

Raadsvoorstel (gewijzigd exemplaar)

Agendanr. :
Reg.nr. : 09.1145
B&W verg.. : 19 januari 2010
Commissie : ROB

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o."

Gewijzigd raadsvoorstel na hoorzitting in commissie ROB 6 januari 2010 en behandeling in commissie ROB 13 januari 2010. Wijzigingen zijn cursief en vet gedrukt aangegeven

Cie_verg. : 13 januari 2010

Raadsverg.. : 26 januari 2010

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om op basis van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.". Dit plan maakt twee nieuwbouwwontwikkelingen in de omgeving van de IJzeren Vrouw mogelijk: drie woontorens (126 woningen) op de locatie van de voormalige Hogere Agrarische School (HAS-locatie) en een wooncomplex (120 woningen) ter plekke van het voormalige Brabantbad en sporthal Vinkenkamp (BAD-locatie). Voor een gedetailleerde beschrijving van de planuitgangspunten, de plantoelichting met de uitkomsten van het vooroverleg/inspraak verwijzen wij u naar de plantoelichting en de overige voor u ter visie gelegde stukken. Het bestemmingsplan voldoet aan uw raadsbesluit van 13 juli 2004 met daarbij aangenomen amendement en motie.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 63 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in het algemeen gericht tegen de stedenbouwkundige opzet, de aantasting van het woonklimaat, het toenemen van het verkeer en de parkeerdruk, het woonbeleid en de herinrichting van de Geldersedam. Een gedetailleerde beoordeling van de ingekomen zienswijzen hebben wij opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.', die u als bijlage bij dit voorstel aantreft.

De zienswijzen geven over het algemeen geen aanleiding tot aanpassing van het plan. In eerdere fasen van het planproces zijn reeds belangrijke wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Zo is na de inspraakprocedure voor de HAS-locatie het liggende bouwvolume aan de Antoon der Kinderenlaan komen te vervallen, waardoor de openheid van het omliggende gebied is vergroot. Als gevolg daarvan zijn, ten behoeve van de financiële haalbaarheid, de drie woontorens tot 44 meter opgehoogd.

Voor de BAD-locatie is er al eerder voor gekozen de bouwmassa meer richting het parkeerterrein naast het benzineverkoop punt te verplaatsen. Hiermee werd tegemoet gekomen aan de gewenste vrije rondgang om de IJzeren Vrouw.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan wel aangepast voor wat betreft de parkeermogelijkheden aan de Geldersedam. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van het realiseren van parkeerplaatsen

aan de bebouwde zijde van de Geldersedam. Hiertegen bestond veel bezwaar. Dit parkeren komt te vervallen en zal aan de overzijde van de Geldersedam (onbebouwde zijde) worden opgelost. Hiervoor zal op de verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) de verkeersbestemming op twee plaatsen worden vergroot.

Bij de beoordeling van de gevolgen van de nieuwbouw voor de directe omgeving kan in zijn algemeenheid worden geconcludeerd dat de nieuwbouw het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast. Voor wat betreft bezonning wordt weliswaar geconstateerd dat niet geheel wordt voldaan aan de in de nota Hoogbouw opgenomen beleidsnorm voor bezonning, doch deze afwijking is slechts marginaal (slechts één woning voldoet niet in november). Gelet op de ligging van het plangebied nabij het stadscentrum en de marginale afwijking, is het verantwoord dat ten behoeve van dit project wordt afgeweken van de aanbevolen bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw en dat een groter gewicht wordt toegekend aan de algemene belangen die bij realisering van het plan worden gediend (o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken).

3) Voorstel

Wij stellen u voor bijgaand ontwerpbesluit vast te stellen.

Steller : Habraken

Tel. : 073-6155626

E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Vanaf half juni tot eind juli van dit jaar heeft het ontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningbouwprojecten nabij de IJzeren Vrouw mogelijk. Dit betreft de nieuwbouw op de locatie van de voormalige Hogere Agrarische School (HAS-locatie) en op de locatie van het voormalige Brabantbad en sporthal Vinkenkamp (BAD-locatie). Tot het plangebied van het bestemmingsplan behoort ook de IJzeren Vrouw en het aangrenzende Prins Hendrikpark.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp

De nu voorgestelde ontwikkelingen vinden hun oorsprong in meerdere door uw raad vastgestelde beleidsdocumenten en besluiten. Daarbij kan met name worden verwezen naar de Ruimtelijke Structuurvisie (2003), de nota Hoogbouw (2003) en de voor de locatie IJzeren Vrouw vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten (2004).

