

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 8734279
B&W verg. : 26 maart 2019
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 16 april 2019
Raadsverg. : 7 mei 2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg ter vaststelling aan

2) Samenvatting

In onze raadsinformatiebrieven van 25 september en 18 december 2018 (regnr. [7867304](#) en [8361494](#)) hebben wij u geïnformeerd over de ontwikkelingen op de hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg. Wooncorporatie Zayaz wil op deze voormalige GGD locatie / - Minitopia een appartementencomplex te bouwen. Het gebouw volgt de hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg. Het voornemen past binnen de gemeentelijke visie voor dit gebied. Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan vanaf 24 december 2018 zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens de ter visie legging is één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De zienswijze richt zich vooral op de duurzaamheidsaspecten die wij ten aanzien van het gebouw met Zayaz hebben afgesproken. Volgens reclamante zijn deze afspraken te mager om de gemeentelijke duurzaamheidsambities te halen. Wij zijn echter van mening dat er met duurzaamheid voldoende rekening wordt gehouden. Gelet op het maximaal haalbare in relatie tot de betaalbaarheid van de appartementen, wordt voldoende gestreefd naar een EPC 0 gebouw. Het gebouw krijgt geen aansluiting op het aardgasnetwerk.

Bij een laatste controle bleek dat de gewenste bebouwing niet juist op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was verwerkt. Deze is enkele meters naar de Sint Teunislaan opgeschoven. Deze ommissie is hersteld verantwoord en stellen u dan ook voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijze van reclamante ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg'
2. het bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002400-1401 met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg' gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002400-1401.dgn;
3. de Welstandsnota 2011 op het plangebied aan te passen, waarbij het welstandsregime voor 'kantoorbebouwing' wordt gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'.
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In onze raadsinformatiebrief van 18 december 2018 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg' vanaf 24 december 2018 zes weken ter visie te leggen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 70 wooneenheden voor de sociale huursector.

5) Inhoud

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het Jeroen Bosch College - cluster. Dit cluster wordt omsloten door de wegen Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg – De Zevenhontseweg – Rompertsebaan. Het plangebied ligt op de hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg.

In dit gebied liggen (voormalige) kantoren (zoals het Cementrum), maatschappelijke functies en het Jeroen Bosch College JBC. Door een daling van de vraag naar kantoren op dit soort locaties vinden er in dit gebied transformaties plaats, zoals van kantoor naar wonen. Op termijn zal ook het JBC naar een andere locatie binnen de gemeente verhuizen. Daarmee komt een groot gedeelte van het totale gebied voor herontwikkeling in aanmerking.



Voorheen was op het perceel het kantoor van de GGD gevestigd. Dit kantoor is gesloopt. Het afgelopen jaar was het perceel een standplaats van Minitopia. Minitopia is verhuisd naar een locatie op de Poeldonk. Wooncorporatie Zayaz wil het perceel herontwikkelen voor woningbouw.

Figuur 1: Blauw omlijnd het JBC-cluster, rood omlijnd het plangebied

Geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Noord' en heeft de bestemming 'kantoor'. Volgens het bestemmingsplan mag binnen het bouwblok tot 14 meter hoog worden gebouwd. Op een gedeelte van het perceel ligt een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3'. Binnen deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders niet toegestaan grondwerkzaamheden uit te voeren groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld.

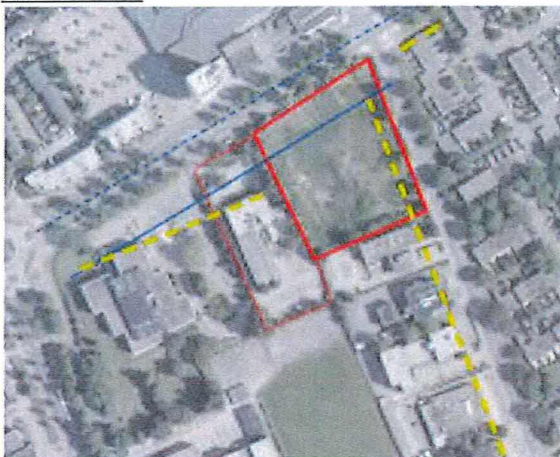
Het ingediend initiatief past qua gebruik (woondoeleinden) en bebouwing (rooilijn) niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet daarvoor worden herzien.

