

# Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Brabantbad'

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantbad', registratienummer 15842307)



## De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Brabantbad" heeft met ingang van 5 september 2022 tot en met 17 oktober 2022 ter inzage gelegen in het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet (op [www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) raadpleegbaar. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 2 september 2022.

## De ingediende zienswijzen/ ontvankelijkheid

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 16 oktober 2022. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn was verlengd tot en met maandag 17 oktober 2022.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 151 zienswijzen ingediend. Hiervan zijn 150 zienswijzen binnen de hierboven benoemde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk. Er is 1 zienswijze (van reclamant 147) buiten de termijn ingediend (ontvangen op 23 oktober 2022). Hoewel deze feitelijk te laat is ingediend, is deze toch inhoudelijk beoordeeld.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst.

In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 t/m 151. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten. Bij 2 van de 151 reclamanten zijn naam/adres niet te achterhalen.

## Samenvatting en behandeling ingediende zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Allereerst zijn een aantal algemene onderdelen van de ingekomen zienswijzen kort weergegeven en van commentaar voorzien (I. Algemene onderdelen zienswijzen). Daarna zijn de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat en voorzien van een beoordeling, waarbij mogelijk is verwezen naar het commentaar op de algemene onderdelen (II. Ingekomen zienswijzen). Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen integraal (weliswaar geanonimiseerd) als bijlage bij het raadsvoorstel zijn gevoegd. Als laatste is de algemene conclusie met betrekking tot de gegrondheid/ongegrondheid van de zienswijzen opgenomen (III. Conclusie).

## I. Algemene onderdelen zienswijzen

### 1. Planopzet

Verscheidene reclamanten hebben gereageerd op de planopzet. Met name de omvang en hoogte van de torens in relatie tot de omgeving en de locatie in het park leiden tot bezwaren. In de zienswijzen worden ook alternatieve locaties aangedragen, zoals de locatie van het huidige benzinstation (verder weg van het water), een locatie aan de Aartshertogenlaan, rondom Station Oost en de Weenerlocatie, of anderszins meer aan de randen van het park.

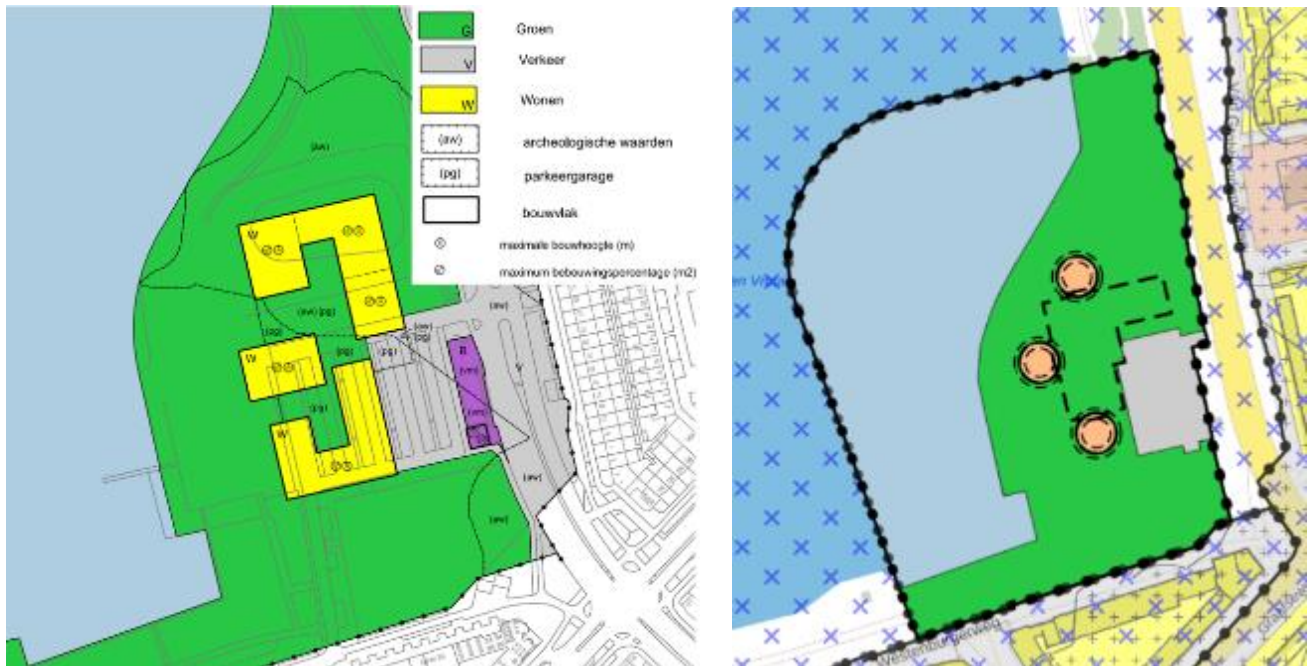
Andere genoemde bezwaren ten aanzien van de planopzet zijn:

- impact op de recreatieve mogelijkheden van het park: te hoge (recreatie)druk op het park door huidige en toekomstige bewoners en het verkleinen van het park door nieuwbouw, bomenkap, geen 'rondje door het park' meer;
- geen publieke functies in de voet van de torens vanwege overlast;
- belang van groen in steden in relatie tot opwarming van de aarde.



### Huidige bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.' maakt het planologisch mogelijk om dichte bebouwing neer te zetten in het park (zie figuur 1). De maximum bouwhoogte varieert van 13 tot en met 25 meter en het bebouwingspercentage van de gele vlakken (bestemming Wonen) is 70%, oftewel 70% van het gele vlak mag worden volgebouwd. Als gebruik wordt gemaakt van deze bouwmogelijkheden, dan wordt het open en groene karakter van het park negatiever beïnvloed dan in het geval dat uitvoering wordt gegeven aan het nieuwe plan. Het oostelijke deel van het park zou zelfs grotendeels verdwijnen, mede vanwege het grote ruimtebeslag van de voorgestelde blokken in het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe plan waarborgt de continuïteit van het park dan ook beter. Zoals in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ook is benoemd, is benutting van deze huidige planologische mogelijkheden naar huidige inzichten dan ook niet meer wenselijk.



Figuur 1 Huidige bestemmingsplan (links) en voorliggende bestemmingsplan (rechts)

### Omvang en hoogte van de bebouwing

Voor de omvang van de torens is gekeken naar de directe omgeving. Bij een grote open ruimte als de IJzeren Vrouw passen hogere accenten. Dit blijkt onder andere uit de gemeentelijke Nota Hoogbouw. In deze nota staat namelijk dat grotere ruimtelijke open vlakken in het stedelijk weefsel zoals de recreatie-/zandwinplassen bij uitstek geschikt zijn voor hogere accenten. Als voorbeeld van een locatie waar hogere accenten passend zijn, wordt zelfs expliciet de IJzeren Vrouw aangehaald. De hoogte die past bij locaties zoals de IJzeren Vrouw is maximaal 60 meter. De woontorens variëren in hoogte van 48 meter tot 60 meter. Het plan voldoet dus aan de uitgangspunten van de Nota Hoogbouw. Daarnaast is ook gezocht naar een balans met het hoogteaccent van de drie kenmerkende torens aan de overzijde van het water (de 'Amazones').

Het huidige bestemmingsplan maakt zoals aangegeven dichte bebouwing in het park mogelijk. Dit is echter niet meer wenselijk, mede vanwege de belangrijke groene en recreatieve functie van het park. Bij de stedenbouwkundige inpassing is dan ook gezocht naar een slankere vormgeving, waarbij meer in de hoogte wordt gebouwd, zodat er meer ruimte is voor de groene en recreatieve functie van het park. Bij de inpassing van het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met verschillende ruimtelijke uitgangspunten. Zo moeten 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 behouden blijven.

Doordat de halfverdiepte parkeerbak volledig wordt gedekt door groen, zal deze straks als onderdeel van het park ervaren worden. Hiermee wordt de impact van de bebouwing aanzienlijk geminimaliseerd. Door voldoende doorzichten tussen de torens te creëren, blijft het water vanuit vrijwel alle zijden zichtbaar. Ook de ronde vorm en de kleinere footprint verminderen de impact van de bebouwing op de openheid van de omgeving. Op deze manier is de bebouwing zo optimaal mogelijk



ingepast in de omgeving en is tot een ontwerp gekomen dat ook inzet op het behoud van het park als een openbaar park in de stad en het versterken van het groene karakter en het gebruik daarvan.

De bebouwing is dan ook stedenbouwkundig-landschappelijk inpasbaar en passender dan de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

#### Locatie in het park

De keuze voor de locatie in het park komt in verschillende zienswijzen terug. De groene omgeving wordt hoog gewaardeerd door de recreatieve mogelijkheden en de functie van het groen in het tegengaan van de opwarming van de aarde. De gemeente is zich hiervan bewust en onderschrijft deze waarden van het park. Het park zal zijn recreatieve functie behouden, waarbij de torens zoveel mogelijk ingepast zijn met respect voor de groene omgeving (zie hiervoor onder het kopje 'Omvang en hoogte van de torens'). Tussen de woontorens komt een halfverdiepte parkeergarage met daar bovenop een glooiend parklandschap met meerstammige struiken en wilde bloemen. Dit stuk park is voor iedereen toegankelijk, een wandeling rond de plas blijft behouden, en waar mogelijk uitgebreid. Het park loopt zo op een natuurlijke wijze langs en tussen de woontorens door. Hierdoor vindt er geen onevenredige aantasting van de waarden en kwaliteiten van het park plaats, maar ontstaat een goede synergie tussen het park en de bebouwing.

In het verleden (Brabantbad en sporthal Vinckenkamp) was het bebouwde oppervlakte op maaiveldniveau in totaal 5.391 m<sup>2</sup>. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." is het toegestaan om in totaal 3.468 m<sup>2</sup> aan oppervlakte te bebouwen (zie figuur 2). Het onderhavige bestemmingsplan is hier een verbetering van. In het voorliggende plan is de footprint een fractie van de oorspronkelijke footprint en van de volgens het vigerende bestemmingsplan toegestane footprint. Het gaat namelijk in het voorliggende plan om een oppervlakte van 765 m<sup>2</sup>. Bovendien zijn er aanzienlijke open ruimten tussen de bebouwing, zodat er in tegenstelling tot voorheen geen bebouwingswand aanwezig is of mogelijk is.



Figuur 2 Vergelijking Brabantbad en Vinckenkamp (links), stedenbouwkundig concept huidige bestemmingsplan (midden) en nieuw bestemmingsplan (rechts)

Verder wordt in verschillende zienswijzen gesteld dat de afstand tussen het water en de woontorens op grond van het voorliggende bestemmingsplan veel kleiner is dan de afstand tussen het water en de mogelijke woningbouw op grond van het huidige bestemmingsplan. In dat kader merkt de gemeente op dat de afstand tussen het water en bebouwing op maaiveld in het nieuwe bestemmingsplan minimaal 28 meter blijft (net als in het vigerende bestemmingsplan). Daardoor blijft een rondwandeling om de IJzeren Vrouw mogelijk. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komt de middelste woontoren dichterbij het water, terwijl de afstand van de noordelijke woontoren gelijk blijft en van de zuidelijke woontoren juist groter wordt (zie figuur 3).



Figuur 3 Vergelijking afstanden in meters tussen water en bebouwing. Links: nieuw bestemmingsplan, rechts: geldend bestemmingsplan

In meerdere zienswijzen is voorgesteld om de bebouwing verder weg van het water te situeren of op de plek van het benzinstation. Dat is echter niet wenselijk, aangezien dat gevolgen heeft voor de aanwezige bomen (bij verplaatsing parkeervoorziening) en aangezien het benzinstation gehandhaafd blijft. Indien de bebouwing verder weg van het water wordt gesitueerd, heeft dat (in negatieve zin) gevolgen voor het aantal te handhaven bomen. De gekozen positionering is dan ook zorgvuldig afgewogen. Hierbij heeft ook het woon- en leefklimaat in de woningen (ten aanzien van de Van Grobbendoncklaan en het benzinstation) een rol gespeeld.

Daarnaast blijft het benzinstation gehandhaafd. Op dit moment is er namelijk nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing. Aankoop van het benzinstation in het kader van het plan op deze locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinstation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren. Behoud van het benzinstation betekent ook dat voldaan moet worden aan veiligheidsafstanden. Het is dus niet mogelijk om de bebouwing veel dichtertegen het benzinstation aan te positioneren. Dat is ook niet wenselijk, omdat tussen het benzinstation en de nieuwe torens een parkeerplaats en een halfverdiepte parkeergarage gesitueerd zijn. Met de plaatsing en de gekozen compositie van de bebouwing is ook rekening gehouden met de aanwezige bomen, om zoveel mogelijk bomen te behouden, en de beleving van het park vanuit de randen van het plangebied. De manier waarop de torens ten opzichte van elkaar verspringen, zorgt voor een optimale doorkijk en sterke beleving van het park. Daarnaast is het niet wenselijk om de torens te dicht bij de omliggende woningen te situeren vanwege privacy, uitzicht en bezonning. Bij kortere afstanden tot de wijk zal nieuwbouw meer nadelige gevolgen hebben ten aanzien van de schaduwwerking en privacyaspecten. Ook zal bij kortere afstanden tot de wijk nieuwbouw ruimtelijk en functioneel gezien zich niet, of niet optimaal, voegen in de bebouwde omgeving. Bouwen te dicht bij de omliggende bebouwing zal leiden tot verstoring en aantasting van het aanzicht en karakter en beleving van de aangrenzende bebouwing.

Er zijn verschillende alternatieve locaties genoemd in de zienswijzen, zoals een locatie aan de Aartshertogenlaan, rondom Station Oost en de Weenerlocatie. De gemeente 's-Hertogenbosch moet voorzien in een groeiende woningbehoefte (zie ook verderop onder punt 3 "Woningbehoefte en – programma"). Om voor de periode tot 2030 in de woningbehoefte te kunnen voorzien, moet de harde plancapaciteit op orde blijven. Dat vraagt continu aandacht voor het doorlopen van de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures. Van belang daarbij is dat binnen de harde plancapaciteit sprake is

van diversiteit in woonmilieus. Dit om aan de verscheidenheid van woonwensen tegemoet te kunnen komen. Dat betekent dat op verschillende locaties in 's-Hertogenbosch woningbouw noodzakelijk is. Deze locatie is daar één van. Het is dus niet "of / of" maar "én / én".

In 2021 is een burgerinitiatief ingediend bij de gemeente om af te zien van het nu voorliggende plan. In dit initiatief zijn alternatieven aangedragen. De gemeenteraad heeft op 7 december 2021 besloten om niet in te stemmen met het burgerinitiatief voor de Brabantbadlocatie. Er is nadrukkelijk gekozen voor het wijzigen van de bouwmogelijkheden ten gunste van een grotere woningbouwopgave met een aanzienlijk kleinere footprint en meer behoud van het park. Op de planlocatie bevonden zich vroeger het gemeentelijk zwembad Brabant Bad en sporthal Vinkenkamp. Na relocatie van deze functies is de bebouwing gesloopt. Het voornemen bestond destijds al om op de vrijgekomen locatie woningbouw te realiseren. Bovendien ligt daar nu reeds een bouwtitel voor woningen. Met dit plan wordt zowel het woningaanbod geoptimaliseerd (er kunnen ca. 75 woningen meer worden toegevoegd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan) als de ruimtelijke kwaliteit. Met maximaal 195 woningen in een groen, maar (hoog)stedelijk woonmilieu, draagt het plan bij aan de woningbouwopgave en voorziet het in de grote behoefte van starters en doorstromers aan woningen in en nabij het centrum.

Er zijn meerdere alternatieven onderzocht en afgewogen, waarbij de effecten op het gebied van stedenbouw, landschap, impact op de omgeving, financiën en tijd zijn afgewogen. Dit betreft in ieder geval de volgende alternatieve varianten:

- 4 lagere torens (hoogte 39-51 m);
- Verplaatsen van stallingsgarage naar locatie speeltuin;
- Verdiepen van de stallingsgarage;
- Verschuiven van de woontorens verder van het pad;
- Verwijderen tankstation.

Alle genoemde alternatieven hebben per saldo een negatievere impact op de genoemde factoren in samenhang gezien dan de gekozen planvariant. Deze varianten leveren geen verbetering op 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.

#### *Impact op recreatieve mogelijkheden van het park*

De groenstructuren zullen behouden blijven en versterkt worden. Hiertoe is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, 71 van de 88 bomen blijven behouden. Uit het onderzoek blijkt dat van de 17 bomen die niet behouden kunnen worden, er 2 bomen (nr. 76 en nr. 49) kunnen worden gehandhaafd door aanvullende maatregelen te nemen (snoei van de kroon en situering parkeerplekken op maaiveld). Afgelopen jaar is boom nr. 49 echter verloren gegaan door een storm. Hiervoor zal een nieuwe boom herplant worden. Daarnaast kunnen er (van deze 17 bomen) 2 jonge bomen worden verplant. De niet te handhaven bomen (13 stuks) worden gecompenseerd door ruime aanplant van nieuwe bomen. Het groene en openbare karakter van het park blijft dan ook behouden.

Door voldoende, groene en openbaar toegankelijke, ruimte langs en tussen de bebouwing te behouden blijft ook de beleving van het water en de doorzichten naar het water toe behouden. Hierdoor blijft ook het 'rondje-om-het-park' bestaan. Het blijft dus mogelijk om een rondje rondom de IJzeren Vrouw te wandelen, de ruimte rondom de bebouwing blijft namelijk openbaar toegankelijk.

De bezonningsaspecten zijn ook in beeld gebracht (zie bijlage 2 van de plantoelichting). De bouw van de torens heeft gevolgen voor de bezonning in het park, maar de recreatieve gebruiksmogelijkheden blijven grotendeels wel behouden. Windonderzoek heeft daarnaast aangetoond dat de recreatieve gebruiksmogelijkheden behouden blijven. Het windklimaat langs het water ten gevolge van de geplande nieuwbouw zal zelfs verbeteren. Onder punt 2 'Woonklimaat omgeving' gaan we nader in op de effecten van de nieuwbouw voor bezonning en windhinder op de woonomgeving.

Het plan levert al met al geen onevenredige afbreuk op voor de recreatieve mogelijkheden en de beleefbaarheid van het park.

#### *Publieke functies in de voet*

In de plint van de woontorens worden verschillende functies mogelijk gemaakt, waaronder dienstverlenende en maatschappelijke functies. Er is gekozen voor het mogelijk maken van diverse

functies in de plint om de levendigheid te stimuleren. Door dienstverlenende en maatschappelijke functies mogelijk te maken, blijft er verbinding met het park en ontstaat er meer verbinding en meer openheid van bebouwing.

De locatie – nabij het stadscentrum – in een groene omgeving is daarbij onderscheidend ten opzichte van het meeste andere aanbod voor deze functies, waardoor dienstverlenende en maatschappelijke functies passend zijn op onderhavige locatie. Invulling van (een deel van) de ruimtes met maatschappelijke en/of culturele functies kan een meerwaarde bieden voor de omgeving, bijvoorbeeld omdat het sociale netwerken kan versterken. Daarnaast is ook daghoreca in de plint toegestaan, zoals een lunchroom, koffiezaak, broodjeszaak en ijssalon. Een dergelijke functie kan een meerwaarde vormen voor de leefbaarheid van het gebied en een verbinding tussen de bebouwing in het plangebied en de omgeving tot stand brengen. Het mogelijk maken van deze publieke functies heeft een verkeersaantrekkende werking, maar de impact hiervan is klein. Er is namelijk voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals blijkt uit paragraaf 3.3. Verkeer en parkeren in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bij het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegde parkeernotitie (bijlage 5 van de plantoelichting).

De totale maximale omvang van de niet-woonfuncties bedraagt 960 m<sup>2</sup> bvo. Gelet op de kleinschalige omvang van het programma in relatie tot de totale plancapaciteit voor de beoogde functies binnen de gemeente, is duurzame ontvricting van de voorzieningstructuur ten gevolge van leegstand uitgesloten. Zie verder ook paragraaf 4.1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan voor een uitgebreide onderbouwing van de behoefte en effecten. Al met al is de gemeente van mening dat de beoogde toegestane functies in de plint naar aard en omvang passend zijn op deze locatie.

#### *Belang van groen in steden*

Bij het opstellen van het voorliggende plan is (nog meer dan bij het bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.') rekening gehouden met het belang van groen in de stad. Zo is bij de ontwikkeling van het plan onder andere gekeken naar de visie 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig. Deze visie is in samenwerking met inwoners en partners in 2021 opgesteld o.a. met het idee dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en projecten in de stad gestimuleerd wordt om groen aan te leggen en om natuurinclusief te bouwen. Regels voor nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot thema's zoals groen, water en biodiversiteit zijn in de Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021 vastgelegd. In meerdere opzichten is bij deze ontwikkeling dan ook rekening gehouden met gevolgen die de bouw kan hebben voor de klimaatbestendigheid van de omgeving. Zoals aangegeven blijft het groene en openbare karakter beter behouden, dan op basis van de huidige bebouwingmogelijkheden. Er is meer ruimte voor groen, veel bomen blijven staan en er worden nieuwe bomen geplant. Daarnaast wordt de halfverdiepte parkeerbak volledig bedekt door het groene begroeide landschap van het park.

#### *Reactie op onderzoek BUAS*

Acht studenten van de opleiding Built Environment (internationaal) aan de Breda University of Applied Sciences hebben in 2021 een impactanalyse uitgevoerd m.b.t. het voorliggende plan. De studenten hebben het plan benaderd vanuit een andere insteek dan de afwegingen die wij als gemeente hebben gemaakt. Het stedenbouwkundig plan met de drie slanke ronde torens op sokkels is opgebouwd uit een integrale afweging van de ruimtelijke vraagstukken en specifieke eigenschappen van deze locatie. Uitgangspunt is het realiseren van meer woonprogramma (gelet op de grote woningbehoefte in 's-Hertogenbosch) op deze locatie (dan op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan) met een kleiner bebouwd oppervlak. Daardoor blijft er meer parkruimte en openheid behouden.

Projecten die in het onderzoek worden genoemd zijn projecten die vanuit een andere optiek en voor andere omgevingen zijn bedacht en tot planvorming zijn gekomen. Geschetste alternatieven sluiten ook niet aan op de gewenste ruimtelijke uitgangspunten. Het ruimtebeslag van deze alternatieven is groot vergeleken met de drie torens en er wordt geen rekening gehouden met behoud van de continuïteit van het park. Het voorliggend plan met de drie torens sluit dan ook beter aan op de gewenste ruimtelijke uitgangspunten voor de Brabantbad-locatie.

### *Tot slot*

Het voorliggende plan dient het algemeen belang. Het voorziet in de grote woningbehoefte in 's-Hertogenbosch, zorgt voor minder ruimtebeslag van het park en voor meer openheid in het gebied. De nieuwbouw kan ruimtelijk op een goede wijze worden ingepast en doet geen onaanvaardbare afbreuk aan de recreatieve functie van het park. Daarbij speelt ook een rol dat het vigerende bestemmingsplan ter plekke al forse woningbouw toestaat.

## **2. Woonklimaat omgeving**

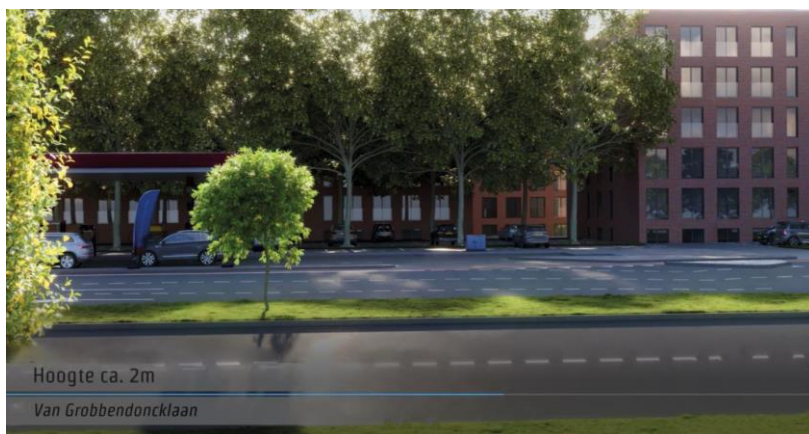
Verschillende reclamanten hebben zienswijzen naar voren gebracht die zien op het woon- en leefklimaat. In de zienswijze wordt met name ingegaan op de (mogelijke) gevolgen van het plan voor het uitzicht van omwonenden, de vrees voor privacy-aantasting, windhinder en bezonning. Deze worden hierna besproken.

In zijn algemeenheid is het volgende van belang. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente volgens vaste rechtspraak (o.a. ABR 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Daarnaast kan een blijvend recht op bijvoorbeeld onbelemmerde privacy in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (o.a. ABR 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). De afweging die de gemeente moet maken, is of het bestemmingsplan leidt tot onevenredig negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

### *Uitzicht*

Door de slanke, cilindrische vormgeving van de torens met smallere sokkel en de halfverdiepte parkeergarage wordt het uitzicht zo min mogelijk belemmerd. Daarnaast loopt de hoogte van de torens richting het water op, zodat de nabijgelegen woningen zo min mogelijk uitzichtbelemmeringen ervaren. Dit betekent niet dat er door omwonenden geen enkele vermindering van uitzicht kan worden ervaren, maar onevenredige aantasting van het uitzicht voor omwonenden is niet aan de orde.

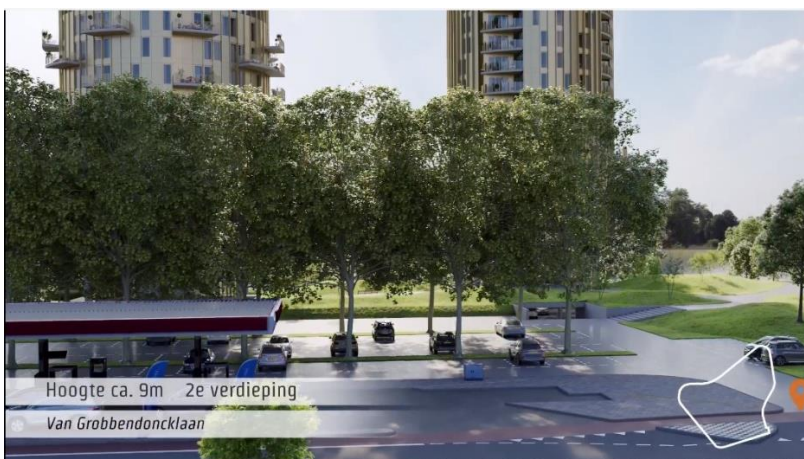
In figuur 4 en 5 is het verschil van zicht vanaf de Van Grobbendoncklaan inzichtelijk gemaakt. In figuur 4 is het zicht weergegeven vanaf de Van Grobbendoncklaan als gebruik zou worden gemaakt van de bouwmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.". In figuur 5 is het zicht weergegeven vanaf dezelfde locatie, maar dan na realisering van de drie woontorens.







*Figuur 4 Zicht vanaf de Van Grobbendoncklaan o.b.v. het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o.", boven: zicht vanaf 2m hoogte en onder: zicht vanaf 9m hoogte*



*Figuur 5 Zicht vanaf de Van Grobbendoncklaan o.b.v. het voorliggende bestemmingsplan Brabantbad, boven: zicht vanaf 2m hoogte en onder: zicht vanaf 9m hoogte*

Wanneer de aanzichten vanaf de Van Grobbendoncklaan op basis van deze opeenvolgende planologische regimes worden vergeleken, dan blijkt dat door de realisatie van het nu voorliggende plan veel meer zicht op het park en de achterliggende waterplas behouden blijft dan bij realisatie van de bouw mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit geldt dus ook voor het zicht vanuit de woningen aan de overzijde van de Van Grobbendoncklaan. Met het behoud van voldoende uitzicht voor omwonenden is in het plan dus juist sterk rekening gehouden.



### *Privacy*

Diverse omwonenden vrezen voor een privacy-aantasting door inkijk in hun woningen vanuit de woontorens. De torens worden op een afstand van circa 90 meter van de dichtstbijzijnde woning gerealiseerd. Vanaf een dergelijke afstand is inkijk in de woning niet tot nauwelijks mogelijk. Voor zover er al sprake is van enige aantasting van privacy, kan deze zeker niet als onevenredig worden beschouwd. Hierbij is mede van belang dat het hier een (hoog)stedelijke omgeving betreft. De effecten op het woon- en leefklimaat zijn in deze zin dan ook aanvaardbaar.

### *Windhinder*

Er is een windklimaatonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat er door de bebouwing op diverse plaatsen een verbetering ontstaat ten opzichte van de huidige situatie, waardoor langs het water en verder in het plangebied op meer plaatsen sprake is van een goed windklimaat voor wandelaars.

Als gevolg van de geplande begroeiing tussen de torens verbetert het windklimaat in het plangebied sterk, waardoor overwegend sprake is van een goed windklimaat voor het criterium doorlopen. Ten noorden en ten zuiden van de torens, en tussen de torens is plaatselijk nog sprake van een matig windklimaat. Door de verbetering van het windklimaat zijn ook meer plaatsen geschikt als verblijfsgebied.

Aangezien het windklimaat in een groot deel van het plangebied juist verbetert en er meer dan voldoende recreatieve ruimte met een goed windklimaat aanwezig is, wordt de nieuwe situatie vanuit windhinder aanvaardbaar geacht.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de regels van het bestemmingsplan op dit onderdeel nog een aanvulling gedaan. Er wordt een regel toegevoegd om de uitvoering van de geplande begroeiing tussen de woontorens conform het windklimaatonderzoek juridisch te borgen.

### *Bezinning*

Omwonenden vrezen ook voor de impact van de woontorens op de bezinning. In het kader van de Nota Hoogbouw dient voor de woontorens een ruimtelijk onderzoek te worden uitgevoerd. Onderdeel daarvan is het in beeld brengen van de bezonningsaspecten van het hoogbouwinitiatief op de bestaande woonomgeving. In de Nota Hoogbouw wordt als voorwaarde gesteld dat tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10° sprake is van 2 uur zon (per dag).

De schaduwwerking van de torens is in beeld gebracht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de plantoelichting. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in dit onderzoek ook de data van 19 februari en 21 november toegevoegd. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 2 van de plantoelichting.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat realisatie van de drie woontorens geen onaanvaardbare negatieve schaduwwerking voor de omgeving tot gevolg heeft. Alleen in de winterperiode (wanneer de kans op zon ook aanzienlijk kleiner is) zullen bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied vanaf 15.00 uur in de middag enige schaduw ondervinden. Aan de voorwaarde van de Nota Hoogbouw wordt voldaan.

## **3. Woonbehoefte en -programma**

In meerdere zienswijzen worden vraagtekens gezet bij de behoefte aan nieuwe woningen in de omgeving van de ontwikkellocatie. Ook worden vraagtekens gezet bij het type woningen dat is voorzien op de locatie.

Bij het ontwikkelen van het plan is reeds rekening gehouden met de woonbehoefte en het woonprogramma. Zo is in de gemeente 's-Hertogenbosch een woonbehoefte waar (nog) niet in kan worden voorzien. De vraag naar woningen is nog altijd groter dan het aanbod. Dat er op dit punt een stevige opgave ligt, blijkt ook uit de meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Volgens deze prognose moet de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch groeien van 72.990 woningen in 2020 naar 81.165 woningen in 2030, een groei van ruim 8.000 woningen. Ook daarna wordt nog een stevige groei in de woningbehoefte voorzien, die naar verwachting pas na 2035 licht gaat afvlakken. Met de Woonvisie 's-Hertogenbosch heeft de raad

een ambitieus woningbouwprogramma vastgesteld: doel is om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030.

Door maximaal 195 woningen te realiseren op deze locatie wordt bijgedragen aan het creëren van de benodigde woonruimte. Ondanks de verschillende woningbouwontwikkelingen, blijft de vraag naar woningen groot. Mede daarom heeft de gemeente besloten om de voorliggende ontwikkeling ook door te laten gaan. Met dit plan heeft een optimalisatie plaatsgevonden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, waardoor er meer woningen op dezelfde locatie mogelijk zijn terwijl de groene en recreatieve bestemming zo veel als mogelijk behouden blijft. Dit plan draagt hierdoor bij aan de woningbouwopgave en voorziet het in de grote behoefte van starters en doorstromers aan woningen in en nabij het centrum.

Zoals onder het kopje “Planopzet” al is benoemd moet, om in een groeiende woningbehoefte te kunnen voorzien, de harde plancapaciteit op orde blijven. Daarbij is het van belang dat er sprake is van een diversiteit in woonmilieus om de aan de verscheidenheid van woonwensen tegemoet te kunnen komen. Dat betekent dat op verschillende locaties in 's-Hertogenbosch woningbouw noodzakelijk is. De locatie Brabantbad is er daar één van. Het is dus niet “of / of” maar “én / én”.

In het bestuursakkoord is de ambitie op binnenstedelijk bouwen verhoogd. Voor zachte plannen wordt ingezet op 80% inbreiding en 20% uitbreiding. Deze locatie past in dit streven om meer woningen op inbreidingslocaties te realiseren.

Uit de zienswijzen blijkt ook dat men vindt dat het gebied al flink heeft bijgedragen en met Station Oost nog gaat bijdragen aan de bouwopgave. Als de nieuwbouw en potentiële woningbouw in de wijk Muntel/Vliert wordt afgezet tegen de cijfers van de gehele gemeente dan blijkt er in dit gebied geen bovenmatige woningbouw gerealiseerd dan wel gepland is.

In de wijk Muntel/Vliert zijn in de periode 2000-2022 nog geen 500 woningen gerealiseerd. Deels betreft het daarbij overigens vervangende nieuwbouw van de gesloopte woningen in Hinthamerpoort, Citadellaan en Pelssingel. De nu resterende potentiële woningbouwcapaciteit in de wijk Muntel/Vliert betreft de woningen van Brabantbad (maximaal 195 woningen) en 950 woningen aan de zuidkant van Station Oost. De overige potentiële capaciteit van circa 1000 woningen in buurt van Station 's-Hertogenbosch Oost ligt aan de noordkant van het spoor en dus buiten de wijk Muntel/Vliert.

Voor de gehele gemeente 's-Hertogenbosch gaat het om een nieuwbouw van 18.700 woningen in de periode 2000-2022. De potentiële woningbouwcapaciteit van de hele gemeente bedraagt 14.500 (tot ca. 2035) woningen. Daarmee draagt dit gebied niet bovenmatig bij aan zowel de gerealiseerde woningbouw als de geplande woningbouw.

#### *Type woningen*

Er worden verschillende typen woningen gerealiseerd. Het gaat onder andere om sociale huur (minimaal 25%), middenhuur (minimaal 14%) en betaalbare koop (minimaal 12%), maar ook om dure huur en (middel)dure koop. Doordat in de gemeente vraag is naar al deze typen woningen, wordt met deze ontwikkeling (in ieder geval gedeeltelijk) voorzien in deze vraag.

Uit het meest recente woonwensenonderzoek (2019) blijkt dat de meeste starters en doorstromers in de eigen gemeente willen blijven wonen. Het centrum en omgeving (maximaal 15 minuten loopafstand) is daarbij het meest in trek. Maar liefst 56% van de starters, 55% van de doorstromers onder de 65 jaar en 69% van de doorstromers boven de 65 jaar wil het liefst wonen in het centrum en omgeving daarvan (maximaal 15 minuten loopafstand van het centrum).

Dit plan voorziet in woningen met een gebruiksoppervlakte variërend van circa 50 m<sup>2</sup> tot circa 160 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de penthouses met een grotere oppervlakte. Deze woningen zijn, zeker gezien de locatie nabij het centrum, aantrekkelijk voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishouders.



#### 4. Verkeer en parkeren

Verschillende reclamanten maken zich zorgen om de (mogelijke) gevolgen die het plan heeft voor de verkeer- en parkeeraspecten. Zo vrezen reclamanten voor verkeersoverlast en onveilige situaties op de Van Grobbendoncklaan en vermoeden reclamanten dat de capaciteit van de omliggende wegen onvoldoende is. Hierna wordt – in aanvulling op hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan – ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten.

##### *Verkeer*

De te ontwikkelen woontorens van Brabantbad worden ontsloten via één in- en uitrit op de Van Grobbendoncklaan. Vanuit beide rijrichtingen van de Van Grobbendoncklaan kan in- en uitkomend verkeer de locatie bereiken. Daarmee is de grootste toename waarneembaar op de Van Grobbendoncklaan. De totale verkeersgeneratie van het plan is berekend op 1.490 verkeersbewegingen per etmaal. Per rijrichting komen er circa 750 motorvoertuigen per etmaal bij. Dit leidt tot een wegvakintensiteit van circa 20.000 motorvoertuigen op de Van Grobbendoncklaan. Dit is een relatief beperkte toename van 3 tot 4%. Op wegvakniveau is de invloed van de toename beperkt. De Van Grobbendoncklaan is in de bereikbaarheidsstrategie van 's-Hertogenbosch aangeduid als doorstroomas voor auto's. Daarmee ligt de focus bij dit wegvak op een goede verkeersafwikkeling. De Van Grobbendoncklaan heeft dan ook twee rijstroken per rijrichting en is ingericht op de afwikkeling van relatief hoge aantallen verkeer. De relatief beperkte verkeerstoename door het plan voor de Brabantbadlocatie kan daarom zonder problemen worden opgevangen.

Een aanvullend onderzoek naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (Van Grobbendoncklaan – Stadionlaan en Van Grobbendoncklaan - Lagelandstraat) laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is (Onderzoek verkeersafwikkeling BOS213 en BOS242 van Goudappel d.d. 6 december 2023). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het verschil in intensiteiten tussen de variant met en zonder woontorens bedraagt op beide onderzochte kruispunten minder dan 20 mvt/u in zowel de ochtend- als avondspits over alle richtingen samen. Het planverkeer wikkelt zich grotendeels in de restdag af als gevolg van de aanwezige functies. Daarnaast is het planeffect in de spitsen op beide kruispunten gedempt door het licht toenemen van de kruispuntvertraging als gevolg van de planontwikkeling. Dit leidt tot andere routekeuzes bij het doorgaand verkeer. Het planeffect wordt dus lokaal gecompenseerd.

Verder wordt in het onderzoek gesignaleerd dat in de toekomstige situatie enkele opstelvakken bij de kruisingen punt van aandacht zijn in verband met onvoldoende opstellengte ten opzichte van de geprognosticeerde wachtrijlengte. In de huidige situatie speelt dit overigens deels ook al. Het onderzoek geeft daarbij aan dat de hinder die dit in de praktijk oplevert beperkt is. Bovendien wordt de verkeerstoename in de ochtend – en avondspits in de toekomstige situatie met name veroorzaakt door de autonome groei van het verkeer en niet door het extra verkeer als gevolg van de realisatie van de woontorens.

Wat betreft de verkeersafwikkeling is daarnaast van belang dat voor de ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting op deze weg. De wijze van verkeersafwikkeling verandert hierdoor niet. Verkeer kan het plangebied vanuit beide richtingen bereiken en vice versa. Vanuit het plangebied is er voldoende opstelruimte voor het verkeer om in voorkomende gevallen te wachten tot men de Van Grobbendoncklaan op kan rijden. Voor een veilige verkeersafwikkeling is het wel noodzakelijk vanuit beide rijrichtingen uitvoegstroken op de Van Grobbendoncklaan te realiseren richting de woontorens. Hierdoor belemmert het afremmend/wachtend autoverkeer richting de woontorens niet de doorstroming voor het doorgaande verkeer op de Van Grobbendoncklaan dat geen stilstaand verkeer verwacht op die plek.

Een goede en veilige verkeersafwikkeling via de Van Grobbendoncklaan blijft daarmee geborgd.

##### *Parkeren*

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormering 2021, vastgesteld op 12 oktober 2021. Parkeren geschiedt in principe op eigen terrein. In het kader van de toets aan de Nota Parkeernormering is een parkeerberekening gemaakt.



Het plangebied is gelegen binnen zone 3: Bebouwde kom binnen de ring. Voor de binnen het plan te realiseren functies gelden de volgende parkeernormen:

1. Sociale huurwoningen: 0,7 parkeerplaats per woning
2. Woningen 40- 80m<sup>2</sup>: 1,1 parkeerplaats per woning
3. Woningen > 80m<sup>2</sup>: 1,4 parkeerplaats per woning
4. Bezoek woningen: 0,2 parkeerplaats per woning
5. Daghoreca: 5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo
6. Gezondheidscentrum: 1,9 parkeerplaats per behandelkamer (de functie gezondheidscentrum is worst case benadering voor de invulling van de plinten).

