

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 06.1084
B&W verg.. : 07 november 2006
Cie_verg. : 07 december 2006
Raadsverg.. : 19 december 2006

Onderwerp: bebouwingsvoorstel Brabantbad- en HAS-locatie

1) Status

Gezien de bevoegdheid van de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan, het binnen de ruimtelijke uitgangspunten opgestelde bebouwingsvoorstel voor de Brabantbad- en HAS-locatie vast te stellen alvorens deze te vertalen in een voorontwerp bestemmingsplan.

2) Samenvatting

In 2004 zijn de Ruimtelijke Uitgangspunten IJzeren Vrouw door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota worden voor de voormalige locatie van het Brabantbad, de voormalige locatie van de Hogere Agrarische School en het Prins Hendrikpark uitgangspunten geformuleerd. Op basis van deze uitgangspunten zijn voor de twee bouwlocaties meerdere uitwerkingen opgesteld. Over deze uitwerkingen is overleg gevoerd met het Platform IJzeren Vrouw, bestaande uit Wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort, de Stichting IJzeren Vrouw en Wijkplatform Oost. Over de laatste uitwerking van de HAS-locatie en het bebouwen van de Brabantbadlocatie blijven de partijen van mening verschillen. Zowel de stichting als de wijkraad stellen voor om binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten het bouwvolume van de voormalige HAS als uitgangspunt te nemen (53.000 m³) en de bouwhoogte te beperken tot slechts één hoogteaccent van 30-35 meter. Verder is de wijkraad van mening dat er in het plan kleinere woningen opgenomen dienen te worden om een doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken. De wijkraad heeft een ruimtelijk voorstel laten opstellen om aan te tonen dat planontwikkeling binnen de gestelde beperkingen mogelijk moet zijn. In dit voorstel wordt in onvoldoende mate tegemoet gekomen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor de stichting is woningbouw op de Brabantbad-locatie niet gewenst.

Wijkplatform Oost kan zich vinden in de voorgestelde planontwikkeling voor de Brabantbad-locatie. Voor de Brabantbad- en HAS-locatie is nu een bebouwingsvoorstel opgesteld. In dit voorstel worden op een ruimtelijk verantwoorde wijze ongeveer 233 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. 61 van 233 woningen zijn goedkope koopwoningen. Het bebouwingsvoorstel voor de HAS-locatie gaat uit van 4 gebouwen met een totale omvang van circa 64.000 m³. 3 gebouwen hebben elk een bouwhoogte van 34 en 40 meter, het 4^e gebouw heeft een hoogte van ongeveer 13 meter. Het voorstel voor de Brabantbad-locatie gaat uit van 3 gebouwen aan en op het voormalige parkeerterrein met een totale omvang van circa 51.000 m³. De bouwhoogte varieert van 13 tot 25 meter. Beide voorstellen passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten.

3) Inleiding

Het herontwikkelen van de Brabantbad-locatie speelt al sinds 1992 en houdt verband met de nieuwbouw van het Sportiom in Sportpark de Vliert. In 1992 is de European-prijsvraag uitgeschreven. De winnende ontwerpen gingen uit van het bouwen aan en in het water. In 1995 is geprobeerd de twee winnende ontwerpen te integreren en te realiseren. Dit is niet haalbaar gebleken. Vervolgens is

los van de winnaars door Kees Christiaanse een stedenbouwkundige visie (1999) opgesteld voor het gebied IJzeren Vrouw e.o. waarin de uitgangspunten van de winnende ontwerpen zijn opgenomen. In de eerste helft van 2000 zijn voor de Brabantbad-locatie de gesprekken gestart met de beoogde ontwikkelaar.

Het herontwikkelen van de HAS-locatie speelt al sinds 2000 nadat de Hogere Agrarische School besloten heeft te verhuizen naar de Onderwijsboulevard. De IJzeren Vrouw is opgenomen in de Nota Hoogbouw (raadsbesluit 17 juni 2003). De Nota Hoogbouw geeft aan dat bij "vlakken" hoogbouw onderzocht kan worden tot een hoogte van 60 meter. Bij de uitwerking van hoogbouw is een ruimtelijk onderzoek vereist waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en het stadssilhouet nagegaan dient te worden. De Nota Hoogbouw is voor de IJzeren Vrouw en omgeving verder uitgewerkt in de Ruimtelijke Uitgangspunten IJzeren Vrouw. Deze zijn op 13 juli 2004 door de raad vastgesteld. Voor de HAS-locatie geldt dat de maximaal te onderzoeken hoogte 50 meter is, in verband met het waarborgen van het stadssilhouet gezien vanaf de A2 en dat gestreefd moet worden naar een maximale openheid. Voor de Brabantbad-locatie geldt dat bebouwing gesitueerd dient te worden aan en op het voormalige parkeerterrein. Zo kan de rondwandeling in het Prins Hendrikpark worden afgemaakt.

