

# Raadsinformatiebrief

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 10.903  
B&W verg. : 14 september 2010

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "Carolus-De Herven"

### 1) Status

Het voorliggende bestemmingsplan "Carolus – De Herven" betreft een ontwerpbestemmingsplan dat ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie wordt gelegd ten behoeve van de vaststelling. De gemeenteraad zal het bestemmingsplan te zijner tijd vaststellen.

### 2) Samenvatting

Eind 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan "Carolus-De Herven" voor de inspraak ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de vrijkomende terreinen van het Carolus ziekenhuis en verpleegtehuis De Herven mogelijk. Ter plekke zullen circa 460-485 woningen gebouwd worden.

Er zijn 11 inspraakreacties ingediend. De ingediende reacties hebben met name betrekking op de dichtheid van de geplande nieuwbouw, het groen en de specifieke stedenbouwkundige invulling achter de Eerste Herven.

In het kader van het streven naar intensivering van het ruimtegebruik en de ligging van het plangebied nabij station Oost, wordt bij de herontwikkeling een hoge mate van stedelijkheid nagestreefd. Wel is ervoor gekozen om aangrenzend aan de bestaande woonwijk De Herven uitsluitend grondgebonden (lagere) woningen te realiseren, zodat op een goede wijze wordt aangesloten op de bestaande (woon)omgeving. De hogere bebouwing zal richting Bruistensingel en Hervensebaan worden gerealiseerd.

Hoewel dit project reeds lange tijd loopt, is in het ontwerpbestemmingsplan toch geanticipeerd op het door uw raad onlangs vastgestelde Bomenbeleidsplan. In het plangebied blijken 6

Paraaf steller :

Paraaf directeur :

Paraaf gemeente secretaris:

monumentale bomen aanwezig te zijn. Om deze monumentale bomen allemaal te kunnen behouden, is het plan op onderdelen aangepast. Met name de verkaveling van de woningen achter de Eerste Herven is daardoor gewijzigd. Zo zijn de bouwvlakken voor de geplande nieuwbouw achter de Eerste Herven wat verschoven en is de totale omvang ervan wat verkleind. Dit betekent dat ter plekke 1 woning minder (11 woningen) zal worden gebouwd. Daarnaast zijn op de verbeelding en in de regels enkele verbeteringen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht om te voorkomen dat ruimtelijk ongewenste situaties ontstaan. Zo is bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen aan de hoofdontsluiting verlaagd om te voorkomen dat hier woningen (zonder kap) in 4 bouwlagen worden gebouwd en zijn dakterrassen voor de woningen achter de Eerste Herven uitgesloten.

De aanpassingen ten gevolge van de inspraak zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat van 20 september 2010 gedurende 6 weken 2010 ter visie zal worden gelegd. Tijdens de ter visie legging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Vervolgens zal het bestemmingsplan met eventuele zienswijzen ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

### **3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.**

**Steller** : Habraken  
**Tel.** : 073-6155626  
**E-mail** : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding

Eind 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan "Carolus-De Herven" in het kader van de inspraak ter inzage gelegd en voor vooroverleg ingestuurd naar diverse instanties. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein van het Carolusziekenhuis en van verpleegtehuis De Herven mogelijk. Ter plekke zullen circa 460-485 woningen worden gebouwd. Het vooroverleg en inspraak hebben geleid tot reacties op het plan. Hieronder zal daar nader op worden ingegaan.

#### 5) Inhoud

##### Kaders

Ten behoeve van deze planontwikkeling zijn door uw raad kaders gesteld. Op de eerste plaats zijn op 24 januari 2006 ruimtelijke-functionele uitgangspunten vastgesteld. In dit besluit is aangegeven dat bij de herontwikkeling naar een woonomgeving een duidelijke herkenbare (stedelijke) presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan gerealiseerd dient te worden met behoud van het groene karakter. Tevens dient een goede ruimtelijke aansluiting op de belendende woonbuurt de Herven gerealiseerd te worden. Concreet zijn daarbij de volgende punten aangegeven:

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

Voor wat betreft de woningdifferentiatie genoemd onder punt 10 heeft uw raad echter een motie aanvaard, die aangeeft dat het percentage sociale woningbouw naar boven wordt bijgesteld voor zover dat tegemoet komt aan de werkelijke behoefte aan woningbouw in deze sector.

Naar aanleiding van deze motie heeft uw raad op 22 september 2009 besloten het percentage sociale woningbouw naar boven bij te stellen. Besloten is om in het woonprogramma uit te gaan van de volgende verdeling:

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

### **Planinhoud**

Rekening houdende met bovengenoemde kaders is een plan ontwikkeld. Dit plan gaat uit van de bouw van circa 460-485 woningen. Het plangebied zal op twee locaties voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten op de Hervensebaan. De hoofdontsluiting komt te liggen tegenover de uitrit van het Hervioncollege. Een tweede ontsluiting komt te liggen ten westen van het klooster (Hervensebaan 6).

