



's-Hertogenbosch

Ontwikkeldkader Van Herpense Weide



Voorwoord

Voor u ligt het ontwikkelkader dat de basis legt voor de herontwikkeling van de oude Weener XL locatie aan de Van Herpense Weide naar de woonomgeving Van Herpense Weide. Deze locatie is in het Bestuursakkoord 2022-2026 aangewezen als ontwikkellocatie onder het thema 'doorpakken op grote woningbouwprojecten'. De gemeente 's-Hertogenbosch wil de grote woonopgave met urgentie aanpakken en snel veel betaalbare woningen bouwen. Dit project biedt hiervoor een uitstekende kans.

Van Herpense Weide wordt een groene en stedelijke woonomgeving op het voormalige Weener XL terrein. Dit terrein was in het verleden een gesloten bedrijfslocatie, enkel toegankelijk voor de werknemers en leveranciers van Weener XL. Nu komt deze grote locatie vrij voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil er een prachtige plek voor stedelijk wonen in het groen van maken, die toegankelijk is voor iedereen.

In het voorliggende ontwikkelkader zijn de gemeentelijke visie, ambities en randvoorwaarden voor het gebied weergegeven. Het ontwikkelkader fungeert als toetsingskader voor de planontwikkeling van Van Herpense Weide, wat betekent dat alle toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen aan dit ontwikkelkader. Het kader is mede tot stand gekomen op basis van participatie met de omgeving, marktpartijen, woningcorporatie BrabantWonen en andere belanghebbenden. Samen met de resultaten van de participatie is het ontwikkelkader opgesteld aan de hand van een analyse van de huidige locatie, stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpen en met inachtneming van de gemeentelijke beleidskaders en ruimtelijke onderzoeken.

Van Herpense Weide: een historische naam herleeft

De tenaamstelling van de nieuwe woonomgeving, 'Van Herpense Weide', is afgeleid van de familie Van Herpen, een familienaam die al ruim drie eeuwen in het gebied voorkomt. De familie Van Herpen bezat veel grond in Orthen en de omliggende gebieden. Gedurende de 80-jarige oorlog werd Orthen helemaal afgebroken omdat de gouverneur van de stad goed wilde kunnen schieten vanaf de stadsmuren en Orthen moest daarvoor wijken. Na 1672 werd Orthen opnieuw opgebouwd en ontstond er een schildvormig donkdorp met daaromheen moerassige grond die in geval van oorlogsdreiging onder water konden worden gezet. Het lager gelegen gedeelte naast Orthen werd toen al de Herpense weide genoemd. De naam 'Van Herpense Weide' sluit daarom mooi aan de bij historie van het gebied.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Uitgangssituatie	8
3. Woonvisie en programma	13
4. Stedenbouwkundig ontwerp en uitgangspunten	17
5. Landschappelijke inrichting van de openbare ruimte	24
6. Kaart Ontwikkeldkader Van Herpense Weide	30
7. Verkeer, mobiliteit en parkeren	34
8. Duurzaamheid en milieu	38
9. Ontwikkelstrategie	47
10. Participatie	49
11. Bijlage: MER-beoordeling	

1

Inleiding



Inleiding

Kansen

In 2023 is de Weener XL verhuisd van de locatie aan de Van Herpense Weide naar de nieuwe locatie op bedrijventerrein De Rietvelden-Ertveld. De achterblijvende locatie is eigendom van de gemeente en zij heeft de ambitie om deze te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie.

De locatie was tot voor kort in gebruik als sociale werkvoorziening en door de jaren heen ontwikkeld tot het brede werk- en leerbedrijf Weener XL. De locatie is gelet op de ligging nabij het centrum en naast een bestaande woonomgeving uitstekend geschikt voor woningbouwontwikkeling. De naastgelegen buurt Orthen-Links is een gemengde woonomgeving, met onder andere recent vernieuwde woningen van woningcorporatie Brabant Wonen. Die woningcorporatie zal ook in dit project woningen ontwikkelen.

Met dit ontwikkelkader als uitgangspunt wordt gewerkt aan een aantrekkelijk, groen, duurzaam, gezond en stedelijk woonmilieu. Het eerdere gesloten karakter van de oude Weener XL-locatie krijgt nu ruimte zich te openen en wordt onderdeel van de brede binnenstad. Er komen een groot aantal betaalbare woningen en een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. Het wordt aangenaam wonen in Van Herpense Weide!

Parallel Plannen

Het project is een pilotproject van het traject Parallel Plannen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit traject heeft als doel de doorlooptijd van procedures en werkprocessen te verkorten door deze efficiënt te combineren en/of parallel aan elkaar te doorlopen. Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd te verkorten en eerder te kunnen starten met bouwen. Een zeer belangrijke bonus van het korte proces is dat externe randvoorwaarden (zoals de marktsituatie en wetgeving) minder aan verandering onderhevig zijn. Dit vergroot de slagingskans van projecten. De methodiek van parallel plannen wordt in elk geval ingezet als een vernieuwende strategie om uiteindelijk sneller te komen tot realisatie van Van Herpense Weide.

Ontwikkelkader

De gewenste gebiedsontwikkeling Van Herpense Weide past niet binnen het omgevingsplan van 's-Hertogenbosch. Om de plannen mogelijk te maken kan het omgevingsplan worden gewijzigd (WOPLA) of van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Het uitgangspunt is dat de plannen altijd dienen te passen binnen dit Ontwikkelkader, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het ontwikkelkader beschrijft een integrale visie op de plannen in dit gebied en de daaruit voortvloeiende (toetsing)kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer. De (toetsing)kaders gaan onder meer over stedenbouw, beeldkwaliteit, landschappelijke inrichting, programma, ruimtelijke invulling, verkeer en parkeren, duurzaamheid en milieu. Het ontwikkelkader is gevormd met input uit het participatieproces, waar omwonenden, ondernemers en belangenorganisaties aan deel hebben genomen. Daarnaast is het ontwikkelkader gevormd op basis van stedenbouwkundige analyses van het gebied, landschappelijke ontwerpen, indicatieve berekeningen en ruimtelijke (voor)onderzoeken met betrekking tot onder andere geluid, trillingen, natuur en stikstof.

Belangrijke aandachtspunten vooraf

De afbeeldingen in het Ontwikkelkader, met uitzondering van de 'Kaart Ontwikkelkader Van Herpense Weide', zijn slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de mogelijke uitwerking van de bouwplannen. De indicatieve berekeningen en ruimtelijke (voor)onderzoeken bieden inzicht in de mogelijkheden voor de inrichting en bebouwing van Van Herpense Weide. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moeten initiatiefnemers een onderbouwing opstellen voor een 'evenwichtige toedeling aan functies en locaties' (ETFAL), samen met de benodigde ruimtelijke onderzoeken.

Leeswijzer

1. Inleiding

Over de kansen van de gebiedsontwikkeling met uitleg over parallel plannen en de betekenis van het ontwikkelkader. Tot slot een aantal aandachtspunten vooraf.

2. Uitgangspositie

Over het plangebied en de ligging in de gemeente. De historie, het huidige landschap, de omliggende infrastructuur, de bebouwde omgeving en huidige bebouwing komen aan de orde.

3. Woonvisie en programma

Over de woonvisie en de vertaling daarvan in het programma voor Van Herpense Weide.

4. Stedenbouwkundig ontwerp en uitgangspunten

Over de deels bebouwde omranding van het gebied, het bebouwde parkeerhuis met rugwoningen, de goede en groene verbinding met Orthen-Links, het Middengebied en de Hoogbouw. Hergebruik van materialen komt ook aan de orde.

5. Landschappelijke inrichting van de openbare ruimte

Over het parkachtig landschap, de landschappelijke verbindingen en de bomen, struiken en groen in het gebied.

6. Kaart Ontwikkelkader Van Herpense Weide

Over de ruimtelijke vertaling van de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten.

7. Verkeer, mobiliteit en parkeren

Over de bereikbaarheid van het gebied, de verkeersontsluiting en de samenhang met het knooppunt 'Orthen – Zandzuigerstraat'. Daarna over het openbaar vervoer, parkeren, toegankelijkheid en onderhoud.

8. Duurzaamheid en milieu

Over de duurzaamheidsaspecten van Van Herpense Weide, zoals groen en klimaatbestendig, hittestress, groennormen, hemelwater en grondwater, de natuurrijke omgeving, gezondheid, energie, CO₂-neutraal en circulariteit. Daarna over de reeks aan milieuaspecten en waarden die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

9. Ontwikkelstrategie

Over het juridisch-planologisch kader en de ontwikkelstrategie in hoofdlijnen.

10. Participatie

Over het participatieproces.

2.

Uitgangssituatie

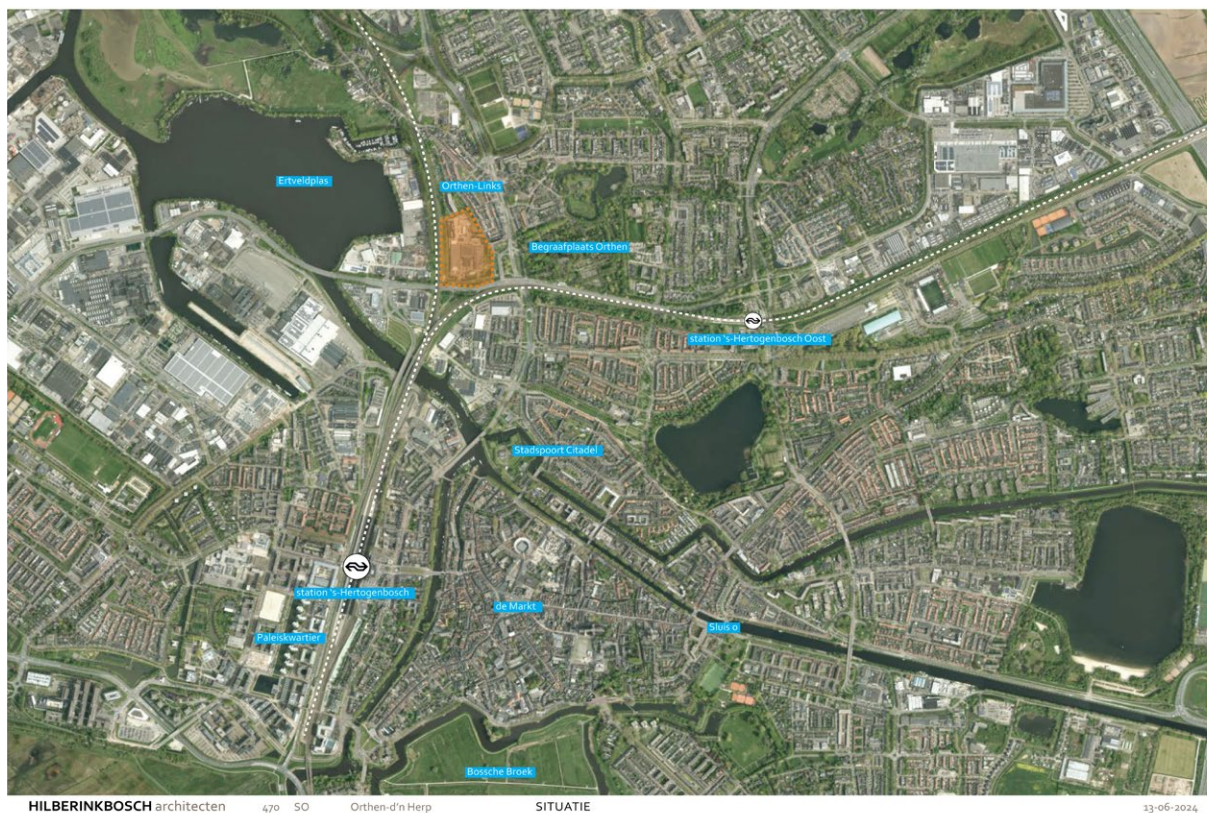


Uitgangssituatie

Beschrijving plangebied en ligging in de gemeente

De oude Weener XL-locatie is het plangebied voor Van Herpense Weide, gelegen aan de noordzijde van de Bossche Spoorzone, die deel uitmaakt van de Brede Binnenstad. Het gebied bevindt zich tussen

de buurt Orthen en de Ertveldplas en grenst aan de groene wig die loopt vanaf Begraafplaats Orthen, over de randen van het plangebied heen richting het dorp Engelen. Het plangebied is omrand door een lommerrijke zone die de randen van het plangebied markeren. Daarnaast maken aanwezige waterpartijen en (solitaire) bomen, op en rondom het plangebied, het plangebied bijzonder.

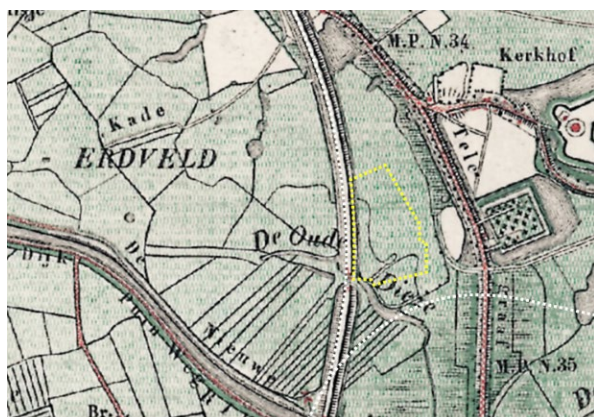


Locatie van het plangebied in de gemeente 's-Hertogenbosch

Historie plangebied

Het plangebied behoort tot het rivierengebied met uiterwaarden. Het is na de bedijking in de Middeleeuwen ontgonnen. Hierdoor ontstond de polder Ertveld, dat in gebruik werd genomen als (bevloed) grasland. In het gebied lagen diverse slootjes en een enkel wielkje. De linie van 1629 liep door het plangebied en verbond Fort Orthen met de Engelse Dijk. De Linie is het voormalige verdedigingswerk rondom 's-Hertogenbosch die een rol speelde bij het Beleg van 's-Hertogenbosch in 1629.

In de polder Ertveld lag de Oude Dieze, die na de aanleg van de spoorlijn naar Utrecht in 1868 nog werd voorzien van een onderdoorgang voor het water. De spoorlijn naar Nijmegen doorsneed in 1899 nogmaals de Oude Dieze. Daar is nu nog enkel in het zuiden van het plangebied een onherkenbaar restantje waterloop van over. De hoger gelegen spoorlijnen, de bebouwing Orthen-Links en de begraafplaats zorgden voor een geïsoleerd poldertje.



Historie van het plangebied (1773 en 1870)

Sinds de jaren zestig is het gebied getransformeerd naar de plek zoals die nu bekend is. Het betreft een werklocatie van de Gemeentelijke Dienst voor Werkvoorziening en Revalidatie. Later werd dit de nu bekende Weener Groep, die onlangs is verhuisd naar een nieuw locatie aan de Oude Vlijmenseweg 200 in 's-Hertogenbosch. Momenteel staan de gebouwen van het oude Weener-XL complex leeg.