Raadsbesluit 13 juli 2004

In juli 2004 heeft uw raad de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie IJzeren Vrouw vastgesteld. Daarin zijn zowel uitgangspunten geformuleerd voor de HAS- als de BAD-locatie. Bij dit besluit heeft uw raad een amendement aanvaard, waarin wordt ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten daarbij rekening houdend met:

- voor de locatie Brabantbad een bouwhoogte van 5 tot maximaal 8 bouwlagen;
- voor de HAS-locatie een bouwhoogte van maximaal 50 meter;
- zorgvuldige inpassing op locatie en omgeving;
- maximale openheid en openbaarheid;
- transparante, niet massieve en verticaal gelede bouwmassa's;
- uitwerking van de verkeersafwikkeling;
- voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- zoveel mogelijk herstel van het Prins Hendrikpark.

Daarnaast heeft uw raad bij bovengenoemd besluit tevens ingestemd met een motie over het te realiseren woonprogramma. In deze motie werd overwogen dat aan de ene kant in 's-Hertogenbosch een achterstand is opgelopen met het realiseren van woningen en dat op de BAD-locatie 140 woningen zijn voorzien, terwijl aan de andere kant het Prins Hendrikpark één van de weinige groene longen is in het gebied waar de komende tijd intensivering van bebouwing gaat plaatsvinden en dat met de sloop van het Brabantbad een mogelijkheid voorligt om waarde toe te voegen aan het park door deze plek niet of zo min mogelijk te bebouwen. Op basis van deze overwegingen heeft uw raad in deze motie uitgesproken dat woningbouw op de BAD-locatie alleen te billijken zal zijn als in de wijk de woningbouwdifferentiatie zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt (inclusief starters en senioren).

Raadsbesluit 19 december 2006

In december 2006 heeft uw raad, als uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten, ingestemd met een bebouwingsvoorstel voor de HAS- en de BAD-locatie. De woningen op de BAD-locatie zijn ondergebracht in drie bouwvolumes: twee U-vormige bouwvolumes met een hoogte van 4, 5 en 6 bouwlagen en daartussen een bouwvolume bestaande uit 8 bouwlagen. Voor de HAS-locatie ging het bebouwingsvoorstel uit van drie staande bouwvolumes met elk een hoogte van 34 en 40 meter en een liggend bouwvolume

met een hoogte van 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. Beide bebouwingsvoorstellen zijn vervolgens vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan / ontwerpbestemmingsplan

De reacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan, dat begin 2008 ter visie heeft gelegen, hebben zich destijds veelal gericht tegen de stedenbouwkundige opzet (te massale bebouwing, verlies aan groen en aantasting park) en het extra verkeer. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is in het ontwerpbestemmingsplan voor de HAS-locatie een ingrijpende wijziging doorgevoerd. Het liggende bouwvolume, tegenover basisschool De Kameleon, is komen te vervallen. Dit bouwblok was gelegen aan de Van Lanschotlaan. Daarnaast had dit bouwblok het grootste bebouwd oppervlak binnen het plan en was het dicht gelegen tegen één van de drie woontorens. Dit ging enigszins ten koste van de open structuur van het plan. Door het vervallen van het liggende bouwblok is het bebouwd oppervlak gereduceerd van 2.250 m² naar 1.500 m². Ter vergelijking: het schoolgebouw van de HAS had een oppervlakte van ca. 4.770 m². Ook kunnen ter plaatse van het geplande liggende bouwvolume minimaal 10 bomen behouden blijven.

Aangezien deze aanpassing ten koste ging van 24 woningen is, om de financiële haalbaarheid te kunnen garanderen, de top van de woontorens gelijk getrokken en is er een extra woonlaag toegevoegd. Daarnaast is de, oorspronkelijk volledig verdiepte, parkeerkelder ca. 70cm verhoogd ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. Hierdoor kan er boven de gemiddelde grondwaterstand worden gebouwd. De hoogte van de torens bedraagt 44 meter.

