



Raadsinformatiebrief

Registratienummer 14017296

Onderwerp Raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Brabantbad

Het realiseren van ca. 177 woningen - waarvan de helft betaalbaar - op de locatie Brabantbad, waarbij we de groene omgeving minder belasten dan voorheen doordat de 'footprint' van de nieuwe woonbebouwing substantieel minder is dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan daarvoor biedt en zelfs zeven keer zo klein is als de oorspronkelijke bebouwing (zwembad en sporthal). Dit zorgt voor invulling van onze ambitie om meer woningen te realiseren met behoud van parkruimte en openheid. Tegelijkertijd kunnen er meer woningen in een gevarieerder aanbod worden gebouwd dan op basis van het geldende bestemmingsplan en dat sluit aan bij de gemeentelijke woningbouwopgave.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan Brabantbad ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze informatiebrief.



Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de geplande woonbebouwing (drie woontorens) op deze locatie mogelijk te maken. Uw raad ontvangt van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.

Beoogd doel

We willen zo snel mogelijk meer (betaalbare) kwalitatief hoogwaardige woningen realiseren om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op een eigen woning. Met de zo spoedig mogelijke bouw van deze drie woontorens realiseren we 177 woningen en geven we invulling aan de ambitie in het bestuursakkoord om plannen in de harde plancapaciteit zo snel mogelijk te realiseren.

Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwdoelstelling met daarin een groot aandeel betaalbare woningen: 25% sociale huurwoningen en 26% woningen in het middensegment (14% middeldure huurwoningen en 12% sociale koopwoningen) waar eerder nog 25% sociaal en 75% vrije sector was voorzien.

Het bouwen van de geplande woontorens is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.'. Dit bestemmingsplan dat in 2010 door uw raad is vastgesteld, maakt ter plekke weliswaar woonbebouwing mogelijk (ca. 120 woningen), maar de geplande woontorens voldoen o.a. niet aan de in dat bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig.



Relevante besluitgeschiedenis

- Vaststelling Nota hoogbouw d.d. 17 juni 2003, regnr. [03.0461](#)
- Vaststelling bestemmingsplan IJzeren Vrouw d.d. 26 januari 2010, regnr. [09.1145](#)
- Aangenomen motie 'De lucht in om het woningtekort aan te pakken', d.d. [27 februari 2019](#)



- [Raadsinformatiebrief Stand van zaken bestemmingsplan Brabantbad d.d. 18 november 2021, regnr. 11120694](#)
- Besluit om niet in te stemmen met het burgerinitiatief Brabantbadlocatie d.d. 7 december 2021, regnr. [11787100](#)



Inhoud

Ligging plangebied

De te bebouwen locatie ligt in het Prins Hendrikpark, aan de oostzijde van de plas de IJzeren Vrouw. Op deze locatie bevonden zich vroeger het gemeentelijk zwembad (Brabantbad) en de sporthal Vinkenkamp. Eind Jaren '90 is deze bebouwing gesloopt en zijn de functies ondergebracht in het in die tijd gerealiseerde Sportiom. In 2010 heeft uw raad het bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt zowel woningbouw mogelijk op de voormalige HAS-locatie aan de westzijde van de plas als op de nu voorliggende Brabantbad-locatie. Op de HAS-locatie zijn inmiddels de Amazones gebouwd (3 appartementengebouwen van 44 meter hoog).

Planopzet

Voor de locatie Brabantbad werd in 2009 een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Vanwege de financiële crisis, is dit plan echter nooit tot ontwikkeling gekomen. In 2016 zijn we in goed overleg met de ontwikkelaar gestart met een nieuwe planopzet. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is minder park bebouwen en meer zicht op en door het park om daarmee tegemoet te komen aan de destijds geuite bezwaren tegen het plan. Dat heeft nu geleid tot hogere bebouwing met de kleinst mogelijke footprint. Deze footprint bedraagt op maaiveld slechts (sokkels) 765m² voor de drie torens samen. Vanaf de derde bouwlaag (woonverdieping) is dat 1500m² voor de drie woontorens samen. Dit is substantieel kleiner dan de voormalige massieve bebouwing van zwembad en sporthal (5391m²) en dan de bebouwing die het geldende bestemmingsplan toelaat (3468m²). Hieronder is dit weergegeven.