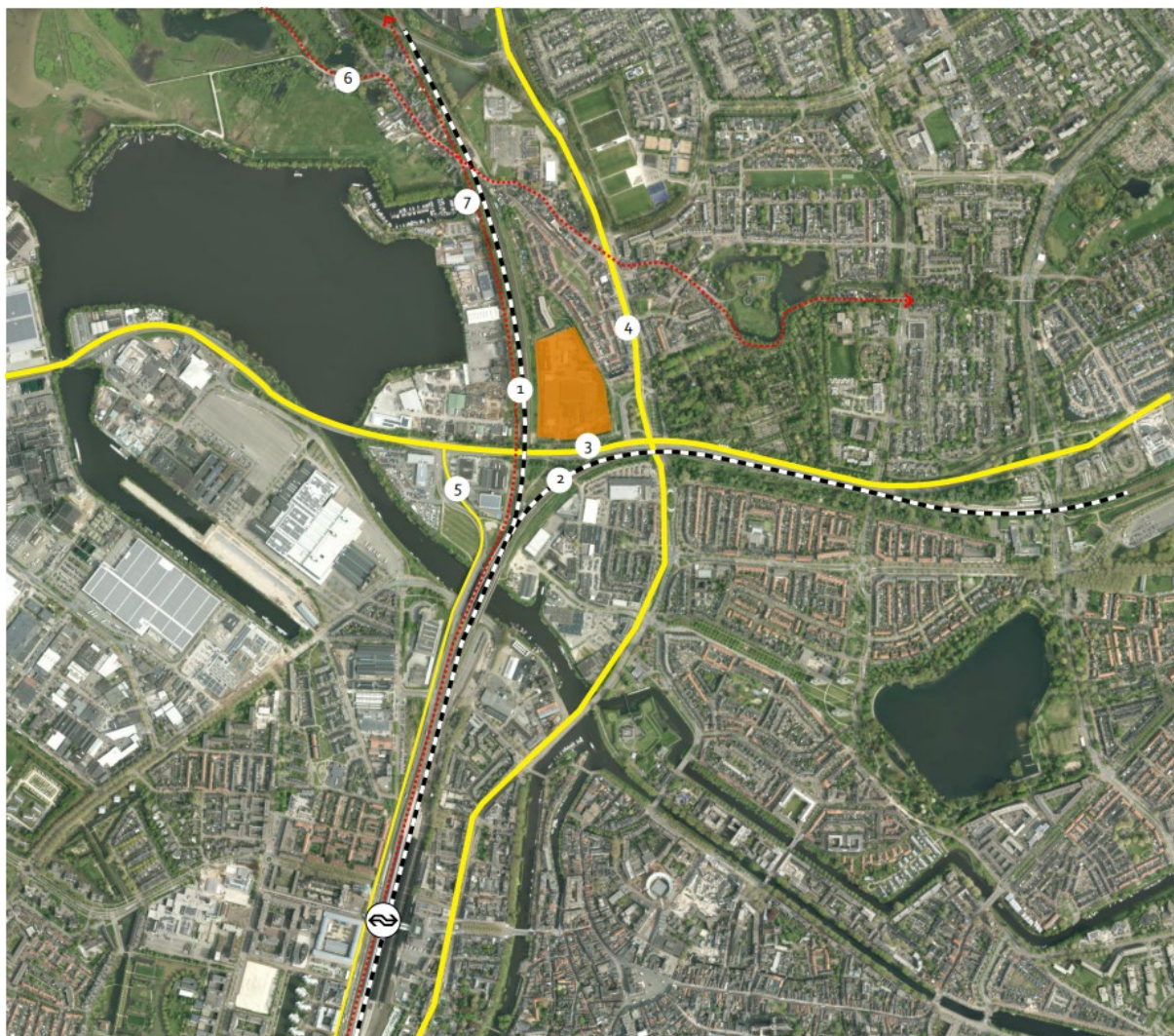
Huidige Landschap

Het plangebied is opvallend laag gelegen ten opzichte van zijn omgeving en ligt verzonken ten opzichte van de aangrenzende buurt Orthen-Links. De gebieden rondom liggen 2 tot 2.5 meter hoger en daarmee is het plangebied een laaggelegen poldertje. De hoogteverschillen in het gebied vormen een belangrijk kenmerk van de locatie. Het hoogteverschil tussen de aangrenzende buurt en het plangebied wordt vergroot door de diepe ligging van het water. De waterhuishouding speelt dus een grote rol. Het terrein is omringd door een waterpartij. In de huidige situatie is een groot deel van het terrein verhard en wordt het grootste deel van het regenwater weggepompt. In het portiers/pompgebouwtje aan de Adelheidstraat bevindt zich het pompgemaal.



Omliggende infrastructuur

Kenmerkend voor het plangebied is de omslotenheid door diverse infrastructuur. Twee spoorwegen begrenzen de zuid- en westzijde van het gebied. Tegelijkertijd zorgen twee hoofdontsluitingswegen van de gemeente, de Zandzuigerstraat en de weg Orthen, voor een fysieke afscheiding van het plangebied met de omgeving.



De infrastructurele stromen rondom het plangebied. Legenda: 1. trein, traject Utrecht - 's-Hertogenbosch 2. trein, traject Nijmegen - 's-Hertogenbosch 3. Zandzuigerstraat 4. Orthen 5. Nelson Mandelalaan 6. historische route, fiets en voetganger 7. toekomstige snelfietsroute, Zaltbommel-'s-Hertogenbosch

Bebouwde omgeving

Aan de oostzijde raakt het plangebied de bestaande woonomgeving Orthen-Links. Deze woonomgeving heeft de afgelopen 10 jaar een stevige kwaliteitsverbetering ondergaan. De verouderde sociale huurwoningen zijn gesloopt en vervangen door een mix van appartementen en grondgebonden woningen, zowel huur als koop. Daarnaast is de openbare ruimte compleet vernieuwd. Als laatste fase van deze grootschalige aanpak van de buurt worden nog 22 woonzorgappartementen gerealiseerd. Deze kwaliteitsimpuls heeft ertoe geleid dat de buurt nu een kwalitatief duurzaam woonmilieu heeft en een gemengde woningvoorraad kent. In Orthen-Links en omliggende buurten is ongeveer een derde van de woningen in bezit van woningcorporaties. Daarnaast is ongeveer de helft een koopwoning en is er een klein aandeel particuliere huur. Ongeveer een kwart van de woningen zijn appartementen. Het gemengde karakter van deze bestaande woningvoorraad sluit aan bij het streven naar buurten met een divers woningaanbod.

Villa Orthen, een solitair appartementengebouw bestaande uit sociale woningen, vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Tussen Villa Orthen en Orthen-Links ligt een groen 'pleintje' met bomen en een wadi. Deze groene ruimte vormt de overgang tussen de hoger gelegen grondgebonden woningen aan de Adelheidsstraat enerzijds en de lager gelegen vijf bouwlagen hoge Villa Orthen anderzijds.



Locatiefoto's woonwijk Orthen-Links en Villa Orthen

Huidige bebouwing

De eerste gebouwen van het oude Weener XL-complex zijn in 1966 specifiek ontworpen voor het gebruikersdoel, de sociale werkgelegenheid. Het ontwerp is van de stadsarchitect P. Keulemans. De gebouwen werden indertijd aangeprezen als modernste sociale werkvoorziening in het land. Het oudste gedeelte is ontworpen in een late versie van het functionalisme. Met name herkenbaar bij het markante entreegebouw van de voormalige Weener XL op de V-vormige betonnen poten, waardoor het lijkt te zweven. De oorspronkelijke staalconstructies en betonnen cassettenplafonds in de werkplaatsen

verwijzen ook naar constructies vanuit het functionalisme. Verder wordt de locatie gevormd door grote hallen bestaande uit stalen spanten met grote werkvloeren. De oorspronkelijke bouwstijl is echter niet uniek en door de vele verbouwingen, aanpassingen en aanbouwen is het complex door de jaren heen flink veranderd. De nog aanwezige bouw- en architectuurhistorische waarden zijn laag. Dat de gebouwen speciaal zijn gebouwd voor de sociale werkvoorziening en tot voor kort als zodanig in gebruik was, is redelijk zeldzaam. Aan die passende bestemming is nu een eind gekomen met verhuizing

van de Weener XL naar een nieuw locatie aan de Oude Vlijmenseweg 200 in 's-Hertogenbosch.

De gebouwen van het oude Weener XL-complex hebben onvoldoende monumentale waarde en zijn daarom niet in aanmerking gekomen voor bescherming als gemeentelijk monument.



Zuidoostzijde in 1968



Zuidoostzijde in 2023

3



Woonvisie en programma



Woonvisie en programma

De nieuwe woonomgeving Van Herpense Weide heeft twee gezichten. Enerzijds is dit het begin van de stedelijkheid met meerlaagse appartementengebouwen en de binnenstad op een steenworp afstand. Anderzijds is dit een echte woonomgeving met kwalitatieve groene ruimte en kleinschaligheid. Van Herpense Weide vormt een schakel hiertussen en profiteert van beide werelden. Vanuit deze visie zijn keuzes gemaakt in het programma. In dit hoofdstuk gaan we daar nader op in.

Woonvisie

Veel mensen zijn op zoek naar een woning. Het aanbod aan woningen, zeker in het betaalbare segment, blijft achter bij de vraag. Voor veel woningzoekenden leidt dit tot vervelende of zelfs schrijnende situaties. Daarom is het belangrijk om voortvarend veel (betaalbare) woningen te bouwen.

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie 's-Hertogenbosch. Ontspannen en soms ook spannend wonen, in een sterke stad met leefbare buurten en dorpen. Waar inwoners trots zijn op hun woonplaats en iedereen zoveel als mogelijk kan wonen in een woning die aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Dat is het doel. Om dit te bereiken zijn vier opgaven geformuleerd:

Opgave 1 - Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

Binnen deze opgave gaat extra aandacht uit naar starters en (lage) middeninkomens. We zetten in op het realiseren van een divers en passend woningaanbod, met nadruk op de toenemende groep één en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is er aandacht voor het huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, mensen met een handicap of psychische kwetsbaarheid, maar ook jongeren, starters en studenten.

Opgave 2 - Leefbare en inclusieve buurten

De Woonvisie streeft naar eenheid in verscheidenheid. Interventies in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad versterken de buurt en zorgen voor een divers aanbod. Daarbij is bijzondere aandacht voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het stimuleren van nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting, leefbaarheid en veiligheid.

Opgave 3 - Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

De woonvisie heeft een gezonde, duurzame én flexibel inzetbare woningvoorraad als doel. Een woningvoorraad die ook de toekomstige uitdagingen en veranderende woonwensen aan kan. De opgave ligt hierbij zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

Opgave 4 - Strategisch innovatief woonprogramma

De gemeenteraad heeft als ambitie uitgesproken om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030. Daarbij is de ambitie een stedelijke differentiatie over verschillende categorieën. In het Bestuursakkoord 2022-2026 is, in aanvulling op de Woonvisie, uitgesproken dat voor plannen (met zachte plancapaciteit) wordt ingezet op de volgende categorieën:

- minimaal 30% sociale huur
- minimaal 30% middenhuur
- 10% betaalbare koop
- 30% dure huur/koop

Op projectniveau wordt gestreefd naar differentiatie binnen de categorieën. Daarbij is maatwerk in de percentages mogelijk, indien dat bijdraagt aan een leefbare en inclusieve buurt. Zo ligt in Van Herpense Weide meer nadruk op betaalbare koop (20%) en minder nadruk op dure huur/koop (20%) in vergelijking met bovengenoemde gemeentelijke ambitie.

De woonvisie vertaalt in het programma

De appartementengebouwen staan in het groen, waar ontspanning en ontmoeting kan plaatsvinden. Zowel stellen, alleenstaanden als (eenouder)gezinnen in diverse levensfasen vinden hier een thuis, in de twee- en driekamer appartementen. Daarnaast wordt ruimte voorzien voor geclusterde woonvormen voor een, nog nader te bepalen, woonzorgdoelgroep en ouderen.

De bandbreedte van het aantal woningen is tussen de 450 en 500 woningen. Het exacte aantal wordt bepaald in de nadere uitwerking van de appartementengebouwen. In de woningbouwcategorieën is een verdeling gemaakt, die ongeveer op het volgende uitkomt: 30% sociale huur, 30% middenhuur, 20% betaalbare koop en 20% vrije sector. Er wordt geen ruimte voorzien voor volwaardige horeca en detailhandel, deze functies zijn reeds voldoende aanwezig in de omgeving.

Een aantal uitgangspunten die gelden voor de woningen:

- De woningen zijn appartementen en zijn 0-treden. De woongebouwen en woningen daarin zijn toegankelijk voor diverse doelgroepen, zoals ouderen of mensen met een lichte zorgvraag;
- In principe gaan we uit van twee- en driekamer appartementen, bedoeld voor alleenstaanden, stellen en (eenouder) gezinnen in verschillende levensfasen;
- We bieden ruimte voor een woon-zorgdoelgroep in sociale huur (circa 24 wooneenheden, precies aantal afhankelijk van doelgroep). Welke doelgroep dit wordt, wordt op een later moment nader bepaald;
- We bieden ruimte voor geclusterd wonen voor ouderen (één cluster van circa 24 eenheden in sociale huur en één cluster van circa 24 eenheden in middenhuur). Bij de locatiekeuze voor deze clusters wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met nabijheid van (invalide)parkeermogelijkheden voor deze bewoners;



- We onderzoeken de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke woonvorm, van circa 30 woningen. Deze woonvorm kan een bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een doorstroomregeling waarbij we bij een aantal van de woningen voorrang geven aan doorstromers uit de buurt die een sociale huurwoning achterlaten. Het aantal en type woningen waarvoor voorrang geldt, is mede afhankelijk van de behoefte die op een later moment onderzocht wordt;
- We voorzien ontmoetingsruimte voor de bewoners, op gebieds- gebouw en/of clusterniveau. De ruimte moet faciliteren dat mensen elkaar ontmoeten, er verbinding ontstaat, en informeel zorgen voor

elkaar mogelijk maken. We streven ernaar dat de verschillende bewoners, van alle leeftijden, gebruik maken van de ontmoetingsruimtes.

Maatschappelijk

Een maatschappelijke en creatieve functie kan een belangrijke rol spelen in de levendigheid, het faciliteren van ontmoeting, het creëren van verbinding in de buurt en sociale veiligheid. We voorzien in Van Herpense Weide daarom ook ruimte van circa 750 m² voor een maatschappelijke functie. Invulling van de maatschappelijke functie wordt bij de verdere uitwerking van Van Herpense Weide nader bepaald. Gedacht kan worden aan een kinderdagverblijf of fysio praktijk.

We zien een versterking van de programmering wanneer deze samen met de creatieve m²'s (zoals hieronder toegelicht) optrekt om leefbaarheid in de buurt positief te beïnvloeden. De maatschappelijke functie krijgt een plek in de plint van (sommige) woongebouwen of in het entreegebouw van Weener XL, indien deze blijft bestaan.

