



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
Zorgcentrum
Hintham



behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 28 NOV. 2006

Mij bekend,
hoofd bureau

1117785

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

Bestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham'

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

Bijlage No:

21-12-2004

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

Inhoud

A	Toelichting	7
1.	Aanleiding en doel	9
1.1	Aanleiding en doel van het plan	9
1.2	Beleidskader	9
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	10
2.	Huidige situatie	13
2.1	Ruimtelijke opbouw	13
2.2	Functionele opbouw	16
2.3	Archeologie	18
2.4	Cultuurhistorie	19
2.5	Vigerende bestemmingsplannen	19
3.	Planologisch kader	21
3.1	Ruimtelijke Structuurvisie	21
3.2	Woonbeleid 2001	23
3.3	Landschapsvisie/nota 'Bomen in de stad'/Structureel groenplan	25
3.4	Horecabeleid	26
3.5	Accommodatiebeleid	27
4.	Programma	29
4.1	Wonen en zorg	29
4.2	Sociaal cultureel centrum	29
4.3	Commerciële activiteiten	30
4.4	Parkeerbehoefte	30
4.5	Verkeersintensiteit	31

5.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bebouwing	34
5.3	Openbare ruimte	35
5.4	Verkeer	35
5.5	Sociale veiligheid	36
6.	Planbeschrijving	37
6.1	Hoofdstructuur	37
6.2	Bebouwing	38
6.3	Groen en water	40
6.4	Verkeer	40
6.5	Sociale veiligheid	42
7.	Milieuaspecten	43
7.1	Bodem	43
7.2	Hinder	44
7.3	Luchtkwaliteit	44
7.4	Wet Geluidhinder	44
7.5	Verkeer	47
7.6	Afval	47
7.7	Integraal waterbeheer	47
7.8	Energie	47
7.9	Duurzaam bouwen	48
8.	Civiel-technische aspecten	49
8.1	Riolering, kabels en leidingen	49
8.2	Watertoets	50
8.3	Grondgesteldheid	50
8.4	Bouwpeil	51
9.	Financieel-economische uitvoerbaarheid ⁹	53
10.	Bestuurlijk/juridische paragraaf	55
11.	Vooroverleg en inspraak	59
11.1	Inleiding	59
11.2	Beantwoording overlegreacties	59
11.3	Beantwoording inspraakreacties	65
B.	Voorschriften	v-1
I.	Paragraaf	v-3
	Inleidende bepalingen	v-3
	Artikel 1 – Begripsbepalingen	v-3
	Artikel 2 – Wijze van meten c.q. berekenen	v-8

II.	Paragraaf	v-9
	Bestemmingsregeling	v-9
	Artikel 3 – Wonen (W)	v-9
	Artikel 4 – Gemengde doeleinden (GD)	v-16
	Artikel 5 – Groenvoorziening (G)	v-18
	Artikel 6 – Verkeer en verblijf (Vv)	v-20
	Artikel 7 – Water (Wa)	v-22
III.	Paragraaf	v-23
	Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden	v-23
	Artikel 8 – Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-23
	Artikel 9 – Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen	v-24
IV.	Paragraaf IV	v-25
	Algemene bepalingen	v-25
	Artikel 10 – Bepaling ter algemene bescherming van het plan	v-25
	Artikel 11 – Overgangsbepalingen	v-26
	Artikel 12 – Strafrechtelijke bepaling	v-27
	Artikel 13 – Slotbepaling	v-28
C.	Staat van Inrichtingen	v-29
D.	Bijlagen	b-1
	Bijlage 1	b-3
	Verslag Inspraakavond	b-3
	Bijlage 2	b-9
	Nader bodemonderzoek ter hoogte van de Vincent van Goghlaan te 's-Hertogenbosch (separaat)	b-9
	Bijlage 3	b-11
	Bezonningsdiagrammen	b-11
	Bijlage 4	b-17
	Akoestisch onderzoek laad- en losactiviteiten	b-17
E.	Plankaart	b-101

Toelichting

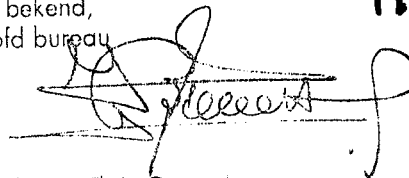
A

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

28 NOV. 2006

Mij bekend,
hoofd bureau

1117785



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

Aanleiding en doel

1

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Dimens, stichting voor verlenen van diensten in zorg en wonen, en woningbouwcorporatie De Kleine Meierij willen gezamenlijk een nieuw zorgcentrum ontwikkelen in Hintham op de plaats waar nu het sociaal cultureel centrum De Biechten en een sportzaal gesitueerd zijn. De Biechten, de bibliotheek, het zorgcentrum, de thuiszorg, de zorgwoningen alsmede een ouderensteunpunt met eventueel een seniorenrestaurant, kunnen gebruik maken van elkaars faciliteiten. Naast deze onderdelen worden er ook circa 96 vrije sectorwoningen in de vorm van appartementen opgenomen.

Doel van het bestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham' is om een flexibel en adequaat ruimtelijke ordeningsinstrumentarium te bieden om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren die tot een intensivering en meerwaarde ten opzichte van de bestaande situatie leiden. Door het concentreren van verschillende functies met grote onderlinge uitwisselbaarheid ontstaat een geïntegreerd en compact plan.

1.2 Beleidskader

In opdracht van De Herven en Mariaoord heeft Croonen Adviseurs b.v. een locatieonderzoek gedaan naar een plek voor een nieuw op te richten zorgcentrum. Uit dit onderzoek kwam de locatie de Biechten naar voren.

In 1996 heeft de gemeente in beginsel ingestemd met de uitkomst van het locatieonderzoek en medewerking toegezegd

om de haalbaarheid verder uit te werken. In juni 2001 heeft de gemeenteraad een intentieovereenkomst vastgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

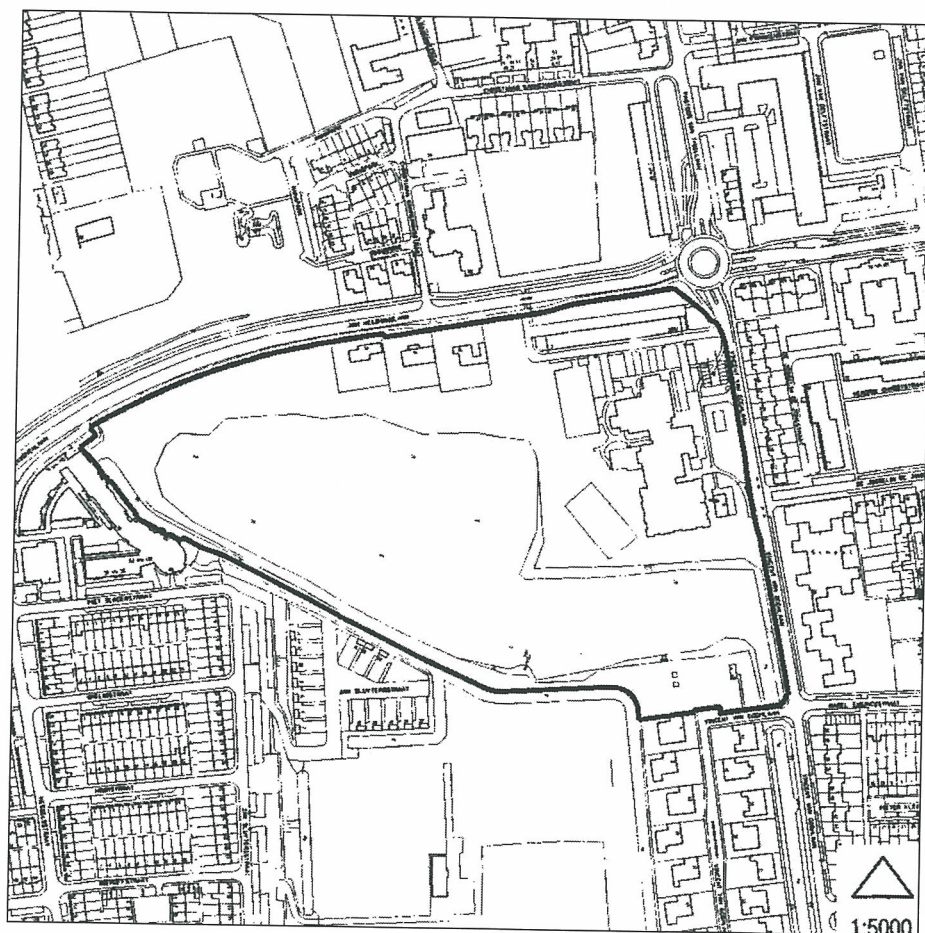
Het voorliggende bestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham' heeft betrekking op het gebied dat globaal wordt begrensd door de straten Jan Heijmanslaan en Vincent van Goghlaan en de waterloop ten zuiden van het IJzeren Kind. Het plangebied is gelegen ten oosten van het historische centrum van 's-Hertogenbosch.



situering van het plangebied

De bestaande woningen en appartementen met huisnummers 1a tot en met 61 aan de Jan Heijmanslaan zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voor deze woningen en appartementen is in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd.

De begrenzing van het plangebied is op onderstaand kaartje aangegeven.

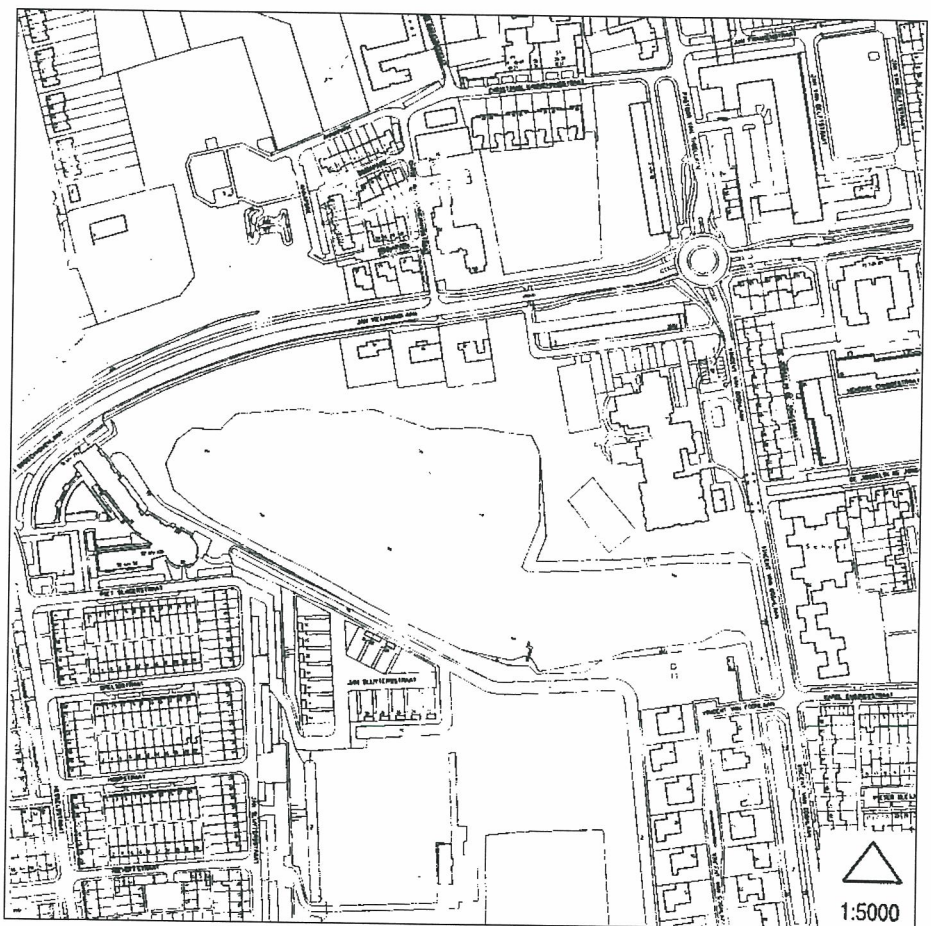


begrenzing van het plangebied

Huidige situatie

2

2.1 Ruimtelijke opbouw



kadastrale kaart huidige situatie

In en rondom het plangebied zijn verschillende ruimtelijke aspecten te onderscheiden, te weten: groen en water, bebouwing en verkeer. Hieronder zijn deze aspecten beschreven voor het plangebied en zijn directe omgeving.

Groen en water

De plas het IJzeren Kind heeft een grote uitstraling naar de omgeving van deze plas. Langs de zuidzijde van de plas is een wandelpad aanwezig. De plas wordt begrensd door een parkzone waarin grote bomen aanwezig zijn die het parkkarakter versterken. Het park ligt enigszins besloten. Aan de noordwestzijde en zuidoostzijde grenst het park aan een doorgaande route. De aanwezigheid van het park en de waardevolle doorzichten naar de plas verhogen de belevingswaarde langs deze route en de omliggende woongebieden.

Aan de noordzijde grenst het park aan de Jan Heijmanslaan en aan de drie grondgebonden woningen die aan deze weg gelegen zijn. Tussen de achterzijden van deze woningen en de plas is een brede parkzone aanwezig waardoor de woningen het recreatieve gebruik van de plas niet verhinderen.

Aan de zuidzijde van de plas, aan de zijde van de Vincent van Goghlaan, is een waterbergende voorziening geplaatst.

Ten zuiden van het IJzeren Kind zijn sportvelden aanwezig en ten noorden, aan de noordzijde van de Jan Heijmanslaan, is een groen speelterrein aanwezig, het Annapark. Tezamen met de Oosterplas, ten zuiden van de sportvelden, vormen deze groene ruimten een groene lob in de stad. Deze lob is duidelijk te herkennen op de kaart 'Situering van het plangebied' in paragraaf 1.3. en op de kaart 'Situatie rond 2000' in paragraaf 2.3.

Ten noorden van het IJzeren Kind staan drie grondgebonden woningen, in twee lagen met platte daken, die zich oriënteren naar de Jan Heijmanslaan. Ten oosten van deze vrijstaande woningen is een flatgebouw aanwezig in 4 lagen, met een plat dak, met op de eerste laag de entree en bergingen van de appartementen aan de zuidzijde, en garageboxen aan de noordzijde.

Ten oosten van de plas is in de huidige situatie het sociaal-cultureel centrum De Biechten gesitueerd aan de Vincent van Goghlaan. Dit complex zal in de toekomstige situatie gesloopt worden. Aan de overzijde van dit complex, aan de Vincent van Goghlaan, zijn grondgebonden woningen aanwezig, overwegend in twee lagen met een plat dak.

Ten zuiden van deze woningen is het Educatief Centrum Hint-ham gerealiseerd.

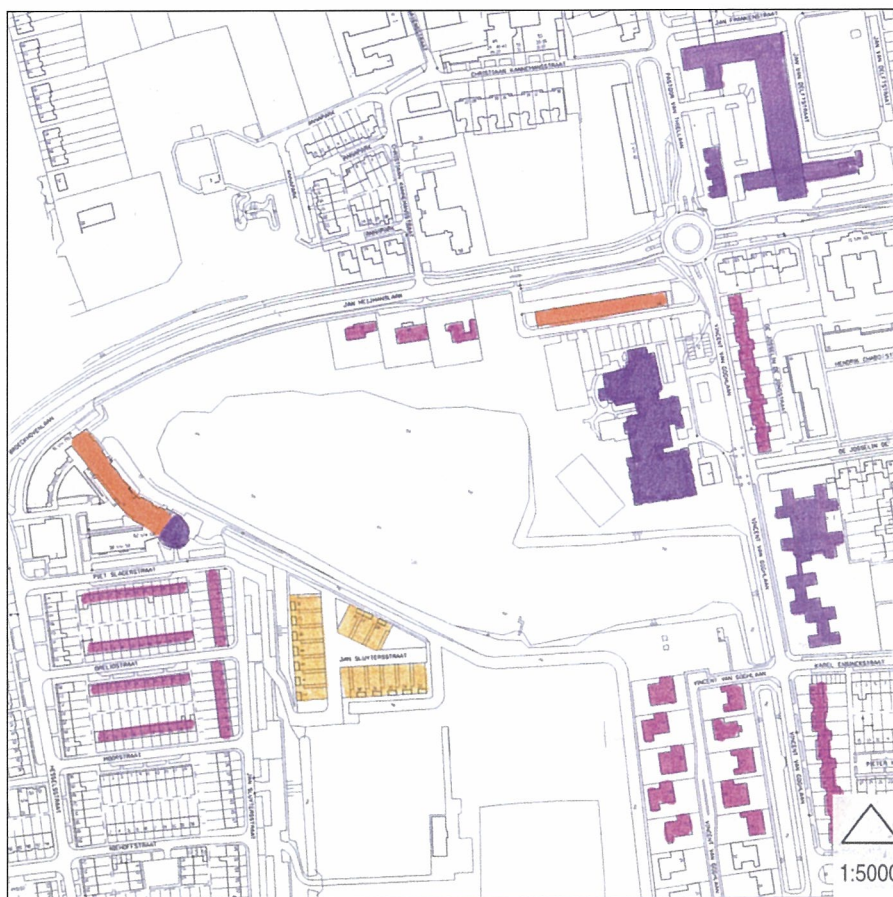


foto's huidige situatie

Ten zuiden van de plas zijn aan de zijde van de Vincent van Goghlaan éénlaagse bungalows aanwezig met platte daken en ten westen van de sportvelden, een terrein met chaletwoningen en woonwagens in één laag. Ten oosten van het plangebied is een vijflaags appartementen gebouw gesitueerd.

Legenda:

-  grondgebonden woningen
-  niet-grondgebonden woningen
-  chaletwoningen/ woonwagens
-  voorzieningen



bebouwingstypologieën

Verkeer

De Jan Heijmanslaan is een wijkontsluitingsweg met een breed profiel. Deze laan ontsluit het plangebied richting het centrum van Den Bosch (west) en de rijksweg A2 (oost).

2.2 Functionele opbouw

Globaal zijn er in de huidige situatie vier functies aanwezig in het plangebied, te weten recreatie, wonen, voorzieningen en verkeer.



functies

Het park inclusief de plas heeft een recreatieve functie. Ten noorden van de plas, aan de Jan Heijmanslaan concentreert zich de woonfunctie en ten oosten van de plas zijn maatschappelijke functies gevestigd in het sociaalcultureel centrum De Biechten (inclusief de naastgelegen sporthal).

In de directe omgeving van het plangebied zijn naast woningen ook enkele voorzieningen aanwezig, zoals het winkelcentrum Pastoor van Thiellaan.

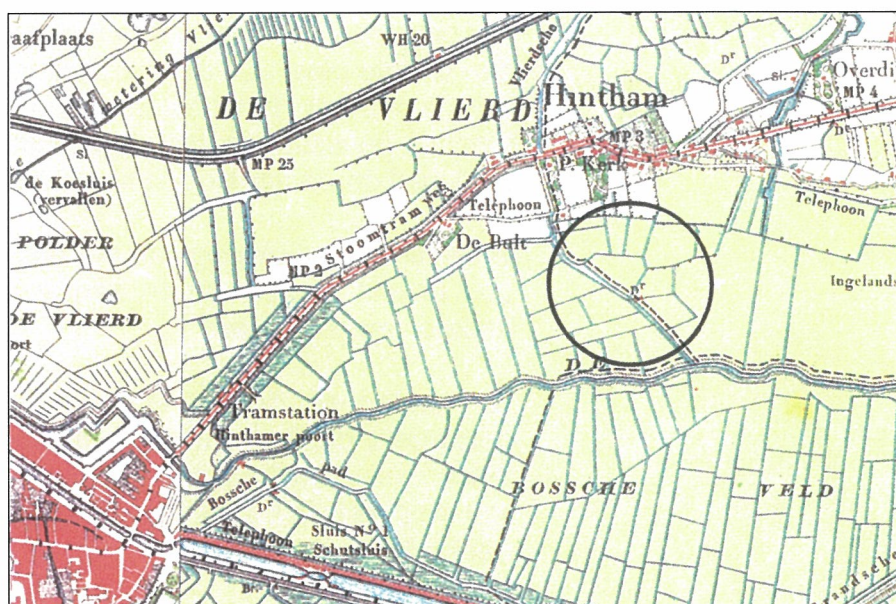
Ten oosten van de plas is een educatief centrum (voorziening) gesitueerd dat bestaat uit twee scholen, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, kinderopvang en een sportzaal. Ten westen van de plas is in de huidige situatie een kinderdagopvang (voorziening) aanwezig.

2.3 Archeologie

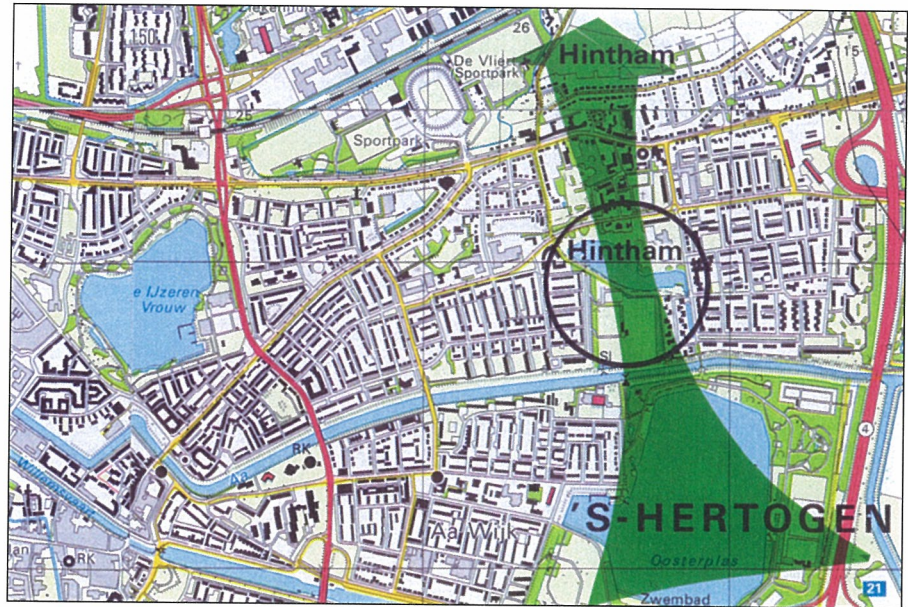
Het gebied rond het cultureel centrum de Biechten bevindt zich in het oorspronkelijke stroomgebied van een natuurlijke beek behorend bij het afvoersysteem van de Aa. Langs dit kleine riviertje hebben zich in het lage gedeelte beekafzettingen afgezet.