Inhoud voornemen

Het voornemen voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 70 wooneenheden in de sociale huursector. De maximale hoogte van het voorgenomen appartementencomplex bedraagt 12 meter. Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte die het voorgenomen wooncomplex genereert, worden 84 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Het appartementencomplex zal in het groen worden neergezet.

Ruimtelijke beoordeling

Stedenbouw

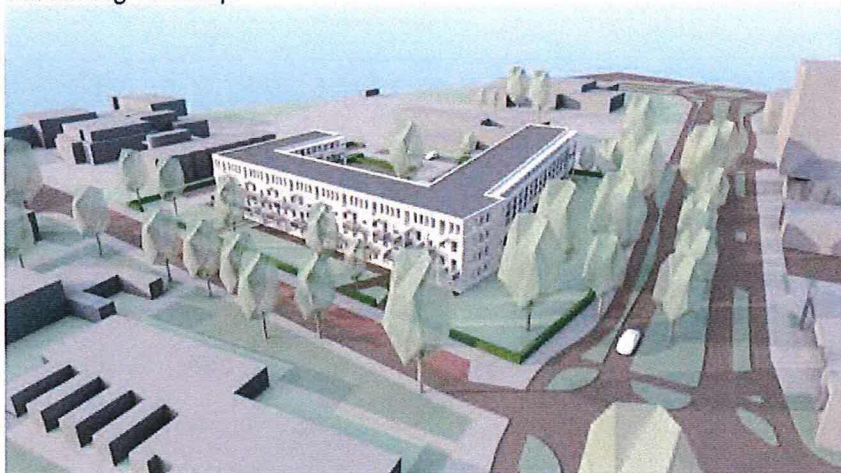


Figuur 2: positionering bebouwing: rood is het plangebied, geel gestippeld zijn de bestaande rooilijnen en blauw is de nieuwe aangehouden rooilijn langs de Sint Teunislaan.

De voorgenomen nieuwbouw sluit aan op structuren aan de Sint Teunislaan en de Eekbrouwersweg. Aan de Eekbrouwersweg wordt de bebouwing strak in de rooilijn van de bestaande bebouwing gepositioneerd. Aan de Teunislaan is een fictieve rooilijn aangehouden, die meer dan 20 meter vrij houdt tussen de bebouwing en het openbaar gebied, zodat met een groene, open inrichting aansluiting kan gevonden worden bij de lommerrijke inrichting van het wegprofiel en de naastgelegen percelen.

De ontsluiting van het gebouw en het perceel vindt plaats vanaf de Eekbrouwersweg. Hier bevinden zich de hoofdentrees van de bebouwing en de balkons van de appartementen. Dit is de representatieve kant van het gebouw.

Bij beide andere gebouwvleugels zijn de balkons van de appartementen op het zuiden (de zonzijde) gericht. Dit betekent dat de appartementen in de kleine zuidelijke vleugel met de balkons en ramen gericht zijn op de terreinontsluiting en de groene rand aan de zuidzijde van het terrein. In de gebouwvleugel aan de Sint Teunislaan zijn de balkons en buitenruimte op de begane grond richting parkeerterrein en binnentuin gericht. Dit draagt bij aan de leefkwaliteit van de appartementen en de interactie op het binnenterrein. Daardoor bevinden zich aan de andere zijde, aan de belangrijke naar de Teunislaan gerichte kant van het gebouw, de galerijen van het complex. Deze zijn vormgegeven als abstracte gevel, die aansluiting zoekt bij de grootschaliger bebouwing verderop.



Figuur 3: impressie opzet bebouwing in vogelvlucht vanaf de hoek Eekbrouwersweg - Sint Teunislaan

Welstand

Volgens de welstandsnota is op het betreffende perceel het welstandsregime voor 'kantoorbebouwing' van kracht. Door functiewijziging naar woonbebouwing zal het regime in de

welstandsnota voor het plangebied moeten worden gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'. Deze aanpassing heeft onderdeel uitgemaakt van de inspraak. Hierop zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wij stellen u voor met deze wijziging in te stemmen.