Daarnaast zal zowel in de openbare ruimte als in de woongebouwen ruimte zijn voor ontmoeting tussen bewoners. Het nader uit te werken stedenbouwkundig- en landschappelijke ontwerp zal dit faciliteren. De precieze invulling hiervan wordt open gelaten, zodat dit samen met de toekomstige bewoners verder ingevuld kan worden.

Ruimte voor creatieve makers

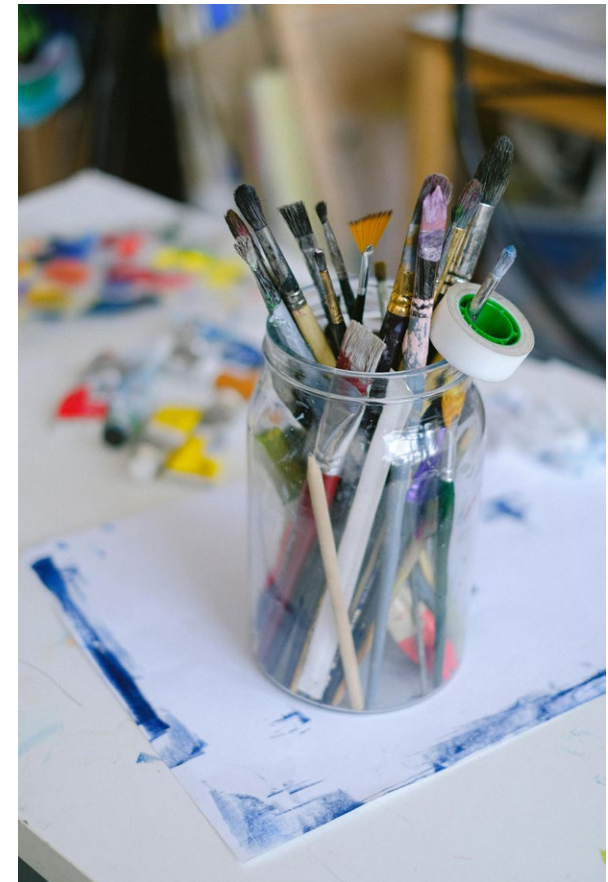
De gemeente wil het creatieve makers-klimaat in de stad verbeteren. De gemeente heeft daarvoor onder andere voldoende ruimtes nodig voor creatieve makers uit allerlei disciplines. Hiermee wordt de economische ontwikkeling van de stad mogelijk gemaakt en zorgen we voor een stad waarin creatieven zich graag vestigen. Daarom realiseren we een creatieve hub in Van Herpense Weide. Deze hub kan ook een rol spelen in de placemaking en identiteit geven aan het gebied. Een creatieve hub is een complex van werk- en oefenruimten voor een samenwerkende groep van voornamelijk creatieve ondernemers en daarnaast maatschappelijke organisatie en exploitanten van publieke voorzieningen. Hier kunnen zij onder de

juiste financiële en facilitaire condities, en in een inspirerend klimaat, hun werk produceren en presenteren. Dit alles is niet primair gericht op commercieel succes.

De doelgroep van creatieve makers bestaat uit mensen met als gemeenschappelijke deler 'creativiteit'. Daaronder vallen kunstenaars, vormgevers, designers, architecten en schrijvers. Personen die beroepsmatig met het scheppen van producten en de beoefening van kunst bezig zijn. Het zijn over het algemeen 'makers'.



In Van Herpense Weide voorzien we circa 750 m² voor een creatieve hub. Verdere voorwaarden over de invulling hiervan (o.a. huurprijzen, beheer, etc) worden t.z.t. vastgelegd op basis van het dan geldende gemeentelijk beleid.



4.

Stedenbouwkundig
ontwerp en
uitgangspunten



Stedenbouwkundig ontwerp en uitgangspunten



1. Verbindende ruimtes. nieuw landschappelijk park als verbinding tussen Orthen en Van Herpense Weide

2. Villa Orthen, sociale huurwoningen, als onderdeel van de nieuwe planstructuur

3. Groen binnengebied voor wandelaar en fietser, auto's alleen aan de randen van het gebied

4. Fietsparkeren bezoekers. Veel decentrale fietsenstallingen in de plinten, op maaiveld, van de gebouwen. Fietsgebruik stimulans.

5. Parkeerhuis

6. Plein met groen icm mogelijk hergebruik werkvloeren en stalen spantenstructuren Weener XL

7. Omranding plangebied ivm geluidskwesties

8. Hoofdonstluiting aan bestaande parallelweg

9. Bestaande hoofdentree wordt afgeschaald, minder druk op bestaande wijk Orthen-Links

10. Parkeerveld, inclusief mindervalideparkeren, in combinatie met veel groen

11. Mogelijk behoud oude entreegebouw Weener draagt bij aan identiteit van het nieuwe plan

12. Torenaccent: ver af van het spoor, goede zichtbaarheid nabij infrastructureel knooppunt en met de plint aan het groen en het water

13. Kavelgrens gemeente 's-Hertogenbosch

Deels bebouwde omranding

De nieuwe woonomgeving Van Herpense Weide bestaat uit een deels bebouwde omranding met daarin een parklandschap met vrijstaande bebouwing. Het landschap loopt tussen en door de bebouwing heen en er is sprake van een sterke wisselwerking tussen de bebouwing en het landschap. De auto en het parkeren worden aan de randen van het plangebied geclusterd waardoor het hele nieuwe binnengebied autoluw is en vrijgespeeld wordt voor voetgangers en fietsers. Hier komt natuur, gezondheid en ontmoeting samen. Bestaande groene randen, bomen en waterpartijen worden behouden en uitgebreid om daarmee een toekomstbestendig plan te realiseren in tijden van klimaatverandering.

Het bebouwde parkeerhuis met rugwoningen

De deels bebouwde omranding schept niet alleen ruimte voor een park, ze vormt ook een geluidswerende voorziening tegen de geluidsoverlast van het naastgelegen spoor en de weg. Dit gebeurt onder andere door naast het spoor een parkeerhuis te plaatsen. In dit gebouw komen parkeren, energie-opwekking, geluidwering en natuurinclusiviteit integraal samen. Aan het parkeerhuis komt een geluidswerende wand om het binnengebied geluidsluw te maken. De definitieve locatie van het geluidsscherm (aan de spoor- of woonzijde) wordt vastgesteld bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen, waarbij een integrale ruimtelijke afweging wordt gemaakt op het gebied van onder andere beeldkwaliteit, stedenbouw en milieuwet- en regelgeving, waarbij het advies van

Stedenbouwkundig ontwerp

ONTWIKKELKADER VAN HERPENSE WEIDE

de veiligheidsregio en brandweer ook in meegenomen wordt. Aan de woonzijde van het parkeerhuis zijn woongebouwen geplaatst. Deze zogenaamde rugwoningen zorgen ervoor dat de lange wand onderbroken wordt en daarmee een menselijke maat verkrijgt met groen en levendigheid. Aan de zuidzijde van het plan, aan de zijde van de Zandzuigerstraat, wordt de omranding gevormd door een stedelijke wand. Tevens dragen deze gebouwen door hun ligging en hoogte ook bij aan het geluidsluw maken van het binnengebied van het plan.

Een goede en groene verbinding met Orthen-Links

Om een goede verbinding tussen Van Herpense Weide en Orthen-Links te realiseren, wordt tussen beide woonomgevingen een ruimte gevormd die qua maat en schaal overeenkomt met de groenvoorziening aan de Orthensedonk. Waar die groenvoorziening een stedelijke ruimte is voor activiteiten, wordt de nieuwe ruimte juist een tegenhanger, en wel in de vorm van een natuurlijk groen, boomrijk, ecologisch en ruig parklandschap. Een nieuw gebouwvolume kadert dit groene park in om tot een schaal te komen wat vergelijkbaar is met de Orthensedonk. In de onderstaande impressie wordt dit gebouw afgebeeld als een voortzetting van Villa Orthen, met dezelfde maat en schaal. Er worden echter nog andere scenario's onderzocht en besproken met een klankbordgroep, wat tot een andere uitwerking kan leiden.



Impressie van groene verbinding tussen Orthen-Links en Van Herpense Weide

Middengebied

Het middengebied van de woonomgeving wordt gekenmerkt door een parklandschap met vrij liggende gebouwen van diverse vormen en hoogtes erin. Door de gedraaide liggingen en de specifieke positioneringen van de gebouwen ontstaat er een verscheidenheid aan groottes van ruimtes tussen de gebouwen. Door de variërende tussenruimte ontstaat er zowel geborgenheid als openheid in het middengebied met fraaie zichtlijnen tussen de gebouwen door.

Hoogbouw

In het plangebied komt een trapsgewijze opbouw van gebouwhoogtes. Deze loopt in principe op in hoogte van noord naar zuid. In het noorden van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande vijf bouwlagen van Villa Orthen. In het middengebied zijn gebouwen geplaatst met een hoogte van drie, vier, maar voornamelijk vijf en zes bouwlagen hoog. Aan de zuidzijde van het plangebied staan de hogere gebouwen van zeven, acht en negen bouwlagen. Deze staan het verste af van de buurt Orthen-Links en bieden een prachtig uitzicht over de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De plinten van twee gebouwen kunnen hier ruimte voor maatschappelijke en creatieve voorzieningen bieden. Het geheel wordt gecomplementeerd door een hoge, ranke toren die aan het water staat nabij het infrastructurele knooppunt Orthen/Zandzuigerstraat. De toren vormt het baken voor de buurt en is onderdeel van het ensemble van hogere gebouwen aan de zuidzijde binnen de ontwikkeling. Hier is reuring door de maatschappe-

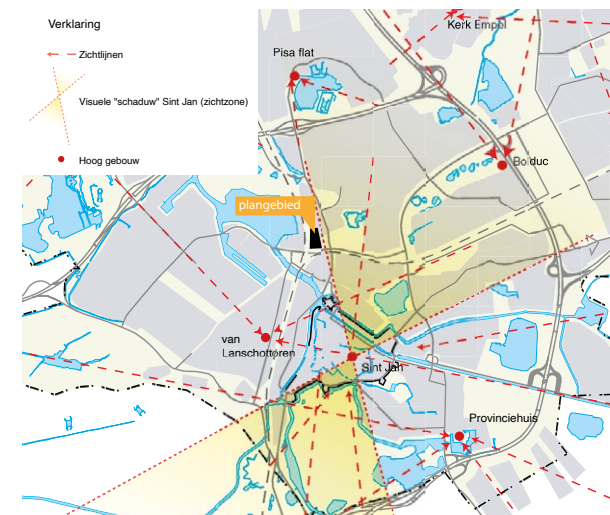
lijke en creatieve voorzieningen in enkele plinten en omdat bezoekers hier het plangebied betreden via de ontsluitingsweg Van Herpense Weide. Deze entree van de nieuwe buurt zorgt voor een aantrekkelijke plek in de buurt om te verblijven. Het aantal bouwlagen van elk gebouw is weergegeven op de 'Kaart Ontwikkeldkader Van Herpense Weide' (zie pag. 30).

Nota Hoogbouw

In Van Herpense Weide worden tussen de 450 en 500 woningen gerealiseerd. Dit mag niet ten koste van groen en water gaan. Sterker nog, in het gebied wordt veel groen en water toegevoegd. Daarom is, zoals hierboven toegelicht, gekozen voor middelhoge en hoge gebouwen met woningen. Door in de hoogte te bouwen, kunnen we immers een groter deel van het plangebied benutten voor groen en water, waardoor de leefomgeving aantrekkelijker en duurzamer wordt.

Volgens de gemeentelijke Nota Hoogbouw is sprake van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 25 meter. In Orthen zijn een aantal gebouwen hoger dan 25 meter, met een hoogste accent van maximaal 59 meter. Dit zijn de gebouwen in bouwvlak 11 t/m 13, zoals aangeduid op de 'Kaart Van Herpense Weide' in hoofdstuk 6. Het plangebied van Van Herpense Weide wordt in de Nota hoogbouw niet aangewezen als een gebied dat met hoogbouw versterkt kan worden. Toch is hoogbouw in het plan Van Herpense Weide wenselijk. Van Herpense Weide past vanwege de positionering van de torens (onder andere rondom

de infrastructurele knoop) en de nabije ligging van het plangebied ten opzichte van de binnenstad en de stedelijke ontwikkelingen in de spoorzone en stadsdelta, goed binnen de (hieronder) beschreven tien punten uit de Nota Hoogbouw. Het maakt het een logische stap om de torens te laten reiken tot boven de 25 meter, met een hoogste accent van 59 meter hoogte. Het plangebied valt ook buiten de waardevolle zichtlijnen / zone zoals beschreven in de Nota Hoogbouw van de gemeente 's-Hertogenbosch (zie onderstaande kaarten) wat hoogbouw legitiem maakt.



Plangebied binnen kaart nota Hoogbouw



Positionering torenaccent met juiste slankheidscoëfficiënt

Hoogbouw en de tien punten

Hoogbouw is in het plangebied dus wenselijk. Het is daarom nodig dat bij de latere uitwerking van de (bouw)plannen voor hoogbouw een ruimtelijk onderzoek wordt verricht, waarin de hoogbouw getoetst wordt aan de tien punten in de Nota Hoogbouw.

1. De Slankheidsbepaling

Voor de beleving van hoogbouw is slankheid een belangrijk begrip. Slankheid kan uitgedrukt worden door middel van het quotiënt van de grootste breedtemaat en het grondvlak en de hoogte. Uitgangspunt bij nieuwe hoogbouw is dat bij landmarks een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 gehaald dient te worden. Daarbij moet aangetekend worden dat goede vormgeving, detaillering en materialisering er

toe kunnen leiden dat een lager slankheidscoëfficiënt toch tot een goed resultaat kan leiden.

2. Maatwerk

Elke locatie vraagt om maatwerk. Zoals hierboven is toegelicht, is hoogbouw in het plangebied wenselijk.

3. Silhouet

De consequenties van de hoogbouw in het plangebied op het silhouet van de stad zullen via 3D-presentaties worden gevisualiseerd. Vanuit verschillende zichthoeken – ten minste de hoofdwegen, bijzondere openbare ruimten, buitengebied en in relatie met Sint Jan – zal het effect van plaatsing van de hoogbouw worden nagegaan en beoordeeld. Zoals gezegd zal in de verdere planuitwerking met nader onderzoek moeten worden vastgesteld dat de hoogbouw geen nadelige invloed zal hebben op het silhouet van de stad.

4. Architectuur

Architectonisch zal het plan aansprekend moeten zijn, met aandacht voor gevelontwerp, afwerking, textuur, reliëf. De architectuur dient een gelaagdheid te krijgen, zodat het gebouw op grote afstand boeit, maar ook van dichtbij een geraffineerde schoonheid biedt. De torens met een geleding in de opbouw spreken vaak meer aan.

5. Beëindiging van het gebouw (de top)

Aan de top van het gebouw worden niet alleen hoge eisen gesteld aan beëindiging van de toren als

silhouet. De zogenaamde 'vijfde gevel' moet goed ontworpen zijn, wat duidelijk meer moet zijn dan een dak met een opbouw voor een technische ruimte.

