



's-Hertogenbosch

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 'S-HERTOGENBOSCH

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
17 JUN 2010	
ZAAKNR.	201004031
AAN:	RB. 's-Hertogenbosch
BEHANDELD: DD:	PAR: MB

Uw brief van : 20 mei 2010
Uw kenmerk : 201004031/1/R3
Ons kenmerk : SO/ros 6743
Datum : 15 juni 2010

Ref. : T. Habraken
Tel. : 073-6155626
Fax : 073-6155321
E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

*Tevens per fax:
26.06.2010*

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

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief maken wij graag van de gelegenheid gebruik een verweerschrift in te dienen naar aanleiding van het bij u ingediende beroepschrift van de Stichting IJzeren Vrouw tegen het bestemmingsplan.

Allereerst constateren wij, dat het overgrote deel van de in beroepschriften aangevoerde gronden in essentie een herhaling vormen van hetgeen door appellanten in eerdere fasen van voorbereiding van het besluit van het bestemmingsplan reeds is ingebracht. Wij zijn van mening, dat we toen op al die punten uitvoerig zijn ingegaan en een helder en zorgvuldig besluit hebben genomen. Daarom verwijzen wij u in de eerste plaats naar al hetgeen wij hebben uiteengezet bij onze beoordeling van de inspraakreactie (in het kader van de inspraak) en de zienswijze van appellanten in respectievelijk het eindverslag van de inspraak (hoofdstuk 9 van de plantoelichting) en in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o." (hierna te noemen Nota zienswijzen), ons raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en overige door ons ingezonden stukken.

Daarnaast merken wij in algemene zin op dat het bestemmingsplan tot stand is gekomen na een uitvoerige en zorgvuldige afweging van belangen. Daarbij is rekening gehouden met bestaand nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, waarin wordt gestreefd naar stedelijke verdichting en zuinig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan zijn twee bouwlocaties opgenomen, te weten de zogenaamde HAS-locatie en de BAD-locatie. Beide locaties zijn reeds in de door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie. Daarnaast is de HAS-locatie in de door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde Nota Hoogbouw aangewezen als locatie waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort. Ook heeft de gemeenteraad vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan in 2004 en 2006 uitgangspunten bepaald voor de herontwikkeling van beide locaties. Daarbij is o.a. voor beide locaties ingezet op zoveel mogelijk openheid in het gebied. Bij de HAS-locatie betreft dit meer specifiek openheid tussen de plas de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan.

Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden heeft ook een belangrijke rol gespeeld dat op beide locaties forse bebouwing met een groot bebouwd oppervlak heeft gestaan. Bijgevoegd zijn afdrucken van luchtfoto's waarop de voormalige bebouwing is te zien (bijlage 1). Hieruit blijkt dat er op de HAS-locatie geen sprake was van openheid tussen de plas de IJzeren Vrouw en de Van Lanschotlaan,

aangezien hier de langgerekte bebouwing van de Hogere Agrarische School (HAS) stond. Op de BAD-locatie stonden het zwembad en de sporthal dicht op de oever van de plas De IJzeren Vrouw. Gelet op de gewenste openheid gaat het nieuwe bestemmingsplan uit van een flinke afname van het bebouwde oppervlak. Voor de HAS-locatie zal het bebouwde oppervlak afnemen van circa 4.770m² naar 1.500m² en voor de BAD-locatie van circa 5.400m² naar circa 3.200m². Dit betekent dat op beide locaties de openheid (meer openbaar toegankelijk gebied) wordt vergroot. Bovendien zal de nieuwbouw op de BAD-locatie veel verder van de plas De IJzeren Vrouw komen te liggen dan de hier oorspronkelijk aanwezige bebouwing. Hierdoor wordt de parkfunctie juist vergroot en komt er ruimte beschikbaar om de rondwandeling rond de plas te realiseren.

Verder is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan veel aandacht besteed aan het woonklimaat in de bestaande omgeving. Er is daarbij o.a. rekening gehouden met bezonning, wind, privacy en uitzicht. Daaruit is geconcludeerd dat nieuwbouw niet leidt tot onevenredige aantasting van het woonklimaat. De invloed van het plan op dit woonklimaat wordt beperkt geacht. Mede gelet op de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied nabij het stadscentrum, wordt aan de belangen die bij realisering van het plan worden gediend (o.a. het streven naar verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, vergroten van de woningvoorraad, vergroten van woningdifferentiatie in wijken) een zwaarder gewicht toegekend dan aan belangen van omwonenden.

