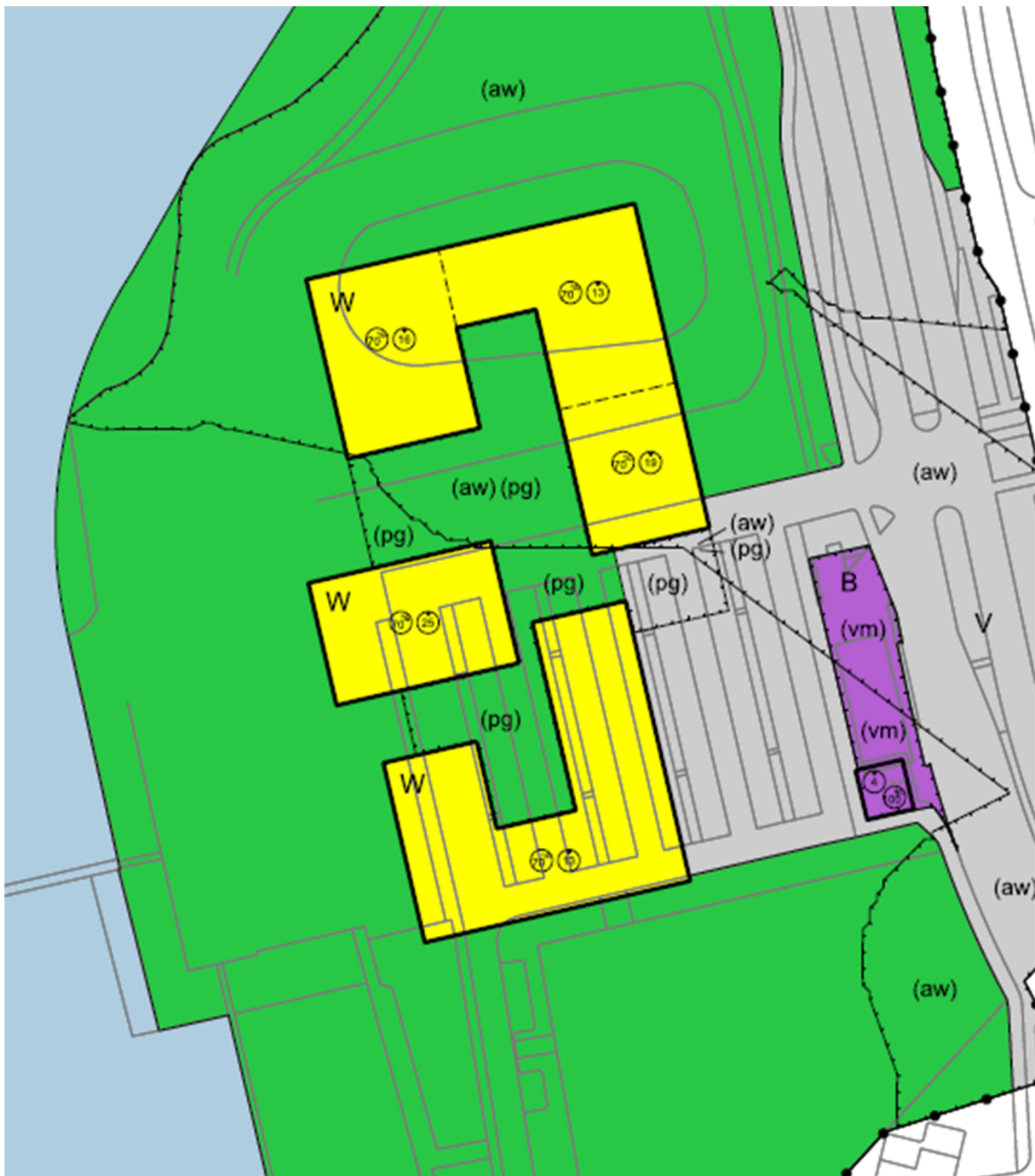


INHOUDELIJKE Ontwikkeling plannen Brabantbad Den Bosch

Dit verslag is tot stand gekomen door inzage in de documentatie die door Heijmans gaandeweg het proces getoond is aan de gemeente 's-Hertogenbosch en welke middels een WOB-verzoek getoond is. Soms is invulling gegeven op basis van verwachtingen (aannames), deze zijn cursief gedrukt.