6. Plint van het gebouw

De plint van een toren bestaat uit een of meerdere lagen en herbergt stedelijke functies die bijdragen aan een levendige openbare ruimte. De begane grond heeft een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter. Zo wordt voorkomen dat het gebouw lijkt weg te zakken in het maaiveld. Ook de aansluiting van de hoogbouw op het maaiveld verdient aandacht, zoals de vormgeving van de direct aanliggende openbare ruimte, de entreepartij, facilitaire ruimten, de parkeervoorziening

7. De omgevingskwaliteit

De inrichting van de omgeving dient van hoge kwaliteit te zijn. Juist de aanlanding van de hoogbouw op het maaiveld in zijn omgeving zal extra aandacht behoeven. Een apart plan voor de inrichting van het maaiveld zal dat moeten aantonen. Logistiek (zoals afval e.d.) wordt in pandig opgelost.

8. Milieuaspecten

De Nota Hoogbouw uit 2003 is op dit punt achterhaald. Dit onderdeel is beschreven in [hoofdstuk 8](#).

9. Bezonningsaspecten

De TNO-norm is ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De stelregel in de Nota Hoogbouw is ten minste twee mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari - 21 november (gedurende negen maanden) bij een zonnestand van meer dan 10°.

Het stedenbouwkundige ontwerp voldoet aan de laatstgenoemde strengere norm.

10. Windklimaat

Hoogbouw in een gebied dat wind veroorzaakt is een aandachtspunt, maar met stedenbouwkundige maatregelen altijd oplosbaar. Initiatiefnemer zal, in de fase van de planvorming, een windklimaatonderzoek (Nederlandse norm NEN 8100: "windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) moeten verrichten naar mogelijke valwinden en turbulentie. Daarbij moet rekening worden gehouden met de windstatistiek op locatie. Met name entreepartijen en hoeken van gebouwen kunnen lijden onder windeffecten. Door deze problematiek in een vroeg stadium te onderkennen kunnen tijdens het stedenbouwkundig ontwerpen van de plannen, maatregelen worden ingepast en genomen.

Hergebruik van materialen

Om de historische waarde en de karakteristiek van de oude Weener XL niet verloren te laten gaan wordt in het hart van het middengebied een plein gerealiseerd, bij voorkeur met hergebruikte materialen gewonnen uit de sloop van het Weener XL complex. Op deze manier zijn het verleden en heden op een fraaie manier zichtbaar met elkaar verbonden. Daarom

wordt onderzocht of materialen, zoals stalen spanten en betonvloeren, kunnen worden hergebruikt en zo een tweede leven kunnen krijgen. De stalen spant structuren kunnen dan worden begroeid waardoor er een prachtig groene pergola kan ontstaan op het plein.

Daarnaast wordt onderzocht of het markante entreegebouw van de Weener XL, met de bijzondere V-vormige kolommen, behouden kan blijven en mogelijk worden teruggebracht in de oorspronkelijke situatie. De vrije ruimte rondom het entreegebouw laat het toe zich in volle glorie te kunnen blijven tonen aan de omgeving, passend binnen de nieuwe ruimtelijke constellatie van Van Herpense Weide.



V-vormige kolommen entreegebouw



Referentiebeeld



Referentiebeeld

Beeldkwaliteit

Van Herpense Weide moet voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor zowel de openbare ruimte als de (nieuwe) gebouwde omgeving. Er moet gebruik worden gemaakt van hoogwaardige materialen die passen binnen het plangebied en de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt in samenhang gezien met de vergroening van het terrein. Het doel is om groen een zichtbaar onderdeel van de gebiedsontwikkeling te laten zijn in alle vormen.

Bij de verdere planuitwerking moeten de bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit is geregeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan en artikel 4.19 van de Omgevingswet. Daarnaast moeten de plannen voldoen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteiten zoals beschreven in het ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan bevat beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte voor de toekomstige gebiedsontwikkeling van Van Herpense Weide. Hierin zijn ook de eisen met betrekking tot de kwaliteiten en het karakter van het plangebied opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, wat betekent dat de bouwplannen ook worden beoordeeld en getoetst aan dit plan. In de praktijk komt dit erop neer dat welstand de plannen zal toetsen aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de kwaliteitseisen zoals deze in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld samen met het ontwikkelkader.

5.

Landschappelijke
inrichting van de
openbare ruimte



Landschappelijke inrichting van de openbare ruimte

Parkachtig landschap

Van Herpense Weide is een bijzonder groene wijk waarvan het middengebied autoluw is en helemaal is toegerust op voetgangers en fietsers. De auto wordt geparkeerd in een parkeergebouw aan de spoorzijde en aan de zuidzijde in het entreegebied.

Alle woningen in het gebied worden appartementen met mogelijk een balkon. Er zijn geen (of kleine) private tuinen in de gezamenlijke openbare ruimte. Het hele gebied kan gezien worden als een gezamenlijk hof of park, wat collectiviteit en sociaal gedrag stimuleert en waar ontmoeten en recreëren centraal staat. De gebouwen, de paden, het water en het groen zijn ontspannen en natuurlijk vormgegeven wat een prettig verblijfsklimaat oplevert.

De openbare ruimte rond de gebouwen is een sfeervolle groene leefomgeving waar bewoners buiten kunnen zitten, elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen veilig kunnen spelen. De gebouwen staan direct in het collectieve openbare groen. Door de paden van de gevels af te situeren ontstaat op een vanzelfsprekende manier een subtiele afstand tot de woongebouwen waardoor voorbijgangers niet direct in de private invloedssfeer komen. De paden worden versmald en verbreed, en geven op een ongedwongen manier ruimte aan velerlei gebruik, terwijl het totale beeld rustig blijft.



Impressie van de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte

De auto wordt uit het (binnen)gebied zoveel mogelijk geweerd. Daardoor ontstaat een groene buurt met veel verblijfskwaliteit. Hier kan worden gewandeld, gespeeld, gefietst en is volop ruimte voor verblijf en ontmoeting. De ruimte wordt informeel ingericht met ontspannen paden door het groen.

Omdat Van Herpense Weide aan de west- en zuidzijde omringd is door de Zandzuigerstraat en de spoorlijn, is het contact met de wijk Orthen Links belangrijk. Een brede groene zone tussen Orthen Links en Orthen Van Herpense Weide geeft zowel ruimte als contact tussen beide gebieden. Deze groene zone is een tegenhanger van het als stedelijk groen ingerichte hart van Orthen Links, en wordt daarom natuurlijk, boomrijk, ruig en ecologisch ingericht.

Randen

Aan de zuid- en oostzijde wordt en blijft het gebied omrand door grote bomen. Deze rand wordt versterkt door op lege plaatsen bomen bij te planten.

Water

Van Herpense Weide wordt omringd door waterpartijen. Deze worden natuurlijker vormgegeven en ingericht. Aan de oostzijde wordt het water tussen de appartementengebouwen gesitueerd en brengt daarmee een speciale sfeer in de buurt. Bovendien is het streven om zoveel mogelijk regenwater vast te houden in het plangebied en het wateropnemend vermogen fors te verhogen door groen toe te passen. De omringende waterpartijen blijven ook nodig voor waterberging van regenwater.



Impressie rand met bomen



Impressie water

Natuurpark

Tussen Orthen-Links en Van Herpense Weide wordt een park aangelegd dat zowel voor ruimte als voor verbinding zorgt. Dit park wordt, als tegenhanger van de met stedelijk groen ingerichte Orthense Donk, op een natuurlijke en waterrijke manier ingericht, met smalle paden en met veel bomen. Een effect van de bomen is dat de bouwvolumes in Van Herpense Weide minder zichtbaar zullen zijn voor de bewoners van Orthen-Links.



Impressie natuurpark tussen Orthen-Links en Van Herpense Weide

Entreegebied, middengebied en groene plein

Aan de zuidzijde van Van Herpense Weide ligt het autotoegankelijke entreegebied. Van hieruit zijn de maatschappelijke en creatieve voorzieningen en het parkeerhuis bereikbaar. Er kan beperkt op maaiveld geparkeerd worden.



Impressies entreegebied, middengebied en groene plein

Het middengebied is de kern van Van Herpense Weide, met veel groen tussen de bebouwing / gebouwen en ruimte voor ontmoeten en spelen. Het groene plein is het hart van Van Herpense Weide. Het idee is om stalen spanten van een van de huidige loodsen te bewaren en te situeren in het middengebied (zie [referentiebeelden pagina 21](#)): onderzocht wordt of dit haalbaar is. Zo ja, kan deze dan worden begroeid met klimplanten of anderszins groen. Het maaiveld onder deze stalen spanten worden grotendeels verhard zodat het voor divers gebruik geschikt is. Tegelijkertijd blijft de sfeer door de begroeiing met groen ontspannen.

Bomen, struiken en groen

In 2023 zijn de bestaande bomen op de locatie geïnventariseerd. De bomen zijn te verdelen in twee groepen: bomen op het Weenerterrein en laanbomen rondom aan de straten Adelheidstraat en Van Herpense Weide. Op het voormalige Weener XL-terrein zijn 116 bomen geïnventariseerd. Daarvan zijn 76 bomen geknotte Italiaanse Populieren. Knotten is niet wenselijk voor deze boomsoort en de vitaliteit is daardoor zodanig laag dat deze bomen niet duurzaam zijn te handhaven. Van de overige 49 bomen bestaat een deel uit kleinere tuinsoorten zoals Bolesdoorn en Japanse Sierkers, veelal van matige kwaliteit. Op het terrein staat 1 monumentale Wilg. Deze is fors ingenomen en is ook van matige kwaliteit. Over het geheel kan gezegd worden dat het grootste deel van de het bomenbestand op het terrein niet waardevol is wat betreft vitaliteit, boomsoort en toekomstverwachting om duurzaam te behouden.

Het uitgangspunt is dat 25 bomen gehandhaafd worden. Het gaat hier om verschillende Esdoornsoorten, Linde, Zomereik, Haagbeuk, Acacia, een enkele Populier en Sierkers. In het groene gebied tussen Orthen Links en Van Herpense Weide worden twee boomgroepen gehandhaafd met een ecologische betekenis. De monumentale Wilg blijft uiteraard ook gehandhaafd. Twee bomen, een Iep en een Meidoorn, zijn zo interessant dat wordt aanbevolen te onderzoeken of deze verplant kunnen worden.

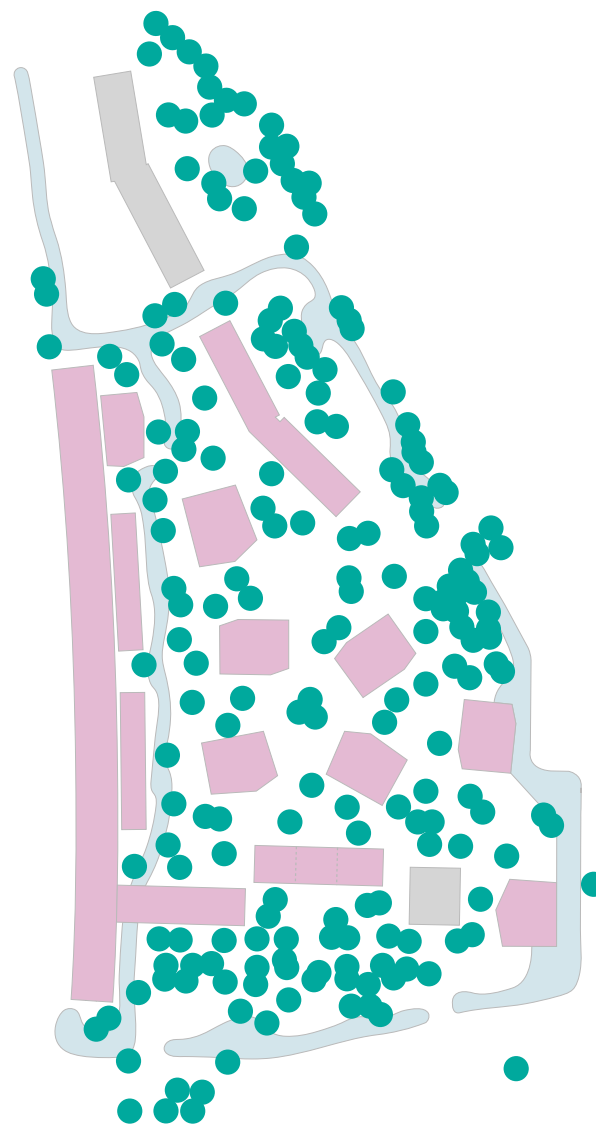
In Van Herpense Weide is plaats voor veel nieuwe bomen. Op het binnenterrein is plek voor circa 75 nieuwe bomen, op het voorterrein circa 25 bomen en in het park tussen Orthen Links en Van Herpense Weide is plaats voor circa 50 bomen. Het gaat hier vooral om klimaatbestendige, bij voorkeur gebiedseigen, biodiverse en inheemse bomen. De laanbomen aan de Adelheidstraat en Van Herpense Weide zijn overwegend Lindebomen. Het gaat hier om ongeveer 100 bomen, de bomen op het verkeersknooppunt buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om doorgaande structuren die grote waarde hebben voor beeldkwaliteit en straten. Over het algemeen is de vitaliteit goed.

De laanbomen blijven in principe allemaal gehandhaafd. Grenzend aan het verkeersknooppunt kan het zijn dat door een aanpassing van de infrastructuur bomen gekapt moeten worden. Voor een nieuw te maken entree moet een Linde wijken. Voor deze boom is het waard een onderzoek te doen of deze verplant kan worden. In Van Herpense Weide worden gaten in de laanstructuren aangevuld met nieuwe bomen. Het gaat hierbij om plusminus 25 nieuwe Linden. De genoemde aantallen zijn gebaseerd op het schetsontwerp en uiteraard nog niet definitief. Tussen en onder bomen en struiken is de ambitie om droge tot vochtige bloemrijke graslanden te ontwikkelen. De vochtige graslanden kunnen goed in combinatie met wadi's. Voor de wadi's is het van belang dat deze worden verbonden met het oppervlaktewater via overstort en vertraagde afvoer. Door gebruik te

maken van 'gebiedseigen gemeentemengsels' dan wel het uitstrooien van maaisel uit natuurgebieden in de omgeving. Het leidt tot een goede uitgangssituatie voor biodiversiteit. Het sluit aan op de kruiden- en insectenrijke vegetatie langs de spoorlijnen en wegen in de directe omgeving.