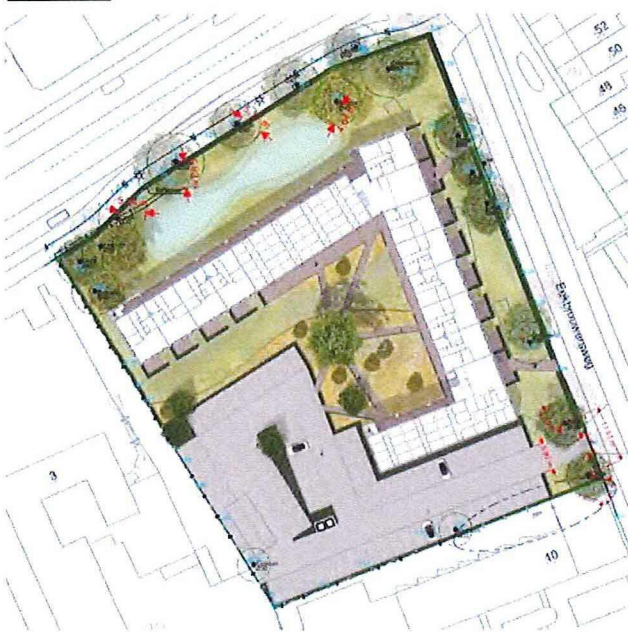
Figuur 4: impressie architectonische verbijzondering op de hoek Eekbrouwersweg - Sint Teunislaan.

Op 5 juli 2018 heeft de Welstandscommissie in haar vergadering in beginsel positief op het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan geadviseerd.

Wonen

Het voornemen voorziet in de ontwikkeling van 70 sociale huurwoningen voor wooncorporatie Zayaz. De ontwikkeling geeft invulling aan de behoefte aan sociale huurappartementen voor 1 a 2 persoons huishoudens. Daarmee draagt het initiatief bij aan het voldoen van de woningbehoefte binnen de gemeente 's-Hertogenbosch. Alle woningen worden gerealiseerd in de sociale huursector. Daarmee voldoet het voornemen aan de gemeentelijke Nota Wonen.

Parkeren



Volgens de nota parkeernormering 2016 kan dan gerekend worden met de norm 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit komt neer op een maximale parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen.

Dit aantal komt overeen met het aantal parkeerplaatsen dat volgens de ingediende plannen op eigen terrein wordt aangelegd. Daarmee voldoet het voornemen aan de gemeentelijke nota parkeernormering 2016.

Figuur 5: impressie inrichtingsplan voorgenomen invulling

Milieu

Aangezien de woonfuncties zich binnen de invloedssfeer van de wegen 'Sint Teunislaan' en 'Eekbrouwersweg' bevinden, is voor deze planherziening een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai van de Sint Teunislaan de 48 dB geluidcontour over een groot deel van het plan gebied is gelegen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het geluid- en hogere waarde beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Wij hebben aan de voorgenomen ontwikkeling een ontheffing hogere grenswaarde verleend.

Duurzaamheid

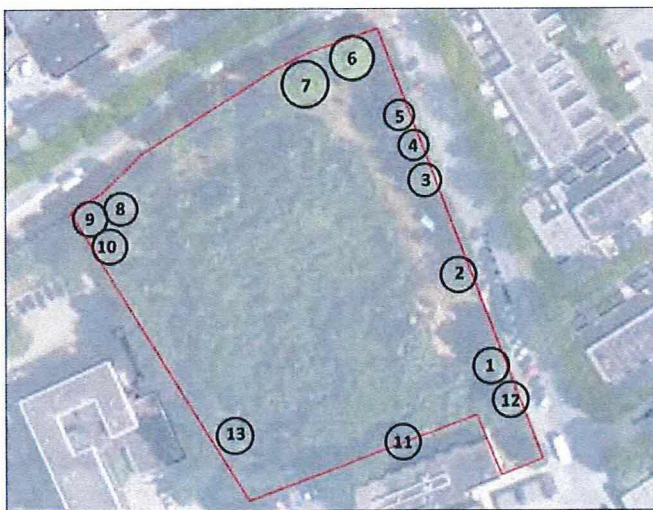
Voor de nieuwbouw is een onderzoek gedaan naar de optimalisatie van de duurzaamheid. Hier is uitgekomen dat de initiatiefnemer investeert in een gebouw met een lage energiebehoefte. Voor het complex wordt, gelet op het maximaal haalbare in relatie tot de betaalbaarheid van de appartementen, gestreefd naar een EPC 0.

Het gebouw krijgt conform de wet Vet geen aansluiting op het aardgasnetwerk. Gelet op de kosten die hiermee verbonden zijn in relatie tot de betaalbaarheid van de appartementen ligt dit moeilijk. Desondanks onderzoekt Zayaz nu voor het verwarmen van het gebouw een duurzaam alternatief. Dit duurzaam alternatief zal binnen de voorgenomen bebouwing worden aangebracht.