Tot slot merken wij hier nog op dat de gemeenteraad middelen heeft uitgetrokken om het Prins Hendrikpark (rondom de plas de IJzeren Vrouw) her in te richten. Uitgangspunt is om de ruimtelijke kwaliteit, het verblijfsklimaat en de gebruiksmogelijkheden van het park te verbeteren. Zo zullen o.a. nieuwe paden, een speelplek, een honden-uitrenveld en natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. De basis voor de herinrichting vormt de bestaande beplanting. Per saldo zal het aantal bomen in het park en in de directe omgeving zelfs toenemen. Met deze herinrichting is reeds een aanvang gemaakt.

Aanvullend aan het bovenstaande zullen wij hieronder nader ingaan op de verschillende onderdelen van het beroep.

Onzorgvuldigheid bij de voorbereiding van het bestemmingsplan

Zoals uit het beroepschrift blijkt is voor de ontwikkeling van de BAD-locatie een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de beoogde ontwikkelaar van deze locatie, te weten Hertogbouw. Via deze ontwikkelingsovereenkomst heeft de gemeente, als eigenaar van de gronden, met Hertogbouw afspraken gemaakt over de planontwikkeling om uiteindelijk te komen tot een koopovereenkomst. Zo zijn o.a. afspraken vastgelegd over het te realiseren woningbouwprogramma. Zoals ook in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt voor de locatie uitgegaan van de bouw van 120 woningen. Op basis van de in het bestemmingsplan gekozen stedenbouwkundige invulling is dit aantal realiseerbaar. Gelet op het woonbeleid, de bestaande woningvoorraad en de in aanbouw dan wel in afronding zijnde woningbouwprojecten, is de woningdifferentiatie bepaald. Dit heeft geresulteerd in circa 80% dure woningen en circa 20% middelduur (kleinere woningen waarvan mogelijk een gedeelte als woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)). Dit woningbouwprogramma garandeert via een marktconforme grondprijs de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan voor de gemeente. De totaal te verwachten kosten, waaronder o.a. bouwrijp maken, plankosten e.d. worden volledig gedekt door de te verwachten opbrengsten en door een voorziening ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf om de te verwachten negatieve effecten van de huidige kredietcrisis (vertraagde gronduitgifte en lagere grondopbrengsten) op te vangen. Er is derhalve sprake van een sluitende grondexploitatie.

Middels een verwijzing naar artikel 5.2 van de ontwikkelingsovereenkomst geeft appellant aan dat naar zijn mening de haalbaarheid van het project niet vast staat, nu er niet is voldaan aan het bepaalde in dat artikel. De toetsing van de haalbaarheid waar artikel 5.2 over spreekt, betreft echter de haalbaarheid van het project voor Hertogbouw zelf. Het woningmarktonderzoek, waar in dit artikel

over wordt gesproken, biedt Hertogbouw enige ruimte om het woningbouwprogramma nader te specificeren om een beter resultaat dan nu voorzien te realiseren: beter afzetbare woningen. In artikel 8.2 van de ontwikkelingsovereenkomst is opgenomen dat afwijking van het afgesproken woningbouwprogramma echter alleen mogelijk is als de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. Het is aan Hertogbouw om dit door middel van een marktonderzoek aan te tonen. Bovendien kan afwijking uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarde dat het aantal woningen circa 120 blijft bedragen en dat deze conform de volgende differentiatie in de markt worden gezet: minimaal 20% middeldure koopwoningen en maximaal 80% duurdere en dure koopwoningen. Deze voorwaarde is juist expliciet opgenomen om de financiële haalbaarheid voor de gemeente te kunnen garanderen. Mocht Hertogbouw op basis van de toetsing, als bedoeld in artikel 5.2 van de ontwikkelingsovereenkomst, alsnog tot de conclusie komen dat *voor hen* het project niet haalbaar is, dan zal de gemeente, nu de financiële haalbaarheid voor de gemeente middels het te realiseren woningbouwprogramma van circa 120 woningen zeker is gesteld, daarover met een andere ontwikkelaar op basis van dezelfde uitgangspunten tot een overeenkomst proberen te komen.

Tot slot merken wij hierbij nog op dat bovengenoemd beroepsonderdeel een nieuw element betreft, dat tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan niet aan de gemeenteraad is kenbaar gemaakt.

Met betrekking tot het woningbouwprogramma wordt opgemerkt dat er in 's-Hertogenbosch een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Dit blijkt onder meer uit de Nota Wonen 2007 en de laatste provinciale woningbehoeftecijfers (uit 2008). In de periode 2008 tot 2020 moeten in 's-Hertogenbosch zo'n 6.400 woningen worden toegevoegd.

Nalaten overeengekomen overleg tussen projectontwikkelaar en gemeente

Volgens appellant raakt het niet nakomen van de afspraken tussen Hertogbouw en de gemeente, zoals vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst, de geldigheid van het bestemmingsplan.