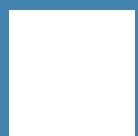


Impressie bestaande te handhaven bomen



Impressie nieuw te planten bomen

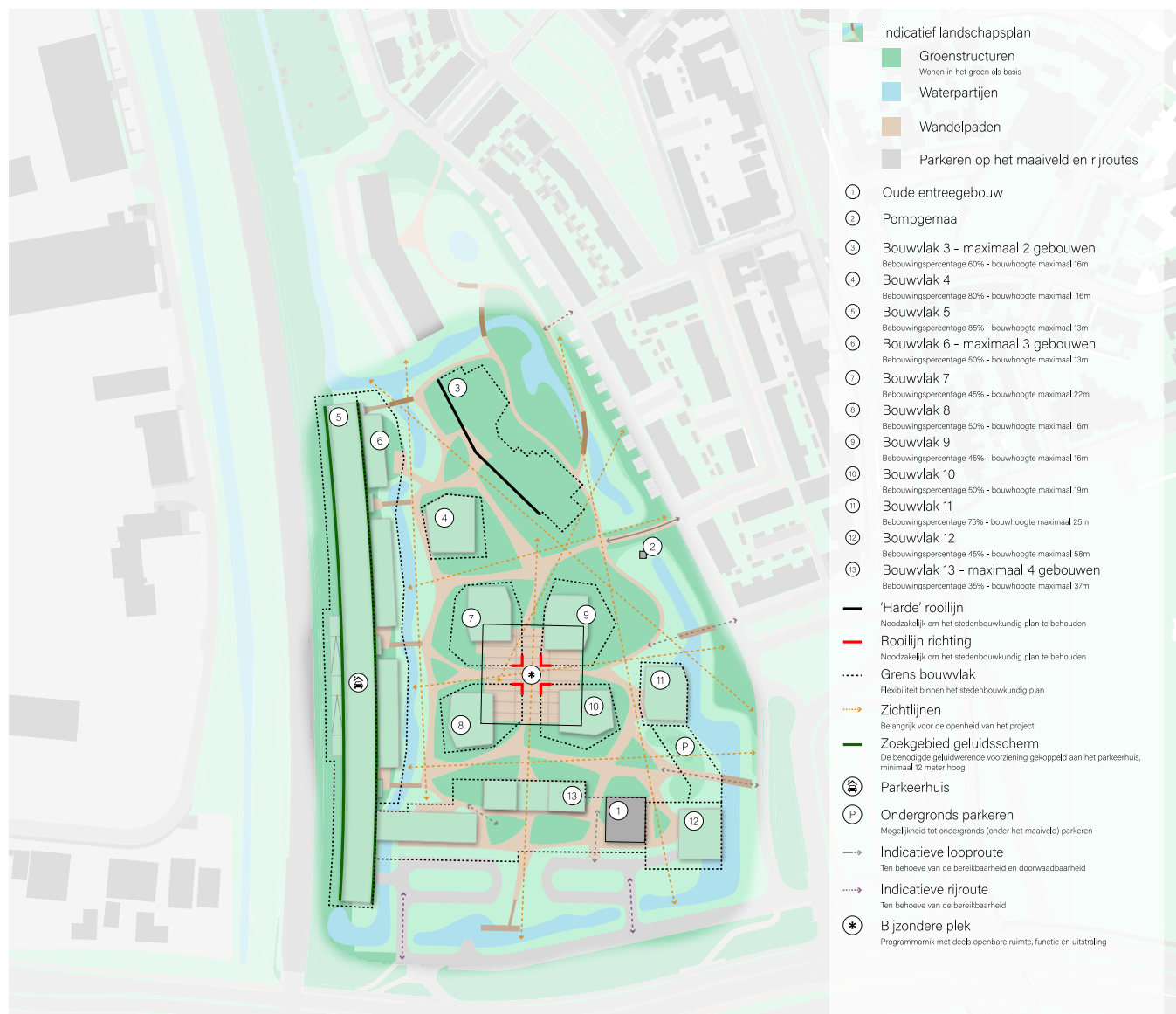
6



Kaart Ontwikkeldkader Van Herpense Weide



Kaart Ontwikkeldkader Van Herpense Weide



Kaart Ontwikkelkader Van Herpense Weide

In de voorgaande hoofdstukken zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten toegelicht. Deze uitgangspunten zijn op bijgevoegde kaart ruimtelijk vertaald.

Groen en stedelijk woonmilieu

De kaart van het Ontwikkelkader toont dat Van Herpense Weide een groen, stedelijk woonmilieu biedt. Het sluit aan op de bestaande groene structuren, de omliggende wijk en de stedelijke ontwikkelingen in de binnenstad en de Spoorzone.

Landschapsplan als basis

Op de kaart is het landschapsplan als onderlegger gebruikt door de groenstructuren, waterpartijen en wandelpaden weer te geven. Hoewel deze indicatief zijn weergegeven, dient het landschapsplan als basis voor de verdere planuitwerking. Van Herpense Weide is een bijzonder groene wijk, waar de gebouwen vrij dienen te worden gepositioneerd in een landschappelijke setting met groen en water. Ook dienen de gebouwen te variëren in bouwvorm en hoogte.

Bouwvlak en bebouwingspercentage

Op de kaart zijn bouwvlakken weergegeven, omlijnd met een stippellijn en rooirlinies (zoals hieronder toegelicht). Een bouwvlak is het gebied binnen de aangegeven grenzen waarbinnen bebouwing is toegestaan. Alleen de grens van bouwvlak 5, waarbinnen het parkeerhuis komt, mag worden overschreden,

en uitsluitend ten behoeve van parkeerwokkel(s) en/of hellingbaan(en) voor het in- en uitrijden van verkeer. Hoewel in bouwvlak 5 nu een hellingbaan is ingetekend, kan deze in de nadere uitwerking van het parkeerhuis mogelijk op een andere positie in of buiten bouwvlak 5 komen te liggen. De parkeerwokkel(s) en/of hellingbaan(en) moeten voldoen aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het parkeerhuis en altijd op voldoende afstand blijven van het naastgelegen spoor (zoals aangegeven in hoofdstuk 8 Duurzaamheid en milieu). Voor elk bouwvlak geldt een specifiek bebouwingspercentage: dit percentage geeft aan welk deel van het bouwvlak (als footprint) maximaal mag worden bebouwd.

Bebouwing

De bebouwing bestaat voor de bouwblokken 4 en 7 t/m 12 telkens uit één gebouw. In bouwvlak 3 bestaat de bebouwing uit één of twee gebouwen. In bouwvlak 6, tegen het parkeerhuis aan, bestaat de bebouwing uit één tot drie gebouwen (de rugwoningen). Daarbij geldt het uitgangspunt dat altijd herkenbare toegangen tot het parkeerhuis, evenredig verdeeld over de wand van het parkeerhuis aan de woonzijde, ingepast moeten kunnen worden. Voorts geldt het algehele uitgangspunt dat tussen het parkeerhuis en de woonomgeving sprake moet zijn van een aantrekkelijke, aangename en goede visuele verbinding. In bouwvlak 13 bestaat de bebouwing uit een tot vier gebouwen, inclusief het oude entreegebouw.

Bouwhoogte

Op de kaart is per gebouw en/of bouwvlak de maximale bouwhoogte aangegeven. De bebouwingshoogte verschilt per gebouw, zodat de gewenste variatie in hoogte behouden blijft. In het duiden van de bouwhoogte is rekening gehouden met het gegeven dat de plinten ongeveer 1 meter hoger zijn dan de verdiepingen en dat op het dak van de gebouwen ruimte is voor maximaal 1 meter extra dakrand. De bouwhoogte per gebouw neemt in principe toe van noord naar zuid. Aan de noordzijde van het plangebied, nabij de Adelheidsstraat en de wijk Orthen-Links, sluit de hoogte aan bij de bestaande vijf bouwlagen van Villa Orthen. In het midden van het plangebied (bouwvlak 9 t/m 11) komen gebouwen met een hoogte tussen 16 en 25 meter.

Aan de zuidzijde bevinden zich de hogere gebouwen, met het hoogste gebouw tot 58 meter, die het verst verwijderd is van de wijk Orthen-Links. De bouwhoogte van de gebouw(en) in bouwvlak 13 zijn minimaal 19 meter en maximaal 37 meter, met een gemiddelde bouwhoogte van ongeveer 28 meter. Ongeacht of een of meerdere gebouwen in bouwvlak 13 worden gerealiseerd, moet er altijd sprake zijn van een trapsgewijze opbouw. Dit betekent dat de gebouwen of het gebouw niet overal dezelfde hoogte mag hebben, maar stapsgewijs in hoogte moeten toenemen of afnemen, zodat de variatie in hoogte behouden blijft.

De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot het hoogste punt van het gebouw of bouwwerk.

De maximale bouwhoogte geldt niet voor ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne, liftschachten, trappenhuizen, klimaatinstallaties, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. In totaal mag de overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedragen, en dit moet altijd in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is voor dakranden een specifieke uitzondering van toepassing, waarbij de bouwhoogte maximaal met 1 meter mag worden overschreden.

Harde rooilijnen en rooilijnrichting

De harde rooilijnen geven aan dat, indien een gebouw wordt gerealiseerd, dit minimaal op deze lijn moet worden geplaatst. Met betrekking tot bouwvlak 3 betekent dit dat het gebouw op de harde rooilijn moet worden geplaatst, maar het niet vereist is om de volledige breedte van de rooilijn te bebouwen als het gebouw slechts een deel van het bouwvlak beslaat. Dit voorkomt dat, wanneer een gebouw niet de volledige breedte van de harde rooilijn beslaat, het overgebleven gedeelte alsnog moet worden bebouwd. De rooilijnrichtingen hebben betrekking op de vier gebouwen in het middengebied en geven aan dat de gebouwen niet persé op de lijn gebouwd moeten worden, maar wel in die richting. Daarmee wordt geborgd dat de gebouwen in elk geval in de richting van de pergola worden gerealiseerd.

Routes en zichtlijnen

Dit zijn essentiële onderdelen van het plan. Ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied zijn de looproutes en rijroutes indicatief op de kaart weergegeven. De zichtlijnen zijn hard op de kaart weergegeven en belangrijk voor het behoud van de openheid van het gebied.

Parkeren

Parkeren vindt plaats aan de randen van het plan. Aan de spoorzijde komt een parkeerhuis met een geluidsscherm van minimaal 12 meter hoog, gemeten vanaf het bestaande maaiveld. Dit parkeerhuis met geluidsscherm dient als geluidswerende voorziening tegen de geluidsoverlast van het spoor en de weg. De definitieve locatie van het geluidsscherm (aan de spoor- of woonzijde) wordt vastgesteld bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen, waarbij een integrale ruimtelijke afweging wordt gemaakt op het gebied van onder andere beeldkwaliteit, stedenbouw en milieuwet- en regelgeving, waarbij het advies van de veiligheidsregio en brandweer ook in meegenomen wordt. De rugwoning(en) aan het parkeerhuis zorgen ervoor dat de lange wand onderbroken wordt en een menselijke maat krijgt met groen en levendigheid. De maximale hoogte van de rugwoning(en) is 13 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied worden parkeervelden voor bezoekers gerealiseerd. Tussen gebouwen 13 en 14 bestaat wordt de mogelijkheid geboden om een verdiepte parkeergarage te realiseren, mits dat mogelijk is qua bodem en waterhuishouding, omdat deze gebouwen het verst van het parkeerhuis zijn gepositioneerd.

7.

**Verkeer, mobiliteit
en parkeren**



Verkeer, mobiliteit en parkeren

Met het plan Van Herpense Weide worden een groot aantal woningen toegevoegd. De toename van het aantal woningen zorgt voor extra verkeer. Bereikbaarheid, verkeersontsluiting en parkeren zijn daarom van groot belang. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid van het plangebied

De gehele verkeersontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt plaatst via de zuidzijde, richting de weg Orthen. Er wordt in beginsel geen nieuwe auto-verbinding gemaakt tussen Van Herpense Weide en de bestaande woonomgeving Orthen-Links. Hier komt wel een calamiteitendoorgang voor hulpdiensten, die gebruik kunnen maken van de aanwezige fietsvoorziening.

De twee bestaande woonomgevingen Orthen-Links en Orthen-Rechts blijven met elkaar verbonden via de bestaande onderdoorgang onder de Ortheneseweg door. Bij het infra-knooppunt Zandzuigerstraat/Orthen worden aan weerszijden van de hoofdrijbaan de parallelwegen alleen toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers. Hier wordt het gemotoriseerde verkeer geweerd en gedwongen om via de hoofdrijbaan te ontsluiten, ten gunste van de leefbaarheid in de omliggende buurten.

Goede fiets- en voetgangersverbindingen voor in de toekomst

Tussen Van Herpense Weide en de bestaande buurt Orthen-Links worden verschillende fiets- en wandelpaden gesitueerd voor een zo fijnmazig mogelijk aantakking van de nieuwe buurt op de bestaande. Daarnaast worden wandelverbindingen tussen het parkeerhuis en de woningen aangelegd: deze zijn aantrekkelijk, ontspannen en logisch zonder rigide te zijn. Al deze fiets- en wandelroutes vormen gelegenheid tot sociaal ontmoeten en maken het verblijven in Van Herpense Weide minder anoniem.

Naast de noodzakelijke fiets- en voetgangersverbindingen hebben we voor de toekomst twee extra wensen. Ten eerste bestaat de wens voor een spooronderdoorgang richting de Ertveldweg, wat een directe aansluiting op de toekomstige doorfietsroute Zaltbommel-'s-Hertogenbosch zou bieden. Ten tweede bestaat de wens voor een spooronderdoorgang richting het winkelcentrum aan de Gruttostraat, waardoor een kortere route van de nieuwe woonomgeving naar het winkelcentrum ontstaat. Beide routes zullen het bestaande fiets- en wandelnetwerk aanvullen en zorgen voor een fijnmaziger netwerk, waardoor de barrièrewerking van het spoor wordt verkleind. Deze routes zijn op dit moment niet noodzakelijk voor de woonwijk Van Herpense Weide en worden daarom niet in dat plan meegenomen. De gemeente blijft nadenken over de toekomstige integratie van deze wensen, welke nog nader uitgewerkt moeten worden alsmede op haalbaarheid onderzocht.

Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt momenteel ontsloten door de Adelheidstraat en de Van Herpense Weide. Deze straten kunnen het extra verkeer dat ontstaat met de woonomgeving Van Herpense Weide niet op een goede wijze ontsluiten. Daarnaast is de wens uitgesproken dat de ontwikkeling niet via Orthen Links ontsloten wordt. Van Herpense Weide vergt dan ook een nieuwe aansluiting op de weg Orthen. Onderzocht wordt hoe het extra verkeer op een goede wijze vanaf de Van Herpense Weide op de weg Orthen kan ontsluiten.

Infrastructureel knooppunt

'Orthen – Zandzuigerstraat'

Parallel aan de ontwikkeling van Van Herpense Weide, spelen een aantal andere ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer. Tussen het plangebied en de begraafplaats ligt een infrastructureel knooppunt, genaamd 'Orthen -Zandzuigerstraat'. Dit knooppunt is afgebeeld op onderstaande afbeelding, waarop de bestaande wegen en straten rondom het plangebied te zien zijn.