Ter plekke van de BAD-locatie zijn ruimtelijk geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De meest structurele wijziging van het plan, namelijk het situeren van de bouwmassa richting het parkeerterrein naast het benzineverkooppunt, heeft reeds eerder plaatsgevonden. Hiermee werd tegemoet gekomen aan de gewenste vrije rondgang om de IJzeren Vrouw.

Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 63 zienswijzen ingediend. Met uitzondering van één zienswijze zijn deze binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat, alsmede gedetailleerd beoordeeld in de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.". Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Stedenbouwkundige opzet

De zienswijzen tegen de stedenbouwkundige opzet van beide locaties richten zich vooral tegen het feit dat de nieuwbouw zich niet schikt in de bestaande bebouwde omgeving (qua bouwhoogte, massa, architectuur, karakter) en bovendien het Prins Hendrikpark aantast.

De inpassing van de drie woontorens op de HAS-locatie heeft op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Zoals in de nota Hoogbouw wordt aangegeven is deze locatie geschikt voor het realiseren van hoogbouw door de ligging aan een grotere open ruimte (IJzeren Vrouw). Hoogbouw kan hier door de maat van de open ruimte en de omgevingskwaliteit van de parkachtige omgeving, een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Daarnaast is bij de invulling rekening gehouden met eerder door uw raad gestelde randvoorwaarden, zoals o.a. het niet aantasten van het stadssilhouet, het streven naar een maximale openheid tussen de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan en het herstel van (zicht)relaties. Een van deze

relaties betreft het niet blokkeren van het zicht op de Muntel vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat-Ophoviuslaan.

In de huidige planopzet is gekozen voor een duidelijke richting van de 3 torens. Deze richting is gelijk aan de oostwest-richting van de ruimte van de Van Lanschotlaan naar het Prins Hendrikpark. Hierdoor ogen de torens smal gezien vanuit het oosten en westen en breed gezien vanuit het noorden en zuiden. Voor deze verhouding is gekozen om een maximale openheid te realiseren tussen het Prins Hendrikpark en het park van de Van Lanschotlaan en toch een zeker oppervlak en dus bouwvolume te behouden. Door deze keuze komt het zicht op de Muntel vanaf de kruising Mgr. Diepenstraat-Ophoviuslaan, hoewel dit zicht mogelijk blijft, onder druk te staan. Dit zicht wordt door de lange noordgevels van de torens belemmerd. Dit beeld, het zicht hebben op, is echter niet statisch. In zuidelijke richting neemt vanaf de Mgr. Diepenstraat het zicht op de Muntel toe en opent de compositie zich, waardoor in noord-zuid richting nog steeds voldoende openheid en zicht op de Muntel ervaren kan worden. In dat opzicht wordt voldaan aan uw wens om het zicht op de Muntel niet te blokkeren.

Voor de BAD-locatie wordt de nieuwe woonbebouwing op een dusdanige wijze op en aan de noord- en westzijde van het parkeerterrein gesitueerd, zodat een ruimtelijke relatie ontstaat tussen het parkeerterrein, het door gebouwen omsloten binnenterrein en het park. Tussen de bebouwing en de IJzeren Vrouw en tussen de bebouwing en de Van Grobbendoncklaan blijft een voldoende brede parkstrook over van circa 25 meter om de rondwandeling door het Prins Hendrikpark te realiseren en deze rondwandeling een openbaar karakter te geven. De gekozen situering zorgt ervoor dat het nieuwe bouwvolume als een zelfstandig in het park staand complex wordt ervaren, waardoor de oorspronkelijke, nog duidelijk afleesbare contour van het park niet wordt aangetast. Om die reden is het ook niet wenselijk de nieuwbouw in zuid-oostelijke richting, naar de locatie van de huidige speeltuin, te verplaatsen.

