De fijnmazige Bossche winkelstructuur voor dagelijkse artikelen wordt gehandhaafd: stadsdeel- en wijkwinkelcentra, buurtwinkelgebieden;
- 's-Hertogenbosch biedt geen ruimte aan megasupermarkten buiten de stadsdeel- en wijkwinkelcentra;
- Uitgangspunt van het Bossche detailhandelbeleid is het drieslagmodel (1. centra voor boodschappen doen, 2. centra voor recreatief winkelen, 3. centra voor doelgerichte aankopen), met dien verstande dat voor vestiging van grootschalige non food winkelformules - die voornamelijk niet volumineuze artikelen verkopen - het primaat ligt bij de binnenstad, conform de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum. Zijn daar redelijkerwijs onvoldoende mogelijkheden dan kan vestiging in of aansluitend aan een themawinkelgebied overwogen worden, waarbij aangetoond moet worden dat dit geen afbreuk doet aan het functioneren van de binnenstad;
- Gestreefd wordt naar clustering van winkels in winkelconcentraties: geen solitaire vestiging, geen toename verspreide bewinkeling.

In het plangebied Hintham ligt het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan, dat in de Nota detailhandel wordt gezien als een buurtwinkelcentrum. Op basis van het raadsbesluit Winkelstructuur 's-Hertogenbosch Oost (incl. Hintham) (2003) is aan de supermarkten van buurtwinkelcentrum Pastoor van Thiellaan de mogelijkheid tot uitbreiding met ca. 200 m² wvo geboden. De genoemde uitbreidingsruimte voor deze supermarkten moet beschouwd worden als indicatief.

Dit beleid is in de Nota detailhandel 2006-2010 overgenomen.

Ter wille van de flexibiliteit is in de Nota detailhandel niet voor elk winkelgebied een exact aantal meters uitbreidingsruimte opgenomen. In overleg met de betrokkenen is bezien op welke wijze een eventuele uitbreiding vorm kan krijgen. Daarbij zijn de gebruikelijke ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerstechnische eisen en voorwaarden van toepassing.

In de regels van het bestemmingsplan Hintham heeft het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan binnen de bouwvlakken. Het bestemmingsplan Hintham voorziet in een beperkte uitbreiding van het buurtwinkelcentrum Pastoor van Thiellaan.

4.3.8 Beleidsplan Horeca

In het Beleidsplan Horeca is aangegeven dat de mogelijkheden voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de wijken buiten de binnenstad beperkt zijn. De bestaande horecabedrijven moeten in staat worden geacht aan de potentiële vraag te kunnen voldoen. Voor Hintham zal derhalve een consolidatiebeleid worden gevoerd. Er worden geen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horecabedrijven geboden.

Alle horecavestigingen zijn in het bestemmingsplan Hintham als zodanig bestemd. In de regels worden geen nieuwe horecavestigingen toegelaten.

4.3.9 Kantorenvisie 2004-2015

In de kantorenvisie "Ruimte voor kantoren 2004 - 2015" wordt een visie gegeven op de Bossche kantorenmarkt in de periode 2004 - 2015.

De belangrijkste beleidspunten uit de kantoorvisie zijn:

1. Realisatie van een nieuwbouwprogramma in de periode 2004-2015 van 255.000 m² (130.000 m² in de periode 2004-2010 en 125.000 m² in de periode 2010-2015);
2. Het selectief vestigingsbeleid zal worden voortgezet. Dit houdt in, dat voor grootschalige kantoren slechts één locatie tegelijkertijd wordt ontwikkeld. Het Paleiskwartier en omgeving hebben prioriteit, daarna volgen Station Oost en Avenue2;
3. De ontwikkeling van kleinschalige kantoren (1.000 m²) krijgt meer ruimte. De mogelijkheden hiervoor liggen op de stedelijke verbindingssassen en de vrijkomende VAB-terreinen. Ook de herontwikkeling van het GZG-terrein, de Kom Rosmalen en de nieuwbouwmogelijkheden in de Groote Wielen en Willemspoort bieden voor kleinschalige kantoren perspectief;
4. De gemeente stimuleert actief het vertrek van grote kantoren uit de binnenstad;
5. De gemeente is pro-actief wat betreft het uit de markt nemen van verouderde incurante kantoren. Daarmee zet zij de middelen van RO- en grondbeleid actief in. Op deze wijze krijgt de nieuwbouw in de kantorenparken een impuls en blijft de kwaliteit van de kantorenvoorraad op peil;
6. De gemeente laat de strenge parkeernormering voor kantoorlocaties uit het abc-locatiebeleid vervallen. Daarvoor in de plaats stelt zij bij de bouw van grote kantoren de eis van gebouwde parkeervoorzieningen;
7. Bedrijventerrein is schaars. Daarom verzet de gemeente zich tegen een verkantoring van bedrijventerreinen. De gemeente wil dit doel bereiken door een duidelijke formulering van het beleid, overleg met de marktpartijen en handhaving;

Er zijn vijf segmenten (de binnenstad, stationslocaties, snelweglocaties, kantoren in woonwijken en kantoren op bedrijventerreinen) te onderscheiden waarvan in het plangebied Hintham kantoren in woonwijken voorkomen. De gemeente wil meer ruimte geven voor de bouw van kantoren in woonwijken. Het gaat hierbij om kleine kantoren die passen binnen de woonomgeving. Vooral langs de verbindingssassen (zoals de Graafseweg-Hintham) liggen kansen voor de ontwikkeling van kleine kantoren (<500m²).

De bestaande kantoren binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Verder worden langs de verbindingssas (Graafseweg-Hintham) de mogelijkheden voor nieuwvestiging van kleinschalige kantoren vergroot. Dit gebeurt o.a. door het (beperkt) opnemen van de bestemming 'Gemengd' langs deze verbindingssas. Binnen deze bestemming zijn kleinschalige kantoren op de begane grond mogelijk.

4.3.10 's-Hertogenbosch bereikbaar

In 1997 is besloten het verkeers- en vervoerbeleid te actualiseren. De resultaten van deze actualisering zijn opgenomen in het rapport 's-Hertogenbosch bereikbaar (mei 2000). Van direct of indirect belang voor het plangebied Hintham zijn de volgende aandachtspunten:

- Hoge uitgesproken ambities voor verkeersveiligheid, zoals opgenomen in het Verkeersveiligheidsplan 1997, worden waargemaakt door een actieve vertaling naar maatregelen;
- Veel aandacht voor langzaam verkeer waar het gaat om veiligheid, comfort, voorrang op hoofdroutes en stallingsmogelijkheden bij voorzieningen;
- De voetganger staat centraal bij het ontwerp van de openbare ruimte;
- Grootschalige investeringen in verkeersinfrastructuur;
- In het kader van het mobiliteitsbeleid: het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Tot 2010 wordt gestreefd naar een groei van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets, en een daling van het autogebruik. Dit zal moeten leiden tot een daling van het aantal verkeersslachtoffers en verbetering van de totale situatie met betrekking tot geluidhinder en luchtverontreiniging.

Wat betreft concrete maatregelen voor het plangebied Hintham zijn van belang:

- Inrichting van alle woonbuurten als 30 kilometer per uur-gebied uiterlijk in 2010 met een hoge prioriteit voor de eerst komende jaren;
- Hoofdinfrastructuur gemotoriseerd verkeer 2010: de aanwijzing van de Stadionlaan tot onderdeel van de stedelijke hoofdstructuur ("overige stedelijke hoofdstructuur");
- Structuur fietsverkeer: drie radiale fietsroutes naar het centrum van 's-Hertogenbosch (Vliertsesteeg, Hintham, Jan Heijmanslaan), enkele overige belangrijke fietsontsluitingen van het woongebied (langs de A2) en een recreatieve fietsroute langs de Jasmijnstraat;
- Overzicht maatregelen fiets: aanleg structuurweg inclusief fietspaden, asfaltering bestaande fietspaden Hintham en Jan Heijmanslaan.

Categorisering van wegen

In de categoriseringskaart die in december 2004 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch is vastgesteld zijn de volgende wegen in en rondom de wijk Hintham aangewezen als gebiedsontsluitingsweg:

1. Hintham;
2. Jan Heijmanslaan;
3. Pastoor Van Thiellaan;
4. De Grote Elst.

De bestaande verkeersvoorzieningen hebben in het bestemmingsplan Hintham een verkeersbestemming gekregen. De verkeersbestemming heeft ruime regels, waardoor niet al te grootschalige herinrichting van wegen in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

4.3.11 Nota Parkeernormen

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen (december 2003). De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw.

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Nota Parkeernormen niet direct vertaald. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt echter het beleid met betrekking tot parkeernormen gehanteerd.

4.3.12 Nota Hoogbouw

De Nota Hoogbouw (april 2002) vormt een onderlegger voor hoogbouwinitiatieven. De nota is één van de bouwstenen bij de planologische planvorming. In de nota is de bestaande hoogbouw in 's-Hertogenbosch geïnventariseerd. Zo ook de flats aan de Engstoep, Hoogveld en Fort Prins Willem.

In de nota zijn zones (knopen, vlakken, lange lijnen, landmarks en punten) aangewezen waar mogelijk ruimte is voor hoogbouw. Ruimtelijk onderzoek zal vervolgens moeten uitwijzen of hoogbouw ter plekke inpasbaar is. Ten oosten van het plangebied is de snelweg A2 als knoop aangewezen waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort. In het plangebied zelf is geen sprake van hoogbouwinitiatieven.

Vooralsnog zijn er geen initiatieven om in het plangebied hoogbouw te realiseren, zodat het bestemmingsplan hier ook niet in voorziet.

4.3.13 Prostitutiebeleid

In deze toelichting wordt voor zover nodig ingegaan op de artikelen, die zijn opgenomen in het prostitutiebeleid. In het nieuwe hoofdstuk 3 van de A.P.V. is het gemeentelijk prostitutiebeleid verwoord, voor zover dat in het kader van de algemene plaatselijke verordening van toepassing is.

Op diverse maatschappelijke voorzieningen en nog enkele andere verspreide niet-woonfuncties (zoals detailhandel, horeca en bedrijven) na, hebben we uitsluitend te maken met een woongebied, waarin de vestiging van een seksinrichting niet gewenst is.

In de regels van het bestemmingsplan Hintham is de vestiging van een seksinrichting uitgesloten.

4.3.14 Antenne-installaties

Begin 2000 is door de gemeente 's-Hertogenbosch de Beleidsnotitie GSM antennemasten opgesteld. In deze notitie wordt beargumenteerd dat plaatsing van antenne-installaties bouwvergunningsplichtig is. De notitie dient als beleidskader voor de beoordeling van bouwaanvragen.

Het beleid kan als volgt worden samengevat.

Wat betreft bestaande antenne-installaties wordt voorgesteld een gedoogbeleid te voeren. Wanneer tijdens de procedure van het voorliggende bestemmingsplan wordt besloten de aanbieders van illegaal geplaatste installaties op ongewenste locaties aan te schrijven met het verzoek een nieuwe bouwaanvraag in te dienen danwel een andere locatie te zoeken, zal het beleid dat wordt gevoerd ten aanzien van nieuwe installaties richtlijn zijn. Plaatsing van nieuwe installaties kan via solitaire masten, plaatsing van antennes met een hoogte van circa 5 meter op gebouwen hoger dan circa 25 meter, combinatie van meer dan één aanbieder (site-sharing) of plaatsing in combinatie met bestaande elementen, zoals hoogspannings- of reclamemasten.

Het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vertaald in een zoneringskaart voor GSM/antenne-installaties. Er zijn drie gebieden te onderscheiden, namelijk gebieden waar dergelijke installaties zonder uitzondering niet zijn toegestaan, gebieden waar zij niet zijn toegestaan, tenzij, en gebieden en zones waar antenne-installaties zijn toegestaan.

Gebieden waar zonder uitzondering geen GSM/antenne-installaties zijn toegestaan, betreffen landschappelijk waardevolle gebieden en natuurzones zoals die zijn benoemd in de Landschapsvisie. In verband met de kwetsbaarheid van de historische delen van de gemeente wordt voorgesteld die delen die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht geen GSM/antenne-installaties toe te staan, tenzij de welstands- en monumentencommissie positief adviseert, in die zin dat wordt voldaan aan hoge eisen van welstand. De richtlijnen van de Rijksdienst voor Monumentenzorg vormen mede een leidraad bij de plaatsing van installaties op of aan monumenten.

Gebieden waar GSM/antenne-installaties zijn toegestaan (op basis van een positief advies welstands-/monumentencommissie (redelijke eisen van welstand)), betreft:

- op portalen van hoofdautowegen en de zone aan weerszijden van en 100 meter uit de as van de weg;
- op portalen van de Nederlandse Spoorwegen;
- op hoogspanningsmasten;
- binnen de zone aan weerszijden van en 50 meter uit de as van wijkontsluitingswegen zoals aangeduid op de zoneringskaart;
- bedrijven- en/of kantorenterreinen.

Er zal terughoudend worden omgegaan met plaatsing van antenne-installaties binnen woongebieden. Site-sharing is inmiddels van hoger hand waar mogelijk verplicht gesteld aan de aanbieders van mobiele telefonie, zodat het aantal antenne-installaties kan worden beperkt.

In de regels is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van GSM/antenne-

installaties tot een maximale hoogte van 40 meter, waarbij het gemeentelijk beleid zoals hierboven staat beschreven richtinggevend is voor de toelaatbaarheid van GSM/antenne-installaties op de locatie waarvoor het verzoek is ingediend.

4.3.15 Nota spelen

De Nota Spelen (vastgesteld op 24 januari 2004) biedt het beleidskader voor buitenspelen in de gemeente 's-Hertogenbosch op de daarvoor formeel bestemde plekken in de openbare ruimte. Per wijk is/wordt hiervoor een wijkspeelplan opgesteld, dat inzicht geeft in de verschillende speelplekken die in een wijk voor de verschillende leeftijdsgroepen gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met bevolkingssamenstelling naar leeftijd en met de reeds aanwezige speelplekken in de wijk.

Voor het plangebied Hintham is het wijkspeelplan 'Graafsepoort' van toepassing.

Voor wat betreft de speelplekken wordt onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdscategorieën, aangezien elke categorie haar eigen behoeften en beperkingen heeft. Er wordt rekening gehouden met jonge kinderen van 0-6 jaar (spelen tot 100 meter van de eigen woning), met schoolkinderen van 6-12 jaar (spelen tot 400 meter van de eigen woning), en jongeren van 12-18 jaar (spelen tot ca. 1000 meter van de eigen woning). Bij de uitgevoerde inventarisatie is een speelplek ingedeeld in één van de bovengenoemde leeftijdscategorieën, indien zich daar een speeltoestel bevindt, dat geschikt is voor de overeenkomende leeftijdscategorie. Iedere speelplek is vervolgens voorzien van een cirkel, behorende bij de leeftijdscategorie, zodat een duidelijk beeld ontstaat van de spreiding van de speelplekken in de wijk.

In het bestemmingsplan Hintham is het beleid uit de Nota Spelen en de bijbehorende wijkspeelplannen direct vertaald. De plaatsen waar bestaande speelplekken zich bevinden of nieuwe speelplekken zijn gepland, zijn zodanig bestemd, dat de bestaande speelplekken (indien gewenst) gehandhaafd kunnen worden en nieuwe speelplekken daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

4.3.16 Nota Grondbeleid 2005

In de Nota Grondbeleid 2005 (februari 2005) stelt de gemeenteraad primair de kaders vast voor het door het college te voeren grondbeleid. Grondbeleid wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch gezien als het beleid dat, ten behoeve van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, streeft naar het creëren van ruimte voor wonen, werken, winkelen en recreëren in zowel uitleggebieden als bestaand stedelijk gebied, door het oppakken of ondersteunen van concrete ontwikkelinitiatieven.

In de Nota Grondbeleid zijn vastgelegd: de kaders voor actief en passief grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen, het risicomanagement en de mate waarin voorzieningen worden opgenomen in de grondexploitatie.

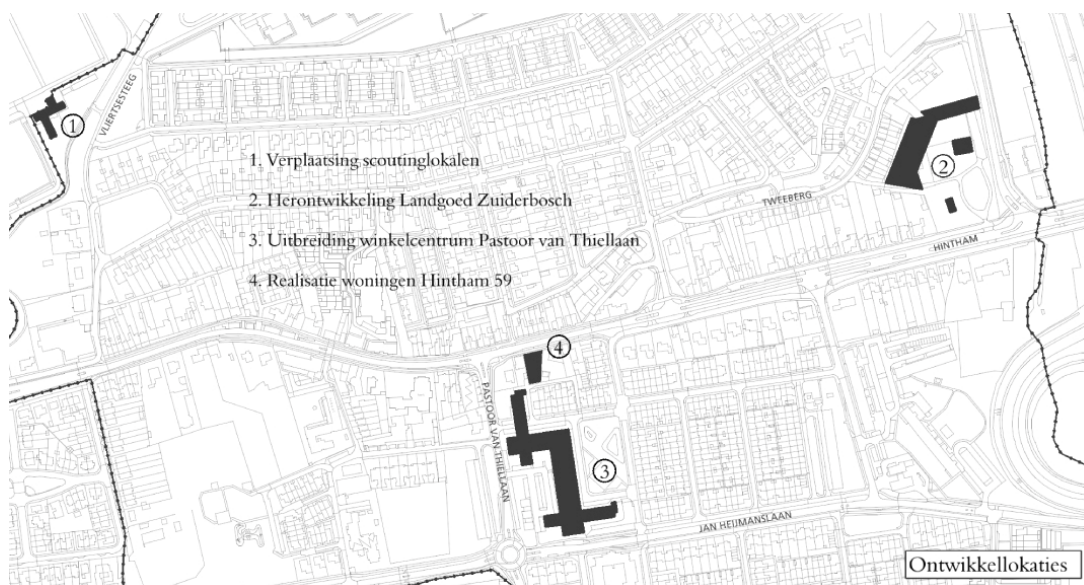
Het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan voor een gebied bepaalt specifiek wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zelf. Bij de besluitvorming over een bestemmingsplan maakt de Raad een afweging tussen alle gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het gebied en het beoogde financiële resultaat. De keuze van de vorm van grondbeleid (actief, passief, PPS of bouwclaimmodel) wordt in de paragraaf 'financieel-economische uitvoerbaarheid' vastgelegd.

In de toelichting van het bestemmingsplan Hintham is een hoofdstuk opgenomen waarin aandacht wordt besteed aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een concrete uitwerking en beschrijving gegeven van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

In het plangebied zijn een viertal ontwikkelingen voorzien. Het gaat om een kleine uitbreiding van het buurtwinkelcentrum aan de Pastoor van Thiellaan, herontwikkeling van het Landgoed Zuiderbosch, verplaatsing van scoutinglokalen aan de Vliertsesteeg en de realisatie van een drietal woningen aan de Hintham 59.