20100126 Bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o. is onherroepelijk gemaakt. De inhoud van dit plan is openbaar. In het plan zijn opgenomen inhoudelijk en architectonische kaders en is een plankaart bijgevoegd met daarin aangegeven de planologische kaders. Figuur 1 toont het relevante fragment.



figuur 1: fragment plankaart bestemmingsplan. In geel is aangegeven het 'bebouwbaar oppervlak'. Aangegeven is ook percentage dat bebouwd mag worden: in alle gevallen maximaal 70% en de hoogte van de bebouwing: 13 – 16- 19 en 25 m¹. Gebied met aanduiding (pg) is bestemd voor ondergrondse stalling.

In het bestemmingsplan wordt een impressie gegeven van een mogelijke invulling. Deze gebruik ik als achtergrond. In onderstaande figuur 2 heb ik dit plan geprojecteerd op het bestemmingsplan.



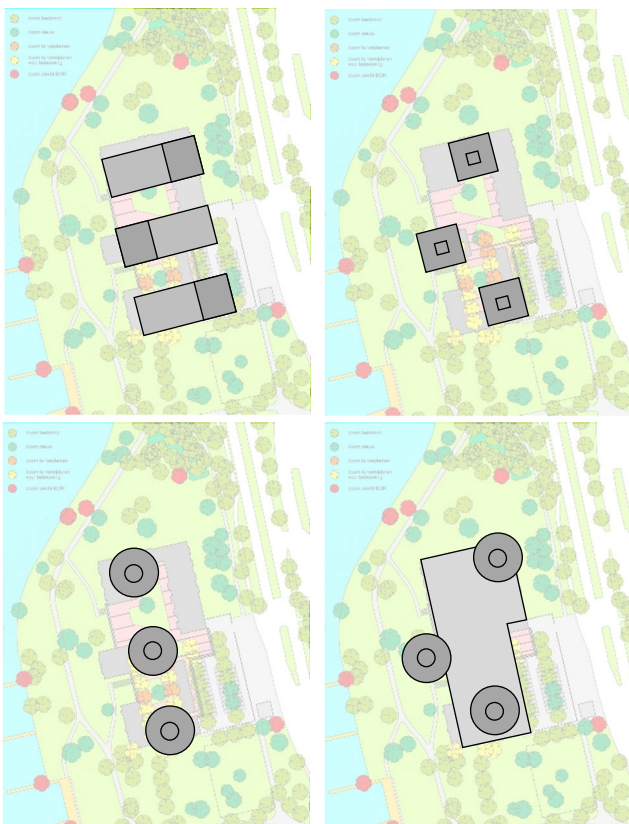
figuur 2: fragment plankaart bestemmingsplan met projectie mogelijke invulling. Goed te zien is dat het bebouwbare oppervlak niet dicht gezet wordt. Tevens is in deze afbeelding een inventarisatie uit 2010 van de aanwezige (monumentale) bomen zichtbaar en wat de impact is van het plan op de aanwezige bomen.

Op 2 juni 2017 wordt in Brabants Dagblad voor het eerst gewag gemaakt dat Heijmans de 'nieuw leven blaast in bouwplannen bij de IJzeren Vrouw. Heijmans Vastgoed heeft in 2016 al opdracht gegeven om tot een ontwerp te komen aan één of meerdere architectenbureaus. Wie dat zijn en met welk opdracht ze zijn weggestuurd is nog onbekend. Wel wordt in de presentatie van de uitgangspunten van 20170915 verwezen naar "gemeenschappelijk ambitiedocument selectieuitvraag." Dat impliceert dat de gemeente hierbij betrokken is geweest.