Langs de beek bevinden zich de begeleidende oeverwallen. Deze waren door hun ligging, hoog en droog en dicht bij het water, uitermate geschikt voor bewoning. Met name vanaf de ijzertijd zijn dit soort terreinen intensief bewoond geweest. Ook bewoning uit vroegere perioden is niet uit te sluiten. Het is niet duidelijk of het terrein van de Biechten en omgeving behoort tot hoge zand of tot de lager gelegen beekdalafzettingen.

Op de geomorfologische kaart ligt het terrein aan de rand van een dekzandgordel en heeft de potentie om in de prehistorie bewoond te zijn geweest. Na proefboringen bleek het echter niet waarschijnlijk dat deze plek bewoond is geweest. Het beeld van de ondergrond doet vermoeden, dat de locatie in het stroomgebied van de Aa ligt, wat ook op de geomorfologische kaart te zien is. De locatie ligt op de overgang van de dekzandrug en het lager gelegen stroomdal.



situatie rond 1900



Situatie rond 2000

2.4 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt ten zuiden van de belangrijke hoofdweg van 's-Hertogenbosch naar Grave. Van de oorspronkelijke verkaveling resteert thans niets meer. Het IJzeren Kind is een zandgat dat in de twintigste eeuw is aangelegd ten behoeve van zandwinning voor woningbouw in dit deel van de stad.

2.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hinham-Zuid, 1e herziening'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 1981 en door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 18 mei 1982.

Planologisch kader

3

3.1 Ruimtelijke Structuurvisie

Het belangrijkste uitgangspunt in de Ruimtelijke Structuurvisie is het streven naar een contrastrijke, compacte en complete stad. Alle nieuwe ontwikkelingen zouden invulling moeten geven aan dit streven. Contrastrijk wil zeggen dat er gestreefd wordt naar ruimtelijke contrasten in de stad volgens het 'mal-contramal'-principe.

Zorgvuldig ruimtegebruik, synergie van functies en spannende confrontaties zijn daarbij de uitgangspunten. Er zal een voldoende gevarieerd aanbod aan woonkwaliteiten afgestemd op een diversiteit aan leefstijlen en meer menging van functies moeten komen; voldoende keuzemogelijkheden voor het wonen door realisatie van een meer gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus met een eigen karakter.

De compacte stad houdt in dat de interne samenhang van de stedelijke structuur wordt vergroot. De stad wordt met name verdicht langs de hoofdontsluitingsstructuur; de stedelijke en wijkverbindingssassen. Hier vindt ook meer functiemenging plaats om de aangrenzende, vaak eenzijdige woonbuurten te doorbreken. Er wordt gestreefd naar een compleet voorzieningepakket passend bij de te onderscheiden schaalniveaus en naar een compleet pakket aan woonmilieus. Onder de noemer 'Op weg naar leefbaarheid door variatie en menging' is de ambitie uitgesproken voor meer afwisseling in het woningaanbod door in verschillende prijssegmenten en voor diverse leefstijlen en specifieke groepen te bouwen, bijvoorbeeld ouderen en alleenstaanden.

Ontwikkeling van stedelijke verbindingssassen vormt, in samenhang met de straalsgewijze stadsuitleg, een belangrijk onderdeel van de Ruimtelijke Structuurvisie. Door verdichtingen en transformaties langs deze assen te bevorderen en duidelijk doorgaande routes te creëren kunnen zij samen met reeds bestaande uitvalswegen belangrijke ruimtelijke dragers van de stadsdelen gaan vormen en de samenhang van de stedelijke hoofdstructuur verhelderen.

Op een lager schaal niveau worden in de grotere wijken, mede ter regulering van functiemenging in de wijken, 'wijkverbindingssassen' ontwikkeld. Deze assen zullen hierdoor vooral de grotere wijken ruimtelijk nader structureren als bescheiden ruimtelijke dragers op wijkniveau. (hoofd kaart 14 verbindingssassen) en bieden mogelijkheden voor meer dynamiek in de wijken. Zij worden zoveel mogelijk gekoppeld aan scholen, buurt- en wijkcentra.

Langs dergelijke assen wordt de mogelijkheid geboden, zones te creëren voor kleinere buurtvoorzieningen en kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid. Dit vergroot de kans op doorbreking van het 'slaapwijk' karakter van de jongere woonwijken. Het verlevendigen van deze wijken gebeurt ook door het verruimen van voorschriften ten aanzien van thuiswerken.

Verbindingsassen gaan op deze wijze bijdragen aan een grotere mix van woonfuncties met voorzieningen, werk-, en recreatieve functies in de huidige té monofunctionele woonwijken en bedrijventerreinen.

De visie richt zich primair op het accommoderen van nieuwe ruimteclaims in samenhang met de huidige stedelijke bebouwing, gecombineerd met zuinig en efficiënt ruimtegebruik en een intensivering in gebruik van bestaande (infra)structuur. Behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en om de stad is daarbij belangrijk uitgangspunt. Het zorgcentrum is zo'n nieuwe ruimteclaim die vraagt om een goede accommodatie in de stad. Het vraagt om een levendige locatie in de stad, niet afgezonderd maar goed bereikbaar en dichtbij voorzieningen.

De locatie voor het zorgcentrum bevindt zich in de Rosmalense vleugel. In de jaren '60 is het dorp Hintham aan de zuidzijde sterk uitgebreid met een grootschalige stedelijk aandoende wijk, typerend voor de jaren '60. De wijk kent een mix van koop- en huurwoningen, waarbij de laatste grotendeels in de vorm van grote flatgebouwen. Dit gedeelte vormt een dynamisch beheer gebied. Het Mgr. Van Roosmalenplein blijft het belangrijkste buurtwinkelcentrum, dat wordt uitgebreid met wonen, kleine bedrijvigheid en voorzieningen. Dit ondersteunt de ontwikkeling van het tracé Jan Heijmanslaan/Van Broeckhovenlaan tot wijkverbindingssas.

Ook de ontwikkeling van het zorgcentrum Hintham bij het IJzeren Kind in combinatie met sociaal-culturele voorzieningen sluit hier goed op aan. Er wordt gestreefd naar verdichting, stedelijkheid en naar functiemenging.

De stedelijke groenstructuur bestaat uit lange lijnen (nat en droog) die door de stad lopen, naast brede of grotere plekken zoals de parken en zandwinplassen. De lange lijnen, de parken en zandwinplassen, die tot in het centrum van de stad reiken, verbinden het stedelijk groen met het groen om de stad.

Het vele water in 's-Hertogenbosch is vaak slecht zichtbaar door het lage peil of wordt door hagen of steile taluds aan de beleving onttrokken. Door aanpassing van de openbare ruimte en het aanleggen van minder steile oevers kan het water dichterbij gebracht worden.

3.2 Woonbeleid 2001

In de 'Notitie Woonbeleid 2001' (in juni 2001 door de gemeenteraad vastgesteld) staat het volkshuisvestelijk kader, het gemeentelijk woonbeleid, verwoord. Het belangrijkste beleidsuitgangspunt is het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Dat betekent dat zowel qua woningtypologie, eigendomsvorm en prijsklasse als qua huisvestingsmogelijkheden van verschillende doelgroepen sprake moet zijn van variatie. Naast het komen tot een gevarieerd woningaanbod is een aantal doelen of speerpunten in de genoemde woonbeleidsnotitie vastgesteld. Deze doelen komen voort uit de ambitie 'Het bieden van gedifferentieerde huisvestingsmogelijkheden voor zowel de huidige bevolking als de zich aandienende woningbehoefte' en uit de VINEX-taakstelling van 'de bouw van ruim 1.000 woningen per jaar' en zijn:

1. realisatie van een aanzienlijk nieuwbouwprogramma in een gedifferentieerd programma (in koop en huur, in diverse segmenten: sociaal, middelduur en duur en qua woningtypologie), en met prioriteit het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties;
2. vergroting van het aandeel eigen woningbezit in de verhouding 60% koop en 40% huur op de lange termijn (is nu 50% koop en 50% huur);
3. koppeling leggen tussen omvang van de doelgroep van beleid en de kernvoorraad (sociale huurwoningvoorraad). In het huidige beleid wordt uitgegaan van de zogenaamde één-op-één-benadering (= één woning toevoegen bij sloop of verkoop van een kernvoorraadwoning);
4. vergroting van het aantal woningen voor ouderen en het bevorderen van de combinatie van wonen en zorg.

Teneinde tot een gedifferentieerd woningaanbod te komen is in de gemeentelijke beleidsnotitie vastgelegd dat op de 'niet-herstructureringslocaties' de nieuwbouw wordt onderverdeeld in 20% sociaal, 30% middelduur en 50% duur. Deze verdeling is gebaseerd op de langere termijnvisie en -behoefte tot 2020 en afgestemd op het bestaande aanbod.

In de Notitie Woonbeleid 2001 is gekozen voor de bouw van gestapelde woningen. Deze lijn komt enerzijds voort uit de verdichtingsopgave waar de stad de komende jaren voor staat en anderzijds door de toenemende vraag naar, met name duurdere, appartementen. Derhalve neemt het gestapelde wonen een substantieel aandeel in het woningbouwprogramma in.

In de notitie 'Ouderen in de wijk' (in januari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld) is het wonen voor ouderen in 's-Hertogenbosch nader onderzocht en uitgewerkt. Vanwege de vergrijzing en de extramuralisering (het langer zelfstandig blijven wonen) blijkt een grote behoefte aan gecombineerde woon-zorg-welzijnsvoorzieningen voor ouderen in alle prijssegmenten en in de koop en de huur. Door in of nabij (bestaande) verzorgingshuizen en eventueel andere voorzieningen geschikte woningen voor ouderen te bouwen wordt dit aanbod vergroot. Er wordt uitgegaan van een zoveel mogelijk gespreid aanbod over de gehele gemeente, zodat ouderen in of nabij hun eigen wijk 'oud' kunnen worden.

Er wordt gestreefd naar spreiding over de stad van seniorenwoningen in de vorm van woonzorgcomplexen (wozoco's) en seniorenplus-woningen. Het is van belang dat seniorenplus-woningen aan of in de buurt van een zorgpunt (verzorgings- of verpleegtehuis) worden gerealiseerd van waaruit 24-uurs zorg kan worden geleverd. Zo'n zorgpunt kan overigens ook een zelfstandig functionerende wozoco zijn van waaruit ook in de omgeving 24-uurs zorg- en dienstverlening kan worden geleverd. Door de veranderende mogelijkheden in het aanbod van zorg- en dienstverlening is zowel het woon- als het zorgbeleid er steeds meer op gericht om ouderen naar eigen behoefte te kunnen laten kiezen voor een voor hen geschikte combinatie van meer of minder woonruimte, comfort en/of zorg.

Het plan voor de locatie De Biechten in Hintham heeft de principes vanuit het gestelde gemeentelijk woonbeleidskader in zich. De geplande bebouwing vormt niet alleen een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Hintham (het zorgt voor een verbreding van het woningaanbod), maar is ook van belang voor de stad als geheel. Bovendien sluit het plan aan bij de opgave van verdichten en bij de opgave om op geschikte locaties geschikte woningen voor ouderen te realiseren. De appartementen zijn tezamen met de nabijheid van de overige (te realiseren) voor-

zienen een ideale woonplek voor ouderen die in een meer beschermde omgeving wensen te wonen.

Ten aanzien van het prijssegment is bijna volledige invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid, 29 sociale huurwoningen (23%), 26% in de middeldure koop en 51% in de dure koop.

3.3 Landschapsvisie/nota 'Bomen in de stad'/Structureel groenplan

In de Landschapsvisie (1999) is het IJzeren Kind met de oeverzone en het omliggende park aangeduid als stedelijk groen. Het IJzeren Kind heeft een belangrijke functie voor het groene karakter, de leefbaarheid en recreatieve mogelijkheden in Hintham. Daarom is het een belangrijke groenstructuur in de stad en in de wijk en is het als zodanig in het Structureel Groenplan 's-Hertogenbosch (concept 2002) aangeduid. De zandwinplas zelf is diep, met harde oeverbeschoeiing. In de oeverzone staan rietkragen en ruigten en op de oevers staan een aantal oude, zeer waardevolle populieren. Inmiddels is de inrichting van het IJzeren kind en de omgeving verwaarloosd en verouderd. Er liggen op een aantal plaatsen verouderde vissteigers in de plas en er loopt een informele, rommelige wandelroute. Het park wordt goed gebruikt door vissers. Op dit moment echter wordt de oever vernield en platgetrapt door vissers en wandelaars en worden de vissteigers nauwelijks gebruikt. Gekozen is, om een eigen identiteit te geven aan onderhavig park, om de plas en het park een zo natuurlijk mogelijke uitstraling te geven. Door de natuur zijn gang te laten gaan en zo min mogelijk in te grijpen met beheersmaatregelen wordt de ecologische kwaliteit versterkt. Ondanks dat er in en rondom de zandwinplas geen heel zeldzame flora en fauna voorkomt is het toch interessant voor gewonere soorten (Op basis van gegevens van de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna en veldbezoek is het onwaarschijnlijk dat hier soorten voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Europese Habitatrichtlijn.) Het is een foerageergebied voor vleermuizen en tal van stadsvogels en insecten komen er voor. Zowel de ecologische als de landschappelijke waarden van het park kunnen kwalitatief versterkt worden, waardoor de biodiversiteit omhoog gaat en natuur middenin de wijk een prominente plaats krijgt.

Dit draagt bij aan een positieve beleving van lucht, ruimte, rust en ontspanning in de wijk. Bij de ontwikkeling van woonzorghuis Hintham dient dan ook een goed landschappelijke inpassing plaats te vinden en een goed landschapsplan gemaakt te worden ter plaatse van het zorgcentrum. Te denken valt hierbij aan het vervangen van de harde oeverbeschoeiing door ecologische oevers, het tot ontwikkeling brengen van soortenrijke rietkragen langs de oevers en bloemrijke graslanden afgewis-

seld met struweel en bomen op het talud en in de parkzone. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van zowel het woonzorghuis als het landschap is het behoud van de bestaande bomen. De visie 'Bomen van 's-Hertogenbosch' (2000) stelt dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met bestaande bomen en deze zoveel mogelijk ingepast moeten worden in nieuwe plannen, dan wel verplaatst dienen te worden. Het kappen van bomen dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Er moet dus goed gekeken worden hoe de bestaande, oude, waardevolle populieren en de overige bestaande boom- en groenstructuren ingepast kunnen worden in het ontwerp.

Vleermuizen zijn als groep opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit houdt in dat vleermuizen beschermd zijn en derhalve mogen ze niet gevangen, gedood en verstoord worden, evenals het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de soort is verboden. Vleermuizen zijn vooral gevoelig in hun verblijfplaatsen. De verblijfplaatsen zijn in deze dan ook beschermd. Het IJzeren kind is een foerageergebied voor vleermuizen en er komen geen verblijfplaatsen van vleermuizen voor.

3.4 Horecabeleid

In de Horecanota (maart 1994) wordt ten aanzien van horeca-aanbod in wijken buiten de binnenstad opgemerkt dat uitbreiding van het horeca-aanbod in deze wijken beperkt wordt. De bestaande horecabedrijven moeten in staat worden geacht aan de potentiële vraag te voldoen. Voor deze gebieden zal derhalve een consolidatiebeleid worden gevoerd. Alleen in de nieuwe ontwikkelingsgebieden zijn beperkte vestigingsmogelijkheden voor horecabedrijven.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft geen nieuw ontwikkelingsgebied en het is daarom niet mogelijk commerciële horecagelegenheden en -activiteiten te plegen. Eventuele horeca dient een naar binnen gerichte voorziening te zijn, zonder reclame-uitingen.

In het seniorenrestaurant wordt een ouderensteunpunt (met provinciale subsidie) geïntegreerd. Deze combinatie komt reeds op meerdere plaatsen in 's-Hertogenbosch voor. Het horecapuntpunt wordt geen openbare functie, wel is het voor ouderen uit de omliggende buurt mogelijk hier een maaltijd te nuttigen. Activiteiten in de privésfeer (feesten, partijen en dergelijke) mogen hier niet worden verzorgd.

3.5 Accommodatiebeleid

De Biechten is een multifunctionele accommodatie op wijk-niveau met een gegroeide bovenwijkse functie. De bezetting is relatief hoog. Het gebouw voldoet goed en verkeert in een goede staat van onderhoud. Enige beperkte aanpassingen zullen de gebruiksmogelijkheden verder vergroten.

In oktober 2000 is de Nota Accommodaties 'Op weg naar 2005' vastgesteld door de gemeenteraad. De nota stelt met betrekking tot de plannen zorgcentrum/de Biechten het volgende:

"Wij hebben onze medewerking toegezegd voor de vestiging van een zorgtehuis op de locatie van de Biechten. Momenteel worden de consequenties van dit voornemen onderzocht. Realisatie houdt onder andere in dat de Biechten gesloopt moet worden. De schaal van de wijk Hintham en de vraag naar ruimte is ruimschoots voldoende om de bouw van een nieuw wijkcentrum te rechtvaardigen. In de plannen voor het zorgcentrum wordt rekening gehouden met nieuwbouw van de Biechten'.

Programma

4

Het programma van de beoogde nieuwe voorziening aan de Vincent van Goghlaan zal in dit hoofdstuk beschreven worden. Er zal onderscheid gemaakt worden tussen het programma voor wonen en het zorgcentrum, sociaal cultureel centrum, commerciële activiteiten en de parkeerbehoefte.

4.1 Wonen en zorg

Het Zorgcentrum Hintham onderscheidt zich in een woon-, zorg- en sociaal cultureel centrum. In het zorgcentrum kunnen 60 psychogeriatrische bewoners verblijven in éénpersoonsappartementen en daarnaast 30 somatisch zieke bewoners in éénpersoonsappartementen. Alle 90 bewoners hebben een verpleeghuisindicatie. In het zorgcentrum zullen tevens Thuiszorg en de dagopvang van het steunpunt worden gehuisvest.

In het wooncentrum zijn circa 30 woningen aanwezig waarin bewoners zelfstandig wonen middels een huurovereenkomst met De Kleine Meierij. Een of beide bewoners hebben een indicatie voor verpleging en/of verzorging.

Naast deze huurwoningen zijn circa 96 vrije sectorwoningen geprojecteerd.

4.2 Sociaal cultureel centrum

Het wijkcentrum de Biechten zal geïntegreerd worden met het zorgcentrum, waardoor een efficiënter gebruik van ruimtes

mogelijk wordt. Het wijkcentrum heeft inclusief de bibliotheek een omvang van circa 1200 m². In het complex zullen ook de thuiszorg, een ouderensteunpunt en eventueel een seniorenrestaurant ondergebracht worden.

4.3 Commerciële activiteiten

Op de begane grond van het meest zuidelijke nieuwbouwblok is de mogelijkheid om commerciële activiteiten te ontplooiën. In eerste instantie zullen deze ruimten echter als wooneenheden ingericht worden.

4.4 Parkeerbehoefte

De te realiseren parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen'. Aan de hand van de in de beleidsnota vastgelegde waarden wordt middels een spreadsheet een zogenaamde Parkeerbalans opgesteld: Binnen een bepaald gebied worden alle toekomstige verkeersaantrekkende objecten geïnventariseerd en hun omvang wordt in de spreadsheet ingevuld. In de spreadsheet valt af te lezen welk deel van de week (ochtend, middag, avond, koopavond, of zaterdag) de hoogste parkeerdruk geeft en hoeveel plaatsen er nodig zijn om de parkeerbehoefte van het drukste weekdeel af te dekken.

In de situatie van het Zorghuis Hintham is qua parkeerbalans rekening gehouden met de volgende grootheden:

300 m² bvo bibliotheek (norm: hoogste parkeerdruk op zaterdag: 1 parkeerplaats per 100 m² bvo)

900 m² bvo sociaal cultureel centrum (herbouw De Biechten) (norm: hoogste parkeerdruk in de avond: 4,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)

90 bedden in het zorgcentrum (norm: woning in de zorginstelling, hoogste parkeerdruk in de avond: 0,5 parkeerplaats per woning)

30 aanleunwoningen in zorgcentrum (norm: woning bij zorginstelling, hoogste parkeerdruk in de avond: 0,7 parkeerplaats per woning)

95 appartementen (norm: hoogste parkeerdruk in de avond: woning, middelduur, vanaf 80 m² in rest bestaande stad: 1,6 parkeerplaatsen per woning)

Voor de waarde van de reeds bestaande verkeersaantrekkende objecten wordt een onderzoek ter plaatse ingesteld. Voor woningen behelst dat in de regel een paar nachtelijke parkeertellingen

om zodoende de parkeerdruk op het openbare gebied tengevolge van die woningen vast te stellen.

Het inmiddels gehouden nachtelijk parkeeronderzoek geeft aan dat de flatwoningen Jan Heijmanslaan een werkelijke parkeerdruk opleveren van 26 auto's in het openbare gebied.

In de oorspronkelijke parkeerbalans van dit project was rekening gehouden met een norm van 1 parkeerplaats per woning voor de 30 woningen van de flat Jan Heijmanslaan.

In de parkeerbalans zijn deze grootheden ingevuld, waardoor de balans resulteert in een parkeerbehoefte van 289 benodigde parkeerplaatsen (dit is exclusief de 16 aanwezige garageboxen van de flat Jan Heijmanslaan, wegens veelal verhuur aan derden wordt hiermee geen rekening gehouden). Van de benodigde 289 plaatsen worden 126 parkeerplaatsen aangelegd in parkeerkelders, waardoor in het openbare gebied nog 163 plaatsen beschikbaar moeten zijn.

4.5 Verkeersintensiteit

De hoofdontsluiting van het complex is georiënteerd op de rotonde Jan Heijmanslaan/Vincent van Goghlaan. Ook voor de nieuwe school, alsmede voor een belangrijk deel van de woonwijk Hintham- Zuid, is deze rotonde het ontsluitingspunt richting het externe wegennet. Daarentegen zal in de toekomst de verkeersdruk op de Jan Heijmanslaan afnemen aangezien het doorgaande karakter van de laan in oostelijke richting via de Kloosterstraat komt te vervallen in het kader van de verbreding van de Rijksweg A2. De ontsluiting van het complex richting het omringende wegennet is qua capaciteit gezien geen probleem.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

5

Voortvloeiend uit voorgaande analyse worden in dit hoofdstuk uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkelingen in het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 6 (planbeschrijving) wordt aangegeven hoe aan deze beleidsuitgangspunten gestalte zal worden gegeven.