Afbeelding met bestaande wegen en straten rondom het plangebied

De bestaande aansluiting van de wegen Orthen en Zandzuigerstraat via het knooppunt kent een vormgeving die veel infrastructuurruimte vraagt en meer past bij een autosnelweg dan een stedelijke aansluiting. Van oudsher is de doorgaande route noord-zuid. De visie is echter om het verkeer te leiden via de doorstroomassen. Dat betekent dat de aansluiting van

de weg Orthen op de Zandzuigerstraat primair moet zijn en de route richting het centrum hieraan ondergeschikt. Dat past ook in het structuurbeeld dat uit de verkeersstudie voor de Brede Binnenstad is gekomen. Verkeer op de noord-zuid verbinding moet worden omgeleid via de Nelson Mandelalaan/Magistratenlaan en niet meer via de Drakentunnel. Hier ligt dan

ook een herinrichtingsopgave die gelijktijdig met de nieuwe ontsluiting van de woonomgeving Van Herpense Weide wordt opgepakt.

Bij elkaar zijn voor de herinrichting van het knooppunt 'Orthen – Zandzuigerstraat' meerdere uitgangspunten van belang, te weten een directe aansluiting van de weg Orthen op de Zandzuigerstraat, het versimpelen van het infraknooppunt met meer focus op fietsverkeer en een goede ontsluiting van de nieuwe woonomgeving Van Herpense Weide.

De herinrichting van het knooppunt is een project op zichzelf, dat parallel loopt met de ontwikkeling van Van Herpense Weide. De herinrichting heeft een verband met Van Herpense Weide. Door de versimpeling van het infraknooppunt ontstaat extra ruimte die gebruikt kan worden ten gunste van Van Herpense Weide, bijvoorbeeld voor extra groen. Daarnaast wordt met de herinrichting van het infraknooppunt ingezet op een goede verkeersontsluiting van Van Herpense Weide op de weg Orthen. Zoals eerder toegelicht is een nieuwe, goede verkeersontsluiting voor Van Herpense Weide op de weg Orthen noodzakelijk. Dit betekent dat de herinrichting van het knooppunt en de ontwikkeling van Van Herpense Weide goed op elkaar moeten worden afgestemd en gelijk oplopen. De herinrichting van het knooppunt kan echter een langere doorlooptijd tot ontwikkeling en realisatie hebben dan de ontwikkeling van Van Herpense Weide. Daarom wordt ook onderzocht hoe in eerste instantie de ontsluiting van de wijk gerealiseerd kan

worden, zodat de extra verkeersstromen die ontstaan door Van Herpense Weide doorgang kunnen vinden, waarna vervolgens het knooppunt (verder) wordt heringericht.

Openbaar vervoer

De huidige bushalte ligt ter hoogte van de kruising met Het Wiesel in Orthen. In de nadere uitwerking van de plannen moet onderzocht worden hoe een extra halte direct ten noorden van de kruising met het spoor op de Orthenseweg kan komen om de nieuwe buurt aan te sluiten op het ov-netwerk.

Parkeren

Autoparkeren

Het autoparkeren voor de toekomstige bewoners wordt voor het grootste deel georganiseerd in een gebouwde parkeervoorziening, het parkeerhuis. Deze bevindt zich aan de westelijke rand van het plangebied. Daarnaast wordt in de zuidelijke rand van het plangebied een parkeerterrein ingericht voor de bezoekers. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig binnen het plangebied opgelost. Door het parkeren aan de randen te organiseren, kunnen we voldoen aan het uitgangspunt om de rest van het gebied autoluw te maken. Hier ontstaat dan kwalitatieve ruimte om te verblijven. De parkeervoorzieningen dienen te voorzien in ruimte voor het creëren van plaatsen voor deelauto's. Daarnaast moeten er mogelijkheden worden geboden voor het opladen van elektrische auto's..

Voor voetgangers en fietsers blijft het gehele plangebied te doorkruisen. Looproutes van de ingangen van de woonblokken naar het parkeerhuis dienen zo kort als mogelijk te zijn. Dit betekent ten minste korter dan naar een parkeervoorziening in Orthen-Links, zodat het voor bewoners en/of bezoekers wordt ontmoedigd om buiten het plangebied te parkeren. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om eventueel een (half) verdiepte parkeerkelder te realiseren voor de twee bouwblokken die het verst af liggen van het parkeerhuis.

Fietsparkeren

Fietsen is gezond en duurzaam. Daarom wordt het gestimuleerd. Een goede fietsparkeeroplossing bij de woningen is daarmee van belang. Bij niet-grondgebonden woningen, zoals in Van Herpense Weide, kan het fietsparkeren aantrekkelijker geregeld worden door middel van een gemeenschappelijke, inpandige fietsenberging, eventueel in combinatie met een losstaande gemeenschappelijke fietsenberging op eigen terrein. Bewoners parkeren in elk geval niet op straat maar in een gebouwde voorziening. Net als bij autoparkeren, moet ook hier aandacht zijn voor de mogelijkheden voor het opladen van fietsen.

Verder dient in de uitwerking van de plannen ook rekening te worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers, wanneer dit niet mogelijk is op eigen terrein. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met stallingsplaatsen voor deeltweewielers, door middel van fysieke hubs.

Toegankelijkheid

Zowel de wegen als paden als parkeerplaatsen moeten zo worden uitgevoerd dat deze ook toegankelijk zijn voor mindervaliden. Bij de verdere uitwerking is daarnaast aandacht voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. Bij het creëren van een groter autoluw gebied, zullen mogelijk enkele routes als calamiteitenroute moeten worden aangeduid en ook zo moeten worden vormgegeven.

Regulering en onderhoud

Een autoluw gebied vraagt om goede regulering, zodat wordt voorkomen dat ongewenste voertuigen toch het gebied in kunnen en mogen rijden. Uiteraard moet het gebied, ondanks dat het autoluw is, toegankelijk zijn voor nood- en hulpdiensten, beheer en onderhoud van de gebouwen en bezorg- en pakketdiensten. Met dit alles dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Ontwikkelaars, toekomstige bewoners en de beheer/onderhoudsorganisaties dienen vroegtijdig over de regeling te worden geïnformeerd.

8



**Duurzaamheid
en milieu**



Duurzaamheid en milieu

Met Van Herpense Weide werken we aan een woon-omgeving met een duurzame en leefbare toekomst. Duurzaamheid is daarmee een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van Van Herpense Weide. In dit hoofdstuk wordt daar nader op ingegaan. Daarna wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en waarden die direct of indirect van invloed zijn op Van Herpense Weide.

Groen en klimaatbestendig

Zowel de gebouwen als de openbare ruimte in Van Herpense Weide dienen groen en natuurinclusief gecreëerd te worden. Het reduceert negatieve omgevingseffecten, draagt bij aan een schonere lucht en zorgt voor meer koelte en een stillere omgeving. Daarnaast stimuleert het bewoners om naar buiten te gaan, te tuinieren, te bewegen en elkaar te ontmoeten.

Het groen, maar ook het water, wordt informeel en ecologisch ingezet. Flora en Fauna krijgt daardoor een volwaardige plek in Van Herpense Weide. De nieuwe woonomgeving functioneert op deze wijze ook als steppingstone in een reeks van groene ruimten in de stad.

Hittestress

Hittestress is een groot probleem in een versteende omgeving. Dat dient tegengegaan te worden en daarom moet gezorgd worden voor voldoende verkoeling. In Van Herpense Weide worden daarom

voldoende grote bomen geplaatst. Daarnaast wordt met het tegengaan van hittestress rekening gehouden in de uitwerking van de (bouw)plannen op stedenbouwkundig niveau, waardoor schaduwwerking op openbaar toegankelijk gebied ontstaat. Ook wordt bij de selectie van materialen rekening gehouden met de opwarming ervan.

Groennormen

We hanteren de 3-30-300 regel: drie bomen zichtbaar vanuit je woning, 30% van de openbare ruimte beschaduwde en 300 meter afstand tot een grote, groene, koele plek. Daarnaast moet voldaan worden aan de groennorm, die uitgaat van minimaal 15% van het plangebied groen. Dit is terug te lezen in de gemeentelijke 'Verordening Bomen, Water en Groen 2021'. Bovenop deze groennorm dient 10% (meer) groen, maar ook water, in het plangebied gerealiseerd te worden. Dat is vastgelegd in de gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig. Verder is het van belang op te merken dat bij de keuze van beplanting de voorkeur wordt gegeven aan gebiedseigen en klimaatbestendige soorten die de biodiversiteit vergroten.

Hemelwater en grondwater

Het klimaat verandert. We verwachten meer hevige én meer langdurige neerslag in de toekomst. De kans op wateroverlast en overstromingen door extreme neerslag neemt dan ook toe. Maar ook de kans op langdurige periodes van droogte is iets waar we rekening mee moeten houden. Kortom: we willen wateroverlast voorkomen bij extreme buien, droogte

tegengaan, hittestress voorkomen en beleefbaar groen creëren. Het is daarom onder meer van belang dat schoon hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden en wordt afgekoppeld van het rioolstelsel. Kortom: het hemelwater moet binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd. Bij het afkoppelen geldt de volgende voorkeursvolgorde: besparen / hergebruik, infiltreren en vasthouden, bovengronds bergen, ondergronds bergen en vertraagd afvoeren.



Impressiebeeld groen

De bergingscapaciteit moet minimaal 70 mm per m² nieuwe of vernieuwde verharding zijn. Dit is vastgelegd in de Gebiedspaspoorten 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig'. Om verdroging van het groen in droge periodes te voorkomen geldt een aanvullende eis van minimaal 10 mm infiltratie (van de 70mm) per m² nieuwe of vernieuwde verharding. Dit is hemelwater bij een normale regenbui. De hemelwateropgave gaat hand in hand met groen. Er

kan daarom ook worden voorzien in een hemelwaterberging middels de aanleg van een groen- of tuindak met een berging van minimaal 25 liter per m².

De planlocatie is relatief laag gelegen, daarmee is grondwater een belangrijk aandachtspunt. De planlocatie bevindt zich in een invloedsgebied t.b.v. de grondwaterhuishouding. Dat betekent dat er geen ingrepen mogen plaatsvinden op de grondwaterhuishouding. Bij eventuele bronnering, zal het onttrokken grondwater o.b.v. de waterschapsverordening volledig terug in de bodem dienen te worden gebracht. Mocht dat aan de orde zijn, zal voorafgaand overlegd moeten worden met het waterschap.

Een natuurlijke omgeving

Rondom en deels door het plangebied wordt een doorgaande waterstructuur ingericht. Bij de inrichting, maaiveldhoogtes en overgangen water - land wordt ingespeeld op de invloed van grondwater en het gewenste waterpeil. De noodzakelijke doorstroming en behoud van het waterbergend vermogen zijn uitgangspunt. Binnen deze randvoorwaarden wordt invulling gegeven aan de natuurpotenties en mogelijkheden voor herstel biodiversiteit. Het voorstel is om de bestaande sloten en het aangrenzende maaiveld zo te herprofilen dat zich een gevarieerde natuur- en landschapsbeeldontwikkeld. Open water met waterplanten gaat via rietmoeras over naar bloemrijke ruigtes en graslanden die op hun beurt overgaan naar struweel en bos. Een uitgekiend natuurbeheer zorgt voor de ontwikkeling van een soortenrijke natuur geschikt voor uiteenlopende soortgroepen.

ONTWIKKELKADER VAN HERPENSE WEIDE

In de Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig (vastgesteld door de raad; 2024) wordt aandacht gevraagd voor het oplossen van ecologische knelpunten. Het streven is te zorgen voor doorgaande of samenhangende groenstructuren. Het is vooral een opgave om bij de herinrichting van het infra-knooppunt Orthen-Zandzuigerstraat te zorgen voor goede verbindingen over en onder de wegen. Dit alles vraagt om een integraal ontwerp en een goede aansluiting op het plangebied.

Gezondheid

De gemeente streeft er naar om een 'gezonde' stad te zijn. Met het Programma Samen gezond dragen we hieraan bij. We ondersteunen onze inwoners door het stimuleren en faciliteren van een gezonde leefstijl en meedoen. Maar ook door het zo inrichten van de leefomgeving dat het maken van een gezonde keuze gemakkelijker is. Wanneer de gezondheid van inwoners verbetert, dan nemen ook de veerkracht en kansen om mee te doen toe.

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is ook een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Bij het beschermen van de gezondheid zijn de effecten van een ontwikkeling op de diverse milieu-aspecten ook van groot belang. In Van Herpense Weide wordt daarom ingezet op onder andere:

- het bevorderen en uitnodigen tot bewegen (wandelen, spelen), elkaar ontmoeten en ontspannen;
- het bevorderen van klimaatbestendigheid (groen voor tegengaan van hittestress en wateroverlast);
- het bevorderen en gebruik van duurzame en gezonde materialen (gezondheidsbelang gekoppeld aan circulariteit);
- een goede toegang tot diverse voorzieningen;
- een goede bescherming op milieukwaliteit (lucht en geluid, waarbij het uitgangspunt is "kunnen slapen met een raam open");
- het gebruik van duurzame en gezonde materialen.



Indicatief landschapsplan

Energie en CO₂-neutraal

Van Herpense Weide wordt dusdanig ontwikkeld dat zo min mogelijk energie in de gebouwen wordt verbruikt en de benodigde energie zo duurzaam mogelijk opgewekt wordt. Van Herpense Weide wordt aardgasvrij door zo zuinig mogelijke nieuwbouw en duurzame energiebronnen te gebruiken. De gebouwen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Bouwen). Bij nieuwbouw wordt geen fossiele energie gebruikt (BENG2 = 0%). Is er energie nodig, dan komt die van duurzame bronnen (BENG3 = 100%). Een kansrijk energiepakket bestaat uit zeer goede isolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht, warmte-koude opslag en zonnepanelen. Bovendien dienen maatregelen getroffen te worden om het risico op oververhitting bij nieuwbouwwoningen te beperken.

De initiatiefnemer moet bij het verder ontwerpen van de plannen, dus in een vroeg stadium van de planontwikkeling, rekening houden met de aansluitingen van de gebouwen (netcongestie). Trafostations, eventuele transportverdeelstations en overige bovengrondse en ondergrondse voorzieningen van netbeheerders dienen goed ingepast te worden in de omgeving. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met geluid en elektromagnetische velden.

Op basis van de projectkarakteristieken en in lijn met de gemeentelijke doelstellingen is de toepassing van (semi)-collectieve energiesystemen in nieuwbouwproject Van Herpense Weide te prefereren. Door de hoge energiedichtheid, voldoende schaalgrootte en een

relatief korte fasering wordt verwacht dat collectiviteit financieel loont voor zowel de ontwikkelende partijen als de toekomstige bewoners. Bij collectiviteit wordt gedacht aan collectieve energievoorzieningen op woonblok-niveau of gebieds-niveau. Het collectief benutten van het beschikbare bodempotentieel middels warmte- en koudeopslagsystemen (WKO) wordt daarbij aangemoedigd.