20161020 "Brabantbad Den Bosch, Presentation Selection Heijmans Vastgoed – KCAP"

Mogelijk op basis van de gepresenteerde plannen of visies is KCAP geselecteerd als architect. In ieder geval heeft KCAP studies gedaan naar invulling van de woningbouw op de locatie van het Brabantbad. KCAP heeft de resultaten van deze studie gepresenteerd aan een vertegenwoordiging van de gemeente.

Presentatie begint met een massastudie op de locatie. Er is geen toelichting bij. Er zijn vier varianten:



1. 3 blokken op rij, parallel aan de hoofdrijbaan met hoogteaccenten die afwisselend naar voren en naar achteren springen. Er is geen indicatie van volume of hoogte gegeven. *Inschatting maximale hoogte ca 25 m;*
2. 3 blokken (kubussen) op rij, parallel aan de hoofdrijbaan op een kleinere kubus. Gelijke grootte Er is geen indicatie van volume of hoogte gegeven. *Inschatting kleine kubus 9x9x9 m³ en grote kubus 18x18x18 m³;*
3. 3 cilinders op rij, parallel aan de hoofdrijbaan op een kleinere cilinder. Er is geen indicatie van hoogte of volume gegeven. *Inschatting is dat deze ongeveer even groot zijn als massastudie 2;*
4. Dezelfde cilinders waarbij de afstand tot de hoofdrijbaan gevarieerd wordt. Dit wordt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking.

Links een impressie van de massastudies..

In de studie worden suggesties gedaan op welke manier het plan verder vorm kan gaan krijgen, er is nog niets vastgelegd in het plan.

1. Hoogte van de torens: 40/50/59 m¹;
2. Straal van de cilinder: 9,8/11,5/12 m¹;
3. Plintgebouw is drie bouwlagen: geen woonfunctie;
4. Een afgesloten kelder met parkeren: 4000 m², 166 plaatsen, bergingen: 860 m² en fietsenstalling: 150 m²;
5. Grootte van de appartementen: 65/90/110 m²;
6. Invulling van het park in samenwerking met de omgeving.

20161214 PvE Brabantbad: lijst met vastgestelde uitgangspunten t.b.v. architect

Op basis van de planpresentatie van KCAP wordt vastgesteld met welke uitgangspunten KCAP het plan verder moet gaan uitwerken. Welke input hiervoor nog meer is wordt niet duidelijk uit de gepresenteerde stukken. Heijmans vastgoed is opdrachtgever, mogelijkerwijs is de gemeente betrokken bij de totstandkoming van de uitgangspunten, maar dat is niet zeker. De uitgangspunten vormen tezamen de basis van een dossier waarin het plan ontwikkeld wordt. Uit de gepresenteerde stukken wordt wel duidelijk dat het PvE gedragen wordt door Heijmans, KCAP én de gemeente. Er is nog geen financiële paragraaf (er zijn geen bladzijden verwijderd).