Zayaz heeft haar streven om duurzaam te bouwen verder uitgewerkt in een energievisie (bijlage 10 van het bestemmingsplan). Daarin staat dat het streven erop is gericht dat het wooncomplex kan worden aangemerkt als 'nul-op-de-meter' bouwwerk. Niet per definitie bij oplevering, maar zeker wel in de toekomst.

Bomen

Het terrein met een oppervlak van ruim 8.000 m² is vrijwel onbebouwd. De bebouwing die erop stond zijn min of meer tijdelijke onderkomens en niet of nauwelijks gefundeerd in de ondergrond. Aan de randen van het terrein staan een aantal volwassen bomen. Deze staan allen binnen circa



5 meter van de perceelgrens. Aan de noord, oost- en zuidzijde staat een oude doorgeschoten beukenhaag. Vrijwel al het overige groen op het terrein bestaat uit spontaan opgekomen opslag van voornamelijk berk en wilg. Aan de noordzijde buiten het terrein aan de Sint Teunislaan, op korte afstand van de erfgrans staan 4 Hollandse linden. Deze bomen zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur en hebben een beschermde status.

Figuur 6: luchtfoto plangebied met geïventariseerde bomen (1 t/m13)

Voor de ontwikkelingen is een Bomen Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd. Onderdeel van deze BEA was een nulmeting van de aanwezige bomen. De resultaten van deze nulmeting is opgenomen in bijlage 1 van de BEA.

Bomen 11 en 13 zijn vanuit het ontwerp op de huidige locatie niet te handhaven. Op de plek van deze bomen zijn parkeerplaatsen gepland. De bomen kunnen niet worden verplaatst. Op eigen terrein zullen daarvoor 5 nieuwe bomen worden gepland. De overige bomen kunnen met in achtneming van boom beschermende maatregelen die in de BEA worden genoemd en de geadviseerde graafafstand, behouden blijven.

6) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfase

Wij hebben volgens artikel 3.8 lid 1 Wro het ontwerp bestemmingsplan vanaf 24 december 2018 zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend.

De zienswijze richt zich op de afspraken die met Zayaz over de voorzieningen die in en aan het gebouw in het kader van duurzaamheid worden aangebracht. Reclamante is van mening dat de afspraken te weinig zijn om de ambities die de gemeente in haar Energietransities – programma 2016-2020 stelt, te behalen. Zij geeft enkele suggesties om het gebouw beter klimaat neutraal te maken of zelfs een energetische overwaarde te laten genereren. Ook stelt reclamante voor ten behoeve van de biodiversiteit in plaats van parkeerplaatsen meer groen op het binnenterrein aan te leggen. Ook vraagt reclamante zich af hoe de gemeente en Zayaz met dit gebouw invulling wil geven aan een klimaat neutrale stedelijke omgeving in 2030 / 2035.

's-Hertogenbosch kent een verstedelijkingsopgave. Bij planontwikkelingen wordt naast gezondheid en veiligheid gewerkt aan een klimaatbestendige, CO2 neutrale en circulaire stad. Op al deze duurzaamheidsthema's zijn beleidsambities geformuleerd. De geformuleerde ambities zijn fors te noemen. Bij de ontwikkeling van dit wooncomplex is rekening gehouden met het vigerend gemeentelijk hemelwaterbeleid en –verordening. Het doel hiervan is om daarmee bij te dragen aan een klimaatbestendige gemeente via doelmatige inzameling en verwerking van het hemelwater. De ambitie daarbij is om schoon hemelwater niet via het riool af te voeren, maar ter plaatse te benutten of te bergen. Hiertoe wordt op eigen terrein een wadi aangelegd, waarin het schone hemelwater kan worden opgevangen.

Op het terrein worden bestaande waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden, nieuw groen met voldoende diversiteit aangeplant en een gedeelte van het parkeren ingericht met verhard groen. Daarnaast wordt er natuur inclusief gebouwd.

Naast dit alles wordt bijgedragen aan een circulaire economie door uitsluitend te kiezen voor FSC hout en in de voorbereidingsfase te onderzoeken of er alternatieve materialen (bijvoorbeeld isolatiematerialen) zijn die de circulariteit verbeteren zonder grote financiële gevolgen.

Al deze onderwerpen dragen bij aan verduurzaming van de leefomgeving. Dit is een groeiproces waarbij in ieder plan opnieuw wordt bekeken wat mogelijk is.