Hierbij is de maximale planinvulling (195 woningen, 180 m<sup>2</sup> daghoreca en gezondheidscentrum met 12 behandelkamers) als uitgangspunt gehanteerd. V.w.b. de woningcategorieën is uitgegaan van 25% sociale huur, conform de regels van het bestemmingsplan. Voor de overige woningen is (worst case) uitgegaan van de categorie 'woningen > 80m<sup>2</sup>'.

Bij het bestemmingsplan is een parkeerberekening gemaakt (bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan). Bij de parkeerberekening is ook dubbelgebruik meegenomen door te kijken naar de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies. Hierbij is de avond op een werkdag maatgevend. Uit deze parkeerberekening blijkt dat er 266 parkeerplaatsen nodig zijn in de worst-case situatie ('s avonds op een werkdag). Na toepassing van reductiefactoren voor wat betreft de woonfuncties (nabij station en gebruik deelauto's) en het hanteren van de juiste aanwezigheidspercentages bedraagt de parkeerbehoefte conform de parkeernormen 205 parkeerplaatsen. Hiervan kunnen er 87 gerealiseerd in de halfverdiepte parkeergarage en 118 op maaiveld. Er kunnen dus voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de parkeernotitie bij het vast te stellen bestemmingsplan. Definitieve toetsing aan de gemeentelijke parkeernota vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is in artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Uit de toelichting en bijlage 5 bij het bestemmingsplan blijkt dat het mogelijk is om aan de nota te voldoen.

Een aantal bestaande parkeerplaatsen wordt meegenomen bij de herinrichting van het parkeerterrein op maaiveld in het kader van de realisatie van de drie torens. Het parkeerterrein dat er nu ligt wordt soms gebruikt door omwonenden of bezoekers van het park. Dit zijn echter parkeerplaatsen die destijds ten behoeve van het inmiddels verdwenen zwembad en de sporthal zijn aangelegd en gebruikt. Deze parkeerplaatsen zijn dus niet aangelegd voor en nooit functioneel gekoppeld geweest aan omliggende functies, zoals het park of de omliggende wijk. Er verdwijnen dus ook geen parkeerplaatsen, die gekoppeld zijn aan de omliggende functies. Daar komt bij dat het park primair een wijkfunctie heeft. De directe omgeving heeft geen auto nodig om het park te bezoeken. Een groot deel van de huidige parkeerplaatsen kan overigens al lange tijd niet meer gebruikt worden, omdat deze parkeerplaatsen niet toegankelijk zijn (afgesloten door een hek).

## **5. Inspraak en omgevingsdialog**

Meerdere reclamanten hebben hun onvrede geuit over de gang van zaken met betrekking tot de inspraak in het totstandkomingsproces, hetgeen met de inspraak is gedaan en het feit dat niet is geluisterd naar het burgerinitiatief.

De gemeente 's-Hertogenbosch doet er alles aan om de belangen van alle betrokken burgers mee te nemen bij het maken van een besluit. In dat kader is er een omgevingsdialog gevoerd en die bestond uit: verschillende keukentafelgesprekken, een vragenlijst en chatsessies. Ook heeft de gemeente van omwonenden en gebruikers van het park een petitie ontvangen. Naar aanleiding hiervan zijn drie gesprekken gevoerd onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In deze sessies is een toelichting gegeven door de architect en zijn alternatieve voorstellen besproken die door de vertegenwoordiging van de petitiehouders gedaan zijn. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk conclusie dat er geen overeenstemming is bereikt over de planvorming op deze locatie.

Vervolgens is door omwonenden in 2021 een burgerinitiatief bij de gemeenteraad ingediend om af te zien van het nu voorliggende plan. In het burgerinitiatief zijn alternatieven aangedragen. De gemeenteraad heeft echter op 7 december 2021 besloten om niet in te stemmen met het burgerinitiatief voor de Brabantbadlocatie. Er is nadrukkelijk gekozen voor het wijzigen van de bouwmogelijkheden op de planlocatie ten gunste van een grotere woningbouwopgave met een aanzienlijk kleinere footprint en meer behoud van het park.

De gemeente heeft op basis van de verworven reacties én geformuleerde opgave besloten het plan te willen door ontwikkelen. Een belangrijke afweging hierbij is de grote woningbouwopgave waar de gemeente voor staat. Ook van belang is het geoptimaliseerde ontwerp ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, zowel qua inpassing in de omgeving als qua woningaantallen. Met een goed ontwerp in combinatie met degelijke onderzoeken is de gemeente van mening dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

## II. Ingekomen zienswijzen

- a.,b.,c. : samenvatting zienswijze  
• : *commentaar*

### Reclamant 1

- a. Reclamant geeft aan dat met de komst van de Amazones en nu met het plan Brabantbad het Prins Hendrik park verder verkleind wordt waardoor de groene voorziening qua omvang en beleving verder wordt ingeperkt. Daarbij vergroot het ook de dichtheid van het aantal mensen in het park wat ten koste gaat van recreatie en een ontspannen beleving. Reclamant zou graag zien dat het binnenstedelijk groen beschermd wordt en woningbouw/hoogbouw gestimuleerd wordt op plekken waar het niet ten koste gaat van binnenstedelijke groenparken. Reclamant verzoekt daarom om alternatieve locaties voor de woontorens te overwegen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 2

- a. Reclamant geeft aan dat er in het Prins Hendrik park, wat het enige park is in omliggende wijken, veel gebruik wordt gemaakt voor recreatie door jong, oud en verschillende groepen en dat daar juist niet gebouwd zou moeten worden. Het Prins Hendrik park is nu al een drukbezocht park en met de komst van 3 woontorens wordt het er nog drukker en de oppervlakte van het park kleiner. Reclamant wijst erop dat groene longen belangrijk zijn voor de omgeving en dat het Prins Hendrik park al veel heeft ingeleverd. Reclamant ziet graag dat het oudste en mooiste park van onze gemeente nu intact gelaten wordt.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 3

- a. Reclamant vindt de locatie van deze woningbouw een slechte keuze. Het park wordt aangetast en voor een belangrijk deel opgeofferd. Reclamant geeft als alternatief aan dat het benzinstation daar op termijn zal verdwijnen en dat dat een geschiktere plek voor een appartementencomplex zou zijn.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 4

- a. Reclamant vindt de woontorens te hoog (zelfs hoger dan de St. Jan). Deze woontorens staan in het zicht, terwijl reclamant ook al aan kijkt tegen de woontorens Amazones. Reclamant is hier juist gaan wonen vanwege het park.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*



### Reclamant 5

- a. Reclamant is teleurgesteld over de keuze om midden in een stadspark appartementencomplexen te bouwen. Juist nu groene plekken in steden zo belangrijk zijn voor biodiversiteit, afkoeling en recreatie. Het Prins Hendrik Park is uniek en heel waardevol. De geplande woontorens gaan ten koste van natuur, recreatie, ontspanning, beleving en leefbaarheid. Op slechts 750 meter afstand is al een nieuwe wijk gepland met 2100 woningen en hoogbouw. De stad moet er voor burgers zijn en niet voor investeerders. Reclamant hoopt dat de gemeenteraad zich bedenkt voordat het te laat is.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 6

- a. Reclamant benoemt dat het Prins Hendrik park nu een klein en fijn park is waar weinig van over zal blijven als hier 3 woontorens in worden gebouwd. Bouwen in het groen is niet meer van deze tijd. Bovendien moeten voor het bouwen veel bomen gekapt worden. Het bouwplan past niet in dit kleine park.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Reclamant denkt dat in de geplande nieuwbouw nu niet de mensen komen wonen die dringend op een onderkomen zitten te wachten. Ook vindt reclamant het raar dat nog niet duidelijk is hoeveel appartementen koop en huur worden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant wil dat de Westenburgerweg gesloten blijft. De extra bewoners + auto's zal verkeersoverlast geven op de toch al te drukke Van Grobbendonkiaan. Reclamant is bang dat de toegang via de Westenburgerweg in de toekomst ook gaat veranderen en doorgaande weg wordt, zodat ook daar de rust gaat verdwijnen.
- *De Westenburgerweg blijft een doodlopende weg, waardoor auto's niet via de Westenburgerweg de planlocatie kunnen bereiken. Voor het overige wordt met betrekking tot het onderdeel verkeersafwikkeling verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- d. Reclamant heeft het gevoel dat er al besloten is en niks meer tegen dit plan gedaan kan worden. Reclamant ziet deze zienswijze als laatste redmiddel om aan te geven niet in dit park te gaan bouwen.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'). Wij zijn van mening dat de impact van dit aangepaste plan acceptabel is en niet opweegt tegen het algemeen belang (het realiseren van meer woningen waarbij de ruimtelijke kwaliteit juist verbeterd door een kleinere footprint van de bebouwing) dat dit plan dient.*
- e. Reclamant is van mening dat de focus alleen ligt op het bouwen van woningen en dat geen rekening is gehouden met de kwaliteit van wonen voor de huidige bewoners. Er wordt op 750 meter afstand al een woonwijk van 2100 woningen gebouwd en dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 7

- a. Reclamant pleit voor het behoud, goed onderhoud en meer groen, struiken en bomen in het park van de IJzeren Vrouw voor nu en in de toekomst. Dit groene gebied biedt veel mogelijkheden voor mens, dier en plantengroei. Dit is een belangrijke plek voor nu en de toekomst, als wandelgebied, rustgebied, recreatiegebied, dierenpark en speelgebied. De druk op het park is nu al groot. Door



het toevoegen van 'mensenstallen' zal het park de druk niet aan kunnen. In Coronatijd is al gebleken dat het park te druk werd (o.a. door uitlaten honden en overvolle prullenbakken). Mensen hebben het park ook nodig om te kunnen ontspannen.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Reclamant vraagt zich af of dit plan weer een economisch verzetje is tussen gemeente en bouwgiiganten, die alleen maar groter kunnen denken. Reclamant pleit ervoor het project ergens anders uit te voeren.
- *Het belangrijkste voordeel van dit plan voor de gemeente is de bijdrage aan de woningvoorraad. Van economische motieven is geen sprake. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 8

- a. Reclamant is van mening dat niet gebouwd moet worden in een leefpark. Het park wordt vervuild met drie megafats wat zorgt voor verslechtering van het stadsaanzien. Zie de amazones aan de overkant. Dit belemmert ook het stadsbeeld en is een groot dorre vlakte. Het enige stuk waar je lekker kan zonnen, spelen en boekje lezen is op dat stuk, en dat wordt bevuild met woontorens, horeca en buurtcentrum.  
Flats horen in buitenwijken, niet in de tweede ring van het centrum en al helemaal niet in een park. Reclamant pleit ervoor om flats aan de rand van Den Bosch te bouwen en niet in het centrum. Hij draagt als optie aan om een grote flat te bouwen aan de Rijnstraat. Daar staan veel lege kantoorpanden en daar staat toch al een flat. Dit blokkeert geen zicht want de galerij is aan dezelfde kant van de bouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er komt veel verkeersoverlast. Er is 1 parkeerplek per bewoner, waardoor je er donder op kunt zeggen dat we mega parkeerprobleem gaan krijgen, omdat iedereen minimaal 1 maximaal 3 auto's heeft.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- c. Reclamant wijst op de rommel in het park. Het lukt de gemeente nu al niet om het park bij te houden en de vuilnisbakken te legen. Hij verwacht dat dit alleen maar erger wordt als er horeca en 150 woningen bij komen.
- *Het gedrag van mensen in openbaar gebied kan niet worden gereguleerd via het bestemmingsplan. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt uiteraard rekening gehouden met het realiseren van voorzieningen zoals vuilnisbakken. Daarnaast moet een horecaondernemer zo vaak als nodig etenswaren, verpakkingen of andere materialen die uit de inrichting (horecazaak) afkomstig zijn of voor de inrichting zijn bestemd binnen een straal van 25 meter van de inrichting verwijderen (artikel 2.13 van het Activiteitenbesluit milieubeheer). Het Activiteitenbesluit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. De 25-meter regel is echter onderdeel van de bruidsschat, waardoor de regel vanaf 1 januari 2024 automatisch in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente is komen te staan. Deze regel blijft daarmee van toepassing.*
- d. Reclamant wijst erop dat je totaal geen uitzicht meer hebt op het park, alles wordt geblokkeerd door hoogbouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- e. Reclamant snapt dat er woningen gebouwd moeten worden, maar een plan met 15% voor lage huur is veel te weinig. Dit moet minimaal 50% zijn gezien een flinke aanwas aan studenten en mensen die een inkomen onder de norm hebben.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*





### Reclamant 9

- a. Reclamant woont met veel plezier in een appartement aan de Westenburgerweg. Reclamant kijkt uit op de speeltuin en in de winter op het Prins Hendrikpark. Mocht dit plan doorgaan, dan wordt het nieuwe uitzicht de 3 te hoge torens. Reclamant prefereert dan toch het uitzicht op de natuur.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- b. Als starter schrikt reclamant daarnaast ook van het ontzettend klein percentage sociale koop- en huurwoningen. Reclamant zou graag een woning willen kopen, maar op deze manier maakt reclamant geen schijn van kans. Reclamant is daarom van mening dat het geen zin heeft om deze woontorens te bouwen, omdat alleen grootverdieners een kans maken op deze woningen, terwijl de groep die het hardst een woning nodig heeft, laagverdieners zijn.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 10

- a. Reclamant is van mening dat de bebouwing veel te veel de kwaliteit van het park negatief beïnvloed. Enerzijds door de directe aanwezigheid van grote torens midden in het natuurdeel van het park (zowel fysiek als qua zichtlijn). Anderzijds doordat hoogbouw een enorm onaangename windstroom veroorzaakt tussen de gebouwen die het parkplezier ontnemt. Directe aanwijsbare ervaring is aan de overkant bij de 3 bestaande woontorens.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- b. Reclamant kan zich voorstellen dat er bebouwing komt c.q. nodig is. En ook dat dit hoogbouw is. Echter pleit reclamant voor alternatieven:
  - Bebouwing verder af van het water, richting de weg en het tankstation.
  - Overweeg de optie om het tankstation weg te halen om ruimte te maken voor de verbouwing. Er is immers in de komende jaren minder behoefte aan fossiel tanken.De winst met deze alternatieven is dat er alsnog kwalitatief en kwantitatieve bebouwing mogelijk is. En de kwaliteit van het park zoveel mogelijk in stand gehouden wordt.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 11

- a. 3 woontorens is te veel in het park. Bovendien staat een woontoren veel te dicht bij het water. De essentie van het park wordt fundamenteel aangetast door de bouw van die torens. Daar kom bij dat ze te hoog zijn en daardoor veel te dominant worden ten opzichte van de omgeving.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Het park is nu al druk bezocht en als daar nog eens een flink aantal mensen bij komt – met honden – neemt de overlast in het park toe en is er geen sprake meer van genieten van de rust en het groen aldaar. Daar komt bij dat het benzinstation en het daarbij gelegen parkeerterreintje veel overlast veroorzaken voor de bewoners van de aanliggende woningen en appartementencomplex. Kortom: afzien van de plannen en die elders gaan realiseren waar ze beter passen.
  - *Door de realisatie van woningen en het gebruik van het parkeerterrein door de bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen komt er meer sociale controle in het gebied. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 12

- a. Reclamant woont bijna 5 jaar in Den Bosch. Variërend van kamers tot studio's. Reclamant woont nu in een studio van 30m<sup>2</sup> voor bijna 1.000 (red. euro huur). Reclamant geeft aan dat het oneerlijk te vinden dat mensen met een gangbare baan toeslagen ontvangen en genieten van een mooi groot huis/appartement voor maar 600/700 per maand. Zelf werkt reclamant dagelijks, maar komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning omdat zijn inkomen te hoog is. Reclamant zou graag verhuizen naar een iets groter appartement met een balkon of een kleine tuin, maar kan zich een bedrag van 1.200/1.300/1.400 huur niet veroorloven. Reclamant roept op om een plan op



te stellen gericht op passende en fatsoenlijke leefomstandigheden voor jonge professionals, zodat er meer mogelijkheden zijn om eenvoudiger een huurwoning te vinden voor een schappelijke prijs.

- *Hoewel de reactie begrijpelijk is, heeft deze geen betrekking op dit specifieke plan. De gemeente wil voorzien in de woonwensen en mogelijkheden van alle inwoners en heeft daarom woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie 's-Hertogenbosch. Deze is door de gemeenteraad op 9 juni 2020 vastgesteld. Binnen deze opgave gaat extra aandacht uit naar starters en (lage) middeninkomens. We zetten in op het realiseren van divers en passend woningaanbod, met nadruk op de toenemende groep 1 en 2 persoonshuishoudens. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en – programma'.*

#### **Reclamant 13**

- a. Door drie woontorens in het park te plaatsen wordt het park kleiner. Een deel van het park wordt woonwijk. Dagelijks lopen vele mensen een rondje door het park. Door de drie woontorens kun je niet meer een rondje door park wandelen. Je wandelt dan deels door een woonwijk. Momenteel wordt het park gebruikt door de bewoners rondom het park voor recreatie en ontspanning (sporten, sleeën, bootcamp, relaxen, bbq, enz.). Als er drie woontorens komen, dan kan dat deel van het park niet mee gebruikt worden waarvoor het bedoeld is. Niemand gaat tussen die woontorens in zitten recreëren. Tussen de drie Amazone torens (die buiten het park staan) zit niemand te recreëren, omdat het gewoonweg niet fijn is om tussen drie torens in te zitten. Nu is het gezellig druk in het park. Als er door de torens meer bewoners bij komen en het park kleiner wordt, raakt dit uit balans. Drie torens in het park is gewoon een slecht idee. Zeker in deze tijd van verduurzamen. Het park is niet van burgemeester en wethouders. Het park is van de bewoners!!! Reclamant hoopt dat degenen die hierover gaan beslissen het benaderen alsof ze zelf een bewoner zijn die rondom het park woont.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 14**

- a. Reclamant geeft aan geheel akkoord te zijn met het plan.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 15**

- a. Reclamant heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. Het ziet er goed uit en het park heeft hier weinig van te lijden.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 16**

- a. Hoogbouw in een park is per definitie geen goed idee. Gelieve een andere locatie in Den Bosch te kiezen voor hoogbouwprojecten. Het Prins Hendrikpark is een klein park waar nu al de max is bereikt als het gaat om de recreatieve functies. Reclamant geeft aan alweer 25 jaar aan het park te wonen en te spreken uit eigen ervaring. Reclamant adviseert te kiezen voor de maximale toegestane hoogte van het huidige bestemmingsplan namelijk 25 meter en alleen sociale woningbouw in beperkte aantallen zodat iedereen die rondom het park woont ervan kan blijven genieten. Kies er niet voor om grote aantallen bewoners in hoge torens te proppen in een klein park.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 17**

- a. De drie geplande torens passen in zijn geheel niet in het park de IJzeren Vrouw/Prins Hendrikpark. Ronde torens zien er vanuit ieder zichtpunt hetzelfde uit. Drie saaie beschuitbussen van verschillende hoogten. Dit in tegenstelling tot de drie Amazones die zo zijn ontworpen dat ze er vanuit ieder zichtpunt anders uitzien. Soms heel iel en dan weer robuust. Reclamant is het niet eens met de visie van de architect over het ontwerp van de woontorens. Er is geen sprake van enige visuele aansluiting met de Amazones. Verder geeft reclamant aan dat de visuele ruimte die deze beschuitbussen innemen vele malen groter zijn dan alleen het grondoppervlak. Van 'parkverbetering' is, godbetert, geen sprake. Het plan Brabantbad is geen goed plan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Hoeveel van de 2.800 belangstellenden voor een woning in deze torens heeft momenteel geen woning en hebben als het ware te maken met echte woningnood?
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 18**

- a. Bomen en groen geven verkoeling in een stadscentrum. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Het verminderen/weghalen van groen in de binnenstad is gezien de klimaatverandering geen verstandige keuze.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Daarnaast is de hoogbouw tot 60 meter in het park te overheersend en zal (net zoals bij de Amazones het geval is) tot een windtunnel leiden. Waardoor het op die locatie niet meer aangenaam wandelen en recreëren is. Deze plek is in 's-Hertogenbosch te uniek en bijzonder dat het te kostbaar is om op te geven aan woningbouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Er is behoefte aan extra betaalbare woningen in 's-Hertogenbosch. Gezien de huidige prijsinflatie, het tekort aan bouw materiaal en bouwvakkers en de locatie van de woningen, gaan de woningen in deze woontorens maar voor een zeer selecte groep mensen betaalbaar zijn.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 19**

- a. Reclamant geeft aan te snappen dat er meer woningen moeten komen, maar reclamant vindt het ontwerp van de torens ouderwets, achterhaald en niet van deze tijd. Het aanzien van de schoonheid van het park wordt aangetast door de strakke kilheid van het ontwerp: terug naar de tekentafel! Reclamant heeft twee referentiebeelden aangereikt van een 'parkwaardig' ontwerp, rekening houdend met de omgeving en de verbetering van de luchtkwaliteit van de stad. Moderne torens die het park verfraaien.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 20**

- a. Waarom luistert de gemeente niet naar de 1737 ondertekenaars van de enquête (75% tegen), de 2400 petitie-ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief?
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- b. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Het park kleiner maken door erin te bouwen gaat tegen alle duurzaamheidsdoelstellingen in. Ook vanwege het intensieve gebruik van het park is het onwenselijk om het park te verkleinen. Het is al veel kleiner door bouw rond het park en aanleg van de Van Grobbendoncklaan. De druk op de wijk en park wordt nog groter omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2020 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. Station oost). Maak het park daarom juist groter! Haal het Essostation weg en geef ruimte aan meer groen, sportcircuits en spelen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- c. Hoogbouw tot 60 meter hoort absoluut niet in een park omdat het te overheersend is en de sociale cohesie aantast.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- d. Het aantal geplande parkeerplaatsen is onvoldoende (onder de norm) en leidt tot zware overlast in de buurt.
- *Het aantal geplande parkeerplaatsen voldoet aan de norm, zie hiervoor het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- e. Hoge torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar wordt.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' onder punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- f. Zijn alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan en actueel (stikstof, archeologie, bomen, bodem, water, milieu, riolering, verkeer, zon en wind, geluid et cetera)?
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets. In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing. Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaai, indirecte hinder, railverkeerslawaaai, industrielawaaai en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaai is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*
- g. Er is niets bekend over de bouwperiode: toegankelijkheid, geluid, stikstof, fijnstof?
- *Het bestemmingsplan dat nu voorligt, regelt niet de feitelijke uitvoering, maar maakt de bouw van de woontorens planologisch mogelijk. De uitvoering daarvan moet evenwel uitvoerbaar zijn. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zal voor de bouw van de woontorens een omgevingsvergunning worden verleend en zal duidelijkheid ontstaan over de bouwperiode en de exacte wijze waarop de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en de bouwplaats wordt ingericht. Ten aanzien van de effecten op het gebied van stikstofdepositie is een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierin is een inschatting gemaakt van de bouwperiode, de inzet van materieel, etc. Er is voldoende ruimte op de bouwplaats aanwezig om onevenredige overlast voor de omgeving te kunnen voorkomen. Knelpunten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn in dit opzicht niet te verwachten.*



### Reclamant 21

- a. Reclamant verzoekt tot behoud van de autoluwe Westenburgerweg om de rust van het park te waarborgen.
  - *De Westenburgerweg blijft een doodlopende weg, waardoor auto's niet via de Westenburgerweg de planlocatie kunnen bereiken. Voor het overige wordt met betrekking tot het onderdeel verkeersafwikkeling verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- b. Ontsluiting van het Brabantbad dient bij voorkeur te gebeuren aan de Van Grobbendoncklaan, met eventueel extra maatregelen om de verkeersveiligheid van die laan te verbeteren: momenteel is de Van Grobbendoncklaan een lange racebaan, voor oplossingen valt bijvoorbeeld te denken aan een rotonde halverwege de laan met toegang tot de Brabantbad torens.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

### Reclamant 22

- a. De parkfunctie wordt aangetast, want hoogbouw in een park is alles overheersend en recreatie (zoals picknick) naast hoge torens is zeer aantrekkelijk. Doordat de benzinepomp op termijn overbodig zal worden, kan er op die plek aan de straat worden gebouwd (en hoeft niet hoog te zijn).
  - *Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Commercie in de onderste lagen van de torens tast de parkfunctie aan, want commercie trekt verkeer aan dat niet voor het park komt en zorgt voor parkeeroverlast.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- c. Doordat de wind tussen de gebouwen zwaar wordt onderschat is een aangenaam verblijf in de buurt van de torens onmogelijk (ervaring van de Amazones, het waait er altijd!).
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*

### Reclamant 23

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 24

- a. Reclamant is tegen hoogbouw in het park, de bouwvolumes passen niet bij de al toegevoegde woningen aan de Westenburgerweg, en de geplande extra woningen bij station oost. Het park moet behouden blijven, de visie op het rondje park van de architect is een blamage. Het is voorspelbaar dat met de komst van de hoogbouw, de benzinepomp op de hoek en het verlies van de open ruimte langs het pad en de vrije zichtlijnen, deze hoek van het park zijn karakter verliest, geen prettige verblijfsruimte meer zal zijn en navenant zal aftakelen. De gemeente dient zorg te dragen voor de kwaliteit van openbaar groen, maar dit college lijkt enkel potentiële bouwlocaties te zien. Houd hiermee op!
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



### Reclamant 25

- a. Reclamant geeft dat hoogbouw tot 60 meter absoluut niet in een park hoort, omdat het te overheersend is en de sociale cohesie aantast. Het park fungeert momenteel als recreatie- en sportgelegenheid voor veel mensen uit de omliggende wijken. Juist deze mensen, die over het algemeen geen hoge inkomens hebben, zijn op het park aangewezen om te ontspannen, te sporten of te recreëren. Het bruikbare park mag niet nog kleiner worden. Het is al veel kleiner door bouw rond het park en aanleg van de Van Grobbendoncklaan. Haal het Esso station weg, of verplaats het, en maak ruimte voor meer groen, sportcircuits en spelen. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling. Het prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Reclamant pleit voor niet bouwen aan het water, bebouwing op te schuiven naar de weg en behoud van vrij zicht (minimaal 50m).
  - Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.
- b. De privacy van de bewoners aan de Westenburgerweg komt in het geding. De geplande hoge flats kijken uit op, en in de woningen aan de Westenburgerweg.
  - Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving'.
- c. De druk op de wijk en park wordt veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. 'De Kruiswissel').
  - Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en -programma'.
- d. Extra bewoners (en hun bezoekers) geeft veel extra verkeer en leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties op de Van Grobbendoncklaan e.o.. Het aantal geplande parkeerplaatsen is onvoldoende (onder de norm) en leidt tot zware overlast in de buurt.
  - Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.
- e. Hoge torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
  - Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.
- f. Er is niets bekend over de bouwperiode: toegankelijkheid, hoe lang is de bouwtijd, bouwroute, geluidsoverlast, stikstof, fijnstof?
  - Het bestemmingsplan dat nu voorligt, regelt niet de feitelijke uitvoering, maar maakt de bouw van de woontorens planologisch mogelijk. De uitvoering daarvan moet evenwel uitvoerbaar zijn. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zal voor de bouw van de woontorens een omgevingsvergunning worden verleend en zal duidelijkheid ontstaan over de bouwperiode en de exacte wijze waarop de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en de bouwplaats wordt ingericht. Ten aanzien van de effecten op het gebied van stikstofdepositie is een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierin is een inschatting gemaakt van de bouwperiode, de inzet van materieel, etc. Er is voldoende ruimte op de bouwplaats aanwezig om onevenredige overlast voor de omgeving te kunnen voorkomen. Knelpunten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn in dit opzicht niet te verwachten.

### Reclamant 26

- a. De locatie Brabantbad aan de IJzeren vrouw is volkomen ongeschikt voor de hoogbouwplannen en wijken daarnaast nog te veel af van het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2010. De gemeente heeft een (morele) verplichting om haar inwoners ruimte te bieden om buiten te kunnen recreëren. Zeker een gemeente die zich graag als 'groene' gemeente in het verleden heeft trachten te presenteren. Hoogbouw van 50 en 60 meter hoort absoluut niet midden in een park omdat het te overheersend is en niet in de laagbouw-omgeving past. De menselijke maat komt hierdoor in gevaar. Door de bouw wordt daardoor ook het deel om te recreëren kleiner en komen er meer mensen die er van gebruik gaan maken. De druk op het park is al toegenomen en zal nog



verder toenemen door geplande bouw bij station Oost. En er is al veel te weinig groen binnen de gemeente.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Het is daarnaast volkomen onbegrijpelijk dat de gemeenteraad zwicht voor gedane beloftes in het verleden aan de projectontwikkelaar en daarbij volledig voorbijgaat aan de wensen van omwonenden en de duizenden ondertekenaars van de petitie en het Burgerinitiatief. En ook het gesprek niet aangaat, anders dan kunnen meedenken hoe de 'plint' van de hoogbouw eruit zou komen te zien. Alsof dat een keuze is. Daarmee wordt de eigen inwoner geschoffeerd op een ernstige en bestuurlijk onwaardige wijze.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- c. Reclamant verzoekt om alternatieve locaties te overwegen, zoals rondom station oost, de Kop van Zuid, de Brabanthallen, Poeldonk of Vlijmenseweg. Eventueel kan het plan uit 2010 enige verlichting bieden in de vraag naar betaalbare woningen door aan de randen van het gebied Brabantbad, waar nu het Esso-station en een ongebruikte parkeerplaats ligt, te bouwen met een hoogte van 5 of 6. Dat past tenminste beter bij de omgeving.
  - *Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

## **Reclamant 27**

- a. In het kader van de klimaatverandering is het van belang dat steden vergroenen en het Prins Hendrikpark is daarbij een belangrijk groen gebied in onze stad. Daarom zou er niet in de huidige groene zone van het park gebouwd moeten worden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Daarnaast wordt het park intensief gebruikt als recreatieruimte en zal de hoogte van de gebouwen leiden tot windoverlast voor de vele recreanten die nu gebruik maken van het park (o.a. door het lopen van een 'rondje park').
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Reclamant vindt dat bij bestemmingsplannen naar de langere termijn moet worden gekeken. In het kader van de transitie naar elektrische auto's die de komende jaren alleen maar versneld zal worden, ziet reclamant geen enkele noodzaak voor een tankstation op deze locatie in de stad. Dus als er dan toch woningbouw noodzakelijk is, vindt reclamant dat de raad hiervoor gebruik moet maken van de locatie van het huidige Esso tankstation aan de Van Grobbendoncklaan.
  - *Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- d. Reclamant vindt het tevens betreurenswaardig dat de raad niets doet met de enquête, petitie en het burgerinitiatief over dit onderwerp. Dit geeft reclamant niet het gevoel dat de gemeente dicht bij de mensen in haar gemeente staat, noch actief over thema's in de stad in dialoog wil.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving*



zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.

### Reclamant 28

- a. Reclamant voelt zich voor de gek gehouden en heeft niet het gevoel dat er inspraak mogelijk is. Reclamant voelt zich totaal niet gehoord en is teleurgesteld in de bestuurders. De raad doet niets met alle tegengeluiden die er zijn en actief zijn geuit middels onder meer de enquête, petitie en het burgerinitiatief over de bouw.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- b. Het nieuws staat vol van schok en afschuw, radeloosheid over de klimaatverandering en ondertussen wordt een park volgebouwd. Weg groen, weg zon, weg gras, weg bomen, weg open ruimte. Dit park, een van de oudste en ook weinige parken in Den Bosch, moet behouden blijven, aangezien mensen hier volop genieten door te sporten, wandelen, picknicken, spelen, voetballen, barbecueën en samen zijn. Natuurlijk is er woningnood, maar reclamant vindt dat er echt verstandigere plekken zijn om te bouwen dan midden in een drukbezocht park, een van de weinige grote groene harten in onze prachtige stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Daar de bouw van 3 enorme woontorens zal er flinke wind ontstaan.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- d. Met deze enorme woontorens wordt de verkeersdruk op de Van Grobbendoncklaan alleen nog maar verder vergroot, nu al een van de meest drukke en vervuilende straten in Den Bosch, nota bene midden in een woonwijk.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

### Reclamant 29

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 30

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken





het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **Reclamant 31**

- a. Reclamant wil het park beschermen. Het bruikbare park mag niet kleiner worden. Het veranderende klimaat vraagt ook om vergroening en verkoeling. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Dagelijks zowel zomer, winter, herfst en lente genieten mensen van alle leeftijden van het park om te ontspannen door te sporten, relaxen, samenkomen, lopen etc.. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. Reclamant verwijst ook naar de resultaten van de participatie in het kader van de omgevingsvisie, waaruit blijkt dat maar liefst 52% van de mensen in de Vliert en 44% van de mensen in de Muntel het park als favoriete plek aangeeft. Dit geeft aan hoe groot het belang van het huidige park is. Reclamant pleit ervoor om niet te bouwen bij het water, te zorgen voor voldoende ruimte voor eenieder om te relaxen, geen hoogbouw tot 60 meter (omdat het te overheersend is) en het Esso benzinstation weg te halen en ruimte te maken voor meer groen, sportcircuits en spelen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **Reclamant 32**

- a. Reclamant wil geen woontorens in het park en wil het park behouden. Hij is opgegroeid in het park en besteedt er nog altijd vaak tijd. Op de exacte plekken van de torens zitten altijd mensen te ontspannen. Deze torens zullen ervoor zorgen dat de generatie 20 tot 40 niet meer aan de oostkant gaat zitten. Heel de Aawijk, Zuid en Kruiskamp mag wat reclamant betreft vol worden gebouwd met hoogbouw, maar niet in dit park, het centrum van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. De woontorens voegen ook nagenoeg niks toe aan het woningtekort.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **Reclamant 33**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*



#### Reclamant 34

- a. Reclamant is niet per definitie tegen bouwen rondom de IJzeren Vrouw. Hij begrijpt de noodzaak om (betaalbare) woningen te bouwen. Wel worden in het nu voorliggende plan totaal verkeerde keuzen gemaakt vanwege de volgende redenen:
- Er wordt veel te dicht op het water gebouwd. Er is voldoende ruimte rondom de parkeerplaats en het tankstation om woningen/hoogbouw te plaatsen. Reclamant stelt voor om de torens te verplaatsen richting de Van Grobbendoncklaan.
  - Het weinige groen wat er nog is in de stad verdwijnt. Gezien de druk die ontstaat op het park vanwege intensief gebruik en extra woningen die gaan komen rondom station Den Bosch-Oost, is het noodzakelijk om de groene ruimten te behouden en niet verder in te perken. Door 25 meter van het water, in het park te bouwen wordt het startsein gegeven om natuur verder in te krimpen en meer (woning)bouw toe te staan ten koste van het groene karakter van het park.
  - Hoogbouw tot 60 meter hoort absoluut niet thuis in een park omdat het overheersend is, niet op de menselijke maat is en de sociale cohesie van de wijk aantast. Het 'rondje park' wordt aangetast en het zorgt voor onbruikbare stukken recreatiegebied tussen/achter de torens door schaduw- en windwerking.
  - Het vrije zicht in het park wordt extreem aangetast door de woontorens waardoor de open indruk van het park vernietigd wordt. Op de plek waar de torens gepland zijn is nu nog als enige een echt open plek met de langste zonuren per dag en uitkijk op het water. Door de torens naar achter te plaatsen voorkom je dit verlies.
  - Het huidige plan heeft een te grote, blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch wat maatschappelijk gezien onacceptabel is.
- Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.
- b. De bouw van de drie woontorens heeft effect op de waarde van bestaande woningen rondom het park.
- De torens worden op een afstand van minimaal 90 meter van de dichtstbijzijnde woning gerealiseerd. Vanaf een dergelijke afstand is inkijk in de woning niet mogelijk. Momenteel is op de betreffende locatie al woningbouw toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2010 en is er daarmee reeds geen vrij uitzicht. De huidige torens worden bovendien smaller dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt, waardoor er grotere doorzichten langs de torens ontstaan. Als er ten gevolge van de aanpassingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een waardevermindering ontstaat, kan men mogelijk recht hebben op planschadevergoeding (vanaf 1 januari 2024 wordt dit onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd). Mocht u van mening zijn hier aanspraak op te maken, dan kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan hiertoe een aanvraag indienen bij de gemeente (het college van B&W). Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.
- c. Gezien de verschillende burgerinitiatieven (de 1737 ondertekenaars van de enquête, de 2400 petitie-ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief) is het duidelijk dat dit een thema is dat breed leeft binnen de samenleving. Er is veel weerstand bij buurtbewoners en gebruikers van het park. Het is daarom belangrijk om in samenspraak een plan te maken waarin (buurt)bewoners zich kunnen vinden.
- Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.



- d. Reclamant geeft aan dat, indien het economisch onrealistisch blijkt om de torens te verplaatsen (verder van het water af), hij tegen elke vorm van bouwen in de open, groene ruimten van het park is. Hij sluit zich dan volledig aan bij de zienswijze ingediend door de Stichting IJzeren Vrouw. Mocht dit plan worden doorgezet voelt reclamant zich genoodzaakt te onderzoeken welke andere mogelijkheden er zijn om het huidige plan geen doorgang te laten vinden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar bij zienswijze 85.*

#### **Reclamant 35**

- a. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan Brabantbad een eerste plan is in een reeks van plannen. Hervensebaan en station Oost volgen snel. De realisatie van deze plannen leidt tot de toename van een groot aantal bewoners. Eveneens wordt de transferiumfunctie uitgebreid en geoptimaliseerd. Zowel de verkeersbewegingen van de bewoners, en hun gasten alsook de bezoekers van het centrum die in het transferium parkeren, geven een toename van de verkeersdruk op de Graafsebaan richting de aansluiting op de A2 en de A59. De toename van verkeersoverlast en de verslechtering van de luchtkwaliteit voor percelen gelegen aan de Graafsebaan ter hoogte van de Heijmanskantoren vereisen maatregelen. Reclamant vraagt op welke wijze hier in dit plan rekening mee is gehouden, dan wel rekening mee wordt gehouden in de komende plannen.
- *Voor de andere plannen zal te zijner tijd een separate procedure gevolgd worden. In die procedures zal de haalbaarheid van de plannen aangetoond moeten worden, waarbij de mogelijkheden van het onderhavige plan betrokken moeten worden. Ook in deze procedures staan weer de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden van zienswijzen en beroep open. In het kader van dit bestemmingsplan zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd om de effecten van het plan op de omgeving te beoordelen. Ook luchtkwaliteit en effecten van de verkeerstoename zijn beoordeeld (zie respectievelijk paragraaf 5.8 en paragraaf 3.3 van de plantoelichting en het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'). Hieruit blijkt dat het plan geen onevenredig nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit en de verkeersoverlast rondom het plangebied heeft. De locatie Graafsebaan is hemelsbreed gelegen op ruim 2,5 km afstand van het plangebied en het plan heeft hier dus ook geen onaanvaardbare effecten op. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet', punt 2 'Woonklimaat omgeving' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

#### **Reclamant 36**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 37**

- a. Reclamant heeft het gevoel dat er van hogerhand al een beslissing is genomen en dat deze doorgedrukt wordt. Er is weinig ruimte voor dialoog. Het voelt alsof er naar één oplossing gepraat wordt en dat alle inspraak slechts nog formaliteit is om aan de regels te voldoen. Er zijn uitnodigingen geweest om in denktanks mee te denken over de details, maar daarmee geef je indirect aan akkoord te gaan met het plan van de torens. Dat voelde niet als een optie. Reclamant spreekt hoop uit dat er echt naar de zienswijzen geluisterd wordt en dat ze in overweging worden genomen.



- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inpraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- b. Er is een woningtekort en het is duidelijk dat er creatief naar oplossingen moet worden gezocht. Reclamant kan echter niet geloven dat locatie Brabantbad de enige oplossing is. Door op deze locatie zoveel woningen te bouwen gaat er meer stuk dan dat er gewonnen wordt. De torens zijn hoog en passen qua menselijke maat niet op die locatie. Bouw van de woontorens zou het park kleiner maken en de druk op het park juist groter: meer mensen voor minder park. Dit terwijl parken juist zo belangrijk zijn voor het welzijn van de inwoners van de stad. Ook voor reclamant zelf (en de burens) is het park erg belangrijk voor het welzijn (wandelen, bijkletsen met vrienden, genieten van de rust en het groen).
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Er ontstaat meer wind en meer schaduw op die plek in het park, waardoor het minder aangenaam zal zijn om daar te zijn. Ook de privacy wordt aangetast. Als je daar loopt heb je de ogen van de omwonenden op je. Dat geeft een heel andere beleving dan wanneer je daar nu een rondje loopt.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- d. De verkeersdruk wordt groter. De druk op de Westenburgerweg wordt groter. De woonbeleving gaat daar achteruit.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- e. Het oude Brabantbad was een recreatieve bestemming. Momenteel wordt de locatie ook recreatief gebruikt, voor ontspanning, sport en spel. Laat de bestemming recreatief blijven, kleinschalig, verander het bestemmingsplan niet.
  - *Momenteel is op de betreffende locatie al woningbouw toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2010 en is er daarmee reeds geen vrij uitzicht. De huidige torens worden bovendien smaller dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt, waardoor er grotere doorzichten langs de torens ontstaan en er meer recreatieve mogelijkheden blijven. Zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### **Reclamant 38**

- a. Het plan om in een drukbezocht recreatiepark, bedoeld voor de bewoners rondom het park om hier te wandelen, te zitten, sporten en met elkaar in gesprek te gaan, appartementen te bouwen is geen goede beslissing. Het verpest het aanzien van het park, beperkt de mogelijkheden en verpest ook het uitzicht van veel bewoners die aan het park wonen. Reclamant geeft aan dat beter is om het tankstation en de daarachter gelegen parkeerplaatsen te benutten voor het bouwen van woningen en het Prins Hendrik park intact te laten.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### **Reclamant 39**

- a. Reclamant is van mening dat de mooie slanke hoogbouw een perfecte invulling en een aanwinst voor het park is.
  - *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### **Reclamant 40**

- a. Reclamant geeft aan dat steeds wordt gesproken over slanke torens met weinig grondbelasting qua oppervlak t.o.v. het eerdere plan uit begin jaren 2000 en geeft aan dat steeds wordt vergeten te melden dat de 110 parkeerplaatsen ook gewoon grondoppervlak in beslag nemen, deels op de



plek waar nu groen is en recreatie plaatsvindt. Dus de impact op de huidige situatie qua ontnemen van huidige recreatieruimte is veel groter dan dat men steeds beweert.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. In het vigerende bestemmingsplan uit 2010 is een deel van het huidige parkeerterrein ook intact gelaten en bestemd als 'Verkeer', net als in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast komen de parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein en niet op een deel wat nu als groen ingericht is.*
- b. Met dit plan ontnemen je ca. 50% van de recreatieve mogelijkheden in het Prins Hendrik Park in die hoek. Laat het geen tweede Amazones gebied worden waar op het terrein om de torens (bedoeld als groene zone) geen enkele activiteit plaatsvindt. Er dienen geen woningen gebouwd worden ten koste van deze groene plek. Woningen bouwen kan prima bij station oost.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 41**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 42**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 43**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*



#### Reclamant 44

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Laten we meer burgers woonruimte aanbieden en niet het belang dienen van de rijkste aan de rand van dit park.
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil woonruimte voor ons allen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### Reclamant 45

- a. Reclamant begrijpt de woningnood, maar begrijpt niet waarom het enige park in de stad Den Bosch gebruikt wordt om drie torens te bouwen. Reclamant geeft aan om het dan bij één toren te houden. De natuur is al zo schaars en bij de IJzeren Vrouw wordt het door zoveel mensen gebruikt. Deze kostbare ruimte is waardevol om te behouden en mag niet aan zoveel woningen ten onder gaan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### Reclamant 46

- a. Reclamant geeft aan dit een klassiek voorbeeld te vinden, hoe je een besluit afdwingt, zodanig dat gedupeerden en tegenstanders zich als eervol medebeslisser voelen. Reclamant vindt dat de bedenkers, de besluitvoerders en de uitvoerders zich kapot moeten schamen een stad de vernieling in te helpen. Zo een park, met zijn locatie, het is een unicum, dat moet je conserveren, niet te grabbel gooien.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*

#### Reclamant 47

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*



#### Reclamant 48

- a. Reclamant is van mening dat in 2022 geen 'oud' plan van 10-20 jaar geleden moet worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat er bomen gekapt moeten worden en er 3 hoge torens worden gebouwd in een klein park. Bouwen in 2022 mag niet ten koste gaan van groen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### Reclamant 49

- a. Reclamant is zeer positief over het plan en zou daar heel graag gaan wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### Reclamant 50

- a. Reclamant is van mening dat het ontwerp van de woontorens (hoge glimmende ronde woontorens) niet past in en geen verbinding maakt met de groene omgeving. Het is een afstotelijk fantasieloos ontwerp. Deze architectuur hoort eerder thuis in de omgeving van een industrieel gebied of langs een rondweg dan in een woonwijk.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.*
- b. De locatie voor het ontwerp is helemaal verkeerd gekozen, omdat er zo een grote hap uit het bijzondere park wordt genomen. Door de woontorens op deze locatie, op de picknickweide aan de rand van het water, te plaatsen wordt het een aantasting van het 'buitengevoel' voor recreanten in het park. Het park wordt daarmee de achtertuin van de bewoners in de torens. Niet alleen de directe plek, maar ook de schaduw die dit gaat veroorzaken is een aantasting van de vrijheid en recreatiegenot van anderen.  
Reclamant vraagt om breder te kijken dan de beperkte ruimte van het park en om het wonen in de nabijheid van het park te intensiveren (rond station oost bijvoorbeeld), zodat het park ook voor nieuwe bewoners een prachtig recreatiegebied blijft.  
Mocht er dan toch nog gebouwd moeten worden in het park, beperk dit dan tot de hoeken en randen (bv. op het terrein van de speeltuin of in de hoek achter het hertenkamp), met een ontwerp dat beter aansluit bij de ruimtelijke en groene beleving van mensen en de uitstraling van het park versterkt i.p.v. daar afbreuk aan te doen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Reclamant is van mening dat in de slanke voet van de torens, in het park, geen publieke voorzieningen moeten komen. Dat trekt extra verkeer en rommel aan. In de directe omgeving van het park zitten voldoende voorzieningen. Realiseren van publieke functies in het park geeft overlast en is niet van meerwaarde.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- d. De IJzeren Vrouw is een bijzonder park dat helaas in het verleden al meer is aangetast dan oorspronkelijk de bedoeling was. De recreatiemogelijkheden en groenbeleving is voor de vele huidige en toekomstige omwonenden van onschatbare waarde. Het park wordt intensief gebruikt. Zorg dat dit niet lichtvaardig verkwanseld wordt. Denk ook aan de toekomst. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- e. Reclamant oppert nog het idee om in het licht van alle plannen rond het voormalige Brabantbad, de Van Grobbendoncklaan toch weer toe te voegen aan het park. Dat lijkt reclamant een geweldig mooi idee: herstel van het park i.p.v. aantasting.
- *De van Grobbendoncklaan heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie en behoudt die in de toekomst. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*



### Reclamant 51

- a. Reclamant wijst op het woningtekort en geeft aan belangstelling te hebben voor een appartement op deze plek.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### Reclamant 52

- a. Reclamant is niet per definitie tegen bouwen rondom de IJzeren Vrouw. Hij begrijpt de noodzaak om (betaalbare) woningen te bouwen. Wel worden in het nu voorliggende plan totaal verkeerde keuzen gemaakt vanwege de volgende redenen:
- Er wordt veel te dicht op het water gebouwd. Er is voldoende ruimte rondom de parkeerplaats en het tankstation om woningen/hoogbouw te plaatsen. Reclamant stelt voor om de torens te verplaatsen richting de Van Grobbendoncklaan.
  - Het weinige groen wat er nog is in de stad verdwijnt. Gezien de druk die ontstaat op het park vanwege intensief gebruik en extra woningen die gaan komen rondom station Den Bosch-Oost, is het noodzakelijk om de groene ruimten te behouden en niet verder in te perken. Door 25 meter van het water, in het park te bouwen wordt het startsein gegeven om natuur verder in te krimpen en meer (woning)bouw toe te staan ten koste van het groene karakter van het park.
  - Hoogbouw tot 60 meter hoort absoluut niet thuis in een park omdat het overheersend is, niet op de menselijke maat is en de sociale cohesie van de wijk aantast. Het 'rondje park' wordt aangetast en het zorgt voor onbruikbare stukken recreatiegebied tussen/achter de torens door schaduw- en windwerking.
  - Het vrije zicht in het park wordt extreem aangetast door de woontorens waardoor de open indruk van het park vernietigd wordt. Op de plek waar de torens gepland zijn is nu nog als enige een echt open plek met de langste zonuren per dag en uitkijk op het water. Door de torens naar achter te plaatsen voorkom je dit verlies.
  - Het huidige plan heeft een te grote, blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch wat maatschappelijk gezien onacceptabel is.
- *Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. De bouw van de drie woontorens heeft effect op de waarde van bestaande woningen rondom het park.
- *De torens worden op een afstand van minimaal 90 meter van de dichtstbijzijnde woning gerealiseerd. Vanaf een dergelijke afstand is inkijk in de woning niet mogelijk. Momenteel is op de betreffende locatie al woningbouw toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2010 en is er daarmee reeds geen vrij uitzicht. De huidige torens worden bovendien smaller dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt, waardoor er grotere doorzichten langs de torens ontstaan. Als er ten gevolge van de aanpassingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een waardevermindering ontstaat, kan men mogelijk recht hebben op planschadevergoeding (vanaf 1 januari 2024 wordt dit onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd). Mocht u van mening zijn hier aanspraak op te maken, dan kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan hiertoe een aanvraag indienen bij de gemeente (het college van B&W). Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Gezien de verschillende burgerinitiatieven (de 1737 ondertekenaars van de enquête, de 2400 petitie-ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief) is het duidelijk dat dit een thema is dat breed leeft binnen de samenleving. Er is veel weerstand bij buurtbewoners en gebruikers van het park. Het is daarom belangrijk om in samenspraak een plan te maken waarin (buurt)bewoners zich kunnen vinden.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving*





zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.

- d. Reclamant geeft aan dat, indien het economisch onrealistisch blijkt om de torens te verplaatsen (verder van het water af), hij tegen elke vorm van bouwen in de open, groene ruimten van het park is. Hij sluit zich dan volledig aan bij de zienswijze ingediend door de Stichting IJzeren Vrouw. Mocht dit plan worden doorgezet voelt reclamant zich genoodzaakt te onderzoeken welke andere mogelijkheden er zijn om het huidige plan geen doorgang te laten vinden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar bij zienswijze 85.*

#### **Reclamant 53**

- a. Reclamant is positief over het plan en zou er zelf graag willen wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 54**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 55**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 56**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 57**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. Het is onbegrijpelijk dat in zo'n uniek Prins Hendrikpark in de Bossche Binnenstad bebouwing wordt gepland. De reeds gerealiseerde bebouwing en de plannen voor bebouwing bij station-Oost, bij de Vliert, een beide zijden van de Hervensebaan en bij de Bruistensingel zorgen ervoor dat er ongeveer 3.000 woningen worden gebouwd dicht bij het Prins Hendrikpark. Dit was nog niet voorzien bij de ontwikkeling van de eerste bouwplannen ten westen van de Grobbendoncklaan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 58**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. De druk op het park is al sterk toegenomen en wordt door deze bouw te groot (afname woongenot en leefbaarheid). Reclamant verzoekt om uit te kijken naar een andere oplossing voor woningproblemen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant vreest dat wegen niet toereikend zijn waardoor de Westenburgerweg ook een doorgaande weg wordt. Reclamant vraagt om garantie dat dit niet gebeurt.
- *De Westenburgerweg blijft een doodlopende weg, waardoor auto's niet via de Westenburgerweg de planlocatie kunnen bereiken. Voor het overige wordt met betrekking tot het onderdeel verkeersafwikkeling verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

#### **Reclamant 59**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### Reclamant 60

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Hoogbouw tot 60 meter hoort absoluut niet in een park. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en het Prins Hendrikpark is de groene long van de stad. Reclamant pleit voor uitvoering van het plan uit 2010. Dit past beter en je kan snel bouwen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### Reclamant 61

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Het prins Hendrikpark is nu wat iedere gemeente zou willen: mooi en intensief gebruik. Het bruikbare park mag niet nog kleiner worden. Het is al veel kleiner door de bouw rond het park en aanleg van de Van Grobbendoncklaan. Haal het Esso station (weg, red.) en maak ruimte voor meer groen, sportcircuits en spelen. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De druk op de wijk en park wordt veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling en het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. "Station Oost").
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Waarom luistert de gemeente niet naar de 1737 ondertekenaars van de enquête (75% tegen), de 2400 petitie-ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief? De buurt had veel intensiever betrokken moeten worden toen dat na de coronatijd weer kon.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*



- d. Hoge torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- e. Zijn alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan en actueel (stikstof, archeologie, bomen, bodem, water, milieu, riolering, verkeer, zon en wind, geluid (etc.).
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets. In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing. Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaai, indirecte hinder, railverkeerslawaaai, industrielawaaai en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaai is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*
- f. Er is niet bekend over de bouwperiode, toegankelijkheid, geluid, stikstof, fijnstof?
- *Het bestemmingsplan dat nu voorligt, regelt niet de feitelijke uitvoering, maar maakt de bouw van de woontorens planologisch mogelijk. De uitvoering daarvan moet evenwel uitvoerbaar zijn. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zal voor de bouw van de woontorens een omgevingsvergunning worden verleend en zal duidelijkheid ontstaan over de bouwperiode en de exacte wijze waarop de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en de bouwplaats wordt ingericht. Ten aanzien van de effecten op het gebied van stikstofdepositie is een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierin is een inschatting gemaakt van de bouwperiode, de inzet van materieel, etc. Er is voldoende ruimte op de bouwplaats aanwezig om onevenredige overlast voor de omgeving te kunnen voorkomen. Knelpunten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn in dit opzicht niet te verwachten.*

## Reclamant 62

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Torens van wel 60 meter hoogte zijn onverenigbaar met de aard van het park en tasten het groene karakter van dit stukje Den Bosch wezenlijk aan. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Realisering van de hoogbouw is ook overbodig omdat er op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk is gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. De torens van de Amazones laten zien wat het effect is van het realiseren van hoogbouw in een jaren '30 wijk. Dergelijke hoogte torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- d. Ook heeft de bouw van de Amazones laten zien dat de verkeersdruk op de wijk onacceptabel groot wordt. Het aantal geplande parkeerplaatsen voor de hoogbouw is onvoldoende (onder de norm) en leidt tot zware overlast in de buurt.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- e. Waarom luistert de gemeente niet naar de 1737 ondertekenaars van de enquête (75% tegen), de 2400 petitie-ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief?
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- f. Er zijn serieuze alternatieven, bijvoorbeeld het plan van 2010, maar nog beter zou zijn om de bebouwing te realiseren op een plaats die daarvoor beter geschikt is, namelijk het 'dode stuk' van de Aartshertogenlaan, dat op dit moment niet gebruikt wordt.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- g. Reclamant vraagt zich af of alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan en actueel zijn (stikstof, archeologie, bomen, bodem, water, milieu, riolering, verkeer, zon en wind, geluid, etc).
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets. In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking*



voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing.

Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, indirecte hinder, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.

#### **Reclamant 63**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Deze hoogbouw is esthetisch verantwoord en past prima in deze (directe) omgeving.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 64**

- a. Reclamant pleit ervoor om geen flats in het park te bouwen, niet nog meer groen weg te halen en de bevolkingsdichtheid niet te verhogen. In de Muntel is weinig groen, hetgeen wordt bevestigd door de wijk- en buurtmonitor 2022. Ook is de Muntel een vrij compacte buurt met een hoge bevolkingsdichtheid. Er wonen 3.110 mensen en dat zijn relatief veel alleenstaanden en jongvolwassenen. Er staan ook relatief veel appartementen en boven- en benedenwoningen. De alleenstaanden en jongvolwassenen in deze buurt moeten kunnen ontspannen en ontmoeten in een ruim opgezet park, waar gesport en gewandeld kan worden. Dit voorkomt eenzaamheid en bevordert de sociale cohesie in het mooie Muntel.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 65**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 66**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesector koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.



- De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
- Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 67**

- a. Een gedeelte van het park dat nu veel gebruikt wordt om te recreëren (o.a. barbecue en spelen) wordt onherstelbaar beschadigd door drie torens. De torens zullen recreëren op die plek onmogelijk maken, zoals nu ondervonden wordt bij de Amazones. Daar verhindert de wind het verblijf tussen de torens. Bij sterke wind is fietsen zelf onmogelijk.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*

#### **Reclamant 68**

- a. Reclamant ondersteunt de argumenten van Stichting IJzeren Vrouw tegen de voorgenomen bouw van de torens.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de zienswijze onder reclamant 85.*
- b. Reclamant geeft aan dat uitbreiding van woonruimte in appartementencomplexen op andere plaatsen heel goed mogelijk is, waardoor de zeer beperkte groene omgeving die Den Bosch heeft niet aangetast hoeven te worden. Zeker niet bij het prachtige park rond de IJzeren Vrouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 69**

- a. Reclamant vindt dit een uitstekende locatie om mensen op een fijne plek te laten wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 70**

- a. Reclamant vindt dat er niet in het park gebouwd moet worden. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. De druk op de wijk en park wordt veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. "Station Oost").
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Zoals ook nu in de praktijk ervaren kan worden bij de Amazones leiden hoge torens tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Reclamant geeft aan dat er wordt gezegd dat dit voor een betaalbaar woningtekort is, maar er komen vooral luxe appartementen en maar een deel sociale huur. Dit staat haaks op dit beleid.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- d. De gemeente negeert het Burgerinitiatief en overige initiatieven. Alternatieven worden afgeschoten en burgers hebben niet het gevoel serieus genomen te worden door de gemeente.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*



- e. Het Station oost gebied voorziet in veel ruimte om deze torens met ook nog extra woningen te realiseren. Hierdoor kan het park behouden blijven. Maar gemeente laat niet merken dit mee te nemen als serieuze optie.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 71**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 72**

- a. Reclamant geeft aan dat het park een te klein stuk groen is in de stad. Deze long moet groen blijven!! Voor nu en voor de toekomst.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 73**

- a. Reclamant vindt dit een prachtige bouwlocatie, prachtige torens en een super plek om te wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 74**

- a. Reclamant vindt dat er onvoldoende onderbouwing is van wijziging van openbare (park) bestemming.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Wettelijke ontwerpnormen worden niet/onvoldoende gehanteerd/gerespecteerd en onafhankelijke toetsing van gebruikte normen heeft (nog) niet plaatsgevonden.
- *Het is niet duidelijk waar reclamant precies op doelt. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken gedaan naar om te toetsen of het bestemmingsplan past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening en om de haalbaarheid van het project te toetsen (zie de plantoelichting en bijlagen). Daaruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening en daarnaast haalbaar is. Verder zullen bij de in een later stadium te verlenen omgevingsvergunning voor de woontorens de regels van onder andere het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingswet in acht worden genomen.*
- c. Burgerinspraak proces heeft niet (aantoonbaar) plaatsgevonden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'.*
- d. Reclamant is van mening dat de voorgestelde bebouwing überhaupt te dicht bij het water is. Eerdere ontwerpuitgangspunten (Amazones en herinrichting park) voor behoud van een 'rondje-om-het-park' worden onvoldoende gerespecteerd.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*





- e. Een leefbare stad anno 2022 vraagt om voldoende groen en recreatiemogelijkheden voor buurtbewoners.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- f. Reclamant geeft aan dat al eerder jonge, nog niet goed vliegende zwanen zich te pletter vlogen tegen het schoolgebouw 'Zonnelicht'. Eventuele torens betekenen nog meer risico.
  - *De wilde zwaan is een beschermde inheemse diersoort. Net als alle andere vogels die van nature in het wild in Nederland voorkomen, zijn wilde zwanen beschermd op grond van de Europese Vogelrichtlijn. De bescherming van de wilde zwaan is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). In de quickscan flora en fauna (zie bijlage 8 bij de plantoelichting) zijn onder andere de mogelijke aanwezigheid van en de (potentiële) effecten van het plan op beschermde soorten onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat soortgericht vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Het plan kan worden uitgevoerd met inachtneming van het bepaalde in de Wnb. Hieraan zijn enkele nadere voorwaarden gesteld in de uitvoering van het plan, onder meer wat betreft het bouwrijp maken in relatie tot het broedseizoen van vogels. Verder is de algemene zorgplicht te allen tijde van toepassing.*

#### **Reclamant 75**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 76**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 77**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 78**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 79**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 80**

- a. Vanaf het jaar 2000 zijn in en rond het groene gebied van de IJzeren Vrouw maar liefst 3.200 woningen gerealiseerd en gepland. Daarnaast zijn er nog tijdelijke woningen gebouwd op de Aartshertogenlaan, nabij Stadion De Vliert en het kruispunt Aartshertogenlaan/Bruistenlaan. Ook zijn er op de hoek Bruistensingel/Hervensebaan (oud KPN gebouw) momenteel nog eens honderden mensen uit Oekraïne ondergebracht. Deze nieuwe bewoners maken samen met bewoners van omliggende straten en wijken veelvuldig gebruik van het park. Het gebruik zit daarmee al bijna aan zijn grenzen, zeker als men bedenkt dat bij het thans waar te nemen gebruik, de bewoners van de te bouwen 2.100 woningen nog niet zijn meegeteld. Wie bedenkt het dan om uitgerekend in dit park bijna tot aan de waterkant drie 60 meter hoge woontorens te willen bouwen. Reclamant geeft aan om niet verder aan het park te komen en het zijn functie te laten behouden die het nu vervult. Het park is nu al vol.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Het genot om nog een 'rondje park' te lopen, zal alleen al tenietgedaan worden door de windwerking die ook al als gevaarlijk hinderlijk wordt ervaren bij de Amazones. De mensen worden daar letterlijk van de fiets af geblazen. Dat effect is dus zeker te verwachten wanneer er nog drie woontorens in het park gesitueerd worden en niet een eind buiten het park. Reclamant geeft aan dat dit effect beslist niet onderschat of genegeerd mag worden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*



- c. Reclamant acht de voorgenomen plannen in flagrante strijd met klimaat-, stikstof- en fijnstofbeleid van de landelijke en regionale politiek. Hij wijst daarbij op alle gemotoriseerd verkeer, eveneens in het park gepland in de hoedanigheid van een parkeerkelder deels onder, maar deels ook boven de grond. Ook wijst hij op de enorme verkeersoverlast richting de binnenstad wanneer er 2.100 woningen rond station oost gerealiseerd gaan worden en daar nog eens het verkeer van de drie woontorens bijkomen.
- *Er is geen sprake van strijdigheid met nationaal en/of regionaal beleid. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9), waaruit blijkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geüpdatet op basis van de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Er heeft een berekening van de luchtkwaliteit plaatsgevonden waaruit blijkt dat de verkeersgeneratie van dit plan niet in betekenende mate bijdraagt. Omdat een nieuwe gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, is getoetst aan de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. Deze toetsing is in paragraaf 5.8 van de plantoelichting uitgevoerd en is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geüpdatet. Verder is geen onderzoek nodig. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'. De ontwikkeling bij Station Oost maakt geen onderdeel uit van dit plan, dit zal te zijner tijd in het kader van een aparte procedure onderbouwd moeten worden.*
- d. Reclamant verwijst uitdrukkelijk naar het rapport van 1 oktober 2021, waarin het burgerinitiatief zo krachtig en prachtig onderbouwd ter kennis is gebracht.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inpraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*

#### **Reclamant 81**

- a. Reclamant vindt dat er niet in het park gebouwd moet worden. Het tast de natuurlijke beleving aan van allen die er gebruik van maken. De nieuwe torenflats moeten buiten het park gebouwd worden (zoals bij de Amazoneflats) en de gehele groene zone van het park moet met rust gelaten worden. Als er onder omwonenden en andere gebruikers een enquête zou worden gehouden, dan zou het overgrote deel dit standpunt delen. Reclamant vraagt om goed te luisteren naar de bewoners, en om dit niet te laten gebeuren.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 82**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **Reclamant 83**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **Reclamant 84**

- a. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat in de huidige tijd, waar zo veel nadruk ligt op groen en behoud van reeds bestaand groen dat in één van de groene longen van de stad bebouwing wordt toegestaan. Het park voorziet ook in de recreatiebehoefte van omwonenden en het is er altijd druk. Door te bouwen gaat er een deel af en zal de druk op het resterende park enorm toenemen. Ook door het aantal 'nieuwe' bewoners (inclusief die bij station Oost). Het overblijvende groen zal letterlijk onder de voet worden gelopen. Het argument dat de grond reeds lange tijd een woonbestemming heeft, lijkt reclamant vanwege de huidige inzichten over opwarming van de steden en het belang van groen in de steden niet meer van toepassing.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Dat er een woningtekort is, is reclamant duidelijk zijn, maar er zijn vele andere mogelijkheden in en om de stad om in die woonbehoefte te voorzien. Overigens is er met name behoefte aan sociale woningbouw, en laat dat nou juist maar een klein deel van het voorgenomen plan zijn.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant vreest dat bouwen op die plek een enorme verkeersoverlast mee brengt voor de Van Grobbendoncklaan, en ook voor de rotonde in de Aartshertogenlaan, die toch al zeer druk en gevaarlijk is op sommige momenten van de dag.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

### **Reclamant 85**

- a. Reclamant verwijst naar het op 26 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan, waaraan een langdurig en zorgvuldig proces van besluitvorming ten grondslag heeft gelegen, en waarin inpassing van bebouwing in het park en de menselijke maat een belangrijk onderdeel was. Dat plan behelsde 120 woningen met een hoogte variërend tussen 13 en 25 meter. De afstand tussen bebouwing en het water zou minimaal 50 meter bedragen, waardoor de grote behoefte aan recreatie aan die zijde van het park niet in gevaar zou komen. De daaropvolgende jaren wordt er niet gebouwd, en vervolgens worden er ineens nieuwe plannen ontwikkeld voor de bouw van drie woontorens die veel dicht bij het water komen te liggen (één zelfs op minder dan 15 meter van het water). Ook stelt reclamant dat de argumentatie van de gemeente ter onderbouwing van haar plannen willekeurig is.
  - *De stelling van reclamant klopt niet; de kleinste afstand tussen water en bebouwing in het bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.' waar reclamant aan refereert, bedraagt ruim 28 meter. Ook de stelling dat de nieuwe bebouwing op minder dan 15 meter afstand van het water zou komen te liggen klopt niet. Deze kleinste afstand (gemeten op maaiveld) bedraagt minimaal 28 meter. Op hogere hoogte (waar de toren uitkraagt) is de kleinste afstand nagenoeg 25 meter (excl. balkons).*



*Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

- b. Reclamant geeft aan dat omwonenden pas in 2019 via zogenaamde keukentafelgesprekken over de nieuwe plannen zijn geïnformeerd en dat de dan opgestarte inspraak een wassen neus is. De massale weerstand bij de omwonenden en omgeving heeft geen enkele invloed meer op de uitgewerkte plannen en bezwaren worden niet serieus genomen. Reclamant verwijst daarbij naar het Burgerinitiatief van 22 oktober 2021 en de daarin opgenomen voorstellen om de bebouwing op te schuiven en ruimtelijk meer in te passen, alsook om het bestaande bestemmingsplan uit 2010 te volgen zodat massieve wandwerking wordt voorkomen. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de communicatie met de omwonenden niet aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld. Reclamant constateert dat wethouders bevestigen dat de belangen van de nieuwe bewoners belangrijker zijn dan die van de huidige omwonenden.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- c. Reclamant geeft aan dat de gemeente door de bouw en de verkoop van grond de zeggenschap verliest over een substantieel deel van het Prins Hendrikpark aan een private partij. De gemeente heeft geen argument om het openbare nut en het karakter van een deel van het Prins Hendrikpark op te offeren aan private woningbouw. Een park is openbare ruimte: bestemd voor het publiek dat het park gebruikt. Ook de vroegere functies (zwembad en sporthal) waren publieke functies. Door verkoop aan een ontwikkelaar wordt er een groter stuk van het publieke domein dan oorspronkelijk het plan was (en waarover de raad zich eerder heeft uitgesproken) overgeheveld naar het private domein. Daarbij vraagt reclamant zich af wie er straks verantwoordelijk is voor de inrichting en beheer/onderhoud en wie de kosten daarvoor draagt.
- *Er is een grote behoefte aan woningen, hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en – programma'. Op de betreffende locatie heeft altijd bebouwing gestaan. Door deze bebouwing is het park al lange tijd veel kleiner geweest. In het huidige bestemmingsplan is al een woonbestemming opgenomen. Deze woonbestemming en daarmee het bebouwd oppervlak wordt met het onderhavige bestemmingsplan sterk verkleind, met het doel meer parkruimte te behouden. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en beheer/onderhoud van de openbare ruimte.*
- d. Reclamant geeft aan dat er met de gemeente en projectontwikkelaar gesprekken zijn gevoerd over alternatieven, maar die moesten strikt binnen de kaders van de voorgestelde woontorens blijven. Het verzoek van reclamant om te onderzoeken of binnen het bestaande bestemmingsplan hetzelfde aantal woningen met vergelijkbare afmetingen gerealiseerd konden worden, is genegeerd. Reclamant geeft aan dat een groter woningbouwprogramma (177 woningen t.o.v. 120 woningen in het geldend bestemmingsplan) als argument wordt gebruikt om het bestemmingsplan te wijzigen, maar dat het geldende bestemmingsplan genoeg ruimte biedt om 177 woningen te realiseren. Daarbij constateert reclamant dat voor de realisatie van betaalbare woningen het voorgestelde bouwplan niet alleen minder efficiënt is, maar dat ook de bouwmethode onnodig kostbaar is.
- Reclamant heeft daarop de vraag gesteld of het niet bouwen van dit plan of een ander plan financiële gevolgen heeft voor de gemeente in de vorm van een financiële claim vanuit de projectontwikkelaar. Dit is door zowel de gemeente als de projectontwikkelaar ontkennend beantwoord. Reclamant herhaalt in deze zienswijze toch de vraag of er een overeenkomst bestaat tussen gemeente Den Bosch en de projectontwikkelaar voor wat betreft bebouwing van de locatie Brabantbad, waarbij de projectontwikkelaar de gemeente financieel aansprakelijk kan stellen als:
- de locatie Brabantbad niet de bestemming bouwlocatie krijgt.



- bebouwing niet door projectontwikkelaar wordt ontwikkeld.
- bebouwing conform het bestaande bestemmingsplan moet worden uitgevoerd.
- bebouwing van het gepresenteerde woontoren-plan door de gemeente wordt afgewezen.
- de gemeente de projectontwikkelaar verplicht om alternatieven binnen het vigerende bestemmingsplan te ontwikkelen?
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Deze planaanpassing is erop gericht om meer woningen te kunnen realiseren op deze plek met een kleinere impact op de omgeving (kleinere footprint, meer openheid van het park).*

*Naar onze mening kan de projectontwikkelaar de gemeente niet aansprakelijk stellen voor het niet doorgaan van dit plan. De gemeente zal in het kader van een bestemmingsplanprocedure altijd haar publiekrechtelijke taak vrij moeten kunnen uitoefenen en kan daarin dus besluiten nemen waardoor een plan geen doorgang kan vinden. Deze taak vloeit voort uit de wet. Ook is er privaatrechtelijk geen afspraak tussen projectontwikkelaar en gemeente dat het niet doorgaan van dit plan kan leiden tot een financiële claim vanuit de projectontwikkelaar.*

- e. Reclamant is van mening dat er geen goede omgevingsdialog is gevoerd en dat deze alsnog opgestart dient te worden, voordat dit plan wordt voortgezet. Gewezen wordt op het feit dat in hoofdstuk 8 van de toelichting wordt gemeld dat naar aanleiding van de keukentafelgesprekken de hoogte van de torens is aangepast (van 3 torens van 60 meter naar 60, 54 en 48 meter). Dit is volgens reclamant niet correct, aangezien in eerdere presentaties en besprekingen daarvoor al steeds sprake was van 3 torens met verschillende hoogtes. In het in april 2019 door de architect aan de ontwikkelaar opgeleverde schetsontwerp hebben de torens een hoogte van 47, 53 en 59 meter. Dat vervolgens daarna in de keukentafelgesprekken 3 torens van 60 meter zijn gepresenteerd, getuigt volgens reclamant van een volstrekte desinteresse om de burger als volwaardige participant in het proces te accepteren. Van een goed doorlopen participatieproces is geen sprake.

Verder mist reclamant de opmerkingen die zijn gemaakt in het verslag van de keukentafelgesprekken, de uitkomsten van de omgevingsdialog en petitie, de verslagen van gesprekken met reclamant en alle besluiten van de raad inzake klimaat, milieu en groen.

- *De keukentafelgesprekken zijn gevoerd door de projectontwikkelaar en de gemeente heeft de definitieve verslaglegging daarvan ontvangen en als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat opmerkingen op de conceptverslagen daarin zijn verwerkt.*

*De projectontwikkelaar heeft in de keukentafelgesprekken het maximale ontwikkelkader (van 3 x 60 meter) getoond. Het ontwerp van het bouwplan was toen nog niet bepaald, vandaar dat het ontwikkelkader werd getoond. Er waren al wel ideeën om met verschillende hoogtes te werken. Dit is in het uiteindelijke plan ook gebeurd en is in het bestemmingsplan geborgd. Deze werkwijze past naar onze mening bij het voeren van een zorgvuldig proces. Het is niet duidelijk wat reclamant precies bedoelt met 'alle raadsbesluiten inzake klimaat, milieu en groen'. In de toelichting is wel degelijk ingegaan op het gemeentelijk beleid "'s-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig".*

*Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Inpraak en omgevingsdialog'.*

- f. Reclamant draagt de volgende punten aan n.a.v. het uitgevoerde windonderzoek:
  1. Men constateert dat het onderzoek is uitgevoerd via een simulatie door middel van software en dat geen windtunnelonderzoek is uitgevoerd, zoals bij de bouw van de HAS-locatie (Amazones), waardoor de betrouwbaarheid van het huidige onderzoek dan ook lager is dan het onderzoek bij de HAS-locatie. Inmiddels is ook duidelijk dat de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek bij de HAS een veel te gunstige voorstelling van zaken gaf, want rond deze torens is de wind vaak zo sterk dat men daar niet voor kortere of langere tijd kan verblijven. Zeker op het fietspad langs de Mgr. Diepenstraat levert dit al jaren onaanvaardbare risico's op.
  2. Reclamant is van mening dat het windonderzoek door een onafhankelijk bureau uitgevoerd moet worden en niet door een bureau dat een verkeerde windstudie heeft afgeleverd bij de HAS-locatie.



3. Reclamant wijst erop dat in het technisch inlegvel als randvoorwaarde is opgenomen dat bij de boven- en zijwanden gebruik is gemaakt van gesloten en wrijvingsloos. Dit is niet als voorwaarde meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
  4. De gebruikte beoordelingsnormen conform NEN 8100 zijn volgens reclamant voor deze locatie niet geschikt. Daarvoor worden 3 argumenten aangedragen: 1) Niet de kans op overschrijding is van belang, maar inzicht in de daadwerkelijke verandering. 2) De uitkomst van een berekening conform NEN 8100 kan opleveren dat er geen overschrijding is van het grenscriterium voor windgevaar, maar ervaringen kunnen anders zijn (zie bv. Amazones en Paleiskwartier). Een windstudie zou moeten uitwijzen wat de te verwachte gevolgen zijn voor de omgeving in geval gevaarlijke situaties optreden. De norm moet zijn dat die gevolgen binnen aanvaardbare normen blijven en 3) In het kader van de bomen is ook gekeken naar de windbelasting en daarbij wordt uitgegaan van een toename van de maximale windkracht van 1 m/s. Daarbij wijst reclamant erop dat het bomenonderzoek (van Pius Floris) en het windonderzoek (van Peutz) elkaar tegen spreken voor wat betreft windrichting en windkracht. Zo gaat Pius Floris uit van een maximale wind van 27,7 m/s tot zelfs 32 m/s bij zuid/zuidwesten en Peutz van een zeer kleine kans op 22 m/s bij zuidwest.
  5. Reclamant vindt de uitspraken van Peutz in het windonderzoek over het effect van de wind zeer optimistisch. Dat een 'matig' tot 'slecht' windklimaat bij 'langdurig stilzitten' wordt weggewuifd omdat er toch niemand gaat zitten als een beetje waait, vindt reclamant een onacceptabele aanname voor een recreatiegebied. Ook stelt reclamant dat het, mede gelet op het onderzoek van Pius Floris, niet waarschijnlijk is dat als er enkele bomen bijkomen, het windklimaat aan de waterkant en tussen de torens verbetert.
- *Op bovengenoemde punten wordt als volgt ingegaan:*
    - Ad 1.: Voor het windklimaatonderzoek voor het Brabantbad is inderdaad gebruik gemaakt van computersimulaties (CFD). Onderzoek met zowel de windtunnel als met behulp van CFD zijn in de norm NEN 8100 benoemd als geschikte en betrouwbare methode van onderzoek. Beide methoden hebben hun eigen sterke punten. Per project wordt door deskundige bureaus een gedegen afweging gemaakt welke methode het meest geschikt is. Doordat de computerkracht vandaag de dag volop beschikbaar is, kunnen in CFD berekeningen zowel detail als een grote omgeving worden meegenomen. CFD is dan ook een zeer gangbare en betrouwbare methode. Het onderzoek naar het windklimaat rond de HAS locatie staat overigens in deze procedure niet ter discussie.*
    - Ad 2.: Het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd betreft een gerenommeerd en onafhankelijk adviesbureau, is niet gelieerd aan de gemeente of ontwikkelaar en staat in voor de deugdelijkheid van uitgevoerde onderzoeken.*
    - Ad 3.: In het technisch inlegvel zijn, conform de norm NEN 8100, de uitgangspunten en randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd. De randvoorwaarde waar hiernaar wordt verwezen is dat de boven- en zijwanden van het rekendomein als gesloten en wrijvingsloos zijn gemodelleerd. Dit is een gangbare randvoorwaarde voor dit soort onderzoek. Opgemerkt wordt dat het hier nadrukkelijk gaat om de wanden van het rekendomein, die zich op een afstand van circa 500 meter van het plangebied bevinden. Dit heeft geen invloed op de resultaten in het plangebied. Op de geometrie van alle bebouwing en op de bodem van het rekenmodel is een gangbare ruwheid meegenomen, wat zorgt voor valide uitgangspunten voor de berekening. Uit het onderzoek zijn op het gebied van deze randvoorwaarden geen relevante zaken naar voren gekomen om op te nemen in de bestemmingsplanregels. Er is geen planologische borging noodzakelijk.*
    - Ad 4.: De NEN 8100: windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is een vastgestelde norm die wordt gebruikt om het windklimaat in Nederland te beoordelen. Deze norm staat hier niet ter discussie. In het windklimaatonderzoek voor deze locatie is het windklimaat voor diverse situaties onderzocht. Doordat naast de geplande situatie tevens het windklimaat in de bestaande situatie en de geplande situatie met begroeiing inzichtelijk is gemaakt kan de verandering van het windklimaat duidelijk worden bepaald. Uit deze resultaten blijkt dat, met name ten gevolge van de zeer open ligging van het plangebied aan het water, het windklimaat in de bestaande situatie al vrij ongunstig is. Deze resultaten plaatsen het resultaat voor de geplande situatie in perspectief. In de norm NEN 8100 wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. Een goed uitgevoerd windklimaatonderzoek wijst derhalve duidelijk uit of gevaarlijke situaties in de omgeving te verwachten zijn. In de norm is bovendien opgenomen dat een beoordeling gevaarlijk evident ontoelaatbaar is.*



*Om de windbelasting te bepalen op bomen, maar ook op gebouwen, wordt geen gebruik gemaakt van uurgemiddelde windsnelheden, zoals in een windklimaatonderzoek wel het geval is. Voor windbelasting zijn juist de vlaagsnelheden van belang om de piekbelasting te kunnen bepalen. Opgemerkt wordt dat in de normstelling voor windklimaatonderzoek impliciet wel rekening wordt gehouden met een realistische vlagfactor.*

*De genoemde 22 m/s is afkomstig uit de windroos, en is een uurgemiddelde windsnelheid op 60 meter hoogte. De genoemde 22,7 m/s tot 32 m/s uit het bomenonderzoek betreft vlaagsnelheden ter plekke van de boom. De genoemde snelheden zijn dan ook zeker niet in tegenspraak met elkaar.*

*Ad 5.: De natuurlijke gebruiksmomenten van terrassen en verblijfsgebieden vallen doorgaans niet samen met ongunstige weersomstandigheden. Een groot deel van de windhinder treedt namelijk op in de winter en herfst. Hier wordt in de norm geen rekening gehouden, waardoor een gebied met een matig windklimaat voor de activiteit langdurig zitten in de zomerperiode bij gunstige weersomstandigheden toch vaak als comfortabele plek wordt ervaren. Desondanks wordt geadviseerd windgevoelige functies, zoals terrassen en verblijfsgebieden, te plaatsen op locaties met een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, overeenkomend met een beoordeling goed of matig voor de activiteit langdurig zitten. Hiermee wordt geenszins een slecht windklimaat voor recreatiegebieden weggewuifd.*

*Overigens zal het windklimaat langs het water ten gevolge van de geplande nieuwbouw duidelijk verbeteren. Ook zonder de toekomstige begroeiing zorgt de geplande bebouwing gemiddeld genomen voor extra stromingsweerstand voor de wind, waardoor de hinderkans in veel gebieden afneemt.*

*Verder wordt verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving' en naar de aanvullende notitie van Peutz d.d. 25 augustus 2023 die als bijlage 4 bij de plantoelichting is gevoegd.*

- g. Reclamant draagt de volgende punten aan n.a.v. het uitgevoerde bezonningsonderzoek:
- Het bevreemdt reclamant dat de bezonningsstudie is uitgevoerd door de projectontwikkelaar. Dit zou moeten gebeuren door een onafhankelijke, gecertificeerd onderzoeksbureau.
  - Reclamant is van mening dat het onderzoek matig is uitgevoerd. Zo wordt niet gesproken over een bezonningsstudie of -onderzoek, maar slechts over 'bezonningsaspecten'. Het beperkt zich tot een aantal plaatjes zonder onderbouwing. Ook is onvoldoende aangetoond dat aan de bezonningsnorm wordt voldaan. De data 19 februari en 21 november zijn niet in de plaatjes opgenomen. Ook is niet gekeken naar het moment waarop de zonnestand 10° is.
  - Verder is de zonnestudie onvolledig, omdat er geen norm is bepaald voor de hoeveelheid zon die voor het gebruik van het park nodig is.
  - Reclamant geeft aan dat uit het onderzoek 'De IJzeren Vrouw, een impactanalyse van een residentieel ontwikkelingsplan in een stadspark' (augustus 2019) van Breda University of Applied Sciences (BUAS), een compleet andere conclusie komt. Op zowel de directe omgeving naast en tussen de torens en bij de bewoning aan de Van Grobbendoncklaan is de schaduwwerking aanzienlijk en zal de recreatiefunctie zwaar worden aangetast. Het BUAS onderzoek is volgens reclamant genuanceerder en nauwkeuriger dan de aanpak van de projectontwikkelaar.
- *In het kader van de Nota Hoogbouw dient voor de woontorens een ruimtelijk onderzoek te worden uitgevoerd. Onderdeel daarvan is het in beeld brengen van de bezonningsaspecten. Het bezonningsonderzoek is aangevuld met de ontbrekende data. Het is overigens niet ongebruikelijk dat een ontwikkelaar opdracht geeft tot benodigde onderzoeken. In dit geval heeft de architect van het plan de schaduwwerking van de torens in beeld gebracht. De gemeente toetst vervolgens de uitgevoerde onderzoeken op juistheid. De conclusie van deze toetsing is dat de bezonningsaspecten juist in beeld zijn gebracht.*

*De nieuwbouw is slechts in een deel van het park gesitueerd. Dit betekent dat er op een bepaald moment van de dag altijd ergens bezonning zal zijn in het park. Het onderzoek van BUAS, waar reclamant aan refereert, is juist minder nauwkeurig dan het uitgevoerde onderzoek, omdat het de maximale schaduwwerking van de torens aangeeft op één dag in de verschillende seizoenen. De exacte schaduwwerking over het verloop van een dag wordt echter niet weergegeven. Verder wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat de schaduwen van de gebouwen vooral in de winter een aanzienlijke invloed op de omgeving (oostkant van het park) hebben. Zoals blijkt uit het bezonningsonderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, gaat het dan*





voornamelijk om schaduw vanaf ca. 15.00 uur in de middag in de winterperiode, wanneer de kans op zon ook aanzienlijk kleiner is. De data 19 februari en 21 november zijn toegevoegd aan het bezonningsonderzoek. De zonnestand op de in beeld gebrachte data en tijdstippen is hoger dan 10° (met uitzondering van de momenten waarop de zon onder is uiteraard). Zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving' en de bijlage Notitie hoogbouw.