Overzicht ontwikkelingslocaties

5.1 Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

Inleiding

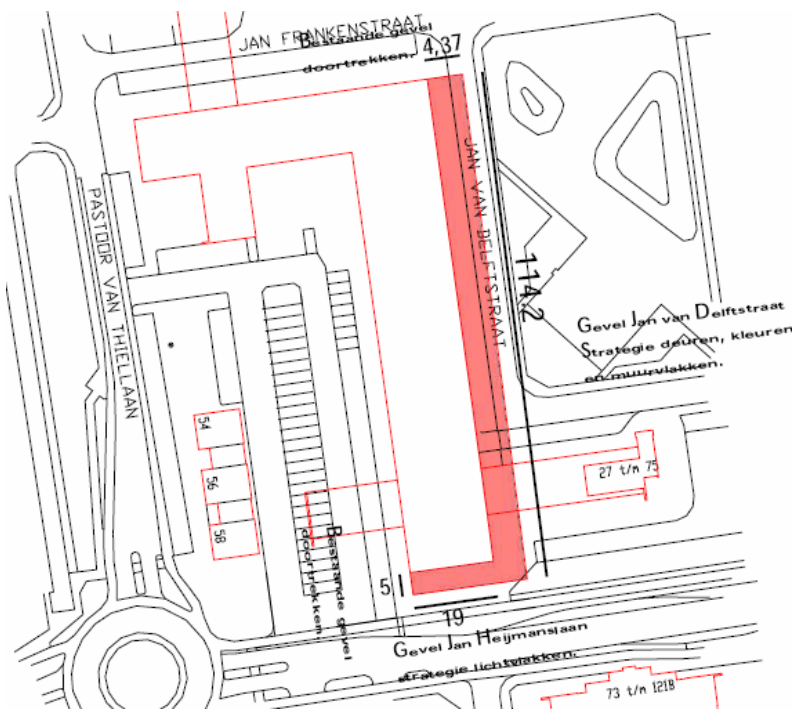
Aan de Pastoor van Thiellaan ligt een winkelcentrum. De huidige eigenaar heeft een plan om dit centrum circa 545 m² bvo uit te breiden. Met de ontwikkeling van het project wordt de vitaliteit en daarmee de toekomstwaarde van het winkelcentrum verbeterd. Daarnaast is de uitbreiding kleinschalig, waardoor deze geen afbreuk doet aan haar omgeving

Bestaande situatie

Het winkelcentrum is te karakteriseren als een buurtsteunpunt met twee supermarkten. Architectonisch zijn de winkels onderdeel van een complex dat bestaat uit een haakvormige winkelstrook van één bouwlaag en uit twee woonblokken van drie lagen appartementen. Deze blokken zijn opgetild (staan op kolommen), waardoor ruimtelijk de winkels en woningen als het ware met elkaar zijn verweven. Ook lopen straten onder de woningen door. Aan de zijde van de Pastoor van Thiellaan ligt een parkeerplein voor het winkelende publiek. Nabij de rotonde wordt het plein begrensd door een drietal geschakelde, doch los van de overige winkels gelegen, winkelpanden. De bewoners parkeren hoofdzakelijk op parkeerplaatsen die nabij de toegangen van de beide blokken zijn aangelegd. De winkels worden aan de achterzijde, dat wil zeggen via de Jan van Delftstraat bevoorrad. Hier ligt tevens een parkeerstrook waar slechts spaarzaam gebruik van wordt gemaakt.

Toekomstige situatie

De nieuwe stedenbouwkundige opzet voorziet in een oostelijke en zuidelijke uitbreiding (door middel van het doortrekken van de bestaande gevels) van het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan. De bouwhoogte komt overeen met die van de bestaande winkels (één bouwlaag).



Aantal nieuwe m2 winkelcentrum

Deze uitbreiding is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch, de Nota Detailhandel 2006-2010 én het raadsbesluit van 27 mei 2003 "Winkelstructuur 's-Hertogenbosch Oost (incl. Hintham)".

Parkeren

Parkeren vindt, evenals in de huidige situatie, plaats in de omgeving van de locatie.

Door de uitbreiding aan de oostzijde komen de haakparkeerplaatsen aan de Jan van Delftstraat te vervallen. Door een herinrichting van het parkeer-/winkelplein aan de voorzijde en het openbare gebied rondom de appartementen Jan Heijmanslaan 27 t/m 75, wordt voorzien in voldoende (gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen) parkeergelegenheid voor zowel de (winkel)bezoekers als voor de bewoners.

5.2 Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Inleiding

Aan de Hintham 152 ligt het voormalige Landgoed Zuiderbosch. Landgoed en bijbehorende villa zijn aangewezen als Rijksmonumenten. Al jaren is de villa en de daarachter staande loodsen in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. De huidige eigenaar heeft plannen om het landgoed te herontwikkelen: het slopen van de bestaande loodsen, de bouw van kantoren, het restaureren en uitbreiden van de villa en de bouw van een "theehuis".



Villa Zuiderbosch

Bestaande situatie

Landgoed Zuiderbosch ligt langs twee belangrijke toegangswegen: De Grote Elst en Graafsebaan resp. Hintham. Beide wegen takken aan op de afrit Kloosterhoek welke de schakel vormt naar de A2. Het landgoed is dus goed ontsloten, wat het aantrekkelijk maakt voor bedrijvigheid.

De omgeving van het landgoed bestaat uit kantoren, kleinschalige bedrijvigheid, volkstuinten, de Tweeberg met zijn karakteristieke dijkwoningen en de lintbebouwing van de Hintham. Kortom, het landgoed ligt op de overgang tussen de Hintham en de bedrijvigheid tussen de A2 en De Grote Elst. Het landgoed is georiënteerd op de weg Hintham en maakt hierdoor deel uit van de lintbebouwing. Er zijn twee entrees: de hoofdentree aan de Hintham en een tweede (expeditie)entree aan de Tweeberg.

Van het originele landgoed zijn nog enkele elementen aanwezig. Een klein deel van de padenstructuur is nog aanwezig. Ook bevat het landgoed enkele bomenrijen van diverse leeftijden. Naast de zichtbare structuren zijn er diverse losstaande elementen. De belangrijkste hiervan zijn de oude solitaire bomen, welke in grote mate het beeld van het landgoed bepalen. Daarnaast zijn er nog authentieke lantaarns en de toegangspoort.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het landgoed een tweetal bestemmingen. Het voorste deel is bestemd als 'Park' en het achterste deel, aansluitend op de tuinen van de omringende woningen, heeft de bestemming 'Bedrijven'. De bedrijfsloodsen, maar ook de monumentale villa, vallen binnen de bedrijfsbestemming.



Tuin

Toegangspoort Landgoed

Toekomstige situatie

De huidige eigenaar wil het landgoed in ere herstellen door de historische villa en tuin op een hoogwaardige wijze te restaureren. De relictten van de voormalige bedrijvigheid (wijnhandel), zoals verhardingsoppervlakten en loodsen, worden verwijderd en gesloopt. De monumentale villa wordt gerestaureerd en krijgt een eigentijdse toevoeging aan de noord- en westzijde. De latere aanbouwen aan de westzijde worden hiervoor gesloopt. De tuin wordt achter de villa doorgetrokken, waardoor de villa weer het centrale punt in de tuin gaat worden.

Ook de tuin wordt in ere hersteld. De monumentale bomen en de bestaande beplanting worden voor het grootste deel gehandhaafd, het monumentale toegangshek en de lantaarns blijven onaangetast en het nog aanwezige padenverloop wordt gebruikt als uitgangspunt voor een nieuwe padenstelsel.

Aan de achterzijde van het landgoed en op ruime afstand van de villa komen hoogwaardige kantoren in twee (gedeeltelijk drie) bouwlagen. Op de begane grond bevinden zich patio's welke een relatie aangaan met de villatuin. De kantoren vormen een in zichzelf gekeerd complex dat zich achter een tuinmuur bevindt. Deze muur vormt de scheiding tussen de villatuin en het kantorencomplex. Door de tweede en gedeeltelijke derde bouwlaag terug te leggen van de eerste bouwlaag (muur) worden de kantoren vanuit de villatuin beleefd als bebouwing die achter de tuinmuur staat. De muur is voorzien van entrees en een beperkt aantal doorkijken naar de villatuin. De privacy van de achterliggende woningen wordt gewaarborgd door het realiseren van een gebouw met een blinde achtergevel.

De kantoorfunctie van de villa blijft gehandhaafd. De villa wordt gerestaureerd en krijgt een eigentijdse toevoeging aan de noord en westzijde. Voor de nieuwe toevoegingen aan de villa geldt een maximale hoogte van twee bouwlagen. De villa behoudt zijn huidige terras met entree naar de tuin.

Op een plek waar het landgoed het toelaat, kan een beperkt bouwvolume komen met een aan de kantoren ondergeschikte functie. Gedacht wordt aan een "oranjerie"-achtig gebouw. De oranjerie is complementair aan de villa en mag dus niet concurreren met de villa.

De auto-ontsluiting naar de Tweeberg komt te vervallen. Aan de westzijde van de villatuin is een nieuwe weg geprojecteerd voor de ontsluiting van het parkeren binnen het kantorencomplex. Deze weg is overigens niet opgenomen op de plankaart, nu deze in de bestemming 'Groen' gerealiseerd kan worden.

In de tuin zelf wordt slechts voor de bezoekers een beperkt aantal parkeerplaatsen toegestaan (maximaal 15). In het voorontwerpbestemmingsplan, en zoals derhalve medegedeeld op de inspraakavond, was er nog geen sprake van parkeren in het park.

Het parkeren kan echter niet geheel worden opgelost onder de kantoorfunctie. Om een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren, is op een tweetal plaatsen in het park een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. In de gehele tuin mogen maximaal 15 parkeerplaatsen komen. Deze parkeerplaatsen zullen landschappelijk worden ingepast en tasten de waarden van het landgoed niet of nauwelijks aan.

5.3 Verplaatsing scoutinglokalen

De houten scoutinglokalen aan de Vliertsesteeg 16 zijn thans gesitueerd ten oosten van de stenen scoutinglokalen, voorheen kleedruimten van de voetbalvereniging.

De houten scoutinglokalen worden verplaatst zodat de gebouwen meer geconcentreerd zullen zijn. De houten lokalen worden ten zuiden van de genoemde stenen lokalen opgericht. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden op dit moment al gebruikt door de Christoffelgroep Scouting Hintham.

5.4 Realisatie drietal woningen Hintham 59

Bestaande situatie

Het pand Hintham 59 was tot voor kort een café-restaurant met een daarbij behorende achterwoning. Het huidige pand bestaat uit een ruim 18 meter diep bouwvolume van één bouwlaag met een langskap. Het betreft een van de oudere bakstenen panden langs het lineaire en historische bebouwingslint Hintham. De naastgelegen en ook vrijstaande panden hebben eenzelfde bouwhoogte. Tussen de panden 59 en 61 ligt een ommuurde tuin. De overzijde bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten woningen van twee bouwlagen met langskap.

Toekomstige situatie

Bij de herontwikkeling is gezocht naar een bouwmassa welke recht doet aan de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Deze bestaat uit duidelijk van elkaar te onderscheiden bebouwing in één tot twee bouwlagen met langskap gelegen direct aan de weg Hintham. Gezien de breedte van het perceel en de wens tot optimalisatie is gekozen voor drie woningen in een rij, waarbij de bovenste bouwlaag begrensd wordt door dakschilden. Aan de voorzijde wordt aan de oostzijde 3,75 meter afstand gehouden tot belendend perceel aan de westzijde is dat 1,65 meter. De meest westelijk gelegen woning is bovendien 1,2 meter teruggelegen ten opzichte van de andere twee woningen. Deze woning kent een lagere goot- en bouwhoogte om de totale bouwmassa in horizontale zin te geleiden en enige visuele afstand te creëren tussen de drie woningen en de belendende bebouwing aan deze zijde. Aan de voorzijde is de bouwmassa in verticale zin geleed door het metselwerk ter hoogte van de ramen terug te plaatsen waardoor de bovenste bouwlaag met dakschilden visueel "los" komt te staan van de voorgevel.

Elke woning bestaat uit vier bouwlagen. Op een kelder/souterrain en een berging zijn drie woonlagen gelegen. De bovenste woonlaag wordt begrensd door dakschilden. De voordeuren zijn aan de weg Hintham geplaatst. De parkeergelegenheid worden bereikt via een achterom. Alle woningen beschikken over een aan de begane grond gelegen buitenruimte in de vorm van een terras.

De woningen worden ontsloten aan de achterzijde. Parkeren geschiedt op eigen terrein, waarbij, zoals bij iedere nieuwe ontwikkeling, voldaan dient te worden aan de nota Parkeernormen 2003.

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee paragrafen. De eerste paragraaf gaat in op het beheersgebied. Vervolgens komen in de tweede paragraaf de milieuaspecten betreffende de ontwikkelingslocaties aan de orde.

6.1 Beheersgebied

In onderstaande subparagrafen zullen de milieuaspecten voor het beheersgebied worden belicht. In het beheersgebied zullen geen ontwikkelingen plaatsvinden en is alleen de huidige situatie vastgelegd.

6.1.1 Wegverkeerslawaaï

Aangezien in het grootste deel van het plangebied geen ontwikkelingen of functiewijzigingen plaatsvinden, hoeft voor dit deel geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

6.1.2 Bedrijvigheid

Het plangebied is niet gelegen binnen een wettelijk vastgestelde geluidszone.

6.1.3 Spoorweggeluid

Door het plangebied loopt de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. De geluidszone is bepaald met Aswin (jaar 2010-2015) en bedraagt 225 meter. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om te bekijken of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden.

6.1.4 Bodem

Op basis van de in 2006 vastgestelde Bodemkwaliteitskaart blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een zeer lichte verontreiniging met PAK-verbindingen en met de metalen zink en chroom in respectievelijk de bovengrond en het grondwater. De PAK-verbindingen zijn met name het gevolg van depositie door het verkeer, terwijl de metalen meer van nature verhoogd aanwezig zijn.

Op basis van de hiervoor beschreven bodemkwaliteit blijkt dat het plangebied in het algemeen geschikt is voor alle gebruiksfuncties.

Als gevolg van voormalige bedrijvigheid en/of opslag van brandstof in (particuliere) tanks, is in het verleden op een aantal plaatsen bodemverontreiniging opgetreden en/of bestaat het vermoeden dat de bodem is aangetast. Op een aantal locaties is reeds een bodemsanering uitgevoerd dan wel in voorbereiding (Jan Heijmanslaan 92 en 121, Tweeberg 1 en de Prins Clausstraat)

De overige locaties (circa 10 stuks) zullen ofwel in het kader van het project "Landsdekkend Beeld" dan wel bij planontwikkeling nader worden onderzocht en uiteindelijk waar nodig worden gesaneerd.

Binnen het gebied is voornamelijk sprake van een woon- en winkelfunctie. Daarnaast zijn er kleinschalige bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven vinden nauwelijks bodembedreigende activiteiten plaats. Voor die gevallen waar hiervan wel sprake is, zijn conform de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming voorzieningen voorgeschreven om de eventuele bodemrisico's tot een verwaarloosbaar niveau te reduceren.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Aangezien voor het grootste deel van het plangebied geen functiewijzigingen plaatsvinden, hoeft voor dit deel geen onderzoek plaats te vinden.

6.1.6 Externe veiligheid

De aanvoer van gevaarlijke stoffen, los van de eisen aan het vervoermiddel e.d., is niet gereguleerd, met uitzondering van de ADR die de kortste route vanaf de snelweg voorschrijft. Binnen het plangebied zijn geen vuurwerkverkooppunten aanwezig. Binnen het plangebied ligt één LPG-cirkel. De LPG-tank bevindt zich bij het tankstation aan de Jan Heijmanslaan. Rond om het pompstation is het GroepsRisico op dit moment boven de oriënterende waarde. In het convenant LPG tussen VROM en de LPG-branche zijn maatregelen (verbeterde vulslang, hittewerende coating etc.) vastgesteld om de risicovolle effecten tot januari 2010 op een acceptabel niveau terug te brengen. Ten gevolge van de bevoorrading van het tankstation zijn er in de directe omgeving van het plangebied ook LPG-routes relevant.



Tankstation aan de Jan Heijmanslaan

Verder gaat er over de snelweg A2 en de spoorlijn een behoorlijke hoeveelheid "gevaarlijk" transport. In en nabij het plangebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over de weg of het water. Over de spoorlijn die het plangebied aan de noordzijde begrensd vindt (ook in de toekomst) transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vervoerscijfers:

Stofcategorie	Transporten per jaar (prognosecijfers 2007)	
	Blok	Bont
A	Brandbaar gas	0
B2	Toxisch gas	0
B3	Zeer toxisch gas	0
C3	Zeer brandbare vloeistof	0

D3	Toxische vloeistof	0
D4	Zeer toxische vloeistof	0

Bron: 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail d.d. 25 juli 2007

Uit een berekening van het plaatsgebonden risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, uitgevoerd ten behoeve van een andere ruimtelijke ontwikkeling, volgt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar buiten het spoortracé optreedt. Deze berekening heeft plaatsgevonden in het kader van de planontwikkeling voor de inbreidingslocatie De Hoef te Rosmalen, een projectgebied aan hetzelfde spoor op een afstand van 2 kilometer van Hintham. Omdat het aantal mensen in de omgeving geen invloed heeft op het berekende plaatsgebonden risico en voor het gehele traject geldt dat er sprake is van vergelijkbare factoren (geen wissels, overgangen etc.) kan de constatering dat er geen PR-contour buiten het spoor wordt berekend ook worden gedaan voor Hintham.

Het wettelijk vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden. Vanuit het plaatsgebonden risico is er derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied die een toename van de hoeveelheid mensen tot gevolg hebben bevinden zich op zeer grote afstand (>650 meter) van het spoor, zijn beperkt van omvang en zijn géén functies die worden gekenmerkt door een hoge personenintensiteit. Het gaat concreet over de verplaatsing van de huisvesting van de scouting, tot een iets grotere afstand van het spoor dan in de oude situatie, een kleinschalige uitbreiding van het winkelcentrum (dagfunctie, afstand >650 meter van het spoor), een inbreiding met 3 woningen (afstand tot het spoor > 650 meter en zeer kleine toename personendichtheid) en de ontwikkelingen op landgoed Zuiderbosch (kantoorfunctie, personendichtheid neemt beperkt toe en de afstand tot spoorlijn >650 meter). Op basis van deze gegevens wordt vastgesteld dat er geen significante toename van het groepsrisico zal optreden. Een nadere invulling van de verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

6.1.7 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. Aangezien in het grootste deel van het plangebied geen ontwikkelingen en functiewijzigingen plaatsvinden, hoeft voor dit deel geen onderzoek naar flora en fauna verricht te worden.

6.1.8 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijke opgave van de gemeente. Van ontwerp, aanleg, inrichting tot beheer wordt de stedelijke ontwikkeling steeds duurzamer vormgegeven. De gemeente 's-Hertogenbosch wil een voortrekkersrol blijven spelen op het gebied van duurzame stedelijke ontwikkeling.

Onder duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: het rekening houden met milieuaspecten gedurende planontwikkeling, bouw, inrichting en beheer van de nieuwe wijk. Belangrijke onderwerpen zijn: energie, water, afval, verkeer, materiaalgebruik, bodem, geluid en natuur.

Voor duurzaam bouwen is door de gemeente besloten om drie speerpunten te hanteren: 25% CO₂-besparing, afkoppelen van hemelwater en toepassing van hout uit goed beheerde bossen (FSC-hout). Er mogen alleen materialen toegepast worden, die geen schadelijke emissie naar het regenwater hebben.

Voor nieuwbouw van woningen, kantoren en winkels is het beleid dat minimaal 25% minder energie wordt gebruikt c.q. kooldioxide wordt uitgestoten dan vereist vanuit het bouwbesluit, op het moment van de bouwaanvraag. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie d.m.v. duurzame bronnen. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming (aanvoer temperatuur 40 graden Celsius).

Gesteld wordt dat het bij het voorliggende plan gaat om beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, in een reeds bestaand bebouwd gebied.