4) Proces

Op 22 maart 2005 neemt het college kennis van de binnen de ruimtelijke uitgangspunten opgestelde uitwerking van de Brabantbad- en HAS-locatie en stemt in met de voorgestelde richting met de kantekening dat het bouwvolume voor de HAS-locatie teruggebracht dient te worden tot het volume wat volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is en er sprake dient te zijn van voldoende openheid gezien vanuit noordelijke richting.

De gemeenteraad en Het Platform IJzeren Vrouw, bestaande uit de Stichting IJzeren Vrouw, de Wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort en het Wijkplatform Oost zijn over deze uitwerking geïnformeerd. Tijdens de vergadering van de commissie ROB op 22 juni 2005 is uitgebreid gediscussieerd over de inhoud van de raadsinformatiebrief d.d. 29 maart 2005. Op 5 juli 2005 heeft het college besloten om binnen de ruimtelijke uitgangspunten een aantal scenario's te ontwikkelen en deze scenario's aan de gemeenteraad kenbaar te maken. De raadsleden zijn over dit besluit met een email geïnformeerd.

Op 13 december 2005 heeft het college ingestemd met het aan het Platform voorleggen van 3 varianten voor de HAS-locatie van elk 73.000 m³. De gemeenteraad is over deze varianten geïnformeerd via het infobulletin.

De stichting en de wijkraad zijn van mening dat de in de varianten voorgestelde bebouwing te massaal en te hoog is. Zowel de stichting als de wijkraad stellen voor om binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten het bouwvolume van de voormalige HAS als uitgangspunt te nemen (53.000 m³) en de bouwhoogte te beperken tot slechts één hoogteaccent van 30-35 meter. Verder is de wijkraad van mening dat er in het plan kleinere woningen opgenomen dienen te worden om een doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken. Voor de stichting is woningbouw op de Brabantbad-locatie niet gewenst. Wijkplatform Oost kan zich vinden in de voorgestelde planontwikkeling voor de Brabantbad-locatie.

Op 30 maart 2006 heeft een ontwerpgesprek plaatsgevonden met de stichting en de wijkraad. Tijdens dit gesprek is geprobeerd een in overleg met atelier Zeinstra van der Pol opgesteld massastudie en één door de wijkraad gedaan ruimtelijk voorstel inhoudelijk te bespreken. In de massastudie is rekening gehouden met het door de stichting en wijkraad voorgestelde beperking ten aanzien van het bouwvolume. Ten behoeve van de ruimtelijke compositie en het behouden van voldoende openheid is het hoogteaccent van 50 meter echter gehandhaafd. Dit hoogteaccent is wel onderverdeeld in

duidelijk afleesbare bouwvolumes met verschillende hoogtes. Het hoogteaccent van 50 meter is zowel voor de stichting als voor de wijkraad onbespreekbaar.

In april/mei zijn er door de verantwoordelijk wethouder oriënterende gesprekken gevoerd met Wijkraad, Stichting en Wijkplatform.

Het voorstel van de wijkraad komt in onvoldoende mate tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten. Het voorstel kan als volgt beschreven worden. Het bouwvolume van 53.000 m³ is in aanvang ondergebracht in 12 gebouwen, met verschillende hoogtes oplopend van 3 naar 7 bouwlagen. Deze gebouwen zijn gesitueerd aan de Van Lanschotlaan, de Mgr. Diepenstraat en de Geldersedam. Door de voorgestelde dichtheid komt het uitgangspunt om een maximale openheid te realiseren onder grote druk te staan. Later zijn voorstellen ontwikkeld met een kleiner aantal gebouwen maar met een grotere bouwhoogte. Ook het laatste voorstel van de wijkraad (d.d. 10 augustus), waarin ook de gewenste nieuwbouw van de basisschool Kameleon West betrokken is, komt in onvoldoende mate tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten. De 12 gebouwen zijn inmiddels teruggebracht tot 6 gebouwen. Van deze 6 hebben 2 een bouwhoogte van ongeveer 33 meter. Door het situeren van gebouwen op de Antoon der Kinderenlaan wordt de bestaande, waardevolle stedenbouwkundige structuur ingrijpend gewijzigd.