1. Uitgangspunten ten aanzien van de massa
 - a. Doorzicht naar het Park (op maaiveld) is uitgangspunt. Plint is drie bouwlagen;
 - b. De torens hebben een verschillende hoogte;
 - c. De torens zijn rond, het zijn er drie;
 - d. De diameter van het onderste en bovenste delen zijn verschillend.
2. Uitgangspunten ten aanzien van de Architectuur:
 - a. Massa van de torens wordt verzacht door geleding in diameters;
 - b. De gevel is overwegend transparant;
 - c. De torens mogen geen kille/harde uitstraling krijgen;
 - d. Er moet een relatie ontstaan met de Amazones.
3. Uitgangspunten ten aanzien van de sociale context:
 - a. Begane grond van de torens moeten contact leggen tussen bewoners en gebruikers van het park;
 - b. Het park moet functioneren op gelijke wijze als voor realisatie;
 - c. Op het maaiveld zijn sociale functies gelokaliseerd;
 - d. De verlichting van de torens zorgen voor veiligheid;
 - e. (Bestaande) looplijnen zijn overzichtelijk en veilig.
4. Uitgangspunten ten aanzien van de woonkwaliteit:
 - a. Indeling plattegrond is flexibel per bouwlaag;
 - b. Oriëntatie dient geoptimaliseerd te worden (met zicht op plas/park);
 - c. Rekening houden met geluidsbelasting van de doorgaande weg;
 - d. Woningen hebben een grote private buitenruimte;
 - e. Woningen op hoogte zijn gericht op meer luxe en kwaliteit;
5. Uitgangspunten ten aanzien van het parkeren
 - a. Vind plaats op verschillende peilhoogten in een afgesloten kelder;
 - b. Kelder wordt voorzien van natuurlijk ventilatie;
 - c. Het dek is onderdeel van het parklandschap;
 - d. Ruimte voor 120 parkeerplaatsen (norm gemeente)
6. Uitgangspunten ten aanzien van de (financiële) haalbaarheid:
 - a. Verhouding GBO/BVO = 70%;
 - b. Verhouding open/dicht gevel: 40% 60%;
 - c. 25% van de woningen is 'betaalbare koop';
 - d. Ronde gevel wordt is middels facetten gerealiseerd;
 - e. Constructieve kern met lift en trappenhuis met woningen rondom.
7. Uitgangspunten ten aanzien van de duurzaamheid:
 - a. GPR, er is invulling gegeven aan de aandachtspunten, te noemen: constructie, geluid, brand, energie, maaiveld en draagvlak omgeving;

Er zijn nog geen uitgangspunten voor het programma van de torens vastgesteld.

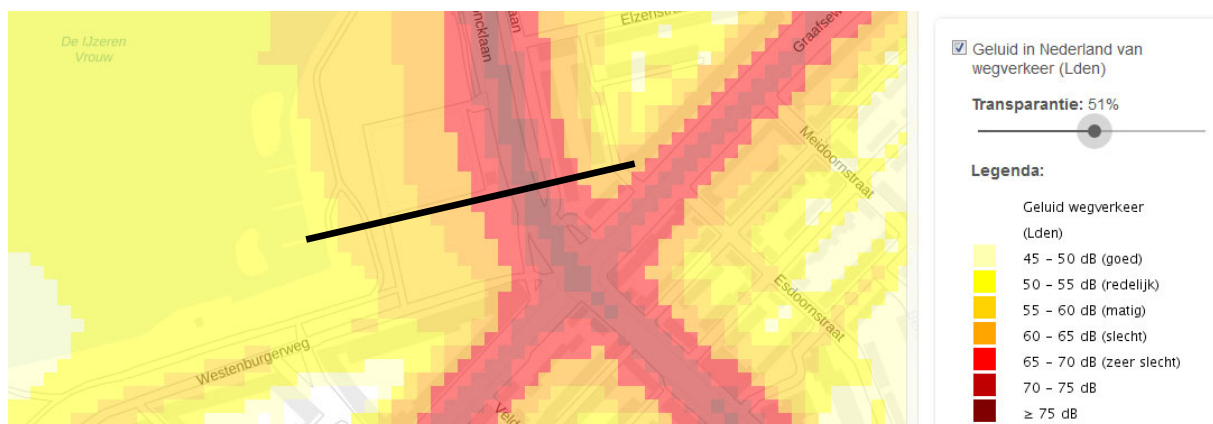
Verschillende onderdelen wijken duidelijk af van het bestemmingsplan.