Geconcludeerd wordt dat er binnen deze (omgevings)situatie beperkte mogelijkheden zijn om aan duurzame stedenbouw te doen. Wel zal, via het bovenstaande, in de toekomst aan het duurzaam bouwen zoveel mogelijk uitvoering worden gegeven. Hierbij valt, gelet op de nabijheid van open water, te denken aan integraal waterbeheer, waarbij het schoon afvalwater (regenwater) gescheiden van het vuile (huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd.

6.1.9 Kabels, leidingen, radarverstoringengebied en straalpaden

Direct ten noorden van het plangebied, langs de spoorlijn, ligt een gastransportleiding. Binnen een afstand van 35 meter vanaf de gasleidingen zijn geen woningen of andere kwetsbare objecten gelegen. Volgens de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' is een minimale bebouwingsafstand van 14 meter vereist. De circulaire wordt op dit moment herzien. De in de circulaire opgenomen afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. In overleg met VROM is besloten eventuele nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan dit risicobeleid, dat wil zeggen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De gasleiding binnen het plangebied heeft geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding en levert dus geen rechtstreekse ruimtelijke beperkingen op. Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op maximaal 140 meter van de hartlijn van de leiding. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied dient de toename van het groepsrisico verantwoord te worden.

Binnen het invloedsgebied van de gasleiding is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is geen sprake van een wijziging van het groepsrisico en is verantwoording niet aan de orde. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de gasleiding is tot slot sprake van een belemmerde zone van 4 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanaf de hartlijn van de leiding. Deze zone dient gevrijwaard te blijven van obstakels (dus geen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere objecten die een belemmering opleveren voor de bereikbaarheid van de gasleiding). Deze zone is opgenomen op de plankaart en vertaald in de regels bij het bestemmingsplan.

Het plangebied is tevens gelegen in het radarverstoringengebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringengebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie (Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg). Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de radarzone beïnvloeden. Aanvullende toetsing is niet noodzakelijk.

Binnen het gebied zijn geen straalpaden van KPN meer aanwezig.

6.1.10 Elektromagnetische Velden

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een 150 kV-hoogspanningslijn. De hierbij behorende zogenaamde indicatieve zone is 2x 80 meter. Voor de bestaande situaties geldt het referentieniveau van 100 microtesla (μT ; de magneetveldzone). De hoogst gemeten waarde voor deze lijn (KEMA, 18 juni 2004) bedraagt 0,8 μT , zodat deze grens nergens in Hintham wordt overschreden.

Als er nieuwe gevoelige bestemmingen (o.a. woningen, scholen, crèches of kinderdagverblijven) worden gepland binnen de hierboven genoemde indicatieve zone aan weerszijde van de lijn, dan zal de specifieke zone berekend moeten worden om na gaan tot waar precies de 0,4 μT -grens ligt en waarbinnen deze functies niet gesitueerd kunnen worden. Deze specifieke zone kan, afhankelijk van de situatie, groter of kleiner zijn dan 2x 80 meter.

in de bestemming wordt ten aanzien van deze hoogspanningslijn een dubbelbestemming opgenomen. De bepalingen van deze dubbelbestemming verbieden activiteiten waarvan het gevaar aanwezig is dat ze het goed functioneren van de leiding ondermijnen (het aanbrengen van diepwortelende beplanting, het graven, bouwen e.d.). Wanneer aannemelijk is dat dit gevaar niet bestaat, zijn de betreffende activiteiten wel mogelijk.

6.2 Ontwikkelingslocaties

In het plangebied zijn een drietal ontwikkelingen voorzien. Het gaat om een kleine uitbreiding van het winkelcentrum aan de Pastoor van Thiellaan, herontwikkeling van het Landgoed Zuiderbosch en de verplaatsing van de houten scoutinglokalen aan de Vliertseweg. Hieronder zal op de milieu-aspecten voor de ontwikkelingslocaties worden ingegaan.

6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het (al dan niet rechtstreeks) projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

Winkels zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet aangewezen als gevoelige bestemming. Om deze reden is er geen belemmering voor het realiseren van dit project.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Op het genoemde terrein zullen kantoren worden gerealiseerd. Kantoren zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet aangewezen als geluidsgevoelige bestemming. Om deze reden is er geen belemmering voor het realiseren van dit project.

Verplaatsing scoutinglokalen

Scoutinglokalen zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet aangewezen als gevoelige bestemming. Om deze reden is er geen belemmering voor het realiseren van dit project.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het (al dan niet rechtstreeks) projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van de mogelijkheid tot de bouw van woningen op de locatie Hintham 59. De woningbouwlocatie is gelegen in de onderzoekszone van Hintham. De onderzoekszone van Hintham is 200 meter aan weerszijde van de weg. In het kader van deze ontwikkeling is door NIBAG een akoestisch rapport opgesteld ten behoeve van de nieuwbouw van 3 woningen aan de Hintham. Het betreft rapport met projectnummer 1001.7043 versie 1.0 van 6 december 2007.

In het rapport wordt verslag gedaan van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel. Het rapport geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Uit het rapport blijkt dat de optredende geluidsbelasting ten hoogste $L_{den}=63$ dB bedraagt. Dit is de maximaal te verlenen ontheffingswaarde binnen de Wet geluidhinder. Gegeven de situatie dat het hier vervanging van een bestaand object betreft, dat bij de indeling van de woning de woonkamer aan de minst belaste zijde is gelegen, dat de woningen een geluidsluwe gevel bezitten, kan voor deze woningen een procedure hogere grenswaarden worden gevolgd.

6.2.2 Bedrijvigheid

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

Winkels zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet aangewezen als gevoelige bestemming. Om deze reden is er geen belemmering voor het realiseren van dit project.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Op het genoemde terrein zullen kantoren worden gerealiseerd. Kantoren zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet aangewezen als geluidgevoelige bestemming. Om deze reden is er geen belemmering voor het realiseren van dit project.

Verplaatsing scoutinglokalen

De scoutinglokalen zijn op voldoende afstand van andere bedrijven c.q. woningen. Er is geen hindersituatie te verwachten.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

In de directe omgeving van de locatie ligt geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering vormt voor woningbouw ter plekke.

6.2.3 Bodem

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (uitbreiding) vinden geen 'verdachte' activiteiten plaats welke van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Op Pastoor van Thiellaan 10 heeft in het verleden een chemische wasserij gezeten. Voorzover bekend zijn op de onderzoekslocatie geen tanks aanwezig (geweest) en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten chroom en tetrachlooretheen aangetroffen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie is voldoende vastgelegd en vormt geen belemmering voor de geplande uitbreiding.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Voor de locatie Landgoed Zuiderbosch is op 15 oktober 2007 een bodemonderzoek gerapporteerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het terrein voor het merendeel geschikt is voor de beoogde bestemming. Plaatselijk is echter een sterk verhoogd gehalte aan koper, lood en zink en een matig verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen, mogelijk veroorzaakt door de bijmenging met baksteen en funderingszand. Een nader onderzoek is noodzakelijk om de ernst en omvang van deze verontreiniging te bepalen.

Verplaatsing scoutinglokalen

Voor de locatie aan de Vliertsesteeg geldt dat ter plaatse geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en/of bekend. In de bronnen van de gemeente zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven voor een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. T.b.v. de planontwikkeling en de later af te geven bouwvergunningen zal een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Hierbij kan overwegend worden uitgegaan van de strategie onverdacht.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

Voor de locatie Hintham 59 geldt dat er plaatse geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en/of bekend. In de bronnen van de gemeente zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven voor een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. T.b.v. de planontwikkeling en de later af te geven bouwvergunningen zal een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Hierbij kan overwegend worden uitgegaan van de strategie onverdacht.

6.2.4 Luchtkwaliteit

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

De uitbreiding van het winkelcentrum heeft dermate weinig extra motorvoertuigen tot gevolg, dat gesteld kan worden dat het plan geen significante bijdrage zal leveren op de lokale luchtkwaliteit (minder dan $0,02 \text{ ug/m}^3$ NO_2 en PM_{10}). Bovendien is het winkelcentrum niet gelegen in een luchtbelaste zone.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Het project betreft de realisatie van een vloeroppervlakte ruim onder de norm van 33.333 m². Volgens de Wet luchtkwaliteit (Wm H 5.2) is de bijdrage van het project op de luchtkwaliteit daarmee "in niet betekende mate" en is luchtonderzoek niet nodig. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting geen significant bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Hoewel het project in de aandachtszone van de A2 valt en omgeven is van drukke wegen (Hintham, De Grote Elst) wordt er geen ontoelaatbare blootstelling aan luchtmissies verwacht. Dit om de navolgende redenen. De gebouwen liggen op enige afstand van de wegen, daarnaast hebben de aanwezige bebouwing, geluidswal aan de A2 en bomen op de terreingrens een afschermdende werking.

Verplaatsing scoutinglokalen

De verplaatsing van de scoutinglokalen heeft geen tot weinig extra motorvoertuigen tot gevolg, dat gesteld kan worden dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Bovendien is het scoutingterrein niet gelegen in een luchtbelaste zone.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

De realisatie van 3 grondgebonden woningen hebben dermate weinig extra motorvoertuigen tot gevolg, dat gesteld kan worden dat het plan geen significante bijdrage zal leveren op de lokale luchtkwaliteit (minder dan 0,02 ug/m³ NO₂ en PM₁₀). Bovendien zijn de woningen niet gelegen in een luchtbelaste zone.

6.2.5 Externe veiligheid

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

In de omgeving van de ontwikkellocatie is er geen sprake van opslag of transport van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt ook niet binnen een LPG-cirkel. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

In de omgeving van de ontwikkellocatie is er geen sprake van opslag of transport van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt ook niet binnen een LPG-cirkel. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Verplaatsing scoutinglokalen

De locatie ligt aan de rand van de aandachtszone voor railverkeer, maar buiten de plaatsgebonden risicocontour. Er is geen toename van het groepsrisico. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

In de omgeving van de ontwikkellocatie is er geen sprake van opslag of transport van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt ook niet binnen een LPG-cirkel. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6.2.6 Flora en Fauna

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

De uitbreiding van het winkelcentrum bestaat uit een uitbreiding van de bestaande winkels naar een huidig parkeerterrein. Hier zal geen groen voor moeten wijken. Het gebouw zelf bevat geen mogelijkheden voor groeiplaatsen, verblijfplaatsen of nestgelegenheden van beschermde soorten. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het winkelcentrum geen strijdigheden oplevert met natuurbeschermingswetgeving.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van Landgoed Zuiderbosch dient getoetst te worden of het plan haalbaar is in relatie tot de natuurwetgeving. Hiertoe is in het voorjaar van 2007 een 'Quick Scan natuurwetgeving' uitgevoerd.

Het plan heeft geen effect op beschermde gebieden, nu deze niet aanwezig zijn in de directe omgeving.

Wel komen er beschermde soorten voor op het terrein van Landgoed Zuiderbosch en heeft de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk een effect op deze soorten. Op het terrein komen algemene beschermde soorten voor uit tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten geldt een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarnaast komen er algemene broedvogels en vleermuizen voor op het terrein. Voor broedvogels kan geen ontheffing worden verleend. Door buiten het broedseizoen te werken wordt overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze soortgroep voorkomen.

Vleermuizen zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en Faunawet, wat betekent dat deze soorten strikt beschermd worden. In de zomermaanden van 2008 is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de planlocatie, en dan met name de parkachtige tuin, van belang is voor grote aantallen vleermuizen. Deze vleermuizen hebben aan de noordzijde, buiten de planlocatie, meerdere verblijfplaatsen. Minimaal een verblijfplaats betreft een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuizen. Deze verblijfplaats en het in gebruik zijnde foerageergebied komen niet in gevaar bij de renovatie van de villa en de sloop van het voormalige wijnhandelpand.

Uit het onderzoek is gebleken dat de villa bewoond wordt door één solitair dier (zeer aannemelijk een mannetje Gewone dwergvleermuis. Met de renovatie (uitpandig en inpandig) dient rekening te worden gehouden met verstoring van dit dier. Een ontheffing voor het verstoren van een verblijfplaats van een vleermuis is nodig en zal naar alle waarschijnlijkheid worden verleend, omdat het om een enkel exemplaar gaat, er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn en de gunstige staat van instandhouding van het dier niet in het geding is. De aanvraag tot ontheffing is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Op basis van het ecologisch onderzoek is de conclusie dat het plan haalbaar is ten aanzien van natuurwetgeving.

Bomen

De bomen in de villatuin zijn geïventariseerd (rapport januari 2009). Hieruit blijkt dat het bomenbestand een overwegend goede conditie heeft en in onveranderde omstandigheden een redelijk tot goede toekomstverwachting. Op basis van de boomveiligheidscontrole kan het overgrote deel van de bomen worden gehandhaafd. Voor een aantal bomen geldt dat het noodzakelijk is boombeheersmaatregelen uit te voeren, zodat aanwezige risico's worden weggenomen. Drie bomen zijn afgekeurd en moeten gezien het risico voor de omgeving worden verwijderd.

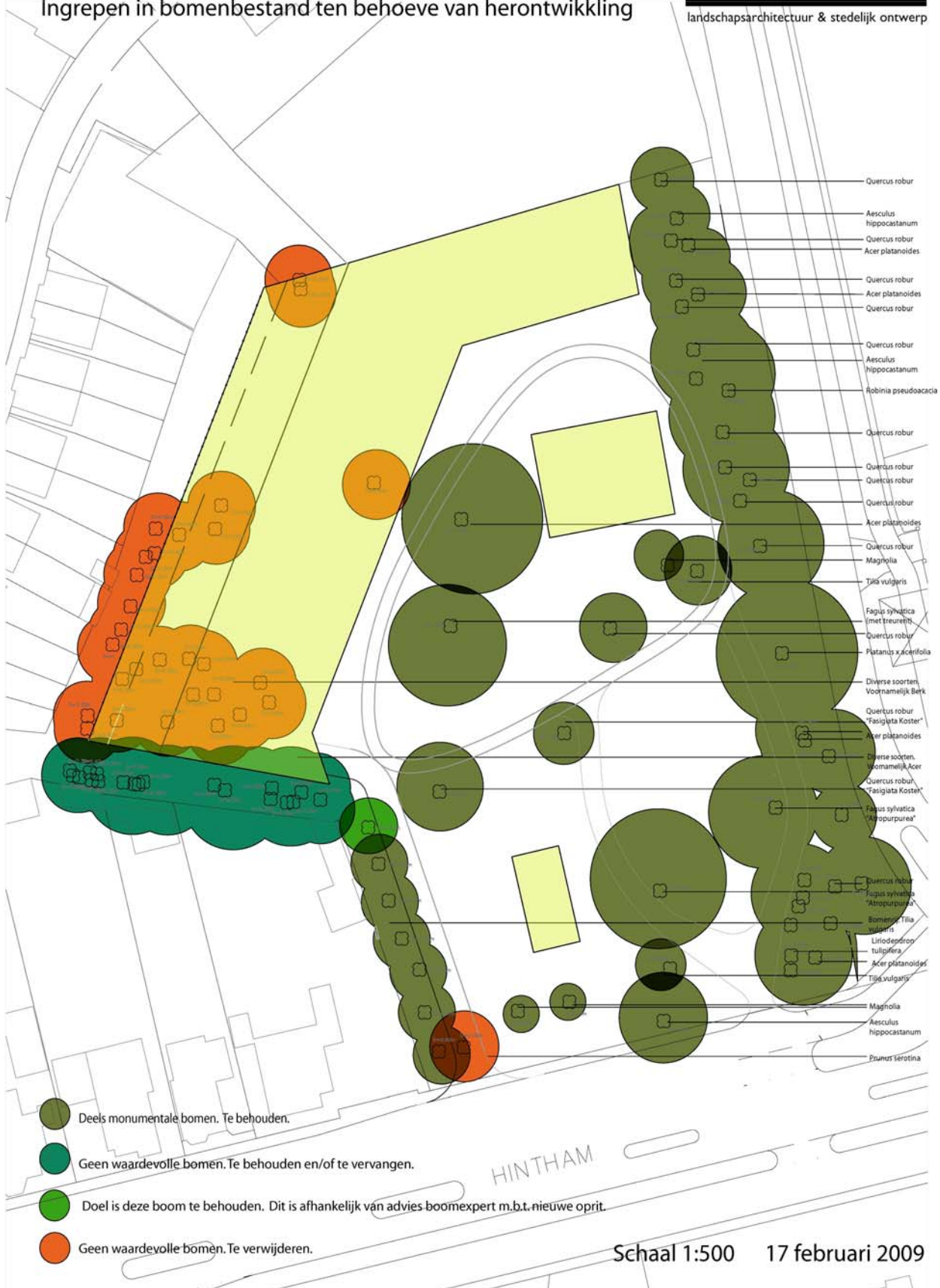
De bomen op het terrein hebben uiteenlopende leeftijden. Naast een aantal jonge en halfwas bomen, staan er verschillende volwassen exemplaren. Het zijn met name deze oude bomen die het beeld van de locatie bepalen. Vooral de Rode Beuken, de Noorse Esdoorn en de Paardenkastanje moeten als zeer waardevol worden beschouwd. Samen met enkele Zomereiken behoren deze bomen tot de oudste op het terrein. De geschatte leeftijd is circa 120 jaar, hetgeen de bomen een monumentaal karakter geeft. Voor het realiseren van de kantoren zullen een aantal bomen moeten verdwijnen: een groep bomen in de noordwest hoek van het terrein. De bomengroep heeft geen bijzondere waarde.

Villa Zuiderbosch

Ingrepen in bomenbestand ten behoeve van herontwikking

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp



Verplaatsing scoutinglokalen

Met de verplaatsing van de scoutinglokalen is de groene structuur niet gemoeid. Gezien het karakter van het plangebied mag de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren op deze locatie worden uitgesloten. Derhalve worden geen belemmeringen voor deze verplaatsing voorzien vanuit de Flora- en faunawet.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

Ter plaatse van de ingreep wordt geen beschermde flora of fauna verwacht. De kleinere zoogdieren die in de omgeving van het gebied kunnen worden verwacht en daarop de ingreep een versturende invloed kan hebben, komen allemaal algemeen voor. Voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling behoeft voor deze algemene soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voor vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd. Mochten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de directe omgeving toch vogelnesten worden aangetroffen, dan dienen maatregelen te worden genomen waardoor nadelige effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Echter, er bestaat een mogelijkheid dat er zich vleermuizen bevinden op locatie Hintham. Hiervoor zal een indicatief onderzoek uitgevoerd moeten worden. Mocht de conclusie van het onderzoek zijn dat er vleermuizen aanwezig zijn, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Waterparagraaf

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan rekening wordt gehouden met het aspect water, mede in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding. Deze paragraaf is in overleg met het waterschap opgesteld en vormt zo een onderdeel van de watertoets.

Op 30 augustus 2007 is het bestemmingsplan Hintham besproken met het waterschap Aa en Maas ten behoeve van de watertoets. Hierna worden de diverse waterhuishoudkundige aspecten beschreven, die een rol spelen in het plangebied.

7.1 Riolering

De wijk Hitham ligt in een rioolgebied, waarvan het rioolwater via het rioolgemaal aan de Wilhelminalaan wordt verpompt naar het gemaal van waterschap Aa en Maas aan de Slagkampweg. Vanuit de Slagkampweg gaat het rioolwater naar de waterzuivering van het waterschap in Oyen. Het gemaal Slagkampweg verpompt bovendien een deel van het regenwater. Immers, het rioolgebied bestaat uit twee stelsels welke voor een deel regenwater verpompen.