Bij de ruimtelijke invulling van beide locaties speelt bovendien een belangrijke rol dat zich hier reeds grootschalige bebouwing bevond en dat in de nieuwe situatie het bebouwd oppervlak aanzienlijk zal afnemen, hetgeen de openheid van de locatie ten goede komt. Op de HAS-locatie stond de Hoge Agrarische School met een bebouwd oppervlak van ongeveer 4.770m². De nieuwe torens zullen gezamenlijk circa 1.500m² beslaan. De voormalige bebouwing (zwembad en sporthal) op de BAD-locatie had een bebouwd oppervlak van circa 5.400m². De nieuwbouw hier zal een bebouwd oppervlak hebben van circa 3.200m²

Tot slot zal, mede als gevolg van de bouwinitiatieven rond de IJzeren Vrouw, het Prins Hendrikpark en de directe omgeving worden heringericht. De doelstelling van deze herinrichting is het versterken van de parkfunctie. Belangrijk in de herinrichting is het herstel en de aanleg van nieuwe paden in het park, waarmee onder andere de toegangen tot het park worden verbeterd. Bij de BAD-locatie wordt door een nieuw pad de 'rondwandeling' rond de plas (weer) compleet gemaakt.

In het park en de directe omgeving (waaronder HAS- en BAD-locatie) zullen een beperkt aantal bomen moeten verdwijnen, vanwege de slechte kwaliteit of in verband met de nieuwbouw. Daar staat echter tegenover dat in het park en de directe omgeving circa 70 (nieuwe) bomen worden geplant.

Woonklimaat bestaande omgeving

Reclamanten geven aan dat de nieuwbouw het woonklimaat in ernstige mate aantast. Voor de HAS-locatie is voor wat betreft de gevolgen voor het woonklimaat gekeken naar windhinder, bezonning, privacy, uitzicht en lichthinder.

Voor wat betreft mogelijke windhinder heeft adviesbureau Peutz onderzoek gedaan naar de effecten van de hoogbouw op het windklimaat in de omgeving. Uit het eerste onderzoek is gebleken dat de hoogte en positionering van de torens niet leiden tot een overschrijding van het criterium windgevaar (bv. evenwichtsverlies bij het passeren van een hoekgebouw). Wel werd geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar te treffen maatregelen bij de terreininrichting om het windklimaat ten opzichte van het nu reeds aanwezige windklimaat niet in onevenredige mate te laten verslechteren.

In oktober 2009 heeft adviesbureau Peutz bovenstaand onderzoek geactualiseerd. In het geactualiseerde onderzoek zijn door Peutz voorstellen gedaan voor het nemen van maatregelen die het windklimaat ten goede komen. Voor de gebouwen wordt aangegeven dat het voor het verkrijgen van een acceptabel windklimaat noodzakelijk is om de westelijke terrassen en onderste balkons aan één zijde over de volledige hoogte dicht te zetten. Verder wordt geadviseerd om het voetpad ten westen van de westelijke toren circa 10 meter te verplaatsen in westelijke richting. Tot slot constateert Peutz dat het windklimaat op het fietspad langs de Mgr. Diepenstraat effectief verbeterd kan worden door het plaatsen van hagen langs het fietspad ter hoogte van de torens. Deze hagen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn. Bovengenoemde maatregelen worden uitgevoerd, zodat het windklimaat substantieel verbetert.

Wel zal op enkele punten rond de noordoostelijke toren regelmatig overmatige windhinder (te vergelijken met bv. het omslaan van een paraplu of het in de ogen waaien van stof) worden ervaren. Er zal echter geen sprake zijn van windgevaar. In de planafweging wordt dit aanvaardbaar geacht, nu het hier gaat om de categorie 'loopgebied' (geen slenter- of verblijfgebied). Hier hebben wandelaars voldoende mogelijkheden om een andere wandelroute te kiezen, waar het windklimaat goed is. Bovendien stuit het nemen van maatregelen om hier een verbetering door te voeren, bv. het plaatsen van hagen, op ruimtelijke/stedenbouwkundige bezwaren. De gewenste openheid in het gebied zou hierdoor in ernstige mate worden aangetast.