20170915 (1^e bespreking) presentatie uitgangspunten

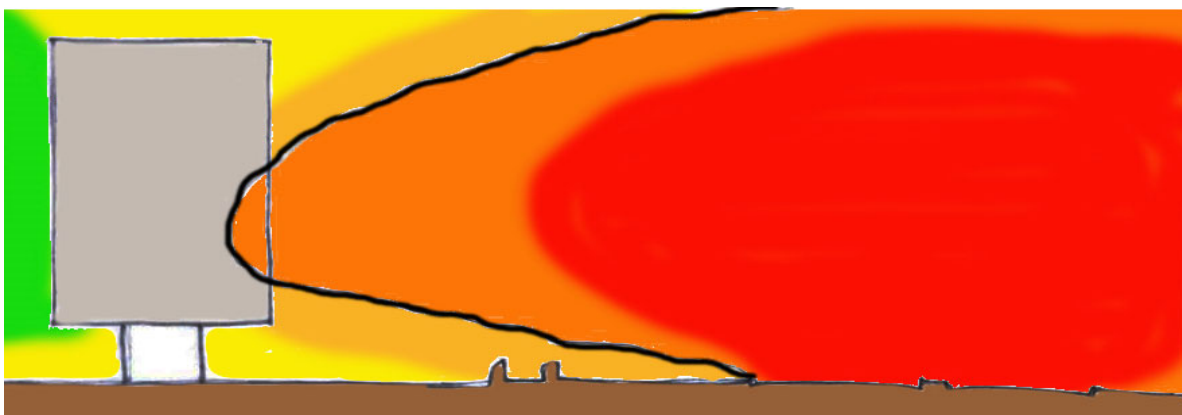
Doordat Heijmans en KCAP op basis van de vastgestelde uitgangspunten toewerken naar een structuurontwerp (SO) is er waarschijnlijk sprake van voortschrijdend inzicht. Deze inzichten worden besproken met de gemeente. We hebben de presentaties die bij die besprekingen zijn gebruikt ingezien. Het staat vast dat Heijmans Vastgoed de plannen nu ook financieel heeft doorgerekend. De resultaten daarvan hebben we niet mogen inzien (pagina 3), maar een deel van de voorgestelde aanpassingen lijken wel een direct gevolg te zijn daarvan.

In deze presentatie wordt verwezen naar “de gemeenschappelijk selectieuitvraag”.

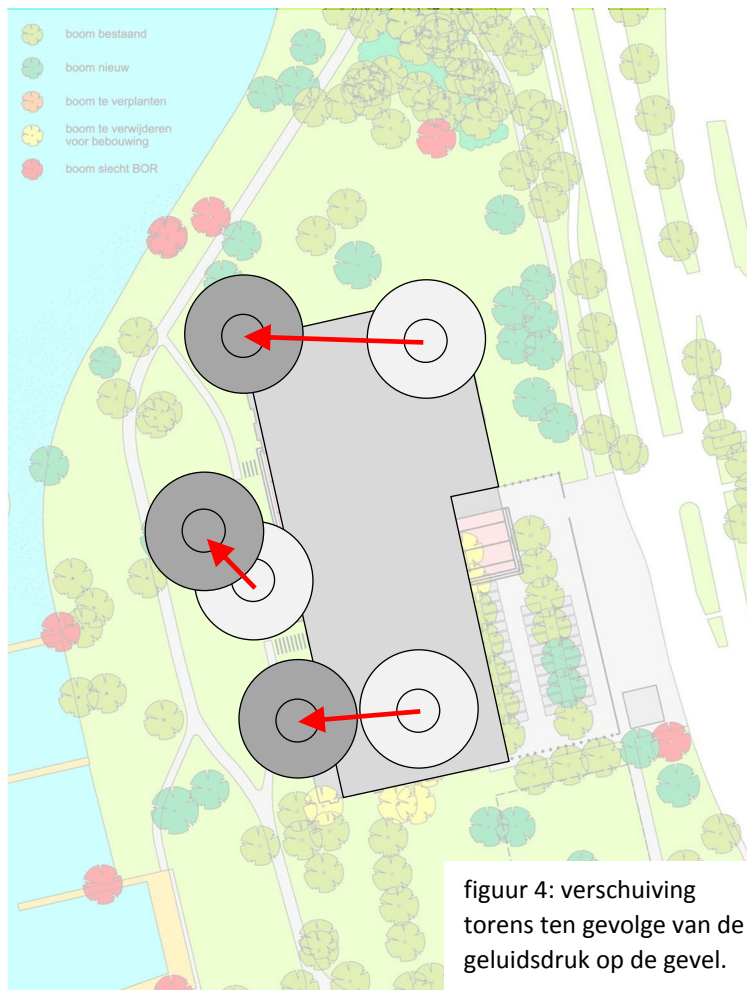
1. Aanpassingen ten aanzien van de massa:
 - a. Er is in een profiel vastgelegd van de geluidsdruk ten gevolge van het verkeer: zie figuur 3a en 3b. Locatie van de torens wordt verschoven naar de rand van het huidige wandelpad ten gevolge van de geluidsbelasting van de doorgaande weg. (fig. 4)
5. Aanpassingen ten aanzien van het parkeren:
 - a. Parkeren vindt deels plaats in een afgesloten parkeerkelder, deels op het maaiveld (bestaande parkeerterrein op locatie);
 - b. Collectieve fietsenstalling.
6. Aanvulling ten aanzien van de financiële haalbaarheid:
 - a. Plattegrond woningen GBO: 50/80/100-125/170 m²;
 - b. Bergingen op verdieping bij de woningen.
7. Aanvullingen ten aanzien van de duurzaamheid:
 - a. EPC regulier conform Bouwbesluit;
 - b. Meest duurzame hoogbouw van 's-Hertogenbosch.
 - c. Gasloos;
 - d. Toegepast hout is 100% FSC.