5.1 Algemeen

Het plangebied moet ruimte bieden aan een zorgcentrum, een groot aantal verwante functies, een sociaal culturele voorziening en verschillende woonvormen. De huidige woningen aan de Jan Heijmanslaan dienen behouden te worden evenals het park.

De nieuwe functies dienen optimaal geïntegreerd te worden in een planopzet die zoveel mogelijk de bestaande omgeving in haar waarde laat. Het zicht op de plas is daarbij van essentieel belang. De omgeving ontleent een meerwaarde aan het zicht op de plas.

Het Educatief Centrum en het flatgebouw aan de Jan Heijmanslaan dienen tezamen met het nieuwe woonzorgcentrum en woningen een samenhangend geheel te vormen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in het ruimtelijk concept van de 'uitwaaiende vingerstructuur'. De vingers (de gebouwen) steken in de groene oevers van het IJzeren Kind, tussen deze vingers lopen de groene oevers gewoon door.

5.2 Bebouwing

Ten aanzien van de bebouwing dient gekozen te worden voor het concept van een uitwaaierende vingerstructuur naar de plas toe, waardoor er meer doorzichten naar de plas ontstaan. De doorzichten (één vanaf de Jan Heijmanslaan en drie vanaf de Vincent van Goghlaan) dienen open en vrij van bebouwing te blijven. De vingerstructuur dient te worden gevormd door het flatgebouw aan de Jan Heijmanslaan, het Educatief Centrum en de nieuw te realiseren bebouwing.

De maat tussen de vingers is zo gekozen dat de Jan Heijmansflat een zo ruim mogelijke setting krijgt. De ruimte tussen de meest zuidelijke vingers krijgt een openbaar karakter waardoor de openheid tussen de bebouwing gewaarborgd wordt en geen privé-karakter ontstaat.

De nieuw te realiseren bebouwing dient uit drie vingers te bestaan. De bebouwing dient in alle vingers gelijk te zijn en uit maximaal drie lagen te bestaan, zijnde een vergelijkbare hoogte als de Jan Heijmansflat. Twee vingers worden gekoppeld om de uitwisselbaarheid van functies mogelijk te maken. De hoofd-entree van deze gekoppelde gebouwen dient aan de zijde van de Vincent van Goghlaan gesitueerd te zijn.

De bebouwing in de vingers hebben woontorens op de kop. Aan de Jan Heijmanslaan is deze vijf lagen hoog, in de middelste vinger bestaat deze uit zeven lagen en de meest zuidelijk gelegen vinger krijgt een woontoren van zes lagen. De torens liggen in het verlengde van de vingers. De bebouwing binnen deze vingers vormen, samen met de woontorens, één geheel.

Het bouwplan dient de plas als oriëntatiepunt van het bouwplan te benutten. Hierdoor zal het verscholen karakter van de plas in de huidige situatie verminderen en zal de plas een meer prominente plaats innemen in de ruimtelijke structuur van haar omgeving.

De hoofdmassa's van de gebouwen dienen een individueel herkenbare massa te zijn. Uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan deze hoofdmassa. Er dienen eenduidige hoofdvormen voor de gebouwen toegepast te worden.

Aan de zijde van de plas dienen de gebouwde accenten geplaatst te worden die de ligging aan de plas versterken. Uitgangspunt voor de accenten is een zo eenvoudig mogelijke, ranke hoofdvorm waarbij architectonisch wordt aangesloten op het hoofdegebouw.

De woningen dienen te voldoen aan de richtlijnen 'Aanpasbaar Bouwen', 'Duurzaam Veilig', 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' en het convenant 'Duurzaam Bouwen'.

5.3 Openbare ruimte

Het IJzeren Kind dient zichtbaar te blijven (vanaf de Vincent van Goghlaan) als element uit de ontstaangeschiedenis van de diverse Bossche wijken.

Het park dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Het landschap rond de plas dient door te lopen waardoor het openbare karakter van de plas gewaarborgd blijft.

Het natuurlijk karakter van het park dient versterkt te worden zodat een eigen identiteit ontstaat en de plas zich onderscheidt ten opzichte van andere zandwinplassen in de stad.

De ruimtes tussen de gebouwen dienen openbaar toegankelijk te zijn, geen privé-karakter te hebben en een open inrichting te krijgen.

De bestaande bomen, met name langs de Vincent van Goghlaan, dienen zoveel mogelijk behouden te worden.

Het ontbrekende deel van de wandelroute ter plaatse van het te realiseren zorgcentrum zal aangelegd worden zodat een wandeling om de plas mogelijk is. De jeu-de-boulesbaan zal eveneens in het plangebied moeten terugkeren.

5.4 Verkeer

De nieuwe bebouwing dient ontsloten te worden via de Vincent van Goghlaan. Het laden en lossen dient te geschieden via de weg die tussen de Jan Heijmansflat en het noordelijke bouwblok ligt.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze dienen zoveel mogelijk aan de zijde van Vincent van Goghlaan geconcentreerd te worden zodat de zijde van de plas zo groen mogelijk blijft. Daartoe wordt een aanzienlijk deel van het parkeren (126 parkeerplaatsen) ondergronds gerealiseerd. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen die aanwezig zijn bij het Educatief Centrum Hintham. Doordat de pieken van de parkeerdruk van de verschillende functies verspreid liggen bestaat de mogelijkheid om van elkaars parkeervoorzieningen gebruik te maken. Deze tegenover gelegen school zal namelijk overwegend in de dagperiode bezocht worden, terwijl de parkeerplaatsen voor de woningen en het zorgcentrum vaak 's avonds gebruikt zullen worden.

5.5 Sociale veiligheid

De sociale veiligheid van de openbare ruimtes dient gewaarborgd te worden zodat prettige verblijfruimtes ontstaan. Er dienen geen onoverzichtelijke plekken te ontstaan. Er dient voldoende toezicht op de openbare ruimtes te komen.

Planbeschrijving

6

6.1 Hoofdstructuur

Van oudsher zijn de uitbreidingswijken van 's-Hertogenbosch aangelegd op zand dat gewonnen werd uit ontzandingplassen, onder andere het IJzeren Kind. Het is van belang dat de plas zichtbaar blijft als element uit de ontstaansgeschiedenis van diverse Bossche wijken. Het voorgestelde bouwplan dient de plas als oriëntatiepunt van het bouwplan te benutten.

Hierdoor zal het verscholen karakter van de plas in de huidige situatie verminderen en zal de plas een meer prominente plaats innemen in de ruimtelijke structuur van haar omgeving.

Het plan bestaat uit drie bouwblokken, 'vingers', die uitwaaiëren naar de plas toe. De blokken zijn gesitueerd in de groene setting van het IJzeren Kind en vormen samen met het recent gereali-seerde Educatief centrum aan de Vincent van Goghlaan en de Jan Heijmansflat een samenhangend geheel.

De maat tussen de vingers is zo gekozen dat de Jan Heijmans-flat een zo ruim mogelijke setting krijgt en dat de overige ruimtes voldoende groot zijn om een openbaar en open karakter te waarborgen.

De twee meest noordelijk geprojecteerde bouwblokken zijn aan elkaar gekoppeld middels een gezamenlijke entree. De koppeling verhoogt de uitwisselbaarheid van gebruik van elkaars functies en heeft daarmee een integraal karakter.

Tussen de bouwblokken ontstaat een divergerend beeld dat de plas, gezien vanaf de Vincent van Goghlaan, dichterbij brengt. De ruimtes tussen de bouwblokken dienen een open inrichting

te krijgen zodat er daadwerkelijk zicht op de plas blijft. Een kwalitatief goede inrichting van de openbare ruimte is daarbij van belang. Dat betekent dat het parkeren, voor een deel, ondergronds opgelost wordt.

De bouwblokken monden aan de oostzijde (aan de plas) uit in een accent: de woontorens. De nieuwe bouwblokken zullen een verbinding maken tussen de stedelijke bebouwing aan de kant van de Vincent van Goghlaan en de natuurlijke setting van het park met het IJzeren Kind. Door de situering van de woontorens in het water en de waaiestructuur van de bebouwing wordt het park als het ware verweven met de bebouwing.

6.2 Bebouwing

Algemeen

1. In de twee aan elkaar gekoppelde bouwblokken worden het zorgcentrum en het sociaal cultureel centrum gesitueerd. De laatste zal met name op de onderste twee lagen gesitueerd worden van het meest noordelijke bouwblok. De overige ruimte wordt ingenomen door het zorgcentrum.
2. Het zorgcentrum en het sociaal cultureel centrum hebben dezelfde entree. In de architectuur komt tot uitdrukking dat in deze gebouwen op de begane grond en de eerste verdieping voorzieningen te vinden zijn.
3. In het zuidelijk bouwblok worden appartementen in de vrije sector geplaatst waarbij op de begane grond mogelijkheden geschapen worden voor commerciële functies. Op de koppen van de bouwblokken, aan de waterzijde, worden eveneens appartementen in de vrije sector gesitueerd.

De bouwblokken zijn drie lagen hoog en hebben aan de oostzijde een accent: de woontorens. Aan de Jan Heijmanslaan is deze vijf laag hoog, in de middelste vinger bestaat deze uit zeven lagen en de meest zuidelijk gelegen vinger krijgt een woontoren van zes lagen. De accenten liggen in het verlengde van de vingers. De bebouwing binnen de vingers vormen, samen met de woontorens, één geheel.

De hoofdmassa's van de gebouwen zullen herkenbaar en als een eenduidige massa worden vormgegeven. Uitstulpingen van de gebouwen het openbare gebied in, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa's. Aan de middelste vinger zit een uitbouw welke duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De uitbouw wordt architectonisch als onderdeel van het hoofdgebouw gezien.

Wonen en zorg

Binnen het plan zullen diverse woonvormen gerealiseerd worden: zorgwoningen, woonzorgunits en vrije sectorwoningen. Er zullen diverse voorzieningen gerealiseerd worden ten behoeve van zorgvragers uit het centrum, maar ook ten behoeve van de wijk. Verder zal het sociaal cultureel centrum een plaats krijgen voor de diverse activiteiten, zoals het wijkcentrum en de bibliotheek. Een aantal voorzieningen is door beide groeperingen te gebruiken. De verschillende programmaonderdelen worden zo in elkaar verweven dat een zo optimaal mogelijk, integraal plan ontstaat.

De woningen zullen voldoen aan de uitgangspunten van 'Aanpasbaar Bouwen', het convenant 'Duurzaam Bouwen' en het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

Sociaal Cultureel Centrum

Het Sociaal Cultureel Centrum de Biechten zal geïntegreerd worden met het zorgcentrum. In het complex zullen het wijkcentrum, de bibliotheek, thuiszorg, een ouderensteunpunt en eventueel een seniorenrestaurant ondergebracht worden.

Het wijkcentrum bestaat uit een entreeruimte, een grote zaal, diverse vergader-/cursus- en activiteitenruimten, een foyer, keuken, kantoorruimte, toiletten en bergingen.

De zorginstellingen hebben duidelijk aangegeven dat ze een locatie wensten die levendig was. De combinatie met een sociaal cultureel centrum en de nabijheid van het winkelcentrum is in dat opzicht ideaal.

Doordat allerlei verschillende groepen mensen gebruik maken van deze voorzieningen, ontstaat er een divers en levendig beeld. De levendigheid wordt bovendien versterkt door de relatie met de voorzieningen die aanwezig zijn in het Educatief Centrum, dat zeer nabij aan de overkant van de straat gelegen is. Enkele van deze voorzieningen (onder andere 2 scholen, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, kinderopvang en sportzaal) zijn ook te gebruiken door de gebruikers en bewoners van het Zorgcentrum Hintham.

Commerciële activiteiten

In het derde bouwblok is op de begane grond de mogelijkheid geboden om commerciële activiteiten te ontplooiën. Naast commerciële activiteiten is wonen op deze laag ook mogelijk gemaakt. De bouwhoogte dient zo ingericht te zijn dat beide functies mogelijk zijn. Hierdoor ontstaat flexibiliteit naar de toekomst. De functie 'werken' draagt bij aan de stedelijke dynamiek van het centrum. In eerste instantie worden er woningen gerealiseerd.

6.3 Groen en water

De komst van de gebouwen beïnvloedt visueel de randen van de plas. Het karakter van de plas en de directe omgeving wordt meer stedelijk van aard.

Het park heeft reeds een natuurlijk karakter. Dit wordt verder versterkt door de natuur haar gang te laten gaan. Het park ontwikkelt zo een sterkere eigen identiteit.

Het doorlopende karakter van het landschap rondom de plas wordt twee keer onderbroken door de appartementencomplexen die deels door de oevers de plas insteken. Gekozen is voor eenduidige hoofdvormen en een simpele inrichting van de openbare ruimte waardoor het concept van de groene vingers die het IJzeren Kind insteken, van de doorlopende oevers tussen de gebouwen door, des te meer tot uitdrukking komt.

Tussen de gebouwen zal de ruimte een openbaar en open karakter krijgen. De ruimte wordt niet bebouwd waardoor zicht vanuit de wijk richting de plas ontstaat. Het IJzeren Kind blijft door de vele doorzichten herkenbaar als element uit ontstaansgeschiedenis van de diverse Bossche wijken.

Het parkeren zal zo dicht mogelijk tegen de Vincent van Goghlaan geconcentreerd worden om zo de oevers vrij en groen te houden.

De bomen, met name langs de Vincent van Goghlaan, worden zoveel mogelijk behouden om de groene setting te behouden en continueren.

Het ontbrekende deel van de wandelroute ter plaatse van het zorgcentrum wordt aangelegd zodat een wandeling rondom de plas mogelijk is. De route is openbaar toegankelijk en zal om de gebouwen heen lopen, langs de plasrand. De recreatieve waarde en uitstraling van de plas naar de omgeving blijven behouden.

De jeu de boules baan vervult een belangrijke recreatieve functie voor de wijk en wordt opnieuw aangelegd.

6.4 Verkeer

Ontsluiting

De bouwblokken worden alle ontsloten via een parallelweg op de Vincent van Goghlaan. Bevoorrading van de diverse onderdelen in het zorgcentrum en sociaal cultureel centrum geschiedt via de weg die tussen de Jan Heijmansflat en het zorgcentrum

loopt. De Jan Heijmansflat blijft haar ontsluiting via deze weg behouden. Bezoekers of bewoners op de begane grond van het zorgcentrum kunnen behalve van de centrale entree aan de Vincent van Goghlaan ook gebruik maken van eigen ingangen.

Parkeren

Uit de parkeerbalans blijkt dat er in totaal 289 parkeerplaatsen benodigd zijn. Van deze 289 plaatsen worden op eigen terrein in de parkeerkelders 126 plaatsen aangelegd, waardoor in het openbare gebied nog 163 plaatsen beschikbaar moeten zijn.

Thans is een concept-inrichtingsplan opgesteld voor de directe omgeving van het zorghuis.

Dit plan voorziet de aanleg van:

- 10 plaatsen aan de noordzijde van de flat Jan Heijmanslaan;
- 63 plaatsen aan de zuidzijde van de flat Jan Heijmanslaan;
- 21 plaatsen aan de westzijde van het zorgcomplex;
- 50 plaatsen aan de zuidzijde van het zorgcomplex.

Er zullen in totaal 144 nieuwe plaatsen op maaiveld mogelijk worden gemaakt. Gelet op het feit dat de tegenover gelegen school overwegend in de dagperiode bezocht zal worden, terwijl de parkeerplaatsen voor de woningen en het zorgcentrum vaak 's avonds gebruikt zullen worden kan het volgende gesteld worden. Doordat de pieken van de parkeerdruk van de verschillende functies verspreid liggen bestaat de mogelijkheid om van elkaars parkeervoorzieningen gebruik te maken. Een onderzoek is ingesteld naar het gebruik van de parkeerplaatsen bij het ECH en daar uit is gebleken dat gemiddeld 17 parkeerplaatsen (van de 60 aanwezige plaatsen) in de avonduren bezet zijn. Rekeninghoudend met mogelijke groei van de activiteiten in de avonduren van de school is het alleszins redelijk om 19 parkeerplaatsen van het ECH toe te rekenen aan de afdekking van de parkeerbehoefte van het zorghuis. Daarnaast bestaat nog steeds de mogelijkheid om 15 parkeerplaatsen aan te leggen langs de Vincent van Goghlaan. Gelet op de spreiding van piekuren is het gerechtvaardigd om een aantal parkeerplaatsen daarvan mee te nemen in de uitwisselbaarheid van de avonduren, welke periode maatgevend is voor de drukte.

6.5 Sociale veiligheid

Er wordt getracht de hoofdvorm van de gebouwen en hun situering zo eenduidig mogelijk te houden, zodat er geen onveilige en onoverzichtelijke plekken ontstaan. De buitenruimte wordt op een kwalitatief hoogwaardige en duurzame manier ingericht met een vriendelijke en verzorgde uitstraling. De buitenruimtes hebben een open karakter en zijn daardoor overzichtelijk. Er is voldoende sociale controle vanuit het zorgcentrum en de woningen op de buitenruimtes en ook op het park. Tevens wordt op deze manier de sociale veiligheid van de route langs het water gewaarborgd.

Voor het plan gelden de richtlijnen van het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

Milieuaspecten

7

7.1 Bodem

In het kader van de te plegen bodemtoets in verband met de afgifte van de nodige vergunningen voor de nieuwbouw zijn inmiddels meerdere bodemonderzoeken verricht. Het betreft:

- milieukundig en geotechnisch onderzoek;
- een verkennend vooronderzoek conform de NVN-5725 waarin op basis van historische gegevens beoordeeld is of er al dan niet sprake is van mogelijke verontreiniging als gevolg van activiteiten welke in het verleden op de locatie hebben plaatsgevonden.
- een verkennend bodemonderzoek conform het gestelde in de norm NEN-5740;
- een waterbodemonderzoek;
- een afperkend bodemonderzoek omdat in het verkennende bodemonderzoek diverse stoffen in licht tot en met sterk verhoogde concentraties zijn aangetroffen.

De stoffen die aangetroffen werden zijn zware metalen, minerale olie, Pak's en EOX. In de zin van de Wet bodemverontreiniging betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de ernst en urgentie van eventuele saneringsmaatregelen in een daarvoor geëigende procedure definitief vast te stellen was het noodzakelijk om de totale omvang van de verontreiniging in kaart te brengen. Dit vervolgonderzoek is in gang gezet en terzake van de resultaten en hierbij behorende maatregelen/voorschriften e.d. wordt verwezen naar het bij het plangebied behorende onderzoek "Nader bodemonderzoek ter hoogte van de Vincent van Goghlaan te 's-Hertogenbosch", zoals dit onderzoek als separaat onderdeel aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

7.2 Hinder

Belangrijk aandachtspunt bij de voorgestelde functiemenging is de beperking van de onderlinge hinder binnen het zorgcentrum en naar de directe omgeving toe. Met de vernieuwbouw zal daarom aandacht uitgaan naar geluidsisolatie, en het beperken van de onderlinge gehorigheid en naar de omgeving toe (zowel in activiteiten als installaties). Tevens zal stankoverlast van dampafvoer van de horeca bij bovenliggende woningen voorkomen worden.

7.3 Luchtkwaliteit

In het verkeersmodel worden voor de huidige situatie op de Heijmanslaan tussen de 5 en 7 duizend mvt per dag beschreven. Deze intensiteiten leveren een concentratie op van ongeveer 38 voor NO₂. Hiermee ligt de concentratie onder de grenswaarde en ook onder de plandrempel. Er zijn in de huidige situatie dus geen problemen. In de toekomstige situatie zal de verkeersintensiteit op de Heijmanslaan gaan afnemen omdat de verbinding tussen de Heijmanslaan en de Kloosterlaan (onderdoorgang ASW) onmogelijk wordt gemaakt. Hierdoor zal de concentratie NO₂ in de lucht in de toekomst afnemen.

Vanwege de afstand tot de A2 van circa 750 meter wordt eveneens aangenomen dat hiervan geen overschrijding van de grenswaarden behoeft te worden verwacht.

Andere luchtverontreinigingbronnen zoals industriële bronnen of iets dergelijks zijn niet aan de orde.

7.4 Wet Geluidhinder

Het bouwplan voor het Zorgcentrum Hintham valt alleen binnen de geluidszone van de Jan Heijmanslaan. Aan de westzijde van het bouwblok met daarin het wijkcentrum zijn woningen voorzien.

De afstand tot de as van de Jan Heijmanslaan van de dichtst bij deze weg gelegen nieuwe woningen is 62 meter. Deze woningen, en overigens ook de andere bouwblokken met geluidsgevoelige functies van het zorgcentrum, worden voor een deel van het verkeerslawaaï vanaf de Jan Heijmanslaan afgeschermd door het reeds bestaande flatgebouw nummer 3 tot en met 61 langs deze weg. De geluidsberekening van de te verwachten gevelbelasting wordt vooralsnog gedaan voor de vrije-veldsituatie, dus zonder die afscherming, op de genoemde afstand van 62 meter.

De Vincent van Goghlaan is of wordt binnen de planperiode van 10 jaar ingericht als 30-kilometergebied en valt daarmee ingevolge artikel 74 van de Wet Geluidhinder (WGH) buiten het formele toetsingskader van die wet. Alle overige wegen in de naaste omgeving van het zorgcentrum worden eveneens ingericht tot 30 km-zone. Het plangebied valt verder niet binnen enige andere geluidszone uit de Wet geluidhinder.

Bij toetsing van een bestemmingsplan aan de geluidsvoorschriften WGH dient uitgegaan te worden van de te verwachten geluidssituatie over 10 jaar. Het verkeersmodel uit de Regionale Verkeersmilieukaart 's-Hertogenbosch geeft als prognose: 6200 motorvoertuigen per etmaal. In tabel 1 is deze waarde omgerekend naar de voor geluidsberekeningen benodigde variabelen. Daarbij is gebruik gemaakt van de resultaten van visuele verkeerstellingen op de rotonde in de Jan Heijmanslaan/Vincent van Goghlaan. Tabel 2 geeft de overige invoergegevens voor de geluidsberekeningen.