De voormalige bebouwing van het zwembad en de sporthal had een enorme footprint en was dicht bij het water gesitueerd. Daardoor werd het zicht op het water ontnomen en de wandeling 'rond de plas' geblokkeerd. Via het geldende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden verder van de plas gelegd, zodat een rondwandeling 'rond de plas' weer mogelijk is. Gezien het aantal woningen en de beperkte bouwhoogte (maximaal 25 meter) resulteert dat toch nog in een dusdanige footprint, waardoor het zicht vanaf de Van Grobbendoncklaan op het water en dwars door het park logischerwijs geblokkeerd wordt. De nieuwe planopzet heeft een zo klein mogelijke footprint in het park,



's-Hertogenbosch

houdt voldoende afstand tot het water en geeft maximaal (door)zicht op plas en park.

De bestaande kwaliteiten van het park zoals het groene en openbare karakter van het park, de beleving van het water en doorzichten naar het water toe en de rondwandeling rondom de IJzeren Vrouw blijven hierdoor behouden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt drie ronde woontorens en een half verdiepte parkeerkelder mogelijk. De woontorens variëren qua hoogte. De middelste toren is met 60 m de hoogste. De meest zuidelijke toren is de laagste met 48 m. De meest noordelijke toren heeft een hoogte van 54 m. De opbouw van de torens en een half verdiepte parkeergarage zorgen voor de gewenste openheid en doorzichten in het park. Het onderste deel van de torens bestaat uit een slankere sokkel (plint), waardoor het ruimtebeslag op maaiveld nog kleiner wordt. De half verdiepte parkeergarage wordt volledig 'groen' afgedekt en maakt als een zachte glooiing in het landschap onderdeel uit van het openbare park.



De woontorens passen binnen de mogelijkheden van de nota Hoogbouw en sluit aan bij de door uw raad op 27 februari 2019 vastgestelde motie 'De lucht in om het woningtekort aan te pakken'. Uit het ruimtelijk onderzoek dat in dat kader is uitgevoerd, blijkt dat de woontorens op deze locatie voldoen aan de criteria die de nota Hoogbouw stelt, ruimtelijk goed inpasbaar zijn en niet zorgen voor onevenredige negatieve effecten voor wat betreft bezonning en wind.

De planopzet is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij, mede naar aanleiding van de omgevingsdialogoog



(keukentafelgesprekken), rekening wordt gehouden met belangen van de (woon)omgeving en met belangen van gebruikers van het park. Er is gekozen voor een invulling met bebouwing met een zo klein mogelijke footprint in het park om doorzichten in en gebruiksmogelijkheden van het park te behouden. Om die reden wordt ook het dak van de parkeergarage 'groen' afgedekt, zodat dit onderdeel vormt van het park. Tijdens de keukentafelgesprekken in 2019 waren alle drie de torens nog 60m hoog gepland. Aangezien omwonenden vreesden dat deze hoogte bij drie volumes de kwaliteit van het park te veel zou aantasten, is het ontwerp hierop aangepast en is gekozen voor variatie in de bouwhoogte van de drie torens (60m -54m - 48m).

(woon)Programma

In de woontorens worden ca. 177 woningen gerealiseerd en het plan draagt hiermee substantieel bij aan de gemeentelijke woningbouwdoelstelling. De woningen variëren in grootte van ca. 50 m² tot circa 160 m². Daarnaast zijn er enkele grotere woningen voorzien.

In de eerste planopzet werd nog uitgegaan van een woningdifferentiatie bestaande uit 25% betaalbare woningen en 75% vrije sector woningen. In een later stadium is ingezet op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen door één toren in eigendom over te dragen aan een woningcorporatie. In onze raadsinformatiebrief d.d. 18 november 2021, regnr. [11120694](#) hebben wij u daarover al geïnformeerd. Inmiddels zijn over de invulling van het woonprogramma nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. In lijn met de Woonvisie voor de harde plancapaciteit zal in het plan een substantieel aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd:

- 25% sociale huurwoningen;
- 26% woningen in het middensegment (14% middeldure huurwoningen en 12% sociale koopwoningen).

Dat betekent dat het aandeel vrije sector woningen 49% bedraagt.