De afspraken die wij met Zayaz over de duurzaamheid van het gebouw hebben gemaakt, zijn het uiterste dat wij als gemeente nu kunnen vragen. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst die wij met Zayaz hebben gesloten. Indien nodig kunnen wij Zayaz op basis van de inhoud van de anterieure overeenkomst over de duurzaamheid van het gebouw aanspreken.

Wij willen voorkomen dat door de aan te brengen duurzaamheidsvoorzieningen de huur te hoog wordt voor de doelgroep waar het appartementencomplex voor wordt gebouwd. Het gebouw dient wettelijk gasloos te worden uitgevoerd, wat al de nodige investeringen zal vergen. Voor de verdere inhoudelijke beantwoording van de zienswijze verwijzen wij korthedshalve naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7) Wijzigingen bestemmingsplan

Tijdens de laatste controle bleek dat de verbeelding niet overeen kwam met de ingediende inrichtingsplannen van het perceel. Ook waren de balkons nog niet goed in het ontwerp bestemmingsplan geregeld. Om deze omissie te herstellen, stellen wij u voor de verbeelding en de regels conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen zodat het bestemmingsplan de juiste planologisch juridische basis biedt om de gewenste invulling mogelijk te maken.

8) Financiële paragraaf

Het bouwvoornemen wordt volgens artikel 6.2.1 lid a Bro beschouwd als een bouwplan in het kader van artikel 6.12 lid 1 Wro. Ingevolge dit artikel dient de gemeenteraad voor het voornemen een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Bro hiervan afwijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Op 18 december 2018 zijn wij met Zayaz een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarmee is de toerekening van de kosten, verbonden aan het bouwvoornemen, geregeld. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie nu anderszins is verzekerd, is het niet nodig dat uw raad voor het bouwvoornemen een exploitatieplan vaststelt. Wij stellen u dan ook voor te besluiten voor het bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen.

In de anterieure overeenkomst zijn ook de te nemen duurzaamheidsmaatregelen en de compensatie voor de te verwijderen bomen opgenomen.

9) Communicatie / vervolgprocedure

Na uw besluit zullen wij Gedeputeerde Staten (GS) conform artikel 3.8 lid 4 Wro over het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan informeren. De wijzigingen raken geen provinciaal belang. Daarom verzoeken wij GS akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van het besluit. Daarna zullen wij uw besluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekend maken.

Het besluit ligt dan zes weken ter visie. Belanghebbenden die zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, of redelijkerwijs daartoe niet in staat waren, kunnen binnen deze termijn tegen uw besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor zover u bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan iedere belanghebbende tegen deze wijzigingen binnen genoemde termijn bij genoemde Afdeling schriftelijk beroep instellen.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg';

Bijlage 2: Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg'

Bijlage 3a: vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg'

NL.IMRO.0796.0002400-1401;

Bijlage 3b: bijlage boek vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg'

NL.IMRO.0796.0002400-1401;

Bijlage 4: verbeelding bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg';

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 7 mei 2019;

overwegende, dat met ingang van 24 december 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend;

gelezen de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg';

gezien de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d., 26 maart 2019 regnr. 8734279;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijze van reclamante ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg'
2. het bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002400-1401 met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg' gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002400-1401.dgn;
3. de Welstandsnota 2011 op het plangebied aan te passen, waarbij het welstandsregime voor 'kantoorbebouwing' wordt gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'.
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.7 mei 2019.....
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg',
registratienummer 8734279)**

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg" heeft met ingang van 24 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch een zienswijze over het ontwerp kenbaar kunnen maken.

De bekendmaking stond op 21 december 2018 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 24 december 2018 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

II. De ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

De termijn was op 4 februari 2019 afgelopen. Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is op 7 januari 2019 (binnen de termijn) ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijze

Hieronder is de ingebrachte zienswijze samengevat in de nota opgenomen en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijze, zoals deze is ingediend, is betrokken bij de opstelling van het antwoord. De zienswijze, zoals deze is ontvangen, ligt, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad.

Inhoud zienswijze:

Reclamante geeft in haar zienswijze aan, dat de met initiatief gemaakte afspraken over duurzaam bouwen van het initiatief te mager is om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambities omtrent duurzaamheid.