Tabel 1

Verkeersvariabelen toekomstige situatie Jan Heijmanslaan (nabij rotonde)

Toekomstige situatie	Jan Heijmanslaan
Etmaalintensiteit	6.200
Dagperiode	4.750
Gem/uur dagperiode	396
Lichte motorvoertuigen	382
Middelzware motorvrtg	8
Zware motorvoertuigen	2
Motorrijwielen	5
Nachtperiode	380
Gem/uur nachtperiode	48
Lichte motorvoertuigen	46
Middelzware motorvrtg	2
Zware motorvoertuigen	0
Motorrijwielen	1
Gemiddelde rijnsnelheid, alle mvt-catg	50 km/h

Tabel 2

Omgevingsvariabelen

Afstand gevel/as weg (vrije-veldsituatie)	62.0 m
Hoogte weg	0.0 m
Hoogte waarneempunten	5.0 m en 10.0 m
Bodemdempingsfactor	0.0
Reflectiefactor	0.7
Wegdekverharding	asfalt

De gevelbelastingen zijn berekend met Rekenmethode I uit het Besluit Reken- en meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï. De uitkomsten zijn samengevat in onderstaande tabel. De berekening is opgenomen als bijlage II van de toelichting.

Tabel 3

Toekomstige geluidsbelasting.

wrn afs	wrn hgt	periode		maat- gevend
		dag	nacht	
62 m	5 m	49 dB(A)	49 dB(A)	49 dB(A)
62 m	10 m	49 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)

De voorkeursgrenswaarde uit de WGH is een geluidsbelasting van de gevel van ten hoogste 50 dB(A). Op het dichtst bij de Jan Heijmanslaan gelegen rekenpunt wordt daaraan al in de vrije-veldsituatie voldaan en zullen de werkelijk optredende gevelbelasting nog enkele dB(A)'s lager zijn als gevolg van de afscherming door reeds aanwezige bebouwing.

Conclusie: de geplande nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen in het plan Zorgcentrum Hintham voldoet volledig aan de geluidsvoorschriften Wet Geluidhinder. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat, indien de Vincent van Goghlaan wél zoneplichtig zou zijn, de geluidsberekening ook voor de gevelbelastingen aan de zijde van deze weg waarden van 49 dB(A) of lager zal geven.

7.5 Verkeer

Aangezien er veel senioren in het nieuwe zorgcentrum komen wonen is een OV-halte in de nabijheid van het gebouw belangrijk. Op basis van de in 2002 vastgestelde dienstregeling is in de onmiddellijke nabijheid van de Jan Heijmanslaan een bushalte aanwezig.

Om de fiets bij de gebouwen te kunnen stallen worden voorzieningen gerealiseerd.

7.6 Afval

Er wordt voor een goede in pandige inzamelplaats voor de verschillende afvalstromen gezorgd.

7.7 Integraal waterbeheer

Het gemeentelijk uitgangspunt dat regenwater wordt afgekoppeld van verhard terrein en daken bij alle nieuwbouw zal, zeker in deze waterrijke buurt, worden toegepast. Bij structurele maatregelen mogelijk ook m.b.t. het openbare gebied.

7.8 Energie

Uitgangspunt van de gemeente is dat alle nieuwbouw een zodanig energieverbruik heeft dat de uitstoot van kooldioxide 25% onder het wettelijk vereiste ligt. Zo ook voor de parkeergarage, de woningen en het zorgcentrum.

7.9 Duurzaam bouwen

Woningbouw

Bij *nieuwbouw* wordt het pakket duurzaam bouwen volgens het covenant duurzaam bouwen toegepast, dwz toepassing van de Nationale Maatlat duurzaam bouwen als basisniveau en streven naar niveau groene financiering binnen 3 jaar.

Voorts wordt voldaan aan de richtlijnen van 'Aanpasbaar Bouwen', 'Duurzaam Veilig' en het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

Voor groene financiering moet een aantal duurzaam bouwen maatregelen tot een meerinvestering van circa € 2.722,68 worden toegepast in de woning. Hiertegenover staat een financieel voordeel in de vorm van een rentekorting op de hypotheek. Deze rentekorting kan gekapitaliseerd oplopen tot € 3.403,35.

Civiel-technische aspecten 8

8.1 Riolering, kabels en leidingen

De wijk waar het plangebied deel van uitmaakt heeft een rioolstelsel volgens het gemengde systeem; zowel de afvoer van het afvalwater als van het regenwater is aangesloten op één gemeentelijke leiding. Het bestaande gemeentelijk hoofdriool ter plaatse voldoet zowel kwalitatief als kwantitatief aan de hiervoor geldende normen en uitgangspunten.

In 1997 is het bergbezinkbassin voor deze wijk gerealiseerd. Het afvalwater wordt via een rioolgemaal verpompt naar de rioolwaterzuivering te Oyen.

Voor afwatering is gekozen voor een gescheiden stelsel.

Het vuilwater moet afgevoerd worden via gresbuizen met een diameter van 0,30 meter welke aangesloten moeten worden op het gemengd rioolstelsel.

Het regenwater moet afgevoerd worden 'in het zicht'. Dit betekent dat al het water dat valt op de dakoppervlakken en paden middels open goten afgevoerd moet worden naar de bodem of oppervlaktewater.

Het voorgaande zal uiteraard in overleg met waterschap De Maaskant vastgesteld moeten worden.

8.2 Watertoets

Zorgcentrum Hintham is gelegen in Hintham-zuid op de hoek Jan Heijmanslaan-Vincent van Goghlaan aan de plas het IJzeren Kind. Het terrein lag oorspronkelijk op 2,50 tot 3,00 meter +N.A.P. en is opgehoogd naar 4,50 meter +N.A.P.

Drooglegging

De plas heeft een waterpeil van 2,30 meter +N.A.P.. Hoe het waterpeil zich gedraagt moet nader onderzocht worden aan de hand van specifieke gegevens. Deze gegevens zijn momenteel nog niet voorhanden. Daarom is gekozen voor een maaiveldhoogte van circa 4,40 meter +N.A.P., aangezien deze hoogte ruim voldoende is om wateroverlast bij gebouwen en wegen te voorkomen.

Riolering

Bij het ontwerp is integraal waterbeheer het uitgangspunt. Dit betekent in de praktijk dat regenwater en afvalwater gescheiden worden aangeboden. Lozing van regenwater zal daarbij rechtstreeks op het oppervlaktewater plaatsvinden of middels infiltratie in de grond moeten plaatsvinden. In dit geval ligt lozen op het oppervlaktewater voor de hand. Gekozen wordt voor een gescheiden stelsel.

Het vuilwater wordt afgevoerd via gresbuizen met een diameter van 0,30 meter die aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel.

Afwatering

Het regenwater wordt afgevoerd 'in het zicht'. Dit betekent dat al het water dat valt op de dakoppervlakken en paden middels open goten afgevoerd moet worden naar de bodem of naar de plas. Bij het afvoeren van regenwater wordt erop gelet dat gebruik wordt gemaakt van duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen. Het water in de plas heeft geen open verbinding met het watersysteem in de omgeving maar zal qua peil met het grondwater fluctueren. Er is dus geen sprake van extra belasting van het watersysteem ten opzichte van de huidige situatie.

Het voorgaande zal in overleg met waterschap De Maaskant worden uitgewerkt.

8.3 Grondgesteldheid

De gemiddelde maaiveldhoogte van het voormalige poldergebied bedroeg circa 3,00 meter +NAP. Dit terrein is begin 1960

opgehoogd. De weghoogte ter plaatse bedraagt circa 4,50 meter +NAP.

De exacte grondsamenstelling dient via boringen te worden vastgesteld.

8.4 Bouwpeil

De nieuw aan te brengen wegverhardingen dienen minimaal op 4,40 meter +NAP te komen liggen. Het bouwpeil van de gebouwen moet komen te liggen op circa 4,55 meter +NAP of hoger. Een lager peil vergt extra voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een pompput op particulier terrein.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

9

Het voorontwerp bestemmingsplan schept het ruimtelijk planologisch kader voor de realisering van de bouw van een woonzorgcentrum met onder andere 30 zorgwoningen, voorzieningen voor de thuiszorg, een ouderensteunpunt, een seniorenrestaurant, een wijkcentrum, bibliotheek en 90-tal vrije sectorwoningen.

Voor de realisering van het woonzorgcentrum ca is in 2001 een intentieovereenkomst afgesloten. Op basis van de financiële analyse concluderen de realisator en de gemeente, dat de grond- en bouw exploitatie financieel economisch haalbaar is. De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft op 28 juni 2001 op basis van de grondexploitatie € 4,6 miljoen beschikbaar gesteld voor de verwervingskosten en is tevens akkoord gegaan met een exploitatiebijdrage van € 0,2 miljoen. De realisator is akkoord met de grondprijs voor de bouwkaavel.

De huidige gemeentelijke grondexploitatie kan als volgt worden samengevat:

Ruimtegebruik

Bebouwing	9.000	m ²
Verharding/groen	12.100	m ²
	<u>21.100</u>	<u>m²</u>

Grondexploitatie

Kosten

Verwervingskosten	€	4.600.000	
Civil-/Cultuurtechnische Kosten	€	1.100.000	
Bodemsanering	€	500.000	
Plankosten	€	200.000	
Fondsen	€	0	
Renteverlies/kostenstijging	€	<u>400.000</u>	
			€ 6.800.000

Opbrengsten

Woonzorgcentrum	€	6.100.000	
Exploitatiebijdrage onderhoudsfonds accommodaties	€	200.000	
Bijdrage in bodemsanering	€	<u>500.000</u>	
			€ 6.800.000
Saldo	€		<u><u>0</u></u>

De verwervingskosten blijven binnen de door de gemeenteraad in 2001 beschikbaar gestelde financiële ruimte. De kosten van bouw- en woonrijpmaken zijn opnieuw begroot op basis van een recente inrichtingstekening en deze past binnen de in juni 2001 voorgelegde raming aan de gemeenteraad. De plankosten en de renteverliezen en de kostenstijgingen blijven eveneens binnen de raming van 2001.

Planschade is geïncventariseerd. Een eventuele planschade wordt opgevangen via gereserveerde bedragen voor onvoorzien. De plas en parkzone maken onderdeel uit van het plan. Beide bestemmingen zijn al gerealiseerd, daarom zijn er geen kosten meegenomen. In de raming, die in 2001 aan de gemeenteraad is voorgelegd, zijn geen kosten voor bodemsanering opgenomen. Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat bodemsanering wel noodzakelijk is. Deze kosten worden gedekt uit aanvullende middelen, beschikbaar bij de provincie dan wel bij de gemeente.

Ten aanzien van de haalbaarheid van de bouwplannen voor een totaal bedrag van € 49 miljoen heeft de realisator inzicht gegeven in de financiële haalbaarheid. Voor het zorgcentrum als ook de zorginfrastructuur heeft het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen vergunningen met bijbehorende investeringsbudgetten afgegeven. De grond- en bouwkosten van de appartementen kunnen goedge maakt worden door vrij op naam prijs van de appartementen. De woningbouwcorporatie heeft zich garant gesteld voor de exploitatie van de zorgwoningen (huur), zoals te doen gebruikelijk bij de huurwoningen onder de huursubsidiegrens. Voor het gemeenschapshuis en de bibliotheek wordt een langdurig kostendekkend huurcontract getekend tussen de realisator en de gemeente.

Geconcludeerd wordt dat het plan financieel economisch uitvoerbaar is.

Bestuurlijk/juridische paragraaf

10

Planmethode

Met het bestemmingsplan kan een goede ruimtelijke ordening worden bereikt door het coördineren van de verschillende belangen die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken. Er zijn verschillende bestemmingsplanvormen mogelijk: een gedetailleerd plan, een globaal uit te werken plan en een globaal eindplan. In de praktijk worden ook combinaties van deze planvormen gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham' is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin per bestemming is aangegeven wat de mogelijkheden zijn. Het plan bevat wel de nodige flexibiliteit met betrekking tot de onderlinge uitwisseling van verschillende functies binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengde doeleinden'.

Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3 Wonen
- Artikel 4 Gemengde doeleinden
- Artikel 5 Groenvoorzieningen
- Artikel 6 Verkeer en verblijf
- Artikel 7 Water

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming omvat zowel de bestaande (langs de noordrand van het plangebied) als de nieuwe woonfuncties in het plangebied.

Aan huis gebonden beroepen zijn binnen deze bestemming toegestaan als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie. Hierbij de voorwaarde dat dit niet mag leiden tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk.

Het uitoefenen van lichte bedrijfsactiviteiten aan huis is uitsluitend toegestaan middels vrijstelling. Het betreft lichte ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis gebonden beroep, maar qua uitstraling in feite daaraan wel gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen, met inachtneming van de in de Staat van inrichtingen genoemde afstandsnormen. Deze bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en voor zover dit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk.

Onder ondergeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van *niet meer dan 30%* van de begane grond van de opstallen.

Tevens zijn op de begane grond van de bebouwing in het meest zuidelijke bouwvlak commerciële activiteiten in de vorm van zakelijke dienstverlening mogelijk. Op de plankaart is ter plaatse de aanduiding (c) opgenomen.

Gemengde doeleinden (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' is de realisering mogelijk van bebouwing ten behoeve van zorgwoningen, een zorgcentrum en een sociaal-cultureel centrum.

Het doel van deze bestemming is versterken van de stedelijke dynamiek van het zorgcentrum.

In dat kader zijn op de begane grond en de verdiepingen tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft hier voorzieningen die samenhangen met het geïntegreerde zorgcentrum en sociaal cultureel centrum (onder andere verpleeghuis, woonzorgvoorzieningen, ouderensteunpunt, thuiszorg, wijkcentrum, bibliotheek en seniorenrestaurant).

Bij de zorginstelling zijn ook horecadoeleinden toegestaan, mits deze ondergeschikt en ondersteunend zijn aan de maatschappelijke dienstverlening.

Groenvoorzieningen (artikel 5)

In deze bestemming zijn de openbare groene ruimten opgenomen, alsmede het daarbinnen aan te leggen bergbezink- en retentie bassin. Tevens is gezien het aan deze bestemming grenzende water de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van steigers en aanlandingspunten voor steigers. Tevens is de aanleg mogelijk van fiets- en voetpaden en van kleinschalige sport- en speelvoorzieningen, waaronder een jeu-de-boules baan. Uitstekende balkons (bestemming Wonen), erkers en luifels zijn in deze bestemming mogelijk gemaakt.

Verkeer en verblijf (artikel 6)

Deze bestemming is gelegd op de gronden rond de nieuwbouw van het zorgcentrum voor zover niet opgenomen binnen de bestemmingen 'Groenvoorziening' en 'Water'.

De bestemming 'Verkeer en verblijf' is in feite – samen met de bestemming 'Groenvoorziening' – de contramal van de overige in principe als bebouwd gebied aan te duiden bestemmingen.

De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' zijn zeer beperkt. Behalve gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en dergelijke mag overige bebouwing slechts bestaan uit bouwwerken als straatmeubilair en kunstwerken en technische voorzieningen voor de verkeers- en verblijfsfunctie. Uitstekende balkons (bestemming Wonen), erkers en luifels zijn in deze bestemming mogelijk gemaakt.

Water (artikel 7)

Deze bestemming omvat de plas het IJzeren Kind. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan, uitgezonderd de bouw van steigers en damwanden.

Voor deze steigers is een ontheffing op de keur van het waterschap noodzakelijk. Uitstekende balkons en luifels (bestemming Wonen) zijn in deze bestemming mogelijk gemaakt.

Vooroverleg en inspraak 11

11.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de inspraakprocedure zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke ordening en de overlegprocedure ex artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. In de paragrafen 11.2 en 11.3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van de ingediende overlegreacties en inspraakreacties.

11.2 Beantwoording overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham' op 4 juni 2003 toegezonden aan:

- De Provinciale Planologische Commissie.
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening.
- Minister van Economische Zaken.
- De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat.
- NV Nederlandse Gasunie.
- Waterschap de Maaskant.
- Vrouwen Advies Commissie voor de Woningbouw.
- De directeur van het Telefoondistrict 's-Hertogenbosch.
- BBA.
- PTT Telecom Netwerkdiensten.
- Kamer van Koophandel.
- Stichting Wijkraad Hintham.

Reactie PPC

De Provinciale Planologische Commissie heeft in haar vergadering van 1 oktober 2003, met instemming van de inspecteur

van de Ruimtelijke Ordening, positief geadviseerd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham'. De commissie adviseert overeenkomstig het advies van de Provinciale Dienst REW van 3 september 2003. In bedoeld dienstadvies is opgemerkt dat de Dienst van mening is dat het bestemmingsplan voor het zorgcentrum een mooi plan is waarbij goed gebruik is gemaakt van de plas (het IJzeren Kind) als omgevingsfactor. De dienst adviseert dit plan verder in procedure te brengen.

Commentaar

Gelet op de inhoud van het PPC advies is nader commentaar overbodig.

Reactie Stichting Wijkraad Hintham

Medegedeeld wordt dat de navolgende opmerkingen met betrekking tot onderhavig voorontwerpbestemmingsplan ook reeds tijdens de inspraakavond naar voren zijn gebracht. Het betreft de volgende opmerkingen:

- Op bladzijde 25 onder punt 3.4. wordt melding gemaakt van 'eventuele' horeca. De wijkraad is een 'warm' voorstander van een seniorenrestaurant en verzoekt het woord 'eventueel' te laten vervallen.
- Verwezen wordt naar bladzijde 28 onder punt 4.3. gevraagd wordt of er ter zake van de mogelijk kleinschalige commerciële activiteiten vrachtwagens te verwachten zijn op deze locatie.
- Gevraagd wordt hoe de overlast ten gevolge van de bevoorradiging voor de bewoners van het appartementengebouw wordt tegengegaan.
- Onder verwijzing naar bladzijde 28 onder punt 4.4. wordt gesteld dat de wijkraad zich zorgen maakt over het parkeren. Zijn de 295 parkeerplaatsen onder- en bovengronds wel voldoende als het zorgcentrum geheel 'in bedrijf is'. Het meerekenen van 39 parkeerplaatsen bij het ECH lijkt niet realistisch. (multifunctionele ruimtes die ook na schooltijd veel bezoekers trekken. Daarnaast is er vooral in de zomertijd een verhoogde parkeerdruk van bezoekers aan de Oosterplas die de auto in de Vincent van Goghlaan parkeren. Los hiervan blijft er de 2^e ontsluiting van de OVH terreinen waarover nog onduidelijkheid is en waardoor zeker extra parkeerdruk zal ontstaan.
- Op bladzijde 33 onder punt 5.3. wordt aangegeven dat een jeu-de-boulesbaan dient te worden aangelegd. Deze tekst zou aangevuld moeten worden met 'adequaat verlicht'.
- Op bladzijde 38 onder punt 6.4. is opgenomen dat een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden. Gevraagd wordt of deze norm ook geldt voor de woningen van het bestaande appartementengebouw en

zo ja is dit dan verwerkt in de 295 parkeerplaatsen? Zo nee dan stijgt het aantal benodigde parkeerplaatsen?

- Onder verwijzing naar de tijdens de inspraakavond gemaakte opmerkingen ter zake van de geconstateerde bodemverontreiniging (bladzijde 41 onder punt 7.1. en bladzijde 42) is duidelijk geworden dat alleen de verontreinigde grond uit de bouwput en parkeerkelders zal worden afgevoerd. Gevraagd wordt of dit voldoende basis is om een schonegrondverklaring af te kunnen geven. De wijkraad is van mening dat, gelet op de grote investering die wordt gedaan en de mogelijke gezondheidsconsequenties, een aanvullend onderzoek zeker noodzakelijk is.
- Onder verwijzing naar bladzijde 42 onder punt 7.1. wordt gesteld door de wijkraad dat rekening gehouden zal moeten worden met eventuele hinder door de bestaande verlichting van de OVH velden op circa 250 meter afstand van het te bouwen zorgcentrum. Gevraagd wordt te onderzoeken of de stand van armaturen van de lichtmasten ook aangepast moeten worden voor het zorgcentrum.

Commentaar

Naar aanleiding van de vraag over een restaurant voor ouderen kan opgemerkt worden dat in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is gemaakt dat horeca gerealiseerd kan worden, ondergeschikt en ondersteunend aan de maatschappelijke dienstverlening. Een bestemmingsplan maakt gebruik mogelijk (toelatingsplanologie) maar of deze functie daadwerkelijk wordt ingevuld is afhankelijk van andere factoren die buiten het bestemmingsplan gelegen zijn.

De invulling van de commerciële ruimten zal bestaan uit zakelijke dienstverlening zoals bijvoorbeeld een makelaarskantoor-tje. Deze functies brengen geen vrachtwagenverkeer met zich mee.

Ter zake van de bevoorrading is in opdracht van Woningstichting 'de kleine Meierij' een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de 'laad- en losactiviteiten behorende bij nieuwbouwplan de Biechten te Hintham'. Voor de situatie ter plaatse is een rekenmodel opgesteld. Voor de inrichting is de normstelling gehanteerd zoals geformuleerd in het Besluit Horeca, Sport en Recreatie milieubeheer, aangevuld met een nadere eis door de gemeente 's-Hertogenbosch. Uit de rekenresultaten blijkt dat de norm ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt gerespecteerd. De geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit (45 dB(A) gedurende de dagperiode en 30 dB(A) gedurende de avondperiode) wordt hiermee gerespecteerd. Ten aanzien van het maximale geluidsniveau (65 dB(A) inde avondperiode) wordt de geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit ook gerespecteerd.

Voorts is indicatief berekend wat de geluidsbijdrage bedraagt vanwege het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekende werking). Berekend is dat deze geluidsbijdrage niet meer bedraagt dan 50 dB(A) op een afstand van 3 meter van de rijroute. Aangezien alle woningen op een grotere afstand van de rijroute zijn gelegen, wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook de verkeersaantrekende werking vormt derhalve geen belemmering voor de acceptatie van de melding.

Met betrekking tot de vraag of er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden moet het volgende worden opgemerkt. In eerste instantie is bij de voorbereiding van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de normen van het CROW. Intussen is door de raad vastgesteld de 'Nota parkeernormen' en dient dit beleidsstuk vertaald te worden bij het verder in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien in de 'Nota parkeernormen' de 60 bedden niet langer ingevoerd moeten worden als functie 'ziekenhuis', maar als functie 'woning in zorginstelling' zakt in de hernieuwde parkeerbalans de parkeerbehoefte van 265 naar 247 (exclusief 30 parkeerplaatsen voor de Jan Heijmansflat). Gelet op het feit dat toch 265 parkeerplaatsen worden aangelegd moge duidelijk zijn dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gelet op het gegeven dat school en Oosterplasbezoek overwegend in de dagperiode bezocht worden, terwijl de parkeerplaatsen voor de woningen en het zorgcentrum vaak 's-avonds gebruikt zullen worden kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen in en rond het plangebied aanwezig zijn op basis waarvan het gerechtvaardigd is om een aantal daarvan mee te nemen in de uitwisselbaarheid van de avonduren, welke periode maatgevend is voor de drukte.