Naar de bezonningseffecten van de hoogbouw is door bureau Peutz onderzoek gedaan. Op basis van dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat als gevolg van het plan nauwelijks ernstige effecten voor de omliggende woonomgeving te verwachten zijn. In de periode 19 februari – 21 oktober voldoen alle woningen aan de norm van 2 uur zon. Ten opzichte van de aanbevolen bezonningsnorm, zoals opgenomen in de nota Hoogbouw, wordt weliswaar een afwijking geconstateerd, maar deze afwijking heeft slechts betrekking op twee panden (Ophoviuslaan 73 en 75) in de maand november. Uitsluitend Ophoviuslaan 73 heeft een woonfunctie.

Daarnaast blijkt dat de bezonning van de naastgelegen basisschool De Kameleon, getoetst aan de aanbevolen bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw, in de huidige situatie niet geheel voldoet.

De in de nota Hoogbouw opgenomen bezonningsnorm voor hoogbouw in het algemeen (2 uur zon tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10°) is een relatief strenge norm, aangezien hoogbouw voor wat betreft bezonning op een zeer wijde omgeving effecten kan hebben. Beoogd is dat bezonningsaspecten in geval van hoogbouw zorgvuldig moeten worden meegewogen.

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving, in de directe nabijheid van het stadscentrum. In een dergelijke stedelijke omgeving staat het woonklimaat per definitie eerder onder druk als gevolg van een hogere bebouwingsdichtheid. Ondanks deze ligging is er qua bezonning, zoals hierboven voor genoemde panden al is

geconstateerd, slechts sprake van een marginale afwijking van de in de nota Hoogbouw opgenomen norm. Voor alle andere panden in de omgeving moet geconstateerd worden dat aan de bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw wordt voldaan. Daarbij dient bovendien nog in ogenschouw te worden genomen dat landelijk gezien de gemeentelijke norm (uit de nota Hoogbouw) strenger is dan gangbare bezonningsnormen. Deze zijn veelal gebaseerd op de 'lichte' TNO-norm, die 2 uur zon voorschrijft in de periode 19 februari – 21 oktober (wettelijk bestaan er voor bezonning zelfs geen eisen). Het is gebruikelijk dat deze 'lichte' TNO-norm in stedelijk gebied wordt toegepast bij de ruimtelijke afweging van nieuwbouwplannen, die niet onder de nota Hoogbouw vallen (< 25 meter). Bij toetsing van de nieuwbouw op de HAS-locatie aan deze 'lichte' TNO-norm blijkt dat in de periode 19 februari – 21 oktober de gehele bebouwde omgeving aan de norm voldoet.

Voor wat betreft de bezonning van basisschool de Kameleon kan nog worden opgemerkt dat een bezonningsnorm in beginsel is opgesteld voor woningen en niet voor scholen. In verband met een goede ruimtelijke afweging is het aspect bezonning toch getoetst op de school. In de huidige situatie voldoet de school niet geheel aan de bezonningsnorm, aangezien de westelijke gevel van het pand Antoon der Kinderenlaan 31 en de gevels van het pand Antoon der Kinderenlaan 30 onvoldoende bezond worden, in geval uitgegaan wordt van de bezonningsnorm voor woningen. Aan de westelijke gevel van het pand Antoon der Kinderenlaan 31 zijn echter geen klaslokalen gelegen en het pand Antoon der Kinderenlaan 30 (voormalige woonfunctie) maakt geen onderdeel uit van de school.

Bij de toetsing van de bezonning van de school speelt verder een belangrijke rol dat de school vergevorderde plannen heeft om de bestaande gebouwen te slopen en op het terrein nieuwbouw te plegen. Hiervoor is reeds een concreet bouwplan opgesteld. In de nieuwe schoolsituatie blijkt dat in de periode 19 februari - 21 oktober ruimschoots wordt voldaan aan de bezonningsnorm en dat op 21 november vrijwel de gehele gevel (m.u.v. een klein geveldeel) voldoet.

Hoewel de bezonningsnorm uit de nota Hoogbouw in het algemeen als uitgangspunt dient te worden genomen en als zodanig in de praktijk reeds is en wordt toegepast, vinden wij het onder de hierboven geschetste omstandigheden verantwoord dat in dit specifieke geval wordt afgeweken van deze norm.