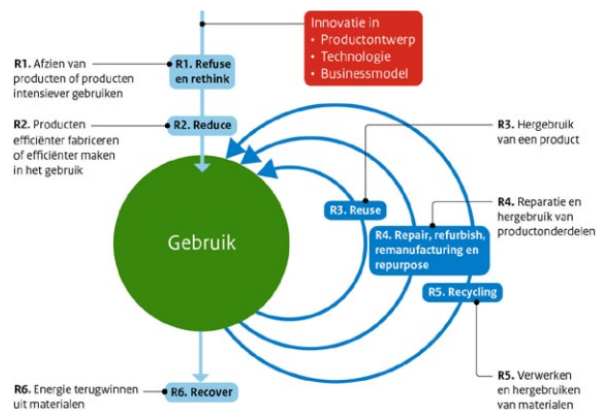
De gemeente 's-Hertogenbosch is minder gecharmeerd van individuele toepassingen zoals bodemplussen of lucht-/waterwarmtepompen. In het projectgebied geldt een diepterestrictie voor bodemplussen, waardoor honderden gaten nodig zouden zijn om alle ontwikkelingen van warmte en koude te voorzien. De aanwezige kleilagen zo vaak doorkruisen ziet de gemeente als een risico. De individuele lucht-/waterwarmtepompen zijn ongewenst, aangezien deze goed zicht- en hoorbaar zijn en een grote impact hebben op het elektriciteitsnet. Het heeft daarnaast de voorkeur om de daken in te zetten voor PV-panelen of groene daken.

Zoals gezegd willen we inzetten op een bodemenergiesysteem. Er dient nader onderzocht te worden op welke schaal deze het beste toegepast kan worden. Hiermee wordt het optimaal toepassen van bodemenergie geregeld, waarbij de ondergrond zo volledig mogelijk wordt gebruikt en negatieve interactie tussen verschillende gebruikers wordt geminimaliseerd. Binnen het gebied zijn op dit moment geen bodemenergiesystemen aanwezig.

Aandachtspunt is de provinciale Omgevingsverordening, waarin wordt gesteld dat de diepte van nieuwe bodemenergiesystemen zich moet beperken tot de eerste scheidende laag, de natuurlijke barrière tussen het eerste en tweede watervoerende pakket. Voor Van Herpense Weide betekent dat een maximale diepte van 80 meter onder maaiveld. Daarnaast is een aandachtspunt voor een bodemenergiesysteem dat rekening gehouden dient te worden met mogelijk aantrekken van verontreinigd grondwater (percolaat) uit de naastgelegen stort De Ertveld.

Circulariteit

De gebouwen in Van Herpense Weide dienen toekomstgericht gebouwd te worden. Dit kan door modulair te bouwen. Daarnaast dient gebruik gemaakt te worden van de R-ladder (refuse en rethink; reduce; re-use; repair, refurbish, remanufacture, repurpose; recycling; en recover). Hoe hoger de strategie op de ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. Het is van belang dat ook vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid er zorgvuldige keuzes worden gemaakt en maatregelen worden genomen.



In lijn met het verbieden van gasverbruik bij nieuwbouw is het voorkomen van emissies naar de lucht de beste maatregel. De gemeente heeft daarnaast het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) ondertekend, dat een van de uitvoeringsprojecten is van het Schone Lucht Akkoord. De ontwikkelingen houden hier rekening mee. Duurzame mobiliteit speelt daarbij ook een belangrijke rol. In 2050 is al het vervoer in de gemeente schoon (geen CO₂ uitstoot), slim en veilig.

Voor de desbetreffende ontwikkeling wordt een materialenpaspoort opgesteld door de initiatiefnemer, die deze overlegt met de gemeente. Het doel is komen tot een circulaire bouw. Een materialenpaspoort maakt inzichtelijk welke materialen in welke hoeveelheden worden toegepast en wat de impact ervan is.

Milieuaspecten en waarden

Op basis van gemeentelijk beleid, de wettelijke kaders, indicatieve berekeningen en verrichte milieu-vooronderzoeken is in kaart gebracht welke milieuaspecten op welke wijze een rol spelen in Van Herpense Weide. De milieuaspecten die het zwaarst meewegen zijn: stikstof, geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, bodem en ondergrond, trillingen, archeologie en natuur. De onderdelen windhinder en bezonning zijn in [hoofdstuk 5 / Hoogbouw](#) behandeld.

Stikstof

Van Herpense Weide valt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek. De sloop-, aanleg- en gebruikersfase van het project mogen geen significante negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 200-gebieden hebben. Een berekening met het rekeninstrument AERIUS Calculator moet uitwijzen of de stikstofdepositie (de hoeveelheid stikstof die neerdaalt) beneden de 0,00 mol N/ha/ jaar blijft. Blijkt het meer, dan dienen er mogelijke oplossingen te worden onderzocht. De provincie zal uiteindelijk beoordelen of de ontwikkeling van projecten in de Van Herpense Weide een aantasting van het Natura 2000-gebied betekent. De provincie is het bevoegd gezag om, op basis van een positief resultaat, vergunning te verlenen.

In de voorbereiding van voorliggend ontwikkelkader is, op basis van reeds bestaande en toekomstige emissiebronnen, de stikstofdepositie (voor)berekend op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Uit zowel de plantoets voor de gebruiksfase als de uitvoerbaarheidstoets voor de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie beneden de 0,00 mol N/ha/ jaar blijft. Voor nu is uitgesloten dat er negatieve effecten zullen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 200-gebieden. Bij de start van de planontwikkeling zal opnieuw een zogenaamde 'AERIUS-berekening' gedaan moet worden, waarbij een stikstofdepositie beneden de 0,00 mol N/ha/ het uitgangspunt blijft.

Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving speelt geluid een rol. Er moet rekening worden gehouden met geluid van spoor, wegverkeer, industrie en geluid door overige milieubelastende activiteiten, waaronder evenementen bij de Brabanthallen. Geluid boven bepaalde waarden kan voor mensen als hinderlijk worden ervaren, daar moet ook rekening mee worden gehouden. Daarnaast dient een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden te blijven en dienen kansen te worden benut om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de blootstelling aan te veel aan geluid te verminderen. Het uitgangspunt is dat het geluid ten opzichte van de geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar moet zijn en dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluid van spoor en wegverkeer

Het plangebied Van Herpense Weide grenst aan twee spoorwegen ('s-Hertogenbosch – Utrecht en 's-Hertogenbosch – Oss/Nijmegen). Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zijn indicatieve geluids-berekeningen uitgevoerd, gebaseerd op data van de spoorwegen en data van het wegverkeersnetwerk. Dit met als doel om inzichtelijk te krijgen wat de geluidsbelasting op de geprojecteerde gebouwen in het stedenbouwkundig ontwerp zal zijn en of er ontwerptechnische opgaven uit voortkomen om te kunnen voldoen aan de landelijke wetgeving en gemeentelijke (geluid)beleid.

Geconstateerd is dat er altijd een geheel gesloten geluidswand (onderdeel van parkeerhuis) langs het spoor 's-Hertogenbosch – Utrecht zal moeten worden gerealiseerd met een minimale hoogte van 12 meter vanaf het bestaande maaiveld van het plangebied Van Herpense Weide.

Verder blijkt dat er enkele locaties in het plangebied aanwezig zijn die een hoge geluidsbelasting onder-vinden op meerdere zijden van gebouwen. De hoog belaste locaties in het plangebied zijn met name de gebouwen grenzend aan de Zandzuigerstraat, de woontoren bij Orthen en het hoge gebouw nabij het spoor 's-Hertogenbosch – Utrecht. Geluid dient daarom bij het stedenbouwkundig ontwerp van de gebouwen te worden gehanteerd als een leidend principe, om zo vergunningverlening mogelijk te

maken. Dit in samenhang met de vereiste dat er sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Geluid van industrie

Het gehele plangebied ligt in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld. In Van Herpense Weide worden binnen deze geluidszone geluidsgevoelige gebouwen (woningen) voorzien. De mogelijkheid bestaat om tot maximaal 55 dB(A) ontheffing te verlenen. Uit indica-tieve geluidsberekeningen, uitgaande van volledige opvulling van de geluidszone, blijkt dat de hoogste geluidwaarde berekend is op 54 dB(A). Dit betekent dat bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet belemmerd zullen worden in hun bedrijfsvoering en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen ten gevolge van industrielawaai.

Daarnaast zijn de mogelijk optredende maximale geluidsbelastingen (piekgeluiden) als gevolg van plaatsvindende bedrijfsactiviteiten op het gezoneerde bedrijventerrein als worstcase situatie beschouwd. De hoogst berekende maximale geluidniveaus ten gevolge van de bedrijven op het industrieterrein bedraagt ten hoogste 65 dB(A). Dit geluid kan optre-den gedurende de gehele dag. Hier dient rekening mee te worden gehouden in de ontwerpen van de gebouwen.



Geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Rietvelden-het Ertveld

Geluid van overige milieubelastende activiteiten

Rond het plangebied zijn diverse milieubelastende activiteiten aanwezig. Zowel ten westen als ten zuiden van het plangebied zijn terreinen gelegen voor bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten. Al deze bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten hebben een "milieuruimte" nodig. Met milieuruimte wordt de wederkerige afstandruimte aangeduid gelegen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies,

zoals woningen. Dit zorgt ervoor dat de bedrijfsvoering van de zittende ondernemers niet wordt belemmerd. Alle overige milieubelastende activiteiten liggen op een dusdanige afstand van het plangebied dat een knelpunt ten aanzien van milieu hinder/indicatieve afstand niet aan de orde is.



Indicatieve richtafstanden bij milieu categorieën

Geluid van Brabanthallen

De geluidniveaus in de reguliere bedrijfssituatie van de Brabanthallen genereert geluidniveaus op de gevels van gebouwen in Van Herpense Weide. De hoogste geluidniveaus bedragen 55 dB(A) in de avond en 50 dB(A) in de nacht, inclusief een muziektoeslag van +10 dB. De werkelijke geluidniveaus zijn derhalve

respectievelijk 45 en 40 dB(A). Omdat de nieuwe woongebouwen in Van Herpense Weide allemaal een wettelijke minimale gevelwering hebben van 20 dB, zijn de geluidniveaus in de woning niet hoger dan 25 dB(A). Dan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook de incidentele bedrijfssituatie wordt aanvaardbaar geacht.

Uitgangs-/ aandachtspunten bij verdere uitwerking

Geluid is, tot nu toe, bij de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp een leidend principe geweest. Geconstateerd is dat het plangebied (deels) cumulatief een hoog geluid belast gebied is. Dit komt door de aanwezigheid van diverse geluidsbronnen, zoals het nabijgelegen spoor, wegverkeer, industrie, overige milieubelastende activiteiten en de Brabanthallen. De invloed van verschillende windrichtingen is daarbij een belangrijke aandachtspunt. Geluid is een grote en complexe opgave voor het plangebied.

Vanaf de start van de planontwikkeling voor de gebouwen dient de initiatiefnemer/ontwikkelaar rekening te houden met geluid. Onderzoek naar geluid is steeds noodzakelijk. Daarnaast dient bij het ontwerp(en) van de gebouwen, geluid te worden gehanteerd als een leidend principe. Mogelijk zijn aanvullende architectonische en/of technische ingrepen noodzakelijk. De taak van de initiatiefnemer is om ervoor te zorgen dat het geluidsniveau aanvaardbaar en acceptabel is, uitgaande van alle plaatsvindende geluiden.

Rekening houden met het eindbeeld

Het is niet de bedoeling dat er een situatie ontstaat

van 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Dit betekent dat elk initiatief zal worden beoordeeld met oog op het ruimtelijke en programmatische eindbeeld zoals vastgelegd in dit ontwikkelkader. Het kan dus voorkomen dat een initiatiefnemer rekening moet houden met een aangrenzende ontwikkeling die al wel gepland is, maar nog niet is gerealiseerd.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen binnen de risicobron vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (vanwege het nabijgelegen treinsporen) en in de nabijheid van opslag van gevaarlijke stoffen (vanwege nabij gelegen bedrijventerrein De Rietvelden-Het Ertveld). Hierdoor moet rekening gehouden worden met de veiligheidsrisico's voor toekomstige bewoners binnen het plangebied. In dat kader is het bieden van voldoende bescherming en een evenwichtig toedeling van functies aan locaties van belang.

Binnen 30 meter van het spoor, in het brandaandachtsgebied, worden in elk geval geen (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare verblijfsgebouwen, zoals woningen, gerealiseerd. Het parkeerhuis, wat wel valt binnen deze 30 meter, valt niet onder de definitie van een verblijfsgebouw.

Maatregelen voor externe veiligheid, die de basis vormen voor verantwoord veilig ontwikkelen, bestaan uit:

1. *Bronmaatregelen*
2. *Omgevingsmaatregelen*
3. *Organisatorische maatregelen*
4. *Bouwtechnische maatregelen*

Het geheel aan maatregelen moet leiden tot een veilig verantwoord plan. Dit dient initiatiefnemer in samenspraak te doen met de gemeente, Veiligheidsregio en brandweer. Een aandachtspunt van de brandweer is dat het parkeerhuis ten minste een wand heeft (aan de gehele woningzijde of spoorzijde), dat voor het overgrote gedeelte een blijvende open structuur behoudt (natuurlijke ventilatie). Dit in verband met brandbestrijding.

Bedrijven en milieuzonering

Het is van belang dat er altijd voldoende ruimtelijke scheiding is tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de ontwikkeling van het plan Van Herpense Weide wordt daar rekening mee gehouden, zodat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu is gegarandeerd en bestaande vergunningen en rechten van gevestigde bedrijven worden gerespecteerd. De gemeente respecteert daarnaast aandachtsgebieden van rechtswege en besluit voor nieuwe risico's als uitgangspunt te nemen dat het brand- en/of explosieaandachtsgebied op een bedrijventerrein binnen de grens van het bedrijventerrein blijft.

Bodem en ondergrond

Bij plannen en ontwikkelingen is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaard-

baar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Daarom dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming. Als de bodem niet geschikt is, kan worden overgegaan tot sanering van de bodem om de bodemkwaliteit geschikt te maken.

De locatie is deels onderzocht in een 4-tal bodemonderzoeken. Bij 3 onderzoeken uitgevoerd in de periode van 1995-1997 is slechts een lichte verontreiniging met minerale olie en zware metalen in respectievelijk grond en grondwater aangetoond. Daarnaast is een onderzoek verricht naar potentieel verdachte locatie/bedrijfsactiviteiten in het verleden. Ook hier bleek sprake te zijn van slechts een lichte verontreiniging. Aangenomen mag worden dat door de aanwezigheid van vloeistofdichte vloeren geen noemenswaardige bodem- bedreiging heeft plaatsgevonden. Bij de planontwikkeling zal initiatiefnemer aanvullend bodemonderzoek moeten verrichten.

Bij de uitvoering van de plannen dienen bij ingrepen in de ondergrond op gerichte plekken kansen te worden benut om de bodem te herstellen. Hiermee wordt de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de ondergrond versterkt. De bodem vormt daarnaast een aandachtspunt bij de aanleg van het beoogde klimaatbestendig groen. Voor het creëren

van een klimaat robuuste bodem met een goede sponswerking is een verbetering van de bodemstructuur en samenstelling noodzakelijk.