Het al dan niet verlicht zijn van de jeu-de boulesbaan is geen ruimtelijk planologisch element en vormt dan ook geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Met betrekking tot de geconstateerde bodemverontreiniging kan opgemerkt worden dat op enkele plaatsen in het plangebied verontreinigde grond aanwezig is onder een laag van 1 meter. De grond is in het verleden opgehoogd. Afhankelijk van wat er tijdens de bouw wordt aangetroffen moeten er maatregelen getroffen worden. Intussen is een saneringsplan in voorbereiding. In het saneringsplan zijn onder andere voorschriften opgenomen in het kader van gezondheid.

Voor wat betreft het laatste punt kan verwezen worden naar de wet Milieubeheer. In het kader van deze wet zal, zo nodig, onder-

zocht worden of de stand van de armaturen van de lichtmasten aangepast moeten worden.

Reactie Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Het voorontwerpbestemmingsplan levert geen opmerkingen op in relatie tot de directe belangen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Onderstaande opmerking dient dan ook geïnterpreteerd te worden als meedenken.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen op openbaar terrein waarop uw berekening uit komt lijkt aan de hoge kant. Dit gezien de reeds aanwezige parkeerruimte in de directe omgeving. Aangegeven wordt dat enig medegebruik van de parkeerplaatsen bij de school aan de overzijde van de Vincent van Goghlaan mogelijk is. Verwacht wordt dat ook de bestaande parkeerruimte bij het winkelcentrum 'Hintham' hiervoor mogelijkheden biedt. Dit omdat het gaat om piekbehoefte in de avonduren, wanneer het winkelcentrum gesloten is. Geadviseerd wordt de mogelijkheid te onderzoeken aangezien het plan ruimtelijk aan kwaliteit zal winnen wanneer een overmaat aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt voorkomen. Er is dan meer ruimte beschikbaar voor een groene inpassing van de bouwblokken in de omgeving.

Commentaar

Door minder parkeerplaatsen aan te leggen dan thans gepland zal juist veel eerder de dichterbij gelegen woonbuurt (Vincent van Goghlaan en de parkeerplaatsen van de Jan Heijmansflat) te maken krijgen met parkeeroverlast. Van uitwisseling en dubbelgebruik van parkeervoorzieningen kan alleen maar sprake zijn indien tussen die locaties geen andere parkeerfaciliteiten liggen. Gezien het feit dat de meeste activiteiten in de nieuwe De Biechten zich ook in de avonduren zullen afspelen, alsmede het feit dat bezoek aan het nieuwe woonzorgcentrum zich ook in de avonduren zal manifesteren in combinatie met een behoorlijke loopafstand en het oversteken van een gebiedsontsluitingsweg is het niet juist om het parkeerterrein van het winkelcentrum mee te nemen bij de afdekking van de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie.

Reactie Gastransport Services

Medegedeeld wordt dat er binnen het plangebied geen leidingen van deze maatschappij aanwezig zijn.

Commentaar

Gelet op het vorenstaande niet van toepassing.

Reactie Waterschap de Maaskant

5.4 Civieltechnische aspecten

Aangegeven wordt dat het DWA wordt aangesloten op een gemengd rioolstelsel en dat daarnaast zoveel mogelijk regenwater van dakoppervlakken via infiltratie of rechtstreekse afvoer naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Voorgesteld wordt de omschrijving als volgt aan te passen 'dat het afvoer van vuil water naar het gemengd rioolstelsel gaat en het afvoer van schoon water naar de bodem of oppervlaktewater'.

Commentaar

De voorgestelde omschrijving zal worden overgenomen in onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

De uitleg terzake van drooglegging dat het waterpeil maximaal 0,30 meter stijgt met een herhalingstijd van ééns in de 10 jaar is volstrekt theoretisch. Hoe het waterpeil zich gedraagt, moet nader onderzocht worden aan de hand van specifieke gegevens. Deze gegevens zijn momenteel nog niet voorhanden. Uit de beschrijving is wel op te maken dat gebouwd wordt met een drooglegging van 2,10 meter. Dit is ruim voldoende om wateroverlast bij gebouwen en wegen te voorkomen.

Commentaar

De tekst zal in de geest van het voorgaande worden aangepast.

Water (artikel 7) Bestuurlijk/juridische paragraaf

De uitzondering die hier gemaakt is, is niet conform de keur van het waterschap. Voor de aanleg van steigers is een ontheffing op de keur noodzakelijk. Naar deze keur dient verwezen te worden in dit artikel.

Commentaar

- De bestuurlijk/juridische paragraaf zal conform worden aangepast

De zuidrand van de plangrens ligt gedeeltelijk over een bestaande (legger) watergang. Deze watergang dient in zijn geheel binnen de plangrens te worden opgenomen en dient de bestemming 'water' te krijgen in plaats van "groenvoorziening".

Commentaar

De plankaart zal conform worden aangepast.

Overige opmerkingen:

- Ooyen moet zijn Oyen

- Naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg zal bekeken worden of het waterschap het beheer van de plas IJzeren Kind en omliggende watergangen en kunstwerken over zal nemen van de gemeente. Nader overleg hierover moet nog plaats vinden waarna een besluit hierover genomen zal moeten worden.
- Geadviseerd wordt op de tekening de bestemming bergbezinkbassin aan te geven.
- Omdat in het kader van het waterkwaliteitsspoor mogelijk in de (nabije) toekomst aanvullende voorzieningen dienen te worden getroffen nabij de riooloverstort/bergbezinkbassin is het te overwegen ruimte te bestemmen voor het kunnen realiseren van een retentiebassin.
- In verband met de op enkele plaatsen waargenomen licht verhoogde concentraties olie en PAK's wordt verzocht voor de lozing van eventueel bronneringswater tijdig contact op te nemen met het waterschap de Maaskant.

Commentaar

De opmerkingen zijn verwerkt en/of voor kennisgeving aangenomen. Met betrekking tot de opmerking terzake van het bergbezinkbassin is gekozen om op de plankaart een nadere aanduiding op te nemen ter plaatse van het bassin. Voor wat betreft het retentiebassin is gekozen, aangezien nog niet duidelijk is of en zo ja waar een retentiebassin wordt gerealiseerd, om in de voorschriften in de bestemming 'Groenvoorziening' een retentiebassin mogelijk te maken.

Reactie KPN Vaste Net

Opgemerkt wordt dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot onderhavig voorontwerpbestemmingsplan, aangezien de KPN straalverbindingen buiten het plangebied zijn gelegen terwijl de bouwhoogten van het plan ook onder de hoogte van de stralen in de buurt blijven.

Commentaar

Gelet op het vorenstaande niet van toepassing

11.3 Beantwoording inspraakreacties

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Zorgcentrum Hintham" met ingang van 12 mei 2003 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegd. Op 27-05-2003 is een inspraakavond gehouden met betrekking tot meergenoemd bestemmingsplan. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen mondeling op deze avond informatie te vragen en op het

voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Het verslag van de inspraakbijeenkomst is (als bijlage) separaat toegevoegd. Op de inspraakavond gestelde vragen worden zonodig nog aanvullend beantwoord. Alle schriftelijke reacties zijn eveneens weergegeven en van commentaar voorzien. De reacties zijn samengevat weergegeven. Zij zijn echter in zijn geheel bij de afweging betrokken.

Mondeling (inspraakavond d.d. 27-05-2003)

1. De heer Spierings van de wijkraad Hintham deelt mede blij te zijn dat er eindelijk schot in de plannen komt. Hij heeft wel een aantal vragen. Komt er nu wel of niet een restaurant voor ouderen? Kunnen de 39 parkeerplaatsen wel voor de school gerealiseerd worden? Het toestaan van de commerciële ruimten betekent dit niet een aantrekkende werking van vrachtauto's en dergelijke? Is de jeu-de boulesbaan inclusief verlichting? De parkeernorm van 1,3 per woning geldt die ook voor de woningen van de Jan Heijmansflat? In de toelichting wordt vermeld dat er sprake is van verontreinigde grond. Is er geen schone grond verklaring nodig voor de bouw? Wie beheert wat?

Commentaar

Voor de beantwoording van de reactie kan verwezen worden naar het commentaar op de schriftelijk ingediende reactie van de Stichting Wijkraad Hintham onder 11.2.

2. De heer v.d. Ven geeft aan dat het verhaal omtrent de verontreiniging nog steeds onduidelijk te vinden.

Commentaar

Nadat uit onderzoek bleek dat op een aantal plaatsen sprake was van bodemverontreiniging is de afdeling milieu van de gemeente gevraagd de vereiste saneringsprocedure te starten. Alleen wanneer gegraven gaat worden in de verontreinigde laag moeten extra maatregelen worden getroffen. Directbetrokkenen worden over een saneringsplan apart geïnformeerd. Wanneer niet gegraven hoeft te worden in de verontreinigde laag is sanering niet aan de orde.

3. De heer de Ridder merkt op dat er een brief gekomen is van de afdeling milieu van de gemeente waarin vermeld staat dat wanneer er nieuws is de bewoners hiervan op de hoogte worden gebracht. Er blijkt nu van alles aan de hand te zijn, terwijl de bewoners hierover niets vernomen hebben. Voorts vraagt hij naar het locatie-onderzoek. Is de betreffende locatie wel de meest geschikte locatie en waarom is niet gekozen voor een andere plaats? Daarnaast wordt het bestaande parkeerverbod niet gehandhaafd. De politie geeft

hieraan geen prioriteit. Gesteld wordt dat wanneer er gedacht wordt over parkeren bij het winkelcentrum en dan ook wel gedacht kan worden aan het opknappen hiervan. Hoe zit het met de ontsluiting van OVH en wordt er geheid?

Commentaar

Nog steeds staat de toezegging dat wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn met betrekking tot bodemverontreiniging de bewoners op de hoogte zullen worden gebracht. Voor wat betreft de gekozen locatie kan het volgende worden opgemerkt. Uiteraard kan een zorgcentrum, zoals onderhavige, op meerdere plaatsen in de wijk. Dit is echter niet het uitgangspunt. Door de Herven en Mariaoord is een locatie-onderzoek gedaan en uit dit onderzoek kwam de locatie de Biechten naar voren. Deze locatie is aan de gemeente voorgelegd en is door de gemeente stedenbouwkundig getoetst. Geoordeeld is dat de nieuwbouw van het zorgcentrum de verschillende delen van de stad beter in elkaar laat overvloeien. De locatie de Biechten heeft van oudsher een zelfstandig karakter. De locatie maakt onderdeel uit van het vroegere grensgebied tussen de voormalige gemeenten Rosmalen en 's-Hertogenbosch. De huidige bebouwing van de Biechten is dan ook op de wijk Hintham georiënteerd en nauwelijks op de plas. Door nieuwbouw te realiseren in de vorm van een zorgcentrum, die behalve op de wijk Hintham ook op de plas georiënteerd is, kunnen de verschillende gebieden in elkaar overvloeien. De vorige scheiding lost zo langzaam op. Daarnaast is overwogen dat een bijzondere locatie vraagt om een bijzondere invulling. Het zorgcentrum is zo'n functie. Overwogen is vervolgens dat het zorgcentrum past in de structuur van Hintham-Zuid. Immers in de structuur van de wijk Hintham-Zuid zijn de bijzondere wijkfuncties van een grotere schaal gelegen langs de pastoor van Thiellaan-Vincent van Goghlaan. Bovendien kenmerkt Hintham-Zuid zich door hogere bebouwing aan de randen van de wijk. Het zorgcentrum aan de Vincent van Goghlaan sluit naadloos aan op de bestaande structuur. Tenslotte is vastgesteld dat met deze ontwikkeling er voldoende grootte ontstaat om ook aan het uitgangspunt van stedelijkheid tegemoet te komen. Gelet op het vorenstaande kon in beginsel ingestemd worden met de uitkomst van het locatie-onderzoek en is medewerking toegezegd om de haalbaarheid verder uit te werken. De opmerkingen met betrekking tot praktische zaken zoals handhaving van het parkeerverbod zijn afdoende beantwoord tijdens de inspraakavond. Voor wat betreft de vraag of er geheid wordt kan opgemerkt worden dat er (met de huidige kennis) naar verwachting niet geheid gaat worden maar geboord. Opgemerkt moet echter worden dat eerst bij de nadere uitwerking van de bouwplannen precies duidelijk zal worden of er geheid of geboord gaat worden. Waar de keuze ook op valt, er zal voldaan worden aan de SBR richtlijn A.

Voor wat betreft de ontsluiting van OVH kan opgemerkt worden dat in voorliggend bestemmingsplan een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de zijde van het IJzeren Kind mogelijk wordt gemaakt.

4. De heer Stoop beaamt nogmaals dat er regelmatig overtredingen plaatsvinden van het parkeerverbod ter plaatse en dat hiertegen, ook na melding hiervan, niets wordt ondernomen. Voorts heeft hij gezien dat de 'vingers' ontsloten worden aan de Vincent van Goghlaan; dit betekent chaos aan deze kant. Voorts spreekt hij zijn angst uit dat het groen rondom het IJzeren Kind verwaarloosd zal worden.

Commentaar

Tijdens de inspraakavond is al aangegeven dat geprobeerd zal worden alle praktische problemen zoveel mogelijk op te lossen. De ontsluiting van de bebouwing aan de Vincent van Goghlaan zal ons inziens in het geheel niet tot chaos leiden. Immers het verkeer komende van en naar het woonzorgcomplex zal niet meer dan grofweg 750 bewegingen opleveren per etmaal. Gelet op het feit dat de capaciteit van één rijstrook van dit soort wegen circa 1200 auto's per uur (2400 auto's in twee richtingen) bedraagt en gelet op het feit dat in de spits de drukte grofweg zal toenemen van circa 300 naar 400 autobewegingen kan geconcludeerd worden dat de capaciteit van 2400 per uur nog lang niet in het gedrang komt.

Het huidige beheer van het groen rondom het IJzeren Kind wordt voortgezet. Bij klachten kunnen de bewoners contact opnemen met de wijkteambeheerder.

5. De heer de Ridder vraagt wat het verschil is tussen stedelijk groen en landelijk groen.

Commentaar

Landelijk groen bevindt zich buiten de stad. Dit groen heeft een zeer grote omvang en kenmerkt zich door de uitgestrektheid en de zeer beperkte aanwezigheid van stedelijke elementen zoals woningen, bedrijfsterreinen et cetera. Landelijk groen is vaak in gebruik als landbouwgrond, akkerbouwgrond of behoort tot natuurgebieden. Dit groen heeft een totaal ander karakter dan stedelijk groen dat zich kenmerkt door een kleinere omvang en de sterk recreatieve aard van het groen. Het stedelijk groen bevindt zich in het stedelijk gebied en is niet in gebruik als agrarische grond.

Er is ook een onderscheid te maken in landschappelijk en stedelijk groen binnen het stedelijk gebied. Landschappelijk groen wordt gekenmerkt door een natuurlijke uitstraling met informele

begroeiing en (zand)paden. Stedelijk groen wordt gekenmerkt door een gecultiveerde uitstraling, het 'aangeharkte' park met gladgeschoren gazons en asfaltpaden.

6. De heer Plagge geeft zijn ongerustheid aan met betrekking tot het komende parkeerprobleem. Ongeveer twee jaar geleden hebben de bewoners bij de plannen voor het educatief centrum ook al hun ongerustheid over het parkeerterrein aangegeven. Van de zijde van de gemeente is toen gezegd dat deze ongerustheid niet terecht was omdat een eventueel tekort aan parkeerplaatsen voor het educatief centrum opgelost zou worden door een overvloed aan parkeerruimte bij het toekomstige zorgcentrum. Nu wordt het verhaal precies omgekeerd verteld. Gezegd wordt dat een en ander onderzocht is. Op welke wijze heeft dit onderzoek plaatsgevonden?

Commentaar

Met betrekking tot het parkeren voor het educatief centrum kan opgemerkt worden dat in een later stadium gekozen is om de parkeernorm aan te passen en de parkeernormering te verhogen tot 93 parkeerplaatsen (een aantal wat hoger ligt dan op basis van de landelijke norm zou moeten worden aangelegd). Een 15-tal plaatsen zijn (nog) niet aangelegd aangezien van de zijde van de schoolleiding is medegedeeld dat de aanleg van deze 15 plaatsen niet noodzakelijk werd gevonden. Ook van de zijde van bewoners van de Vincent van Goghlaan is aangegeven geen behoefte te hebben aan de aanleg van deze plaatsen. Als in de toekomst de noodzaak van deze parkeerplaatsen toch blijkt zullen deze parkeerplaatsen alsnog worden aangelegd.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen moet het volgende worden opgemerkt. In eerste instantie is bij de voorbereiding van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de normen van het CROW. Intussen is door de raad vastgesteld de 'Nota parkeernormen' en dient dit beleidsstuk vertaald te worden bij het verder in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien in de 'Nota parkeernormen' de 60 bedden niet langer ingevoerd moeten worden als functie 'ziekenhuis', maar als functie 'woning in zorginstelling' zakt in de hernieuwde parkeerbalans de parkeerbehoefte van 265 naar 247 (exclusief 30 parkeerplaatsen voor de Jan Heijmansflat). Gelet op het feit dat toch 265 parkeerplaatsen worden aangelegd moge duidelijk zijn dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Deze parkeerbehoefte zal worden opgevangen in de parkeerkelders onder het woonzorgcentrum en in het openbare gebied rondom het woonzorgcentrum. Voorts kan rekening gehouden worden met dubbelgebruik in de avonduren van de schoolparkeerplaatsen aan de overzijde van de Vincent van Goghlaan.

7. De heer Bogaerts vraagt of een plan met een zo'n groot volume op weinig m² wel verstandig is. De te realiseren woningen/appartementen hebben toch niets met zorg te maken.

Commentaar

Doel van onderhavig bestemmingsplan is door het concentreren van verschillende functies met grote onderlinge uitwisselbaarheid een geïntegreerd en compact plan te realiseren. Intensivering van bebouwing leidt tot meerwaarde ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt gestreefd naar verdichting, stedelijkheid, naar functiemenging en naar een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Het zorgcentrum is een nieuwe ruimteclaim die vraagt om een goede accommodatie in de stad. Het vraagt om een levendige locatie, niet afgezonderd maar goed bereikbaar en dichtbij voorzieningen. Met het realiseren van zowel een zorgcentrum, een wijkcentrum, woningen en commerciële activiteiten wordt aan het doel voldaan.

De locatie leent zich tot verdichting. Het past in de ruimtelijke opbouw van de wijk waar hogere bebouwing zich aan de randen bevindt. De bijzondere voorzieningen van grotere schaal bevinden zich aan de Pastoor van Thiellaan-Vincent van Goghlaan.

De te realiseren appartementen vormen een aanvulling op het zorgconcept. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor senioren die zelfstandig willen wonen in een meer beschermde omgeving en alle voorzieningen (zorg, winkels etc) dichtbij hebben.

8. Gevraagd wordt (naam onbekend) of er nog een aparte avond met inspraakmogelijkheden georganiseerd wordt.

Commentaar

Met betrekking tot het bestemmingsplan zal niet opnieuw een aparte avond met inspraakmogelijkheden worden georganiseerd. Wel is er een aparte informatie-avond georganiseerd over het reilen en zeilen van het woonzorgcentrum.

9. Gevraagd wordt (naam onbekend) of er voorzieningen worden getroffen zodanig dat auto's geen gebruik kunnen maken van de openbare route om de plas heen. Op dit moment zijn er al auto's gezien in de groenvoorziening.

Commentaar

De route is bedoeld voor wandel en fietsverkeer. Het signaal van de aanwezigheid van auto's in het park is gemeld aan de afdeling Beheer Openbare Ruimte

10. Gevraagd wordt (naam onbekend) hoe de route doorgaand kan zijn, terwijl de gebouwen tot in het water liggen.

Commentaar

Na overleg met waterschap en betrokken ontwikkelaar en opdrachtgever is gekozen om een wandelroute te maken die langs de plas loopt en gekoppeld is aan de bebouwing. De wandelroute gaat niet meer door de gebouwen heen maar loopt buitenom tussen plas en gebouw. Dit is mogelijk omdat ten behoeve van de drooglegging van de bouw damwanden geplaatst zullen worden om de te realiseren bebouwing heen. Deze damwanden staan op korte afstand van de bebouwing. De ruimte tussen de damwanden en de gebouwen in zal ingericht en geschikt gemaakt worden als wandelroute. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van vele omwonenden om een openbare wandelroute langs de gehele plas mogelijk te maken.

11. Gevraagd wordt (naam onbekend) hoe in de toekomst de fietsvriendelijke routes worden vorm gegeven. Dit is zeker van belang nu de verkeersbewegingen zullen toenemen. Er is nu al vaak een onveilige situatie doordat er vaak een bus geparkeerd staat waardoor kinderen moeten uitwijken.

Commentaar

Nog dit jaar zullen in de Vincent van Goghlaan drempels worden aangelegd om de snelheid uit het verkeer te halen en daardoor de veiligheid van het fietsverkeer te bevorderen.

12. De heer Collard merkt op dat hij in de toelichting gelezen heeft dat er in de zogenaamde 'derde vinger' vrije sector koopwoningen komen. Er is dus een zorgcentrum en koopwoningen, maar de tussenvorm in de vorm van bijvoorbeeld aanleunwoningen ontbreekt.

Commentaar

In het wooncentrum zijn 30 woningen aanwezig waarin bewoners zelfstandig wonen middels een huurovereenkomst met De Kleine Meierij. Een of beide bewoners hebben een indicatie voor verpleging en/of verzorging.

13. De heer Lintzen merkt op van mening te zijn dat te dicht bij de Jan Heijmansflat gebouwd wordt. De aanwezigheid van auto's zo dicht bij het gebouw levert geluidsoverlast op. Gevraagd wordt of de ingang van de parkeergarage niet verplaatst kan worden en waar de bevoorrading van het zorgcentrum plaatsvindt.