- h. Reclamant haalt aan dat de status van de financiële onderbouwing in het plan niet duidelijk en misleidend is. De onderbouwing is niet aangepast t.o.v. de presentatie in december 2021, terwijl de mix van woningen (sociaal/middelbaar vs. vrije sector) is aangepast, de grondstof- en bouwrijzen zijn toegenomen en bouwtermijn langer is (gezien tekorten aan grondstoffen, materiaal en krachten). Het lijkt een zekerheid dat het plan niet meer gerealiseerd kan worden tegen de genoemde prijzen. Waar landen de extra kosten? Betekent dit substantieel hogere huur-/verkooprijzen? Zijn die dalende prijzen op de woningmarkt nog in sociale huur/koop? Wat is het gemeentelijke beleid als de financiële casus opnieuw gedaan moet worden?
- *De economische haalbaarheid is bij iedere gebiedsontwikkeling een continu aandachtspunt; zo ook in het project Brabantbad. Dit speelt zeker een rol indien er sprake is van een lange voorbereidings- en proceduretijd. In een dergelijke periode kunnen er wijzigingen ontstaan op het terrein van onder meer aanneemsommen en verhuur- en verkooprijzen. Dit kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. Jaarlijks wordt de grondexploitatie Brabantbad in het kader van de jaarrekening van de gemeente geactualiseerd. Hierbij worden ook de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen meegenomen. Verwacht wordt dat de grondexploitatie sluitend is. Een eventueel negatief effect op de grondexploitatie kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve van het grondbedrijf. Daarmee is dit plan financieel economisch haalbaar.*
- i. Reclamant stelt dat niet wordt aangetoond dat een kleinere footprint leidt tot meer kwalitatief en bruikbaar groen. Op welke wijze het park momenteel wordt gebruikt is nooit onderzocht. De ontwikkeling van de Badlocatie is gepaard gegaan met een grondige herinrichting van het prins Hendrikpark om de parkfunctie te versterken en een andere invulling van de geplande nieuwbouw moet die herinrichting niet tenietdoen.
- Reclamant is ook van mening dat niet overtuigend wordt onderbouwd op welke wijze de voorgestelde bebouwing daadwerkelijk meer doorzicht creëert. Zo wordt de ruimte tussen de torens voor 70% dichtgezet met beplanting van 1 – 1,5 meter boven het maaiveld (Van Grobbendoncklaan) en is de voorgestelde transparantie van de plint niet gegarandeerd (door het beoogde gebruik en de aanzienlijke vaste constructie elementen (kolommen en liften). Ook door de verhoging van de parkeergarage zullen de doorzichten voor de bewoners van de Van Grobbendoncklaan sterk verminderd worden.
- *De footprint van de geplande bebouwing is aanzienlijk kleiner dan de bebouwingscontouren uit het huidige bestemmingsplan. Omdat er meer ruimte is voor het park, geeft dat een verbetering van de gebruiksmogelijkheden van het park. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en onder punt 2 'Woonklimaat en omgeving'.*
- j. Reclamant geeft aan dat de gemeente in januari 2016 een stedenbouwkundige verkenning heeft gedaan en deze is gepresenteerd aan de beoogde ontwikkelaar. Deze stedenbouwkundige visie van de gemeente wordt nergens in de toelichting genoemd. Reclamant is van mening dat de toelichting van het bestemmingsplan niet strookt met de stedenbouwkundige visie uit 2016.
- *Er is geen bestuurlijk vastgestelde stedenbouwkundige visie uit 2016. In 2016 is een stedenbouwkundige verkenning gedaan ten behoeve van de architectenselectie. Deze verkenning is doorontwikkeld naar voorliggend bestemmingsplan. Voor de stedenbouwkundige opzet wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- k. Reclamant geeft aan dat in de Nota Hoogbouw als aanleiding wordt benoemd om op deze plek tot 60 meter hoog te gaan bouwen. In de nota staat dat grotere ruimtelijke open vlakken in stedelijk weefsel, zoals recreatie/zandwinplassen bij uitstek geschikt zijn voor hogere accenten. Als voorbeeld wordt genoemd de IJzeren Vrouw, deels samenvallend met de verbindingsas Mgr. Diepenstraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het 'deels samenvallen met de verbindingsas Mgr. Diepenstraat' nergens benoemd. Met de realisatie van de Amazonas is er reeds hoogbouw



gerealiseerd aan de open plas. Een tweede hoger accent zou zich dus moeten verhouden tot het eerste. Daarnaast wijst reclamant erop dat bij het vigerende bestemmingsplan reeds een afweging heeft plaatsgevonden in het kader van de Nota hoogbouw en dat toen is besloten niet hoger dan 25 meter te bouwen (aansluiting op de hoogtes van de nieuwbouw in Hinthamerpoort Noord (inmiddels gerealiseerd) en op de hoogte van de volwassen bomen in het park).

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Voor de verhouding van het onderhavige plan met de Amazonas wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.*
- l. Reclamant stelt dat de torens niet voldoen aan de slankheidseis die de Nota Hoogbouw stelt aan hoogbouw.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de slankheidscoëfficiënt van de drie torens, mede gezien het feit dat het gaat om drie 'zustergebouwen' met dezelfde diameter maar met verschillende hoogtes, goed is.*
- m. Reclamant geeft aan dat de Nota hoogbouw vraagt om maatwerk, een analyse van het bestaande stedelijke weefsel (=park). Daarbij wordt niet ingegaan op het effect dat de schaal van het gebouw heeft op een gebruiker (een gebouw dat 62,05 meter uittorent boven het wandelpad). Reclamant geeft aan dat hierover veel onderzoek is gedaan, dat aantoont dat de nabijheid van hogere gebouwen de verblijfskwaliteit van de omgeving negatief beïnvloed. Niet door alleen fysische aspecten als wind en schaduw, maar ook mentaal. Activiteiten die eerst wel ontplooid werden op de locatie, zullen door de onmiddellijke nabijheid van de bebouwing niet meer of elders plaatsvinden. Is er nog wel plek voor die activiteiten/recreatie, mede gelet op de geplande nieuwbouw rondom station Oost. Reclamant vraagt zich in dat kader ook af welke norm de gemeente voor groenvoorziening in de woonomgeving hanteert.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de schaal van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Daarnaast geldt dat de locatie altijd bebouwd is geweest en in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming heeft met een aanzienlijk grotere footprint dan in het onderhavige bestemmingsplan voorgesteld wordt. Daar komt bij dat de torens wel hoger worden dan dat de huidige bouwregels toestaan, maar door de slanke vorm is de impact op maaiveldniveau beperkt.*
- n. Reclamant draagt de volgende punten aan n.a.v. de uitgevoerde bomeneffect rapportage:
  1. Op pagina 25 van de toelichting is aangegeven dat er 88 bomen in het plangebied bevinden, terwijl op de overzichtskaart van RFA Advies er 100 bomen zijn ingetekend. De bomen van het IJzeren Bos zijn niet meegenomen in het onderzoek.
  2. Bij het onderzoek naar de veranderende windbelasting wordt geconcludeerd dat de risicozone zich, na realisatie, ten noordoosten van de geplande bebouwing bevindt. Deze conclusie strookt niet met de bevindingen van het windhinderonderzoek, die laat zien dat er ook grote veranderingen in het windregime optreden tussen de torens. Reclamant geeft aan dat de heersende windrichting misschien zuidwest is, maar dat niet elke harde windstoot ook daadwerkelijk uit het zuidwesten zal komen. Reclamant is van mening dat daarom minimaal de bomen 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27 en 28 ook onderzocht moeten worden op risico op breuk en/of windworp.
  3. Ten aanzien van de gemaakte berekeningen is niet verklaard waarom de 'factor boomhoogte x terreinruwheid' in de toekomst 0.03 - 0.04 hoger is dan nu, en waarop de windsnelheid in de toekomstige situatie is gebaseerd. Dat maakt de conclusie dat slechts enkele bomen zich 'zonder gewijzigde omstandigheden in de grenszone bevinden wat betreft stabiliteit' niet te controleren is.
  4. Het is onduidelijk op welke manier de bomen, die als gevolg van het plan moeten verdwijnen, gecompenseerd worden en door wie.
  - *Vooropgesteld wordt dat de bomeneffectrapportage is opgesteld door een deskundig gecertificeerd en onafhankelijk bureau (Pius Floris). Hieronder wordt op basis van de door dit bureau gebruikte informatie nader inzicht gegeven over de uitgangspunten, die in het onderzoek zijn gehanteerd. De gehanteerde uitgangspunten zijn naar onze visie in redelijkheid bepaald. Ad 1.: De bomen van het IJzeren Bos zijn ten tijde van de planontwikkeling van het geldende bestemmingsplan aangeplant door de omgeving (niet door de gemeente) uit protest tegen bebouwing op deze plek. Deze bomen zijn relatief klein van omvang (voor deze bomen is op*



grond van de verordening Bomen, water en Groen ook geen omgevingsvergunning nodig voor het kappen ervan). Om deze redenen zijn ze in de bomeninventarisatie niet specifiek beschreven (o.a. hoogte, stamdiameter e.d.). De betreffende bomen zijn in de rapportage wel in de overzichtskaart opgenomen. De betreffende bomen kunnen niet gehandhaafd worden, aangezien deze staan op de locatie waar volgens het nieuwe bestemmingsplan de halfverdiepte parkeergarage is gesitueerd. Ook conform het geldende bestemmingsplan is hier al bebouwing toegestaan, waardoor handhaving van de bomen op dezelfde locatie niet aan de orde is. Overigens zal bij herinrichting van dit deel van het park wel getracht worden om zoveel mogelijk van deze bomen te herplanten in het park.

Ad 2.: Het is het meest realistisch om de heersende windrichting te nemen. De directe invloed van de bouwwerken i.r.t. deze heersende windrichting is daarbij het uitgangspunt. Het is belangrijk te beseffen dat de wind te allen tijde onvoorspelbaar is. Het is onmogelijk om alle variabelen, die kunnen optreden, inzichtelijk te maken in een effectenstudie (bv. het effect van wervelingen die tussen, of direct achter gebouwen ontstaan en waarbij zuigende en stuwende krachten optreden). Om de voornaamste invloedzones (op basis van de heersende windrichting i.r.t. de locatie van de woontorens) af te bakenen, is daarom gekozen voor het model zoals weergegeven in de afbeelding op pagina 22 van het rapport. Met deze werkwijze zijn de maatgevende omstandigheden onderzocht.

Ad 3.: De terreinruwheid is gebaseerd op een uitwerking door Wieringa (Wieringa, J. & P.J. Rijkooft (1980). Windklimaat van Nederland, Staatsuitgeverij: Den Haag). Hierin worden de gewijzigde Davenport ruwheidsklassen uitgewerkt naar 8 klassen (van zee tot stad). Binnen het onderzoek is uitgegaan van een wijziging van ruwheidsklasse 5 (ruw) naar ruwheidsklasse 7 (gesloten). De definitie die bij 'gesloten' past is als volgt: 'Bodem is regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan een paar obstakelhoogten. Bijvoorbeeld grote bossen, laagbouw in dorpen en kleine steden.'

Voor wat betreft de relatie tussen kroonhoogte en terreinruwheid hebben Van der Wiel & Geurts (Wiel van der, W.D. & C.P.W. Geurts (2007). Review Quantified Tree Risk Assessment, TNO-rapport 2007-D-R0854/A, TNO) een factorschema opgesteld waarin de relatie tussen obstakelhoogte en de terreinruwheid verrekend wordt. In het onderzoek is gekozen om een 'worst-case scenario' te schetsen, waardoor afrondingen naar boven zijn gehanteerd. D.w.z. bij een boomhoogte van 12m is gekozen om de categorieën van 15m te nemen. Van der Wiel & Geurts hebben in hun onderzoek tot een ruwheidslengte van 0,7 gewerkt. In dit onderzoek is tot een ruwheid van 0,7 gegaan.

Ad 4.: De niet te handhaven bomen worden gecompenseerd door ruime aanplant van nieuwe bomen elders in het park. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het plan in dit opzicht uitvoerbaar is.

- o. Reclamant heeft een ander geluidsbureau het uitgevoerde geluidsonderzoek laten beoordelen en komt op basis daarvan met de volgende kritiekpunten:
1. Bij de modellering van de bodemgebieden ontbreekt de parkeerplaats als hard gebied waardoor het berekende geluid te laag is.
  2. Op blz 9 zijn de verkeersintensiteiten weergegeven. Op de Van Grobbendoncklaan en de Lagelandstraat zijn er in twee richtingen extreem verschillende verkeersintensiteit, terwijl dit geen éénrichtingsverkeer betreft. Een verklaring hiervoor ontbreekt.
  3. Het aantal verkeersbewegingen voor de nieuwe te realiseren 177 woningen zijn in het onderzoek niet terug te vinden
  4. De waarden in tabel 1 zijn in bijlagen en figuren niet te controleren, omdat ze niet genummerd dan wel meerdere delen eenzelfde naam hebben gekregen.
  5. De Van Grobbendoncklaan en de Graafseweg hebben elk meer dan drie rijstroken waardoor het onderzoeksgebied 350 meter is en het lijkt dat een te klein onderzoeksgebied is aangenomen (200 meter).
  6. Reclamant is van mening dat geen grondige motivatie is gegeven, waarom wordt afgeweken van de criteria van het gemeentelijk geluidsbeleid voor het toekennen van een hogere grenswaarde. Reclamant stelt daarbij dat bronmaatregelen ook een grote invloed hebben op het stiller worden van de omgeving. Ook mist reclamant een (gebruikelijke) doelmatigheidstoets (van maatregelen) en wordt naar zijn mening voorbijgegaan aan het criterium zoals genoemd in het gemeentelijk beleid aangaande geluidsluwe gevels
  7. Reclamant is van mening dat er bouwakoestisch onderzoek vereist is waaruit blijkt dat de binnenwaarden voldoen aan de geluidseisen van het Bouwbesluit 2012. Dit onderzoek



ontbreekt. Omdat het geluidsonderzoek nog niet verifieerbaar is, en de uitkomst daarom nog ter discussie staat, is een onderzoek naar geluidswering vooraf van belang.

8. Reclamant is van mening dat aan de voorwaarden voor geluidsbelasting van maximaal 53dB voor de buitenruimte, zoals opgenomen in de te verlenen hogere grenswaarden niet kan worden voldaan, omdat sommige appartementen geen balkon hebben, de torens alzijdig ontwerpen zijn en op de laagste verdiepingen 6 woningen hebben.

Op basis van bovenstaande stelt reclamant dat het onderzoek niet voldoet aan de richtlijnen en geheel overgedaan moet worden.

- *Op bovengenoemde punten wordt als volgt ingegaan:*

*Ad 1.: Deze opmerking is terecht gemaakt. Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangepast (bijlage 1 bij het akoestisch onderzoek).*

*Ad 2.: De verkeersintensiteiten zijn in het akoestisch onderzoek aangepast en geüpdatet op basis van het meest recente verkeersmodel van de gemeente. Ook zijn de verkeerscijfers verduidelijkt.*

*Ad 3.: Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan was wel meegenomen in de totale verkeersintensiteit, maar was in het onderzoek niet expliciet benoemd (wel in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). In het aangepaste akoestisch onderzoek is de verkeersgeneratie vanwege het plan (1.490 motorvoertuigbewegingen per etmaal) nu ook specifiek benoemd (paragraaf 2.3 van het onderzoek).*

*Ad 4.: Zie het gemeentelijk commentaar ad 2. Dit is verduidelijkt in het aangepaste en geactualiseerde geluidsonderzoek.*

*Ad 5.: Dit staat correct in par. 3.1.2 van het geluidsonderzoek. De Van Grobbendoncklaan bestaat uit tweemaal 2 rijstroken; de Graafseweg bestaat uit 2 rijstroken. Los daarvan nog is van belang dat de geluidzone hoe dan ook over de woontorens reikt, akoestisch onderzoek daarom noodzakelijk is en dit onderzoek is uitgevoerd.*

*Ad 6.: De gemeente heeft de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen onderzocht en integraal afgewogen. In de toelichting van het bestemmingsplan is de motivering op dit onderdeel nader aangevuld.*

*Ad 7.: Het akoestisch onderzoek en de verleende hogere waarden richten zich op de gevels van de gebouwen. De in het onderzoek opgenomen afbeeldingen betreffen slechts een voorlopige indeling. Een bouwakoestisch onderzoek is nodig in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning aan de orde in dit stadium. Die aanvraag zal o.a. getoetst worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan de te verlenen definitieve beschikking hogere grenswaarde. In die laatste beschikking zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden.*

*Ad 8.: Pas bij nadere uitwerking van het bouwplan, in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt getoetst hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan en uit het akoestisch onderzoek blijkt dat hier naar verwachting aan voldaan kan worden en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd is.*

- p. Reclamant geeft voor wat betreft de toelichting op het parkeren aan dat de parkeerplaats momenteel openbaar toegankelijk is. Eerder waren er 24 parkeerplaatsen beschikbaar en nu zijn 96 parkeerplaatsen beschikbaar. Het aantal mensen dat gebruik maakt van deze parkeerplaats is naar alle waarschijnlijkheid vele malen hoger dan het aantal waarmee in de berekening rekening wordt gehouden, waardoor het onmogelijk is om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Reclamant verwacht dat de gemeente dit in de definitieve plannen beter onderbouwt.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- q. Reclamant draagt de volgende punten aan n.a.v. Duurzaamheid en groen:
- De opmerking in de toelichting dat de groene afdekking van de parkeergarage klimaat adaptief te noemen is, is slechts ten dele waar. Over het oppervlak van de parkeergarage kan in de nieuwe situatie geen hemelwater infiltreren in de bodem. De retentiefunctie van de 'groene afdekking' zal nooit zo groot zijn als de oorspronkelijke capaciteit.
  - In de toelichting staat het bij dit project de ambitie is om in gezamenlijkheid te kijken om de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) zo laag mogelijk te maken en tijdens de engineeringfase wordt de ambitie exact bepaald. Reclamant is van mening dat de gemeente de ambitie bepaalt en dat de projectontwikkelaar die ambitie moet waarmaken. Reclamant ziet graag dat hiervoor een schriftelijke garantie wordt afgegeven.
  - Reclamant geeft aan dat in de toelichting ten behoeve van de groennorm wordt opgevoerd dat er binnen het plan grote bomen gepland worden met een kroonprojectie van cumulatief 1.805



- m2. Indien de bomen nog aangeplant moeten worden dient er een nadere toelichting over de kroonprojectie van de bomen over 10 jaar te worden toegevoegd. Deze toelichting ontbreekt en toch zal de kwantitatieve groennorm gehaald worden. Het is reclamant onduidelijk hoe dat dan gerealiseerd wordt.
- Reclamant geeft aan dat om de kwalitatieve groenscore te halen wordt ingezet op nieuwe aanplant op het dak van de parkeergarage. Er is nergens vastgelegd aan welke kwaliteitseisen die moet voldoen. Voor een goed resultaat is de ondergrond erg belangrijk en zou minimaal een parkdak met opbouw van 450mm nodig zijn. Gezien de limitering van de hoogte van de constructie, die tot maximaal 7.350 boven NAP mag uitkomen, lijkt dat de ondergrond in het geding komt.
  - *Onderstaand wordt puntsgewijs op de genoemde punten ingegaan:*
    - *Het dak van de nieuwe halfverdiepte parkeerstelling wordt voorzien van een forse laag grond (ter plaatse van de meerstammige struiken met een dikte van minimaal 80 cm), waarop beplanting komt. Voor deze "verharding" wordt geen compenserende waterberging gerealiseerd aangezien de groene bedekking met grondlaag zal zorgen voor de nodige bergingscapaciteit. Dit betreft dus geen verhard oppervlak dat leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater. Het water dat boven het parkeerdek valt wordt via wadi's naar de plas afgevoerd. Daarbij zal de huidige parkeerplaats worden heringericht met grastegels zodat hemelwater beter kan infiltreren.*
    - *De toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving – en daarmee aan de MPG-eis - is een verplichte toets bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. Op dat moment zal aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de MPG-eis.*
    - *Bij de verantwoording van de groennorm is alleen de kroonprojectie van de bestaande, te handhaven bomen meegenomen. Voor de bomen die verdwijnen vindt compensatie elders in het park plaats. Dit is niet meegenomen bij de bepaling van de groenscore.*
    - *Zoals bovenstaand aangegeven wordt een grondlaag van minimaal 80 cm dikte op het dak van de halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. Deze grondlaag maakt overigens geen onderdeel uit van het bouwwerk en telt bij het bepalen van de hoogte van het bouwwerk dus niet mee. Deze ondergrond kan op basis van het bestemmingsplan dus gerealiseerd worden.*
  - r. Reclamant wijst erop dat bij de stikstofberekening gebruik is gemaakt van een verouderde versie van de AERIUS-calculator en dat daarbij ten onrechte is uitgegaan van de vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopwerkzaamheden, nu de verwachting is dat deze vrijstelling na een uitspraak van de Raad van State zal verdwijnen.

Reclamant heeft zelf een Aerijs-berekening gemaakt, waaruit blijkt dat de emissie ten gevolge van het wegverkeer in de gebruiksfase hoger is dan de berekening in het ontwerpbestemmingsplan, nl een depositie van 0,01 mol/ha/jr. Hierbij verwijst hij ter ondersteuning naar de bevindingen uit het rapport 'Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling', van Sweco. Daarin staat dat een woningbouwproject van 100 woningen bij een gemiddelde situatie wat betreft verkeersbewegingen in de gebruiksfase binnen een afstand van 3 km kan leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. In een gemiddelde situatie zal de toename tijdens de gebruiksfase op een afstand van meer dan 750 meter minder dan 0,05 mol/ha/jr bedragen. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000 gebied is circa 1,3 km. Ook geeft reclamant nog aan dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan het uitgangspunt 'gasloos' niet is gedefinieerd en vastgelegd. Om redelijkerwijs aan te nemen dat er geen stikstofuitstoot is in de gebruiksfase van het gebouw, moet dat wel gebeuren.
  - *Reclamant stelt dat het stikstofonderzoek gebreken bevat, maar heeft geen onderzoek/berekening van een onafhankelijke deskundige bijgevoegd. Daardoor kan een deel van de stellingen van reclamant niet worden onderbouwd. Ook wordt in de zienswijze niet aangegeven welke aannames in het stikstofonderzoek incorrect zouden zijn.*

*Er is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van het nieuwste AERIUS-model, versie november 2023. In dit onderzoek is ook de aanlegfase meegenomen als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling. Uit dit onderzoek volgt dat het plan gerealiseerd kan worden, zonder dat er sprake is van optredende deposities >0,00 mol/ha/j op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000gebieden. De inzet van elektrisch materieel in de aanlegfase is daarbij nodig. Het plan is uitvoerbaar. In het aangepaste onderzoek is worst case 20% extra voor filevorming meegenomen in lijn met het gestelde in de zienswijze (in plaats van 10% in het onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan).*

*In het kader van de Gaswet is het per 1 juli 2018 niet meer toegestaan om een*



omgevingsvergunning voor bouwen aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting. Dit is dus al wettelijk geregeld en hoeft daarom niet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

- s. Reclamant wijst op het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'archeologische waarden' is verdwenen, terwijl er in het aansluitende plangebied 'Graafsewijk – Aawijk 2017' nog wel sprake is van archeologische waarde. Mogelijkerwijs dat er door de bodemverstoring geen archeologische vondsten te verwachten zijn (zoals de toelichting aangeeft), maar dan zal de archeologische verwachtingskaart op die bodemverstoring concreet aangepast moeten worden. Pas dan kan op basis van de voorgenomen bebouwing bepaald worden of en in welke vorm archeologisch onderzoek nodig is.
- *Archeologische verwachtingskaarten laten zien waar archeologische sporen te verwachten zijn in 's-Hertogenbosch en omgeving. Deze kaart is richtinggevend en vormt dus niet het definitieve antwoord op de vraag of er ergens archeologische resten te verwachten zijn. Er zal daarom altijd op maat gekeken moeten worden. In dit geval is ook een dergelijke afweging op maat gemaakt, doordat de locatie van de gesloopte bebouwing en de bijkomende roering van de grond beoordeeld is. Hierbij zijn de contour van de nieuwbouw en de ontgraving van het voormalige Brabantbad zorgvuldig in beeld gebracht. Uit deze beoordeling blijkt dat de gronden van het onderhavige plangebied al dusdanig geroerd zijn dat er geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn. Wel is geconstateerd dat het gebied, waarin op basis van het bestemmingsplan grondwerkzaamheden kunnen worden verwacht, in figuur 5.3 van de toelichting niet correct is weergegeven. Dit wordt in par. 5.15 van de toelichting aangepast. Deze aanpassing leidt niet tot een andere conclusie. Daarbij is er op basis van de Erfgoedwet ook een gemeentelijke zorgplicht om (ook onverwachte) archeologische vondsten te beschermen en de vondsten, samen met de locatie waar ze zijn gevonden, aan te melden.*
- t. Reclamant geeft aan dat de cultuurhistorische waarde van het park, zoals deze is opgenomen in de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, ten onrechte niet in de toetsing is meegenomen. Het park behoort tot de historische stedenbouwkundige structuur De Muntel en heeft daarin een recreatieve functie. Deze waarde verbiedt het bouwen van de woontorens.
- *De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) geeft niet aan dat deze plek vanuit cultuurhistorie van provinciaal belang is. Op de kaart is het park als onderdeel van de Muntel meegenomen onder het kopje Overige cultuurhistorische informatie. Het is daarbij geduid als 'historische stedenbouw'. De wijk De Muntel is door het rijk aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht, maar de plas en het park maken daar geen onderdeel van uit. De duiding in de provinciale CHW tot historische stedenbouw betekent niet dat hierbinnen geen nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De geplande nieuwbouw past goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. De onderbouwing van dit aspect wordt in paragraaf 5.15 van de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.*
- u. Reclamant geeft aan dat, ondanks herhaaldelijk verzoek om te onderzoeken of iets gedaan kan worden met het Esso tankstation, hier geen enkele actie op is ondernomen. Reclamant verwijst hierbij ook naar het Burgerinitiatief. De raming van de gemeente om het tankstation uit kopen, naar schatting ook 5 miljoen, is nauwelijks onderbouwd.
- *De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

## Reclamant 86

- a. Er mogen geen woontorens aan de IJzeren Vrouw komen. Er zijn al zo weinig parken in 's-Hertogenbosch en nu wordt dit park nog kleiner terwijl het al overvol met recreanten zit op warme dagen. Nog meer mensen en bebouwing kan het park naar mening van reclamant niet aan. Met steeds meer hittegolven is het vinden van verkoeling in een mooi park steeds belangrijker.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



### Reclamant 87

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 88

Ter ingeleide verzoekt reclamant te kijken naar het YouTube filmpje over het park en de IJzeren Vrouw (Ode aan de IJzeren Vrouw).

- a. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Deze belangrijke functie wordt door dit plan zwaar benadeeld.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. De 3 reusachtige torens staan gepland in het belangrijkste en meest intensief gebruikte deel van het park. Daar krijg je dan dezelfde winderige en onaangename situatie als rondom de 3 veel kleinere woontorens 'De Amazones'. Bij een beetje droogte is het ook al meteen woestijnachtig. Dit gebied wordt dan ook maximaal gemeden. Straks wil ook niemand meer vertoeven in het gebied tussen en rond de 3 woonsilo's. Hiermee gaat een belangrijk deel van de parkfunctie verloren.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Ook komen de 3 woontorens massaal en overheersend over, deze horen niet in een park thuis. Als daar op die plek eerder geen zwembad en sporthal gestaan hadden, dan was niemand op het idee gekomen om daar wooneenheden te gaan bouwen. En nu 12 jaar later, met een aanzienlijk toegenomen behoefte aan een park in de nabijheid en een veel intensievere beleving door vele duizenden bezoekers, wordt een plan ingediend om nog veel meer wooneenheden te gaan bouwen (177 i.p.v. 120) op een manier die het park helemaal verziekt volgens reclamant. De parkfunctie zou juist verder versterkt moeten worden met o.a. meer bomen en groen. Reclamant vraagt de gemeente om wijs te zijn en verantwoordelijkheid te nemen en om de ontwikkelaar de 3 torens elders te laten bouwen. Hij verwijst daarbij ook naar de 2.400 ondertekenaars van de petitie, en nog vele meer.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 89

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 90**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 91**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 92**

- a. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente Den Bosch zo star vasthoudt aan afspraken die in een ver verleden zijn gemaakt over de bestemming van de grond Brabantbad, aangezien de inzichten rond bebouwing en inrichting van de steden dusdanig veranderd zijn dat niet honoreren van gemaakte afspraken verantwoord is. De nadruk ligt op het voorkomen van verder opwarmen van de steden en er zijn inmiddels inzichten die het belang van groen en groene longen in de steden benadrukken, lees o.a. behoud van parken en aanplanten van groen. Het is onbegrijpelijk dat men een prachtig park dat voorziet in die groenvoorziening voor een deel voor bebouwing wil gebruiken. Het telkens aangehaalde woningtekort kan geen valide argument zijn om in het park te bouwen. Bouw dan aan de rand of elders in of rond Den Bosch, niet midden in een van de groene longen van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- b. In de voorliggende plannen wordt telkens gerept dat het 'rondje plas' in stand zal blijven. Maar dat is een zoethoudertje. Een van de geplande gebouwen komt dicht bij het water te staan waardoor je niet meer het gevoel hebt dat je in het groen wandelt/jogt, maar zowat over iemands terras of balkon loopt. Bovendien wordt de totale parkoppervlakte enorm verkleind en moet er met veel mensen gebruik van gemaakt gaan worden. Dit leidt tot een vertrapping van het overblijvende groen en doet aan het monumentale park enorm tekort.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*





#### Reclamant 93

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### Reclamant 94

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### Reclamant 95

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### Reclamant 96

- a. Vanaf het jaar 2000 zijn in en rond het groene gebied van de IJzeren Vrouw maar liefst 3.200 woningen gerealiseerd en gepland. Daarnaast zijn er nog tijdelijke woningen gebouwd op de Aartshertogenlaan, nabij Stadion De Vliert en het kruispunt Aartshertogenlaan/Bruistenlaan. Ook zijn er op de hoek Bruistensingel/Hervensebaan (oud KPN gebouw) momenteel nog eens honderden mensen uit Oekraïne ondergebracht. Deze nieuwe bewoners maken samen met bewoners van omliggende straten en wijken veelvuldig gebruik van het park. Het gebruik zit daarmee al bijna aan zijn grenzen, zeker als men bedenkt dat bij het thans waar te nemen gebruik, de bewoners van de te bouwen 2.100 woningen nog niet zijn meegeteld. Wie bedenkt het dan om uitgerekend in dit park bijna tot aan de waterkant drie 60 meter hoge woontorens te willen bouwen. Reclamant geeft aan om niet verder aan het park te komen en het zijn functie te laten behouden die het nu vervult. Het park is nu al vol.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Het genot om nog een 'rondje park' te lopen, zal alleen al tenietgedaan worden door de windwerking die ook al als gevaarlijk hinderlijk wordt ervaren bij de Amazones. De mensen worden daar letterlijk van de fiets af geblazen. Dat effect is dus zeker te verwachten wanneer er nog drie woontorens in het park gesitueerd worden en niet een eind buiten het park. Reclamant geeft aan dat dit effect beslist niet onderschat of genegeerd mag worden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Reclamant acht de voorgenomen plannen in flagrante strijd met klimaat-, stikstof- en fijnstofbeleid van de landelijke en regionale politiek. Hij wijst daarbij op van alle gemotoriseerd verkeer, eveneens in het park gepland in de hoedanigheid van een parkeerkelder deels onder, maar deels ook boven de grond. Ook wijst hij op de enorme verkeersoverlast richting de binnenstad wanneer er 2.100 woningen rond station oost gerealiseerd gaan worden en daar nog eens het verkeer van de drie woontorens bijkomen.
- *Er is geen sprake van strijdigheid met nationaal en/of regionaal beleid. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9), waaruit blijkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Er heeft een berekening van de luchtkwaliteit plaatsgevonden waaruit blijkt dat de verkeersgeneratie van dit plan niet in betekenende mate bijdraagt. Er is geen extra onderzoek nodig. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'. De ontwikkeling bij Station Oost maakt geen onderdeel uit van dit plan, dit zal te zijner tijd in het kader van een aparte procedure onderbouwd moeten worden.*
- d. Reclamant verwijst uitdrukkelijk naar het rapport van 1 oktober 2021, waarin het burgerinitiatief zo krachtig en prachtig onderbouwd ter kennis is gebracht.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*

#### **Reclamant 97**

- a. Reclamant is het er niet mee eens dat appartementen gebouwd worden op een plek die vroeger een publieke functie had. Dit is een inbreuk op het park dat met velen gedeeld en van gehouden wordt. De torenflats zijn glimmend en lelijk die niets te zoeken hebben in het park. Deze zouden een andere plek moeten krijgen buiten het park. Denk na hoe het er over 15-20 jaar eruitziet met 3 torenflats bij het water van de IJzeren vrouw. Dit is werkelijk geen goed idee. Zoek een andere plek hiervoor maar niet in het park, alstublieft.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 98**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het



water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 99**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 100**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 101**

- a. Er komen 2.000 nieuwe woningen bij rondom Station Oost, allemaal hoogbouw. Deze mensen zullen in hete zomers en mooie herfst dagen naar buiten willen. Daarvoor heb je voldoende ruimte nodig in het Prins Hendrikpark. Door het bouwen van de torens en half bovengrondse garage gaat er een substantieel deel van het park verloren. Steeds wordt het argument aangehaald dat er een woonbestemming zit op het deel van het park dat nu bebouwd moet gaan worden. Wist u dat op het Bossche Broek ooit ook een woonbestemming zat? Wat zijn we nu blij dat daar nooit gebouwd is, Dat er een bestemming op zit hoeft niet te betekenen dat er ook gebouwd moet worden. Het park dat zich heeft ontwikkeld tot oase in hete zomers voor bewoners van de stad. Een plek om te sporten, te spelen et cetera. Dat doe je niet naast drie mega hoge torens. Ga maar eens naast de Amazones staan. Het zou beter zijn om niet te bouwen en het park juist aantrekkelijker te maken om in te verblijven, voor alle nieuwe en huidige omwonenden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Waarom niet het Esso-station weghalen en daar woningen bouwen? Daarmee bespaar je het park en ben je van overlast bij het tankstation af. Tanken kan prima op de Bruistensingel of in Zuid. Binnenkort rijden we toch allemaal elektrisch.



- *Op dit moment is er nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing. Aankoop van het benzinstation in het kader van het plan op deze locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinstation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. De wethouder benoemt deze torens als onderdeel van de bouwopgave, maar dat is feitelijk onwaar. Deze woningen zijn 'extra' boven op de bouwopgave die er al is. Focus eerst op die plekken. Zorg dat daar volume komt en laat de parken met rust.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 102

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### Reclamant 103

- a. In 2010 werd nog gedacht dat vanwege eerdere bebouwing (sporthal en zwembad) herbebouwing voor woonbestemming mogelijk moest zijn. Maar in 12 jaar tijd is er ten aanzien van de parkfunctie enorm veel veranderd en hierdoor past het bouwen van wooneenheden hier niet meer. Bovendien is het nieuwe plan nog veel slechter dan het bestaande plan uit 2010. Reclamant geeft hiervoor de volgende redenen:
  - Vanwege de doorzettende klimaatverandering heeft het park de functie van 'groene oase' gekregen waar de temperatuur onder de bomen bij hoge zomerse temperaturen nog enigszins draaglijk is. Het Prins Hendrikpark zorgt ook voor een lagere stadstemperatuur door de unieke combinatie van een groot watervolume (diepte tot 20 meter) en een grote hoeveelheid omringende oude bomen. De hittebestendigheid met de nieuwe bebouwing is een aanzienlijke verslechtering. In plaats van woontorens horen er bomen geplant te worden.
  - Reeds voor, maar zeker ook tijdens de Corona-periode hebben velen de parkfunctie meer leren waarderen als aangename plaats om te recreëren in de open lucht. De parkfunctie wordt met name op de plaats waar de torens gepland staan het meest verzeekt, terwijl dit juist het belangrijkste deel is van park, omdat dit het grootste en breedste deel van het park is en ideaal gelegen is qua bezonning. Hier komen ook de meeste parkbezoekers samen. In de nabijheid van 3 joekels van torens (met hoogtes van 48, 54 en 60 meter) is het niet prettig toeven en dit zal een enorme negatieve impact hebben.
  - Door het toenemend aantal bewoners zonder eigen tuin is het park steeds meer verworden tot 'onze gemeenschappelijke tuin'. Hiervan is geen sprake meer als je weet dat 177x1,5= 265 paar ogen op je gericht zijn, in de schaduw moet zitten en gehinderd wordt door de forse luchtstromen rond de torens. Dit zijn belangrijke ervaringen van "de Amazones" aan de overzijde van de IJzeren Vrouw.