Gelet op de ligging van het plangebied in een stedelijke omgeving in de directe nabijheid van het stadscentrum, de slechts marginale afwijking van de bezonningsnorm (slechts één woning voldoet in november niet) en de concrete nieuwbouwplannen van de school, zijn wij van mening dat in dit geval een groter gewicht dient te worden toegekend aan de algemene belangen die bij realisering van het plan worden gediend (zoals o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken). Gezien deze specifieke situatie wordt aan uw raad voorgesteld ten behoeve van dit project af te wijken van de in de nota Hoogbouw opgenomen bezonningsnorm.

Van ernstige aantasting van privacy zal geen sprake zijn. De afstanden tot de omliggende woningen zijn behoorlijk groot. Bovendien zullen door de organisatie van de plattegrond van de torens de woningen sterk georiënteerd zijn op het zuidoosten (richting het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw) en op het westen (richting Van Lanschotlaan) en dus niet op de bestaande woningen, die hoofdzakelijk ten noorden en ten zuiden van de torens zijn gelegen.

Ook is geen sprake van ernstig verlies van uitzicht en/of lichthinder. Er is hier immers sprake van het realiseren van een woonfunctie op een locatie in bestaand stedelijk gebied, die reeds eerder bebouwd was. Bovendien is de afstand tot bestaande woningen ruim.

Voor de BAD-locatie speelt de impact op de bestaande woonomgeving een minder belangrijke rol. De nieuwbouw op de BAD-locatie betreft op zichzelf staande bebouwing. De afstanden tot de bestaande woonomgeving zijn dermate groot dat het woonklimaat in de omgeving nauwelijks wordt beïnvloed.

Voor beide locaties wordt de conclusie getrokken dat de nieuwbouw het woonklimaat in de directe omgeving niet in onevenredige mate aantast en dat aan de belangen die bij realisering van de plannen worden gediend (o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken, de inpasbaarheid van bebouwing in de omgeving) een zwaarder gewicht moet worden toegekend dan aan belangen van omwonenden.

Verkeer

Op dit onderdeel wordt door reclamanten aangegeven dat voor beide locaties de maximale capaciteit voor een normale verkeersafwikkeling reeds is bereikt en dat het extra verkeer als gevolg van de nieuwbouw voor problemen gaat zorgen. Hierdoor komt ook de veiligheid van schoolgaande kinderen in het gedrang, zeker nu alle verkeersbewegingen zich in de spits zullen concentreren. Met betrekking tot het parkeren zijn reclamanten van mening dat met name de parkeerdruk rondom de HAS-locatie onacceptabel zal toenemen.

In het kader van de nieuwbouwplannen op de HAS-locatie en de BAD-locatie zijn op de eerste plaats de door deze plannen veroorzaakte verkeersbewegingen in beeld gebracht. Daarbij is geen rekening gehouden met de oorspronkelijke functies op deze locaties en de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de berekeningen is er derhalve van uitgegaan dat de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkelingen een absolute toename is, zowel bij de verkeersafwikkeling als bij de milieuonderzoeken (luchtkwaliteit en verkeerslawaaï).

Bij de HAS-locatie is naast de verkeersproductie van de nieuwe woningen rekening gehouden met de voorgenomen nieuwbouw van basisschool de Kameleon. Dit levert een verkeersproductie op van in totaal 991 ritten per etmaal. Voor de BAD-locatie zal het aantal autoverplaatsingen 744 per etmaal bedragen.

Deze toename is beperkt, zeker in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten op de Mgr. Diepenstraat en de Van Grobbendoncklaan. Bovendien zijn voor de functie wonen de drukste momenten van de dag de ochtend- en avondspits. Volgens de richtlijnen van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) betekent dit dat in een spitsuur 9% van het aantal autoritten plaatsvindt. Voor het verkeer van de nieuwbouw op de HAS-locatie betekent dit derhalve 90 autoritten per spitsuur en dus 1,5 autoritten per minuut (dit is inclusief de nieuwbouw van de school).

Geconcludeerd wordt dat de bestaande wegen en kruispunten in de omgeving de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw goed kunnen verwerken en dat hierdoor geen verslechtering van de verkeersveiligheid is te verwachten.