De in de ontwikkelingsovereenkomst gemaakte afspraken over te voeren overleg of het moment waarop Hertogbouw de gemeente dient te verzoeken om een koopovereenkomst op te maken, staat echter los van het bestemmingsplan. Het niet nakomen van daarin gemaakte afspraken kan dan ook geen consequenties hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan. Eventuele gevolgen van het niet nakomen van onderlinge afspraken zijn opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst zelf.

Zo bestaat nu door het niet tijdig verzoeken tot het opmaken van koopovereenkomst, voor beide partijen de mogelijkheid tot het beëindigen van de overeenkomst en zou de gemeente op basis van dezelfde uitgangspunten tot een overeenkomst proberen te kunnen komen met een andere ontwikkelaar. Tot op heden hebben partijen hiertoe geen aanleiding gezien, aangezien zij beide nog steeds vertrouwen hebben in de onderlinge samenwerking met betrekking tot dit project.

Voor wat betreft de verwijzing naar het WOB-verzoek kan daarbij worden opgemerkt, dat, hoewel er na 9 juni 2009 geen correspondentie heeft plaatsgevonden (zie brief van 2 maart 2010), er tussen partijen nog steeds mondeling contact is over de voortgang van het project.

Onzorgvuldig gevoerde inspraakprocedure

Op de eerste plaats merken wij op dat er sinds 1 juli 2005 geen wettelijke verplichting meer bestaat voor het voeren van inspraak. Desondanks hecht de gemeente er aan dat burgers bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen worden betrokken. Dat betekent dat het gebruikelijk is om een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen, zodat iedereen de mogelijkheid heeft om op het plan te reageren. In het kader van dit bestemmingsplan is dit ook gebeurd. Daarnaast zijn zelfs voorafgaande aan het voorontwerpbestemmingsplan belanghebbenden bij de planvorming betrokken.

In november 2003 is ten behoeve van een goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied een platform ingesteld. In dit platform hebben de wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort, de Stichting IJzeren Vrouw en Wijkplatform Oost zitting genomen. Doelstelling was het platform te voorzien van volledige informatie en het proces transparanter te maken. Bij het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten (op 13 juli 2004) is ervoor gekozen vóór de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan met het platform te communiceren. Deze communicatie houdt in informatieoverdracht en onderhouden van de dialoog. Tot de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan (januari 2008) zijn meerdere bijeenkomsten met het platform gehouden, waarbij steeds de meest actuele plannen en informatie zijn gepresenteerd. De reacties van het platform zijn in het kader van de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan meegewogen.

Vervolgens is in januari 2008 voor het voorontwerpbestemmingsplan een, wettelijk niet verplichte, inspraakprocedure gevoerd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om op de plannen te reageren. Zelfs na het voorontwerpbestemmingsplan is het platform steeds afzonderlijk geïnformeerd over de vervolgstappen. Het standpunt van appellant dat het bestemmingsplan daardoor onzorgvuldig zou zijn voorbereid wordt dan ook niet gedeeld.

Verder wordt door appellant nog gesteld dat inhoudelijk nooit serieus is ingegaan op de door hen en omwonenden ingebrachte alternatieven en reacties op de plannen. Ook deze mening delen wij niet. Ingediende reacties in het voortraject, reacties in het kader van de inspraak en zienswijzen zijn in de besluitvorming steeds uitvoerig afgewogen. Daarbij is ook ingegaan op aangedragen alternatieven, zoals het plan voor de HAS-locatie van Wijkraad Muntel-Vliert-Orthenpoort (zie laatste alinea van blz. 58 van de plandoelichting) en het voorstel van appellanten voor de BAD-locatie (zie laatste alinea blz. 59 en blz. 60 van de plandoelichting en blz. 13 en 14 van de Nota zienswijzen).

Daarnaast zijn gedurende het planproces wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Zo is in het voortraject voor de HAS-locatie de hoogte van de woontorens verlaagd (eerder waren deze 50 meter hoog) en is na het voorontwerpbestemmingsplan het 'liggend' bouwvolume komen te vervallen om in het gebied meer openheid te creëren. Voor de BAD-locatie is in het voortraject de situering van de bebouwing gewijzigd. Deze is meer van het water af in de richting van het parkeerterrein naast het benzineverkoopspunt opgeschoven, zodat het mogelijk is om de door het platform gewenste rondgang om de plas de IJzeren Vrouw te realiseren.

Hogere waarden verkeerslawaai

De ontwerpbeslikkingen voor het verlenen van een hogere grenswaarde verkeerslawaai voor zowel de HAS- als de BAD-locatie hebben met ingang van 15 juni 2009 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In dezelfde periode heeft ook het ontwerpbestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." ter visie gelegen. De definitieve besluitvorming tot het nemen van een hogere grenswaarde voor beide locaties heeft plaatsgevonden op 28 augustus 2009. Aan de bepalingen van de Wet geluidhinder is derhalve voldaan. Ter informatie hebben wij bijgevoegd afschriften van de kennisgeving van de ontwerpbeslikkingen in de Bossche Omroep van 14 juni 2009, van de beslikkingen van 28 augustus 2009 en van de kennisgeving van de beslikkingen in de Bossche Omroep van 6 september 2009 (bijlage 2).