In het plangebied wordt een noord-zuid verbinding gemaakt die het zuidelijk plandeel (Carolusterrein) en het noordelijk plandeel (terrein De Herven) ruimtelijk met elkaar verbindt. Deze verbinding loopt vanaf de hoofdontsluiting tot aan de dijk De Herven. Ten oosten van deze noord-zuid verbinding zullen met name grondgebonden woningen worden gerealiseerd, die qua typologie, maat en schaal aansluiten op de bestaande woonwijk De Herven. Een uitzondering daarop betreft de bouw van appartementen langs de Hervensebaan. Hier is gekozen voor gestapelde bebouwing in 4-5 lagen, omdat stedenbouwkundig gezien deze weg om een forsere bouwmassa vraagt, vergelijkbaar met de bebouwing aan de overzijde. Aan de westzijde van de noord-zuid verbinding komen appartementen. Deze appartementen zijn in hoogte opgebouwd richting het westen en presenteren zich als voorbode voor de stadsentree. De appartementen zijn zodanig gesitueerd dat ze als onafhankelijke gebouwen herkenbaar zijn en een vrije positie claimen in het landschappelijk vlak dat zich van noord naar zuid uitstrekt. Dit vlak is een openbaar toegankelijk terrein, waarbij de combinatie van water, oevers, verharde plateaus en wandelpaden zorgt voor een attractieve landschappelijke ruimte die aansluit bij de Heinis. Qua bouwhoogte variëren de appartementen, conform de ruimtelijke uitgangspunten, van 3 tot en met 8 bouwlagen.

### **Inspraakreacties**

Op het plan zijn 11 inspraakreacties ingediend. De ingediende reacties hebben met name betrekking op de dichtheid van de geplande nieuwbouw, het groen en de specifieke stedenbouwkundige invulling achter de Eerste Herven. Op de eerste plaats is ingebracht dat het plan voorziet in een te grote woningdichtheid en daarmee geen recht doet aan de bestaande woonwijk De Herven. Ook is men van mening dat er in het plan te weinig aandacht is voor het groen en dat er veel groen verloren gaat. Tot slot kunnen met name de bewoners aan de Eerste Herven zich niet vinden in de invulling van het terrein achter hun woningen. Men is van mening dat hier teveel woningen worden gebouwd (in het voorontwerpbestemmingsplan waren 12 woningen opgenomen) en dat deze woningen te dicht op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Hieronder zal op deze reacties worden ingegaan. Voor het volledige en uitgebreide commentaar op de inspraakreacties wordt verwezen naar het bijgevoegde stuk 'Resultaten vooroverleg en inspraak Carolus – De Herven' (hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan).

### Woningdichtheid

Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de vaste beleidslijn (o.a. Ruimtelijke Structuurvisie) van stedelijke verdichting en intensivering van het ruimtegebruik. Het gebied rondom station Oost wordt gezien als een klein stedelijk knooppunt. Het plangebied ligt in de directe omgeving van dit station, zodat daar bij herontwikkeling een hoge mate van

stedelijkheid wordt nagestreefd.

Verder is rekening gehouden met de nota Wonen 2007, waarin o.a. het belang van woningproductie voor de komende jaren is aangetoond. Deze woningbehoefte blijkt bovendien ook uit de provinciale woningbehoeftecijfers uit 2008, waarin is opgenomen dat in de periode 2008 tot 2020 in 's-Hertogenbosch zo'n 6.400 woningen toegevoegd moeten worden.

Bij de planvorming is uiteraard gekeken naar een invulling die recht doet aan de bestaande (woon)omgeving. Er is voor gekozen om aangrenzend aan de bestaande woonwijk De Herven uitsluitend grondgebonden (lagere) woningen te realiseren en de meer hogere bebouwing langs de Bruistensingel en Hervensebaan. Deze hogere bebouwing sluit qua bouwhoogte ook aan op de bebouwing aan de overzijde van zowel de Bruistensingel als de Hervensebaan en vormt een opmaat voor toekomstige hoogbouw bij station Oost.