Commentaar

Op de huidige locatie van het wijkcentrum wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de Jan Heijmansflat verandert dus niet. Wel is het zo dat

de bebouwing gelegen direct naast de Jan Heijmansflat hoger wordt dan de bestaande bebouwing. Juist gelet op deze afstand is gekozen om het zorgcentrum aan deze zijde te beperken tot drie (ruime) bouwlagen en de hoogte van het gebouw af te stemmen op de hoogte van de Jan Heijmansflat. Gekozen is om pas bij verder van de Jan Heijmansflat gelegen bebouwing over te gaan tot hogere gebouwen.

In de nieuwe situatie wordt de toegangsweg verder van de Jan Heijmansflat weggelegd.

Ter zake van de bevoorrading en de verkeersaantrekkende werking is in opdracht van Woningstichting 'de kleine Meierij' een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de 'laad- en losactiviteiten behorende bij nieuwbouwplan de Biechten te Hintham'. Voor de situatie ter plaatse is een rekenmodel opgesteld. Voor de inrichting is de normstelling gehanteerd zoals geformuleerd in het Besluit Horeca, Sport en Recreatie milieu-beheer, aangevuld met een nadere eis door de gemeente 's-Hertogenbosch. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsnorm ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt gerespecteerd. De geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit (45 dB(A) gedurende de dagperiode en 30 dB(A) gedurende de avondperiode) wordt hiermee gerespecteerd. Ten aanzien van het maximale geluidsniveau (65 dB(A) in de avondperiode) wordt de geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit ook gerespecteerd.

Voorts is indicatief berekend wat de geluidsbijdrage bedraagt vanwege het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking). Berekend is dat deze geluidsbijdrage niet meer bedraagt dan 50 dB(A) op een afstand van 3 meter van de rijroute. Aangezien alle woningen op een grotere afstand van de rijroute zijn gelegen, wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook de verkeersaantrekkende werking vormt derhalve geen belemmering voor de acceptatie van de melding.

Geluidsoverlast door auto's of door bevoorrading ligt derhalve niet voor de hand, zodat verplaatsing van de ingang van de parkeergarage of bevoorrading niet in de rede ligt.

Overigens zal in verband met een logische aanrij route de entree van de parkeergarage lichtelijk worden gewijzigd. Deze entree kan in verband met een goede toegankelijkheid van de hoofdentree niet plaatsvinden aan de zijde van de Vincent van Goghlaan. Aan de zuidzijde van het zorgcentrum kost een entree tot de parkeergarage teveel parkeerplaatsen waardoor de groene zone aan het water te klein zou worden.

De bevoorrading van het zorgcentrum vindt plaats op de verlegde toegangsweg van de Jan Heijmansflat (de weg tussen

zorgcentrum en Jan Heijmansflat). Aan deze zijde bevinden zich namelijk de functies die bevoorraad moeten worden zoals de keuken, de Biechten et cetera. Het is daarom niet logisch het laden en lossen op een andere plaats te laten plaatsvinden. Hoe groter de afstand van het laadpunt tot de afleverruimtes, hoe groter de overlast. Daarom is gekozen om het laden en lossen zo dicht mogelijk bij de afleverruimtes te laten plaatsvinden. De bevoorrading verplaatsen is bovendien geen optie, aangezien de interne structuur van het woonzorgcentrum niet te combineren valt met bevoorrading aan een andere zijde dan vanaf de weg tussen de Jan Heijmansflat en het zorgcentrum.

14. De heer Wiersema vraagt of er wel hoogbouw moet plaatsvinden in een wijk waar voornamelijk laagbouw aanwezig is. Hij geeft aan geen goede argumenten gehoord te hebben waarom hier zo hoog gebouwd moet worden. Hij is van mening dat er een groot verschil is met het gebouw aan de overzijde van het water. Dit gebouw is niet in het water geplaatst en heeft daardoor een geheel andere uitstraling. Voorts is hij van mening dat met de keuze voor een rondgang om het water er een hangplek zal ontstaan. Voorgesteld wordt om geen ruimte te laten tussen het gebouw en het water.

Commentaar

Onderhavig project is duidelijk van een andere schaal dan de huidige bebouwing, het culturele centrum de Biechten. Dit wil niet zeggen dat schaalvergroting op deze locatie niet mogelijk is. De locatie heeft een zelfstandig karakter en ligt aan de rand van de wijk Hintham-Zuid. Juist aan de randen van deze wijk is hogere bebouwing aanwezig. Ook gezien de ligging aan een grote vrije ruimte (het IJzeren Kind) is deze locatie juist geschikt voor een grotere schaal dan (overwegend) de rest van de wijk. Aan de overzijde van het IJzeren Kind is deze ontwikkeling ook al ingezet. Hier is enkele jaren geleden een nieuw gebouw gerealiseerd van vijf en zes lagen hoog. Dit is echter op een andere wijze vormgegeven wat de verschillen tussen de locaties benadrukt. Het gebouw aan de overzijde van de plas ligt op de overgang van een hoger gelegen gebied (AA-wijk) naar een lager gelegen gebied (plas met groenzone). De wijk Hintham-Zuid sluit echter op niveau aan op de plas met groenzone. De verschillende situering van de gebouwen speelt in op dit gegeven.

Het nieuwe zorgcentrum heeft een basis hoogte van drie ruime lagen; de hoogte blijft net onder de hoogte van de naastgelegen Jan Heijmansflat en vindt hiermee zijn aansluiting. De aanwezigheid van het water leent zich uitstekend voor het aanbrengen van hoogteaccenten. De drie accenten aan het IJzeren Kind worden vijf, zes en zeven lagen hoog en vinden, qua hoogte,

aansluiting met de bebouwing aan de overzijde van het water. Door te kiezen voor een stedenbouwkundige opzet die afwijkt van de rest van de wijk wordt het zelfstandige karakter van de locatie benadrukt.

Compact bouwen is een van de opgaven van de stad, zoals ook genoemd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Verdichting in de bestaande stad is daarbij uitgangspunt. De locaties om te verdichten bevinden zich onder andere langs de verbindingssassen. De Jan Heijmanslaan is aangewezen als wijkverbindingssas. Overigens kan nog worden opgemerkt dat in de directe omgeving gebouwen staan van vier lagen hoog (Pastoor van Thiel-
laan).

De keuze voor een rondgang om het water zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot een aantrekkelijke hangplek omdat inmiddels gekozen is voor een andere oplossing. De route loopt niet meer door de gebouwen heen maar loopt buitenom tussen de gebouwen en de plas. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van vele omwonenden om een openbare wandelroute langs de gehele plas mogelijk te maken. Bovendien zal er voldoende toezicht zijn vanuit de (zorg)woningen op de openbare route en zal deze daardoor niet aantrekkelijk zijn als hangplek. Door de stedenbouwkundige opzet die door de uitwaaiende vingerstructuur zeer open van opzet is, zal er eveneens veel toezicht mogelijk zijn vanuit de directe omgeving.

15. De heer Müller vraagt of de keuze om zakelijke dienstverlening mogelijk te maken louter een financieel verhaal is. Kan de 'derde vinger' ook voor zorgwoningen gebruikt worden?

Commentaar

Zoals uit het commentaar op reactie 14 blijkt is er weloverwogen een stedenbouwkundige keuze gemaakt met betrekking tot de bebouwing en de locatie. Voorts is binnen de gemeente, zoals blijkt uit de toelichting van het plan, in de Ruimtelijke Structuurvisie het belangrijkste streven om te komen tot een contrastrijke, compacte en complete stad. Menging van functies en een voldoende gevarieerd aanbod aan woonkwaliteiten is hierbij van groot belang. Gekozen is dan ook om naast wonen en het cultureel centrum ook zakelijke dienstverlening mogelijk te maken. Gelet op het feit dat in de "derde vinger" koopwoningen gerealiseerd zullen worden ligt omzetting van deze woningen naar zorgwoningen niet voor de hand. Deze koopwoningen zullen echter wel toegesneden worden op ouderen. Er wordt bijvoorbeeld bij een groot aantal woningen rekening gehouden met plek voor een scootmobiel bij de entree van de woning. De koopwoningen vormen een aanvulling op het zorgcentrum. Vervangen van de

koopwoningen door zorgwoningen zou een verschraling van het totale woonaanbod betekenen.

Schriftelijk

16. Woningstichting De Kleine Meierij, Postbus 212, 5240 AE Rosmalen reageert op de volgende 2 punten:
- a. Paragraaf II artikel 3.3.b.: De maximale diepte voor luifels en balkons van 1,5 m¹ zou naar onze mening minimaal 1,75 m¹ moeten bedragen om de woningen een balkon te geven dat bij deze woningklasse hoort.
 - b. Plankaart d.d. 20 februari 2003: Er bij de twee torens, die in het water staan, een blijvende damwand op circa 2,5 m¹ vanuit de gevel moet kunnen staan. Deze damwand is constructief nodig om het afschuiven van het gebouw richting plas tegen te gaan en tevens uitvoeringstechnisch nodig om een steiger te kunnen plaatsen. De onderdoorgang nabij de hoogste middelste toren af te sluiten voor het wandelend publiek en daarmee een potentiële hangplek voor jongeren te voorkomen. De stroken tussen toren en damwand beloopbaar maken om de rondgang van de plas weer compleet te maken.

Commentaar

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat alleen de woningen die aan de plaszijde van het middelste gebouw gelegen zijn grotere balkons behoeven. Dit is voorstelbaar omdat hier een grotere vrije ruimte is. Het is niet storend dat hier balkons die 1,75 meter¹ uitsteken in plaats van 1,50 m¹, worden toegestaan.

Ten aanzien van de overige balkons is dit niet voorstelbaar omdat de open ruimtes tussen de vingers en de zichtlijnen dan dreigen dicht te slibben.

Naar aanleiding van het verzoek om een damwand te mogen aanbrengen en de stroken tussen de toren en de damwand beloopbaar te maken om de wandeling rond de plas compleet te maken is contact opgenomen met het waterschap de Maaskant, als beheerder van de plas. Het waterschap is in principe bereid mee te werken aan een vergunning voor het aanbrengen van een damwand mits de toegepaste materialen voldoen aan het bouwstoffenbesluit (materialen mogen niet uitlogen en moeten voorzien zijn van een certificaat). Het waterschap is eveneens bereid mee te werken aan een wandelroute 'over' het water aan de voet van de twee woongebouwen die in de plas schuiven, mits een en ander in overleg met het waterschap gebeurt. Rekening gehouden zal moeten worden met het onderhoud van het water en de voorziening. Verder komt de aanleg en onderhoud van de wandelroute niet voor rekening van het waterschap. Het waterschap geeft er vanuit onderhoudsoogpunt de voorkeur

aan om het gebied tussen de damwand en het gebouw aan te vullen met grond. Een andere oplossing kan zijn om de waterstand minimaal 110 cm diep te maken. Tenslotte dient voor elke voorziening in het water in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd en dienen sanering en bronnering gemeld te worden.

Door voor de wandelroute te kiezen die buitenom de gebouwen loopt, is het niet meer noodzakelijk om een opening uit de gebouwen te sparen waardoor de wandelroute zich zou begeven. Deze opening kan het risico van hangplek met zich meebrengen en een gevoel geven van beperkte openbare toegankelijkheid. Dit, naast het gegeven dat vele bewoners een openbare wandelroute direct grenzend aan de gehele plas willen, heeft geleid tot aanpassing van de route. De route loopt nu niet meer door de gebouwen maar buitenom langs de plasrand. Op de route buitenom is veel toezicht mogelijk zowel vanuit de (zorg)woningen als vanuit de directe omgeving.

Alles overwegende (sociale veiligheid, toegankelijkheid, openbaarheid van de route) kan worden ingestemd met het aanbrengen van damwanden waarover het wandelpad komt en is het voorontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig aangepast.

17. Joop en Selma Jansen, Jan Heijmanslaan 47 merken op dat het nieuwe project veel te groot is voor de beschikbare ruimte. Als oplossing wordt aangedragen het weglaten van de 'derde vinger' en de rest te verplaatsen in zuidelijke richting waardoor er in het algemeen meer ruimte ontstaat rondom de Biechten en ook tussen de flat en het zorgcentrum, dat veel te dominant is. Voorts wordt verwacht dat de verkeersoverlast dusdanige vormen aanneemt dat de Vincent van Goghlaan dit aanbod niet kan verwerken. De ondergrondse parkeergarage gaat verkeersoverlast veroorzaken door heen en terug rijdend verkeer en geadviseerd wordt de bevoorrading te verplaatsen naar bijvoorbeeld de ruimte tussen de tweede en derde vinger. Gevraagd wordt de bomen die nu op de parkeerplaats staan zo veel mogelijk te behouden. Aangegeven wordt dat de wandelroute rond het IJzeren Kind niet mogelijk is.

Commentaar

Onderhavig project is duidelijk van een andere schaal dan de huidige bebouwing, het culturele centrum de Biechten. Dit wil niet zeggen dat schaalvergroting op deze locatie niet mogelijk is. De locatie heeft een zelfstandig karakter en ligt aan de rand van de wijk Hintham-Zuid. Juist aan de randen van deze wijk is hogere bebouwing aanwezig. Ook gezien de ligging aan een

grote vrije ruimte (het IJzeren Kind) is deze locatie juist geschikt voor een grotere schaal dan (overwegend) de rest van de wijk. Aan de overzijde van het IJzeren Kind is deze ontwikkeling ook al ingezet. Hier is enkele jaren geleden een nieuw gebouw gerealiseerd van vijf en zes lagen hoog. Het nieuwe zorgcentrum heeft een basis hoogte van drie ruime lagen; de hoogte blijft net onder de hoogte van de naastgelegen Jan Heijmansflat en vindt hiermee zijn aansluiting. De aanwezigheid van water leent zich uitstekend voor het aanbrengen van hoogteaccenten. De drie accenten aan het IJzeren Kind worden vijf, zes en zeven lagen hoog en vinden, qua hoogte, aansluiting met de bebouwing aan de overzijde van het water. Door te kiezen voor een stedenbouwkundige opzet die afwijkt van de rest van de wijk wordt het zelfstandige karakter van de locatie benadrukt. Compact bouwen is een van de opgaven van de stad, zoals ook genoemd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Verdichting in de bestaande stad is daarbij uitgangspunt. De locaties om te verdichten bevinden zich onder andere langs de verbindingssassen. De Jan Heijmanslaan is aangewezen als wijkverbindingssas. Minder bebouwing is dan ook in strijd met de gekozen uitgangspunten. Overigens is het weglaten van de “derde” vinger niet mogelijk omdat dan een essentieel onderdeel van het zorgconcept, namelijk woningen die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen (zo lang mogelijk zelfstandig wonen en zonodig zorg uit het zorgcentrum), van de totale zorgvisie wegvalt.

Met betrekking tot de opmerking dat het verkeer zodanige vormen aanneemt dat de Vincent van Goghlaan dit aanbod niet kan verwerken kan opgemerkt worden dat de huidige intensiteit van de Vincent van Goghlaan voor de dagperiode ligt rond de 2600 motorvoertuigen in beide richtingen samen, even ten zuiden van de rotonde. In het spitsuur komt dat neer op circa 300 bewegingen. De capaciteit (hoeveel kunnen er per uur overheen) van een rijstrook van dit soort wegen is circa 1200 auto's per uur. In twee richtingen dus 2400 per uur.

Het verkeer van het woonzorgcomplex zal niet meer dan grofweg 750 bewegingen opleveren per etmaal. Dat zijn er per spitsuur maximaal 100. Kortom in de spits zal grofweg de drukte toenemen van circa 300 naar circa 400 autobewegingen, zodat de capaciteit per uur van 2400 dan nog lang niet in het gedrang komt. Gelet op het vorenstaande moge duidelijk zijn dat er geen sprake kan zijn dat de Vincent van Goghlaan niet kan voldoen aan het aanbod.

Ter zake van de bevoorrading en de verkeersaantrekkende werking is in opdracht van Woningstichting 'de kleine Meierij' een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de 'laad- en losactiviteiten behorende bij nieuwbouwplan de Biechten te Hintham'. Voor de situatie ter plaatse is een rekenmodel

opgesteld. Voor de inrichting is de normstelling gehanteerd zoals geformuleerd in het Besluit Horeca, Sport en Recreatie milieubeheer, aangevuld met een nadere eis door de gemeente 's-Hertogenbosch. Uit de rekenresultaten blijkt dat de norm ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt gerespecteerd. De geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit (45 dB(A) gedurende de dagperiode en 30 dB(A) gedurende de avondperiode) wordt hiermee gerespecteerd. Ten aanzien van het maximale geluidsniveau (65 dB(A) in de avondperiode) wordt de geluidsnorm uit het van toepassing zijnde besluit ook gerespecteerd.

Voorts is indicatief berekend wat de geluidsbijdrage bedraagt vanwege het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking). Berekend is dat deze geluidsbijdrage niet meer bedraagt dan 50 dB(A) op een afstand van 3 meter van de rijroute. Aangezien alle woningen op een grotere afstand van de rijroute zijn gelegen, wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook de verkeersaantrekkende werking vormt derhalve geen belemmering voor de acceptatie van de melding. Geluidsoverlast ten gevolge van het verkeer of de bevoorrading ligt dan ook niet in de rede.

De waarde van bomen voor de openbare ruimte wordt in zijn algemeenheid erkend. In dit geval heeft een integrale afweging van belangen plaatsgevonden. Na afweging van belangen is aan het belang van het bouwplan een zwaarder gewicht toegekend. Het gehele gebied tussen het woonzorgcentrum en de Jan Heijmansflat zal opnieuw worden ingericht. Getracht wordt, zonder een efficiënte inrichting aan te passen, zoveel mogelijk bomen, ook die op de huidige parkeerplaats staan, te behouden.

Ten aanzien van de wandelroute kan verwezen worden naar het commentaar op reactie nummer 16.

18. van Waasbergen, Jan Heijmanslaan 3 is van mening dat het plan te grootschalig is; ook verdwijnt door de hoge bebouwing het uitzicht op het IJzeren Kind. Er komt meer lawaaioverlast en het al bestaande parkeerprobleem wordt nog erger. Tenslotte wordt opgemerkt dat ten gevolge van de nieuwbouw het aanwezige groen moet verdwijnen.

Commentaar

Grootschaligheid past bij de locatie. Langs de Pastoor van Thiel-laan-Vincent van Goghlaan bevinden zich de grootschalige en bijzondere voorzieningen van de wijk Hintham-Zuid, zoals het winkelcentrum en het ECH. De stedenbouwkundige opzet van de locatie past eveneens in de ruimtelijke opzet van de wijk waarbij de hogere bebouwing aan de randen van de wijk gesitueerd is.

Met de situering van de gebouwen is getracht het verscholen karakter van de plas in de huidige situatie te verminderen waardoor de plas een meer prominente plaats inneemt in de ruimtelijke structuur van haar omgeving. Het plan bevat een situering van de bouwblokken zodanig dat de ruimtes tussen de bouwblokken een open inrichting krijgen zodat er, gezien vanaf de Vincent van Goghlaan het zicht op de plas verbeterd wordt. De nieuwe bouwblokken zullen een verbinding maken tussen de stedelijke bebouwing aan de kant van de Vincent van Goghlaan en de natuurlijke setting van het park met het IJzeren Kind. Door de situering van de woontorens in het water en de waaiestructuur van de bebouwing wordt het park als het ware verweven met de bebouwing. Dit betekent evenwel dat voor (een gedeelte) van de bebouwing aan de Jan Heijmanslaan het uitzicht wijzigt c.q. vermindert. Verdichting is niet of nauwelijks mogelijk zonder dat dit consequenties heeft voor de directe omgeving. Voor een meer uitgebreid commentaar op beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar het commentaar op reactie 19. Voor verder commentaar op vermeende lawaaioverlast, grootschaligheid, het parkeerprobleem en het aanwezige groen kan verwezen worden naar het commentaar op de reactie onder 17.

19. Mr. H.C.E.P.J. Janssen en R.M. Wiersema, Jan Heijmanslaan 1a, J.M. van Balen-Ter Woorst, Jan Heijmanslaan 1b en P.H. Bogaerts en W. Bogaerts-Oosterwijk, Jan Heijmanslaan 1c.

1. Locatiekeuze is onvoldoende onderbouwd, vooral voor vrije sector woningbouw

Verwezen wordt naar het in 1996 in opdracht van de Stichting Dimens uitgevoerde locatieonderzoek waarin is uitgegaan van een programma van eisen bestaande uit 75 verpleeghuisplaatsen voor chronische zorg en 15 zorgwoningen plus gerelateerde voorzieningen als wijkgezondheidszorg, steunpunt en restauratieve voorzieningen. In de ontwikkeling die via het voorontwerp-bestedingsplan mogelijk wordt gemaakt gaat het om ruimte voor 120 bewoners in het zorgcentrum, 30 woningen in het wooncentrum en circa 96 vrije sectorwoningen. Aldus gaat het huidige programma van eisen fors uit boven het programma van eisen uit het locatieonderzoek.

Dit impliceert dat het locatie-onderzoek geen adequaat vooronderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling en voorts dat de afweging van de diverse alternatieve locaties heel anders kan uitvallen indien een geactualiseerd programma van eisen wordt gehanteerd. Gewezen wordt er op dat in genoemd locatie-onderzoek alleen gekeken is naar de eisen vanuit een zorgcentrum en niet naar de ontwikkeling van vrije sectorwoningen. De mogelijkheid om in het plangebied woningbouw te realiseren is feitelijk

een nieuw en eigenstandig element in de beoogde ontwikkeling en dient dus op zijn eigen merites te worden beoordeeld.

Tijdens de inspraakavond werd aangegeven dat intensivering van het ruimtegebruik voor woningbouw is gehanteerd; dit is echter geen beleidsmatige afweging van locaties waar woningbouw het beste kan plaatsvinden. Er ligt geen onderzoek of visie ten grondslag waaruit blijkt dat op de locatie de Biechten het gewenste bouwvolume voor vrije sectorwoningen het beste kan worden gerealiseerd. Verondersteld wordt dat het bouwvolume in de vrije sector louter wordt ingegeven door financiële motieven. Vanwege het feit dat voor het einde van de economische levensduur wordt overgegaan tot sloop van het huidige centrum De Biechten en de sporthal wordt het financiële aspect nog versterkt.

De benaming Zorgcentrum is dan ook onvolledig en misleidend.