Reclamant concludeert dat indien er eerder geen bebouwing zou zijn geweest, werkelijk niemand op het idee zou komen om hier woningen te gaan bouwen. Den Bosch mag trots zijn op dit mooie historische park, gelegen dicht bij de binnenstad en daar hoort ook een zorgplicht bij. Reclamant roept beslissers op een juist historisch besluit te nemen ten faveure van deze groene diamant en haar duizenden bezoekers en genietters van dit nu nog weldadige park. Niet omdat er in het verleden afspraken met Heijmans gemaakt zijn om dit bouwplan te ontwikkelen en ook niet omdat



de gemeente anders dure bouwgrond moet afwaarderen naar goedkope parkgrond. De 120 (en niet 177 van dit ontwerpplan) wooneenheden zijn overal te realiseren, beginnend bij plan Station Oost. Vergeet ook niet dat er eerder al meer dan 2.400 bewoners middels een petitie aangegeven hebben het absoluut oneens te zijn met dit plan.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet', punt 2 'Woonklimaat omgeving' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 104**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 105**

- a. Volgens reclamant geeft de gemeente in haar documenten zelf aan dat het voornemen ruimtelijk gezien niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter bescherming van het park, openbaar groen en cultuurhistorische waarden van het park. De redenering dat het belang van woningzoekenden boven het behoud van het historische Prins Hendrikpark gaat, is volgens reclamant niet charmant, onzorgvuldig en onvolledig, zeker wanneer je bedenkt dat in de buurt (de Vliert) ook woningen gebouwd gaan worden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- b. Reclamant zet grote vraagtekens bij de gang van zaken en bij de bestuurlijke toetsing van dit plan. De betrokkenheid, wil en respect van de gemeente naar de mensen die het park willen behouden lijkt volgens reclamant te ontbreken. Vanaf het eerste moment is het niet gegaan over of hier wel gebouwd moet worden, maar alleen over hoe het plan gerealiseerd kan worden. Dat is volgens reclamant niet hoe het proces hoort te verlopen.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- c. Dit plan beschadigt de identiteit van de omgeving doordat de flats in verhouding tot de omgeving veel te hoog zijn. Er is geen of onvoldoende onderzoek gedaan en te weinig rekening gehouden met de invloed van verkeer, wind, licht en schaduw. De druk op het verkeer en infrastructuur zal verder toenemen terwijl het historische groen in dit deel van de stad zal afnemen. Dat historische groen zal nergens in deze buurt gecompenseerd worden en daar lijkt volgens reclamant niet over nagedacht. Daarnaast lijkt de gemeente weinig geleerd te hebben van het niet zo succesvolle Amazoneplan (dorre verlaten strook en windtunneleffect).



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet', punt 2 'Woonklimaat omgeving' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- d. Elders in de gemeente staan functies zoals horeca, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen onder druk of verdwijnen. Reclamant vindt het ongeloofwaardig dat er hier dan wel behoefte aan zou zijn.
- *Er is gekozen voor het mogelijk maken van diverse functies in de plint om de levendigheid te stimuleren. Als er woonfuncties op de begane grond gesitueerd zouden zijn, zou het een afgesloten gevoel geven en dit geeft minder binding met het park. Door kleinschalige niet-woonfuncties ontstaat er meer verbinding en meer openheid van bebouwing.*

*De totale maximale omvang van de niet-woonfuncties bedraagt 960 m<sup>2</sup> bvo. Gelet op de kleinschalige omvang van het programma in relatie tot de totale plancapaciteit voor de beoogde functies binnen de gemeente, is duurzame ontvrichting van de voorzieningenstructuur ten gevolge van leegstand uitgesloten. Zie verder ook paragraaf 4.1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan voor een uitgebreide onderbouw van de behoefte en effecten. Verder wordt verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

- e. Reclamant geeft aan dat een park een doel heeft en geen verloren ruimte is. Er dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden. In de afgelopen zomer kreunde Nederland onder de hitte. Het centraal gelegen stadspark is van vitaal belang voor de stad. Steden als 's-Hertogenbosch waren door hun parken de 'koelste' steden en hadden door de parken een lagere (grond)temperatuur. De algemene conclusie is dat bomen en groen zorgen voor koelte. De nieuwbouw overschaduwet het park en beïnvloedt het 'hitte-milieu'.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- f. Reclamant vindt het verhaal over parkeernormen (met gefingeerde getallen) lachwekkend, onzorgvuldig en ondoordacht. Niemand heeft 0,7 of 0,2 auto. Vroeg of laat zal volgens reclamant de gemeente tot het inzicht moeten komen dat er meer auto's zijn dan parkeerplaatsen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- g. Reclamant geeft de gemeente in overweging om een inventarisatie uit te voeren van overeenkomstige kwetsbare locaties in deze gemeente en deze uit te sluiten van unsolid proposals (red.: ongevraagd voorstel, eigen initiatief) om in de toekomst een voor alle partijen demotiverend en kostbaar proces te voorkomen.
- *Bij iedere ontwikkeling wordt een afweging gemaakt of dat op de betreffende locatie wenselijk is. Op de locatie Brabantbad is geconcludeerd dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Er heeft al bebouwing gestaan en ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt de impact op de omgeving aanzienlijk verkleind door een kleinere footprint en meer openheid van het park. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.  
Op dit moment is de gemeente 's-Hertogenbosch bezig met de eerste stappen om te komen tot een omgevingsvisie. In deze omgevingsvisie worden afwegingen gemaakt voor de toekomst van de gemeente 's-Hertogenbosch tot 2050. In deze omgevingsvisie komen ook de ontwikkelmogelijkheden in de stad aan bod. Hieruit zullen perspectiefrijke en minder perspectiefrijke locaties volgen.*

#### **Reclamant 106**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 107**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 108**

- a. Door de crisis in de woningsector is het van absoluut belang dat er nieuwe woningen gebouwd worden en dat er extra veel woningen gebouwd worden. Een perfecte oplossing is daarom om in de hoogte te bouwen en woontorens zijn daarvoor ideaal. Als stad moeten we door blijven groeien en bloeien en daar dragen deze woontorens 100% aan bij. In de toekomst zal iedereen vol trots naar de woontorens kijken en het geeft Den Bosch een mooi aanzien.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 109**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 110**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesectorkoopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.



- De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
  - Reclamant geeft aan dagelijks in het park te komen en ziet geen bezwaar in de bouw van de torens. De woontorens zijn een welkome aanvulling van het woningaanbod in de omgeving en geven mensen die willen doorstromen een goed alternatief voor de prijzige appartementen die in deze omgeving worden gerealiseerd.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 111**

- a. Als D66 op 7 december 2021 in de gemeenteraad volgens reclamant beweert “dat er uit het vigerende bestemmingsplan juridische rechten en plichten voortvloeien” en er dus gebouwd moet gaan worden, gaat D66 voorbij aan de waarde die de plek vertegenwoordigt. Het klopt dat er in het verleden een sporthal en een overdekt zwembad hebben gestaan. Het klopt ook dat er in het vigerende bestemmingsplan woonbebouwing mogelijk is. Het gevolg van de sloop van het zwembad en de sporthal is dat een groot deel van het oorspronkelijke park wederom beschikbaar kwam voor de oorspronkelijke functie: recreatief gebruik. Dat gebruik is met de jaren steeds intensiever geworden. De ruimte, de omgeving, de ligging en oriëntatie maken de Brabantbadlocatie tot de hotspot van het park. Nu ervoor kiezen deze locatie te gaan bebouwen doet geen recht aan alle gebruikers van het park. Reclamant geeft aan dat bij de ontwikkeling van de plannen nooit onderzoek is gedaan naar het gebruik van het park (o.a. wie zijn de gebruikers, hoeveelheid gebruikers, moment van gebruik), de gevolgen van de ontwikkeling voor het gebruik en eventuele alternatieven. Reclamant roept op om het onderzoek naar gebruik te doen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘Planopzet’. De footprint van de geplande bebouwing is aanzienlijk kleiner dan de bebouwingscontouren uit het huidige bestemmingsplan. Omdat er meer ruimte is voor het park, geeft dat een verbetering van de gebruiksmogelijkheden van het park.*
- b. Reclamant is van mening dat de parkfunctie geen stand houdt bij 3 dicht bij elkaar geplaatste ronde torens (van 50-60 meter hoog). Bouwen in een park kent ook geen precedënten. Reclamant draagt voorbeelden aan waar wonen en recreatie wel goed samen gaan. Ook is reclamant van mening dat de ruimtelijke kwaliteit ook gevonden kan worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor zal binnen de contouren onderzoek gedaan moeten worden en moet er een alternatief ontwerp komen voor de locatie.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘Planopzet’.*

#### **Reclamant 112**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘Planopzet’.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 ‘Woonbehoefte en –programma’.*

#### **Reclamant 113**

- a. Het Prins Hendrikpark is een prachtig uniek park met veel oude bomen. Het is een plek van rust en groen tussen de dichte bebouwing van de omliggende wijken. Veel bewoners van de stad, waaronder reclamant, gebruiken het park om te ontspannen. Dit soort plekken moeten we koesteren en versterken. Bebouwing dient juist op andere plekken plaats te vinden, niet in de groene recreatieve zones van de stad. Dit geldt helemaal voor hoogbouw. De drie geplande





woontorens zijn zo hoog dat zij het hele park en de omgeving zullen domineren. Hoogbouw heeft een ingrijpend effect op de omgeving en daardoor dient extra goed te worden bekeken waar in de stad hoogbouw passend is. In het Prins Hendrikpark past hoogbouw niet. De plaatsing van de woontorens zou het karakter van het park voorgoed veranderen.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. De woontorens hebben een aantal neveneffecten. Ze zorgen voor veel wind, schaduw en hebben waarschijnlijk ook nadelige effecten op de begroeiing en vele vogels in de omgeving. Deze effecten zijn naar mening van reclamant door de gemeente onvoldoende onderzocht, dan wel niet met de vereiste onafhankelijkheid. Reclamant verwijst daarbij naar de effecten bij de Amazonas. Een ander neveneffect is dat het door de extra woningen veel drukker wordt in het park, terwijl het nu op sommige dagen al best druk is.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'. In het kader van dit bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan zijn onder andere de mogelijke aanwezigheid van en de (potentiële) effecten van het plan op beschermde soorten onderzocht. De rapportage is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 5.14 van de toelichting zijn de conclusies opgenomen. De quickscan flora en fauna is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd. Hierbij zijn, mede naar aanleiding van de zienswijzen, enkele specifieke aanvullingen gedaan, waaronder een beoordeling van de potentiële lichthinder vanuit het plan. Geadviseerd is om in verband met het mogelijk foerageergebied van vleermuizen, licht gericht en uitschijnend op het opgaand groen en water te vermijden. In de uitvoering (inrichtingsplan en uitwerking bouwplan) zal hiermee rekening worden gehouden. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Deze maatregelen zullen uitgevoerd worden bij het bouwrijp maken. Verder is de algemene zorgplicht te allen tijden van toepassing.*
- c. Reclamant begrijpt heel goed dat er sprake is van een woningtekort en dat er woningen bijgebouwd moeten worden. Dit kan echter beter op andere plekken in de stad gebeuren en dat gebeurt ook al in de omgeving. Bij Station Oost en omgeving is al een hele nieuwe wijk gepland met veel woningen en ook hoogbouw. Mocht er toch woningbouw nodig zijn in het park, dan verzoekt reclamant de gemeente te kijken naar laagbouw en zoveel mogelijk aan de rand van het park, zodat de gebouwen een afscherming vormen van het park. Dit kan eventueel op de plek van het tankstation aan de Van Grobbendoncklaan, dat ook niet passend is in het park. Reclamant is van mening dat de vele alternatieven die zijn aangedragen voor de woontorens, die wel in het huidige bestemmingsplan passen, onvoldoende (zorgvuldig) door de gemeente zijn onderzocht.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 114**

- a. Reclamant is tegen bouwen in het park. Het park is een plek waar men zomer en winter kan recreëren en tot rust kan komen. Dit is een belangrijke functie van het park. Het feit dat hier gebouwd zou gaan worden verandert de functie van deze plek. Een van de argumenten die de gemeente gebruikt, is dat de stad moet worden ingebreed en dat er hier al voorzieningen liggen. Als een stad groeit, betekent het niet dat je groene zones, zoals een park, moet opgeven. Reclamant noemt een aantal voorbeelden van steden (New York, Breda en Utrecht) waar niet in een bestaand park gebouwd wordt, omdat men het belang van het groen herkent. Reclamant wijst i.v.m. het argument dat tegelijk met het plan ook het park wordt opgeknapt naar het plan van de Amazonas. De Amazonas staan een stuk verder van het water maar zorgen toch voor een soort windgat. Dit heeft een negatief effect op de bomen en volgens reclamant gaat dat ook bij dit nieuwe plan gaat gebeuren.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Als dan toch bestemmingsplan gewijzigd moet worden, wijzig het dan in het belang van het park. Een mooi gebaar zou zijn, nu de wijk de Muntel 100 jaar bestaat, om het te schenken aan de bewoners van de stad.



- *Er is een grote behoefte aan woningbouw en deze locatie is een aanvaardbare plek om woningbouw in de voorgestelde vorm te realiseren, mede gezien de huidige bestemming en eerdere bebouwing. Het plan zal met respect voor het park gerealiseerd worden. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Reclamant roept op om een goed en grondig onderzoek te doen wat de inwoners van omliggende wijken willen, de lange termijn gevolgen van de bouw van de flats en het zoeken naar alternatieven.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 115**

- a. In een tijdperk waarin wij allen zoveel nood hebben aan een groene en gezonde leefomgeving is het voor reclamant onbegrijpelijk dat de gemeente 's-Hertogenbosch het voornemen heeft om te gaan bouwen in een stadspark. Deze plek heeft een goede oriëntatie op de zon en wordt intensief gebruikt voor recreatie, sport en als ontmoetingsplek voor alle omliggende wijken. Juist op deze populaire bezoekersplek heeft men het voornemen een enorme bouwmassa met half verdiepte parkeergarage te gaan realiseren. Reclamant wijst er daarbij op dat er steeds gesproken wordt over een kleine voetprint van de drie woontorens, maar dat de impact van de hoogte en de half verdiepte parkeergarage niet worden benoemd. Ook al komt hier een plat grasdak overheen, het zal volgens reclamant nooit een gelijkwaardig verblijfsgebied worden. Dit zal het functioneren van het park zwaar onder druk zetten. Er is voor bezoekers geen alternatieve locatie voor ontmoeting, sport en recreatie. Daarom is reclamant een felle tegenstander van deze plannen.
- *Er is een grote behoefte aan woningbouw en deze locatie is een aanvaardbare plek om woningbouw in de voorgestelde vorm te realiseren, mede gezien de huidige bestemming en eerdere bebouwing. Het plan zal met respect voor het park gerealiseerd worden. De parkeerbak zal halfverdiept aangelegd worden en wordt volledig gedekt door het groene begroeide landschap van het park met meerstammige struiken, gras en wilde bloemen. De parkeergarage zal daarom alleen als een zachte glooiing in het landschap te ervaren zal zijn. Dit stuk park is voor iedereen toegankelijk, een wandeling rond de plas blijft behouden. Het park loopt zo op een natuurlijke wijze tussen de woontorens door. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Reclamant vindt dat de plannen niet overeenstemming zijn met de Visie 'Groen en klimaatbestendig': het groen wordt niet in stand gehouden of versterkt. Het Prins Hendrikpark maakt onderdeel uit van een groenblauw netwerk. Je zou hier eerder een extra bescherming van het park verwachten, dan het weghalen van groen ten behoeve van beton.
- *Er is een grote behoefte aan woningbouw en deze locatie is een aanvaardbare plek om woningbouw in de voorgestelde vorm te realiseren, mede gezien de huidige bestemming en eerdere bebouwing. Het plan zal met respect voor het park gerealiseerd worden. De footprint wordt verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en de voormalige bebouwing. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Reclamant vindt het plan niet in overeenstemming met de Verordening bomen, water en groen en vindt de groennorm discutabel. Hoe kan een groenscore boven de groennorm komen als er groen/bomen worden weggehaald ten behoeve van beton (woningbouw, parkeren, parkeerkelder en infrastructuur)? Hoe geloofwaardig is het als er punten voor het grasveld op een verdiepte parkeergarage meetellen, terwijl hier bestaand groen/bomen moeten wijken? Reclamant wijst er in het kader van natuurinclusief bouwen op dat de nieuw te bouwen woningen ook een bijdrage kunnen leveren aan het behoud en versterken van de biodiversiteit door beplanting aan te brengen tegen gevels of op daken van de woontorens. Enkel nestkasten in de woontorens aanbrengen is volgens reclamant de meest magere vorm van natuurinclusief bouwen.
- *In artikel 4.20, eerste lid van de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021 staat dat bij meer dan 500 m<sup>2</sup> nieuwe verharding voldaan moet worden aan de groennorm en de kwalitatieve biodiversiteitsscore. De groennorm wordt ingevuld aan de hand van de kwantitatieve groenscore, zoals opgenomen in bijlage 4a van de Verordening en de kwalitatieve biodiversiteitsscore wordt bepaald aan de hand van bijlage 4b van de Verordening. De verordening zelf staat in de onderhavige procedure niet ter discussie.*



*De kwantitatieve groenscore wordt bepaald door de oppervlakte van het plangebied af te zetten tegen de oppervlakte van de bebouwing, de oppervlakte van het groen en water en de oppervlakte van (half)verharding. Aanvullende toetsingselementen betreffen het realiseren van een groen dak, groene gevels en het oppervlak kroonprojectie van grote bomen. De kwantitatieve groennorm wordt gesteld, omdat groen zorgt voor verkoeling door betere wateropvang, het leveren van schaduw en een hogere luchtvochtigheid. Ook draagt groen bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. In dat kader is het niet onlogisch dat een groen dak op bebouwing meetelt in de norm. Deze telt overigens niet voor de volledige oppervlakte mee, maar voor 75%.*

*Het uitgangspunt van het plan is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Daarvoor is ook uitgebreid onderzoek verricht, waaruit blijkt dat (ten minste) 71 van de 88 bomen binnen het plangebied behouden kunnen worden. Na de bouw zal dit deel van het park ook worden heringericht waarbij compensatie van deze bomen plaatsvindt.*

*In het kader van het bestemmingsplan worden de kwantitatieve groenscore en de kwalitatieve biodiversiteitsscore getoetst op de haalbaarheid. Hieruit blijkt dat aan beide scores kan worden voldaan. Bij de planuitwerking zal opnieuw aan deze normen getoetst worden.*

*Er zullen voorzieningen worden getroffen aan de buitenzijden van de woontorens, daar waar met name vogels, insecten en andere kleine dieren leven. Hun aanwezigheid versterkt de fauna. Het aandeel blijft niet beperkt tot het aanbrengen van nestvoorzieningen. Het zal een integraal scala aan maatregelen zijn in het gebied/park die tevens zorgen voor voldoende beschutting (in hagen, struiken of anders) en voedsel, en tevens mogelijkheden biedt dat dieren er kunnen overwinteren.*

- d. De gemeente geeft in haar beleid aan “dat men voorstander is van een soortenrijke stadsnatuur waar voldoende leefgebied is voor fauna en flora”. In het inrichtingsplan wordt de suggestie gewekt dat er heesters en bomen komen op het half verdiepte parkeerdek met glooiingen. Maar met een grondpakket van 50 cm groeit hier volgens reclamant alleen gras op. Dit heeft geen meerwaarde voor fauna en flora en is geen verbindende robuuste groenstructuur tussen en rondom de gebouwen. Deze schrijnende winderige grasvlaktes zijn ook gerealiseerd bij de Amazones en kan niet bestempeld worden als een verblijfsgebied voor mens, dier en plant.
- *Mede in verband met het windklimaat worden er tussen de torens meerstammige struiken geplant. Hiervoor wordt het daksubstraat ter hoogte van deze struiken opgehoogd tot 80 cm ten opzichte van bovenkant parkeerdek, zodat een dakpakket van voldoende dikte aanwezig zal zijn. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘Planopzet’ en punt 2 ‘Woonklimaat omgeving’.*
- e. Reclamant geeft op basis van het inrichtingsplan aan dat de half verdiepte parkeerkelder maximaal 1,35 meter boven maaiveld uit steekt. Daardoor zullen de doorkijklijnen en de interactie met de omgeving wel degelijk worden verstoord en belemmeren hierdoor de beleving.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘planopzet’ en punt 2 ‘Woonklimaat omgeving’. In de situatie zoals deze in het huidige bestemmingsplan toegestaan wordt, zou de gehele doorkijk van de Van Grobbendoncklaan naar de IJzeren Vrouw belemmerd worden door bebouwing. Door de footprint van de torens te versmallen, verbetert het doorzicht aanzienlijk.*
- f. Bij nieuwe ontwikkelingen en projecten stimuleert de gemeente de aanleg van groen en natuurinclusief bouwen. Toch krijgen de woontorens geen groene gevels en groene daken. Reclamant is van mening dat juist bij het toevoegen van woningen in een park het een vereiste moet zijn om maximaal in te zetten op natuurinclusief bouwen. De ontwikkelaar Heijmans heeft een greenlabel samenwerking met NL Greenlabel en heeft hierin doelstellingen afgesproken om natuurinclusief te ontwikkelen als standaard onderdeel van de plannen. Dit zou moeten resulteren in een NL gebiedslabel A. Maar reclamant vraagt zich af wat hiervan in dit plan merkbaar is en op welke wijze, naast realisatie van nestkasten, er aandacht voor dit thema is en welke maatregelen worden getroffen om gebiedslabel A te halen.
- *Natuurinclusief bouwen is onderdeel van de kwalitatieve biodiversiteitsscore en wordt dus in deze toetsing meegenomen. Het ontwerp zit echter nog niet in een zodanige fase dat kansen op het gebied van natuurinclusief bouwen al volledig kunnen worden onderzocht en zo nodig volledig worden uitgewerkt. Zie ook het gemeentelijk commentaar onder c.*



- g. Reclamant vindt de parkeernorm discutabel en vraagt zich af wat er gebeurt als ontwikkelaar niet via een businesscase en usecase de inzet van deelauto's kan aantonen. Waar worden dan de extra parkeerplaatsen gerealiseerd, binnen het plangebied of in de omgeving? Omwonenden hebben recht op meer informatie voordat het bestemmingsplan verder gaat. Dit geldt ook voor het aantal fietsparkeerplaatsen. Wat als blijkt bij de omgevingsvergunning bouwen dat het aantal fietsparkeerplaatsen niet in de kelder gerealiseerd kan worden?
- *Het betreft hier een bestemmingsplan, dat de bouw van de 3 woontorens mogelijk maakt. In het kader van dit bestemmingsplan moet de haalbaarheid van het plan worden aangetoond. In de toelichting van het plan is aangetoond dat aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid kan worden voldaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal, op basis van de ingediende aanvraag, de finale toetsing plaatsvinden. Hiervoor is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen (artikel 8 van de planregels), zodat verzekerd is dat bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de parkeernormen wordt voldaan. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- h. Reclamant wijst op de passage in de toelichting van het bestemmingsplan 'tussen de torens is lokaal sprake van een verslechtering van het windklimaat' en vraagt zich af wat dit betekent voor de direct omwonenden. In het bestemmingsplan wordt er gesproken over verbeterende maatregelen door de begroeiing die tussen de woontorens wordt gerealiseerd, maar op een parkeerdek van 50 cm groeit enkel gras. Ook is het voor reclamant onduidelijk wat de windtoename voor direct omwonenden is.
- *Uit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie het windklimaat goed tot matig is. Na de bouw van de woontorens zal de situatie langs de waterkant verbeteren. Tussen de torens wordt de situatie verbeterd via het planten van meerstammige struiken. Hiervoor wordt het daksubstraat ter hoogte van deze struiken opgehoogd tot 80 cm ten opzichte van bovenkant parkeerdek. Alleen tussen de torens is lokaal sprake van een verslechtering, dit heeft gezien de afstand tot de omliggende woningen (minimaal 110 meter) geen effect op de omwonenden. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85 onder f en het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- i. Reclamant maakt zich zorgen dat door de windloop over de plas, die tegen de torens botst, onverwacht enorm krachtige windstoten geeft die de bestaande bomen niet gewend zijn. Dit kan als gevolg hebben dat er meer bomen kunnen omwaaien of beschadigen. Dit kan gevaarlijk zijn en het park wordt hierdoor onomkeerbaar aangetast in beeld.
- *Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling op de bomen en er is advies ingewonnen (zie bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Enkele bomen bevinden zich zonder gewijzigde omstandigheden in de grenszones wat betreft stabiliteit. Dit heeft met name te maken met een matige dikte-lengte verhouding van de bomen. Alle overige bomen blijven ruim binnen de veilige zones. Afhankelijk van welke bomen uiteindelijk geveld of verplant worden kan een snoei-ingreep bij de risicobomen wenselijk zijn, vooral wanneer deze vrij komen te staan. Bij een snoei-ingreep waarbij het kroonvolume wordt gereduceerd, neemt de windvang af waardoor de bomen binnen de veilige zones kunnen vallen. Zie ook het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85 onder n.*
- j. Met de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Volgens reclamant is het prima om hemelwater te scheiden, maar waarom wordt het niet opgevangen in een ondergrondse opslagruimte zodat het kan worden hergebruikt? Bij het tegengaan van verdroging is het in eerste instantie belangrijk om zoveel mogelijk hemelwater opnieuw te gebruiken. Waarom kiest de gemeente 's-Hertogenbosch niet voor deze kans? Hergebruik vermindert de afhankelijkheid van waterbronnen en draagt zo bij aan een klimaatbestendige leefomgeving.
- *Het afstromend hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater en zal niet worden geloosd op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het afgekoppelde hemelwater zal via de hemelwatervoorzieningen (wadi's) in het park bovengronds naar de plas IJzeren vrouw nabij het plangebied afstromen. Op die manier wordt het water juist vertraagd afgevoerd, teruggegeven aan het gebied en hergebruikt voor o.a. groen, beplanting en de onderste waterlaag. Via de wadi's kan het hemelwater geleidelijk infiltreren in de grond of vertraagd naar de plas afvoeren. Eén van de doelen hiervan is het voorkomen van overlast door hevige neerslag en het tegengaan van verdroging als gevolg van klimaatveranderingen. Het gebied profiteert hiervan.*



- k. Reclamant verwacht dat de plaatsing van de drie hoge woontorens met parkeergarage voor een onaangenaam leefklimaat zal zorgen in de omgeving (wind, parkeren schaduw).
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- l. Reclamant is van mening dat als de gemeente de plannen doorzet, zij al haar geloofwaardigheid verliest belang te hechten aan een groene en gezonde leefomgeving voor haar inwoners, fauna en flora. Een zorgvuldige inbreiding van woningbouw mag nooit plaatsvinden in parken en groenblauwe structuren.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. In het kader van dit bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan zijn onder andere de mogelijke aanwezigheid van en de (potentiële) effecten van het plan op beschermde soorten onderzocht. De rapportage is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 5.14 van de toelichting zijn de conclusies opgenomen.*

### Reclamant 116

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. De druk op de wijk en park wordt volgens reclamant veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen inclusief Station Oost.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Tot slot vraagt reclamant zich af of alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan en actueel zijn?
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets. In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing.*



*Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, indirecte hinder, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*

#### **Reclamant 117**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. De druk op de wijk en park wordt volgens reclamant veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen inclusief Station Oost.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Tot slot vraagt reclamant zich af of alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan en actueel zijn?
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets. In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing. Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, indirecte hinder, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*

#### **Reclamant 118**

- a. Reclamant vraagt zich af waarom er niet geluisterd wordt naar de enquête waar 1.302 personen zich uitspreken tegen de bouw van de torens. Ook is er een petitie tegen de bouw van de torens getekend door 2.400 mensen en een burgerinitiatief met 507 handtekeningen, waar weer niet naar geluisterd is. Reclamant weer niet meer hoe er naast deze zienswijze zijn/haar onvrede voor dit plan kan uitspreken en dit baart reclamant zorgen.



- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inpraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- b. Het park moet de toenemende druk op de wijk verlagen. Naast alle huidige omwonenden moeten de nieuwe omwonenden (3.200 extra woningen sinds het jaar 2000 rondom de IJzeren Vrouw plus de plannen bij Station Oost) allemaal genoeg ruimte hebben in het park om tot rust te komen. Niet alle woningen hebben een tuin of balkon. Recreëren in het park en 'het rondje park' mogen niet worden geschonden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. De footprint van de geplande bebouwing is aanzienlijk kleiner dan de bebouwingscontouren uit het huidige bestemmingsplan. Omdat er meer ruimte is voor het park, geeft dat een verbetering van de gebruiksmogelijkheden van het park.*
- c. De hoge torens leiden, net als bij de Amazones het geval is, tot veel wind en schaduw waardoor tussen of naast de torens het park onbruikbaar zal worden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- d. Het is niet de tijd voor het inkrimpen van het groen in stedelijke gebieden. De verandering in klimaat vraagt juist om meer vergroening voor verkoeling. Reclamant begrijpt dat bouwen noodzakelijk is i.v.m. de huidige wooncrisis maar pleit voor bouwplannen buiten het groen.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### **Reclamant 119**

- a. Reclamant is van mening dat geen zorgvuldig proces doorlopen is en het plan niet met de correcte onderzoeken is gestaafd. Zo was de gemeente afwezig bij de keukentafelgesprekken die Heijmans heeft georganiseerd. Reclamant is van mening dat Heijmans voor de burgers helemaal geen gesprekspartner is. Bovendien heeft Heijmans de verslaglegging van deze gesprekken enorm rooskleurig gemaakt en zijn opmerkingen niet of onvoldoende verwerkt. Ook hebben enorm veel mensen het burgerinitiatief getekend en heeft de gemeenteraad dit niet beargumenteerd naast zich neergelegd. De enquête die de gemeente heeft uitgezet is duidelijk heel negatief ingevuld door velen en dit resultaat is ontkend en vergeten. Ook zijn volgens reclamant bij het formeren van de nieuwe gemeenteraad bewust partijen, die tegen dit plan zijn, buitengesloten van formatie.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inpraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft hier besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*  
*Met de bewering van reclamant dat bij het formeren van de nieuwe gemeenteraad bewust partijen, die tegen dit plan zijn, buitengesloten zijn van formatie, wordt waarschijnlijk bedoeld de formatie van het college van burgemeester en wethouders. Gemeenteraadsleden worden immers gekozen door de burgers. In deze bewering van reclamant, die ook niet nader wordt onderbouwd, herkent het college zich niet. Bovendien is het de gemeenteraad die uiteindelijk de bevoegdheid heeft om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.*
- b. Het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de 177 appartementen, die gewenst zijn, te realiseren. Reclamant ziet geen noodzaak voor de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. In de toelichting wordt gesproken over horeca, commerciële of maatschappelijke functies. Reclamant vraagt zich af op basis van welk onderzoek er behoefte is aan deze functies, aangezien er veel leegstand is in de stad en omgeving. Tevens vraagt reclamant zich af uit welk onderzoek blijkt dat toevoeging van de genoemde functies de leefbaarheid en veiligheid wordt vergroot en waarom deze functies hier passend zijn (en dan niet onderbouwd vanuit financiën). Er wordt volgens reclamant nu al veel overlast ervaren van de gebruikers van het tankstation en de buurt is meer gebaat bij geen commerciële functies en activiteiten in de avond. Zonder het toevoegen van deze functies zou dit alweer twee lagen van de torens afhalen.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Er is gekozen voor het mogelijk maken van diverse functies in de plint om de levendigheid te stimuleren. Als er woonfuncties op de begane grond gesitueerd zouden zijn, zou het een afgesloten gevoel geven en dit geeft minder binding met het park. Door kleinschalige niet-woonfuncties ontstaat er meer verbinding en meer openheid van bebouwing. De totale maximale omvang van de niet-woonfuncties bedraagt 960 m<sup>2</sup> bvo. Gelet op de kleinschalige omvang van het programma in relatie tot de totale plancapaciteit voor de beoogde functies binnen de gemeente, is duurzame ontwrichting van de voorzieningestructuur ten gevolge van leegstand uitgesloten. Zie verder ook paragraaf 4.1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan voor een uitgebreide onderbouwing van de behoefte en effecten.*
- d. Reclamant geeft aan dat er toezeggingen zijn gedaan dat het tankstation zou verdwijnen. Waarom wordt er in de toelichting gesproken dat er een afscheiding tussen het tankstation met 24-uurs-shop en de woonfunctie moet worden gerealiseerd? En waar bestaat deze afscheiding dan uit? Reclamant vraagt zich af wat men hiervan gaat zien?
  - *Er zijn geen toezeggingen gedaan dat het tankstation zal verdwijnen. Op dit moment is er nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing. Aankoop van het benzinestation in het kader van het plan op deze locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinestation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. De afscheiding aan de zijde van het tankstation is bedoeld om het parkeerterrein verder in te kaderen als een parkeerhof. Daarnaast verzacht de afscheiding het beeld van en naar de Van Grobbendoncklaan. De afscheiding zal ca. 1 m hoog worden maar de materialisering is nog niet bepaald.*
- e. Reclamant verzoekt de tekst in de toelichting over 'het transparante communicatieve karakter van de sokkels' te corrigeren, aangezien hij het daar niet mee eens is.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- f. Er wordt steeds herhaald dat de doorzichten zo belangrijk zijn, maar hoe verhoudt zich dit tot de half verdiepte parkeergarage, die dus ruim boven maaiveld uitsteekt en het doorzicht blokkeert. Bovendien geven de impressies in het bestemmingsplan geen beeld van de half verdiepte parkeergarage. Ook blijkt uit visualisaties dat er een 'muur' van torens ontstaat en dat de balkons het bouwvlak overschrijden en in een geluidbelaste zone liggen.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'. In de situatie zoals deze in het huidige bestemmingsplan toegestaan wordt, zou de gehele doorkijk vanaf de Van Grobbendoncklaan naar de IJzeren Vrouw belemmerd worden door bebouwing. Door de footprint van de torens te versmallen, verbetert het doorzicht aanzienlijk. Voor wat betreft de geluidbelasting op de torens wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.*
- g. Reclamant verzoekt een beperking van de openingstijden voor alle extra voorzieningen, inclusief de geplande horeca.





- *Ter plaatse is horeca in categorie 3 toegestaan, dit betekent dat er alleen daghoreca toegestaan is waarvan de openingstijden (in belangrijke mate) binnen de openingstijden van winkels vallen, zoals o.a. een lunchroom, koffiezaak, broodjeszaak en ijssalon.*
- h. Reclamant vraagt zich af of de extra belasting van verkeer op de Van Grobbendoncklaan maar 3-4% is. Wat is het effect op de uitstoot door al het wachtende en remmende/optrekkende verkeer bij de oprit naar de torens? Deze extra belasting is volgens reclamant niet acceptabel.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'. De luchtkwaliteit en effecten van de verkeerstoename zijn beoordeeld (zie respectievelijk paragraaf 5.8 en paragraaf 3.3 van de plantoelichting en het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'). Hieruit blijkt dat het plan geen onevenredig nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit en de verkeersoverlast rondom het plangebied heeft.*
- i. Volgens reclamant is de parkeerbehoefte enkel berekend op basis van toevoeging torens. De bestaande parkeerbehoefte vanuit gebruik park, tankstation, speeltuin en commerciële functies aan de Westenburgerweg worden niet meegenomen. Dit gaat zich verplaatsen naar de omliggende woonwijken waardoor hier parkeerhinder wordt ondervonden. Reclamant verzoekt de cijfers te corrigeren en gevolgen uit te werken. In tegenstelling tot de conclusie van paragraaf 3.3 neemt de parkeerdruk op het openbaar gebied wel toe.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- j. Reclamant vraagt zich af wat een moderne uitstraling van de bebouwing inhoudt en waarom er geen groene gevel wordt geëist als de parkachtige uitstraling behouden moet worden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.*
- k. Volgens reclamant zitten er verschillen qua windbelasting tussen de boomeffectrapportage en het windhinderonderzoek.
  - *Om de windbelasting te bepalen op bomen, maar ook op gebouwen, wordt geen gebruik gemaakt van uurgemiddelde windsnelheden, zoals in een windklimaatonderzoek wel het geval is. Voor windbelasting zijn juist de vlaagsnelheden van belang om de piekbelasting te kunnen bepalen. Opgemerkt wordt dat in de normstelling voor windklimaatonderzoek impliciet wel rekening wordt gehouden met een realistische vlagfactor. De in het windhinderonderzoek genoemde 22 m/s is afkomstig uit de windroos, en is een uurgemiddelde windsnelheid op 60 meter hoogte. De genoemde 22,7 m/s tot 32 m/s uit de boomeffectrapportage betreft vlaagsnelheden ter plekke van de boom. De genoemde snelheden zijn dan ook niet in tegenspraak met elkaar. Verder wordt verwezen naar de aanvullende notitie van Peutz d.d. 25 augustus 2023 die als bijlage 4 bij de toelichting is bijgevoegd.*
- l. Reclamant vraagt zich af hoe de niet-woonfuncties in de plinten van de torens kunnen zorgen voor controle en veiligheid.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 119 onder c en het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- m. Reclamant wijst erop dat soms wordt gesproken over ondergrondse parkeergarage en soms over een half verdiepte parkeergarage. Het is voor reclamant onduidelijk wat de impact is op maaiveld.
  - *Het betreft een halfverdiepte parkeergarage die maximaal 1,35 m boven peil uitkomt. Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van een flinke grondlaag, zodat het dak volledig begroeid wordt met groen (meerstammige struiken, gras en wilde bloemen). De parkeergarage zal daarom als een zachte glooiing in het landschap te ervaren zijn. Dit stuk park is voor iedereen toegankelijk, een wandeling rond de plas blijft behouden. Het park loopt zo op een natuurlijke wijze tussen de woontorens door.*
- n. Reclamant wijst erop dat in de toelichting is aangegeven dat de impact qua bezonning op omliggende woningen vrijwel nihil is. Reclamant concludeert daaruit dat er dus wel degelijk negatieve effecten zijn, en wel op de woningen aan de Van Grobbendoncklaan en vraagt zich af



wie de gedeerde zon/energieopbrengst van zijn zonnepanelen compenseert. Ook vraagt reclamant wie hij kan benaderen voor deze planschade?