Het college streeft naar een samenvoeging en uitbreiding van de basisschool Kameleon West op de locatie Leonardus van Veghelstraat/Antoon der Kinderenlaan. Het zal hiertoe een apart besluit nemen. In het eerstvolgende Integrale Huisvestingsplan Onderwijs zal aan de gemeenteraad gevraagd worden een definitief besluit te nemen ten aanzien van de voorgestelde samenvoeging en uitbreiding.

Alle hierboven genoemde, voor het proces relevante documenten zijn ter inzage gelegd.

5) bebouwingsvoorstel

Brabantbad

Voor de Brabantbad-locatie is in overleg met AWG Architecten een bebouwingsvoorstel ontwikkeld bestaande uit 113 woningen, waarvan 37 met een beperkte grootte (gemiddeld 80 m²). Deze 37 woningen zijn daarmee goedkope koopwoningen. De woningen zijn ondergebracht in 3 bouwvolumes, gelegen op en aan het voormalige parkeerterrein. Het plan kan als volgt beschreven worden: twee U-vormige bouwvolumes, bestaande uit 4, 5 en 6 bouwlagen zijn gesitueerd aan weerszijde van een bouwvolume bestaande uit 8 bouwlagen (bouwhoogte 25 meter). De compositie is gesloten naar de Van Grobbendoncklaan en open naar de IJzeren Vrouw. Het parkeren is ondergebracht in een onder de bebouwing gelegen parkeerkelder en op het resterende deel van het voormalige parkeerterrein. Het plan biedt voldoende ruimte om de rondwandeling in het park op een ruimtelijk verantwoorde wijze af te maken. Zie bebouwingsvoorstel in bijlage I

HAS

Voor HAS-locatie is in overleg met Atelier Zeinstra van der Pol een bebouwingsvoorstel ontwikkeld waarbij een ensemble, bestaande uit meerdere gebouwen, geplaatst is in de stedenbouwkundige ruimte van de Van Lanschotlaan, de Mgr. Diepenstraat en Prins Hendrikpark met IJzeren Vrouw. In het voorstel zijn ongeveer 120 woningen opgenomen waarvan 24 met een beperkte grootte. Deze 24 woningen zijn daarmee goedkope koopwoningen. De resterende woningen zullen gerealiseerd worden in de vrije sector huur en koop. De woningen zijn ondergebracht in 4 bouwvolumes. Het plan kan als volgt beschreven worden: 3 'staande' bouwvolumes, elk met een bouwhoogte van 34 en 40 meter, en een 'liggend' bouwvolume met een hoogte van ongeveer 13 meter aan de Antoon der Kinderenlaan. De bouwvolumes zijn in een parkachtige omgeving gesitueerd waarbij een maximale openheid wordt bewerkstelligd en ruimte wordt gelaten voor de te herstellen ruimtelijke relaties. Het parkeren voor bewoners is gesitueerd op eigen terrein voor een overgroot deel in een parkeervoorziening. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats aan de rand van het plangebied d.i. aan de Antoon der Kinderenlaan, Baden Powellstraat en Geldersedam. Een inrichtingsplan moet uitwijzen

waar deze plaatsen precies komen te liggen. Het bouwvolume is circa 64.000 m³. Zie bebouwingsvoorstel in bijlage II. In de verdere uitwerking zal gewerkt worden aan een architectonisch beeld bestaande uit elegante, ranke gebouwen in de jaren 30 stijl met zorg voor de buitenruimtes.

De door de stichting en de wijkraad voorgestelde beperking qua volume en hoogte houdt in dat de ruimtelijke potentie van de locatie, gezien de maat en schaal van de openbare ruimte van de Van Lanschotlaan, het groen ten westen van de Mgr. Diepenstraat en de IJzeren Vrouw met het Prins Hendrikpark niet optimaal benut wordt.