Het stelsel in Hintham-noord loopt vanaf de Pastoor Hoekx-singel naar het noorden tot aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Dit gebied heeft een verbeterd, gescheiden stelsel en is in de jaren '90 aangelegd. Dit gescheiden stelsel bestaat uit een stelsel met een vuilwaterafvoer en een stelsel met regenwaterafvoer. Van het regenwater wordt de First-flush ook verpompt naar de zuivering. Het overige regenwater stort over op het oppervlaktewater. Met de huidige inzichten dient er echter steeds meer afkoppeling plaats te vinden en zal er minder regenwater naar de zuivering verpompt moeten worden.

In Hintham-zuid loopt het stelsel vanaf de Pastoor Hoekx-singel naar het zuiden tot aan rivier De Aa. Dit gebied heeft een gemengd rioolstelsel. Het stelsel kent verschillende momenten van aanleg, vanaf het begin van de zestiger jaren tot aan de tachtiger jaren. Het regenwater en vuilwater komen uit op één stelsel. Bij hevige regenval kan het gemaal niet alle aanvoer van vuilwater en regenwater verpompen en stort de riolering over op het oppervlaktewater. In 1995 is er een bergbezinkbassin gebouwd langs de Vincent van Goghlaan.

Het is de bedoeling dat het stelsel steeds meer alleen vuilwater moet transporteren. Dit houdt in dat bij nieuwbouw en/of inbreiding regenwater en vuilwater gescheiden aangeleverd zal moeten worden. Voor het regenwater zal ruimte gecreëerd moeten worden om het te bergen of te infiltreren daar waar het mogelijk is.

7.2 Waterstanden

In de wijk Hintham bestaat de waterhuishouding uit twee gebieden, Hintham-noord en Hintham-zuid. Daarnaast is de rivier De Aa als een apart gebied te beschouwen. Overigens ligt deze rivier net buiten het plangebied, maar is opgenomen in verband het waterhuishoudingsgebied van Hintham-zuid.

De waterhuishouding van het gebied Hintham-noord loopt vanaf de Pastoor Hoekx-singel naar het noorden tot aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Het waterpeil in de waterlopen is normaliter 1,80+N.A.P. en kan eenmaal per 10 jaar oplopen tot 2,10+N.A.P. De waterlopen zijn gekoppeld aan de waterlopen rondom het Sportiom en deze zijn weer verbonden met de waterlopen in 's-Hertogenbosch-Noord. Zo wordt een watersysteem gevormd. Dit systeem verlaat het gebied bij de Ploossche Plas en gaat via een duiker onder de rijksweg A2 door. Het komt daar in een waterschapssloot en vandaar gaat het naar gemaal Gewande. Hier wordt het wateroverschot uitgeslagen op de Maas.

Ten zuiden van de Pastoor Hoekx-singel tot aan de rivier De Aa ligt het waterhuishoudingsgebied van Hintham-zuid. Hierin loopt een waterloop met een peil van 2,10+N.A.P. Dit kan eenmaal per 10 jaar oplopen tot 2,40+NAP. In dit deel van de wijk ligt ook het Ijzeren Kind, een plas gegraven ten behoeve van de ophoging van Hintham en een deel van 's-Hertogenbosch-Oost. Het peil van de plas is 2,30+N.A.P. en kan eenmaal per 10 jaar oplopen tot 2,60 +N.A.P. Het wateroverschot van zowel de waterloop als van de plas wordt uitgeslagen op rivier De Aa.

Rivier De Aa loopt aan de zuidzijde parallel aan het plan. Deze rivier heeft normaal een peil van 2,20+N.A.P. Dit peil kan eenmaal per 100 jaar oplopen tot 4,90+N.A.P.

7.3 Waterbeleid

Het plangebied Hintham valt binnen het waterschap Aa en Maas. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2004, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Van belang zijn de beleiduitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water:

1. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.
2. *Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'*.
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.
3. *Hydrologisch neutraal bouwen*
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.
4. *Water als kans*
'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

5. *Meervoudig ruimtegebruik*

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

In het waterbeheerplan van het waterschap is een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. De gemeente Den Bosch heeft samen met waterbedrijf Brabant Water, waterschap De Dommel en de voormalige waterschappen De Aa en De Maaskant een waterplan opgesteld. In een waterplan worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de dingen die hierbij wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan is met name conserverend van karakter en voorziet slechts in beperkte mate in ontwikkelingen.

7.4 **Ecologische verbindingzone**

In het provinciaal Streekplan en de gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie (januari 2003), Landschapsvisie (1999) en Waterplan (2001) is de loop van rivier De Aa door de stad aangewezen als belangrijke ecologische verbindingzone, die de bovenloop van rivier De Aa moet verbinden met de Maas. Het doel van een ecologische verbindingzone is het mogelijk maken van de verspreiding van planten- en diersoorten tussen bestaande en toekomstige natuurgebieden. De verbindingzone bestaat uit een doorlopende corridor en enkele grotere 'stapstenen', oftewel kleine natuurgebiedjes. Gemiddeld is de ecologische verbindingzone in het stedelijk gebied 50 meter breed. Recreatief medegebruik van een ecologische verbindingzone is mogelijk. Recreatief medegebruik en ecologische samenwerking moeten op een goede manier worden gewaarborgd, waarbij gestreefd wordt naar zodanige situaties dat zowel recreatief medegebruik als ecologie hun eigen functie hebben in het gebied.

Rivier De Aa en de oeverzone zijn op het moment nog van geringe betekenis voor de natuur. Bouwstenen voor het verhogen van de waarde van de Aa als ecologische verbindingzone zijn inrichtingsmaatregelen, zoals het maken van plas-draszones langs de oevers, aanleg van bosjes, vochtig grasland, houtsingels, struweel en poelen en extensivering van het beheer. De Aa met de huidige oeverzone kan in de verbindingzone fungeren als corridor. Bij kruisende verkeersverbindingen dient de barrièrewerking hiervan tot het minimum te worden beperkt door de oeverzone onder de bruggen door te laten lopen of door looprichels of faunatunnels te plaatsen. De ruimte voor stapstenen langs de Aa kan gevonden worden in de groene gebieden langs de Aa. Ook kan bij herinrichting van het bebouwd gebied langs de Aa ruimte gereserveerd worden ter versterking van de ecologische verbindingzone.

Voor de realisatie van de ecologische verbindingzone zal de gemeente samen met het waterschap Aa en Maas een inrichtings- en beheerplan met uitvoeringsprogramma opstellen.

7.5 Vertaling in bestemmingsplan

Het oppervlaktewater maakt deel uit van het totale systeem dat zorgt voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Water is daarmee een expliciete ruimtelijke functie. Het oppervlaktewater is daarom ruimtelijk bestemd als 'Water' in de bestemming.

De bestemming 'Water' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor gronden die primair bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, kunstwerken en kademuren.

De oevers van rivier De Aa, aan de zuid-oostzijde van het plangebied, zijn bestemd tot 'Groen' en zijn in de bestemming tevens aangewezen als natte ecologische verbindingzone (EVZ). De waterkering langs rivier De Aa heeft een dubbelbestemming gekregen: 'Waterkering'. Deze dubbelbestemming ligt over de basisbestemming van de oevers van De Aa, zodat realisatie van de EVZ binnen de dubbelbestemming 'Waterkering' mogelijk is.

De meer ondergeschikte, waterhuishoudkundige aspecten zoals kleinere watergangen vallen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Hierna worden deze genoemd en wordt aangegeven welke invloed zij hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

Uitbreiding winkelcentrum Pastoor van Thiellaan

Het regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd. Het regenwater dient oppervlakkig te worden aangeleverd. Met de revitalisering van Hintham zal bezien worden hoe dit water in de ondergrond geborgen gaat worden.

Herontwikkeling Landgoed Zuiderbosch

Op 18 oktober 2007 heeft Cauberg-Huygen het rapport 'Watertoets nieuwbouwplan Villa Zuiderbosch te Hintham, gemeente 's-Hertogenbosch' opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het rapport komt het volgende naar voren.

Het plan ligt niet in een grondwaterwin- of beschermingsgebied.

De totale verharde oppervlakte na realisatie van de nieuwbouw bedraagt ongeveer 3.550m². De parkeervoorziening wordt onder de nieuwbouw gerealiseerd. Tevens wordt het bestaande gebouw aangepast. Op basis van de beschikbare gegevens is bepaald dat de totale verharde oppervlakte op de locatie in de toekomstige situatie circa 3.550 m² bedraagt. Uitgaande van een maatgevende bui (T=10, 27,3 mm., 45 min.) betekent dit dat een volume van 97 m³ water versneld zal vrijkomen. De bestaande monumentale tuin zal in de toekomst worden behouden, hetgeen betekent dat deze buiten de te treffen afkoppelvoorzieningen kan blijven.

De uitvoering en de inpassing van de waterpartij in de historische tuin dient nader te worden bepaald, rekening houdend met de beschikbare ruimte, de aanwezigheid van bestaande oude bomen en wensen van de architect. Een waterpartij heeft vanwege de bestaande monumentale tuin niet de voorkeur. Het vrijkomende water met het volume van 97 m³ zal moeten worden opgevangen, mogelijk door gebruikmaking van infiltratiekratten onder de toegangsweg en aan te leggen parkeerplaatsen.

Verplaatsing scoutinglokalen

Het regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd. Het regenwater dient oppervlakkig te worden aangeleverd.

Realisatie drietal woningen Hintham 59

Integraal waterbeheer beoogt duurzame en veerkrachtige (stedelijke) watersystemen waarbij schoon hemelwater in principe gescheiden blijft van afvalwater.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Naast de bestaande bebouwing is de directe omgeving voornamelijk verhard met tegels en klinkers. Hemelwater dat op de platte dagen en de verharding valt, wordt tezamen met huishoudelijk afvalwater, afgevoerd naar het gemengd rioleringsstelsel onder de openbare weg.

Ook in de toekomstige situatie zal het terrein op vergelijkbare manier worden verhard. Het aantal m² bebouwing is kleiner dan in de huidige situatie. Er hoeft derhalve geen compensatie plaats te vinden. Er zal invulling worden gegeven aan het concept integraal waterbeheer door het hemelwater gescheiden van huishoudelijk afvalwater op de perceelsgrens af te voeren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, wat betekent dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Een toename van het verharde oppervlak mag dus in principe niet leiden tot het vergroten van de oorspronkelijke waterafvoer uit het gebied.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen, erfafscheidingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen).

Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

8.1 Planmethode

Het bestemmingsplan “Hintham” heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het voorliggende plan is opgebouwd conform de gemeentelijke standaard, zoals die is opgenomen in het handboek bestemmingsplannen. Daarnaast wordt onderhavig plan digitaal opgesteld, zodat geanticipeerd wordt op de digitaliseringsverplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet van dit bestemmingsplan is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook in de verbeelding. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Onder paragraaf 8.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

8.2 Opzet van de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de planregels. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.

Paragraaf 1 Inleidende bepalingen

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), zijn overgenomen in de regels.

Paragraaf 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan bestaande bedrijven of daar waar op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid reeds is toegestaan.

Funciemenging in Hintham vindt plaats in een woongebied aan en nabij de weg Hintham met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Als bijlage bij de regels is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten bij funciemenging (bijlage 1) opgenomen. Om de toelaatbaarheid van activiteiten binnen dergelijke gebieden te regelen is deze specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten bij funciemenging wenselijk, nu de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk verschillen van activiteiten op een bedrijventerreinen.

Voor deze bijlage is aansluiting gezocht bij de bijlage 'Voorbeeld Staat voor Bedrijfsactiviteiten bij funciemenging' van de door VNG uitgegeven handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van 29 december 2007. De bijlage is vervolgens verder toegespitst op de wijk Hintham. Aangezien de bestemde gronden in een woongebied gelegen zijn, is er voor gekozen om in de Staat voor bedrijfsactiviteiten bij funciemenging uitsluitend bedrijvigheid op te nemen, die in een woonomgeving inpasbaar wordt geacht en naar verwachting geen onevenredige overlast voor deze omgeving veroorzaakt. Hierdoor worden potentiële overlastsituaties zoveel mogelijk voorkomen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

De thans bestaande bedrijven passen in de aangegeven bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 1 waarmee gewaarborgd is dat de huidige bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 4 Bedrijventerrein

In het noord-oosten van Hintham liggen drie 'schillen' waaraan de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend. Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein (bijlage 1). Een dergelijke staat geeft inzicht in de milieucategorie van bedrijfsactiviteiten en maakt onderdeel uit van de planregels. De planregels leggen een koppeling met de in de bestemming aangegeven aanduidingen en de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van milieubelastende deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. Daarom is in de bestemmingsplanregels een ontheffingsbepaling opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders de vestiging van een bepaald bedrijf dat volgens de regels niet past in de vastgestelde milieuzonering – onder voorwaarden – alsnog kunnen toestaan.

Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied ondergebracht.

Artikel 6 Centrum

De bestemming 'Centrum' heeft betrekking op het buurtwinkelcentrum aan de Pastoor van Thiellaan. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond de functies detailhandel, kantoren met baliefunctie, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (zakelijk en maatschappelijk) toegestaan. Aan te vestigen horeca is binnen de totale bestemming een maximum oppervlak gesteld van 300 m², nu de horecafunctie ondergeschikt is aan het winkelcentrum. Wonen is enkel op de verdieping mogelijk.

Artikel 7 Gemengd

Het bestaande beleid is er op gericht om langs de verbindingssassen functiemenging te bevorderen. Langs deze assen wordt er dan ook voor gekozen zoveel mogelijk te werken met de bestemming 'Gemengd', zodat functieomzetting binnen de grenzen van het bestemmingsplan kan plaatsvinden (zie artikel 7). Binnen deze bestemming zijn op de begane grond de volgende functies toegestaan: publiekverzorgend ambacht, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en kantoren. Detailhandel en horeca 3 zijn uitsluitend toegestaan daar waar dat met een aanduiding in de bestemming is aangegeven. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping mogelijk, tenzij in de bestemming is aangegeven dat wonen niet is toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen (met een maximaal bebouwingspercentage en bouwhoogte), waarbinnen bebouwing mag worden opgericht.

De binnen de gemeente gebruikelijke erfbebouwingsregeling is binnen deze bestemming opgenomen ten behoeve van aan- en bijgebouwen. Voor aan- en bijgebouwen geldt als basis een maximum oppervlakte van 50 m², tenzij in de bestemming het bebouwingspercentage is aangegeven.

Ten behoeve van de flexibiliteit zijn op de basisregeling verschillende ontheffingen mogelijk. Zo kan o.a. ontheffing worden verleend om extra bebouwing toe te staan voor een bijzondere woonvoorziening (bijvoorbeeld aangepaste woonbehoefte als gevolg van een handicap). Ook is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een zwembad.

Artikel 8 Groen

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen. Ook de aanleg van fiets- en voetpaden, speel- en sportvoorzieningen (waaronder wijkspiegelplaatsen) zijn binnen deze bestemming toegelaten. Daarnaast is de bestemming 'Groen' voorzover gelegen langs rivier De Aa aangeduid als ecologische verbindingsszone. Ter plekke wordt gestreefd naar instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische functies en naar het creëren van verbindingen tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden voor flora en fauna. Ten behoeve van die doelstelling kunnen voorzieningen worden getroffen.

Om het landgoed aan de Hintham 152 te beschermen is hier een aanduiding 'park' opgenomen. De tuin is van belang als herkenbaar bewaard gebleven structuur en daarnaast vanwege de aanwezigheid van monumentale solitaires en boomgroepen uit de tijd van aanleg en is derhalve van cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet mogelijk gebouwen op te richten, bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen slechts tot een bepaalde hoogte en oppervlak gerealiseerd worden en geldt er een aanlegvergunningstelsel om de bestemming te beschermen, behouden en ontwikkelen. Daarnaast mogen er ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Artikel 9 Kantoor

Bestaande kantoren binnen het plangebied zijn bestemd overeenkomstig deze bestemming. De te realiseren kantoren aan de weg Hintham (Herontwikkeling Villa Zuiderbosch) zijn als zodanig bestemd. Op de locatie Hintham 117 wordt naast de kantoorfunctie een woonfunctie toegestaan via het opnemen van een aanduiding in de bestemming (wonen).

Artikel 10 Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. De bestaande maatschappelijke dienstverlening, o.a. scholen, kerk e.d., is in deze bestemming opgenomen.

Per locatie is een bouwvlak opgenomen met daarin een maximaal bebouwingspercentage en een maximale hoogte.

Artikel 11 Sport

Het bestaande sportcomplex heeft de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen (met een maximaal bebouwingspercentage en bouwhoogte), waarbinnen bebouwing mag worden opgericht.

Artikel 12 Recreatie - Volkstuinen

Aan de oostzijde van het plangebied, langs de snelweg A2, ligt de bestemming 'Recreatie - Volkstuinen'. Binnen de bestemming is het toegestaan één verenigingshuis op te richten en daarnaast per volkstuin één tuinhuisje of tuinkasje.

Artikel 13 Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf. Wegen, fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de functie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 14 Water

Binnen het plangebied liggen een aantal primaire leggerwaterlopen die van belang zijn voor het stedelijke watersysteem van de gemeente. Deze leggerwaterlopen zijn bestemd als 'water'.

Artikel 15 Wonen

Deze bestemming omvat het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie. Er is voor gekozen de bestaande woonfuncties als zodanig vast te leggen. Dat houdt in dat in beginsel geen andere functies dan de woonfunctie binnen deze bestemming zijn toegestaan. Binnen de woonbestemming is wel de uitoefening van een aan huis verbonden beroepsactiviteit toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Dit betekent onder meer dat maximaal 35% van de oppervlakte van de begane grond van de opstallen, tot ten hoogste 50m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit.

In principe zijn voor de woonbestemming de volgende vuistregels voor het bepalen van de bouwvlakdiepten aangehouden:

- de diepte van een bebouwingsvlak van een vrijstaande woningen is 12 meter, mits de tuin minimaal 10 meter diep is;
 - de diepte van halfvrijstaande woningen is 12 meter, mits de tuin minimaal 10 meter diep is;
 - de diepte van rijwoningen is 10 meter, mits de tuin 10 meter diep is,
- doch minimaal de afstand volgens het geldende bestemmingsplan en niet dieper dan 2,5 meter van de reeds aanwezige diepte van de bebouwing.

Er gelden een drietal uitzonderingen op deze vuistregels:

Voor de woningen aan de Julianastraat (westzijde nr. 2, oostzijde nrs. 1-17), Tweeberg (ZO-zijde) en de Hintham 102 worden de bouwvlakken uit het vigerende plan overgenomen. Een motivatie hiervoor is te vinden in paragraaf 3.5 Cultuurhistorische en archeologische structuur.

Binnen een in de bestemming aangegeven ontheffingsgebied geldt een ontheffingsregime voor dakopbouwen en aanbouwen bij hoekpercelen.

Binnen de woonbestemming is de binnen de gemeente gebruikelijke erfbouwingsregeling opgenomen ten behoeve van aan- en bijgebouwen. Voor aan- en bijgebouwen geldt als basis een maximum oppervlakte van 50m². Ten behoeve van de flexibiliteit zijn op de basisregeling verschillende ontheffingen mogelijk. Zo kan o.a. ontheffing worden verleend om extra bebouwing toe te staan voor een bijzondere woonvoorziening (bijvoorbeeld aangepaste woonbehoefte als gevolg van een handicap). Ook is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een zwembad.