Met betrekking tot het parkeren bij de HAS-locatie wordt opgemerkt dat parkeren voor bewoners volledig in de verdiepte parkeergarage wordt opgelost (conform nota Parkeernormen). Het bezoekersparkeren zal moeten worden opgelost in het openbaar gebied.

Aangezien de omgeving van de HAS-locatie zal worden heringericht, zal het bezoekersparkeren voor de nieuwbouw en de huidige parkeerbezetting hierin worden meegenomen. Op basis van gehouden parkeertellingen blijkt dat de bezetting van het aantal bestaande parkeerplaatsen maximaal 56% bedraagt. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de huidige parkeerbezetting en de parkeerbehoefte van de bezoekers van de nieuwbouw te kunnen opvangen.

Ook voor de BAD-locatie wordt het bewonersparkeren volledig opgelost in een verdiepte parkeerkelder. Voor het parkeren van bezoekers worden naast de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Woonbeleid

Reclamanten wijzen erop dat 90% van de nieuwbouwwoningen bestaat uit dure woningen, terwijl de vraag naar dit segment juist afneemt. Bovendien zou niet zijn voldaan aan de in juli 2004 door uw raad aangenomen motie dat de bouw op de BAD-locatie alleen te billijken is als in de wijk de woningbouwdifferentiatie zoals afgesproken in het woningbouwbeleid gehaald wordt.

Uit prognoses blijkt dat in 's-Hertogenbosch in de komende 20 jaar sprake zal blijven van een groei van de bevolking en van het aantal huishoudens. Daarom wordt gestreefd naar zogenaamde 'strategische nieuwbouw'. Nieuwbouw moet niet leiden tot meer van hetzelfde, maar juist tot een verbreding van het bestaande woningaanbod. De woningbouw moet een 'meerwaarde' bieden ten opzichte van het aanwezige woningaanbod.

Het nieuwe plan voor de HAS-locatie gaat uit van 126 huur- en koopwoningen in de dure categorie. Het plan voor de BAD-locatie gaat uit van ongeveer 120 woningen, waarvan ca. 20% in de goedkopere categorie. Het gaat hierbij om kleine woningen van 60 tot 80 m² die mogelijk als MGE-woningen (maatschappelijk gebonden eigendom) op de markt zullen worden gebracht. De ontwikkelingen voldoen zowel aan de nota Wonen (2007) als aan de motie die op 13 juli 2004 door de raad is aangenomen, d.w.z. een woningdifferentiatie in de wijk van 25% goedkoop, 30% middelduur en 45% duur. Dit betekent dat niet uitsluitend naar de HAS- en BAD-locatie moet worden gekeken maar ook naar de differentiatie in de omgeving, zoals de recente ontwikkelingen in Hinthamerpoort-Noord, Muntelbolwerk en de Pelssingel. Hieruit blijkt dat circa 30% van de nieuwe woningen in de wijk sociale woningen betreffen.

Herinrichting Geldersedam

In het kader van het herinrichtingsplan voor het park en de omgeving was ervoor gekozen om aan de bebouwde zijde van de Geldersedam parkeerplaatsen aan te leggen. Hierdoor zouden de 'parkeerhavens' in het park langs de Geldersedam kunnen worden opgeheven en zou de parkfunctie kunnen worden versterkt. Tegen deze keuze bestaat bij veel bewoners van de Geldersedam bezwaar.

Naar aanleiding van deze bezwaren is het bestemmingsplan aangepast voor wat betreft de parkeermogelijkheden aan de Geldersedam. Aan de bebouwde zijde van de Geldersedam zullen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In plaats daarvan zal aan de overzijde van de Geldersedam (onbebouwde zijde) de parkeergelegenheid worden verruimd. Hiervoor zal op de verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) de verkeersbestemming op twee plaatsen worden vergroot:

- ***tegenover de woningen Geldersedam 37 t/m 40 (hoek Geldersedam – Mgr. Diepenstraat)***
- ***tegenover de woningen Geldersedam 77 t/m 83.***

Dwars of diagonaal parkeren aan de onbebouwde zijde van de Geldersedam is niet mogelijk door de aanwezigheid van de wortels van de bestaande kastanjabomen. Deze bomen zouden door de aanleg te zwaar worden beschadigd.