6) Prins Hendrikpark

Het herinrichtingsplan voor het Prins Hendrikpark wordt opgesteld nadat er duidelijkheid bestaat over de twee bovengenoemde bouwlocaties. Het herinrichtingsplan zal niet alleen betrekking hebben op het Prins Hendrikpark maar ook op de Van Lanschotlaan en de groenstrook ten westen van de Mgr. Diepenstraat. In het ontwerpbestemmingsplan De Muntel en de Vliert zijn de Van Lanschotlaan en de groenstrook opgenomen als groenvoorziening. Gezien de werkzaamheden in de openbare ruimte in de Vliert kan het nodig zijn de planvorming en uitvoering van de herinrichting van de Van Lanschotlaan naar voren te halen.

7) Financiën

De Brabantbad-locatie is eigendom van de gemeente. Het voor deze locatie ontwikkelde bebouwingsvoorstel, welke met name de bouwmassa en categoriën woningen (het programma) omvat is, globaal doorgerekend. De conclusie van deze doorrekening is dat de grondexploitatie op voorhand niet sluitend is. In de volgende fase zal de grondexploitatie verder worden uitgewerkt en geoptimaliseerd. Het streven is kosten en opbrengsten zoveel als mogelijk in evenwicht te brengen en aanvullende kostendragers te vinden.

De HAS-locatie is eigendom van een ontwikkelaar. Voor de ontwikkeling van deze locatie zal met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten worden.

Voor de herinrichting van het Prins Hendrikpark zijn in het meerjaren investeringsprogramma middelen gereserveerd.

Conclusie:

Het bebouwingsvoorstel voor de Brabantbad- en HAS-locatie, waarbij ongeveer 233 woningen waarvan 61 met een beperkte grootte aan de woningvoorraad worden toegevoegd, past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten IJzeren Vrouw. Het bebouwingsvoorstel voor de HAS-locatie gaat uit van 4 gebouwen met een totale omvang van circa 64.000 m³. 3 gebouwen hebben elk een bouwhoogte van 34-40 meter, het 4^e gebouw heeft een hoogte van ongeveer 13 meter. Het voorstel voor de Brabantbad-locatie gaat uit van 3 gebouwen met een totale omvang van circa 51.000 m³ aan en op het voormalige parkeerterrein. De bouwhoogte varieert van 13 tot 25 meter.

5) Voorstel

1. vaststellen bebouwingsvoorstel voor Brabantbad- en HAS-locatie

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

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

Bijlagen;

Bijlage I bebouwingsvoorstel Brabantbad-locatie
Bijlage II bebouwingsvoorstel HAS-locatie

Ter inzage:

Nota Hoogbouw
Ruimtelijke Uitgangspunten IJzeren Vrouw
Raadsinformatiebrief d.d. 29 maart 2005
Collegebesluit d.d.13 december 2005 voorleggen 3 varianten voor HAS-locatie van 73.000 m3
Reacties Wijkraad, Stichting en Wijkplatform
Varianten ontwerpgesprek d.d. 30 maart 2006 inclusief voorstel wijkraad
Voorstel wijkraad d.d. 10 augustus

Steller : Hunink
Tel. : 6155886
E-mail : jehu@s-hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 19 december 2006;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07 november 2006, regnr. 06.1084;
gelet op de Gemeentewet en Wet op de Ruimtelijke Ordening

Besluit

Het bebouwingsvoorstel voor de Brabantbad- en HAS-locatie vast te stellen, waarbij ongeveer 233 woningen waarvan 61 met een beperkte grootte aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het bebouwingsvoorstel voor de HAS-locatie gaat uit van 4 gebouwen met een totale omvang van circa 64.000 m³. 3 gebouwen hebben elk een bouwhoogte van 34-40 meter, het 4^e gebouw heeft een hoogte van ongeveer 13 meter. Het voorstel voor de Brabantbad-locatie gaat uit van 3 gebouwen met een totale omvang van circa 51.000 m³ aan en op het voormalige parkeerterrein. De bouwhoogte varieert van 13 tot 25 meter.

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

drs. A. van der Jagt

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



Bijlage I
Bebouwingsvoorstel Brabantbad 1:1000



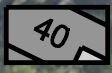
bebouwingsvlak inclusief bouwhoogte



parkeerplaatsen



Bijlage II
Bebouwingsvoorstel HAS 1:1000



bebouwingsvlak inclusief bouwhoogte



parkeerplaatsen voor bezoekers (bestaand + nieuw)