figuur 3a: fragment geluidkaart (Lden) van de atlasleefomgeving.nl



figuur 3b: nagetekend profiel zoals is opgemaakt door Niemann, waarin duidelijk is gemaakt welk gedeelte van de toren een geluidsbelasting heeft boven de 53 dB.

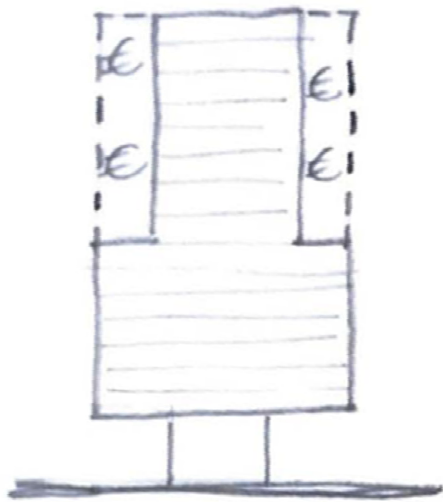


PROGRAMMA TORENS:

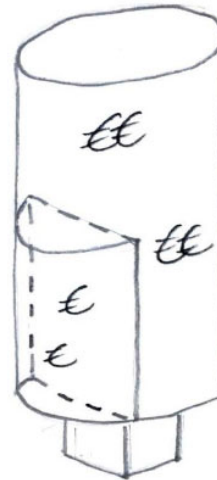
toren A	toren B	toren C	
12	16	14	woonlagen (exclusief plint)
44	56	50	hoogte in m ¹
bouwlaag 1-4	bouwlaag 1-7	bouwlaag 1-5	5-spanner*
bouwlaag 5-7	bouwlaag 8-10	bouwlaag 6-8	4-spanner*
bouwlaag 8-10	bouwlaag 11-14	bouwlaag 9-12	3-spanner*
bouwlaag 11-12	bouwlaag 15-16	bouwlaag 13-14	2-spanner*
38	42	40	totaal appartementen
totaal	BVO: 15.204 m ²	GBO 10.806 m ²	* aantal app. per bouwlaag
totaal: 120 appartementen			

BUSINESSCASE

In de presentatie wordt gesproken over een businesscase. Hiermee worden waarschijnlijk scenario's gepresenteerd die nog niet de status hebben om vastgelegd te worden in de uitgangspunten. Deze worden in de bijeenkomst besproken en er wordt bepaald welk scenario verder uitgewerkt wordt. In een volgende presentatie blijkt welke aanpassing tot uitgangspunt is verworpen. Het laat wel goed zien welke motivatie er achter de aanpassing zit. In de presentatie staan twee figuren (5 en 6) die besproken zijn.



figuur 5: businesscase 1: meer rendement te halen is door het bovenste deel van de toren te maximaliseren.