Commentaar

De locatie is, zoals blijkt uit het locatie-onderzoek, uitermate geschikt voor de functie van een zorgcentrum. De ligging nabij het winkelcentrum en de combinatie met het cultureel centrum de Biechten is daarbij van essentieel belang. Het wijzigen van de invulling van het zorgconcept (hoeveelheid programma en toevoegen nieuw segment wonen) doet daar niets aan af.

Uit de stedenbouwkundige uitwerking is gebleken dat de locatie een verdichtingslag aan kan, geschikt is voor een grootschalige en bijzondere functie en dat het huidige programma op de locatie gesitueerd kan worden. Zie hiervoor ook het commentaar op reactie 17. Een nieuw locatie-onderzoek waarbij rekening gehouden wordt met het huidige programma van eisen is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het programma van eisen heeft zich behalve het gewijzigde volume ook een aanvulling van het programma voorgedaan, namelijk de introductie van Wonen in de vorm van appartementen. Al eerder is onderhavige locatie mede aangegeven als potentiële woonlocatie onder andere blijkend uit met meerjarenwoningbouwprogramma wat met de beleidsnotitie Woonbeleid in uitvoering door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze appartementen zijn uitermate geschikt voor senioren die zelfstandig maar wel beschermd willen wonen en op korte afstand van allerlei voorzieningen zoals zorg, cultureel centrum en winkels. De locatie is zeer geschikt voor de functie wonen. De situering aan de plas levert prachtig uitzicht op en een luxe woonkwaliteit. De appartementen vormen een waardevolle aanvulling op het bestaande woningaanbod in de wijk. Het woningaanbod wordt hiermee completer en is beter op de toekomstige opbouw van de wijk ingericht.

De stelling dat alleen naar de zorgfactor is gekeken en dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar intensivering woningbouw op deze locatie kan derhalve niet staande blijven. Gelet op het vorenstaande moet derhalve geconcludeerd worden dat er wel degelijk sprake is van een beleidsmatige afweging van locaties zowel voor het zorgcentrum als voor de woningen.

Voor wat betreft het gewenste bouwvolume kan opgemerkt worden dat de invulling van de locatie is ingegeven door het aspect van een op de toekomst ingerichte wijk. De aanvulling van het programma met de koopappartementen speelt zowel in op het onvoldoende aanwezig zijn van dit woningtype in de wijk evenals de relatie van dit woningtype met het zorgcentrum. Het toegenomen volume speelt beter in op de ruimtelijke structuur van de wijk waarbij langs de randen hogere bebouwing gesitueerd is en aan de Pastoor van Thiellaan-Vincent van Goghlaan de grootschalige bijzondere voorzieningen gesitueerd zijn. Bovendien is in de RSV de opdracht tot een compacte en complete stad meegegeven. De voorgestelde invulling van deze locatie geeft gehoor aan deze opdracht. De stelling dat het bouwvolume louter is ingegeven door financiële motieven kan hierdoor niet staande kan blijven.

De woningen maken deel uit van het huidige zorgconcept. De benaming zorgcentrum is daarom niet misleidend omdat onder een zorgcentrum een veel breder concept verstaan wordt. Het is niet meer het oude bejaardenhuis van weleer. Meerdere vormen van zorgwonen (waaronder zelfstandig wonen in koopwoning die door de ligging en inrichting geschikt is voor ouderen) zijn verenigd.

2. Mogelijke bebouwing is niet stedenbouwkundig onderbouwd en niet passend binnen de wijk Hintham.

De in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is grootschalig binnen een klein plangebied. Het is dan ook noodzakelijk dat wordt nagegaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor de directe omgeving. Een dergelijk onderzoek is niet voorhanden. In de toelichting is geen afweging van opties voor de ruimtelijke inbedding van het zorgcentrum maar wordt toe geredeneerd naar een enkelvoudige oplossing. Geconstateerd wordt dat er sprake is van een voorontwerpbestemmingsplan zonder dat er voor het plangebied en haar directe omgeving een stedenbouwkundige visie onder ligt. Er is geen beeld hoe het plangebied en haar directe omgeving er uit moet gaan zien en hoe in ruimtelijke zin de wisselwerking is tussen de beoogde bebouwing van het zorgcentrum c.a. en de directe omgeving. Er is ook geen beeldkwaliteitplan.

Deze constatering is van groot belang aangezien de provincie Noord Brabant in het streekplan aangeeft dat: 'als de aard en

omvang van een ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de aard van het betrokken gebied daartoe aanleiding geven, de provincie erop zal aandringen dat een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. Dit als aanvulling op het ruimtelijke plan dat zich doorgaans richt op de functionele kwaliteiten’.

Commentaar

Op de opmerking dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van de planontwikkeling voor de directe omgeving kan geantwoord worden dat uit het voorontwerp-bestemmingsplan duidelijk blijkt dat elementen zoals verkeer, parkeren, milieu, groen en water allemaal onderzocht zijn. Alle gevolgen hiervan zijn afgewogen en in beeld gebracht.

Naar aanleiding van de stelling dat geen afweging heeft plaatsgevonden kan verwezen worden naar de in de toelichting opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Op basis hiervan en op basis van het programma is een plan ontwikkeld. Een plan met een onderliggend concept inhoudende dat de gebouwen als vingers in de groene oever van het IJzeren Kind steken, terwijl tussen de gebouwen door de groene oevers doorlopen. Door dit concept wordt aansluiting en aanhaking gezocht bij de Jan Heijmansflat en het Educatief Centrum Hintham. Er wordt ingespeeld op de situering aan de plas, er worden zichtlijnen gecreëerd waarmee de plas uit haar isolement wordt gehaald en een meerwaarde oplevert voor de omgeving (uitwaaierende vingers). Er wordt een openbaar toegankelijke wandelroute rondom de gehele plas mogelijk gemaakt. Het gebied blijft openbaar toegankelijk en wordt door een nieuwe inrichting aantrekkelijker. De stelling dat geen afweging in de toelichting is opgenomen kan dan ook niet overeind blijven.

Wij menen juist, gelet op het feit dat bouwplannen in nauw overleg tussen gemeente en ontwikkelaar ontwikkeld worden, dat gesteld kan worden en juist gelet op de aard en omvang van onderhavige ruimtelijke invulling van het plangebied, een beeldkwaliteitplan niet noodzakelijk is. De maat en schaal van het plangebied is zodanig klein dat o.a. door middel van randvoorwaarden concreter afspraken gemaakt kunnen worden over de verdeling van het aantal meters en de vormgeving. Dat ook de provincie deze mening is toegedaan mag worden afgeleid uit het PPC advies, waaruit blijkt dat de PPC niet aangeeft dat in onderhavig geval een beeldkwaliteitplan vereist is.

Reactie

Niet verenigd kan worden met de toegestane bebouwingshoogte. Met deze hoogte wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat de wijk Hintham gekenmerkt wordt door overwegend laagbouw. Gewezen wordt op het ook in de Ruimtelijke Structuurvisie aangegeven aantrekkingskracht ontleend wordt aan het dorpskarakter. Het is niet passend dat midden in een

dergelijke woonwijk op een van de weinig groene plaatsen in de wijk en nota bene in het water bebouwing tot een hoogte van 23 meter mogelijk te maken.

Aangezien de hoogte van 23 meter maar met onder de door de gemeente gedefinieerde grens van 25 meter in de Nota Hoogbouw blijft dient in deze situatie een ruimtelijk onderzoek naar het bestaand stedelijk weefsel plaats te vinden en dient er aandacht te zijn voor de omgevingskwaliteit.

Forse parkeerproblemen worden verwacht onder andere door een tekort aan onder- en bovengrondse parkeerplaatsen. Ook in het streekplan wordt gesteld dat de mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven aan moet sluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Van een goede 'match' is, zo wordt gesteld, dan ook geen sprake.

Tijdens de inspraakavond is gesteld dat de bouwhoogte van zeven verdiepingen aansluit op die van het appartementencomplex aan de overzijde van het IJzeren Kind. Deze onderbouwning wordt uiterst mager gevonden, aangezien het appartementencomplex aan de van Broekhovenlaan een behoorlijke groene parkzone kent aan de zijde van het IJzeren Kind en niet tot aan, laat staan in het water staat. De opdringerigheid en massaliteit van die bebouwing is daardoor beperkter. Een waterplas met een gemarginaliseerde parkzone die rondom door hoge bebouwing is omgeven wordt gekenschetst als een 'kratermeer'; een afschrikwekkend perspectief.

Geconcludeerd wordt dat van 1996 tot heden de plannen qua bouwvolume fors gegroeid zijn en qua ruimtelijke inpassing behoorlijk zijn veranderd. Dit duidt op een organisch proces van vrije krachten in plaats van een op adequaat stedenbouwkundige onderzoek gefundeerde aanpak. Dit onderstreept de stelling dat het bouwvolume in de vrije sector nodig is om het plan financieel sluitend te krijgen.

Commentaar

Met het dorpskarakter dat in de RSV genoemd wordt, wordt niet bedoeld op Hintham-Zuid, waaronder onderhavige locatie valt. In de RSV wordt deze wijk juist genoemd als 'een grootschalige, stedelijk aandoende wijk, typerend voor de jaren '60' (RSV deel II, pag 15). Hintham-Zuid wordt namelijk gekenmerkt door een afwisseling van laagbouw en hoogbouw. De hogere bebouwing bevindt zich aan de randen en langs de as Pastoor van Thiel- laan-Vincent van Goghlaan. Onderhavige locatie bevindt zich zowel aan de rand van de wijk als aan de genoemde as. Voorbeelden van hogere bebouwing in Hintham-Zuid zijn de Lucas van Gasselstraat (vijf lagen), Cornelis Bosstraat (vijf lagen), Godfried Schalkenstraat (vijf lagen), Jan Krusemanstraat (vijf lagen), Herman Moerkerklaan (acht lagen), Pastoor van Thiellaan (vier

lagen, waarvan de onderste laag extra hoog is), De Engstoep (tien lagen), Hoogveld (tien lagen), Fort Prins Willem (tien lagen), Nicolaas Fierlantstraat (vier lagen) en Jan Heijmansflat (vier lagen).

De voorgestelde hoogtes in voorliggend plan borduren voort op de ruimtelijke opzet van de wijk waarbij de hogere bebouwing zich aan de randen bevindt en aan de as Pastoor van Thiel-laan-Vincent van Goghlaan. De gekozen hoogtes blijven bewust onder de gestelde hoogte van 25 meter. Ruimtelijk onderzoek zoals voorgesteld in de nota hoogbouw is daarom niet benodigd. Dat wil niet zeggen dat er niet gekeken is naar de hoogte en naar de uitstraling naar de omgeving toe. Zoals eerder vermeld wordt voortgeborduurd op de huidige opzet van de wijk. Er is sprake van een nauwkeurige inpassing door met hoogtes aan te sluiten op aangrenzende bebouwing en de hoogteaccenten aan de uiteinden van de wijk, aan de plaskant te situeren. Er is eveneens aangegeven dat er ten aanzien van verkeer, parkeren, milieu, groen etc voldoende aandacht is geschonken aan de omgevingskwaliteit.

Met betrekking tot de stelling dat er forse parkeerproblemen zullen ontstaan door tekorten moet het volgende worden opgemerkt. In eerste instantie is bij de voorbereiding van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de normen van het CROW. Intussen is door de raad vastgesteld de 'Nota parkeernormen' en dient dit beleidsstuk vertaald te worden bij het verder in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien in de 'Nota parkeernormen' de 60 bedden niet langer ingevoerd moeten worden als functie 'ziekenhuis', maar als functie 'woning in zorginstelling' zakt in de hernieuwde parkeerbalans de parkeerbehoefte van 265 naar 247 (exclusief 30 parkeerplaatsen voor de Jan Heijmansflat). Gelet op het feit dat toch 265 parkeerplaatsen worden aangelegd moge duidelijk zijn dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van een fors tekort is dan ook geen sprake.

Voor wat betreft de vergelijking met de bebouwing aan de overzijde dient opgemerkt te worden dat gesteld is dat de bebouwing qua hoogte aansluit, niet qua situering. Er is bewust gekozen voor een geheel andere situering; gekozen is voor openheid en niet voor afsluiting zoals bij de van Broekhovenlaan. Er is een openende werking naar de buurt toe, er zijn zichtlijnen op de plas die de relatie van de wijk met de plas versterken. Het zorgcentrum wordt op een andere wijze vormgegeven en heeft een andere ruimtelijke opzet dan het gebouw aan de van Broekhovenlaan wat de verschillen tussen de locaties benadrukt. Dit laatste gebouw ligt op de rand van een hoger gelegen gebied (AA-wijk) naar het lager gelegen gebied (plas met groenzone). De wijk Hintham-Zuid sluit echter op niveau aan op de plas met

groenzone. De verschillende situering van de gebouwen aan de plas speelt in op dit gegeven van verschillende hoogteligging.

Reactie

Vrije sector woningbouw is volkshuisvestelijk niet onderbouwd. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt welke kwaliteit vrije sector woningen, voor welke doelgroepen en in welke prijsklassen zal worden gerealiseerd. In plaats van vooraf sturing te geven aan een gewenste ontwikkeling worden voorstellen afgewacht en in een later stadium getoetst. Dit gebrek aan inhoudelijke visie wijst op dominantie van louter financiële motieven.

Commentaar

Teneinde tot een gedifferentieerd woningaanbod te komen is in de gemeentelijke beleidsnotitie 'Woonbeleid 2001' vastgelegd dat op de 'niet-herstructureringslocaties' de nieuwbouw wordt onderverdeeld in 20% sociaal, 30% middelduur en 50% duur. Deze verdeling is gebaseerd op de langere termijnvisie en -behoefte tot 2020 en afgestemd op het bestaande aanbod. Tevens is in de Notitie Woonbeleid 2001 gekozen voor de bouw van gestapelde woningen. Deze lijn komt enerzijds voort uit de verdichtingopgave waar de stad de komende jaren voor staat en anderzijds door de toenemende vraag naar, met name dure, appartementen. Derhalve neemt het gestapeld wonen een substantieel aandeel in het woningbouwprogramma in. Het plan voor onderhavige locatie heeft de principes vanuit het gestelde gemeentelijk woonbeleidskader in zich. De geplande bebouwing vormt niet alleen een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Hintham (verbreding van het woningaanbod) maar is ook van belang voor de stad als geheel. Bovendien sluit het plan aan bij de opgave van verdichten en bij de opgave om op geschikte locaties woningen voor ouderen te realiseren. De appartementen zijn tezamen met de nabijheid van de overige (te realiseren) voorzieningen een ideale woonplek voor ouderen die in een meer beschermde omgeving wensen te wonen. Ook ten aanzien van het prijssegment is bijna volledig invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid, 29 sociale huurwoningen (23%), 26% in de middeldure koop en 51% in de dure koop. Gelet op het voorgaande en mede gelet op het bestaande gemeentelijk beleid kan de stelling dat het gebrek aan inhoudelijke visie wijst op louter financiële motieven, niet staande kan worden gehouden.

Reactie Onderdeel Financieel Economische paragraaf

Gesteld wordt in het voorontwerpbestemmingsplan dat de financieel-economische uitvoerbaarheid voldoende is omdat de grondexploitatie in evenwicht is. De schijn bedriegt echter. Het gedetailleerde bestemmingsplan volstaat met een globale opzet van de grondexploitatie. Dit betekent dat de uitkomsten van het

onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid niet inzichtelijk is gemaakt.

Commentaar

Het onderzoek naar de financieel economische uitvoerbaarheid is als volgt gelopen. Het voorontwerpbestemmingsplan, het voorlopige ontwerp van het bouwplan en een verkavelingschets voor de invulling van de openbare ruimte is de basis waarop de realisator een totale grond- en bouwexploitatie heeft opgesteld. Deze cijfers zijn door partijen verder uitgewerkt en er is overeenstemming bereikt tussen gemeente, de realisator en de belangrijkste afnemers van het te realiseren vastgoed. Het zorgkantoor en het desbetreffende ministerie heeft een akkoord gegeven op basis van het voorlopig ontwerp van het bouwplan. Intussen (januari 2004) is een vergunningaanvraag ingediend bij het college Bouw Ziekenhuisvoorzieningen.

Voor een aantal kleinere units zijn financiële afspraken gemaakt met de Provincie en de Thuiszorg. Voor het gemeenschapshuis en de bibliotheek wordt een langdurig contract gesloten met de gemeente. Ten aanzien van de verkoop van de appartementen kunnen de bouw- en grondkosten goedge maakt worden door de te verwachten vrij op naam prijs. De woningbouwvereniging heeft zich garant gesteld voor de realisatie van de huurwoningen. Op basis van het bovenstaande hebben partijen geconstateerd dat het bouwplan financieel haalbaar wordt geacht. Vervolgens is met de realisator de "intentieovereenkomst ontwikkeling zorgcentrum Hintham" afgesloten.

De sluitende grondexploitatie, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, is zoals te doen gebruikelijk een samenvatting van gedetailleerde informatie. Bekendmaking van de gedetailleerde informatie kan de prijsvorming van de kostenposten uit de grondexploitatie negatief beïnvloeden. Overigens zijn de verwervingskosten gebaseerd op het onderhandelingsresultaat met de 'eigenaren' (gemeentelijke afdelingen, bedrag afgetikt door de gemeenteraad) van de bestaande bebouwing. De sloopkosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn begroot op basis van de exploitatietekening zoals bijgevoegd bij de intentie-overeenkomst tussen de gemeente en de realisator van het zorgcentrum Hintham c.a. Voor de plankosten en de renteverliezen/kostenstijging is een inschatting gemaakt.

Reactie

Verder moet worden geconstateerd dat geen rekening is gehouden met de kosten van planschade en evenmin kan uit de grondexploitatie worden opgemaakt dat geld vrij wordt gemaakt voor opwaardering van het openbare gebied waaronder in het bijzonder de parkzone.

Commentaar

Mogelijke planschade is geïnventariseerd. De resultaten behoren tot de vertrouwelijke bedrijfsgegevens. Eventuele planschades worden binnen de grondexploitatie opgevangen via gereserveerde bedragen voor onvoorzien of middels meevallers in de grondexploitatie.

Onder de post "Civiel-/Cultuurtechnische Kosten (sloopkosten en kosten bouw- en woonrijp maken) zijn de kosten meegenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, dat als gevolg van de nieuwbouw aangelegd moet worden. De parkzone en de plas maken onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan. Beide bestemmingen zijn al gerealiseerd (bevestiging van de huidige bestemming) zodat daarvoor geen extra kosten zijn meegenomen. Onderhoud hiervan is opgenomen in het beheersbudget.

Reactie

Uit de samenvatting van de intentie-overeenkomst blijkt dat de basis van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan wordt bepaald door de mogelijkheid een groot aantal vrije sectorwoningen te realiseren. Vervolgens blijkt uit het document met de titel: 'Financiële grondslag realisatie zorgcentrum ca. Hintham' dat de gebouwde voorzieningen niet in de grondexploitatie zijn opgenomen.

De in de grondexploitatie opgenomen bedragen zijn ontleend aan de eerder genoemde intentie-overeenkomst. Sederdient zijn de kosten aanzienlijk gestegen, terwijl ook de marktomstandigheden ingrijpend gewijzigd zijn. Om het zelfde zorgcentrum c.a. te kunnen realiseren zullen er duurdere vrije sectorwoningen gebouwd moeten worden. Deze duurdere vrije sectorwoningen zullen naar alle waarschijnlijkheid onverkoopbaar zijn, waardoor er voor leegstand gebouwd wordt. Verder is niet uit te sluiten dat de Kleine Meierij vanwege de financieel-economische onhaalbaarheid van het oorspronkelijke plan een andere invulling aan het plan zal geven. Zo zou gekozen kunnen worden om een kostbare voorziening als de parkeerkelder niet in te vullen.

Commentaar

In de samenvatting van het raadsvoorstel 'Intentieovereenkomst ontwikkeling zorgcentrum Hintham c.a.' wordt gesproken over een nader aantal te bepalen vrije sector woningen. Zoals uit het voorgaande blijkt wordt ten aanzien van het prijssegment bijna volledig invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid. Er worden dus woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd en niet alleen in de duurdere klasse.

In de 'Financiële grondslag realisatie zorgcentrum c.a. te Hintham' d.d. 6 februari 2001 staat: 'Gebouwde voorzieningen zijn

niet in de grondexploitatie opgenomen'. Onder deze gebouwde voorzieningen vallen onder andere kademuren die als oevervoorziening dienen. In het uiteindelijke inrichtingsplan zal duidelijk worden of er sprake is van dergelijke voorzieningen. De kosten daarvan worden dan in de bouwexploitatie meegenomen en niet in de grondexploitatie.

Met betrekking tot de stelling dat de kosten inmiddels aanzienlijk zijn gestegen kan opgemerkt worden dat de kosten uit de grondexploitatie voor een groot gedeelte uit verwervingskosten bestaan (73%). Deze kosten zijn sinds 2001 niet gestegen. De panden zijn voor een vaste waarde overgenomen. Weliswaar moet over een gedeelte financieringskosten betaald worden, te dekken uit de post renteverlies/kostenstijging. De hoogte van de kosten bouw- en woonrijp maken zijn onlangs getoetst door middel van een raming voor een recent opgesteld inrichtingsplan. Deze raming blijft binnen de ruimte die meegenomen is in de grondexploitatie. De plankosten en de rentekosten/kostenstijging blijven ook binnen de raming zoals aangegeven in de financiële paragraaf.

In de grondexploitatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen kosten voor bodemsanering opgenomen. Uit onderzoek is echter gebleken dat bodemsanering wel noodzakelijk is. De kosten hiervan worden evenwel gedekt uit aanvullende beschikbare middelen van de provincie dan wel de gemeente. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de grondexploitatie nog steeds sluitend is.

Met betrekking tot de stelling dat de duurdere vrije sectorwoningen naar alle waarschijnlijkheid onverkoopbaar zijn moet opgemerkt worden dat het al dan niet verkoopbaar zijn van de woningen afhankelijk is van de marktomstandigheden. Gesproken wordt over een waarschijnlijkheid van onverkoopbaarheid vanwege de inmiddels ingezakte woningmarkt in het duurdere segment. Het inschatten van de marktomstandigheden is subjectief. Door de (gemeentelijke) afdeling Wonen is op basis van het door de gemeenteraad vastgesteld woonbeleid geconstateerd dat het te realiseren woonprogramma past binnen de kaders. De realisator verwacht momenteel geen afzetproblemen voor de appartementen mede gezien de locatie en mogelijkheden van het aanpalende zorgcentrum. Deze inschattingen kunnen ondersteund worden door cijfers van de NVM en NVB. Beide geven een stijgende tendens te zien ten aanzien van omzet, aantallen en transactieprijs voor appartementen. Geconcludeerd kan worden dat de financiële uitgangspunten ten aanzien van koopappartementen niet verslechterd zijn.