Artikel 16 Leiding - Gas

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" ligt in het noorden en een klein deel in het noordoosten van het plangebied ten behoeve van een gastransportleiding. De bouwbepalingen beschermen de gastransportleiding. Indien het functioneren van de gasleiding niet wordt ondermijnd, dan kan, onder voorwaarden, ontheffing verleend worden om de in de basisbestemming toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

In het oosten van Hintham-noord is de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" overeenkomstig de bestaande situatie gelegd. De bepalingen van deze dubbelbestemming verbieden activiteiten waarvan het gevaar aanwezig is dat ze het goed functioneren van de leiding ondermijnen (het aanbrengen van diepwortelende beplanting, het graven, bouwen e.d.). Wanneer aannemelijk is dat dit gevaar niet bestaat, zijn de betreffende activiteiten wel mogelijk.

Artikel 18 Waterkering

Langs een gedeelte van de Aa is de dubbelbestemming 'Waterkering' opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie en ter waarborging van deze waterkeringsfunctie.

Paragraaf 3 Algemene regels

In de algemene bepalingen komen de anti-dubbeltelbepalingen, de algemene aanduidingsregels en de algemene ontheffingsbevoegdheid alsmede de algemene procedureregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

In de algemene aanduidingsregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in 'archeologische waarden 1' en 'archeologische waarden 2'.

Paragraaf 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze paragraaf zijn tot slot de algemene, overgangs- en slotregels opgenomen, welke voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In dit onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten binnen de bestemmingsplangrens meegenomen.

Bestemmingsplan 'Hintham' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen, waarvan in dit geval ook sprake is, wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van een bepaalde standaard om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften. Er zullen echter geen extra bouwmogelijkheden in de zin van de grondexploitatiewet geboden worden en daardoor is kostenverhaal niet aan de orde.

Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van een viertal ontwikkelingen.

De huidige eigenaar van het voormalige Landgoed Zuiderbosch aan de Hintham 152 heeft plannen om het landgoed te herontwikkelen: het slopen van de bestaande loodsen, de bouw van kantoren, het restaureren en uitbreiden van de villa, de bouw van een “theehuis” en het omsluiten van de tuin met een muur. De kosten van de herontwikkeling worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor deze particuliere ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten.

Aan de Pastoor van Thiellaan ligt een winkelcentrum, waarbij de huidige eigenaar een plan heeft om dit centrum uit te breiden. De gemeente 's-Hertogenbosch verkoopt deze grond. De investeringen in het openbaar gebied worden gedekt door de grondprijs. Met de ontwikkelaar is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten.

De verplaatsing van de houten scoutinglokalen aan de Vliertsesteeg is een initiatief van de Christoffelgroep Scouting Hintham. De kosten voor verplaatsing worden door de initiatiefnemer gedragen. De gronden waar deze ontwikkeling op plaatsvindt zijn in eigendom van de gemeente, waardoor kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bovendien is er geen sprake van een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet.

De realisatie van een drietal woningen aan de Hintham 59 project heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer worden gedragen en hiervoor is een (anterieure) overeenkomst gesloten.

Deze bovengenoemde ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven. De financiële consequenties zullen uitsluitend door de initiatiefnemers worden gedragen. Genoemde plannen hebben voor de gemeente 's-Hertogenbosch derhalve geen financiële gevolgen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan 'Hintham' financieel haalbaar is en kostenverhaal verzekerd is.

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;
- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- VROM-inspectie regio Zuid;
- Stichting Wijkraad Hintham.

Hintham 59

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan Hintham ter inzage heeft gelegen, is besloten een nieuwe ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Het betreft de realisatie van een drietal woningen aan de Hintham 59. Het plan is ingevolge artikel 3.1.1. Bro eveneens toegezonden aan de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, waterschap Aa en Maas, VROM-Inspectie, Stichting Wijkraad Hintham. Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen door de bovengenoemde diensten.

Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Rijkswaterstaat, Waterschap Aa en Maas en de VROM-inspectie regio Zuid ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Hintham.

Hieronder zal op deze reacties nader worden ingegaan. De overige vooroverleginstanties hebben niet gereageerd.

Opmerking ingebrachte opmerkingen in het kader van het vooroverleg

Commentaar *gemeentelijk commentaar*

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant

Opmerking

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) kan instemmen met het bestemmingsplan

Hintham, maar heeft een aantal opmerkingen over de plannen voor het landgoed Zuiderbosch.

Het landgoed is vanuit meerdere invalshoeken van belang:

1. het vormt een belangrijke groene plek in een verder stenige omgeving: behoud en ontwikkeling van groen in en om de stad is in de stedelijke regio's van provinciaal belang;
2. het heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde: de fabrikantenvilla is destijds ten gevolge van de gunstige verkeersligging, namelijk een snelle verbinding met de nabijgelegen grote stad Den Bosch, op deze plek ontstaan en illustreert de sociaal-economische ontwikkelingen in Brabant in de tweede helft van de 19de eeuw. De villa heeft ensemblewaarden als essentieel onderdeel van het landgoed. Daarnaast als markant onderdeel van de historische bebouwing aan de voormalige rijksweg te Hintham. De tuin is van belang als herkenbaar bewaard gebleven structuur en daarnaast vanwege de aanwezigheid van monumentale solitaires en boomgroepen uit de tijd van aanleg. De cultuurhistorische waarde van het landgoed draagt bij aan de regionale gebiedsidentiteit. Het behouden en versterken van regionale gebiedsidentiteiten is van provinciaal belang.

Het plan maakt het mogelijk dat de beleving van het landgoed wordt onttrokken aan zijn omgeving door een ommuring. ROH is van mening dat dit in strijd is met de hierboven beschreven belangen m.b.t. het streven om groen in en om de stad te behouden en te ontwikkelen en dat het daarnaast afbreuk doet aan de regionale gebiedsidentiteit. ROH vindt het van belang het landgoed als groene en cultuurhistorische plek beleefbaar te houden voor de stad en de regio.

ROH concludeert dat in het bestemmingsplan in het algemeen op goede wijze is rekening gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter met betrekking tot de mogelijke ontwikkelingen op het landgoed Zuiderbosch is de ROH van mening dat provinciale belangen worden aangetast.

Commentaar

Allereerst wordt opgemerkt dat de reactie van de ROH t.a.v. de herontwikkeling van Villa Zuiderbosch wordt aangemerkt als kwaliteitsversterkende aandachtspunten. De gemeente deelt de mening van het ROH niet dat het hier om provinciaal belang gaat.

Inhoudelijk is in overleg met de gemeentelijke monumentencommissie en de ontwikkelaar gezocht naar een nieuw evenwicht tussen behoud van het groene karakter enerzijds en het zoveel als mogelijk buitensluiten van negatieve stedelijke invloeden op het landgoed zelf anderzijds. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat de plannen over ommuring van de locatie zijn komen te vervallen. Het bestaande groen wordt als afscheiding gehandhaafd en waar mogelijk versterkt door toevoeging van heesters en hagen.

In de bestemming 'Groen' op het landgoed is bovendien een aanduiding 'park' opgenomen. Door hier specifieke bouwregels en een aanlegvergunningstelsel voor onder andere verhardingen op te nemen, wordt het landgoed met bijbehorende waarden optimaal beschermd.

2. Rijkswaterstaat

Opmerking

Geadviseerd wordt langs de Rijksweg A2 een bebouwingsvrije zone van 50 meter op te nemen in de bestemmingsplanvoorschriften. In deze strook mag dan niet worden gebouwd, behoudens vrijstelling. Bij het verlenen van deze vrijstelling zal vooraf overleg met de wegbeheerder plaats moeten vinden.

Verzocht wordt eenzelfde bepaling op te nemen als is gedaan in het bestemmingsplan "Maaspoort-Oud Empel".

Commentaar

Het bestemmingsplan "Hintham" is een beheersbestemmingsplan. Dit houdt in dat het de bestaande situatie vastlegt, waarbij rekening wordt gehouden met het vigerende bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan "Hintham" opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de door Rijkswaterstaat genoemde gronden bestonden reeds onder de vigerende bestemmingsplannen "Hintham-Noord 1997" en "Hintham-Zuid, 1e herziening". Indien en voor zover er gronden binnen een straal van 50 meter van de weg liggen, dan blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan bestaan en vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Hintham" zal derhalve geen bestaande rechten inperken. Het advies van Rijkswaterstaat wordt derhalve niet overgenomen.

3. Waterschap Aa en Maas

Opmerking

Op 19 september 2006 heeft het waterschap een eerste inhoudelijke reactie gegeven op het concept bestemmingsplan, waarbij een aantal aandachtspunten ten aanzien van water zijn aangedragen. Deze hebben betrekking op de riolering, de vertaling van de uitgangspunten van de watertoets, de beoogde ontwikkellocaties, de waterkering en de relatie met het gemeentelijk waterplan.

In het voorontwerp zijn de meeste aandachtspunten verwerkt.

Wel worden nog de volgende suggesties ter verbetering van de plankaarten gedaan:

- a. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt rivier De Aa, waarlangs kaden liggen die als waterkering vallen onder de Keur waterkeringen waterschap Aa en Maas. Op grond van de Keur waterkeringen Aa en Maas zijn deze aangewezen als 'Overige waterkeringen'. Op plankaart 2 valt slechts een klein gedeelte van de waterkering ter plaatse binnen het plangebied. Daarvan is alleen het gedeelte van de waterkering langs de Herman Moerkerklaan bestemd. Het gedeelte van de waterkering langs de Vincent van Goghlaan is voornamelijk niet bestemd als 'Waterkering'. Het waterschap vraagt om dit als zodanig te bestemmen.
- b. Het verdient de voorkeur dat de dubbelbestemming 'Waterkering' meer prominent op de plankaart wordt weergegeven.
- c. Het overige gedeelte van de waterkering ter plaatse valt volgens de gemeente binnen een ander bestemmingsplan. Het waterschap wil er nogmaals voor pleiten om vanuit de duidelijkheid van gebruik en naastgelegen functies de gehele 'Rechterkade Aa' langs de zuidrand van het plangebied binnen het plangebied te laten vallen en als 'Waterkering' te bestemmen.
- d. Op plankaart 1 valt de grote waterpartij tussen De Grote Elst, Burg. Jonkheer von Heijdenlaan en Wilhelminalaan (tegenover de Karwei) onder de bestemming Verkeer (V). Graag ziet het waterschap deze waterpartij analoog aan de andere waterpartijen binnen het plan met de bestemming Water (WA) aangegeven.

Commentaar

Op de aangedragen suggesties tot verbeteringen wordt als volgt gereageerd:

- a. *Het gedeelte van de waterkering langs de Vincent van Goghlaan wordt bestemd als 'Waterstaat-Waterkering' voorzover de gronden eigendom zijn van het waterschap Aa en Maas. De particuliere gronden krijgen deze dubbelbestemming niet. Op deze gronden direct aan de rivier De Aa is hoofdbebouwing niet mogelijk. Aan- en bijgebouwen worden op grond van de erfbebouwingsregeling wel toegestaan. Het waterschap heeft op grond van de Keur waterkeringen reeds een eigen beschermingsregime en instrumentarium om deze gronden te beschermen. Het advies voor deze gronden wordt derhalve niet overgenomen.*
- b. *Ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de ministeriële regeling zijn regels opgesteld waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen. Een van deze verplichtingen is de wijze waarop bestemmingen en dubbelbestemmingen worden weergegeven. Deze zijn opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en dienen verplicht te worden toegepast bij elk bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat uniformiteit in bestemmingsplannen. De verbeelding van de dubbelbestemming 'Waterkering' is eveneens aan deze regels gebonden. De dubbelbestemming 'Waterkering' kan dan ook niet prominenter in de verbeelding worden opgenomen dan nu het geval is.*
- c. *De gronden waar het waterschap op doelt, is opgenomen in het bestemmingsplan "Graafsewijk-Aawijk". Dit plan is op 4 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en medio april 2008 in werking getreden en onherroepelijk geworden. De gronden zijn bestemd met de primaire bestemming "Groen" en met de dubbelbestemming "Waterkering". Het is overzichtelijker deze gronden in het vigerende bestemmingsplan "Graafsewijk-Aawijk" te handhaven, nu in dit plan eveneens de rivier De Aa is gelegen en de 'Linkerkade Aa' ook aanwezig is. Vanuit juridisch oogpunt bestaan hier ook geen bezwaren tegen, nu de gronden reeds bestemd en beschermd zijn. Het voorstel wordt niet overgenomen.*
- d. *De betreffende waterpartij krijgt conform het voorstel de bestemming 'Water' in de verbeelding.*

4. VROM-Inspectie

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan Hintham geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

10.2 Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke Inspraak verordening is voor het voorontwerpbestemmingsplan "Hintham" een inspraakprocedure gevoerd. Met ingang van 31 maart 2008 heeft het voorontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om binnen die periode op het plan te reageren. Daarnaast is op 17 april 2008 een openbare inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en bestond de mogelijkheid om mondeling op het plan te reageren. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 2 toegevoegd.

Hieronder worden de ingekomen schriftelijke inspraakreacties samengevat weergegeven en worden deze voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Reactie a, b, c	ingekomen inspraakreacties
Commentaar	gemeentelijk commentaar

Schriftelijke inspraakreacties:

1. Bewoners Tweeberg nummer 12 t/m 44 te Rosmalen

Reactie a

Insprekers willen hun ernstige zorgen kenbaar maken over de inpassing van de plannen betreffende Villa Zuiderbosch in de herziening van het bestemmingsplan Hintham.

Hintham, met name de Tweeberg, wordt straks volledig ingesloten door kantoorgebouwen. Voor de insprekers is het monumentale aspect van de villa en bijbehorend terrein als geheel duidelijk en daarmee de argumenten om de kantoorbebouwing buiten de directe omgeving van de villa te plaatsen. Ook is het duidelijk dat de initiatiefnemer een exploitabel belang heeft in de investering die hij doet in de villa. De verandering van bedrijfsbestemming naar kantoorbestemming is voor insprekers geen probleem.

Het woongenot van dit stukje Hintham is echter op de achtergrond gezet. De groene omgeving heeft plaatsgemaakt voor bedrijven en kantoren in de wijk en de ontwikkeling baart insprekers dan ook grote zorgen.

Insprekers vinden dat er op geen enkele wijze een belangenafweging heeft plaatsgevonden om te komen tot een acceptabele balans tussen enerzijds exploitabele kantoorbebouwing en anderzijds maximale reductie van de grove aantasting van het woongenot van de bewoners in de directe omgeving. Hiermee wordt met name gedoeld op de hoogte van de kantoorbebouwing direct grenzend aan de percelen van de Tweeberg. Insprekers zijn fel tegen de afwijking van het bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte van de geplande nieuwe bestemming. Insprekers vragen om consolidatie van het bestemmingsplan en voor het plan een hoogte van maximaal 7 meter te hanteren. Dit houdt in geen derde etage op de geplande bouw van twee etages.

Commentaar

In het vigerende bestemmingsplan heeft het landgoed een tweetal bestemmingen. Het voorste deel is bestemd als 'park' en het achterste deel, aansluitend op de tuinen van de omringende woningen, heeft de bestemming 'bedrijven'. De bedrijfsloodsen, maar ook de monumentale villa, vallen binnen de bedrijfsbestemming. De huidige eigenaar wil het landgoed in ere herstellen door het slopen van de loodsen, het weghalen van het asfalt, het restaureren van de villa, het uitbreiden van het park, het opknappen van de monumentale bomen, het bijplanten van bomen en het realiseren van een nieuwe bij het landgoed passende functie, te weten kantoren.

Bij het positioneren van de kantoren is in overleg met de welstandscommissie gekozen voor een zo groot mogelijke afstand tot de monumentale villa en is uitgegaan van de ruimtelijke mogelijkheden c.q. beperkingen van het vigerende bestemmingsplan.

Insprekers merken op dat het woongenot op de achtergrond is gezet. Hierover wordt opgemerkt dat de plannen voor de herontwikkeling van Villa Zuiderbosch reeds in het voortraject zijn aangepast om de aantasting van het woongenot voor de bewoners van de Tweeberg te reduceren. Daarnaast zijn de plannen in het kader van de inspraak aangepast.

De volgende wijzigingen hebben plaatsgevonden.

De grens van de bebouwing aan de westzijde van de ontwikkeling, ter hoogte van de woningen aan de Tweeberg 18 t/m 44, is in het voortraject reeds 3 meter terug komen te liggen. Dit betekent derhalve 3 meter verder verwijderd van de perceelsgrenzen van genoemde woningen dan in eerste instantie het geval was.

Bovendien is de bouwhoogte van de bebouwing aan de westzijde aangepast. De eerste 4 meter aan bebouwing zal bestaan uit één bouwlaag van maximaal 4 meter. Na deze 4 meter komt een strook van ca. 9 meter waarin een tweede bouwlaag wordt toegestaan met een maximale hoogte van 7,5 meter.

In het thans vigerende bestemmingsplan 'Hintham-Noord' uit 1975 mag bedrijfsbebouwing worden opgericht met een hoogte van 2,5 meter op de perceelsgrens en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 7 meter. Dit betekent dat op 4,5 meter van de perceelsgrens de bouwhoogte in de huidige situatie 7 meter mag zijn (met een vrijstelling van 10% zelfs 7,7 meter). De bebouwing in de nieuwe situatie mag pas worden opgericht op minimaal 5 meter van de perceelsgrens van Tweeberg 34/36 (dit is het smalste deel tot aan de bedrijfsbebouwing) met een beginhoogte van maximaal 4 meter. Pas op ca. 9 meter van de perceelsgrens mag de bebouwing 7,5 meter zijn. Dit is derhalve een verbetering ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Tot slot is in een strook van ca. 20 meter aan de westzijde en ca. 15 meter aan de noordoostzijde voor maximaal 20% een derde bouwlaag toegestaan van maximaal 11,5 meter hoog. Dit percentage zal gebruikt worden om 3 of 4 dakopbouwen van 11,5 meter te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan was de afstand van deze strook tot de perceelsgrens van de woningen aan de Tweeberg ca. 17 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook één meter verder van de perceelsgrens van de woningen aan de Tweeberg komen te liggen en bedraagt nu ca. 18 meter.

Aan de noordoostzijde van de ontwikkeling, ter hoogte van de woningen aan de Tweeberg 12 en 14, is het plan eveneens aangepast. Hier is de grens van de kantoorbebouwing 6 meter terug komen te liggen. De grens van de bebouwing ligt nu bijna op de grens waar thans de bedrijfsloodsen zijn gevestigd.

Door deze aanpassingen wordt de aantasting van het woongenot zo veel mogelijk gereduceerd en is het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de ontsluiting van het terrein voor gemotoriseerd verkeer aan de Tweeberg vervalft, nu deze wordt verplaatst naar de weg Hintham. Bewoners aan de Tweeberg hebben jarenlang hun ongenoegen geuit over het (bevoorradend) verkeer van en naar Wijn Verlinden over de Tweeberg. In de beleving vormde dat verkeer een aantasting van het woongenot. Een rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op de hoofdrijbaan van de weg Hintham ontlast de Tweeberg en levert hiermee een voordeel voor het woongenot op.

2. De heer H. Boons, Pieter Breughelstraat 17 te 's-Hertogenbosch

Reactie a

Inspreker stelt dat de herontwikkeling van Villa Zuiderbosch erg nadelig kan uitpakken voor de 34 monumentale bomen die op dit historische landgoed staan.