1. Reclamante pleit er voor niet te richten op een nul-energie behoefte van het gebouw. Zij stelt voor energievoorzieningen te treffen zodat het gebouw ook in de energiebehoefte van de bewoners kan voorzien.
2. Er moeten volgens reclamante afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over hoe het gebouw in 2030/3025 energie neutraal zal zijn gemaakt. Inclusief een schets hoe dit bereikt zal worden.
3. Reclamante stelt voor hoger te bouwen voor meer wooneenheden of meer (slimmere) kleinere appartementen zodat de verhuurder meer inkomsten kan genereren. Daarmee kan de verhuurder meer investeren in duurzame voorzieningen.
4. Ter vermindering autoverkeersbewegingen in de stad zou de gemeente volgens reclamante haar Parkeernota moeten aanpassen. Het autoverkeer veroorzaakt 36,5 % van alle CO2 uitstoot in de stad. De gemeente moet zich meer inzetten op deelauto's, kleinere auto's, OV, thuiswerken en fietsgebruik. Minder parkeerplaatsen zou meer ruimte kunnen bieden aan biodiversiteit.
5. Voor de financiering stelt reclamante voor een beroep te doen op het gemeentelijke fonds duurzaamheid. De Klimaattafel rept van 100 miljoen Euro extra voor de woningbouwverenigingen ten behoeve van de verduurzaming.
6. In 2035 moet de gebouwde omgeving klimaatneutraal zijn. Grote kans dat dat nationaal naar voren gehaald wordt tot 2030 zoals we hierboven al schrijven. Reclamante vraagt zich af hoe de gemeente, met Zayaz, bij dit gebouw het proces invult tot volledige klimaatneutraliteit in 2030/2035?
7. Reclamante wijst op de tips die Porcelijn meegeeft voor de bouw (pag. 117) en vraagt er naar te handelen.
8. Reclamante wil graag meedoen en -denken om de gemeentelijke milieuambities te behalen. Zij stelt daarbij dat de afspraken over duurzaamheid dan ook afdwingbaar moeten zijn.

IV. Antwoord op zienswijzen

Algemeen:

's-Hertogenbosch kent een verstedelijkingsopgave. Bij planontwikkelingen wordt naast gezondheid en veiligheid gewerkt aan een klimaatbestendige, CO2 neutrale en circulaire stad. Op al deze duurzaamheidsthema's zijn beleidsambities geformuleerd. De geformuleerde ambities zijn fors te noemen. Echt verduurzamen lukt alleen als iedereen bijdraagt. Participatie vormt de basis om te komen tot een duurzame samenleving.

We zetten stevige stappen richting een duurzaam 's-Hertogenbosch. Om in 2050 volledig over te zijn op duurzaam opgewekte energie, en uitsluitend gebruik te maken van schoon vervoer worden stappen gezet. Ook in dit plan zijn maatregelen genomen die bijdragen aan een CO2 neutraal 's-Hertogenbosch in 2050. Het streven is erop gericht om het wooncomplex als nul-op-de-meter bouwwerk uit te voeren. De mondiale opwarming heeft effect op het klimaat. We houden rekening met klimaatverandering door te anticiperen op zowel overstromingen als hittestress.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het vigerend gemeentelijk hemelwaterbeleid en – verordening. Het doel hiervan is om daarmee bij te dragen aan een klimaatbestendige gemeente via doelmatige inzameling en verwerking van het hemelwater. De ambitie daarbij is om schoon hemelwater niet via het riool af te voeren, maar ter plaatse te benutten of te bergen. Hiertoe is een wadi op eigenterrein aangebracht waarmee wordt voldaan aan de eisen van 's-Hertogenbosch en waterschap Aa en Maas.

Op het terrein worden bestaande waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden, nieuw groen met voldoende diversiteit aangeplant en een gedeelte van het parkeren ingericht met verhard groen. Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd.

Naast dit alles wordt bijgedragen aan een circulaire economie door uitsluitend te kiezen voor FSC hout en in de voorbereidingsfase te onderzoeken of er alternatieve materialen (bijvoorbeeld isolatiematerialen) zijn die de circulariteit verbeteren zonder grote financiële gevolgen.

Al deze onderwerpen dragen bij aan verduurzaming van de leefomgeving. Dit is een groeiproces waarbij in ieder plan opnieuw wordt bekeken wat mogelijk is.