Ook moet rekening worden gehouden met de drukte in de ondergrond. De diverse ondergrondse toepassingen – zoals de waterberging, parkeren, boomwortels, kabels en leidingen – vergen een zorgvuldige ondergrondse afstemming. Gelet op het plan en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de ondergrond, zal in een vroeg stadium van de planontwikkeling een verkenning naar de ondergrond moeten worden uitgevoerd om de beschikbare ruimte in de ondergrond te ordenen, zodanig dat zowel de ontwikkelingen op de korte termijn doorgang kunnen vinden als dat deze geen belemmering gaan vormen voor toekomstige ontwikkelingen.

Trillingen

Bij bijna alle nieuwe gebouwen in het plan dient rekening te worden gehouden met trillingen van het nabijgelegen spoor. Mogelijk moeten door de trillingen passende maatregelen per gebouw genomen worden. Dit volgt uit een richtinggevend onderzoek naar trillingen, dat in de voorbereiding van dit Ontwikkelkader is verricht. De toekomstige bewoners van Van Herpense Weide kunnen mogelijk last hebben van trillingen en de beoogde gebouwen mogelijk schade opleveren. Dit moet zoveel als mogelijk voorkomen worden. Daarom dient initiatiefnemer op het moment dat het plan verder wordt uitgewerkt, in het kader van een evenwichtige toedeling van

functies aan locaties, nader onderzoek te (laten) verrichten naar trillingshinder. Tijdens de constructieve uitwerking van de gebouwen dient dan ook rekening te worden gehouden met trillingen en dienen er mogelijk technische trillingsreducerende maatregelen worden getroffen.

Archeologie

Op het perceel geldt over het algemeen een lage archeologische verwachting. Uitzondering vormen de zones aan de noord- en oostkant waar resten van de Linie 1629 te verwachten zijn. Als ook het uiterste zuidwesten waar een zone met een middel-hoge verwachting aanwezig is. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van een oude riviergeul. Als in deze zones graafwerkzaamheden gepland zijn, kunnen deze tot verstoring van archeologische waarden leiden. Daarom zal, afhankelijk van de aard van de geplande ingrepen, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Natuur

De locatie Van Herpense Weide vormt landschaps-ecologisch gezien een schakel tussen belangrijke groengebieden zoals de 'Diezemonding', de 'Begraafplaats en Fort Orthen' en in het verlengde daarvan het dijklandschap van de Heinis. Het geheel is te kenmerken als een parkachtig tot bosrijk landschap. Voor het plangebied zijn zoogdieren als vleermuizen, eekhoorn, marterachtigen en bosvogels belangrijke ambassadeurs voor de toekomst. De spoortaluds en bermen kenmerken zich door bloem- en kruidenrijke

vegetaties met lokaal struweel. Deze zones zijn vooral van belang voor uiteenlopende soort(groep)en van insecten, struweelvogels en zijn onderdeel van het leefgebied van kleine marterachtigen en vleermuizen. Het geldt als leefgebied en als verbinding voor deze groepen. De toekomstige natuur in het plangebied kan hiervan profiteren.

Natuurinclusieve woonomgeving

Daarnaast is het belangrijk om te benadrukken dat een van de opgaves van Van Herpense Weide is om een natuurinclusieve woonomgeving te maken. Dit gaat verder dan enkel het ophangen van nestkastjes, groene daken en gevels. Het gaat ook om ontwerpen voor stedelijke levenskwaliteit waarbij planten, dieren en mensen samen floreren. De vestigingsplaatsen van planten en dieren behoren een volwaardig en integraal onderdeel van de bebouwing te zijn. Het gaat hierbij om duurzame en robuuste oplossingen. De gebouwen en bouwwerken als bruggen, muurtjes en andere voorzieningen dienen een spontane uitnodiging te zijn aan gebouwbewonende soorten, zoals zoogdieren, vogels, muurplanten en insecten. Met dit alles dient in de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden.

Soortenbescherming

Voorts dienen voor de vleermuizen, die met een veldonderzoek van het plangebied zijn aangetroffen, mitigerende en compenserende maatregelen te worden genomen. Ook dient aangetoond te worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de actieve soort-

bescherming. Deze is gericht op het actief sturen op essentiële condities en natuurlijke processen, zoals het beschermen, herstellen en in stand houden van biotopen en leefgebieden voor soorten in voldoende gevarieerdheid en omvang, ook buiten de Natura 2000-gebieden.

Milieueffectrapportage

Het ontwikkelkader is kaderstellend voor latere besluiten en dus plan-MER-beoordelingsplichtig. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij Van Herpense Weide gaat het om een klein gebied op lokaal niveau. Van Herpense Weide beslaat namelijk circa 0,04 % van het totale grondgebied van de gemeente. Dit betekent dat in een plan-MER-beoordeling moet worden beoordeeld of sprake is van dergelijke aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage III bij de MER-richtlijn. Deze plan MER-beoordeling is als aparte bijlage bij het ontwikkelkader gevoegd. De MER-beoordeling concludeert dat, rekening houdend met de inhoudelijke vereisten voor het toetsen of er sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen, er sprake is van een plan dat niet zodanig is dat er wettelijke normen worden overschreden of dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Er wordt dan ook geen plan milieueffectrapportage en/of verdere m.e.r.-procedure vereist.

9.

Ontwikkelstrategie



Ontwikkelstrategie

Juridisch planologisch kader

De nieuwe woonomgeving Van Herpense Weide past, zoals eerder aangegeven, niet binnen het huidige omgevingsplan van 's-Hertogenbosch. Om medewerking te kunnen verlenen aan een initiatief dat niet past binnen het omgevingsplan, kan het omgevingsplan worden gewijzigd of kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Voor de ontwikkeling van het plan Van Herpense Weide is een Bopa het geschikte instrument. In voorliggend Ontwikkelkader zijn de kaders voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. Vervolgens kunnen op basis van deze kaders (deel)plannen worden uitgewerkt en worden opgepakt door het indienen van aanvragen om omgevingsvergunning voor een Bopa. Een aanvraag omgevingsvergunning dient te passen binnen het voorliggend ontwikkelkader en in overeenstemming te zijn met het criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Vervolgens kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een (deel)plan, door af te wijken van het bestaande omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een Bopa.

Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling wordt in beginsel gefaseerd opgepakt. Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in eigendom en exploitatie komen bij een woningcorporatie die is aangesloten bij Thuispoort. Dit heeft te maken met het beleid dat de gemeente haar doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting langjarig wil borgen. Het gaat hierbij om doelstellingen die niet alleen betrekking hebben op het aantal sociale huurwoningen, maar ook op de instandhoudings-termijnen, het huurprijsniveau en de differentiatie daarin, de integrale woonlasten, de toewijzing en de mogelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen en dergelijke.

Gronden voor sociale huurwoningen worden daarom rechtstreeks aan een bij Thuispoort aangesloten woningcorporatie uitgegeven.

Andere uitgangspunten in de ontwikkelstrategie:

- Voor wat betreft de middenhuur geldt het uitgangspunt dat deze langjarig aan de kernvoorraad toegevoegd dienen te worden, ten minste op basis van de uitgangspunten zoals die vastliggen in de gemeentelijke doelgroepenverordening (thans onderdeel van het Omgevingsplan).
- Het woonprogramma in de vrije sector zal via een transparante verkoopprocedure/tender in de markt worden gezet.

- De demarcatie tussen de openbare ruimte en de uitgeefbare percelen wordt in een later stadium vastgesteld, mede op basis van de stedenbouwkundige opzet die door de ontwikkelende partijen nader worden uitgewerkt.
- De gebouwde parkeervoorziening wordt door de ontwikkelende partijen gerealiseerd en in stand gehouden ten behoeve van eigen gebruik door de bewoners van de nieuwe buurt.
- De ontwikkelende partijen in het gebied worden gestimuleerd om de integrale/samenhangende kwaliteit te borgen.
- De Weener XL-opstallen worden gesloopt. Enkel de hoofdentree van de huidige sociale werkplaats, het pompghemaal en een nader te bepalen deel van de constructie van de hallen wordt gehandhaafd, mits blijkt dat dit haalbaar is en constructief mogelijk. Het pompghemaal blijft in beginsel eigendom van de gemeente en wordt opgenomen in de openbare ruimte. De functie van de hoofdentree voor toekomstig gebruik wordt nog onderzocht.

10.

Participatie



Participatie

De gemeente hecht grote waarde aan participatie. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving en andere belanghebbenden bij de planvorming voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied Van Herpense Weide geeft inzicht in- en mogelijk begrip voor elkaars belangen. Het biedt kansen om het plan te verbeteren en mogelijk het draagvlak te vergroten.

Participatie Van Herpense Weide

Tijdens de planontwikkeling voor Van Herpense Weide is zowel online (webpagina, sociale media, nieuwsbrieven) als offline (brieven, kranten, persgesprekken, klankbordgroepen en bijeenkomsten) gecommuniceerd met de omgeving. In het gehele participatieproces is doorlopend contact geweest met bewoners uit de buurt Orthen-Links en Orthen-Rechts, oud Orthen en omliggende buurten. Ook door woningzoekenden zijn de informatieve inloopbijeenkomsten goed bezocht. Daarnaast is de ondernemersvereniging De Rietvelden & De Vutter en Ertveld geïnformeerd over het plan Van Herpense Weide.

Algemeen kan worden gezegd dat de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige Weener XL-locatie naar de woonomgeving Van Herpense Weide goed zijn ontvangen. Tijdens het participatieproces zijn opmerkingen en voorstellen opgehaald waarmee het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp, waar mogelijk en haalbaar, is aangepast.

Van de inloopbijeenkomsten en gesprekken met belanghebbenden is een participatieverslag (deel 1) gemaakt. Hierin is ook verwerkt of en hoe de input van de belanghebbenden is verwerkt in het stedenbouwkundige en landschappelijke plan op basis waarvan dit ontwikkelkader tot stand is gekomen. Dit verslag is als bijlage bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het Ontwikkelkader Van Herpense Weide gevoegd, raadpleegbaar via de website van gemeente 's-Hertogenbosch (raadsinformatie.nl).

De eerste inloopbijeenkomst

Op donderdag 7 maart 2024 vond de eerste inloopbijeenkomst plaats. De omgeving, belanghebbenden en andere stakeholders zijn begin februari 2024 per (nieuws)brief, met een persbericht en via de projectwebsite uitgenodigd om deel te nemen. De openbare bijeenkomst heeft plaatsgevonden op locatie, in de kantine van de voormalige Weener XL-locatie. Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de toekomstplannen voor het plangebied. Per thema – zoals verkeer, groen en wonen – waren informatieborden opgesteld en is mondeling toelichting gegeven door projectgroepleden van de gemeente, medewerkers van BrabantWonen en van adviesbureaus. De bezoekers kregen de mogelijkheid om binnen een aantal hoofdkaders mee te denken over de ontwikkeling. Ze konden daarvoor tijdens de inloopbijeenkomst vragen en opmerkingen opschrijven en aan ons meegeven.

Alle informatie die tijdens de inloopbijeenkomst is gepresenteerd werd ook op de projectwebsite van Van Herpense Weide (www.denbosch.nl/orthen-herp) geplaatst. Geïnteresseerden kregen de gelegenheid om binnen twee weken een enquête in te vullen of een reactie per mail te geven. Alle reacties zijn verzameld en meegenomen in de verdere vorming van het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp van Van Herpense Weide.



Maquette inrichting plangebied

De tweede inloopbijeenkomst

Op 28 mei 2024 heeft een terugkoppeling plaatsgevonden over de opgehaalde reacties uit de eerste inloopbijeenkomst op 7 maart 2024. Deze tweede openbare inloopbijeenkomst heeft wederom plaatsgevonden in de kantine van de voormalige Weener XL-locatie. Alle aanwezigen zijn geïnformeerd over de wijzigingen in het plan, naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst en opgehaalde reacties.

Wij zijn tijdens de bijeenkomst wederom in gesprek gegaan met de aanwezigen en hebben hen laten meedenken over de ontwikkelingen in het gebied. Daarna zijn alle reacties meegenomen in het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp. Hierover heeft begin juli 2024 een gesprek plaatsgevonden met de klankbordgroep Orthen-Links.

Afstemming met de Klankbordgroep Orthen-Links

Naar aanleiding van de reacties en het gesprek met de Klankbordgroep worden op dit moment nog enkele scenario's uitgewerkt voor een deelgebied in het plan en besproken met de klankbordgroep. Binnen het voorliggend Ontwikkeldkader kunnen alle scenario's worden ingevuld.

Terinzagelegging concept Ontwikkeldkader

Het concept Ontwikkeldkader Van Herpense Weide heeft vanaf 2 september 2024 gedurende vier weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er in totaal vier schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties zijn samengevat en behandeld in een apart participatieverslag (deel 2), wat heeft geleid tot enkele aanpassingen in het (concept) Ontwikkeldkader. Dit verslag is als bijlage bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het Ontwikkeldkader Van Herpense Weide gevoegd, raadpleegbaar via de website van [gemeente 's-Hertogenbosch \(raadsinformatie.nl\)](https://gemeente-s-hertogenbosch.nl/raadsinformatie).

Project herinrichting knooppunt Zandzuigerstraat-Orthen

Het project van de herinrichting van het verkeersknooppunt is op dit moment nog in onderzoek. Het participatietraject hiervoor is nog niet afgerond en wordt separaat doorgezet voordat hierover besluitvorming plaatsvindt.

Participatie omgevingsvergunning

Naast participatie tijdens de planvorming van het stedenbouwkundig en landschappelijke ontwerp voor Van Herpense Weide, vindt straks ook participatie plaats bij de bouwplannen en bij de inrichting van het openbaar gebied. De ontwikkelaars voor de bouwplannen zijn hiervoor aan zet. Zij dienen bij hun aanvraag omgevingsvergunning aan te geven of en op welke wijze zij participatie hebben gevoerd.

De gemeente 's-Hertogenbosch geeft invulling aan participatie bij ontwikkelingen die afwijken van het omgevingsplan via het Bossche omgevingsdialoog. Hiervoor is een handreiking beschikbaar. Deze stimuleert initiatiefnemers/ontwikkelaars om zelf een omgevingsdialoog te voeren. Wanneer er geen goede omgevingsdialoog is of wordt gevoerd, dan dient het plan voor besluitvorming ter inzage te worden gelegd. Hierdoor hebben alle belanghebbenden alsnog de gelegenheid op het plan te reageren en wordt de beslistermijn verlengd. Als voor het plan wel een goede omgevingsdialoog is gevoerd, heeft de initiatiefnemer een kortere afhandelingstermijn van de vergunningsaanvraag.



Informatieborden tijdens inloopbijeenkomst

Colofon

Augustus 2024

Opgesteld in samenwerking met:

Gemeente 's-Hertogenbosch

Ministerie van Binnenlandse Zaken

Brabant Wonen

Hilberinkbosch Architecten

Bureau Oslo

Bureau Delta3

Meer informatie over Van Herpense Weide? Check:

<https://www.denbosch.nl/nl/projecten/orthen-dn-herp>

Heb je vragen? Schrijf dan een e-mail naar:

orthen-herp@s-hertogenbosch.nl