### Groen

Bij het opstellen van het plan zijn de bestaande bomen en boomstructuren gebruikt als uitgangspunt. Hiervoor is door MTD Landschapsarchitecten (opsteller stedenbouwkundig plan) en Pius Floris een inventarisatie uitgevoerd. In de planopzet is gestreefd naar het zoveel mogelijk intact laten van de groene allure van het gebied en behoud van bestaande bomen. De ambitie is daarbij met name gericht op het realiseren van een duurzame groenstructuur. Op dit moment staan er in het gebied veel populieren en wilgen. Deze bomen hebben een gemiddelde omlooptijd van 50 jaar, waarvan er reeds 35 verstreken zijn. Verder is in het gebied het groenonderhoud- en beheer zeer matig geweest. Dit betekent dat de huidige groenstructuur op meerdere plekken voldoende duurzaamheid en kwaliteit ontbeert. Nu het gebied een volledig andere invulling krijgt, is dit het moment om de niet duurzame bomen en beplantingen te vervangen door nieuw en meer duurzaam groen. Dit zal uiteindelijk ook de kwaliteit van de groenstructuur (op de lange termijn) ten goede komen.

Hoewel in het plan wordt getracht zoveel mogelijk bomen te behouden, is voor transformatie naar een woongebied de kap van bomen onvermijdelijk. Waar mogelijk zullen bestaande bomen verplant worden. Daarbij speelt een rol dat bomen technisch verplantbaar moeten zijn en dat de waarde van de bomen opweegt tegen de verplantkosten. Het bovenstaande betekent dat in totaal (inclusief verplanting) ongeveer 470 bomen kunnen worden behouden. Voor ongeveer 410 bomen is behoud niet mogelijk. Voor de te kappen bomen zal binnen het plangebied volledige compensatie plaatsvinden door de aanplant van nieuwe bomen. Ten behoeve van het groen in het plangebied is een Bomennotitie opgesteld. Naast de inventarisatie van het bestaande groen geeft deze notitie inzicht in de toekomstige groenstructuur van het plangebied. Dit globale eindbeeld vormt de basis voor de later op te stellen inrichtingsplannen.

Hoewel de start van de planvorming voor dit project ruimschoots ligt voor de vaststelling van het Bomenbeleidsplan in januari 2010 en dit plan pas op 1 september 2010 in werking treedt, is in het ontwerpbestemmingsplan toch geanticipeerd op dit nieuwe beleid. Zo is vooruitlopend op het opstellen van een gemeentelijke lijst van monumentale bomen, geïnventariseerd of in het plangebied bomen voorkomen die voldoen aan de beleidscriteria om als monumentaal te kunnen worden aangemerkt. Daaruit is gebleken dat in het plangebied 6 bomen als monumentaal kunnen worden bestempeld (4 essen, 1 iep en 1 plataan). Deze bomen zijn allemaal gelegen in het noordelijk plandeel. Om deze monumentale bomen allemaal te kunnen behouden, is het plan op onderdelen aangepast. Zo zijn de bouwvlakken voor de geplande nieuwbouw achter de Eerste Herven wat verschoven en is de totale omvang ervan wat verkleind (zie hieronder 'Verkaveling achter Eerste Herven'). Hierdoor zijn de 3 daar aanwezige essen in het plan ingepast. Verder is het bouwvlak van het appartementengebouw ten noorden van de waterloop iets in westelijke richting verschoven om behoud van de daar

aanwezige monumentale plataan zeker te stellen. De twee overige monumentale bomen staan in de groenstrook langs de Bruistensingel en kunnen derhalve probleemloos worden gehandhaafd.

Naast de planwijziging voor behoud van de monumentale bomen, is ook in het zuidelijk deel van het plangebied een wijziging doorgevoerd ten gunste van behoud van de groenstructuur. Voor het gebied grenzend aan het Hervenpad zijn de bouwgrenzen 3 meter in westelijke richting opgeschoven en ten noorden van het klooster is ook de bestemming 'groen' 3 meter vergroot. Hierdoor blijft er ter plekke voldoende maat aanwezig voor behoud van een goede groenstructuur.

Voor een totaaloverzicht van de bestaande en toekomstige groenstructuur verwijzen wij u naar de Bomennotitie, die voor uw raad ter visie ligt.

#### Verkaveling achter Eerste Herven

In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 12 grondgebonden woningen achter de Eerste Herven. Dit betreffen geschakelde of halfvrijstaande woningen, die met de tuin grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Eerste Herven. Bij de planvorming voor de nieuwbouw achter de Eerste Herven is gezocht naar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in en aansluiting op de bestaande woonomgeving. Het waarborgen van een voldoende woonklimaat voor de bestaande woonomgeving is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Reeds voorafgaande aan het voorontwerpbestemmingsplan is over de geplande nieuwbouw achter de Eerste Herven overleg gevoerd met de klankbordgroep en met de bewoners van de Eerste Herven. Naar aanleiding daarvan zijn er op planonderdelen in de voorfase al diverse wijzigingen doorgevoerd, die zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan:

- het aantal woningen is verlaagd van 18 woningen (3 blokken van 6 woningen) tot 12 woningen (3 blokken van 4 woningen);
- de afstand van de nieuwe woningen tot de achterliggende perceelsgrens is vergroot;
- de hoogte van de nieuwe woningen aan de achterzijde is beperkt tot twee bouwlagen met kap;
- de woningtypologie is gewijzigd van rijwoningen in tweekappers / geschakelde woningen om de nieuwe woningen qua verschijningsvorm minder massaal te laten zijn en te zorgen voor meer openheid;
- de nieuwe woningen krijgen geen dakterras.