Inhoudelijk:

Antwoord ad. 1: De gemeente heeft bestuurlijk geen juridische middelen om investeringen af te dwingen voor voorzieningen die een energetische overwaarde kunnen genereren zodat het gebouw ook in de energiebehoefte kan voldoen van de bewoners. Voorkomen moet worden dat door de investeringen in duurzame voorzieningen de huur voor de appartementen te hoog wordt voor die doelgroep waarvoor het wordt gebouwd. Gelet op het maximaal haalbare in relatie tot de betaalbaarheid van de appartementen, wordt daarom gestreefd naar een EPC 0 waarde voor het gebouw.

Antwoord ad. 2 en ad. 6: Zayaz heeft een energievisie voor de ontwikkeling St. Teunislaan - Eekbrouwersweg opgesteld (bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarin staat aangegeven hoe Zayaz de duurzaamheid in het gebouw vorm wil geven. Daarbij moet zij, als sociale verhuurder, telkens een afweging maken tussen de te maken kosten van de maatregel en het rendement ervan.

De energievisie vormt ook een onderdeel van de anterieure overeenkomst die de gemeente met Zayaz over de planologische ontwikkeling is aangegaan. Zayaz kan op grond van deze anterieure overeenkomst privaatrechtelijk door de gemeente worden aangesproken over de mate van duurzaamheidsmaatregelen die in het complex worden aangebracht.

Antwoord ad. 3: Verhoging of uitbreiding van het gebouw om meer appartementen te kunnen genereren brengt een onaanvaardbare verstening van de omgeving met zich mee. Meer appartementen betekent ook een toename van ruimtelijke druk op de omgeving.

Antwoord ad. 4: Minder parkeerplaatsen aanleggen op eigen terrein betekent niet automatisch dat mensen een ander vervoersmiddel gaan kiezen. Hierdoor ontstaat alsnog het gevaar van parkeerproblematiek in de omgeving. Het project leent zich niet voor deelauto's. In het bestemmingsplan kan niet worden afgedwongen dat bewoners kleinere auto's moeten gaan rijden.

Antwoord ad. 5: Het gemeentelijke fonds duurzaamheid betreft een fonds voor dat wordt ingezet voor exploitatie, niet voor investeringen. Het duurzaamheidsfonds zal op termijn ingezet gaan worden om duurzaamheidsambities te bewerkstelligen. Op dit moment wordt nog gestudeerd op deze ambities, te zijner tijd zal hierover duidelijkheid wordt verschaft.

Antwoord ad. 7: Zoals beschreven in het algemene deel, wordt in zekere zin al met de genoemde tips rekening gehouden. Zo wordt bij stedelijke ontwikkelingen steeds meer aandacht gevraagd voor circulair bouwen.

In dit plan wordt gekozen voor gebruik van FSC hout en wordt in de voorbereidingsfase onderzocht of er alternatieve materialen (bijvoorbeeld isolatiematerialen) zijn die de circulariteit verbeteren zonder grote financiële gevolgen.

Hiermee is duidelijk dat er aandacht is voor (bouw)materialen dat gecertificeerd is door een internationale organisatie dat zich inzet voor behoud en verantwoord bosbeheer wereldwijd, en gekeken wordt naar de circulariteit bij de keuze van bouwmaterialen.

Antwoord ad. 8: Zoals hierboven beschreven vormt participatie een basis voor een duurzame samenleving. Reclamante wordt daarin uitgenodigd mee te denken en bij te dragen om de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid te behalen.

V. Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond en biedt geen argumenten om het bestemmingsplan niet, dan wel gewijzigd, vast te stellen.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg')**

Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan – Eekbrouwersweg' ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

De wijzigingen in de tekst zijn als volgt weergegeven:

Verwijderd: ~~verwijderd~~

Ingevoegd: ingevoegd

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon', balkons ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Oud lid 3.1 e. is f. geworden

3.2 Bouwregels

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon', mogen balkons behorende bij het aangrenzend hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale diepte van 2 meter.

Artikel 4 Wonen

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon', mogen balkons behorende bij het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale diepte van 2 meter.

Oud lid 4.2 d. is e. en oud 4.2 lid e. is f. geworden

Verbeelding

Wijzigingen verbeelding:

Ontwerp bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



Toevoeging specifieke bouwaanduiding - balkon (SBA-BLK)



specifieke bouwaanduiding - balkon

Verschuiving totale
bouwblok 2,5 m richting
Sint Teunislaan

Aanpassing begrenzing
functieaanduiding parkeerterrein

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan 'Hoek Sint Teunislaan - Eekbrouwersweg'

Pagina 3 van 3