Bebouwingsvoorstel HAS-locatie voldoet niet aan voorwaarden Nota Hoogbouw

In 2003 heeft de gemeenteraad de Nota Hoogbouw vastgesteld. In deze nota is opgenomen dat voor hoogbouw (gebouwen hoger dan 25 meter) een ruimtelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet wordt nagegaan. In een dergelijk onderzoek dient aandacht te worden besteed aan een aantal onderdelen, zoals o.a. slankheid, maatwerk,

omgevingskwaliteit, bezonning/schaduwwerking en windhinder. Voor de HAS-locatie is een dergelijk onderzoek ook uitgevoerd.

Voor wat betreft de slankheid van hoogbouw stelt appellant dat de Nota Hoogbouw voor dit soort torens uitgaat van een slankheidscoëfficiënt van 2,6. Dit is echter onjuist. De Nota Hoogbouw geeft aan dat voor zogenaamde landmarks (dat betreffen gebouwen hoger dan 80 meter) het uitgangspunt is dat een slankheidscoëfficiënt van 2,6 wordt gehaald. Verder vermeldt deze nota dat slankheid met name van belang is voor gebouwen boven de 50 meter. In casu is geen sprake van dergelijke hoge bebouwing, maar van gebouwen met een hoogte van 44 meter.

De Nota Hoogbouw geeft bij gebouwen tot 50 meter (zoals op de HAS-locatie) aan dat slankheid sterk afhankelijk is van de vorm van de plattegrond en de hoek waaronder het gebouw wordt waargenomen. Zo kan er bij de situering van bijvoorbeeld een plaatachtig gebouw (zoals op de HAS-locatie) rekening worden gehouden met belangrijke zichtlijnen. Bij de HAS-locatie is dit ook gebeurd. De woontorens zijn in oost-west richting geplaatst, om zo een maximale openheid tussen de Van Lanschotlaan en het Prins Hendrikpark te realiseren. Hierdoor is de slankheidscoëfficiënt vanuit noord- en zuidzijde gezien weliswaar klein, maar vanuit de oost- en westzijde gezien juist groot. Tot slot geeft de Nota Hoogbouw aan dat bij samengestelde volumes (zoals op de HAS-locatie) het begrip slankheid moeilijker toepasbaar is.

Appellant is van mening dat niet is aangetoond dat de inrichting van de omgeving van de woontorens van hoge kwaliteit is, zoals de Nota Hoogbouw voorschrijft. In het bestemmingsplan is echter wel degelijk aangegeven dat de directe omgeving van de torens de vereiste kwaliteit zal bezitten. Zo zal onder de woontorens (en onder het tussenliggende gebied) een parkeergarage worden gebouwd, zodat bewoners niet in de openbare ruimte parkeren. Deze parkeergarage, die maximaal één meter boven het omringende maaiveld uitkomt, zal op het dak worden ingericht met groenvlakken (gras) en openbare voetpaden en zal daarom niet als bebouwing worden ervaren. Het omhoog komen van het maaiveld is nauwelijks zichtbaar, omdat dit zeer geleidelijk plaatsvindt en het zicht daardoor feitelijk niet belemmerd wordt. De gemiddelde ooghoogte ligt op meer dan één meter. Bovendien maskeert opgaande beplanting, nodig voor het beoogde ruimtelijke effect, dit geleidelijk omhoog komen. Het rondom de woontorens liggende gebied zal deel uit gaan maken van de openbare ruimte. Dit inrichtingsprincipe is opgenomen in het inrichtingsplan voor het Prins Hendrikpark en omgeving (zie ook blz. 31 van de plantoelichting). Uiteraard zal dit principe in een later stadium nog verder worden uitgewerkt.

In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert is in het uitgevoerde ruimtelijk onderzoek in verband met de hoogbouw aandacht besteed aan de beëindiging van de gebouwen. Een andere gevelindeling van de twee bovenste bouwlagen en een rondlopende lijst vormen de beëindiging van de gebouwen. Door de vormgeving van deze lijst blijven ook de voor de gebouwen benodigde installaties uit het zicht.

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

Naar de bezonningseffecten van de hoogbouw is door bureau Peutz onderzoek gedaan (15 oktober 2009). Op basis van dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat als gevolg van dit bestemmingsplan nauwelijks ernstige effecten voor de omliggende woonomgeving te verwachten zijn. Ten opzichte van de aanbevolen bezonningsnorm, zoals opgenomen in de Nota Hoogbouw, is