Zoals hierboven al is aangegeven is naar aanleiding van de vaststelling van het Bomenbeleidsnota gekeken of in het plangebied monumentale bomen aanwezig zijn. Daaruit is gebleken dat 3 van de 6 in het plangebied aanwezige monumentale bomen rondom de geplande nieuwbouw achter de Eerste Herven staan. Aangezien voor monumentale bomen het behoud ervan voorop staat, zijn deze bomen ingepast in het plan. Bij de inpassing van bovengenoemde bomen is tegelijkertijd gekeken of het mogelijk is om de afstanden van de hoofdmasse van de geplande nieuwbouw tot aan de achterliggende perceelsgrens, conform de wens van omwonenden, zo groot mogelijk te maken. Dit heeft tot gevolg dat ter plekke de bouwvlakken wat zijn verplaatst en de totale omvang ervan is verkleind. Vanaf de waterloop bezien, is eerst een bouwvlak opgenomen voor 3 (geschakelde) woningen. Daarna is enige ruimte opengelaten voor twee monumentale essen, gevolgd door een bouwvlak voor 5 (geschakelde) woningen. Vervolgens is weer enige ruimte opgenomen ten behoeve van één monumentale es en tenslotte weer een bouwvlak voor 3 (geschakelde) woningen.

Deze invulling betekent derhalve dat ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan het aantal te realiseren woningen is verminderd naar 11. Voor de nieuwe verkaveling wordt verwezen naar de bijgevoegde stedenbouwkundige schets.

In de planopzet is ervoor gekozen om de afstand tussen de hoofdmassa van de nieuwe woningen en de erfgrans met de bestaande woningen aan de Eerste Herven minimaal 12 meter te laten zijn. Door de hoekverdraaiing in de verkaveling van de nieuwe en de bestaande woningen bedraagt de gemiddelde afstand van de 11 nieuwe woningen tot de achtergelegen perceelsgrens echter veel meer dan 12 meter (circa 16,5 meter).

De hoogte van deze woningen is beperkt tot 2 bouwlagen en een kap. Indien gekozen wordt voor een woning zonder kap mogen de woningen aan de voorzijde uit 3 bouwlagen en aan de achterzijde uit 2 bouwlagen bestaan.

De hier gekozen ruimtelijke invulling, waarbij grondgebonden woningen worden gebouwd, die met de tuinen grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen, is een gangbare invulling in een binnenstedelijke woonwijk. Nu ook in het plan reeds meerdere wijzigingen zijn doorgevoerd, wordt dit plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

#### Algemeen

Tot slot zijn op de verbeelding en in de regels, mede naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties, enkele verbeteringen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht om te voorkomen dat ruimtelijk ongewenste situaties ontstaan. Zo is bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen aan de hoofdonthuizing verlaagd om te voorkomen dat hier woningen zonder kap in 4 bouwlagen worden gebouwd en zijn dakterrassen voor de woningen achter de Eerste Herven uitgesloten.

#### **Communicatie met omgeving**

Ten tijde van de planvorming is een zogenaamde klankbordgroep in het leven geroepen, waarin wijkvereniging De Herven en ondernemersvereniging De Herven zijn vertegenwoordigd. De klankbordgroep is in het voortraject (tot aan het voorontwerpbestemmingsplan) in een aantal bijeenkomsten geconsulteerd over conceptvoorstellen en naar aanleiding van ingebrachte standpunten is steeds bekeken of wijzigingen/verbeteringen in de stedenbouwkundige opzet wenselijk waren en konden worden doorgevoerd. Verslagen van deze bijeenkomsten liggen voor uw raad ter inzage.

#### **Economische uitvoerbaarheid**

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom bij particuliere ontwikkelaars. Met deze ontwikkelende partijen zijn exploitatieovereenkomsten (zogenaamde anterieure overeenkomsten) gesloten, waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal voor gemeentelijke kosten en voor voorzieningen in het openbaar gebied. Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

**Vervolgprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan zal met ingang van 20 september 2010 gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens de ter visie legging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Vervolgens zal het bestemmingsplan met eventuele zienswijzen ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

**Bijlagen:**

1. Resultaten vooroverleg en inspraak "Carolus-De Herven"
2. Stedenbouwkundige schets

**Ter inzage:**

1. Ontwerpbestemmingsplan "Carolus-De Herven"
2. Bomennotitie Carolus-De Herven d.d. 31 augustus 2010
3. Verslagen bijeenkomsten klankbordgroep