Inmiddels heeft de ontwikkelende partij ook een intentieovereenkomst gesloten met een woningcorporatie om één woontoren af te nemen en daarin sociale en middeldure huurwoningen te kunnen realiseren. Om de realisatie van de betaalbare woningen in het project te waarborgen, is dit als voorwaarde in de regels van het



(ontwerp)bestemmingsplan vastgelegd.

In de sokkels (eerste en tweede bouwlaag) komen andere functies dan wonen. Deze functies leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in de buurt en het Prins Hendrikpark. Hier worden daghoreca (maximaal 180 m²), dienstverlenende, maatschappelijke, recreatieve en/of culturele functies mogelijk gemaakt. Deze functies kunnen de verbinding tussen gebouwen en park functioneel versterken.

In bijlage 1, 2 en 3 treft u het ontwerpbestemmingsplan aan.

Omgevings- en milieuaspecten

Verder is het plan getoetst aan alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals o.a. parkeren, archeologie, geluid ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijke aanvaardbaar. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij u naar de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1).

Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het schetsontwerp van de drie woontorens is financieel getoetst. Voor de ontwikkeling tot woningbouw is een grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan van woningbouw in het betaalbare segment (koop en/of huur) en vrije sector woningen.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente maakt de locatie bouw- en woonrijp en geeft de bouwkavels tegen marktconforme grondprijzen uit. De grondexploitatie is sluitend, mede vanwege een reeds getroffen voorziening ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid hiermee in voldoende mate is aangetoond.



Omgevingsdialoog

Voorafgaande aan de start van de planologische procedure is de planopzet meerdere keren besproken met en voorgelegd aan de omgeving.

Keukentafelgesprekken

De ontwikkelende partij heeft in 2019 zogenaamde keukentafelgesprekken (7 gesprekken) gevoerd met verschillende (belangen)groepen in de wijk. Zo is er gesproken met Stichting IJzeren Vrouw, met bewoners van de Westenburgerweg, met bewoners van de Van Grobbendoncklaan, met werkgroep Graafsewijk Noord, met bewoners van de Amazones, met huurdersvereniging 't Vinkenkampke en met theehuis Bloem. In deze gesprekken zijn het proces, de huidige situatie van de wijk en het park en het schetsontwerp besproken. Het besproken schetsontwerp heeft geleid tot diverse opmerkingen en aandachtspunten. Een hoogte van 60 m werd over het algemeen te hoog bevonden. Daarnaast werden zorgen geuit over o.a. de aantasting van het park, de verkeerstoename, het aantal parkeerplaatsen en de mogelijke effecten op de omgeving (windhinder en bezonning). Naar aanleiding van de gesprekken is het plan verder verbeterd en geoptimaliseerd. Zo is de hoogte van de torens (drie torens van 60 m) aangepast naar 60 m, 54 m en 48 m. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd om de mogelijke effecten op de omgeving in beeld te brengen. De verslagen van deze keukentafelgesprekken zijn bijgevoegd (zie bijlage 4).

Vragenlijst en chatsessies

Begin 2021 hebben gemeente en ontwikkelende partij samen iedereen de mogelijkheid geboden een vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 1.737 inwoners dit gedaan. Ongeveer 370 mensen geven aan hier graag te willen wonen. Daarnaast is 2/3 van respondenten van mening dat woningbouw op deze locatie niet of op een andere wijze tot stand zou moeten komen. Veel mensen zijn bang dat de kwaliteit van het park achteruit gaat. In bijlage 5 is de volledige rapportage van de uitkomsten van deze vragenlijst opgenomen.

Naar aanleiding van de communicatie over het plan hebben daarnaast al circa 2.800 geïnteresseerden zich gemeld bij de ontwikkelende partij om in aanmerking te kunnen komen voor een woning op deze locatie.



Daarnaast zijn er in deze periode ook twee chatsessies gehouden (vanwege corona digitaal), waarbij vragen over het project gesteld konden worden aan ontwikkelaar en gemeente. Aan deze chatsessies hebben in totaal ongeveer 100 mensen meegedaan. De antwoorden op de vragen die tijdens de sessies zijn gesteld, zijn geplaatst op de webpagina van Brabantbad: [veelgestelde-vragen-brabantbad](#).