Wijzigingen

Ambtshalve zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op de plankaart (verbeelding) enkele wijzigingen doorgevoerd:

- De bouwvlakken van de woontorens op de HAS-locatie zijn verkleind en het bebouwingspercentage is verhoogd (tot 89%). Daarmee wordt de situering van de nieuwbouw wat nauwkeuriger aangegeven. De bouwmogelijkheden blijven daardoor echter wel gelijk.
- In de bouwvlakken van de woontorens op de HAS-locatie wordt aangegeven waar de uitgebouwde entree van de woontorens komt. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen.
- ***De bestemming 'verkeer' ter plaatse van de parkeervoorziening in het park op de hoek Geldersedam – Mgr. Diepenstraat (tegenover de woningen Geldersedam 37 t/m 40) is gewijzigd, aangezien deze parkeervoorziening zal worden vergroot en heringericht.***
- ***de bestemming 'verkeer' tegenover de woningen Geldersedam 77 t/m 83 is vergoot om ter plekke meer parkeerplaatsen mogelijk te maken.***

In de regels zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht. In de toelichting zijn welke enkele wijzigingen, aanvullingen en verbeteringen aangebracht.

6) Financiële paragraaf

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen vinden enerzijds plaats op particulier grondeigendom en anderzijds op gemeentelijk eigendom.

HAS-locatie

De gronden zijn grotendeels in particulier eigendom. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst (zogenaamde anterieure overeenkomst) gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt, waardoor het verhaal van gemeentelijke kosten en van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied verzekerd is.

BAD-locatie

De grond is in eigendom van de gemeente. Tussen de gemeente en de betrokken projectontwikkelaar is inmiddels een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. Het project zal volgens een gemeentelijke grondexploitatie ontwikkeld worden. In de grondexploitatie zijn de verwachte negatieve effecten van de huidige kredietcrisis verwerkt, zoals vertraagde gronduitgifte en lagere grondopbrengsten. Voor dit negatieve effect wordt, om een sluitende grondexploitatie te verkrijgen, een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

Herinrichting Prins Hendrikpark

Voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark is door de gemeenteraad bij de vaststelling van het investeringsplan 2007 (binnen het programma Wonen en Werkomgeving) een uitvoeringskrediet ad. €2,3 miljoen beschikbaar gesteld. De herinrichting zal binnen deze beschikbare financiële ruimte worden uitgevoerd.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." financieel-economisch uitvoerbaar is.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

- "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o."

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijzen.
- Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
- Advies commissie ROB d.d. 13 januari 2010.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 januari 2010;

overwegende, dat met ingang van 15 juni 2009 het ontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145, met bijbehorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o." en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.";
2. vast te stellen het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de kaart met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002012-1401, en de regels, met inachtneming van de wijzigingen, zoals deze in het raadsvoorstel d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145, onder punt 5 'Inhoud' onder de kop 'Wijzigingen' zijn opgenomen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is;
4. ***ten behoeve van dit project af te wijken van de bezonningsnorm, zoals opgenomen in de door uw raad op 17 juni 2003 vastgestelde nota Hoogbouw, om redenen zoals deze in het raadsvoorstel d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145 onder punt 5 'Inhoud', onder de kop 'Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan', onder de subkop 'Woonklimaat bestaande omgeving' zijn opgenomen.***

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 januari 2010;

overwegende, dat met ingang van 15 juni 2009 het ontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145, met bijbehorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o." en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.";
2. vast te stellen het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de kaart met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002012-1401, en de regels, met inachtneming van de wijzigingen, zoals deze in het raadsvoorstel d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145, onder punt 5 'Inhoud' onder de kop 'Wijzigingen' zijn opgenomen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is;
4. ***ten behoeve van dit project af te wijken van de bezonningsnorm, zoals opgenomen in de door uw raad op 17 juni 2003 vastgestelde nota Hoogbouw, om redenen zoals deze in het raadsvoorstel d.d. 19 januari 2010 (gewijzigd exemplaar), regnr. 09.1145 onder punt 5 'Inhoud', onder de kop 'Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan', onder de subkop 'Woonklimaat bestaande omgeving' zijn opgenomen.***

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 26 januari 2010
CONFORM BESLOTEN