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving'. Als er ten gevolge van de aanpassingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een waardevermindering ontstaat, kan men mogelijk recht hebben op planschadevergoeding (vanaf 1 januari 2024 wordt dit onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd). Mocht u van mening zijn hier aanspraak op te maken, dan kunt u binnen 5 jaar nadat het besluit van kracht is geworden hiertoe een aanvraag indienen bij de gemeente (het college van B&W).*
- o. Reclamant stelt dat de oppervlaktes die worden gehanteerd voor de groenscore (paragraaf 4.3.8) niet te controleren zijn en alleen het plangebied betreffen. Ook is de kwalitatieve biodiversiteitsscore niet transparant qua puntenscore.
  - *Zie het gemeentelijk commentaar op zienswijze 115 onder c. In het kader van het bestemmingsplan wordt de haalbaarheid van het project getoetst. De definitieve score wordt bepaald bij de uitvoering. In de toelichting bij het bestemmingsplan is nader ingegaan op de kwalitatieve biodiversiteitsscore en de puntenscore. Ook is een kaart in de toelichting opgenomen waarin de bij de groenscore gehanteerde oppervlaktes zijn weergegeven. De onderbouwing van dit onderdeel in de plantoelichting is voor de vaststelling van het bestemmingsplan aangevuld.*
- p. Reclamant vraagt waar bij de daghoreca 100 m<sup>2</sup> terras wordt gesitueerd, aangezien hij daarvoor geen ruimte ziet gereserveerd. Hij vraagt zich af of daarvoor park wordt opgeofferd.
  - *Binnen de bestemmingen Gemengd en Groen zijn terrassen toegestaan tot een totaal maximum van 100 m<sup>2</sup> (artikel 3.1 onder i, artikel 3.4.4, artikel 4.1 onder i en artikel 4.4.1 van de planregels).*
- q. Reclamant vraagt zich af wat er gebeurt als de maximale geluidsbinnenwaarde bij de aanvraag omgevingsvergunning niet wordt aangetoond? Wordt het plan dan aangepast?
  - *De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan (dat onderdeel zal zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan), het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingswet. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond, dat wordt voldaan aan de voorwaarden, als bedoeld in de beschikking hogere waarde (die als bijlage bij de regels wordt opgenomen). Uit de toelichting bij het bestemmingsplan en uit het daarbij behorende akoestisch onderzoek blijkt dat het haalbaar is om een acceptabel binnenniveau in de woningen te realiseren.*
- r. Reclamant vraagt zich af hoe een appartement een luwe zijde heeft in een rond gesloten gebouw?
  - *Een aanwezige luwe gevel (of geveldeel) is als verplichting opgenomen in het 'besluit hogere grenswaarde'. Bij een eenzijdig georiënteerd appartement met een balkon, kan de luwe zijde (van waaruit een woning zonder lawaai kan worden gespuid/geventileerd) zich bevinden direct aan/achter het inpandige balkon. Met maatregelen - zoals een gesloten borstwering van voldoende hoogte en eventueel geluidsabsorberend stucwerk binnen het balkondeel - kan het invallend geluid op de gevel achter het balkon tot onder de voorkeursgrenswaarde uitkomen. Dit alles maakt deze gevel dan luw.  
Indien een eenzijdig georiënteerd appartement geen balkon heeft, is het mogelijk om een luw geveldeel te realiseren. Bijvoorbeeld via een voorzetvoorziening voor de openen delen, zodat de daar achter liggende verblijfsruimte geluidluw (zonder lawaai) gespuid kan worden zodat een goed woon – en leefklimaat gewaarborgd wordt. De gemeente heeft deze voorwaarden gesteld ten gunste van het woon- en leefklimaat. Het is aan de ontwerper van het woonpand om aan deze voorwaarden te voldoen in het uiteindelijke ontwerp/bouwwerk.*
- s. Hoe wordt aangetoond dat er door de komst van de torens geen verhoogde geluidshinder is voor de bestaande bebouwing aan de Van Grobbendoncklaan? Het geluid kan nu verdwijnen in het park, straks stuit het op drie harde torens en komt terug naar de overzijde.
  - *De eventuele reflectie van geluid is verwerkt in par. 4.4 van het akoestisch onderzoek. De berekende toename van 0,4 dB is een combinatie van de extra verkeersgeneratie vanwege het*



plan (1.490 voertuigbewegingen per etmaal) en de nieuwe situatie in het plangebied (de woontorens die voor mogelijke reflectie zorgen). Dit aspect is dus onderzocht en afgewogen.

- t. Op dit moment is het park in de avond donker. In de nieuwe situatie staan er drie volledig verlichte torens in het park. Natuurlijk is dit volgens reclamant een negatief effect (lichtvervuiling) op vliegroutes van vleermuizen en vogels. Reclamant verzoekt het negatieve effect op het gehele park in kaart te brengen.
- *De quickscan flora en fauna is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd en aangevuld. Hierin is expliciet ook het door reclamant aangehaalde effect onderzocht. Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat dit een aandachtspunt bij de uitvoering c.q. verdere uitwerking van het plan is, maar geen belemmering voor de uitvoerbaarheid vormt.*
- u. Reclamant vraagt zich af waar de archeologische waarde in de bodem is gebleven, die in het oude bestemmingsplan nog wel op deze plek rustte? In het bodemonderzoek lijkt hier geen aandacht aan geschonken te zijn.
- *Archeologische verwachtingskaarten laten zien waar archeologische sporen te verwachten zijn in 's-Hertogenbosch en omgeving. Deze kaart is richtinggevend en vormt dus niet het definitieve antwoord op de vraag of er ergens archeologische resten te verwachten zijn. Er zal daarom altijd op maat gekeken moeten worden. In dit geval is ook een dergelijke afweging op maat gemaakt, doordat de locatie van de gesloopte bebouwing en de bijkomende roering van de grond beoordeeld is. Hierbij zijn de contour van de nieuwbouw en de ontgraving van het voormalige Brabantbad zorgvuldig in beeld gebracht. Uit deze beoordeling blijkt dat de gronden van het onderhavige plangebied al dusdanig geroerd zijn dat er geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn. Wel is geconstateerd dat het gebied, waarin op basis van het bestemmingsplan grondwerkzaamheden kunnen worden verwacht, in figuur 5.3 van de toelichting niet correct is weergegeven. Dit wordt in par. 5.15 van de toelichting aangepast. Deze aanpassing leidt niet tot een andere conclusie. Daarbij is er op basis van de Erfgoedwet ook een gemeentelijke zorgplicht om (ook onverwachte) archeologische vondsten te beschermen en de vondsten, samen met de locatie waar ze zijn gevonden, aan te melden.*
- v. Reclamant is het niet eens met de aanleg van wadi's voor afvoer van hemelwater, omdat dit naast de woontorens nog meer oppervlak van het park afneemt. Volgens reclamant moet dit binnen het eigen plangebied worden opgelost, zoals andere ontwikkelingen dat ook moeten doen.
- *Hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en vervolgens via de wadi's vertraagd afgevoerd naar de waterplas. De wadi's maken deel uit van het park. De functie van het park blijft hier behouden. Gedurende het grootste deel van de tijd staan de wadi's leeg en het betreft geen diepe wadi's. De parkfunctie gaat hierdoor niet verloren.*
- w. Reclamant vindt dat het plan de leefomgeving in geen enkel opzicht gezonder maakt dan dat de locatie nu is.
- *Een goede ruimtelijke ordening vereist niet dat een nieuw plan de leefomgeving gezonder maakt, maar beoordeeld moet worden of het plan leidt tot onevenredig negatieve effecten. Uitvoerig is onderbouwd dat dit niet het geval is. Het thema gezondheid vormt daarin één van de onderdelen, die in de belangenafweging zijn meegenomen. De gemeente vindt dit een belangrijk thema en daarom is voor de ontwikkeling juist als randvoorwaarde opgenomen dat de ruimtelijke impact op het park zo beperkt mogelijk wordt gehouden. De parkfunctie wordt behouden, wat hieraan bijdraagt.*
- x. Reclamant is het er niet mee eens dat de groene afdekking van de parkeervoorziening wordt omschreven als 'extra stuk park'. Op die plek is momenteel al een park, een mooiere weergave van een onware situatie volgens reclamant.
- *Er wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. Dit wordt volledig gedekt door het groene begroeide landschap van het park met meerstammige struiken, gras en wilde bloemen. De parkeergarage zal daarom alleen als een zachte glooiing in het landschap te ervaren zal zijn. Dit stuk park is voor iedereen toegankelijk, een wandeling rond de plas blijft behouden. Het park loopt zo op een natuurlijke wijze tussen de woontorens door.*



Daarnaast wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.

- y. Reclamant geeft aan dat compensatie van bomen binnen de eigen planlocatie dient te gebeuren en niet in het park.
- *Het is geen vereiste dat de bomencompensatie binnen het plangebied moet plaatsvinden. Het uitgangspunt van compensatie moet zijn dat er voldoende wordt gecompenseerd en dat deze compensatie een meerwaarde heeft voor, in dit geval, het park waar de bomen verdwijnen. De compensatie vindt dan ook plaats in het park. Voor de compensatie is daarom gekeken naar de waarde van het park als geheel. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente.*
- z. In de toelichting is weergegeven dat de sokkels onder de woontorens zorgen voor natuurlijke zitmogelijkheden en zo zorgt voor actief gebruik, een algemene bijdrage aan een gezonde leefomgeving. Reclamant vraagt zich af hoe de sokkels hier een bijdrage aan leveren?
- *Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (onder andere lucht) en een groene omgeving. Een gezonde leefomgeving biedt ook toegang tot voorzieningen, denk aan horeca of winkels. De beoogde lichte faciliteiten en zitmogelijkheden in en om de sokkels dragen bij aan het bedoelde ontmoeten en ontspannen. Het zal de sociale cohesie van bewoners in en om het park in meer of mindere mate doen vergroten. De faciliteiten in de sokkel nodigen uit tot bewegen, middels een kort bezoekje te voet of op de fiets. Dit alles in een groene setting. Kortom: het draagt in zijn algemeenheid op deze onderdelen bij aan een gezonde leefomgeving.*
- aa. Reclamant geeft aan dat in de figuur in paragraaf 5.15 het plan in de blauwe weergave incorrect is ingetekend. Volgens reclamant ligt deze veel meer in het archeologisch gebied dat is weergegeven.
- *In de toelichting bij het bestemmingsplan is een geactualiseerde figuur opgenomen waarin de contouren van de nieuwe woontorens en halfverdiepte parkeervoorziening zijn ingetekend.*
- bb. Reclamant geeft aan dat de bezonningsaspecten onafhankelijk uitgevoerd dienen te worden en niet door de architect en ontwikkelaar van het plan.
- *In het kader van de Nota Hoogbouw dient voor de woontorens een ruimtelijk onderzoek te worden uitgevoerd. Onderdeel daarvan is het in beeld brengen van de bezonningsaspecten. Het is niet ongebruikelijk dat een ontwikkelaar opdracht geeft tot benodigde onderzoeken. In dit geval heeft de architect van het plan de schaduwwerking van de torens in beeld gebracht. De gemeente toetst vervolgens de uitgevoerde onderzoeken op juistheid. De conclusie van deze toetsing is dat de bezonningsaspecten juist in beeld zijn gebracht.*

## Reclamant 120

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Het park biedt bescherming tegen de toenemende klimaatverandering en is ook een plaats van recreatie in de natuur, veel kikkers, wilde vogels, insecten en andere dieren. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. Reclamant geeft aan dat de gemeente en beleidsmakers hun verantwoordelijkheid moeten nemen en de financiële aspecten van dit bouwproject niet boven de levenskwaliteit van zoveel bewoners en levende wezens moeten stellen. Het bouwproject kan ook op andere locaties iets verder buiten Den Bosch worden gerealiseerd, waardoor de verkoopprijzen van de flats volgens reclamant ook voor nieuwkomers en mensen met een laag inkomen veel haalbaarder worden en de infrastructuur beter is afgestemd op meer bewoners met een auto. Onze stad is al vol genoeg met auto's.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*



- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 121**

- a. Reclamant is van mening dat de ondergrondse parkeergarage te ver van de doorgaande weg is gepland (dit probleem ervaart reclamant als bewoner van de Amazones nu ook). Dit zorgt voor geen of slechte bereikbaarheid voor ziekenwagen, huisarts, taxi, begrafenisondernemer en bewoners om te laden en lossen. Reclamant voorziet qua bereikbaarheid een hoop ongemak. Reclamant pleite ervoor de plannen te wijzigen en bebouwing meer naar de Van Grobbendoncklaan te verplaatsen, te zorgen voor goede bereikbaarheid van de wooneenheden, meer laagbouw met beperkte hoogbouw te realiseren en desnoods het tankstation weg te saneren. Reclamant lijkt het plan wat er nu ligt een zeer onpraktisch plan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 4 'Verkeer en parkeren'.*

#### **Reclamant 122**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 123**

- a. Reclamant geeft aan dat hij positief is over de woontorens, maar niet positief over het plan. Hij verwijst daarbij naar de Amazones, die verder van het park af liggen, maar waarbij het parkeren wel volledig verdiept is opgelost. Bij het Brabantbad liggen de torens in het park, waarbij de helft van de parkeerplaatsen maar verdiept worden opgelost. Meer dan 100 parkeerplaatsen worden maaiveld parkeren. Reclamant begrijpt dat sociale en middeldure woningen niet passen bij verdiept parkeren, maar wanneer je op één van de mooiste plekken van onze stad bouwt, dan moet je gaan voor kwaliteit. Oftewel, los al het parkeren op in een parkeerkelder. Reclamant verwijst daarvoor ook nog omliggende steden zoals Tilburg (stationszone) en Eindhoven (StrijpS), waar men op dit soort locaties niet meer parkeert op maaiveld.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 124**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesectorkoopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*



### Reclamant 125

- a. Reclamant is voorstander van het plan en dient een zienswijze om tegenwicht te bieden aan de door de Stichting IJzeren Vrouw georganiseerde weerstand tegen de bouw van deze woontorens op basis van de volgende argumenten:
- Er is een groot tekort aan woningen, het draagt bij om het tekort deels op te lossen.
  - Het plan neemt veel minder ruimte in dan de alternatieve plannen van de Stichting IJzeren Vrouw en nog veel minder ruimte dan de eerdere bebouwing (Brabantbad/Vinkenkamp)..
  - In tegenstelling tot de Stichting is reclamant niet van mening dat hier sprake is “kolossale hoogbouw”. Het is volgens reclamant juist belangrijk om goed om te gaan met de weinig beschikbare ruimte in de stad. Gebouwen van 48 t/m 60 meter zijn bescheiden qua hoogte, ook op deze locatie.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### Reclamant 126

- a. Reclamant is van mening dat het een mooi plan is, dat gezien het grote woningtekort door moet gaan.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### Reclamant 127

- a. Reclamant verwijst naar het op 26 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan, waaraan een langdurig en zorgvuldig proces van besluitvorming ten grondslag heeft gelegen, en waarin inpassing van bebouwing in het park en de menselijke maat een belangrijk onderdeel was. Dat plan behelsde 120 woningen met een hoogte variërend tussen 13 en 25 meter. De afstand tussen bebouwing en het water zou minimaal 50 meter bedragen, waardoor de grote behoefte aan recreatie aan die zijde van het park niet in gevaar zou komen. De daaropvolgende jaren wordt er niet gebouwd en vervolgens worden er ineens nieuwe plannen ontwikkeld voor de bouw van drie woontorens die veel dichterbij het water komen te liggen (één zelfs op minder dan 15 meter van het water). Een plan met veel meer negatieve impact op het park en de bezoekers. Reclamant vindt deze gang van zaken uiterst curieus, aangezien de projectontwikkelaar na verlening van de bouwvergunning zo had kunnen beginnen met bouwen. De analyse van reclamant is dat de projectontwikkelaar de financiële opbrengst van het oude plan niet interessant genoeg vond. De drang naar winstmaximalisatie, daarbij gesteund door de gemeente, heeft geleid tot het ontwerpen van een nieuw, financieel waarschijnlijk veel interessanter plan en tot vernietiging van een deel van het Prins Hendrikpark op de Brabantbadlocatie
- *De stelling van reclamant klopt niet; de kleinste afstand tussen water en bebouwing in het bestemmingsplan 'IJzeren Vrouw e.o.' waar reclamant aan refereert, bedraagt ruim 28 meter. Ook de stelling dat de nieuwe bebouwing op minder dan 15 meter afstand van het water zou komen te liggen klopt niet. Deze kleinste afstand (gemeten op maaiveld) bedraagt minimaal 28 meter. Op hogere hoogte (waar de toren uitkraagt) is de kleinste afstand nagenoeg 25 meter (excl. balkons). Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Reclamant vindt dat de communicatie met en participatie van de burgers ondeugdelijk is geweest. De uitkomst van de keukentafelgesprekken was glashelder volgens reclamant. Iedereen bij die gesprekken was tegen de door Heijmans gepresenteerde plannen. Misleidend is dat gesuggereerd wordt dat naar aanleiding van de gesprekken het plan verder verbeterd zou zijn. Dat de hoogte van de torens als gevolg van de keukentafelgesprekken is aangepast van 60 meter naar 60-54 en 48 meter klopt niet. De variatie in hoogte van de torens bestond altijd al. Uit de begin 2021 gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat 2/3 van de 1.737 bewoners tegen de betreffende bouwplannen zijn. Het is volgens reclamant onaanvaardbaar dat er met deze uitkomst niets is gedaan. Het voldoet niet aan de participatieverplichting van de gemeente. Vervolgens is er in juni 2021 een petitie van omwonenden en gebruikers van het park, ondertekend door 2.241 mensen aan de gemeenteraad en het college aangeboden. Ook met deze petitie is verder niets gedaan door het gemeentebestuur.



In november 2021 heeft de Stichting IJzeren Vrouw een burgerinitiatief ingediend. Hier stonden 507 (495 ingeleverd) handtekeningen onder. Reclamant is van mening dat het college een eerlijke gang van zaken rondom de beoordeling van dit burgerinitiatief heeft gedwarsboomd door tegelijkertijd een eerste niet officiële versie van het huidige ontwerpbestemmingsplan (inclusief onderzoeken) aan de gemeenteraad ter informatie te sturen. Reclamant vindt dat het college hiermee in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld. Reclamant vindt dat het burgerinitiatief als integraal onderdeel van deze zienswijze moet worden aangemerkt en als zodanig moet worden betrokken.

- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
  
- c. Reclamant stelt dat er nooit een reactie is gekomen op het onderzoeksrapport 'De IJzeren Vrouw, een impactanalyse van een residentieel ontwikkelingsplan in een stadspark' van studenten van Breda University of Applied Sciences. Doel is de effecten van de voorgestelde bebouwing te onderzoeken. Volgens het rapport is het volgende van belang:
  - Er wordt verwezen naar een gemeentelijke beleidsnota over de toekomst van de groene en blauwe ruimte in relatie tot de stad en het veranderende klimaat. Nieuwe plekken om overtollig water te bergen moeten worden gerealiseerd. Een van deze plekken is de IJzeren Vrouw, het enige grote waterlichaam midden in de stad. Het Prins Hendrikpark heeft ook een andere vitale functie. Het park is de enige niet-bebouwde ruimte in het gebied ten noorden van het stadscentrum en zorgt daardoor voor koeling. Geen plaats hebben om af te koelen kan een groot effect hebben op de gezondheid van de burgers.
  - Hoewel de torens een kleinere voetafdruk hebben dan het huidige bestemmingsplan zijn de torens twee à drie keer zo hoog en wordt door hun plaatsing de openbaarheid van de ruimte tussen de waterkant en de gebouwen verstoord.
  - De hoogte en het uiterlijk van de torens passen niet in de context van hun omgeving. Bovendien heeft het uiterlijk geen architectonische of esthetische relatie met de andere gebouwen. Dit scheidt een breuk tussen de verschillende stijlen van de omliggende wijken. Daarnaast ondermijnen de moderne torens de historische betekenis van het park en de omringende gebouwen in plaats van die identiteit te behouden en erop voor te bouwen en een visueel samenhangende ruimte te creëren.
  - De schaduwen van de gebouwen hebben een aanzienlijke invloed op de omgeving. In het winterseizoen zal de schaduw over een groot deel van het park en de IJzeren Vrouw draaien. In de lente- en herfstperiode blijft de schaduw binnen de grenzen van het park en heeft een kleine invloed op de omgeving.
  - Hoewel de ruimte rond de torens 'openbaar' mag zijn, zullen gebruikers deze ruimte waarnemen als 'private' ruimte, hetgeen van invloed is op het gebruik ervan.De conclusie in het rapport is dat door de hoogte en de plaatsing van de torens een groter deel van de parkruimte beïnvloed wordt dan wanneer de torens lager zouden zijn en rond de buitenrand van het park zouden zijn geplaatst. Zowel gemeente als projectontwikkelaar zijn op geen enkele wijze ingegaan op dit rapport.
- *De functie van de IJzeren Vrouw als waterbergend lichaam wordt niet aangetast door het plan. Het park en de IJzeren Vrouw blijven toegankelijk voor burgers. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wordt de gebruiksruimte van het park juist vergroot. Door lagere torens te bouwen rond de buitenrand van het park kan de gewenste woonkwaliteit niet behaald worden. Bovendien kan met lagere torens niet voldoende tegemoet gekomen worden aan de woningbehoefte. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder 1 Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*



*De nieuwbouw is slechts in een deel van het park gesitueerd. Dit betekent dat er op een bepaald moment van de dag altijd ergens bezonning zal zijn in het park. Het onderzoek van BUAS, waar reclamant aan refereert, is juist minder nauwkeurig dan het uitgevoerde onderzoek, omdat het de maximale schaduwwerking van de torens aangeeft op één dag in de verschillende seizoenen. De exacte schaduwwerking over het verloop van een dag wordt echter niet weergegeven. Verder wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat de schaduwen van de gebouwen vooral in de winter een aanzienlijke invloed op de omgeving (oostkant van het park) hebben. Zoals blijkt uit het bezonningsonderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, gaat het dan voornamelijk om schaduw vanaf ca. 15.00 uur in de middag in de winterperiode, wanneer de kans op zon ook aanzienlijk kleiner is. Zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*

- d. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een aanvraag ingediend om de toegestane grenswaarde voor het geluid te verhogen van 48 dB naar 63 dB, omdat de bewoners van de torens daar mee te maken krijgen. Door het toepassen van geluid reducerend wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 3 dB worden verlaagd. Reclamant is het niet eens met de conclusie van de gemeente dat het vervangen van het wegdek niet doelmatig is, aangezien dit een halvering van het geluid betekent. Verder vraagt reclamant zich af waarom de grenswaarde tot 63 dB moet worden opgehoogd als de hoogste geluidbelasting 54 dB bedraagt.
- *In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Van Grobbendoncklaan, de Graafseweg en de Lagelandstraat inzichtelijk gemaakt. Dit akoestisch onderzoek is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafseweg en de Lagelandstraat respecteren de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van de Van Grobbendoncklaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 54 dB voor gebouw 3, 52 dB voor gebouw 2 en 53 dB voor gebouw 1. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet Geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Per gebouw bedraagt de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting, inclusief niet-zoneplichtige wegen maximaal:*
    - 59 dB voor gebouw 1
    - 57 dB voor gebouw 2
    - 59 dB voor gebouw 3*De geluidsbelasting wordt dus een stuk lager dan de genoemde 63 dB, die het wettelijke maximum betreft. In het hogere waardenbesluit zijn voorwaarden gesteld waar aan voldaan moet worden. Bovendien dient in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bij de omgevingsvergunningaanvraag nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelastingen. Daarnaast wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85, onder o.*
- e. Nu er zo dicht tegen de IJzeren Vrouw aan gebouwd gaat worden, moet volgens reclamant eerst onderzocht worden of dit geen gevaarlijke gevolgen voor de één of meerdere in de IJzeren Vrouw gelegen V-1 bommen uit de Tweede Wereldoorlog teweeg kan brengen. Dit is volgens reclamant tot op heden niet gebeurd. Hij verwijst daarbij naar een in 2016 door AVG Explosieven Opsporing Nederland verricht historisch vooronderzoek en naar de website [www.vergeltungswaffen.nl](http://www.vergeltungswaffen.nl).
- *In de plantoelichting wordt een aanvullende paragraaf 'Explosieven' opgenomen, waarin op dit aspect wordt ingegaan. Het is correct dat de omgeving van het plangebied verdacht is op achtergebleven munitie. Recent is een nieuw gemeentebreed vooronderzoek uitgevoerd en is de Nota Ontploffbare Oorlogsresten vastgesteld. De bodem in een gedeelte van het plangebied is na oorlogs al geroerd. Een gedeelte van het plangebied is op basis van de nieuwe Nota als onverdacht te beschouwen, maar binnen een ander deel van het plangebied bestaan nog risico's op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten. Voor bouwwerkzaamheden in dat gebied moet worden gewerkt met het protocol aantreffen ontploffbare oorlogsresten. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.*





- f. Tussen het conceptbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een korte passage toegevoegd over het type woningen (sociale huur, middelduur, vrije sector) en het percentage vrijesectorwoningen verlaagd met 25%. Volgens reclamant is het uitermate ongeloofwaardig dat een dergelijke ingrijpende wijziging niet ook gevolgen heeft voor een aantal onderzoeken dat van de oude verdeling uitgaat. Reclamant noemt als voorbeelden het onderzoek naar de parkeernormen en stikstofdepositie.
- *In het kader van het bestemmingsplan wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht. In het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen en er wordt een separate parkeernotitie toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Hierin wordt getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormering 2021). De parkeerberekening in het bestemmingsplan is aangepast op basis van het maximale programma, waarbij rekening is gehouden met sociale huurwoningen en met het maximaal aantal woningen, zoals in de bestemmingsplanregels is vastgelegd. Uit de parkeerberekening blijkt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 266 parkeerplaatsen bedraagt. Na toepassing van het maatwerk kader uit de Nota Parkeernormering 2021 bedraagt het te realiseren aantal parkeerplaatsen 205. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de toelichting, alsmede de Notitie parkeren in bijlage 5. In het kader van het bestemmingsplan is aangetoond dat aan de parkeernormen kan worden voldaan. De definitieve toets aan de Nota Parkeernormering vindt pas plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.*  
*Wat betreft stikstof heeft een aanpassing in het type woningen ook niet direct gevolgen. Wel is het stikstofonderzoek geactualiseerd, aangezien de bouw- en sloopvrijstelling door een uitspraak van de Raad van State is vervallen. In deze actualisatie is ook het maximale aantal woningen dat in het bestemmingsplan is vastgelegd meegenomen.*
- g. Reclamant vindt het ongeloofwaardig dat de economische uitvoerbaarheid tussen concept en ontwerpbestemmingsplan niet is gewijzigd, ondanks het verlagen van het percentage vrijesectorwoningen van 75% naar 49%. Ook benoemt reclamant een voor hem curieuze zin, waarin wordt verwezen naar een reeds getroffen voorziening ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf. De financiële paragraaf is volgens reclamant volstrekt onvoldoende en behoeft een uitgebreide nadere toelichting voordat beoordeeld kan worden of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.
- *De economische haalbaarheid is bij iedere gebiedsontwikkeling een continu aandachtspunt; zo ook in het project Brabantbad. Dit speelt zeker een rol indien er sprake is van een lange voorbereidings- en proceduretijd. In een dergelijke periode kunnen er wijzigingen ontstaan op het terrein van onder meer aanneemsommen en verhuur- en verkoopprijzen. Dit kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. Jaarlijks wordt de grondexploitatie Brabantbad in het kader van de jaarrekening van de gemeente geactualiseerd. Hierbij worden ook de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen meegenomen.*  
*Verwacht wordt dat de grondexploitatie sluitend is. Een eventueel negatief effect op de grondexploitatie kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve van het grondbedrijf. Daarmee is dit plan financieel economisch haalbaar.*
- h. Reclamant is van mening dat de halfverdiepte parkeergarage gezien moet worden als een gebouw met een groen dak en niet kan worden aangemerkt als groenbestemming. Deze half verdiepte parkeergarage is een parkeerbak die 1,35 meter boven het maaiveld uitkomt, waardoor vanaf de Van Grobbendoncklaan geen zicht meer is op de IJzeren Vrouw en er vanaf de IJzeren Vrouw een muur van 1,35 meter hoogte tussen de torens ontstaat. Deze bak met een oppervlakte van 2.800 m<sup>2</sup> wordt stelselmatig niet als bebouwingsoppervlakte meegeteld.
- *Tussen de woontorens komt een halfverdiepte parkeergarage met daar bovenop een glooiend parklandschap met meerstammige struiken en wilde bloemen. Aangezien dit gebied een voornamelijk groene uitstraling en parkachtige functie heeft, is er voor een groenbestemming gekozen. Op die manier wordt geborgd dat de hoofd functie groen moet blijven. Voor de parkeergarage is een aanduiding opgenomen, met daaraan een specifieke regeling gekoppeld. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*



- i. Reclamant geeft aan dat op de halfverdiepte parkeergarage vrijwel niets zal groeien. In het plan zelf en in de onderliggende onderzoeksrapporten staan volstrekt misleidende foto's, waarbij allerlei begroeiing (zelfs bomen) op dit parkeerdek worden ingetekend. De wortels van de betreffende begroeiing kunnen niet diep genoeg in de grond komen. Door windval zal het terrein, net als tussen de Amazones, geen aantrekkelijke plek zijn.
- *In het concept inrichtingsplan zijn o.a. meerstammige struiken gepland op de halfverdiepte parkeergarage. Het dak-substraat ter hoogte van deze meerstammige struiken zal worden aangeheuveld tot 80 cm (t.o.v. de bovenkant van het dek). Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- j. Reclamant is van mening dat de afwijzing door de gemeente van aangedragen alternatieven voor de parkeergarage (gesitueerd onder de speeltuin of helemaal ondergronds) beter onderbouwd en onderzocht moet worden. Ook moet volgens reclamant de positie en de toekomst van het Esso tankstation worden meegenomen in dit bestemmingsplan.
- *Op dit moment is er nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing. Aankoop van het benzinestation in het kader van het plan op deze locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinestation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet', waarin is ingegaan op de aangedragen alternatieven.*
- k. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de cultuurhistorische waarde van het park ten onrechte niet in de toetsing meegenomen. De IJzeren Vrouw behoort tot de historische stedenbouwkundige structuur De Muntel. De waarde van het park brengt met zich mee dat op deze plaats geen drie woontorens gebouwd mogen worden, omdat het gebied nu een recreatieve functie heeft.
- *De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) geeft niet aan dat deze plek vanuit cultuurhistorie van provinciaal belang is. Op de kaart is het park als onderdeel van de Muntel meegenomen onder het kopje Overige cultuurhistorische informatie. Het is daarbij geduid als 'historische stedenbouw'. De wijk De Muntel is door het rijk aangewezen als Rijksbeschermd stadsgesicht, maar de plas en het park maken daar geen onderdeel van uit. De duiding in de provinciale CHW tot historische stedenbouw betekent niet dat hierbinnen geen nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De geplande nieuwbouw past goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Dit aspect is derhalve voldoende onderbouwd.*
- l. De stikstofberekening is niet met de meest recente versie van de AERIUS-calculator uitgevoerd. Sinds 13 januari 2022 is een nieuwe versie van toepassing. In het kader van het definitieve bestemmingsplan zou hier mee gerekend moeten worden en dan zou zowel de gebruiks-als de bouwfase moeten worden meegenomen.
- *In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is het stikstofonderzoek geactualiseerd. Hierbij is de meest recente versie van de AERIUS-calculator (november 2023) gehanteerd. Ook is de bouwfase toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen deposities >0,00 mol/ha/j optreden.*
- m. Reclamant heeft een aantal losse opmerkingen die verduidelijking behoeven:
1. Waarom omvat het plangebied ook een deel van de IJzeren Vrouw?
  2. Hoe verhoudt het nieuwe plangebied zich tot het huidige bestaande bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.
  3. Figuur 3.2 in de toelichting is misleidend en onjuist, aangezien de voorgestelde bebouwing veel verder van het water is gelegen dan dat er uiteindelijk is gekozen.
  4. De welstandscommissie heeft in beginsel ingestemd met het plan. Graag krijgt reclamant inzage in het rapport en de criteria waarop is beoordeeld.
  5. Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen zijn van de toepassing warmte-koude-opslag middels aquathermie met de IJzeren Vrouw voor het water in de plas en de visstand. En is het waterschap hiervan op de hoogte en wat was hun reactie?



6. Volgens het bomenonderzoek moeten 2 rijen van 17 historische platanen wijken. Wat komt hiervoor terug en welke normen worden daarvoor gehanteerd?
  7. Reclamant vraagt zich af hoe het kan dat uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er hoge concentraties lood zijn aangetroffen, maar dat dit toch geen probleem is.
  8. Reclamant vraagt zich af waarom er in het bestemmingsplan niks wordt gemeld over de noodzakelijke infrastructuur, riolering en elektriciteitsvoorziening. Hoe wordt dit opgelost?
- Puntsgewijze reactie :
    - Ad 1.: Het plangebied omvat ook een deel van de IJzeren Vrouw om de voorziening voor warmte koude opslag (planologisch) mogelijk te maken. Deze warmte koude opslag is verbonden middels Aquathermie met de plas IJzeren Vrouw. Doordat deze opslag wordt gerealiseerd is geen aardgas nodig voor de verwarming van nieuwe woningen. In de zomer wordt koelte uit de plas gehaald om passieve koeling voor de appartementen te genereren en in de winter wordt warmte uit de bodem en plas getrokken om appartementen te voorzien van warmte.*
    - Ad 2.: Het onderhavige bestemmingsplan overschrijft het plangebied van het huidige bestemmingsplan voor zover dit samenvalt. Daarmee wordt nieuwe bebouwing mogelijk en komen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan te vervallen. Voor de rest van het park blijft het vigerende bestemmingsplan gelden.*
    - Ad 3.: Figuur 3.2 betreft een indicatie van de vergelijking van het stedenbouwkundig concept van het vigerende bestemmingsplan t.o.v. het onderhavige bestemmingsplan. Figuur 3.2 is niet op schaal. De verbeelding van een bestemmingsplan is leidend en geeft duidelijk aan waar de torens worden gesitueerd.*
    - Ad 4.: De tekst in paragraaf 4.3.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bevat een omissie in dit opzicht. De tekst is aangepast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.*
    - Ad 5.: De quickscan flora en fauna is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd en aangevuld. Hierin is expliciet ook het door reclamant aangehaalde effect onderzocht. Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat dit een aandachtspunt bij de uitvoering c.q. verdere uitwerking van het plan is, maar geen belemmering voor de uitvoerbaarheid vormt. Het is wenselijk dat een specialistische deskundige (ervaren aquatisch ecoloog) bij deze nadere uitwerking betrokken wordt om de exacte effecten nader te beoordelen.*
    - Ad 6.: Uit de Bomen Effect Analyse en het onderzoek naar de windbelasting blijkt dat 71 van de 88 bomen in ieder geval behouden kunnen worden. De conclusie van reclamant dat de 17 bomen die mogelijk niet te behouden zijn allemaal historische platanen zijn, is niet juist. Hierbij zitten ook andere soorten en jonge bomen. Bomen die niet behouden kunnen worden, worden in het park gecompenseerd. De exacte locatie, soort en grootte van de compensatiebomen wordt bepaald bij de uitvoering.*
    - Ad 7.: Het bodemonderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of er milieuhygiënische bezwaren zijn voor herontwikkeling op de planlocatie van het voormalig Brabantbad. Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Daar waar noodzakelijk kunnen aanvullende maatregelen nodig zijn om de bodem volledig geschikt te maken voor de toekomstige functie. Er is op de planlocatie geen sprake van sterk verhoogd aangetroffen lood concentraties. Op twee plaatsen van de ontwikkeling locatie zijn bij het verkennend en nader bodemonderzoek licht verhoogde concentraties lood aangetroffen in de bodem. De aangetroffen concentraties voldoen aan de norm en geven op dit moment geen aanleiding tot het nemen van verdere maatregelen, zoals bijvoorbeeld sanerende maatregelen.*
    - Ad 8.: Dit zijn aspecten die in beginsel geen rol spelen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het plan moet niettemin uitvoerbaar zijn in dit opzicht. De nadere technische uitwerking vindt plaats in de omgevingsvergunningfase. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven, vindt de ontsluiting van het plan rechtstreeks op de Van Grobbendoncklaan plaats. Voor de realisatie van kabels en leidingen (riolering, elektra, e.d.) is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande voorzieningen/structuur. Er zijn geen belemmeringen te verwachten in dit opzicht.*

## Reclamant 128

- a. Reclamant is voorstander van de bouw van de torens.



- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### **Reclamant 129**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
    - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
    - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
    - Het aanbod van vrijesectorkoopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
    - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
    - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### **Reclamant 130**

- a. Het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw vormt een prachtig groene ontmoetingsplaats voor de stad. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft hier enkele jaren geleden geweldig in geïnvesteerd en dat heeft zijn vruchten afgeworpen, want daarna werd het park veel meer gebruikt. Een stad moet ook groen zijn, zeker in het licht van het veranderde klimaat en de leefbaarheid. Dat dreigt voor een groot deel verloren te gaan door de bouwplannen zoals die ter inzage zijn gelegd. Een grote hoeveelheid groen gaat verdwijnen en de mogelijkheid om in het groen te sporten en elkaar te ontmoeten tijdens een rondwandeling om de IJzeren Vrouw zullen ernstig worden beperkt. Er wordt nu met name gesport op de plek waar deze torens gepland zijn en er zijn weinig alternatieve plaatsen in of bij het Prins Hendrikpark. Daarbij maakt reclamant zich ook zorgen over het grotere aantal mensen dat gebruik zal gaan maken van de kleinere recreatieruimte in het Prins Hendrikpark.  
Een rondje IJzeren Vrouw is straks niet meer aantrekkelijk, omdat zulke hoge torens op slechts 10 of 20 meter afstand van het wandelpad je het gevoel geven dat je vlak langs de torens loopt. Zelf wanneer er een zgn transparante of smallere plint aan de torens wordt gemaakt, blijven het immense torens, die zeer bepalend zijn voor de beleving van het park en die afbreuk doen aan het woongenot van vele mensen in de buurt en de mensen die elkaar ontmoeten in het park.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. De wethouder gaf aan dat de torens zo dicht bij het water moeten staan omdat ze anders te dicht bij de drukke Van Grobbendoncklaan zouden staan en bewoners van de torens daar te veel overlast van zouden hebben. Dit argument is volgens reclamant niet valide om o.a. de volgende redenen:
    - gebouwen en wegen kunnen worden voorzien van geluidsisolerende maatregelen
    - de Van Grobbendoncklaan kan worden versmald (zoals dat met meer wegen in 's-Hertogenbosch gebeurt)
    - geluidsoverlast wordt in nabije toekomst minder vanwege elektrische auto's en brommers (over 10 jaar rijdt iedereen elektrisch, maar de torens staan er voor een veel langere periode)
    - het tankstation zal op niet al te lange termijn verdwijnen vanwege teruglopende vraag naar brandstof.
  - *In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van o.a. wegverkeer op de woontorens. In dat kader zijn de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen onderzocht en integraal afgewogen. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.4.1) is de motivering op dit onderdeel beschreven.*
- c. Het is ons uiteraard bekend dat er een grote behoefte is aan woningen en dat er veel belangstelling is om in deze torens te gaan wonen. De locatie is voor de bewoners natuurlijk prachtig. Maar dat wil niet zeggen dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met de mensen die in de omgeving wonen.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- d. Reclamant vindt dat de architectuur totaal niet past in de omgeving, qua bouwmassa, vorm, hoogte, façade, materiaalgebruik en kleurgebruik. Verdichten betekent niet dat er geen aandacht hoeft te worden geschonken aan de context en kwaliteit van architectuur.
- *De welstandstoets vindt definitief plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Bij deze toetsing wordt onder andere beoordeeld of de torens passen in de omgeving. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 131**

- a. Brabantbad woontorens is een supermooi bedacht project en in deze tijd van woning schaarste een welkome aanvulling!!! Ook met het oog op de toekomst van onze kinderen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 132**

- a. De bouw van 3 hoge torens leidt tot grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van de stad. Het is volgens reclamant een historische vergissing als dit bouwproject wordt gerealiseerd. Reclamant roept met klem op om deze fout niet te maken en moed te hebben om terug te komen op de gemaakte afspraken in het Bestuursakkoord. De impact op het park van drie hoge woontorens is massief en onherstelbaar. Reclamant beschrijft de waarde van het Prins Hendrikpark door het gebruik dat velen ervan maken ('de benen strekken', recreëren, sporten en gewoon genieten). Vaak wordt het park ook genoemd als belangrijke reden voor mensen om in de wijk te komen wonen. Het is, kortom, een fijne plek en van groot belang voor de leefbaarheid van de wijk en de wijde omgeving. Reclamant benadrukt het belang van groen in de stad (voor onder meer het milieu, de waterberging, de verkoeling, luchtkwaliteit, geluidshinder en het welbevinden van de bewoners) en verwijst daarbij naar rapporten van vooraanstaande instituten. Zelfs Bouwend Nederland benadrukt het belang om náást woningbouw ook meer groen en parken te realiseren teneinde de leefbaarheid te behouden en in dat kader heeft men ook het platform 'Klimaat adaptief bouwen met de natuur' gelanceerd. Den Bosch is nu al een stad met weinig groen, en reclamant vindt het dan ook onbegrijpelijk dat de gemeente het oudste park van de stad wil aantasten door er massieve bebouwing toe te staan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Reclamant gaat in op het argument van de gemeente dat er woningnood is en er dus gebouwd moet worden. Reclamant erkent dat er sprake is van woningnood en dat er gebouwd moet worden, maar hij is van mening dat woningbouw van deze massaliteit en hoogte beter past in het nieuwe ontwikkelingsplan rondom station Oost. En door deze geplande nieuwbouw zou het groen juist moeten worden uitgebreid i.p.v. het park te verkleinen. De bewoners van de geplande nieuwe woonwijk moeten ook ergens recreëren, en het is alleszins redelijk te veronderstellen dat de forse uitbreiding rond station Oost de druk op het park zal doen laten toenemen. Reclamant wijst erop dat het park feitelijk een heel klein park is en dat bebouwing daarin al snel zeer impactvol is. Reclamant geeft aan dat de gemeente vaak verwijst naar het succes van de Amazones, maar deze staan niet in het park. Zouden de drie Amazones aan de parkkant van de Mgr. Diepenstraat zijn gebouwd, dan zou de impact op het park dodelijk zijn geweest.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. De gemeente geeft aan dat er ter plekke al bebouwing stond (Brabantbad en Vinkenkamp) en het dus grond die als bouwgrond gebruikt kan worden. Reclamant wijst erop dat deze bebouwing meer dan 20 jaar geleden is afgebroken en dat het park daarna zo goed mogelijk is hersteld en weer volop wordt gebruikt voor sport en ontspanning. De klimaatverandering vraagt om een nieuwe kijk op groen en op ruimte voor bouwen en parken zijn cruciaal om zware neerslag en



hittegolven zo goed mogelijk te beheersen. Parken zijn van belang voor groen, biodiversiteit, vermindering van luchtvervuiling, waterberging, demping van geluidshinder en verkoeling in warme perioden. Volgens reclamant doet zich nu de kans voor om fouten uit het verleden te herstellen.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
  
- d. Reclamant is van mening dat het argument van de gemeente dat met het plan meer groen wordt gecreëerd flauwekul is. De facto wordt het huidige park een flink stuk kleiner gemaakt. Het is daarbij belangrijk om niet alleen te kijken naar de footprint, maar ook naar het effect van die torens op de omgeving. Een groot deel wordt ongeschikt gemaakt voor recreatief gebruik, nog los van het feit dat tientallen oude platanen zullen moeten worden gekapt. Ook leiden de torens tot windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
  
- e. Reclamant is het niet eens met het argument dat de aanslag op het park minimaal is. Het bouwoppervlak mag dan geringer zijn, de impact van de bebouwing is dat geenszins. Reclamant wijst daarbij op de forse impact op het parkgevoel en op de groene omgeving. Bovendien betekent een kleinere footprint niet automatisch dat de overgebleven ruimte van voldoende kwaliteit is.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
  
- f. Mocht de gemeente desondanks toch willen doorgaan met dit onzalige plan, dan dringt reclamant erop aan om:
  - De bebouwing meer naar achteren te plaatsen, zodat de impact op het groen enigszins wordt beperkt.
  - De bebouwing fors lager te maken en de bebouwing qua uitstraling meer te laten aansluiten bij de huidige bebouwing (baksteen ipv glimmende spiegelende torens).
  - Te verkennen of een ander ontwerp met meer groen in de hoogbouw zelf mogelijk is.
  - De parkeervoorziening volledig ondergronds te bouwen, bijvoorbeeld onder de huidige speeltuin.
  - Te wachten met de bouw tot de pacht van het Essostation verloopt. Dit is over enkele jaren al het geval. Dan kan de bouw waarschijnlijk zonder problemen naar de rand van het park verschoven worden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
  
- g. Reclamant vraagt zich af of alle noodzakelijke onderzoeken wel zijn gedaan en actueel zijn en doelt specifiek op de onderzoeken:
  - stikstofdepositie (bouwfase)
  - archeologische onderzoek
  - de kwantitatieve groenscore
  - de verkeersintensiteit als gevolg van de sterke groei van het aantal woningen
  - het aantal geplande parkeerplaatsen (volgens reclamant is deze onder de norm en zal dit vooroverlast in de buurt zorgen
  - effect van hoge torens op de windhinder en schaduwwerking.
  - de geluidswaarde en voldoen de bouwplannen aan de voorwaarden voor ontheffing? (
  - *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de*



*AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets.*

*In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduwhinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing.*

*Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, indirecte hinder, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*

### **Reclamant 133**

- a. Reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij de zienswijze die is ingediend door Stichting IJzeren Vrouw.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85.*
- b. Reclamant vindt het hoogst verwonderlijk dat de bestemming van sport /recreatie wordt gewijzigd naar wonen. De plannen om te bouwen in de groene longen van de stad moeten herzien worden, omdat groen en blauw een positief effect hebben op het fysieke en mentale welzijn van de mensen. Daarbij wijst hij op het effect van groen op de gezondheid (minder depressie). Bovendien biedt groen ontmoetingsplekken, verkoeling, bescherming tegen de zon en nodigt uit tot bewegen. Reclamant verwijst in dat kader naar meerdere onderzoeken en publicaties. Reclamant is van mening dat je als gemeente de wettelijke en morele verplichting hebt deze adviezen te volgen. Reclamant benoemt ook de inspanning vanuit de Provincie om Brabant klimaatbestendiger te maken. Men roept burgers op om hier ook aan bij te dragen (minder bestrating of waterdoorlatende verharding, vergroening van dak, (gevel)tuin of balkon en dergelijke). Reclamant vraagt zich of hoe zich dit verhoudt tot bouwen in een park, waarbij bomen juist worden weggehaald en verharding wordt aangebracht.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- c. Waarom luistert de gemeente niet naar de 1.737 ondertekenaars van de enquête over de plannen (75% tegen), de 2.400 petitie ondertekenaars en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief?
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'.*
- d. Reclamant is van mening dat de ruimte tussen de torens als park niet bruikbaar blijft. Hoge torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor de ruimte tussen de torens onbruikbaar is. Je gaat niet voor iemands voordeur zitten, in wind en schaduw, om te recreëren. Ook de horeca of andere voorzieningen in de onderste lagen zal niet bijdragen aan een openbare plek om te sporten en te recreëren. Als voorbeeld wordt verwezen naar ruimte bij de Amazones, waar niemand recreëert.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- e. De druk op de wijk en het park worden veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. station Oost). Het bruikbare park mag niet nog kleiner worden. Ook om de



voorzieningen te kunnen treffen op basis van de beweegrichtlijn van de gezondheidsraad (NNGB) heb je met meer bewoners per oppervlakte eerder meer ruimte nodig om te sporten dan minder. Minder plek om in je directe omgeving te kunnen recreëren betekent meer 'vervoersbewegingen', in het ergste geval met de auto, om elders te recreëren.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- f. Reclamant stelt voor om recreatiegebied te behouden en leegstaande gebieden/gebouwen beter en eerder te benutten. Als voorbeeld noemt reclamant het gebied bij de Rosmalense plas waar nu distributiecentra en kantoren zijn gepland, maar dat ook gebruikt had kunnen worden voor woningbouw.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 134**

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
  - Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesectorkoopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

#### **Reclamant 135**

- a. Reclamant erkent dat er woningnood is en dat er stevig gebouwd zal moeten worden, maar voor bouwen zonder oog te hebben voor wáár er wordt gebouwd zal weinig draagvlak zijn. Reclamant geeft aan dat dat hier aan de hand is met het plan om drie woontorens te bouwen in het Prins Hendrikpark. Bouwen in een park is gelet op de klimaatverandering onverstandig. Reclamant geeft hierover aan dat onderzoekers van onder meer Wageningen University & Research (WUR) aangeven dat groen essentieel is voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving in de stad. Behalve dat groen het milieu verbetert, voor minder luchtvervuiling zorgt, voor waterberging zorgt, en geluidshinder dempt, koelt groen de stad in warme perioden. Bebouwen van parken is volledig achterhaald en reclamant vindt het daarom ook onbegrijpelijk dat de gemeente stug vast wil blijven houden aan bouwen in het Prins Hendrikpark.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Het argument van de gemeente dat er vroeger ook bebouwing was in het park en dat er daarom nu dus ook in het park gebouwd mag worden, duidt volgens reclamant niet alleen op een enorme kortzichtigheid, maar is zelfs ronduit lachwekkend. Het legitimeren van bouwen in het park met dit argument, is ongeveer hetzelfde als het nu uitkopen van een grote uitstoter van stikstof om vervolgens na 24 jaar op diezelfde plek weer een grote stikstofuitstoot toe te staan.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant verzoekt om niet in te stemmen met het bestemmingsplan, en om het aantal in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde woningen zo snel mogelijk op een alternatieve en wel geschikte locatie te realiseren.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*





### Reclamant 136

- a. Reclamant spreekt steun uit voor het plan op basis van de volgende argumenten:
- Het Brabantbad geeft met haar diverse woningaanbod (circa 170 eenheden), een broodnodig antwoord op het nijpende woningtekort in 's-Hertogenbosch.
  - Het project is – met respect voor het gebruik van het Prins Hendrikpark – in haar woonprogramma zeer divers opgezet.
  - Het aanbod van vrijesectorkoopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen biedt veel mensen de mogelijkheid een wooncarrière te starten of voort te zetten en levert een bijdrage in de broodnodige doorstroming van woningen in de stad.
  - De commerciële en maatschappelijke ruimte onder de woontorens dragen bij aan de sociale cohesie. Als bewoner, als omwonende, of als gast kan je hier fijn toeven en verblijven met ruimte voor ontmoeting en ontspanning.
  - Het project Brabantbad moet er snel komen, reclamant wil er graag wonen.
- *De zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.*

### Reclamant 137

- a. Reclamant benadrukt dat er geen noodzaak is om te bouwen op de Brabantbadlocatie. In de ontwikkelingsovereenkomst die de gemeente in 2003 sloot met Hertogbouw/Heijmans was sprake van de bouw van 112 woningen op de Brabantbadlocatie. In de besluitenlijst van het college van B&W van 10-03-2020 wordt een verkoopovereenkomst voor 57 grondgebonden woningen benoemd. Daarbij is aangegeven dat het oorspronkelijk de bedoeling was dat alle productierechten van de 112 woningen zouden worden ingevuld op de locatie Brabantbad. Aangezien dat niet haalbaar bleek te zijn, heeft Hertogbouw ermee ingestemd dat een deel van de productierechten (57 woningen) worden ingevuld op de locatie Hüstenweg. Reclamant concludeert dat er daarom nog maar een verplichting op de locatie Brabantbad ligt voor de bouw van 55 woningen. Daarnaast is in de ontwikkelovereenkomst uit 2003 opgenomen dat de gemeente aan Hertogbouw/Heijmans een andere locatie kan aanbieden als bouwen op de Brabantbadlocatie niet haalbaar zou zijn (artikel 17 Ontwikkelingsovereenkomst). Het is dan ook niet duidelijk waarom er nu 177 woningen gebouwd zouden 'moeten' worden op de Brabantbadlocatie.
- *In 2003 heeft de gemeente in Empel Zuid grond aangekocht van Hertogbouw in ruil voor productierechten voor woningen. Daarbij was het uitgangspunt dat deze bouwclaim volledig zou worden ingevuld met de ontwikkeling van 230 gestapelde woningen op de locatie Brabantbad. De gemeente heeft zich daarbij verplicht om vervangende grond / capaciteit voor 112 woningen en 6.8 ha bedrijfsterrein te leveren als de bouw op de Brabantbad locatie niet doorgaat. Een deel van de oorspronkelijke productierechten (van 230 woningen) is inmiddels ingevuld op een locatie in Empel (57 woningen). Met de voorgenomen woningbouw op de locatie Brabantbad kan worden voldaan aan de gemaakte afspraken. Er geldt vanuit de overeenkomst uit 2003 geen verplichting om een minimum aantal woningen op deze locatie te realiseren. Er moet immers altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij de planvorming voor deze locatie is, gelet op de grote woningbehoefte in 's-Hertogenbosch, gezocht naar de meest optimale invulling qua woningaantallen, waarbij sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Het voorliggende plan voldoet hieraan. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- b. Er zijn alternatieve bouwlocaties genoeg in Den Bosch, zoals Station-Oost, Aartshertogenlaan, Weenerlocatie. De wethouder heeft vorig jaar gezegd dat hij ook aan de woningbouwdoelstellingen kan voldoen zonder de woningen in het Prins Hendrikpark.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Het argument dat er al bebouwing was in het park snijdt volgens reclamant geen hout. Je kunt met evenveel recht zeggen dat er niet gebouwd had mogen worden in het park, want van 1935 tot aan de bouw van het zwembad stond er niks. Het is niet zo dat je niet anders kunt dan bouwen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- d. Reclamant vraagt zich af of de bouw van de woningen in het park aanbesteed? Het kan niet zo zijn dan de gemeente 'zomaar' een toezegging doet aan een private partij omdat er gronden geruild worden. De grond onder deze overeenkomst is volgens reclamant juridisch niet houdbaar. Naar aanleiding van het Didam-arrest is een aanbesteding aan meerdere partijen verplicht en kan deze grond niet zomaar aan één ontwikkelaar worden toegewezen, zonder andere partijen in de gelegenheid te stellen om mee te dingen.
- *Op grond van het Didam-arrest geldt als uitgangspunt dat de gemeente bij de uitgifte van onroerend goed concurrentie mogelijk moet maken. Als er meerdere gegadigden te verwachten zijn, moeten zij een gelijke kans krijgen om het onroerend goed te verwerven. De Hoge Raad heeft daarop een uitzondering gegeven voor het geval, dat er op grond van redelijke, objectieve en transparante criteria duidelijk is, dat er maar één serieuze gegadigde voor de grond is. Eén-op-één kan plaatsvinden, indien de uitgifte volgt op een eerder aan de bewuste gegadigde verleende bouwclaim in ruil voor door hem aan de gemeente in eigendom overgedragen gronden. Indien het bestemmingsplan voor de locatie Brabantbad onherroepelijk wordt en de gemeente met Hertogbouw overeenstemming bereikt, zal verkoop van bouwgrond plaatsvinden om de bouw van de 3 woontorens mogelijk te maken. Deze verkoop vindt zijn oorsprong in de koopovereenkomst van 2003 waarop de bouwclaim is gebaseerd en valt daarmee onder de hiervoor bedoelde uitzondering. De gemeente zal het voornemen tot verkoop in het licht van het Didam-arrest wel tijdig en gemotiveerd publiceren.*
- e. Hertogbouw heeft iets unieks gedaan door mensen actief uit te nodigen om een zienswijze in te dienen. Dat is niet erg chic volgens reclamant. Hertogbouw heeft immers (uitsluitend) een financieel belang bij de bouw. In de ontwikkelingsovereenkomst uit 2003 staat duidelijk aangegeven (artikel 17) dat de gemeente Hertogbouw ook elders kan laten bouwen, mocht de bouw in het park niet doorgaan. Hertogbouw gebruikt hier politieke argumenten (woningnood) om zijn eigen belangen veilig te stellen.
- *In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze over het plan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. De oproep van de projectontwikkelaar om mensen uit te nodigen een zienswijze in te dienen is niet onrechtmatig. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een afweging te maken over alle ingekomen zienswijzen.*
- f. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat er voor de woontorens per etmaal 1.370 autobewegingen verwacht worden. Al deze auto's moeten via één in- en uitgang van en naar de Van Grobbendoncklaan. Ervan uitgaande dat de meeste autoritten zullen plaatsvinden tussen 08:00 en 18:00 betekent dit dat er per uur gemiddeld 137 auto's van en naar de Van Grobbendoncklaan zullen bewegen. Hoe stelt de gemeente zich dit voor? De Van Grobbendoncklaan is een drukke binnenringweg. Zonder verkeerslichten zal het schier onmogelijk zijn om het terrein van de Brabantbadlocatie in te rijden of te verlaten. Deze auto-bewegingen komen nog boven op de bezoekers die naar en van het tankstation gaan. Reclamant heeft ter illustratie figuur 3.5 Ontsluiting uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de zienswijze.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- g. Het is volgens reclamant uitermate vreemd dat het Esso Tankstation buiten dit ontwerpbestemmingplan is gehouden. Terwijl het toch echt deel uitmaakt van het plangebied. Hiermee wordt in de gebiedsontwikkeling een soort van 'salami-techniek' toegepast, door te doen alsof de verschillende onderdelen geen relatie met elkaar zouden hebben. Er zijn al regelmatig vragen gesteld aan de gemeente over de visie op de toekomst van dit tankstation. Niet zo vreemd, gezien het feit dat dit tankstation direct naast de voorgenomen bebouwing en heel dicht bij de reeds aanwezige bebouwing is gelegen. Naar verluid staat het tankstation op dit moment te koop. Dat zou een mooie gelegenheid kunnen bieden om een besluit te nemen over de toekomst van dit tankstation.
- *Er zijn geen toezeggingen gedaan dat het tankstation zal verdwijnen. Op dit moment is er nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten*



*van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing. Aankoop van het benzinestation in het kader van het plan op deze locatie, betekent dat dit plan niet langer financieel haalbaar is. Bovendien is ook met behoud van het benzinestation een stedenbouwkundig en milieutechnisch (waarborging goed woonklimaat) aanvaardbaar plan te realiseren. Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'. Overigens heeft de gemeente volgens vaste jurisprudentie een grote mate van beleidsvrijheid in het bepalen van de begrenzing van het bestemmingsplan.*

- h. Reclamant geeft aan dat parkeren een probleem wordt. Voor de 87 woningen in de vrije sector zal een plaats in de parkeergarage voorzien zijn, want daar passen er toevallig 87 in. Op het maaiveld komen ook nog eens 110 parkeerplaatsen. In totaal komen er dus 197 parkeerplaatsen voor het terrein (inclusief de plaatsen voor de commerciële activiteiten). Dat zal volgens reclamant zeker niet voldoende zijn. Het autobezit wordt gemiddeld genomen in Nederland geschat op 1,7 per huishouden. Voor 177 woningen kom je dan uit op ongeveer 300 auto's. Een conservatieve berekening van 1,5 per huishouden komt uit op 265 auto's (exclusief bezoek en de commerciële activiteiten).
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- i. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan schermt met de kleine footprint van de woontorens, maar dat daarbij de oppervlakte van de half verdiepte parkeergarage van 2.800m<sup>2</sup> (en een hoogte van 1,35 meter) wordt vergeten. Vanaf de Van Grobbendoncklaan kan je daar niet overheen kijken en bovendien kun je op de garage geen bomen planten. Ook worden nog eens 17 (van de 26) grote beeldbepalende bomen gekapt. Het argument dat met het plan het groene en openbare karakter en de doorzichten naar het water worden behouden, kan volgens reclamant 'de prullenbak' in.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'. De conclusie van reclamant dat 17 grote beeldbepalende bomen worden gekapt is niet juist. Tot de 17 bomen behoren ook enkele jonge bomen. Bomen die niet behouden kunnen worden, worden in het park gecompenseerd. Verder wordt op de halfverdiepte parkeergarage voldoende grond opgebracht (minimaal 80 cm) zodat daarop meerstammige struiken geplant kunnen worden.*
- j. Reclamant haalt een aantal aspecten aan om aan te geven dat het er steeds meer op lijkt dat bouwen in het park voor de gemeente een prestigeproject is dat koste wat kost, los van de mening van omwonenden, doorgezet moet worden. Reclamant stelt dat de gemeente in sommige gevallen zelf onwaarheden verkondigt, zoals het argument dat de hoogte van de woontorens verlaagd is omdat de omwonenden dat graag wilden. Dat is onjuist. Al in het eerste plan uit 2016 waren de torens lager dan de 60 meter die de gemeente later is gaan noemen.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85, onder e. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- k. Het huidige bestemmingsplan laat in het plangebied geen commerciële activiteiten toe. Het is niet duidelijk (en ook niet onderbouwd) waarom er in de onderste twee lagen van de woontorens commerciële activiteiten worden voorzien. Commerciële activiteiten in een park (waarbij nu nog niet duidelijk is wat voor soort activiteiten dit zijn) zijn niet gewenst en niet haalbaar (weinig parkeerruimte, weinig aanloop, vanuit veiligheid zijn rolluiken nodig). Reclamant vraagt zich af waarom er niet gekozen is voor maatschappelijke activiteiten.
- *Maatschappelijke voorzieningen – zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen – zijn wel degelijk toegestaan in de onderste twee lagen van de woontorens. Invulling van (een deel van) de ruimtes met maatschappelijke en/of culturele functies kan een meerwaarde bieden voor de omgeving, bijvoorbeeld omdat het sociale netwerken kan versterken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buurthuis. Daarnaast kunnen deze twee lagen onder meer worden gebruikt voor dienstverlening.*



*Horeca van categorie 3 (daghoreca) is ook toegestaan. De vestiging van lichte horeca op deze locatie past namelijk in het horecabeleid (zoals omschreven in de toelichting). Daar komt bij dat deze functie een meerwaarde vormt voor de leefbaarheid van het gebied en een verbinding tussen de bebouwing in plangebied en de omgeving tot stand brengt. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

- I. Reclamant is, gelet op de situatie bij de Amazones, van mening dat de buitenruimte niet gebruikt zal worden, vanwege de harde wind tussen de gebouwen, maar ook omdat je al snel het gevoel hebt dat je in iemands voor- of achtertuin staat. Reclamant verwijst hiervoor ook naar het onderzoek "De IJzeren Vrouw: Een impact analyse van een residentieel ontwikkelingsplan in een stadspark" dat door studenten van de BUAS is uitgevoerd.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- m. Er is met omwonenden nooit overlegd over het uiterlijk van de bebouwing. Waarom niet? Zelfs nadat er 2.400 handtekeningen zijn aangeboden aan de wethouder was dit geen aanleiding om met de omwonenden in gesprek te gaan om in een gezamenlijk overleg meer draagvlak te creëren voor de plannen.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- n. Reclamant wijst erop dat er tegenwoordig in Nederland veel meer vraag naar eengezinswoningen is dan naar appartementen. Reclamant verwijst daarbij naar een citaat uit het Financieel dagblad van 03-10-2022: "Brancheorganisaties Woningbouwers NL en Neprom onderzochten wat de woonwensen zijn van starters en doorstromers. Rekening houdend met deze wensen zou volgens de onderzoekers 70% van alle nieuwbouw uit eengezinswoningen moeten bestaan."
  - *Het gewenste type woningen is afhankelijk van de locatie. Er is een grote behoefte aan woningen en op deze plek is juist gekozen om de openbare ruimte zo min mogelijk aan tasten. Vandaar dat is gekozen voor appartementen. Eengezinswoningen zijn op deze plek niet geschikt. Dit levert slechts een beperkt aantal woningen op terwijl het ruimtebeslag groot is. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- o. Volgens reclamant kan het bouwen in het groen rondom de stad een goed alternatief zijn. Het inbreiden kan niet doorgaan als dat betekent dat er groen in de stad wordt opgeofferd, en dat is ook nooit de bedoeling geweest. Het Prins Hendrikpark is een klein maar uniek park. De gemeente zou er goed aan doen om dit juist te versterken. Reclamant voegt toe dat als de gemeenteraad dit plan doorzet zij zich de rest van het leven daar voor kan schamen.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### **Reclamant 138**

- a. Reclamant geeft aan dat met het ontwerpbestemmingsplan groen wordt vervangen door stenen en wordt het belang van groen in de stad, noodzakelijk voor gezondheid en klimaatadaptatie, genegeerd. Dit belang neemt alleen maar toe bij de geplande verdichting in de omgeving van het park, zoals de Station Oost en de Aartshertogenlaan. Reclamant verwijst hierbij ook naar de website van de Rijksoverheid <https://www.gezondeleefomgeving.nl/groen> en naar de 'groenkaart' (RIVM 2018). Op die laatste is zichtbaar dat het park en de omgeving een laag groenpercentage kennen, nl. tussen de 0 – 40%. Met bouwplannen rondom Station-Oost en de Aartshertogenlaan, zal het gebruik van het park verder toenemen. Door dit bestemmingsplan laat de gemeente het



wonen voor een aantal inwoners in het groen prevaleren boven de leefbaarheid van vele huidige en toekomstige omwonenden rondom dit schaarse groen.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- b. Met deze plannen vermindert de gemeente de leefbaarheid voor de omwonenden en gebruikers van het Prins Hendrikpark, het enige park aan de noordzijde van het centrum. Het park wordt zeer intensief gebruikt en is het voor veel bewoners van de Graafsewijk, de Muntel en de Vliert een geliefde groene uitloop. In deze wijken wonen veel mensen zonder of met een kleine tuin, waarbij de huidige RIVM-norm voor een gezonde leefomgeving per huishouden, 75m<sup>2</sup> groen per woning, bij lange na niet gehaald wordt.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- c. Reclamant geeft met verwijzing naar de Provinciale CHW-kaart aan dat het bestemmingsplan niet is getoetst op de Cultuurhistorische Waarde van het Prins Hendrikpark en de historische stedenbouwkundige waarde door toestemming te geven om drie enorme woontorens in het park te bouwen.
  - *De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) geeft niet aan dat deze plek vanuit cultuurhistorie van provinciaal belang is. Op de kaart is het park als onderdeel van de Muntel meegenomen onder het kopje Overige cultuurhistorische informatie. Het is daarbij geduid als 'historische stedenbouw'. De wijk De Muntel is door het rijk aangewezen als Rijks beschermd stadsgezicht, maar de plas en het park maken daar geen onderdeel van uit. De duiding in de provinciale CHW tot historische stedenbouw betekent niet dat hierbinnen geen nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De geplande nieuwbouw past goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zie ook het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- d. De schaal van de torens is buiten proporties voor zo'n klein binnenstedelijk park. Het Prins Hendrikpark is geen Central Park in New York. En New York heeft zich, in tegenstelling tot 's-Hertogenbosch, met alle hoogbouw aan de basisregels gehouden: niet bouwen in een park.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- e. De plint van de drie torens brengt het risico van commercialisering van het park met zich mee, met mogelijke overlast voor parkgebruikers en omwonenden.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- f. Tot slot uit reclamant de ergernis over de Kieswijzer van de afgelopen gemeenteraadsverkiezingen. Hierin legde de gemeente de keuze voor: hoog- of laagbouw naast het park, terwijl het hier nadrukkelijk ging over het voorliggende plan om in het park te bouwen.
  - *De gemeente is niet de opsteller (en dus niet verantwoordelijk) van de stellingen in de Kieswijzer.*

### **Reclamant 139**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen gaat verdwijnen, minder schone lucht en meer CO<sub>2</sub> die blijft hangen én recreatie wordt beperkt. Dit kan echt niet meer in deze tijd, waar we juist meer groen nodig hebben. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. Daarnaast zijn er in omgeving al veel eengezinswoningen vervangen door hoogbouw. Dit alleen gaf al een enorme toename van het gebruik van het park. Daarnaast ook de 3 enorme 'Amazones' met al hun inwoners.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant vindt dat een democratisch gekozen gemeenteraad ook behoort te luisteren en te handelen naar hetgeen door bewoners is ingebracht. Reclamant verwijst daarbij naar de 1.737 ondertekenaars van de enquête (75% tegen), de 2.400 petitie ondertekenaars, én de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief. Hier is helemaal niets mee gedaan.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*

#### **Reclamant 140**

- a. Reclamant vraagt af te zien van de geplande hoogbouw (3 torens, max. 60m) op de locatie Brabantbad. Er ligt een goedgekeurd bestemmingsplan waarbinnen de geplande hoeveelheid woningen zeer waarschijnlijk ook gerealiseerd kan worden. En dan kunnen deze woningen ook snel gerealiseerd worden.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er wordt in het hoogbouwplan veel nadruk gelegd op behoud van zichtlijnen en het open karakter. Juist door ver boven de boomgrens te willen bouwen, wordt 360 graden de zichtlijn (horizon) verstoord. Wanneer je op dit moment door het park wandelt ervaar je deze als een natuurlijk rustpunt omdat het oog overal groen ontmoet. Bij de Bartjes zijn de destijds oude woningen vervangen door mooie flats die passen in de omgeving en juist tot aan de boomgrens reiken. Daar is over nagedacht. De (door)zichtlijnen waar nu over gesproken wordt, waren er in de oude situatie Brabantbad niet en zijn voor de omwonenden en bezoekers van het park van minder belang dan torens die hen tot in alle hoeken van het park in het oog achtervolgen. Hoge gebouwen worden blikvangers, of men dit wil of niet. Het karakter van een omgeving wordt erdoor overheerst. Door de hoogte is het namelijk onmogelijk dat ze opgaan in de omgeving. Wanneer deze hoogbouw er eenmaal staat, is dat onomkeerbaar. Daarbij is in internationaal onderzoek het belang van voldoende groen(beleving!) aangetoond en is wereldwijd een trend om in steden juist meer ruimte aan groen te geven.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 141**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 142**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 143**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 144**

Reclamant maakt zienswijzen kenbaar ten aanzien van de raadsinformatiebrief en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Raadsinformatiebrief:

- a. Reclamanten heeft meerdere opmerkingen over de planopzet:
  - Dat meer woningen mogelijk zijn dan in het oude plan is niet juist.
  - M.b.t. de kleinere voetafdruk zijn de plaatjes suggestief (boven sokkel is de bebouwing breder) en is de oude bebouwing niet meer relevant. Oude plan is beduidend verder van het water. Op voetprintplaatjes zie je niet de impact van de hoogte.
  - Voldoende afstand tot het water is subjectief. Door de ligging en hoogte van de torens loop je het rondje 'door iemands achtertuin'. Daarnaast is in het plan ruimte voor een terras waardoor het rondje om de plas in de praktijk zeer krap gaat worden. Het terras is niet ingetekend. Dat is misleidend volgens reclamant.
  - Door de verhoging van de parkeergarage zullen bewoners van de Van Grobbendoncklaan sterk verminderd uitzicht hebben. De uitspraak doorzichten naar water behouden blijven is dus misleidend.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*



- b. Bij de relevante besluitgeschiedenis missen de uitkomsten van de omgevingsdialoog en petitie, de verslagen van gesprekken met Stichting IJzeren Vrouw inzake alternatieven, en alle besluiten van de raad inzake klimaat/milieu en groen.
- *De raadsinformatiebrief is bedoeld om de gemeenteraad tussentijds te informeren over het plan. Onder het kopje besluitengeschiedenis zijn enkele relevante eerder genomen bestuurlijke besluiten genoemd. Verderop in de raadsinformatiebrief wordt de gevoerde omgevingsdialoog toegelicht. Daarnaast zit het ontwerpbestemmingsplan (en de daarbij behorende onderzoeken) als bijlage bij de raadsinformatiebrief.*
- c. De omgevingsdialoog en aanpassingen van het plan is een wassen neus. Het proces is pas opgestart toen het plan al totaal gereed was en de inspraak ging niet over het plan zelf, maar over de aankleding. Er was geen ruimte om tegen de bouw te zijn. Waarom doe je dan überhaupt een onderzoek onder omwonenden? De aanpassingen van de hoogte van de torens is ook een farce. Dit riekt naar in scène zetten, eerst iets aanbieden waar je op voorhand al een aanpassing op hebt voorzien onder het mom van luisteren. Stelt de gemeente ook eisen aan de vorm, inhoud en kwaliteit van de omgevingsdialoog? Zo ja, vindt de raad dat daaraan is voldaan? Zo nee, waarom niet? Gezien de op stapel staande omgevingswet is dit een zeer relevant beleidspunt.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- d. Er wordt gesteld dat verkoop van de grond tegen marktconforme prijs plaatsvindt. Wie bepaalt dat de prijs marktconform is, aangezien er geen aanbesteding is. De financiële casus is opgesteld voordat de (grondstof)prijzen door het dak gingen en voordat er meer betaalbare woningen in het plan zaten. Het is een zekerheid dat het plan niet meer gerealiseerd kan worden tegen de genoemde prijzen. Wie gaat dat betalen? Betekent dit substantieel hogere huur/verkooprijzen? Past het dan nog in sociale huur/koop? Zoals het financiële plaatje nu wordt voorgesteld is deze misleidend naar de raad.
- *De economische haalbaarheid is bij iedere gebiedsontwikkeling een continu aandachtspunt; zo ook in het project Brabantbad. Dit speelt zeker een rol indien er sprake is van een lange voorbereidings- en proceduretijd. In een dergelijke periode kunnen er wijzigingen ontstaan op het terrein van onder meer aanneemsommen en verhuur- en verkooprijzen. Dit kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. Jaarlijks wordt de grondexploitatie Brabantbad in het kader van de jaarrekening van de gemeente geactualiseerd. Hierbij worden ook de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen meegenomen. Verwacht wordt dat de grondexploitatie sluitend is. Een eventueel negatief effect op de grondexploitatie kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve van het grondbedrijf. Daarmee is dit plan financieel economisch haalbaar.*
- e. In de raadsinformatiebrief wordt niet gesproken over klimaat/milieu. Er is geen onderzoek gedaan naar het gebruik van het park volgens reclamant. Waarom niet?
- *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In de raadsinformatiebrief zelf wordt niet gesproken over klimaat en milieu. Als bijlage bij deze informatiebrief is het ontwerpbestemmingsplan Brabantbad met de daarbij behorende toelichting en regels gevoegd. In de toelichting bij het bestemmingsplan (o.a. hoofdstuk 4 en 5) wordt wel ingegaan op deze punten. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85, onder i.*





Toelichting ontwerpbestemmingsplan:

- f. Figuur 1.2 geeft een plangebied aan dat veel groter is dan nodig. Waarom is dat? Zijn er plannen voor uitbreiding? Waarom is ook het water onderdeel van het plangebied?
- *Het plangebied omvat ook een deel van de IJzeren Vrouw om de voorziening voor warmte koude opslag (planologisch) mogelijk te maken. Deze warmte koude opslag is verbonden middels Aquathermie met de plas IJzeren Vrouw. Doordat deze opslag wordt gerealiseerd is geen aardgas nodig voor de verwarming van nieuwe woningen. In de zomer wordt koelte uit de plas gehaald om passieve koeling voor de appartementen te genereren en in de winter wordt warmte uit de bodem en plas getrokken om appartementen te voorzien van warmte.*
- g. Reclamant interpreteert paragraaf 2.4 dat een half verdiepte parkeergarage mag gelden als Groenbestemming. Welke wetsbepaling stelt dit?
- *De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen, die men uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van bestemmingsplannen beleids- en afwegingsruimte. Aangezien de ruimte op het dak als groene en openbare ruimte wordt ingericht is ervoor gekozen dit de bestemming 'groen' te geven. De onderliggende parkeergarage wordt met een aanduiding 'parkeergarage' toegestaan.*
- h. Paragraaf 2.4 stelt: *De bouwdiepte van de parkeervoorziening dient niet meer dan 3 meter te bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 1 meter.* Ten opzichte van welk peil wordt de bouwdiepte en bouwhoogte dit gemeten? Reclamant vraagt zich af waar impressies te vinden zijn van de verhoging vanaf de bewoners aan de Van Grobbendoncklaan? Als die er niet zijn dan verzoekt reclamant om die alsnog op te leveren. Welke vorm heeft de garage precies? Deze kan niet onder de buitenparkeerplaats komen gezien de bomen die daar groeien. De tekening klopt niet. De afstand tot het water van de voorste toren is veel geringer. Reclamant vraagt een nieuwe tekening op te leveren.
- *Paragraaf 2.4 gaat over de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en niet over het nieuwe plan. De vorm en ligging van de parkeergarage is op de verbeelding aangegeven. Dit betreft de maximale afmeting die de garage mag krijgen. Het grootste deel van de bomen wordt gehandhaafd. Op de verbeelding wordt ook de locatie van de torens (en daarmee de afstand tot het water) aangegeven. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- i. De stelling dat het nieuwe plan meer woningen kan bevatten dan het oude is incorrect. Heeft u hierbij gecorrigeerd voor de nieuwe normen voor oppervlakte per woning? Reclamant vraagt zich af hoeveel woningen van welke grootte exact er gerealiseerd worden? Wat verstaat de gemeente onder 'sociale huur', 'middeldure huur' en 'sociale koop'? Tot welke bedragen zijn die gedefinieerd? De verdeling van de woningen in de flats voorziet niet in minimaal 30% sociale huur. Waarom niet?
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de begrippen 'sociale huurwoning' (art. 1.36), 'middenhuurwoning' (art. 1.31) en 'betaalbare koopwoning' (art. 1.37) gedefinieerd. Voorts is in artikel 3.4.2 aangegeven hoeveel woningen t.b.v. sociale huur, middenhuur en betaalbare koop minimaal moeten worden opgericht. Bij de uitwerking en bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt aan deze regels getoetst.*

*De voorbereiding van dit plan dateert uit de tijd dat in het gemeentelijke woonbeleid een minimum van 25% sociaal (huur of koop) was opgenomen. In de jarenlange voorbereiding is door de ontwikkelaar uitgegaan van 25% betaalbare woningen en 75% vrije sector woningen. In het huidige gemeentelijk woonbeleid is de ambitie een stedelijke differentiatie van minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% middenhuur en goedkope koop en maximaal 50% dure huur en (middel)dure koop. Op projectniveau wordt gestreefd wordt naar differentiatie binnen de categorieën. Daarbij is maatwerk in de percentages mogelijk, indien dat bijdraagt aan een leefbare en inclusieve buurt.*



*In het naastgelegen Hinthamerpoort is relatief veel sociale huur aanwezig. Omdat we inmiddels steviger inzetten op realisatie van sociale huur, zijn er toch nadere afspraken gemaakt over het woonprogramma. Deze afspraken zijn als volgt: minimaal 25% sociale huur, minimaal 14% middenhuur en minimaal 12% betaalbare koop. Daarmee wordt in het plan in onze visie een evenwichtig woningbouwprogramma bereikt.*

- j. Paragraaf 3.1.1 zegt o.a.: *Aandacht voor veiligheid door bijv. een looplijn vanuit de auto naar de lift. Wat wordt hiermee behelst? Houdt dit extra verlichting in het park in? Of overkapping?*
- *Dit is onderdeel van de vooraf opgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Bedoeld is dat er voor bewoners en bezoekers geen onveilige plekken ontstaan. In nadere uitwerking en uitvoering van het plan zal dit aspect worden meegenomen.*
- k. In figuur 3.1 staan heel veel bomen ingetekend. Komen die er ook daadwerkelijk? In het plangebied 'worden ook veel nieuwe bomen geplant' volgens paragraaf 3.5. Graag ontvangt reclamant een gedetailleerd plan en de toezegging dat alle bomen die verwijderd worden vervangen worden binnen het Prins Hendrikpark.
- *Het uitgangspunt van het plan is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Daarvoor is ook uitgebreid onderzoek verricht, waaruit blijkt dat ten minste 71 van de 88 bomen binnen het plangebied behouden kunnen worden. Na de bouw zal dit deel van het park ook worden heringericht waarbij compensatie van niet te behouden bomen plaatsvindt. Figuur 3.1 is het stedenbouwkundig concept inclusief het concept inrichtingsplan. Het betreft geen definitief inrichtingsplan.*
- l. Figuur 3.2 is misleidend volgens reclamant. De bouw van de oude plannen is veel meer naar de weg en kan ook opener gerealiseerd worden. De torens die ingetekend zijn, zijn niet zo rank in werkelijkheid en omdat de hoogte in deze tekening niet te zien is mist reclamant de impact die de torens hebben op het zicht en parkbeleving. Ook de verhoging van de half verdiepte garage moet niet onderschat worden. Iets dat in de oude plannen simpelweg in de gebouwen zelf verwerkt kon worden.
- *Figuur 3.2 betreft een indicatie van de vergelijking van het stedenbouwkundig concept van het vigerende bestemmingsplan t.o.v. het onderhavige bestemmingsplan. Figuur 3.2 is niet op schaal. De verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is leidend en geeft duidelijk aan waar de torens worden gesitueerd. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- m. Wat bedoelt de gemeente met 'dansend ensemble'? Hoe onderbouwt de gemeente dat 'het ensemble beter aansluit op de context van de omgeving'? Wat bedoelt de gemeente met een 'zachte aanlanding in het landschap'? Hoe onderbouwt de gemeente dat 'de relatie met de aangrenzende bebouwing omgeving gewaarborgd wordt'?
- *Met een 'dansend ensemble' wordt bedoeld dat de woontorens niet in één rechte lijn, maar verspringend worden gerealiseerd. Verder wordt variatie in de vormgeving bereikt door wisselende hoogten van de woontorens. Door de beperkte breedte van de bebouwing, in het bijzonder van de sokkels, wordt een zachte aanlanding in het landschap geborgd en sluit het plan aan bij de parkachtige omgeving. Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- n. Waar mag het terras van 100 m<sup>2</sup> komen? Aannemelijk is dat dit tussen toren en water komt gezien de zon. Als dit terras tussen (voorste) toren en water komt, blijft er geen ruimte over voor de wandelaars. Reclamant verzoekt nieuwe tekeningen van het plan op te leveren waarbij het terras op exacte schaal is ingetekend. Welke restricties zijn er voor de afmeting (lxb) van het terras, aantal stoelen, geluid, BBQ/vuur, parkeren van fietsen en overige beperkingen om de overlast voor parkgebruikers en bewoners te beperken? Als die er niet zijn, waarom niet?
- *Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. De horecafunctie is toegestaan binnen de bestemming Gemengd. Het bestemmingsplan geeft de voorwaarden aan waarbinnen een terras gerealiseerd kan worden. Een terras behorende bij de horecafunctie is toegestaan binnen de bestemmingen Groen en Gemengd en mag een oppervlakte hebben van maximaal van 100 m<sup>2</sup>. Verder is bij het bepalen van de parkeerbehoefte rekening gehouden met deze functie. De te*