Het realiseren van een parkeergarage is, gelet op het ontbreken van voldoende ruimte hiervoor op maaiveld, noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Wanneer onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn kan bouwvergunning niet verleend worden. Zo er al sprake zou zijn van een invulling die niet past binnen het voorontwerpbestemmingsplan dan zal een nieuwe RO procedure doorlopen moeten worden met daaraan verbonden de mogelijkheden om meningen kenbaar te maken.

Reactie

Gesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan financieel economisch niet uitvoerbaar is. Niet alleen zal de grondexploitatie niet budgettair neutraal zijn, ook zal er van moeten worden uitgegaan dat de door De Kleine Meierij te betalen grondprijs aan een redelijke exploitatie van de uit te geven gronden overeenkomstig de in het plan aangegeven bestemming in de weg staat.

Commentaar

Gelet op het voorgaande kan niet worden geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan financieel economisch niet uitvoerbaar is. De stelling dat de door de Kleine Meierij te betalen grondprijs aan een redelijke exploitatie van de uit te geven gronden overeenkomstig de in het plan aangegeven bestemming in de weg staat wordt door alle betrokken partijen dan ook niet gedeeld. Op basis van het voorlopig ontwerp van het bouwplan voor het zorgcentrum Hintham c.a. zijn afspraken gemaakt tussen de huidige grondeigenaar (gemeente), de realisator en de potentiële afnemers/eindgebruikers. Momenteel wordt gewerkt aan een definitief ontwerp waarvan door de partijen nog steeds aangegeven wordt dat de grond- en bouwexploitatie financieel economisch uitvoerbaar is.

Reactie

Los van deze bestemmingsplanprocedure is het niet uit te sluiten dat de gemeente mogelijk de aanbesteding- en mededingingsregels overtreedt door bij de gehele planvoorbereiding en -ontwikkeling met één ontwikkelaar te werken.

Commentaar

Terecht wordt aangegeven dat dit punt los staat van de bestemmingsplanprocedure en derhalve niet relevant is in deze procedure.

Natuurwaarden (waterplas en parkzone) worden aangetast.

Alhoewel in het voorontwerp bestemmingsplan het waardevolle karakter van het IJzeren Kind wordt onderstreept wordt dit karakter door het voorontwerpbestemmingsplan allerminst behouden of versterkt. Omdat een ingrijpende inbreuk wordt

gemaakt op de integriteit van deze voor Hintham zo belangrijke groene lob moet geconcludeerd worden dat de gemeente geen dan wel onvoldoende aandacht heeft besteed aan de gevolgen voor de natuurwaarden.

De bomen rond het IJzeren Kind vertonen een grote ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast staan er in de parkzone langs de oever van de plas bomen die ouder zijn dan 30 jaar.

In plaats van de aanwezige vele oude bomen en bomen met grote ruimtelijke kwaliteit te beschermen worden de desbetreffende bomen opgeofferd aan de realisatie van een beleidsmatig niet onderbouwd en financieel-economisch onhaalbaar plan. Hierdoor handelt de gemeente in strijd met haar eigen beleid door geen dan wel onvoldoende aandacht te besteden aan de belangrijke rol die de aanwezige bomen vervullen in Hintham.

Op bladzijde 24 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het onwaarschijnlijk is dat er in het plangebied zeldzame flora- en faunasoorten voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Europese Habitatrichtlijn. Dit aspect is volstrekt onvoldoende onderzocht. Op basis van eigen waarneming wordt niet uitgesloten dat de door de gemeente genoemde vleermuizen wel degelijk hun leefmilieu hebben in het gebied rondom het IJzeren Kind. Dit aspect dient beter te worden onderzocht.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat zowel de ecologische als landschappelijke waarden van het plan kwalitatief versterkt kunnen worden, waardoor de biodiversiteit omhoog gaat en de natuur middenin de wijk een prominente plaats krijgt. Uit het voorontwerp blijkt echter nergens of er daadwerkelijk maatregelen worden genomen om de verwaarloosde en verouderde inrichting en onderhoud van het openbaar groen in het plangebied te versterken. Voorshands moet ervan uit worden gegaan dat in de planopzet geen financiële middelen beschikbaar zijn voor deze herinrichting.

Commentaar

Niet ingestemd kan worden met de stelling dat de gemeente onvoldoende aandacht heeft besteed aan de gevolgen voor de natuurwaarden. De waarde van bomen voor de openbare ruimte in zijn algemeenheid wordt wel degelijk erkend. In dit geval heeft een integrale afweging van belangen plaatsgevonden. De bomen in kwestie zijn maximaal 30 jaren oud en zijn uiteraard van waarde voor de openbare ruimte. Ze vallen echter niet onder monumentale bomen of binnen het regime van bescherming van de kapvergunning (= nodig voor bomen van 50 jaren of ouder). Er is dan ook geen sprake van handelen in strijd met het gemeentelijke beleid of onvoldoende aandacht besteden aan de rol van de aanwezige bomen. Na afweging van belangen is aan het belang van het bouwplan een zwaarder gewicht toegekend.

Met betrekking tot de stelling dat onvoldoende is onderzocht of in het plangebied zeldzame flora- en faunasoorten voorkomen die beschermd moeten worden in het kader van de Europese Habitatrichtlijn moet worden opgemerkt dat een en ander wel degelijk in voldoende mate is onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen te ontdekken zijn maar dat het IJzeren Kind en omgeving door vleermuizen als foerageergebied gebruikt wordt. Een foerageergebied is niet beschermd in het kader van de Habitatrichtlijn.

Met betrekking tot de stelling dat uit het voorontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat maatregelen getroffen worden om de verwaarloosde en verouderde inrichting en onderhoud van het openbaar groen in het plangebied te versterken kan opgemerkt worden dat er geen plannen zijn voor een grootschalige herinrichting. Gekozen is om de plas en het park een zo natuurlijk mogelijke uitstraling te geven. Door de natuur zijn gang te laten gaan en zo min mogelijk in te grijpen met beheersmaatregelen wordt de ecologische kwaliteit versterkt.

Er zijn dan ook geen extra middelen opgenomen in het plan hiervoor. Het huidige beheer wordt voortgezet.

Mogelijkheden voor recreatie worden beperkt

In de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 wordt het IJzeren Kind aangewezen als belangrijke 'recreatieplas'. In het voorontwerpbestemmingsplan onderschrijft ook de gemeente het belang van de groenstrook rondom de plas, door te stellen dat achter de huizen aan de Jan Heijmanslaan een brede parkachtige zone aanwezig is waardoor de woningen het recreatieve gebruik van de plas niet verhinderen. Door twee bouwblokken in het water te bouwen wordt de brede parkzone doorbroken dus worden de recreatieve mogelijkheden van zowel de waterplas als het park ingrijpend beperkt. De rondgang direct langs het water is bij realisatie van de bebouwing immers niet meer mogelijk.

Geconcludeerd moet worden dat, aangezien de provincie aangeeft dat het van belang is de recreatiemogelijkheden in de stedelijke regio's te bevorderen, de gemeente geen dan wel onvoldoende aandacht heeft besteed aan het verlies van recreatiewaarden die het gevolg is van het voorgenomen plan.

Commentaar

Naar aanleiding van het verzoek van de Kleine Meierij om een damwand te mogen aanbrengen en de stroken tussen de toren en de damwand beloopbaar te maken om de wandeling rond de plas compleet te maken is contact opgenomen met het waterschap de Maaskant, als beheerder van de plas. Aangezien het waterschap bereid is de benodigde toestemmingen en vergunningen te verlenen en hierdoor de mogelijkheid ontstaat om een

wandelroute rondom de plas te realiseren is het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast dat deze rondgang mogelijk wordt gemaakt. De grond aan uw stelling dat door het ontbreken van de rondgang direct langs het water de recreatieve mogelijkheden van zowel plas als park niet meer mogelijk is komt hiermee te vervallen.

Parkeervoorzieningen na realisatie van het bestemmingsplan zijn onvoldoende

Ter zake van de berekening van de parkeerbehoefte is niet inzichtelijk hoe de totale parkeerbehoefte precies is berekend en op welke wijze is omgegaan met de minimum en maximum normen die het CROW per type functie aangeeft.

Voorts wordt vastgesteld dat in de raming van de parkeerbehoefte geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van het personeel dat werkzaam zal zijn in de Biechten en de bibliotheek. Ook de parkeerbehoefte van toekomstige cliënten van de commerciële voorzieningen is niet meegenomen. Onduidelijk is op welke wijze de parkeerbehoefte voor het personeel van het zorgcentrum in de berekening is verdisconteerd.

Geconcludeerd wordt dat de parkeerdruk op de parkeerkelders, de parkeerplaatsen rondom de beoogde bebouwing en in de omliggende buurt in werkelijkheid groter zal zijn dan thans door de gemeente is becijferd. Het aantal parkeerplaatsen dat middels het voorontwerpbestemmingsplan het voorontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is dan ook onvoldoende. Als gevolg van automobilisten die voortdurend op zoek zijn naar een parkeerplek zal er sprake zijn van extra lawaai- en stankoverlast.

Aangezien tijdens de inspraakavond gebleken is dat de parkeerbehoefte voor het Educatief Centrum op arbitraire wijze is bepaald wordt het onrealistisch geacht om er van uit te gaan dat een tekort van parkeerplaatsen rondom het zorgcentrum wordt opgevangen door de parkeerplaatsen bij het Educatief Centrum. Gelet op de verwachting dat alle daar aanwezige parkeerplaatsen in gebruik zullen zijn wordt het beoogde dubbelgebruik van dezelfde parkeerplaatsen als onhaalbaar geacht.

Gesteld wordt dat het twijfelachtig is of, vanwege de financieel-economische haalbaarheid, kapitaalintensieve en financieel onrendabele voorzieningen als parkeerkelders, de parkeerkelder zal worden gerealiseerd. Indien deze investering geen doorgang vindt dan zullen de verwachte parkeerproblemen in de directe omgeving van het zorgcentrum alleen maar verder toenemen.

Commentaar

Met betrekking tot de vraag of er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden moet het volgende worden opgemerkt. In eerste instantie is bij de voorbereiding van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de normen van het CROW. Intussen is door de raad vastgesteld de 'Nota parkeernormen' en dient dit beleidsstuk vertaald te worden bij het verder in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien in de 'Nota parkeernormen' de 60 bedden niet langer ingevoerd moeten worden als functie 'ziekenhuis', maar als functie 'woning in zorginstelling' zakt in de hernieuwde parkeerbalans de parkeerbehoefte van 265 naar 247 (exclusief 30 parkeerplaatsen voor de Jan Heijmansflat). Gelet op het feit dat toch 265 parkeerplaatsen worden aangelegd moge duidelijk zijn dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de Nota Parkeernormen wordt per soort voorziening het aantal eenheden (bijvoorbeeld woningen, arbeidsplaatsen oppervlakte en dergelijke) ingevoerd en vervolgens laat het programma zien welke periode van de dag of week maatgevend is. Met de parkeerbehoefte van de Biechten en de bibliotheek is wel rekening gehouden in de nieuwe parkeerbalans. Deze behoefte is geïncorporeerd in de norm. Ook de parkeerbehoefte voor personeel van het zorgcentrum en voor de commerciële ruimte ligt in de toegepaste norm opgesloten.

Gelet op het feit dat, onder verwijzing naar de norm, er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan de norm voorschrijft moet geconcludeerd worden dat voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden. De stelling dat in werkelijkheid de parkeerdruk hoger is wordt niet nader onderbouwd en ligt, gelet op het voorgaande, dan ook niet voor de hand. Ook de stelling dat dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij het Educatief centrum onhaalbaar is wordt niet nader onderbouwd. Gelet op het feit dat rondom de school 79 openbare parkeerplaatsen liggen, terwijl de maatgevende parkeerdruk van de school niet in de avondperiode ligt is het realistisch een 39 tal parkeerplaatsen mee te tellen in de afdekking van de parkeerbehoefte van het totale zorgcentrum, nu deze plaatsen zich, gezien hun locatie, daar bovendien goed voor lenen.

Met betrekking tot de geuite twijfel tot het daadwerkelijk realiseren van de parkeerkelders kan opgemerkt worden dat bouwvergunning alleen kan worden verleend indien het vereiste aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Gelet op het feit dat op maaiveld onvoldoende ruimte aanwezig is voor de parkeerplaatsen zijn parkeerkelders de enige oplossing.

Ontbreken van maatregelen om de sociale veiligheid in het openbaar gebied te waarborgen

Uit de toelichting blijkt dat onder andere via doorzichten vanuit de wijk, de sociale veiligheid in de openbare ruimte dient te worden

gehandhaafd. In de huidige situatie is er nauwelijks of geen toezicht op de gang van zaken in de parkzone rondom de plas. In het voorontwerpbestemmingsplan worden geen maatregelen of voorzieningen voorgesteld om deze situatie te verbeteren. Sterker nog de onderdoorgang onder de beoogde bouwblokken wordt gezien als potentiële hangplek, met alle risico's voor de (gevoelens van) onveiligheid bij omwonenden en recreanten. De keuze om in het water te bouwen en aldus een open doorgang rondom de plas onmogelijk te maken, is mede daarom onwenselijk en getuigt niet van een goede ruimtelijke beoordeling.

Commentaar

Naar aanleiding van het verzoek van de Kleine Meierij om een damwand te mogen aanbrengen en de stroken tussen de toren en de damwand beloopbaar te maken om de wandeling rond de plas compleet te maken is contact opgenomen met het waterschap de Maaskant, als beheerder van de plas. Aangezien het waterschap bereid is de benodigde toestemmingen en vergunningen te verlenen en hierdoor de mogelijkheid ontstaat om een wandelroute buiten de gebouwen om (onderdoorgang komt te vervallen) rondom de plas te realiseren is het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast dat deze rondgang mogelijk wordt gemaakt. Dit komt tevens tegemoet aan de wens van vele omwonenden van een wandelroute langs de gehele plasrand. De zorg(woningen) zijn zowel georiënteerd op de plas en het park als op de route zodat er voldoende toezicht mogelijk is en de aantrekkelijkheid als potentiële hangplek zeer gering is.

Gemeente houdt onvoldoende rekening met de belangen van omwonenden

De woningen aan de Jan Heijmanslaan nummers 1a, 1b en 1c oriënteren zich niet op de Jan Heijmanslaan maar op het park en de waterplas van het IJzeren Kind. Het woongenot wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit die het park en de plas bieden. Parkzone en plas zijn als het ware een verlenging van de eigen tuin. Indien de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zullen wij in zeer forse mate op deze kwaliteit moeten inleveren. Naast het verlies aan uitzicht en beleving van de groene ruimte brengt ook de bewoning van de "woontorens" lawaai en beperking van de privacy met zich mee.

Specifiek voor de woning aan de Jan Heijmanslaan 1c geldt dat de bezonning van het perceel in de ochtend in gevaar kan komen en dat geluid- en stankoverlast vanwege de parkeerkeerder kan ontstaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Commentaar

De genoemde woningen oriënteren zich wel op de weg, gezien de ontsluiting aan deze zijde. Dit is de oorspronkelijke opzet. De woningen zijn met de achterkanten naar de plas gesitueerd. De woningen blijven overigens volledig zicht houden op park en plas, ook als het zorgcentrum gerealiseerd is. De bebouwing wordt immers gesitueerd schuin achter deze woningen en wel op tenminste 27 meter afstand. Gelet op deze afstand, het ongewijzigd zicht op de plas en park en gelet op de ligging van de nieuwe bebouwing die deels ook de huidige bebouwing vervangt valt niet in te zien dat fors op de woonkwaliteit moet worden ingeleverd. Voor wat betreft de stelling dat door bewoning van de 'woontorens' lawaai en beperking van privacy ontstaat kan met betrekking tot het aspect lawaai verwezen worden naar het commentaar op reactie 17. In dit commentaar is uitgebreid aangegeven dat uit onderzoek is komen vast te staan dat geen geluidsoverlast ontstaat ten gevolge van laad- en losactiviteiten en verkeersaantrekkende werking. Geluidsoverlast ten gevolge van het wonen of het gebruik van het zorgcentrum ligt niet in de rede in een bestaand woongebied. Met betrekking tot vermeende stankoverlast vanwege de parkeerkelder kan het volgende opgemerkt worden. De parkeergarage onder het zorgcentrum wordt volledig verdiept uitgevoerd. Er wordt mechanische ventilatie toegepast. De afvoer van gassen geschiedt op het dak van het zorgcentrum. De parkeergarage onder het zuidelijk blok met woningen zal halfverdiept uitgevoerd worden. Deze garage zal op natuurlijke wijze geventileerd worden door middel van roosters. Overlast van stank ligt derhalve eveneens niet voor de hand. Ten opzichte van de positie van de entree van de parkeerkelder kan overigens opgemerkt worden dat deze ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ongeveer 14 meter is opgeschoven in de richting van de Vincent van Goghlaan, dus ongeveer 14 meter verder verwijderd is van het perceel van woning 1c.

Voor wat betreft het privacy aspect kan gesteld worden dat gelet op de afstand tussen bedoelde woningen en de nieuwbouw (variërend van 27 (1.c) meter tot 53 meter (1.b); dichtstbijzijnde punt zorgcentrum tot dichtstbijzijnde punt woning) en gelet op het feit dat er i.c. sprake is van een bestaand woongebied kan niet gesteld worden dat er sprake is van onaanvaardbare aantasting van de privacy. Overigens is in de uitwerking van de bouwplannen rekening gehouden met het aspect privacy doordat de buitenruimtes worden uitgevoerd als halfinpendige loggia's en niet als balkons en bovendien niet op de hoeken maar juist terugliggend worden gesitueerd waardoor eventuele aantasting van privacy van het perceel 1c nog meer ingeperkt wordt.

Met betrekking tot de stelling dat de bezonning van het perceel 1c in de ochtend in gevaar komt kan worden opgemerkt dat dit nauwelijks het geval is. De schaduwwerking is zeer minimaal. Er

zijn bezonningsdiagrammen gemaakt voor de volgende data: 21 december, 21 maart, 21 juli en september. Op al deze data is op vier tijdstippen, te weten half elf, half één, half drie en half vijf een bezonningsdiagram gemaakt. Deze laten het volgende beeld zien. Alleen op het diagram van 21 december om half elf is er schaduwwerking op perceel 1c ten gevolge van de nieuwbouw. Het diagram van 21 december om half één laat zien dat de schaduw al volledig verdwenen is. De conclusie is dan ook dat de schaduwwerking uiterst minimaal is.

Gelet op het vorenstaande kan, na afweging van belangen, dan ook niet staande worden gehouden dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van bewoners

20. Lintzen en P. van Gorp, Jan Heijmanslaan 53, 5246 BJ 's-Hertogenbosch.

Gesteld wordt dat er geen rekening is gehouden met omwonenden. Zoals de plannen nu liggen zal er geluidsoverlast veroorzaakt worden door:

- de bouw van het complex
- sterke verkeerstoename door extra parkeerplaatsen
- sterke verkeerstoename door in en uitrijden van de ondergrondse parkeerplaatsen
- de voorgestelde laad en losplaats ter bevoorrading van het centrum (geluid diesel vrachtauto's.

Naast de geluidsoverlast zal het zicht ontnomen worden door de hoogte van het complex. Voorts zullen de plannen in ieder geval een negatief effect hebben op de marktprijs van het appartement.

Voorgesteld wordt de Jan Heijmansflat op te kopen, te slopen en te zorgen voor een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid.

Commentaar

Voor de weerlegging van de stelling over geluidsoverlast ten gevolge van sterke verkeerstoename door de extra parkeerplaatsen en de parkeerkelders kan verwezen worden naar het commentaar op de reacties 17.

Voor het ontnomen zicht op de plas kan verwezen worden naar het commentaar onder 18. Voldoen aan o.a. uitgangspunten van verstedelijking, verdichting en het volkshuisvestingsbelang is niet of nauwelijks mogelijk zonder dat dit consequenties heeft voor de directe omgeving. Belangen zijn afgewogen en de belangen van uitzicht zijn, na weging, minder zwaar bevonden dan de belangen die worden gediend met onderhavig bouwplan. Overigens kan opgemerkt worden dat in de huidige situatie beperkt

uitzicht op de plas bestaat. De aanwezigheid van de sporthal belemmert grotendeels het vrije zicht hierop.

Voor de genoemde elementen overlast tijdens de bouw en waardevermindering van het appartement moet opgemerkt worden dat deze elementen niet passen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Terzake van overlast tijdens de bouw kan contact opgenomen worden met de ontwikkelaar/aannemer en voor planschade is bij wet een aparte procedure opgenomen. Op grond van artikel 49 WRO kan, nadat o.a. een bestemmingsplan of een artikel 19 WRO procedure onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschade bij de gemeenteraad worden ingediend.

21. Bewoners van de Jan Heijmanslaan 3, 7, 9, 11 en 15 te 's-Hertogenbosch.

Aangegeven wordt dat de nieuwe ontwikkelingen te grootschalig gevonden voor het betreffende gebied. Het uitzicht vanuit de Jan Heijmansflat verdwijnt en het huidige parkeerprobleem zal alleen nog maar erger worden. Daarnaast wordt gevreesd voor lawaaioverlast.

Commentaar

Voor commentaar met betrekking tot de gestelde grootschaligheid, parkeerproblemen en lawaaioverlast kan (korthedshalve) verwezen worden naar het commentaar zoals gegeven op reactie 17 en 18. Met betrekking tot het uitzicht is er inderdaad sprake van vermindering van uitzicht op het IJzeren Kind. In de nieuwe situatie neemt het zorgcentrum een gedeelte van het zicht op de plas weg. Echter voldoen aan onder andere uitgangspunten van verstedelijking, verdichting en het volkshuisvestingsbelang is niet of nauwelijks mogelijk zonder dat dit consequenties heeft voor de directe omgeving. Belangen zijn afgewogen en de belangen van uitzicht zijn, na weging, minder zwaar bevonden dan de belangen die worden gediend met onderhavig bouwplan