De alternatieven die door respondenten op de vragenlijst en in gevoerde gesprekken zijn aangereikt beslaan diverse varianten, waaronder geen woonbebouwing op deze locatie maar juist elders in de stad, het bouwen van uitsluitend een horecavoorziening, bouwen van laagbouw conform het geldende bestemmingsplan, 4 lagere torens i.p.v. 3 torens en bebouwing opschuiven richting Van Grobbendoncklaan.

De uitkomsten van de keukentafelgesprekken en vragenlijst/chatsessie zijn teruggekoppeld naar de omgeving. Uw raad hebben wij hierover bij brief van 21 april 2021 ook geïnformeerd.

Werkgroep Omgeving Brabantbad

Tijdens de omgevingsdialoog konden mensen zich ook aanmelden voor een werkgroep om mee te denken over de inrichting van het park. Hiervoor hebben zich 21 mensen aangemeld. Deze werkgroep is gestart en heeft al enkele keren vergaderd. De werkgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter en naast omwonenden zitten hierin ook enkele vertegenwoordigers van de ontwikkelende partij en de gemeente. Zo is er voor de inrichting van het park sprake van co-creatie.

De werkgroep heeft over de invulling van de plinten van de torens ook hun advies kunnen geven. De werkgroep was overwegend positief over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor daghoreca en dienstverlenende, maatschappelijke, culturele en recreatieve functies. Een kantoorfunctie vindt men geen toegevoegde waarde op deze plek en deze functie wordt mede daarom in het bestemmingsplan uitgesloten.

Gesprekken met vertegenwoordigers petitie



In juni van 2021 is er door omwonenden en gebruikers van het park een petitie aangeboden aan de gemeente (ondertekend door meer dan 2.000 mensen), waarin is gevraagd niet in het park te gaan bouwen. Naar aanleiding hiervan hebben gemeente en ontwikkelende partij met de vertegenwoordiging van de petitiehouders drie gesprekken gevoerd. Deze gesprekken werden gevoerd onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. Deze gesprekken zijn gestart om te onderzoeken of ideeën van de petitiehouders kunnen leiden tot een verbetering van het plan, maar niet om de gehele planontwikkeling opnieuw te beginnen. In het tweede gesprek heeft de architect van het ontwerp een nadere toelichting gegeven op de gedachten achter het plan. Door de vertegenwoordiging van de petitiehouders zijn vervolgens enkele suggesties voor mogelijke verbeteringen gegeven (binnen de kaders van het huidige plan):

1. 4 lagere torens i.p.v. 3 torens
2. Verplaatsing stallingsgarage naar locatie de speeltuin
3. Verdiepen van de stallingsgarage
4. Torens verschuiven verder van het pad langs de plas
5. Verwijderen tankstation

Deze varianten zijn beoordeeld binnen de financiële kaders en in een derde gesprek besproken (zie bijlage 6). De conclusie is dat deze varianten geen verbetering opleveren ten opzichte van het plan dat nu voorligt. Een aantal varianten zorgt juist voor meer bebouwing in en/of impact op het park (variant 1, 2 en 4). Deze varianten hebben ook overwegend negatieve effecten voor wat betreft de woonkwaliteit (o.a. hogere geluidsbelasting). Daarnaast leiden alle varianten tot hogere kosten, waarbij varianten 3 en 5 zonder meer leiden tot een economisch onhaalbaar plan. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk conclusie dat er geen overeenstemming is bereikt over de planvorming op deze locatie.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gelet op het zomerreces start de terinzagelegging in september. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het



ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt u te zijner tijd aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Brabantbad (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Brabantbad (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan (bijlagen bij de toelichting)
4. Verslagen keukentafelgesprekken (geanonimiseerd)
5. Rapportage uitkomsten vragenlijst
6. Beoordeling varianten van vertegenwoordiging van de petitiehouders



's-Hertogenbosch

Registratienummer
Raadsvergadering
Portefeuillehouder
Sector/Afdeling
Inlichtingen

14017296
4 oktober 2022
Slikker
SO/ROS
A.C.H.M. Habraken
t.habraken@s-hertogenbosch.nl
(073) 6155626

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704