*vestigen horeca zal verder moeten voldoen aan de geldende (milieu)regels voor horeca-inrichtingen op grond van de Omgevingswet.*

- o. Hoe onderbouwt de gemeente dat de genoemde functies 'een beperkte impact hebben op het woon- en leefklimaat'? Heeft de gemeente hier onderzoek naar gedaan? Zo ja, dan ontvangt reclamant dat graag.
- *Dit onderdeel is, conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' verantwoord in paragraaf 5.3 van de toelichting. Het betreft allemaal functies in milieucategorie 1 en 2, welke een beperkte milieu-impact hebben.*
- p. In paragraaf 3.3 wordt gesproken over maximaal 180 appartementen terwijl eerder gesproken wordt over 177 appartementen. Reclamant geeft aan dat dit inconsistent is.
- *Het exacte aantal woningen in de toekomstige situatie is nog onzeker. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een maximum van 195 woningen opgenomen. De onderzoeken en onderbouwingen worden op dit aantal aangepast bij vaststelling.*
- q. In tabel 3.1 Verkeersgeneratie wordt verondersteld voor het restaurant 100 m<sup>2</sup> BVO terwijl de gemeente eerder schrijft dat het restaurant 180 m<sup>2</sup> BVO mag zijn, plus een terras van 100 m<sup>2</sup>. Zou de gemeente uitgaan van 280 m<sup>2</sup> bvo dan wordt het totaal 1.532 mvt/etm i.p.v. 1.370 mvt/etm. De gemeente concludeert dat de wegvakintensiteit slechts 'relatief beperkt' wordt beïnvloed. Hoe heeft de gemeente bepaald dat 700 voertuigen/4% toename bestempeld kan worden als 'relatief beperkt'? Momenteel is het volgens reclamant in spitsuren al nagenoeg onmogelijk om vanuit de Ophoviuslaan de weg over te steken. Welke maatregelen neemt de gemeente om de verkeersafwikkeling goed te laten verlopen? Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de geluidsdruktoename voor omwonenden? Reclamant verzoekt om dit onderzoek toe te voegen.
- *Een terras en binnengedeelte van horeca werken als communicerende vaten op elkaar. Aangezien het terras hier veel kleiner is dan de inpandige horecavoorziening zelf is geen rekening gehouden met extra verkeer als gevolg van een mogelijk terras. Voor verkeersgeneratie is het CROW kencijfer voor restaurant gebruikt: 48 ritten per etmaal per 100m<sup>2</sup> BVO. Uitgaande van een oppervlakte van 180m<sup>2</sup> levert dit afgerond 90 ritten per etmaal op. Voor specifiek daghoreca is geen kencijfer voor verkeersgeneratie bekend. Maar met een lager aantal parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO maar met een hogere turnover is ervan uitgegaan dat de verkeersgeneratie voor daghoreca vergelijkbaar is met de functie restaurant. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- r. In figuur 3.5 staan boten ingetekend. Is het de bedoeling om in de bestemming van het water recreatieve boten toe te staan? Ook de door de gemeente genoemde 'recreatieve functie (sport/spel)' van de plinten doet vermoeden dat het water gebruikt gaat worden voor recreatie. Is onderzoek gedaan naar de gevolgen van een dergelijke bestemming? Reclamant verwijst in dat kader ook naar paragraaf 4.3.2 waarin wordt vermeld "De waterplas blijft hierbij ongemoeid". Reclamant trekt dit ernstig in twijfel gezien bovenstaande vragen. Eerder heeft reclamant gelezen dat de warmte/koude-unit met behulp van water uit de plas slechts enkele maanden per jaar gebruikt kan worden. Klopt dat? Wat zijn de gevolgen voor de temperatuur van het water en het leven in de plas? Wat vinden de vissers en de visverenigingen daarvan?
- *De plas de IJzeren Vrouw behoudt de hoofdbestemming Water. Binnen deze bestemming is recreatief medegebruik, waaronder recreatievaart en vissen toegestaan. Een bestemmingsplan betreft toelatingsplanologie. De vraag op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze gebruiksmogelijkheid regelt het bestemmingsplan niet. Met de opmerking dat de plas ongemoeid blijft, is bedoeld dat aan vorm en grootte van de plas niks wordt gewijzigd. De plas kan wel worden benut voor de toepassing van aquathermie en recreatief medegebruik. In het aangepaste ecologische onderzoek is dit nader beschouwd. Hieruit blijkt dat effecten niet geheel uitgesloten*



*zijn, maar er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan zijn. Bij verdere uitwerking van dit voornemen, is het wenselijk een specialistische deskundige in te schakelen. Zie hierover ook het gemeentelijk commentaar op zienswijze 127 onderdeel m. Overigens heeft de visvereniging geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.*

- s. Volgens reclamant is de berekening parkeerbehoefte niet te volgen, er is geen voorrekening. Onduidelijk is of bezoekers van bewoners en plintfuncties ook in de parkeergarage kunnen parkeren. Als dat niet zo is zal er inefficiënt gebruik zijn van de beschikbare parkeerplekken en is de genoemde capaciteit onvoldoende en klopt de veronderstelde bvo voor horeca volgens reclamant niet. Wanneer uitgegaan wordt van 280 m<sup>2</sup> bvo i.p.v. 100 m<sup>2</sup> bvo is er behoefte aan 9 extra parkeerplaatsen (ook na reductie van 5%), ofwel 254 i.p.v. 245. Deze 9 extra parkeerplaatsen kunnen niet gecompenseerd worden door deelauto's. Het maatwerkkader mag uitsluitend ingezet worden voor bewoners van de woningen. Het aantal deelauto's blijft dus de door de gemeente genoemde 12 en of dit past moet nog aangetoond worden door de ontwikkelaar voor de omgevingsvergunning. De gemeente geeft aan dat deze 12 deelauto's 48 parkeerplaatsen mogen vervangen. Het is dus een reductie van 36 parkeerplaatsen. Blijft over 254-36=218 parkeerplaatsen, i.p.v. de door de gemeente genoemde 197.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'. De parkeerberekening, die in dit onderdeel is opgenomen, is aangepast aan de hand van het maximale programma, dat het bestemmingsplan mogelijk maakt (195 woningen). Dit aantal woningen is in de planregels vastgelegd. Er is een separate Notitie Parkeren toegevoegd als bijlage bij de toelichting.*
- t. Onduidelijk is waar fietsen op het maaiveld geparkeerd mogen worden, hoeveel oppervlakte dat kost en hoe deze parkeerplek verbonden wordt met de torens. Bezoekers van de plinten zullen ongetwijfeld niet schromen zo dicht mogelijk bij te parkeren. Hoe wordt voorkomen dat het park vol komt te staan met fietsen? Het park is in principe niet toegankelijk voor fietsen en dat dient zo te blijven.
- *In de parkeerkelder worden fietsplekken voor bewoners gerealiseerd. Voor bezoekers komen fietsenrekken nabij de entree van de parkeergarage. In het park geldt een fietsverbod.*
- u. In paragraaf 4.1.1 staat 'gelet op de aard van het project en de ligging van het plangebied, zijn er in beginsel geen Rijksbelangen aan de orde': Gezien het belang van klimaatadaptatie en energietransitie is dit naar mening van reclamant een onterechte conclusie. Wat is de onderbouwing bij deze conclusie? In paragraaf 4.2.1 schrijft de gemeente dat 'tegelijktijd voldoende onbebouwd (groen) terrein behouden wordt'. Hoe objectiveert de gemeente het waardeoordeel 'voldoende'? Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de behoefte naar en het gebruik van het park? Reclamant verzoekt dit onderzoek toe te voegen.
- *Het project is op lokaal niveau van belang, maar heeft geen dermate grote impact dat het direct de Rijksbelangen raakt. Bovendien laat het geldende bestemmingsplan hier al woonbebouwing met een grote bebouwingsoppervlakte toe. Het nieuwe bestemmingsplan laat meer groene openbare ruimte over dan het geldende bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- v. De gemeente stelt dat de welstandcommissie in beginsel heeft ingestemd met het plan. Voor zover reclamant overziet heeft het onderwerp in 2022 niet op de agenda van de commissie of de subcommissie gestaan. Reclamant verzoekt de datum van de behandeling en het verslag daarvan toe te voegen. Daarnaast zou reclamant graag willen weten wie er in de welstandcommissie zitten, met daarbij een verklaring van de onafhankelijkheid van de leden.
- *De tekst in paragraaf 4.3.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bevat een omissie in dit opzicht. De tekst is aangepast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand. Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de gemeenteraad op 7 december 2021 de Verordening gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit 's-Hertogenbosch vastgesteld. Deze treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (1-1-2024). De adviescommissie omgevingskwaliteit zal het college van burgemeester en wethouders te zijner tijd adviseren over het bouwplan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning met het oog op het bereiken*



van een goede omgevingskwaliteit. In artikel 4 van deze verordening is de samenstelling van de commissie geregeld. Daarin is opgenomen dat de leden van deze commissie worden benoemd op grond van hun professionele deskundigheid. Enkele leden bezitten deskundigheid op het gebied van de monumentenzorg. Verder zullen de disciplines die de leden in gezamenlijkheid vertegenwoordigen zijn: cultuurhistorie, bouw- en architectuurhistorie, restauratiearchitectuur, landschap, stedenbouw en architectuur.

De leden van de commissie zijn niet werkzaam onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.

- w. Bij het windklimaatonderzoek is uitgegaan van het criterium 'slenteren bij de gebouwentrees en doorlopen voor de rest'. Het criterium voor langdurig zitten wordt 'met terughoudendheid toegepast gezien de natuurlijke gebruiksmomenten van terrassen en buitenruimten doorgaans niet vaak samenvallen met ongunstige windomstandigheden'. Reclamant maakt bezwaar tegen deze methodiek. Het onderzoek moet vaststellen of er sprake is van windhinder door de torens. Ook op mooie dagen ontstaat windhinder door de torens. De plek van de torens is de mooiste plek van het park om te recreëren gezien de zonstand en de ruimte. De torens gaan ervoor zorgen dat die plek niet meer aangenaam is om te zitten, noch bij slecht weer, noch bij goed weer. De torens van de Amazones getuigen hiervan. Toetsen op extreme windsituaties is onvoldoende. Daarnaast mist reclamant de effecten voor de bewoners op hogere niveaus.
- Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 85, onder f en het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.
- x. In figuur 4.1 is de kwantitatieve groenscore onvoldoende toegelicht volgens reclamant. Wat is de basis van het plangebied en de getallen die zijn ingevuld? Wat is de score van de huidige situatie? En hoe wordt het verschil verklaard? Het plan spreekt van groene daken. Wat zijn de eisen die hieraan gesteld worden aan de ontwikkelaar bij de bouw en daarna? Een groen dak moet onderhouden worden.
- In artikel 4.20, eerste lid van de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021 staat dat bij meer dan 500 m<sup>2</sup> nieuwe verharding voldaan moet worden aan de groennorm en de kwalitatieve biodiversiteitsscore. De groennorm wordt ingevuld aan de hand van de kwantitatieve groenscore, zoals opgenomen in bijlage 4a van de Verordening en de kwalitatieve biodiversiteitsscore wordt bepaald aan de hand van bijlage 4b van de Verordening.

De kwantitatieve groenscore wordt bepaald door de oppervlakte van het plangebied af te zetten tegen de oppervlakte van de bebouwing, de oppervlakte van het groen en water en de oppervlakte van (half)verharding. In de toelichting is een kaart opgenomen waarin de bij de groenscore gehanteerde oppervlaktes zijn weergegeven. Aanvullende toetsingselementen betreffen het realiseren van een groen dak, groene gevels en het oppervlak kroonprojectie van grote bomen. De kwantitatieve groennorm wordt gesteld, omdat groen zorgt voor verkoeling door betere wateropvang, het leveren van schaduw en een hogere luchtvochtigheid. Ook draagt groen bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. In dat kader is het niet onlogisch dat een groen dak op bebouwing meetelt in de norm. Deze telt overigens niet voor de volledige oppervlakte mee, maar voor 75%.

Het uitgangspunt van het plan is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Daarvoor is ook uitgebreid onderzoek verricht, waaruit blijkt dat ten minste 71 van de 88 bomen binnen het plangebied behouden kunnen worden. Na de bouw zal dit deel van het park ook worden heringericht waarbij compensatie van deze bomen plaatsvindt.

In het kader van het bestemmingsplan worden de kwantitatieve groenscore en de kwalitatieve biodiversiteitsscore getoetst op de haalbaarheid. Hieruit blijkt dat aan beide scores kan worden voldaan. Bij de planuitwerking zal opnieuw aan deze normen getoetst worden.

Er zullen voorzieningen worden getroffen aan de buitenzijden van de woontorens, daar waar met name vogels, insecten en andere kleine dieren leven. Hun aanwezigheid versterkt de fauna. Het aandeel blijft niet beperkt tot het aanbrengen van nestvoorzieningen. Het zal een integraal scala



*aan maatregelen zijn in het gebied/park die tevens zorgen voor voldoende beschutting (in hagen, struiken of anders) en voedsel, en tevens mogelijkheden biedt dat dieren er kunnen overwinteren.*

- y. Wiens verantwoordelijkheid is het aanbrengen van de in de toelichting genoemde soorten beplanting en voorzieningen voor 2 soorten dieren? Hoe is voorzien in het onderhoud?
- *De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer en onderhoud.*
- z. Lichthinder geldt niet alleen voor omringende woningen, maar ook voor omringende natuur. Reclamant vraagt of de gemeente hier onderzoek naar heeft gedaan?
- *De quickscan flora en fauna is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd. Hierbij zijn, mede naar aanleiding van de zienswijze, enkele specifieke aanvullingen gedaan, waaronder een beoordeling van de potentiële lichthinder vanuit het plan. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.*
- aa. Inzake bodemverontreiniging: Gaat de gemeente de 4 aanbevelingen opvolgen? Zo nee, waarom niet?
- *Het bodemonderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of er milieuhygiënische bezwaren zijn voor herontwikkeling op de planlocatie van het voormalig Brabantbad. Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Daar waar noodzakelijk kunnen aanvullende maatregelen nodig zijn om de bodem volledig geschikt te maken voor de toekomstige functie. Bij de herontwikkeling en herinrichting van de planlocatie zal rekening worden gehouden met geldende wet- en regelgeving in relatie tot onder andere uit te voeren werkzaamheden en ook tot de verschillende toekomstige functies van de bodem. De vier aandachtspunten uit paragraaf 6.3. "Conclusies en aanbevelingen" uit de rapportage van het bodemonderzoek zullen hierbij worden meegenomen.*
- bb. De uitgangspunten uit de Waterwet bij toetsen van ruimtelijke plannen bevatten de voorkeursvolgorde: 1. hergebruik, 2. infiltratie/berging, 3. Vertraagde afvoer. Reclamant vraagt waarom niet wordt gekozen voor hergebruik. Daarnaast geeft de gemeente aan dat er circa een halve meter grond met gazon op de halfverdiepte parkeerstelling komt. Een halve meter grond is onvoldoende voor een voor een goede hogere beplanting. Zeker op plekken waar relatief veel wind staat, moet de beplanting diep kunnen wortelen. 70-80 cm is minimaal nodig. Bovendien is aangegeven dat op de garage hogere beplanting nodig is om de windhinder te verminderen.
- *Het afstromend hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater en zal niet worden geloosd op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het afgekoppelde hemelwater zal via de hemelwatervoorzieningen (wadi's) in het park bovengronds naar de plas IJzeren vrouw nabij het plangebied afstromen. Op die manier wordt het water juist vertraagd afgevoerd, teruggegeven aan het gebied en hergebruikt voor o.a. groen, beplanting en de onderste waterlaag. Via de wadi's kan het hemelwater geleidelijk infiltreren in de grond of vertraagd naar de plas afvoeren. Eén van de doelen hiervan is het voorkomen van overlast door hevige neerslag en het tegengaan van verdroging als gevolg van klimaatveranderingen. Het gebied profiteert hiervan. Op de plekken waar meerstammige struiken worden geplant, wordt minimaal 80cm grond op de halfverdiepte parkeergarage aangebracht. De beplanting kan daarmee voldoende diep wortelen.*
- cc. Reclamant maakt bezwaar tegen de uitspraak: *De groene afdekking van de parkeerstelling is klimaatadaptief te noemen, resulteert vanwege het groen in minder verharding en verkoeling in warme zomermaanden.* Een parkeerstelling (half)ondergronds verstoort juist de waterloop van het grondwater. Zoals bij de Amazones te zien is, is de begroeiing op de garage dor en droog. Zonder bomen draagt het ook zeker niet bij aan verkoeling.
- *De halfverdiepte parkeergarage ligt boven de grondwaterstand (met uitzondering van de fundering van de liftput). De parkeergarage wordt volledig gedekt door het groene begroeide landschap van het park met meerstammige struiken, gras en wilde bloemen.*



- dd. In de toelichting staat 'De milieuprestatie van de toe te passen materialen krijgen aandacht in het ontwerp van het gebouw'. Dit is nogal vrijblijvend. Reclamant mist de harde eisen die hieraan gesteld worden. Graag ziet reclamant die toegevoegd.
- *Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden voldaan aan de daarvoor gestelde wettelijke eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingswet. Bij de uitwerking van de bouwplannen is de ambitie om qua duurzaamheid meer te doen dan de wettelijke eisen.*
- ee. Tabel 5.4 geeft aan dat vissen niet potentieel aanwezig zijn. Dit bestrijdt reclamant. In het plangebied (zoals weergegeven in figuur 1.2) zijn veel vissen. Vissen hebben last van geluid, trillingen en temperatuurschommelingen in het water. Vissen zijn heel gevoelig voor stress. Het plan voorziet in de bouw van torens vlak bij water. Dit gaat een grote impact hebben.
- *In het aangepaste ecologische onderzoek zijn de effecten van het plan op de flora en fauna in de waterplas nader beschouwd. Hieruit blijkt dat effecten niet geheel uitgesloten zijn, maar er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan zijn. Bij verdere uitwerking van dit voornemen, is het wenselijk een specialistische deskundige in te schakelen. Zie hierover ook het gemeentelijk commentaar op zienswijze 127 onderdeel m.*
- ff. Het blauwe vlak in figuur 5.3 zou de locatie aan moeten geven van de torens en de ondergrondse parkeervoorziening. Dit klopt echter niet volgens reclamant. Als figuur 3.1 en/of figuur 3.5 over figuur 5.3 wordt gelegd zie je dat een groot deel van de half verdiepte parkeervoorziening in de zone met een hoge archeologische verwachting ligt en buiten de contouren van de voormalige bebouwing. De gemeente heeft hier dus incorrecte informatie verschaft en daarmee een incorrecte conclusie getrokken. Een archeologisch onderzoek is wel noodzakelijk.
- *Archeologische verwachtingskaarten laten zien waar archeologische sporen te verwachten zijn in 's-Hertogenbosch en omgeving. Deze kaart is richtinggevend en vormt dus niet het definitieve antwoord op de vraag of er ergens archeologische resten te verwachten zijn. Er zal daarom altijd op maat gekeken moeten worden. In dit geval is ook een dergelijke afweging op maat gemaakt, doordat de locatie van de gesloopte bebouwing en de bijkomende roering van de grond beoordeeld is. Hierbij zijn de contour van de nieuwbouw en de ontgraving van het voormalige Brabantbad zorgvuldig in beeld gebracht. Uit deze beoordeling blijkt dat de gronden van het onderhavige plangebied al dusdanig geroerd zijn dat er geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn. Wel is geconstateerd dat het gebied, waarin op basis van het bestemmingsplan grondwerkzaamheden kunnen worden verwacht, in figuur 5.3 van de toelichting niet correct is weergegeven. Dit wordt in par. 5.15 van de toelichting aangepast. Deze aanpassing leidt niet tot een andere conclusie.*  
*Daarbij is er op basis van de Erfgoedwet ook een gemeentelijke zorgplicht om (ook onverwachte) archeologische vondsten te beschermen en de vondsten, samen met de locatie waar ze zijn gevonden, aan te melden.*
- gg. Volgens reclamant is in paragraaf 6.3 bij de beschrijving van de bestemming Gemengd ten onrechte vergeten te vermelden dat het toegestane terras bij de horeca en de half verdiepte garage ook Gemengd is. Gezien artikelen 3.2.2 sub c en artikel 4.2.2 sub a van de Regels bij het ontwerpbestemmingsplan kan de grond van de 'parkeergarage' in weerwil van artikel 4.1 sub e niet als bestemming 'groen' worden gekwalificeerd. Reclamant verzoekt een figuur toe te voegen waarop met kleuren de nieuwe bestemmingen zijn ingetekend. Dit mist nu in het plan.
- *Juridisch is geregeld dat de halfverdiepte parkeergarage binnen de bestemming groen mag. De verbeelding is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tussen de woontorens komt een halfverdiepte parkeergarage met daar bovenop een glooiend parklandschap met meerstammige struiken en wilde bloemen. Aangezien dit gebied een voornamelijk groene uitstraling en parkachtige functie heeft, is er voor een groenbestemming gekozen. Op die manier wordt geborgd dat de hoofdfunctie groen moet blijven. Voor de parkeergarage is een aanduiding opgenomen, met daaraan een specifieke regeling gekoppeld. Verder wordt verwezen het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- hh. In hoofdstuk 7 is vermeld '.... grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan van woningbouw in het betaalbare segment (koop en/of huur) en vrijesectorwoningen'. Dit doet vermoeden dat, na de



wijziging van het plan naar meer sociale woningbouw, de economische uitvoerbaarheid niet opnieuw is getoetst. Tevens wil reclamant graag weten wat de gemeente bedoelt met 'getroffen voorzieningen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf'.

- *De economische haalbaarheid is bij iedere gebiedsontwikkeling een continu aandachtspunt; zo ook in het project Brabantbad. Dit speelt zeker een rol indien er sprake is van een lange voorbereidings- en proceduretijd. In een dergelijke periode kunnen er wijzigingen ontstaan op het terrein van onder meer aanneemsommen en verhuur- en verkoopprijzen. Dit kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. Jaarlijks wordt de grondexploitatie Brabantbad in het kader van de jaarrekening van de gemeente geactualiseerd. Hierbij worden ook de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen meegenomen. Verwacht wordt dat de grondexploitatie sluitend is. Een eventueel negatief effect op de grondexploitatie kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve van het grondbedrijf. Daarmee is dit plan financieel economisch haalbaar.*
- ii. Inzake de omgevingsdialogoog heeft de gemeente onterecht het Burgerinitiatief en de behandeling en uitkomst daarvan niet benoemd.
- *De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangevuld zodat het Burgerinitiatief daarin ook wordt benoemd.*
- jj. Mocht het plan er toch komen, dan verwacht reclamant dat een aantal compenserende maatregelen worden getroffen:
  - a. Rondje om de plas blijft te allen tijde open tijdens de bouw.
  - b. Volledig onzichtbaar maken van Esso-station uit het park en/of totale omschakeling naar laadpalen.
  - c. Suggesties voor het park vanuit werkgroep opvolgen (bijlage toegevoegd) (red. Bijlage betreft 'Suggesties voor het Prins Hendrikpark, t.b.v. werkgroep omgeving Brabantbad', d.d. 17-01-2022)
  - d. Grobbendoncklaan verdiepen en groen aan overkant verbinden. Als verdiept dan kunnen de flats ook meer naar de weg toe.
  - e. Klassieke lantaarnpalen Ophoviuslaan restaureren.
  - f. Vaste Subsidiering dierenboerderij.
  - g. Bankjes verder van het pad en met uitzicht niet op het pad.
  - h. Genoeg vuilnisbakken die ook voldoende geleegd worden.
  - i. Verbinding van parken voor voetgangers middels groenstroken en vlonderpaden langs het water.
  - j. Monseigneur Diepenstraat fietsstraat maken, muur weghalen en parken verbinden.
  - k. 30km zone Van Grobbendoncklaan tegen lawaai.
  - l. Resterend park bestemmen als beschermd groengebied.
  - m. Vastleggen dat er geen zonnepanelen op het water komen.
  - n. Vertical gardening op de torens en compensatie groen.
  - o. Overschot zonnestroom delen met de buurt.
  - p. Luifels tegen valwind.
  - q. Bushalte bij de flats.
- *In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de 3 woontorens op deze plek afgewogen. Daarbij is, naast de belangen van omwonenden en gebruikers van het park, ook het belang van het realiseren van woningen i.v.m. de grote behoefte aan nieuwe woningen meegewogen. Ruimtelijk wordt de realisatie van de torens op deze plek aanvaardbaar geacht. Daarbij speelt ook een grote rol dat het bebouwd oppervlak op maaiveld flink kleiner zal zijn dan nu in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, waardoor er meer openbare (park)ruimte overblijft. Gelet daarop bestaat er geen verplichting om de compenserende maatregelen, die reclamant benoemt, te realiseren. Dat neemt niet weg dat bij inrichting van het plangebied zal worden bekeken of en welke maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*





### Reclamant 145

- a. Er mogen geen woontorens aan de IJzeren Vrouw komen. We moeten het park beschermen en daarom vóór behoud van het park bij de IJzeren Vrouw en tégen bebouwing zijn. Het is een grove, onherstelbare en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen gaat verdwijnen en recreatie wordt beperkt. Reclamant haalt als voorbeelden het Vondelpark in Amsterdam en het Groninger Noorderplantsoen aan, waar het ook ondenkbaar zou zijn dat daar 3 woontorens gepland worden.

Doorgaan met de plannen vanwege een 'Foutje uit het verleden', (bouw Brabantbad in jaren '70) getuigt nu door de groen problematiek, de stikstof problematiek, de klimaatproblematiek 'oud denken'. Den Bosch heeft als stad al veel te weinig groen in het centrum in vergelijking tot bijvoorbeeld Delft, Groningen, Amsterdam en Den Haag.

Groen in een binnenstedelijke omgeving is nodig om de temperatuur in de zomer naar beneden te brengen en om stadsbewoners nog enige koelte te geven in warme zomers. Er moet dus wel voldoende park zijn voor een alsmaar toenemend aantal mensen in een stad. Groen is nodig om het toenemend aantal stadsbewoners nog enige recreatie te geven. Ook hierover zijn veel rapporten verschenen. Mensen recreëren hooguit 10 minuten van hun huis.

Daarnaast veroorzaken de inbreidingsplannen met woningen in Den Bosch een nog grotere druk op groenvoorzieningen voor recreatie. Het grootste gedeelte van het oppervlak van het Prins Hendrikpark is water en de groenvoorziening is slechts een smalle strip (een wandelpaadje) eromheen. Nu al is het op doordeweekse dagen druk, laat staan als er nog een stuk vanaf wordt gepakt door woontorens waarbij al deze bewoners ook nog eens een beslag doen op het park. En in de plint van die torens ook nog eens commerciële activiteiten komen.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

### Reclamant 146

- a. De vorige bebouwing Brabantbad en Vinkenkamp had een publieke functie. Woningbouw in het park is nieuw, daarmee verliest het park zijn publieke functie. Reclamant is voor het behoud van het oudste stadspark als groene long voor alle Bosschenaren.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

- b. De Grobbendoncklaan is (gemeten) nu al een van de meest vervuilende straten van de stad wat betreft luchtkwaliteit. Toegenomen verkeersdruk door bebouwing maakt dit alleen maar erger.

- *Dit aspect komt terug in paragraaf 5.8 van de toelichting. De achtergrondwaarden luchtkwaliteit in en nabij plangebied ligt ruimschoots onder grenswaarden. De toename van verkeer als gevolg van plan valt onder de categorieën 'niet in betekende mate'. Dit aspect is voldoende onderzocht en onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan.*

- c. De fossiel brandstofverkoper past niet langer op deze plek, de gemeente zou de Essopomp alsnog uit kunnen kopen.

- *Op dit moment is er nog behoefte aan fossiel tanken en dat zal op korte tot middellange termijn niet wijzigen. De kosten van uitkoop zijn hoog en stedenbouwkundig is dit niet de gewenste oplossing Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

- d. Het project is op een toplocatie, mensen die hier kopen, kunnen om te wonen elders ook terecht voor dat geld.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

- e. Dat de projectontwikkelaar de toekomstige bewoners gevraagd heeft om positieve zienswijzen in te sturen naar de gemeente is te gek voor woorden.

- *In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze over het plan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. De oproep van de projectontwikkelaar om mensen uit te nodigen een zienswijze in te dienen is niet*



*onrechtmatig. Uiteindelijk is de gemeenteraad bevoegd om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een afweging te maken over alle ingekomen zienswijzen.*

#### **Reclamant 147**

- a. Reclamant geeft aan in 2010 een appartement te hebben gekocht aan de Westenburgerweg, wetende dat het gebied een bestemming had waar maximaal 7 hoog mocht. Aan de Westenburgerweg mocht niet hoger gebouwd worden want dat zou het aanzicht van het park schaden. Nu komen er torens met 24 woonlagen waar reclamant straks tegenaan kijkt in plaats van mooie bomen. Reclamant wil een financiële vergoeding om te verhuizen. Kosten makelaar, kosten koper en verhuiskosten etc. Maar liever wil reclamant dat de gemeente zich houdt aan haar besluit in 2010 en het bestemmingsplan niet vaststelt.
- *Het huidige bestemmingsplan heeft 3 bouwvlakken met verschillende maximale hoogtes, variërend van 13, 16, 19 en 25 meter. Het nieuwe plan heeft weliswaar hogere bouwhoogten maar nergens 24 woonlagen. Uitvoerig is gemotiveerd waarom de beoogde hoogten en omvang van de gebouwen passend worden geacht op deze locatie. Ook zijn er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving aan de orde. Als er ten gevolge van de aanpassingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een waardevermindering ontstaat, kan men mogelijk recht hebben op planschadevergoeding (vanaf 1 januari 2024 wordt dit onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd). Mocht u van mening zijn hier aanspraak op te maken, dan kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan hiertoe een aanvraag indienen bij de gemeente (het college van B&W). Voorts wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Woningnood is van alle tijden en die was er ook in 2009 en 2010. Waarom is er toen niet gestart met de bouw van 7 hoog?
- *Vanwege de financiële crisis in die periode is het geldende bestemmingsplan nooit tot ontwikkeling gekomen.*
- c. Inspraak mailtjes en stemmingen op de website waren gericht op instemming met welke functies de hoge torens zouden krijgen, en niet met de vraag of er hier wel zo hoog gebouwd zou moeten worden. Dat is schijninspraak. Bovendien kon iedereen de vragenlijst invullen. Vraag aan iemand die een woning zoekt of hij een woning wil en dan is natuurlijk het antwoord ja.
- *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*

#### **Reclamant 148**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Hoogbouw tot 60 meter hoort absoluut niet een park omdat het te overheersend is, niet op de menselijke maat is, de sociale cohesie aantast. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. Het bruikbare park mag niet nog kleiner worden. Het is al veel kleiner door bouw rond het park en aanleg van de Van Grobbendoncklaan. Haal het Esso-station weg en maak ruimte voor meer groen, sportcircuits en spelen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad. Reclamant pleit voor niet bouwen aan het water, bebouwing op te schuiven naar de weg en behoud van vrij zicht (minimaal 50m). Het rondje om het park werkt niet als je het gevoel hebt bij iemand in de achtertuin te lopen. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening en verkoeling. Het Prins Hendrikpark is al decennia een groene long van de stad. Bouwen in groen kan echt niet meer in 2022.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende. De druk op de wijk en park wordt veel te groot omdat de huidige en nieuwe omwonenden ook ergens moeten recreëren. Vanaf het jaar 2000 is rondom de IJzeren Vrouw voorzien in 3.200 extra woningen (incl. "Station Oost").
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- c. Reclamant geeft aan het plan uit 2010 maar uit te voeren. Dan kun je heel snel extra woningen bouwen, is veel beter in te passen in een park en er passen evenveel woningen in.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- d. Waarom luistert de gemeente niet naar de 1.737 ondertekenaars van de enquête (75% tegen), de 2.400 petitie ondertekenaar en de 507 ondertekenaars van het Burgerinitiatief? Het lijken weinig mensen maar het gaat volgens reclamant om aantal omwonenden. De buurt had veel intensiever betrokken moeten worden toen dat na de coronatijd weer kon.
  - *Wij zijn bekend met de bezwaren uit de omgeving en zijn daarom niet over 1 nacht ijs gegaan met dit plan. Het is een locatie die reeds planologisch bestemd is voor woningbouw. Bij het plan is een afweging gemaakt tussen de wens om te voorzien in de grote woningbehoefte en de impact van het plan op de omgeving. Daarbij hebben wij ook op verschillende manieren de reacties uit de omgeving betrokken bij de afweging (zie punt 5 'Inspraak en omgevingsdialoog'). De voorstellen zoals opgenomen in het burgerinitiatief zijn door de raad afgewogen. De raad heeft besloten niet in te stemmen met het burgerinitiatief. Ook is gekeken om de impact van het plan op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden (zie punt 1 'Planopzet'). Met dit aangepaste plan hebben wij het vertrouwen dat de impact van het plan acceptabel is.*
- e. Reclamant vraagt of de sociale woningbouw ook betaalbaar is of zitten ze allemaal aan de bovenkant (+ €700 kale huur)?
  - *Het is nog niet bekend wat de specifieke huurprijzen worden. Wel is in het bestemmingsplan (art. 3.4.2) de verplichting opgenomen dat minimaal 25% van de opgerichte woningen gebruikt moeten worden als sociale huurwoning, 14% als middenhuurwoning en 12% als betaalbare koopwoning. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*
- f. Extra bewoners is extra verkeer en leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties op de van Grobbendoncklaan. Het aantal geplande parkeerplaatsen is onvoldoende (onder de norm) en leidt tot zware overlast in de buurt.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- g. Hoge torens leiden tot veel windhinder en schaduwwerking waardoor het geplande park tussen de torens onbruikbaar is.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet' en punt 2 'Woonklimaat omgeving'.*
- h. Zijn alle noodzakelijke onderzoeken wel gedaan én actueel (stikstof, archeologie, bomen, bodem, water, milieu, riolering, verkeer, zon en wind, geluid etc.)?
  - *Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en actueel. Zie hiervoor de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn alle milieuaspecten beoordeeld en indien nodig onderzocht. In paragraaf 5.2 is beoordeeld of er dusdanige milieueffecten zijn dat er een MER (milieueffectrapportage) of een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat een MER of een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig is. Voor stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze is voor vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Voor archeologie geldt dat het plangebied deels in een zone met een lage verwachtingswaarde ligt en deels binnen de contouren van de voormalige bebouwing. Ter plaatse*



*is de grond dus al geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Er is een voldoende actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 april 2020, zie bijlage 6). Voor water is een watertoets doorlopen, deze is opgenomen in paragraaf 5.12 van de plantoelichting. Nader onderzoek is niet nodig. Riolering is voor zover ruimtelijk relevant meegenomen in de watertoets.*

*In paragraaf 3.3 heeft een analyse van de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) plaatsgevonden. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar het effect op de verkeersafwikkeling op de twee meest nabijgelegen VRI-kruisingen (zie bijlage 10). Het onderzoek laat zien dat de impact van de te ontwikkelen woontorens op de verkeersafwikkeling verwaarloosbaar is. In de Nota Hoogbouw is als voorwaarde gesteld dat onevenredige schaduw hinder voor omwonenden moet worden voorkomen en hiervoor zijn normen opgenomen. In bijlage 2 is onder 9 een bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft doordat de torens vrij solitair in het midden van het park staan, op grote afstand van de omliggende bebouwing.*

*Er heeft een toets plaatsgevonden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, indirecte hinder, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en cumulatie van geluid. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de plantoelichting. Voor wegverkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Dit onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd.*

- i. Er is niets bekend over de bouwperiode: toegankelijkheid, geluid, stikstof, fijnstof?
- *Het bestemmingsplan dat nu voorligt, regelt niet de feitelijke uitvoering, maar maakt de bouw van de woontorens planologisch mogelijk. De uitvoering daarvan moet evenwel uitvoerbaar zijn. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zal voor de bouw van de woontorens een omgevingsvergunning worden verleend en zal duidelijkheid ontstaan over de bouwperiode en de exacte wijze waarop de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en de bouwplaats wordt ingericht. Ten aanzien van de effecten op het gebied van stikstofdepositie is een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierin is een inschatting gemaakt van de bouwperiode, de inzet van materieel, etc. Er is voldoende ruimte op de bouwplaats aanwezig om onevenredige overlast voor de omgeving te kunnen voorkomen. Knelpunten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn in dit opzicht niet te verwachten.*

#### **Reclamant 149**

- a. Bij het aantal woningen is het aantal geplande parkeerplaatsen volstrekt onvoldoende. Het is in ogen van reclamant realistischer te rekenen op 1 à 2 auto's per woning. Om de woning te bekostigen is het logischer als er tweeverdieners komen. Met elk werk in de verre omgeving. En die bewoners hebben ook bezoekers die hun auto's 's-avonds en in 't weekend ergens kwijt moeten.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- b. Met het mooie weer, en daarbij het optreden van de harmonie afgelopen zondag, liep de huidige openbare parkeerplaats al vol. Waar gaan bezoekers van het park straks parkeren als de torens er staan? Dit gaat leiden tot voorspelbare verkeersoverlast in de omgeving van het park, zoals in de Van Grobbendoncklaan, waar het 's-avonds en in het weekend nu al volloopt.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- c. Ook de herrie en de vervuiling van het verkeer op de Grobbendoncklaan worden alleen maar erger met de auto's die er komen met de nieuwbouw in 't park en bij het Station Oost even verderop.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Verkeer en parkeren'.*
- d. Daarnaast wordt met de bouw van de woningen de IJzeren Vrouw alweer kleiner. Dat is een tijd waar we met z'n allen juist naar meer groen zouden moeten streven. Het park wordt volgens reclamant gedegradeerd tot een groenstrook/uitlaatstrook/visserscamping rondom een plas water. De bewoners zelf zitten zomers in de rook van BBQ's en herrie van recreërende parkbezoekers, die op steeds minder open plekken gras terecht kunnen.



- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*

#### **Reclamant 150**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

#### **Reclamant 151**

- a. Er mogen geen woontorens (tot 60 meter hoog) aan de IJzeren Vrouw komen. Reclamant vindt dit een grove en blijvende aantasting van het karakter van het oudste park van Den Bosch. Groen verdwijnt en recreatie wordt beperkt. Het park is uniek en heel waardevol: open, groen en dicht bij de stad, tussen dichtbevolkte wijken. Steeds meer bewoners uit alle delen van de stad gebruiken het park om te ontspannen. De voorgestelde bebouwing met woontorens tot op 25 meter van het water gaat ten koste van natuur, recreatie, een ontspannen beleving en tenslotte de leefbaarheid van de stad.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Planopzet'.*
- b. Er is op slechts 750 meter afstand al een hele nieuwe wijk gepland met 2.100 woningen en hoogbouw, dat is voor deze wijk voldoende.
  - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Woonbehoefte en –programma'.*

### **III. Conclusie**

Een aantal van de ingediende zienswijzen (of delen ervan) worden als gegrond beschouwd, aangezien hierin terecht is gewezen op een onvolledigheid, een onjuistheid of onduidelijkheid in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en/of in de uitgevoerde onderzoeken. Dit betreffen de volgende zienswijzen (of delen ervan):

- 85 onder g, o, r en s.
- 113 onder b.
- 119 onder t, u en aa.
- 127 onder l en m (punt 4).
- 144 onder r, s, v, z, ee, ff en ii.

Aan deze zienswijzen is tegemoet gekomen door de toelichting op de betreffende onderdelen aan te passen en/of aan te vullen en de betreffende onderzoeken te actualiseren. Dit heeft niet direct geleid tot wijziging van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Wel zijn er mede naar aanleiding van de zienswijzen twee wijzigingen in de regels doorgevoerd. Zo is een maximum van 195 opgenomen voor het aantal te realiseren woningen. Daarnaast wordt een regel toegevoegd om de uitvoering van de geplande begroeiing tussen de woontorens (die zorgt voor een verbetering van het windklimaat) juridisch te borgen.

De overige zienswijzen zijn ongegrond.