Ten eerste de ommuring van het landgoed. De fundering van de muur zal leiden tot ernstige wortelschade aan de monumentale bomen. Als gevolg hiervan zal de conditie van de bomen ernstig achteruit gaan. De wortels zullen door de verdichting van de bodem minder kunnen 'ademen' en de waterhuishouding zal ernstig verstoord worden. Ook zal de weerstand tegen allerlei ziektes afnemen. Bovendien kunnen de bomen instabiel worden, wat de kans op windworp zal vergroten.

Bij het bouwen van een muur dient een minimale afstand in acht te worden genomen die overeenkomst met de breedte van de kroon van de boom. Hier is geen plaats voor.

In de huidige situatie staan 2 bomen, een monumentale plataan aan de oostzijde aan de Grote Elst en een monumentale witte paardenkastanje aan de voorzijde van de weg Hintham, met de stamvoet op de huidige afscheiding, een hekwerk. De aanleg van de fundering zal onherstelbare schade aan de bomen aanrichten.

De ommuring zorgt voor een uitsluiting van buitenstaanders. Dit zal ten koste gaan van de beleving van het landgoed door passanten. Intimiteit voor de kantoormedewerkers is niet nodig, nu zij alleen overdag aan het werk zijn en 's avonds in hun eigen tuin zitten.

Inspreker stelt voor deze ommuring niet op te nemen in het bestemmingsplan, maar in plaats hiervan een mooi sierhekwerk te plaatsen.

Commentaar

Aan het verzoek van inspreker wordt tegemoetgekomen. In overleg met de gemeentelijke monumentencommissie en de ontwikkelaar is gezocht naar een nieuw evenwicht tussen behoud van het groene karakter enerzijds en het zoveel als mogelijk buitensluiten van negatieve stedelijke invloeden op het landgoed zelf anderzijds. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat de plannen over ommuring van de locatie zijn komen te vervallen. Het bestaande groen wordt als afscheiding gehandhaafd en waar mogelijk versterkt door toevoeging van heesters en hagen.

In de bestemming 'Groen' op het landgoed is bovendien een aanduiding 'park' opgenomen. Door hier specifieke bouwregels en een aanlegvergunningstelsel voor onder andere verhardingen op te nemen, wordt het landgoed met bijbehorende waarden optimaal beschermd.

Reactie b

Voor de aanbouw aan de villa geldt voor inspreker hetzelfde als voor de muur. Inspreker vindt dat de uitbouw niet gerealiseerd moet worden als deze te dicht bij de eeuwenoude Esdoorn in de buurt komt. Ook hier geldt de regel, niet binnen de kroon van de boom bouwen of graven.

Inspreker stelt voor een Bomen Effect Analyse te laten verrichten om de gevolgen van de plannen voor het landgoed en de bomen in kaart te brengen. Er ligt een unieke kans om de groeiomstandigheden voor de huidige bomen te herstellen. Nu liggen de asfalt toegangspaden aan de voorzijde te dicht tegen de stamvoeten van de monumentale bruine beuken en de bomen aan de oostzijde naast het magazijn staan met de stamvoeten in het asfalt. Voor deze bomen zal ruimte gecreëerd moeten worden. In het bestek voor de sloop-, aanleg- en bouwvergunning moeten boombeschermende maatregelen worden opgenomen. Daarnaast zullen er duidelijke instructies voor het uitvoerende personeel moeten komen en zal er toezicht gehouden moeten worden bij het verwijderen van de bestrating en het asfalt.

Commentaar

Met betrekking tot de Esdoorn wordt opgemerkt dat de omvang en positie van alle bomen zijn ingemeten en in kaart gebracht. Deze kaart is opgenomen in de toelichting. Aan de hand hiervan kan worden geconstateerd dat de uitbouw niet binnen de kroon van de Esdoorn zal worden gebouwd.

Daarnaast is naar aanleiding van de inspraak een bomenbestandsrapport opgesteld (januari 2009). Hieruit komen de volgende conclusies.

Het bomenbestand op het terrein van Villa Zuiderbosch heeft overwegend een goede conditie en in onveranderde omstandigheden een redelijk tot goede toekomstverwachting. Op basis van de boomveiligheidscontrole kan het overgrote deel van de bomen worden gehandhaafd. Voor een aantal bomen geldt dat het noodzakelijk is om boombeheersmaatregelen uit te voeren, zodat aanwezige risico's worden weggenomen. Drie bomen zijn afgekeurd en moeten gezien het risico voor de omgeving worden verwijderd. De bomen op het terrein hebben uiteenlopende leeftijden. Naast een aantal jonge en halfwas bomen, staan er verschillende volwassen exemplaren. Het zijn met name deze oude bomen die het beeld van de locatie bepalen. Vooral de Rode Beuken, de Noorse Esdoorn en de Paardenkastanje moeten als zeer waardevol worden beschouwd. Samen met enkele Zomereiken behoren deze bomen tot de oudste op het terrein. De geschatte leeftijd is circa 120 jaar, hetgeen de bomen een monumentale status geeft. De kansen om de groeiomstandigheden van de huidige bomen te herstellen, zoals inspreker deze in zijn reactie noemt, worden aangegrepen en er zal worden bekeken hoe deze het beste kunnen worden uitgevoerd met behulp van een Bomen Effect Analyse.

Daarnaast is de conclusie uit het bomenrapport dat het van groot belang is dat in een vroegtijdig stadium het effect van de sloop- en bouwwerkzaamheden op het bomenbestand, en in het bijzonder de meest waardevolle bomen, inzichtelijk gemaakt worden. Het advies uit genoemd rapport en dus ook het advies van inspreker om een Bomen Effect Analyse te maken wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar.

Reactie c

Tot slot merkt inspreker het volgende op betreffende de ontsluitingsweg.

Door het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg door de historische weg wordt de sereniteit en beleving van de tuin, rust en stilte en een wandelgebied voor toekomstige employees ernstig verstoort. De verkeersbewegingen zullen een dusdanige verstoring geven door geluid en stand dat de beleving van de tuin en daarmee de waarde van de tuin als monument sterk zal afnemen. Er zal bovendien een gevaarlijke situatie ontstaan bij de aansluiting met de weg Hintham. De druk op het fietsvriendelijke stuk parallelweg neemt toe met alle risico's van dien.

Inspreker stelt een aantal oplossingen voor:

1. De huidige achteruitgang via de Tweeberg handhaven. Voorheen was er ook (vracht)verkeer naar Wijn Verlinden. Op de Tweeberg zal het verkeer verspreid worden voor verkeer naar Den Bosch en richting Rosmalen;
2. Verplaatsing van het volkstuintencomplex. Dit is allereerst gezonder en rustiger voor de volkstuinters. De gemeente krijgt de grond vrij voor ontwikkeling van kantoorpanden en kan met de grondtransactie een plaats voor de volkstuinters vinden. Bovendien kan de projectontwikkelaar de kantoren verder naar achteren plaatsen waardoor de villa vrij komt te liggen en er een bouwlaag af kan. De ontsluiting kan dan aan de kop van de Tweeberg. Deze oplossing is voor de bewoners van de Tweeberg gunstig, omdat het kantorencomplex minder hoog wordt en de verkeersdruk op de Tweeberg niet toeneemt. Door deze oplossing kan iedereen tevreden zijn en de historische tuin wordt hiermee gespaard. Voor alle partijen is dit een win-win situatie.

Commentaar

Een ontsluiting van het plangebied op de parallelweg van de weg Hintham betekent inderdaad een toename van het aantal voertuigbewegingen over de gehele parallelweg. Dit gedeelte van de parallelweg is onderdeel van het hoofd fietsnetwerk en kent een hoge fietsintensiteit. In 2007 is de parallelweg heringericht als fietsstraat waarmee het comfort, de positie en de aandacht voor de fietser belangrijk is verbeterd. Het afwikkelen van autoverkeer van en naar het plangebied over deze fietsstraat betekent relatief een forse toename. Zeker als naar verwachting kan worden gesteld dat de stroom auto's zijn geconcentreerd in de spijtijden.

Voor de eerste oplossing van inspreker om de achteruitgang via de Tweeberg te handhaven wordt niet gekozen. De weg Tweeberg is wel degelijk een onderdeel van het verblijfsgebied en daarmee als woonstraat te typeren. Deze oplossing is niet wenselijk.

De andere oplossing, de verplaatsing van het volkstuintencomplex, wordt eveneens niet overgenomen. Het volkstuintencomplex ligt aan weerszijden van De Grote Elst. Het wegbestemmen hiervan is in het kader van het bestemmingsplan Hintham, met een overwegend beheersmatig karakter, te prematuur. Het gebied tussen De Grote Elst, de A2 en het spoor maakt deel uit van het te ontwikkelen gebied Station Oost (Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch 2003) waarvoor te zijner tijd een ontwikkelingsplan zal worden opgesteld. Uw suggestie zal hierbij in overweging worden genomen. Het complex blijft thans nog in gebruik bij de volkstuinters.

Gekozen wordt voor de volgende oplossing.

De verhoging van de verkeersdruk op de fietsstraat kan worden voorkomen door de nieuwe uitrit rechtstreeks te ontsluiten op de hoofdrijbaan van de weg Hintham. De overlast voor het fietsverkeer blijft daarbij beperkt tot het voorrangsondergeschikte kruisende verkeer van en naar het plangebied. Tevens blijft ook de weg Tweeberg gevrijwaard van dit autoverkeer.

3. Mevrouw mr. M.E.J. Verhaeren-Sterrenburg, Snijders Van den Boom Advocaten, namens familie H.J.P. van den Wassenberg, Hintham 150 te Rosmalen

Reactie a

Inspreker vindt dat het open karakter van het park dan wel de open monumentale tuin teniet wordt gedaan door de aanleg van een muur rondom het hele perceel. Indien de muur wordt geplaatst direct op de perceelgrens krijgt inspreker een minder fraai en minder groen element langs de perceelgrens. Een gedeelte van de huidige perceelgrens is thans voorzien van een haag met een hekwerk van gaas. Door het vervangen van deze groene perceelsafscherming door de ommuring zal de waarde van de woning en grond van inspreker verminderen en dientengevolge schade lijden.

Commentaar

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder reactie 2a.

Reactie b

Het plaatsen van de oranjerie met terras en vijver zorgt wel degelijk voor het toevoegen van een feitelijke geluidsgevoelige bestemming in de monumentale tuin. De oranjerie zou een cateringfunctie krijgen en dienen als vergaderzaal. Inspreker vraagt zich af wat de waarborgen zijn om te voorkomen dat de oranjerie zal gaan dienen als verkapte horeca-uitspanning.

Niet alleen de omwonenden krijgen last van (geluids)hinder als er kantoorfeestjes in de oranjerie plaatsvinden, maar de flora en fauna ondervinden schade als gevolg van het toevoegen van deze geluidsgevoelige bestemming. Bovendien doet de oranjerie afbreuk van het monumentale karakter van de tuin en villa.

Commentaar

De oranjerie krijgt een kantoorbestemming. Deze gronden zijn derhalve bestemd voor kantoren alsmede aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen (zie artikel 9.1 van de regels). Een vergaderzaal past binnen deze bestemming en is toegestaan. Echter, het vestigen van zelfstandige horeca is binnen deze bestemming niet toegestaan. Indien hier een zelfstandige horeca-uitspanning zou worden gevestigd, dan is dit in strijd met het bestemmingsplan en kunnen hier maatregelen tegen worden getroffen.

Kantoren zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen. De Wet geluidshinder bedoelt hiermee dat voor kantoren niet beoordeeld hoeft te worden of in de directe omgeving van het kantoor veel geluid wordt geproduceerd (geluidsbelasting op de gevel).

Kantoren vallen wel onder het Activiteitenbesluit en moeten voldoen aan de geluidsnormen die daarin zijn opgenomen. Deze normen zijn zodanig dat eventuele hinder tot het minimum wordt beperkt. Als er dan toch sprake is van overlast dan kan op basis van het Activiteitenbesluit opgetreden worden.

Vanuit flora en fauna-oogpunt als ook vanuit de monumentencommissie bestaat overigens geen bezwaar tegen toevoeging van deze oranjerie.

Reactie c

De monumentale tuin wordt in de huidige opzet belast met minimaal 180 extra verkeersbewegingen over nagenoeg de volle lengte van de tuin.

Naast de druk aan de voorzijde van de woning ondervindt inspreker additionele drukte met bijbehorende geluidshinder, stank, fijn stof en andere vormen van overlast door het plaatsen van de nieuwe entree voor de auto's. Volgens inspreker is deze entree slechts gekozen om een esthetische reden om meer grandeur te verkrijgen.

Deze entree is op een onlogische plaats gesitueerd. Er zijn namelijk verschillende, meer geschikte alternatieven denkbaar voor het plaatsen van een toegang voor de auto's, met minder overlast voor inspreker. De oorspronkelijke auto-ontsluiting naar de Tweeberg vermindert het aantal verkeersbewegingen over de bijna volle lengte van de tuin en vermindert overlast voor inspreker.

Commentaar

De entree voor de nieuwe kantoorbebouwing komt in het westen van de tuin. Het herstel van het park, het ontzien van de bestaande paden, de kwetsbaarheid van de monumentale toegangspoort (rijksmonument) en de onwenselijkheid om de Tweeberg als ontsluitingsweg te gebruiken, zijn overwegingen geweest die uiteindelijk hebben geleid tot deze gekozen oplossing.

Daarnaast wordt nog het volgende opgemerkt. De gronden zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Een dergelijke gebruiksfunctie kenmerkt zich in het algemeen, mede ten opzichte van de geplande kantoorfunctie, als een behoorlijk overlast veroorzakende functie. In dit verband kan gedacht worden aan bijvoorbeeld geluid- en verkeershinder. Deze bedrijfsmatige vormen van overlast komen in de nieuwe situatie te vervallen.

De oplossing om een ontsluiting via de Tweeberg te maken is geen goede optie. Bewoners aan de Tweeberg hebben jarenlang hun ongenoegen geuit over het (bevoorradend) verkeer van en naar Wijn Verlinden over de Tweeberg. In de beleving van die bewoners vormde dat verkeer een aantasting van het woongenot. Een rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op de hoofdrijbaan van de weg Hintham ontlast de Tweeberg.

In de avondspits is op de kruising van de Graafsebaan Molenstraat Berlicumseweg, nabij de op- en afritten van de A59, het aanbod van de hoeveelheid verkeer groter dan de afwikkelingscapaciteit. Het gevolg is dat een wachtrij ontstaat met stagnatie voor de doorstroming van het verkeer op de Graafsebaan, Hintham en De Grote Elst. Het verkeer wat in de avondspits het plangebied verlaat heeft geen garantie van een vlotte doorstroming, maar de keuze van de locatie van de ontsluiting heeft daarop geen invloed. Een ontsluiting op de Tweeberg geeft geen verbetering van de doorstroming op de Graafsebaan.

Tot slot wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder 2c.

Reactie d

Het creëren van de nieuwe entree aansluitend op de Hintham heeft grote negatieve gevolgen voor de al zeer slechte doorstroming van het verkeer. Er is sprake van dagelijkse filevorming en de nieuwe entree zal het probleem vergroten. Er dient een rapport opgemaakt te worden in het kader van de verkeersproblematiek.

Commentaar

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder punt 2c.

Reactie e

Indien de zijkant van het kantoorpand wordt voorzien van ramen die uitkijken op de tuin van insprekers, dan worden insprekers gestoord in hun genot van de tuin en de woning en is er geen sprake meer van enige vorm van privacy als gevolg waarvan insprekers aanzienlijke, additionele schade zullen lijden.

Commentaar

Aan de zijkant van het kantoorpand zullen inderdaad ramen worden geplaatst. Deze ramen zullen op

minimaal 5 meter van de perceelsgrens gesitueerd zijn en ca. 40 meter tot de achtergevel van inspreker. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt een aanvaardbare afstand en zal niet leiden tot groot privacyverlies.

Bovendien zal de nieuwe bebouwing voornamelijk tijdens kantooruren worden gebruikt. Dit betekent dat tijdens de avonden en weekenden het pand leeg zal zijn en er dan ook geen enkel privacyverlies zal plaatsvinden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bomen die aan de zuid-westzijde op het eigendom van initiatiefnemer staan, dus gelegen tussen de nieuwe kantoorbebouwing en het perceel van inspreker, gehandhaafd blijven of vervangen worden. Deze bomen reduceren het uitzicht vanuit de kantoren richting tuin en woning van de inspreker eveneens.

Reactie f

Insprekers stellen dat een rapport opgemaakt dient te worden in het kader van de on- c.q. toelaatbare luchtemmissies en fijn stof. Het bepaalde in hoofdstuk 6 is onvoldoende.

Commentaar

In de Wet Luchtkwaliteit is geregeld op welke wijze ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. De onderliggende Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is en verdere toetsing aan de normen niet noodzakelijk is. Op dit moment is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de bijbehorende Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' is dit verder uitgewerkt voor onder meer het realiseren van kantoren. Indien het te realiseren vloeroppervlak minder bedraagt dan 33.333 m² (uitgaande van 1 ontsluitingsweg) is de bijdrage aan de luchtkwaliteit verwaarloosbaar en hoeft het plan niet verder getoetst te worden aan de grenswaarden. In het plan voor de herontwikkeling van Villa Zuiderbosch wordt een vloeroppervlakte van circa 6.400 m² gerealiseerd, is derhalve sprake van een verwaarloosbare bijdrage, en is verdere toetsing aan de normen door middel van een luchtonderzoek niet noodzakelijk.

Reactie g

Insprekers vragen zich af wat het effect van de plannen op de aanwezige flora en fauna is. Worden de vogels, eekhoorns, vleermuizen niet gestoord door de toekomstige minimale 180 verkeersbewegingen in de toekomst. Graag zien insprekers de inhoud van de rapporten.

Commentaar

Allereerst wordt verwezen naar het opgemaakte rapport 'Quickscan natuurwetgeving' uit 2007 en de aanvullingen op het rapport uit 2009 en het vleermuizenonderzoek uit 2008 met bijbehorende aanvullingen uit 2009. Hierin zijn de effecten onderzocht van de plannen voor beschermde flora en fauna. Verwezen wordt allereerst naar deze onderzoeken en daarnaast ook naar de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken worden aan insprekers toegezonden en worden tevens ter visie gelegd en gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Voor de vleermuizen is in het kader van de nieuwbouw een onderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan en de vervolgstappen staan reeds opgenomen in de paragraaf 'Flora en Fauna' in de toelichting van het bestemmingsplan.

Wat betreft de toename van verkeersbewegingen ten aanzien van de vleermuizen het volgende. Vleermuizen zijn nachtdieren. De verkeersbewegingen ontstaan doordat medewerkers of bezoekers rond de spijstijden naar de kantoren rijden. De tijden waarop de vleermuizen actief zijn, zijn precies omgekeerd met de kantoor tijden. Hierdoor vindt er geen verstoring plaats. In de winter, wanneer het al donker is rond de spijstijden, houden de vleermuizen een winterslaap en worden zij niet gehinderd. Omdat vleermuizen zeer lichtschuw zijn, dient de toekomstige verlichting van het plangebied (inclusief de doorgangen tussen de nieuwbouw) zo beperkt mogelijk gehouden te worden.

Reactie h

Door het aanleggen van een vijver wordt het monumentale karakter van het park teniet gedaan. Een alternatieve ondergrondse opvang voor het hemelwater heeft de voorkeur.

Commentaar

De vijver vervalt in het plan en het water zal op een andere manier worden opgevangen.

Reactie i

Insprekers vragen zich af of er een openbaar rapport is opgemaakt ten aanzien van de mogelijke planschade die betrokken partijen kunnen ondervinden.

Commentaar

In opdracht van de initiatiefnemer is een risico-analyse planschade opgesteld. Deze wordt aan inspreker toegezonden.

4. Aannemersbedrijf P. Hoedemakers en Zn. B.V., de heer ir. M.A.P.C. Hoedemakers, De Grote Elst 40 te Rosmalen

Reactie a

Het bestemmingsplan Hintham 1997 biedt een bouwmogelijkheid binnen het bouwvlak tot het bebouwen van (nagenoeg) het hele perceel over een hoogte van 15 meter met een maximale bebouwingspercentage van 80%. In het voorontwerpbestemmingsplan "Hintham" is echter sprake van een tweetal verschillende bouwhoogtes, te weten 8 meter en 15 meter. Het deel waar in de nieuwe situatie maar 8 meter hoog gebouwd mag worden, is niet conform het vigerende bestemmingsplan.

Overeenkomst ruil grond i.v.m. aanleg nieuwe structuurweg. Huidige terrein mag nog uitbreiden in zuidelijke richting, zoals in vigerende bestemmingsplan is verwoord. Nu niet in voorontwerp opgenomen.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan "Hintham" is aangepast aan het vigerende bestemmingsplan "Hintham-Noord 1997". Hiermee is aan het verzoek van inspreker voldaan.

Reactie b

In de pers is sprake van verplaatsing van het huidige Shell-pompstation naar De Grote Elst. In het voorontwerp is hier niets over terug te vinden.

Inspreker heeft op voorhand bezwaar tegen een eventuele verplaatsing naar De Grote Elst. Een en ander zou de bedrijfsactiviteiten van inspreker in gevaar brengen vanwege de opslag van verfproducten als ook het beschikken over een eigen benzinepompinstallatie.

Commentaar

Binnen het vigerende bestemmingsplan als ook onderhavig bestemmingsplan is het vestigen van een verkooppunt voor motorbrandstoffen bij de Grote Elst niet mogelijk.

Daarnaast wil de gemeente dit gebied vrijhouden en in de toekomst bezien wat er met dit gebied verder gebeurt. Aan een incidenteel bouwplan zal in verband met visievorming voor dit gebied niet worden meegewerkt. Dit zal dan ook het antwoord zijn als er een verzoek komt om een Shell-station te realiseren aan de Structuurweg.

Er kan echter nooit een spijkerharde garantie worden gegeven, omdat zaken niet voor de eeuwigheid kunnen worden vastgelegd. Mocht er toch sprake zijn van een verplaatsing van een pompstation naar De Grote Elst, dan zal hier, gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan, een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor gevoerd moeten worden. Deze procedure zal eveneens met rechtsmiddelen omkleedt zijn en inspreker heeft dan de mogelijkheid zijn visie op de planvorming te geven en eventueel daartegen te ageren.

5. Rosmalens Ondernemers Contact (ROC), de heer P. Muller, secretaris, Heerendonklaan 211 te 's-Hertogenbosch

Reactie a

In het voorontwerpbestemmingsplan Hintham zitten een aantal omissies die volgens inspreker onnodig zijn. Bij een eerste vooroverleg met inspreker was dit beslist aan de orde geweest en hadden deze fouten voorkomen kunnen worden. Inspreker is benieuwd hoe dergelijke omissies in de toekomst voorkomen worden.

Commentaar

Bij de inventarisatie van een bestemmingsplan worden alle gronden gescreend en de vigerende bestemmingsplannen geraadpleegd. Aan de hand daarvan wordt de kaart opgesteld en de regels gemaakt. Hoewel grote zorgvuldigheid wordt betracht, zijn omissies helaas niet voor 100% uit te sluiten.

Het is juist dat bij een eerste vooroverleg eventuele fouten aan de orde zouden kunnen komen. Dit is ook bij dit bestemmingsplan gebeurd. Immers, op 7 april 2008 heeft er een overleg met het bestuur van het ROC en de heer M. van der Velden en mevrouw G.E.E. Kolkman van de gemeente plaatsgevonden waarbij e.e.a. aan de orde is geweest. Dit overleg heeft plaatsgevonden in de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan "Hintham" en zelfs nog voordat de inspraakavond heeft plaatsgevonden. Fouten zijn hiermee voor de vervolprocedure van het bestemmingsplan voor deze gronden hersteld.

Reactie b

De woningen aan de Pastoor de Leijerstraat 3 en 5 zijn bedrijfswoningen, maar in het voorontwerpbestemmingsplan niet als zodanig aangeduid.

Commentaar

Deze woningen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen' gekregen. Voor de volledigheid wordt hier ook verwezen naar het commentaar bij reactie c (zie hieronder).

Reactie c

De woningen aan de Pastoor de Leijerstraat met oneven nummers (3 t/m 51) zijn zogenaamde bedrijfswoningen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze als 'gewone' woningen bestemd. Het bestemmen tot 'gewone' woningen staat de bedrijfsvoering van de bedrijven aan de Kleine Elst in de weg.

Bij de verkoop van de nieuwe bedrijfswoningen zijn er erfdiensbaarheden opgenomen ten aanzien van het feit dat dit geen 'gewone' woningen zijn maar juist bedrijfswoningen. De huidige bewoners zijn hiervan op de hoogte, waardoor er volgens inspreker geen enkel bezwaar is om deze woningen als bedrijfswoningen te bestemmen.

Commentaar

De woningen aan de Pastoor de Leijerstraat hebben de bestemming 'wonen' gekregen nu er geen relatie meer bestaat tussen de achterliggende bedrijven en de woningen en zij dienen als gewone woningen.

Het maakt voor de milieuruimte van de bedrijven niet uit dat deze woningen als gewone woningen zijn bestemd en derhalve niet als bedrijfswoningen. Zij ondervinden hier geen hinder van, nu 'categorie 1 en 2'-bedrijven worden geacht aanvaardbaar te zijn in de woonomgeving.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan 'Hinham-Noord 1997' bedoeld dat de 'binnenste schil' (in onderhavig plan de strook bedrijven tot en met categorie 2) in samenhang met de woonbebouwing werd opgericht om de vergelijkbaarheid in de uitwerking te bevorderen. Hierbij werd zelfs geopperd één architectuur te gebruiken om het werend karakter van de locatie te versterken. Bovendien is er in de voorschriften onder artikel 5.5 lid 4 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk gemaakt kon worden deze woningen zónder relatie met de bedrijvigheid op te richten, indien een en ander met het oog op de uitstraling van het bedrijventerrein naar de omgeving wenselijk is. Het oprichten van bedrijfswoningen tezamen met de bedrijven had derhalve meer een ruimtelijk karakter dan dat de bedrijven

gehinderd zouden worden door de woonomgeving.

De erfdienstbaarheden die zijn opgenomen in de koopcontracten zijn voor het publiekrechtelijke spoor, te weten het bestemmingsplan, niet relevant.

Het voorstel van inspreker wordt derhalve niet opgenomen, nu er geen verschil bestaat tussen bedrijwoningen en gewone woningen voor de bedrijvigheid aan de Kleine Elst.

Reactie d

De maximale bouwhoogte van het bedrijventerreingedeelte gelegen tussen De Grote Elst/Stadionlaan en De Kleine Elst is niet juist. Conform het vigerende bestemmingsplan uit 1997 dient de maximale bouwhoogte hier 15 meter te zijn.

Commentaar

Aan het verzoek van inspreker wordt tegemoetgekomen. De rechten uit het vigerende bestemmingsplan "Hintham-Noord 1997" worden gerespecteerd en vastgelegd.

6. De heer G. van Amelsvoort, Hintham 33 te Rosmalen

Reactie a

Het perceel Hintham 33, inclusief het aangrenzende perceel Henry Bayensstraat 2 (waar voorheen een groothandel heeft gezeten), heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Hintham de bestemming 'Wonen' gekregen. Echter, vanaf het moment dat het huis gebouwd is (rond 1900) is het in gebruik geweest als winkel, smederij, fietsenmaker en radiateurenwerkplaats.

Het bestemmingsplan is een beheersplan waarbij oorspronkelijke bestemmingen niet gewijzigd zullen worden. Inspreker verzoekt dan ook de oorspronkelijke bestemming te handhaven, zodat in de toekomst het pand ook gebruikt kan worden voor bedrijfsactiviteiten.

Het aangrenzende perceel Henry Bayensstraat 2 is overigens bebouwd, terwijl dit op de plankaart niet aangegeven staat.

Commentaar

In het vigerende bestemmingsplan "Hintham-Zuid, 1e Herziening" heeft de grond de bestemming "Woningen, winkels en dienstverlenende bedrijven toegestaan met bijbehorende erven". De gronden staan ten dienste van de bouw van eengezinshuizen, waarvan de begane grond geheel of gedeeltelijk mag zijn ingericht voor de uitoefening van detailhandel en/of dienstverlenende bedrijven.

Het perceel Hintham 33 zal worden bestemd als 'Gemengd' met de daarbij behorende gebruiksregels als dienstverlening, kantoren op de begane grond, wonen, bedrijven e.d. Zie hiervoor de regels in het bestemmingsplan. Met het verzoek van inspreker is derhalve ingestemd.

Het perceel aan de Henry Bayensstraat 2 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Kleine bedrijven". Deze grond staat op grond hiervan "ten dienste van kleine handels- en/of productiebedrijven die niet hinderlijk zijn voor het omringende woonmilieu alsmede het daarmee samenhangend gebruik van grond en opstallen". Het perceel aan de Henry Bayensstraat 2 wordt bestemd als 'Bedrijf'. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan voor de bijbehorende regels. Met het verzoek van inspreker is derhalve ingestemd.

7. Mevrouw A. Thissen, Jasmijnstraat 15 te 's-Hertogenbosch

Reactie a

Inspreker woont aan de Jasmijnstraat, grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan. Zij wil graag een vierde ontwikkelingslocatie aan het plan toegevoegd zien, te weten de (her)ontwikkeling oud schoolgebouw De Vliert aan de Henri Bayenstraat. Dit terrein geeft een verloederde indruk aan de wijk. Aangezien in de directe nabijheid reeds maatschappelijke functies gevestigd zijn die wel goed onderhouden zijn, pleit inspreker voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

Commentaar

De locatie Annabos, waaronder ook het oude schoolgebouw, wordt in dit plan niet meegenomen. Voor dit gebied staat herontwikkeling op stapel, dat op dit moment nog niet voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor de totstandkoming van een nieuw actueel bestemmingsplan voor Hintham onnodig kan vertragen. Herontwikkeling van dit gebied zal te zijner tijd middels een afzonderlijke planologische procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

Mondelinge inspraakreacties:

Op 17 april 2008 is een openbare inspraakavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan in Educatief Centrum Hintham, Vincent van Goghlaan 28 te 's-Hertogenbosch. Hierbij waren ongeveer 35 belangstellenden aanwezig. Tijdens deze avond zijn door de aanwezigen verschillende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. De vragen en opmerkingen zijn reeds tijdens deze avond beantwoord. Hiervoor wordt verwezen naar het verslag van de inspraakavond, welke als bijlage 2 bij de toelichting is toegevoegd.

Reactie 1, 2, 3 ingekomen inspraakreacties

Commentaar gemeentelijk commentaar

1. De heer en mevrouw Van Gent, Petrus van Schendelstraat 24 te Rosmalen

Reactie 1

Insprekers wonen aan de Petrus van Schendelstraat 24. De garagebox direct grenzend aan hun woning, kadastraal bekend Rosmalen, sectie E, nummer 3988, is in gebruik als woning. Hiervoor is in 1972 toestemming gekregen van de gemeente. De garagebox daarachter is door insprekers in gebruik als garage. Insprekers verzoeken de 'garagebox' dan ook als 'wonen' te bestemmen.

Dit geldt overigens ook voor de 'garagebox' uit het voorontwerpbestemmingsplan Hintham aan de Quirijn van Amelsvoortstraat 1. Deze is ook in gebruik als woning.

Commentaar

Aan het verzoek van insprekers wordt voldaan. De 'garagebox' wordt bestemd als 'Wonen'. Deze bebouwing valt onder de erfbebouwingsregeling, nu het een bijgebouw dan wel een aanbouw betreft. Er wordt derhalve geen bouwblok toegevoegd.

Reactie 2

Insprekers merken voorts op dat het stukje groen op de hoek Petrus van Schendelstraat en de Herman Moerkerklaan bestemd is als 'Verkeer', terwijl dit groen is. Dient dit te worden bestemd als 'Groen'?

Commentaar

Om het behoud van structurele groenvoorzieningen van enige omvang te waarborgen is ervoor gekozen aan deze plekken in het plangebied de bestemming 'Groen' toe te kennen. Vanwege de wens om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden en versnippering van bestemmingen te voorkomen, zullen kleinere groenstrookjes worden opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen ook groenvoorzieningen worden aangelegd. Deze systematiek wordt in het hele plangebied toegepast.

Er wordt niet ingestemd met het voorstel van insprekers.

Reactie 3

De brandgang achter de woningen aan de Petrus van Schendelstraat heeft een woonbestemming. Insprekers vragen zich af of dit geen verkeersbestemming dient te krijgen.

Commentaar

De brandgangen hoeven geen verkeersbestemming te krijgen. De brandgang is onderdeel van de woonfunctie en is een ondergeschikte voorziening. Met het verzoek van insprekers wordt niet ingestemd.

Reactie 4

Tot slot vragen insprekers of er een mogelijkheid bestaat tot aankoop van het stuk grond naast hun woning (voor de garagebox). Insprekers willen hier een aanbouw maken, welke aansluit bij de 'garage' die nu, zoals hierboven aangegeven, als woning in gebruik is.

Commentaar

Het verzoek van insprekers wordt ingewilligd. Zowel vanuit stedenbouwkundig als verkeerskundig oogpunt zijn hiertegen geen bezwaren. Het bouwblok is op de kaart vergroot.

2. Dhr. F.J.A. Cleven, Krommendijk 31 te Poppel-Ravels (België)

Reactie 1

Inspreker is eigenaar van het pand aan de Oranje Naussastraat 1H. Voorheen was op zijn eigendom een wegebouwbijbedrijf gevestigd. Dit is failliet gegaan. Inspreker vraagt zich af of de milieuvergunning is vervallen dan wel wat hiermee gebeurd is.

Commentaar

Het bouwbedrijf viel onder het Activiteitenbesluit en heeft/had dus geen milieuvergunning meer. Een melding in het kader van het Activiteitenbesluit vervalt wanneer de activiteiten niet meer plaatsvinden, hetgeen nu het geval is.

Reactie 2

Inspreker deelt mee dat Oranje Naussastraat 1 nu (in het voorontwerpbestemmingsplan Hintham) is bestemd als bedrijfswoning, terwijl dit al een jaar of vier in gebruik is als kantoor met op de verdieping een woning. Inspreker is geen eigenaar van dit pand. Hij vraagt zich af of dit niet bestemd dient te worden conform de huidige situatie. Het pand heeft overigens ook geen relatie met zijn bedrijfspand.

Commentaar

De bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangepast en heeft nu, conform de feitelijke situatie, de bestemming 'Wonen' met een aanduiding "kantoor" op de begane grond.

Reactie 3

Inspreker wil de bedrijfsbestemming omzetten in de bestemming 'Wonen' gecombineerd met dienstverlening (nu hier fysiotherapie gevestigd is). Allereerst wordt hiermee aangesloten bij het straatbeeld, hetgeen een betere kwaliteit betekent. Daarnaast frustreert de bestemming 'Bedrijf' (mogelijk) de woonomgeving vanuit de milieuregelgeving. Ook is de locatie veel te duur om als opslagplaats te dienen.

Inspreker verzoekt dan ook zijn plan tot realisatie van woningbouw in te passen in het bestemmingsplan Hintham.

Slechts indien deze aanpassing onverhoopt geen doorgang kan vinden, verzoekt inspreker de huidige bestemming van het perceel te handhaven door het perceel volledig buiten het bestemmingsplan te laten.

Commentaar

Het verzoek van inspreker om deze gewenste ontwikkeling op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "Hintham" wordt afgewezen, nu er nog geen concreet bouwplan is ingediend en er geen onderzoeken (o.a. milieu, archeologie etc.) hebben plaatsgevonden. De huidige situatie, welke overeenkomt met het thans vigerende bestemmingsplan, wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Hintham'.

Indien inspreker een concreter plan indient, zal dat verzoek apart worden beoordeeld.

Overigens wordt nog opgemerkt dat de bedrijfsbestemming de woonomgeving vanuit milieuregelgeving niet frustrleert. Bedrijven welke op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn opgenomen worden geacht binnen de woonomgeving toelaatbaar te zijn en deze niet te frustreren.

Hintham 59

De ontwikkeling aan de Hintham 59, het realiseren van een drietal woningen aan de Hintham 59, was in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Het plan zal echter meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan "Hintham". Om een ieder de mogelijkheid te bieden te reageren op deze ontwikkeling is het plan op grond van de gemeentelijke Inspraak verordening 2006 op 27 oktober 2008 6 weken ter inzage gelegd. Op 6 november 2008 heeft er een inloopuur plaatsgevonden voor direct omwonenden. Het plan is toegelicht en er bestond de mogelijkheid om mondeling op het plan te reageren.

Hieronder worden de ingekomen inspraakreactie samengevat weergegeven en worden deze voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Reactie a, b, c ingekomen inspraakreacties

Commentaar gemeentelijk commentaar

Schriftelijke inspraakreacties:

1. De heer J.A.A.M. Hubers, Jan Frankenstraat 58 te Rosmalen

Reactie a

Inspreker vraagt zich af hoe het met de parkeergelegenheid t.b.v. de bewoners en bezoekers aan de Hintham 59 wordt opgelost. Nu al is er een nijpend tekort aan parkeerplaatsen en is het moeilijk voor bewoners om hun auto te parkeren. Bovendien verdwijnen de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Super door de uitbreiding van het winkelcentrum.

Commentaar

Een van de uitgangspunten van het parkeerbeleid van de gemeente, opgenomen in de nota Parkeernormen uit 2003, is dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossing en een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken.

De parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. Per woning moet altijd minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied worden gerealiseerd. Het bewonersdeel moet altijd op eigen terrein aangelegd worden. Op eigen terrein gelden de genoemde normen uit de nota Parkeernormen als minimum norm.

In artikel 15.2.1. sub a van de regels bij het bestemmingsplan "Hintham" wordt als voorwaarde gesteld dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling aan de Hintham 59 dienen derhalve 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Slechts indien aan deze norm wordt voldaan, kan bouwvergunning verleend worden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Pastoor van Thiellaan eveneens aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan moet worden. Op dit moment zijn er 198 parkeerplaatsen. Volgens de parkeernorm zouden dit er minder kunnen zijn in de huidige situatie, te weten 176 parkeerplaatsen. De norm is 4,2 plaatsen per 100 m² BVO ten behoeve van de supermarktuuitbreiding en 3,5 plaatsen per 100 m² BVO ten behoeve van de overige winkels.

Met de uitbreiding moeten er 22 parkeerplaatsen bijkomen. Samen zijn dit 176+22=198 parkeerplaatsen. Toevalligerwijs zijn er nu voldoende parkeerplaatsen, echter moet de omgeving volledig heringericht worden om hetzelfde aantal weer te halen, omdat op de plek van de uitbreiding in de huidige situatie juist veel parkeerplaatsen liggen.

Hiervoor zal een herinrichting van het terrein om het winkelcentrum plaatsvinden en voldoende parkeerruimte gerealiseerd worden. De herinrichting wordt via een aparte procedure mogelijk gemaakt. Hierbij bestaat eveneens de mogelijkheid tot inspraak alsmede andere rechtsmiddelen.

Reactie b

Inspreker vraagt zich af wat wordt gedaan om de overlast van de bouwwerkzaamheden te beperken. Wordt er geladen en gelost vanaf de voorzijde of moet dit gebeuren aan de achterzijde?

Commentaar

Het is gebruikelijk dat na de bouwvergunningverlening, wat voor uitbreiding van het winkelcentrum pas na wijziging van het bestemmingsplan kan plaatsvinden, de buiteninspecteur van de afdeling Bouwen van de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over aanvoer van bouw materiaal etc. Het doel hiervan is om de overlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk te houden.

Het is in het stadium van de bestemmingsplanprocedure, waarin slechts de planologische situatie wordt vastgelegd en geen uitvoeringszaken zijn opgenomen, te vroeg om hierover al duidelijkheid te hebben.

Reactie c

Tot slot wil inspreker weten hoe het wordt geregeld met schade door werkzaamheden. Moeten er palen worden geheid i.v.m. het souterrain? En wordt vooraf bekeken of er reeds bestaande schade is, zodat achteraf de "meer"schade bepaald kan worden?

Commentaar

De aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren heeft (meestal) een CAR-verzekering (Construction All Risks-verzekering). Dit is een verzekering die dekking biedt tegen materiële schade die kan ontstaan tijdens de bouw. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid, welke losstaat van deze bestemmingsplanprocedure. De vraag van inspreker of vooraf bekeken wordt of er reeds bestaande schade is, om zodoende eventuele 'meer'schade te kunnen bepalen, kan dan ook het beste aan de aannemer gesteld worden.

Tijdens de bouw zal er niet worden geheid, nu er een betonplaat met vorstrand wordt gestort. Voor meer informatie over de bouw en uitvoering wordt verwezen naar de aannemer/initiatiefnemer.

Bijlage I Vigerende bestemmingsplannen

Plan in hoofdzaken 1945 (10.)

Besluit B&W, waarnemende de bevoegdheid van de gemeenteraad d.d. 1 maart 1945, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 maart 1946, onherroepelijk d.d. 11 april 1946.

Uitbreidingsplan 's-Hertogenbosch Oost 1945 (2.A.)

Besluit B&W, waarnemende de bevoegdheid van de gemeenteraad d.d. 1 maart 1945, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 maart 1946, onherroepelijk d.d. 11 april 1946.

Partiële Wijziging Oost 1945 / gedeelte Lucas van Leijdenstraat - Graafseweg - Aartshertogenlaan - Pijnappelstraat (2.A.1.)

Besluit B&W d.d. 16 december 1952, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 maart 1953, onherroepelijk d.d. 9 april 1953.

Partiële wijziging Aawijk-noord (2.B.1.)

Raadsbesluit d.d. 30 november 1959, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 maart 1960, onherroepelijk d.d. 21 april 1960.

Landelijk gebied, 1e herziening (124.A.1.)

Raadsbesluit d.d. 20 december 1973, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 november 1974.

Hintham-noord (115.A.)

Raadsbesluit d.d. 17 april 1975, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 juni 1976.

Hintham-noord, 1e herziening (115.A.1.)

Raadsbesluit d.d. 11 mei 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 december 1978.

Hintham-noord, 3e herziening (115.A.3.)

Raadsbesluit d.d. 14 november 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 juni 1986.

Hintham-noord A (115.A.6.)

Raadsbesluit d.d. 5 september 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 mei 1986.

Hintham-noord B (115.A.7.)

Raadsbesluit d.d. 10 mei 1984, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 19 december 1984.

Hintham-noord 1997 (115.A.8.)

Raadsbesluit d.d. 16 juli 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21 maart 2000.

Hintham-zuid, 1e herziening (115.B.1.1.)

Raadsbesluit d.d. 8 oktober 1981, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 mei 1982.

Hintham-zuid, 2e herziening (115.B.2.)

Raadsbesluit d.d. 12 januari 1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 4 augustus 1989.

Christiaan Kannemanstraat-west (115.B.3.)

Raadsbesluit d.d. 2 juli 1981, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 december 1981.

Hintham-zuid, herziening Jan Heijmanslaan (115.B.4.)

Raadsbesluit d.d. 14 september 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 15 november 1995.

Voormalige Annaschool e.o. (De Hoge Schans) (115.B.5.)

Raadsbesluit d.d. 9 april 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 14 juli 1992.

Pastoor van Thiellaan / Hintham (115.B.6.)

Raadsbesluit d.d. 26 november 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 februari 2003.

Bijlage II Verslag inspraakavond 17 april 2008

Verslag van de inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Hintham.

17 april 2008, 19.30 uur

Educatief Centrum Hintham, Vincent van Goghlaan 28, Hintham.

Aanwezig:

Gemeente 's-Hertogenbosch:

De heer G. Snijders, wethouder van ruimtelijke ordening en sociale zaken, voorzitter

Mevrouw E. Kolkman, jurist bij de afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

De heer M. van der Velden, stedenbouwkundige bij de afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Aantal belangstellenden: ongeveer 35

Wethouder Snijders heet de aanwezigen van harte welkom. Hij stelt de mensen achter de tafel voor.

Hij licht toe waarom er een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld voor Hintham. De gemeenteraad heeft op 15 mei 2003 besloten om alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren en voor de gebieden waar geen bestemmingsplan is er een te maken. Verder moeten alle gemeenten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking treedt, actuele bestemmingsplannen hebben en deze ook actueel houden. Op 1 juli 2013 moet alles gereed zijn. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening verplicht verder tot standaardisering van de bestemmingsplannen en ze moeten digitaal beschikbaar zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan Hintham is digitaal beschikbaar op de site van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Op basis van de gemeentelijke Inspraak verordening ligt het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 31 maart 2008 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage in het Stadskantoor. Binnen deze termijn heeft iedereen de mogelijkheid zijn of haar zienswijze over dit voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling aan het college (postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch) kenbaar te maken.

Uitleg voorontwerpbestemmingsplan

De heer Van der Velden geeft een presentatie over het bestemmingsplan Hintham. Het plan geldt zowel voor Hintham-Noord als Hintham-Zuid. Hij legt uit wat een bestemmingsplan is en dat het bestaat uit een toelichting, plankaart en voorschriften. In de toelichting wordt een beschrijving van het ruimtelijk, functioneel en planologisch karakter van het plangebied gegeven. Verder zijn o.a. opgenomen de relevante beleidskaders en een beschrijving van de juridische opzet. Hij geeft de belangrijkste bestemmingen aan die in het plan zijn opgenomen. Elke bestemming bepaalt voor de betreffende gronden hoe deze gebruikt en bebouwd mogen worden.

De heer Van der Velden laat vervolgens zien hoe de plankaart is opgebouwd. Globaal bestaat deze uit verschillende bestemmingen met daarin opgenomen bouwvlakken en aanduidingen. Met behulp van de voorschriften kan men zien wat ter plekke is toegestaan.

Het bestemmingsplan Hintham is in hoofdzaak een beheersplan, omdat het de situatie vastlegt zoals die nu feitelijk bestaat. Bestaande functies zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, dienstverleningen, sport en recreatie krijgen een bestemming die overeenkomt met het huidige gebruik.

Er zijn drie uitzonderingen. Dat zijn de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Pastoor van Thiellaan, de herontwikkeling van het landgoed Zuiderbosch aan Hintham 152 en de verplaatsing van de scoutinglokalen aan de Vliertsesteeg. De heer Van der Velden informeert de aanwezigen over deze drie ontwikkellocaties.

Uitbreiding Winkelcentrum

Voor het winkelcentrum wordt een uitbreiding mogelijk. Aan de achterzijde mag met ongeveer 5 meter worden uitgebreid. Aan zijde van de Jan Heijmanslaan mag het winkelcentrum onder de luifel met 3 meter uitbreiden. Rond de inrichtingsplannen van het parkeerterrein en het openbare gebied van het winkelcentrum volgt nog een aparte inspraakbijeenkomst.

Villa Zuiderbosch

Vervolgens licht hij de geplande ontwikkeling van Villa Zuiderbosch toe. Stedenbouwkundig en Landschapsbureau Lubbers heeft namens de toekomstige eigenaar, de heer van Deursen bij de gemeente een nieuw inrichtingsplan voorgelegd en gevraagd of het mogelijk is om het gebied een andere bestemming te geven. Het gebied heeft momenteel de bestemming Bedrijven. Het terrein wordt meer ommuurd, waardoor er meer een rustplek wordt gecreëerd. Het hek aan de voorkant blijft bestaan. De tuin blijft gehandhaafd en wordt mooi opgeknapt. De villa wordt in overleg met de gemeente en Rijksmonumentenzorg gerestaureerd waarbij enkele lelijke delen worden weggehaald en een deel wordt aangebouwd. In de tuin wordt een paviljoenachtig gebouw gebouwd wat bij de kantoorfunctie hoort. Verder worden kantoren gebouwd op enige afstand van de villa. Het park loopt in de toekomst weer achter de villa door.

In het bestemmingsplan krijgt het park de bestemming 'Groen'. De Villa en de kantoren krijgen de bestemming 'Kantoren'.

Op een vraag uit de zaal antwoordt de heer Van der Velden dat de huidige volkstuinen gehandhaafd blijven.

In het huidige bestemmingsplan mag bedrijfsbebouwing worden opgericht tot een hoogte van 7 meter (incl. 10% vrijstellingmogelijkheid = 7,7 m). De eerste twee bouwlagen van de nieuwe bebouwing komen hiermee overeen. De bebouwingshoogte loopt in het nieuwe bestemmingsplan tot 11 meter voor max. 20% van het 'achterste' (gezien vanuit de woonbebouwing op de Tweeberg) bouwvlak.

Er is over de plannen al gesproken met de bewoners van de Tweeberg. Het plan is naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen aangepast. De grens van de bebouwing aan de westzijde van de ontwikkeling, ter hoogte van de woningen aan de Tweeberg 18 t/m 44, is inmiddels 3 meter terug komen te liggen. Dit betekent derhalve 3 meter verder verwijderd van de perceelsgrenzen van genoemde woningen als in eerste instantie het geval was. Bovendien is de bouwhoogte van de bebouwing aan de westzijde aangepast. De eerste 3 meter aan bebouwing zal bestaan uit maximaal één bouwlaag van 3,75 meter. Na deze 3 meter komt een strook van 7 meter waarin een tweede bouwlaag wordt toegestaan met een maximale hoogte van 7,5 meter.

Aan de noordzijde van de ontwikkeling, ter hoogte van de woningen aan de Tweeberg 12 en 14, is het plan eveneens aangepast. Hier is de grens van de kantoorbebouwing 6 meter terug komen te liggen. De grens van de bebouwing ligt nu bijna op de grens waar thans de bedrijfsloodsen zijn gevestigd.

De gemeente geeft aan de eigenaar de wens te kennen om het park openbaar te maken.

Scouting Vliertsesteeg

Het gebouw van de scouting wordt verplaatst naar de voormalige kleedlokalen van BVV. De plaats waar nu het houten scoutinggebouw staat, wordt bestemd als 'groen'.

Hierna is er een pauze.

Vragen/inspraakreacties

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de belangstellenden in de zaal.

-: vragen/inspraakreactie

*: antwoord/toelichting gemeente

Uitbreiding Winkelcentrum

-: Mevrouw Vervoordeldonk, J. van Delftstraat 18 vraagt hoe zeker het is dat van het speelveld aan de achterzijde van het winkelcentrum helemaal niets afgaat als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum. Staat dat onherroepelijk vast of kunnen de omwonenden later verrast worden?

*: De heer Van der Velden licht toe dat van het speelveld helemaal niets wordt afgehaald. Die zekerheid wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. Als in de toekomst blijkt dat er toch grond nodig is van het speelveld, moet het bestemmingsplan op dit punt worden gewijzigd. Hiervoor zal dan weer een procedure met bijbehorende rechtsbeschermingsmiddelen gevoerd moeten worden.

-: Mevrouw Vervoordeldonk vraagt verder of er wel voldoende rekening gehouden is met het lossen en keren van grote vrachtwagens.

*: Het lossen en keren van de vrachtauto's wordt nog apart bezien in het kader van het plan voor de inrichting van het openbaar gebied.

Villa Zuiderbosch

-: De bewoners van de Tweeberg lichten toe dat er een informatiebijeenkomst is geweest met bureau Lubbers. In die bijeenkomst werd verteld dat het gebied wordt opgeknapt. Bureau Lubbers heeft ook een mooi plan gemaakt. De bewoners zijn echter van mening dat niemand baat heeft bij het opknappen van het gebied.

De bebouwing moet op een afstand gehouden worden van de villa, terwijl hier alleen mensen overdag werken. Het wordt echter wel mogelijk gemaakt om een muur van 11 meter hoog te bouwen voor de woningen aan de Tweeberg, waar ongeveer 50 mensen wonen. Nu hebben de woningen vrij uitzicht op de bomen. Hiervoor in de plaats komt een muur van 11 meter hoog. Het oude bestemmingsplan liet een hoogte toe van 7 meter. Dat is voor de bewoners van de Tweeberg een hoogte die minder erg is dan de hoogte die nu wordt toegestaan.

De bewoners zijn van mening dat er geen derde bouwlaag mag komen en dat hun belangen goed moeten worden afgewogen.

Denkt de gemeente vanuit de bedrijven en niet vanuit de mensen die er wonen? Het terrein wordt weggegeven. Er is aan de bewoners van de Tweeberg aangeboden om een achteringang te realiseren, terwijl de mensen al een achteringang hebben. Hoe kan het dat dit niet bekend is? Hoe kan het zijn dat dit aangeboden wordt, terwijl iedereen een achteringang heeft? Hoe goed is dit plan voorbereid?

Hoedemakers heeft ook al een hoge muur gebouwd die voor de omwonenden niet mooi is. De hele omgeving is voor de bewoners sterk veranderd. De bewoners hebben het gevoel dat ze veel ingeleverd hebben. De woonwijk wordt Industrierrein. Er zou meer naar de mensen moeten worden gekeken.

*: Wethouder Snijders zegt toe dat hij met de heer Van Deursen zal overleggen.

Hij gaat vragen of in ieder geval overdag het park vrij toegankelijk kan worden gemaakt.

Hij zegt dat naar aanleiding van de opmerkingen die gegeven zijn op de door de ontwikkelaar georganiseerde informatieavond, de bebouwing op een grotere afstand van de woningen aan de Tweeberg is gepland. Die toezegging is gedaan en is verwerkt in het plan.

*: Wethouder Snijders zegt dat in de onderhandelingen met de ontwikkelaar de belangen van de bewoners van de Tweeberg nadrukkelijk in het oog worden gehouden.

-: Een bewoner aan de Tweeberg vraagt hoe het percentage, waarbij een hoogte van 11 meter wordt toegestaan, tot stand is gekomen. Wie heeft dat percentage op 20% bepaald?

*: De heer Van der Velden antwoordt dat de gemeente het percentage heeft bepaald.

-: Is er een norm voor het aantal werkplekken dat er komt? Er bestaat de zorg dat er te weinig parkeerruimte beschikbaar komt en dat werknemers hun auto in de wijk gaan parkeren.

*: De heer Van der Velden vertelt dat er alleen een parkeernorm is die is vastgelegd in de gemeentelijke parkeernota. Die gaat uit van het aanleggen van een aantal parkeerplaatsen per m² kantoor. Hier moet de ontwikkelaar aan voldoen op eigen terrein.

-: Als er te weinig parkeerplaatsen worden gemaakt, kan er dan toch geparkeerd worden in het park?

*: Wethouder Snijders antwoordt dat het park de bestemming 'groen' heeft. Het mag niet ingericht worden als parkeerplaatsen. De gemeente zal, indien nodig, handhavend optreden.

-: De toegangsweg naar de parkeerkelder loopt via het park. Waarom staat deze weg niet ingetekend? Voorgesteld wordt om de weg in de tekenen op de plankaart. Dat is duidelijker.

*: De heer Van der Velden antwoordt dat de aanleg van deze toegangsweg is geregeld in de voorschriften van het bestemmingsplan. Binnen het groen kan er in beperkte mate een ontsluitingsweg worden aangelegd. Bezien wordt of de weg wordt ingetekend op de plankaart.

-: Blijven de volkstuinten gehandhaafd?

*: De heer Van der Velden antwoordt dat de volkstuinten in het nieuwe bestemmingsplan ook de bestemming volkstuinten hebben gekregen.

Scouting Vliertsesteeg

-: De heer Stoop vraagt wie de initiatiefnemer is van de verplaatsing van het Scoutinggebouw.

*: Scouting is initiatiefnemer.

-: Een mijnheer vraagt of een van de toegangen richting de Scouting voor autoverkeer kan worden afgesloten. Dit is in het belang van de veiligheid van spelende kinderen daar.

De heer Spierings zegt dat dit punt in overleg met Scouting besproken kan worden in de commissie Verkeerszaken.

*: De afspraak wordt gemaakt dat de Wijkraad dit punt aan de orde brengt in een overleg met de gemeente.

Overige zaken

-: Een mijnheer heeft in de krant gelezen dat het Shell-station gesitueerd zou worden aan de Structuurweg. Is de komst van het Shell-station mogelijk, ook als dit bestemmingsplan is vastgesteld?

*: Wethouder Snijders licht toe dat de gemeente dit gebied vrij wil houden en in de toekomst wil bezien wat met dit gebied verder gebeurt. Dit zal dan ook het antwoord zijn als er een verzoek komt om een Shell-station te realiseren aan de Structuurweg.

Er kan echter nooit een spijkerharde garantie worden gegeven, omdat zaken niet voor de eeuwigheid kunnen worden vastgelegd.

-: Het Annapark wordt slecht onderhouden. In hoeverre bestaat een zorgplicht voor dat natuurgebied?

*: Wethouder Snijders zegt dat hij contact opneemt met de eigenaar. Er mag zeker geen gevaarlijke situatie ontstaan.

-: De heer Spierings zegt dat er een aantal jaren geleden een plan was om de bejaardenwoningen aan de Josselin de Jongstraat te slopen. Als dat zou gebeuren, mogen er dan meerdere lagen woningen op die plaats worden gebouwd?

*: Wethouder Snijders antwoordt dat in het bestemmingsplan de huidige hoogte wordt vastgelegd. Mocht De Kleine Meierij ooit met een bouwplan komen, moet daar opnieuw naar gekeken worden. Op dit moment zijn er geen concrete bouwplannen, die in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. In de toekomst kan dat op die locatie wel gebeuren. Dan wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan gemaakt of een ontheffingsprocedure gevoerd met bijbehorende rechtsbeschermingsmiddelen op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Procedure

Tot slot vertelt mevrouw Kolkman welke procedure verder gevolgd zal worden. De inspraakreacties en de reacties uit vooroverleg (van o.a. rijkswaterstaat, provincie) worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan zal opnieuw 6 weken ter visie worden gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met dit plan is het belangrijk tijdens de ter visie legging een zienswijze in te dienen om rechten niet te verliezen. Na ontwerp zal het bestemmingsplan door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan uiteindelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling van de Raad van State.

De voorzitter bedankt vervolgens iedereen voor de komst en inbreng en sluit de avond om 21.20 uur.