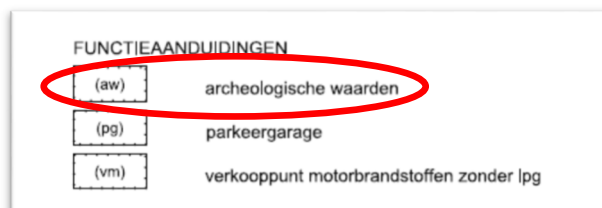


figuur 6: businesscase 2: meer rendement door de geluidsluwe zijden van de torens optimaal te benutten.

20170925 (2^e bespreking) presentatie uitgangspunten

Tweede bespreking over aanpassing van de uitgangspunten.

Tekst in de presentatie: "Huidige ambitie sluit niet aan op bestaande planologisch kader." Daarbij is een afbeelding van de plankaart van het bestemmingplan toegevoegd met een cirkel in de legenda bij functie aanduiding om (aw) = archeologische waarden, zie figuur 7. *In het bestemmingsplan is te zien dat door het plangebied een zone met archeologische waarde door het gebied loopt. Er zijn verder geen consequenties benoemd.*



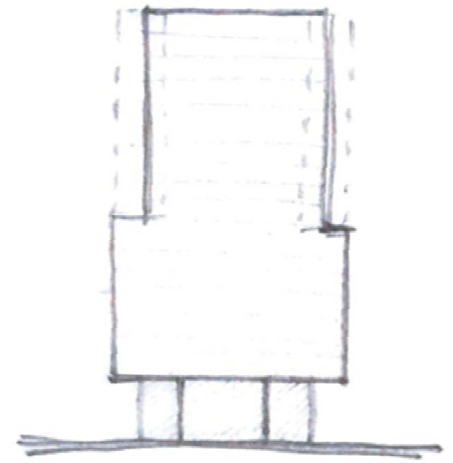
figuur 7: fragment plankaart bestemmingsplan

5. Aanvulling ten aanzien van het parkeren:
 - a. "Optimaal mogelijk omgaan met parkeren." Dat wil zeggen:
 - gericht gebouw;
 - voorkomen leegstand;
 - hergebruik bestaand;
 - gericht op de mobiliteit van de toekomst.
 - b. Voor toetsing van de verkeersafwikkeling is op 2-11-2017 een afspraak gemaakt met Marcel Berends (verkeersdeskundige van de gemeente)
 - c. Fietsbergingen: "Nader uit te werken."
6. Aanpassing ten aanzien van de financiële haalbaarheid:
 - a. Bergingen van woningen: "Nader uit te werken."

7. Aanvullingen ten aanzien van de duurzaamheid:
 - a. GPR wordt vastgesteld op 8,0;
 - b. Er is een verkenning gedaan wat betreft DUBO (duurzaam bouwen)
 - Gesloten warmtekoudeopslag (WKO);
 - Combi warmtepomp per woning;
 - Extra PV-panelen;
 - Regeneratie vanuit de IJzeren Vrouw.

PROGRAMMA TORENS

Naar aanleiding van de businesscase (vorige bijeenkomst) is vastgesteld in de uitgangspunten dat er deels optimalisatie plaats vindt: de bovenste bouwlagen krijgen een groter diameter, maar er is nog wel geleiding. Er wordt verdere optimalisatie gevonden in het toevoegen van programma in de plint, welke ook wordt uitgebreid, zie figuur 8. Dit heeft nog geen uitwerking gekregen in de uitwerking van het programma, *dat moet nog worden uitgewerkt*.



figuur 8: aangepaste diameter bovenste deel torens + toevoeging programma plint.

toren A	toren B	toren C	
12	16	14	woonlagen (exclusief plint)
44	56	50	hoogte in m ¹
38	42	40	totaal appartementen
totaal		BVO: 15.204 m ²	GBO 10.806 m ²
totaal: 120 appartementen			

Ingenieursbureau Niemann heeft onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen op de geluidsbelasting op de gevels. Conclusies:

- Effect van geluidsscherm op maaiveld is nihil;
- Effect van aanbrengen ZSA-laag (zeer stil asfalt) op de Van Grobbendoncklaan is aanzienlijk.

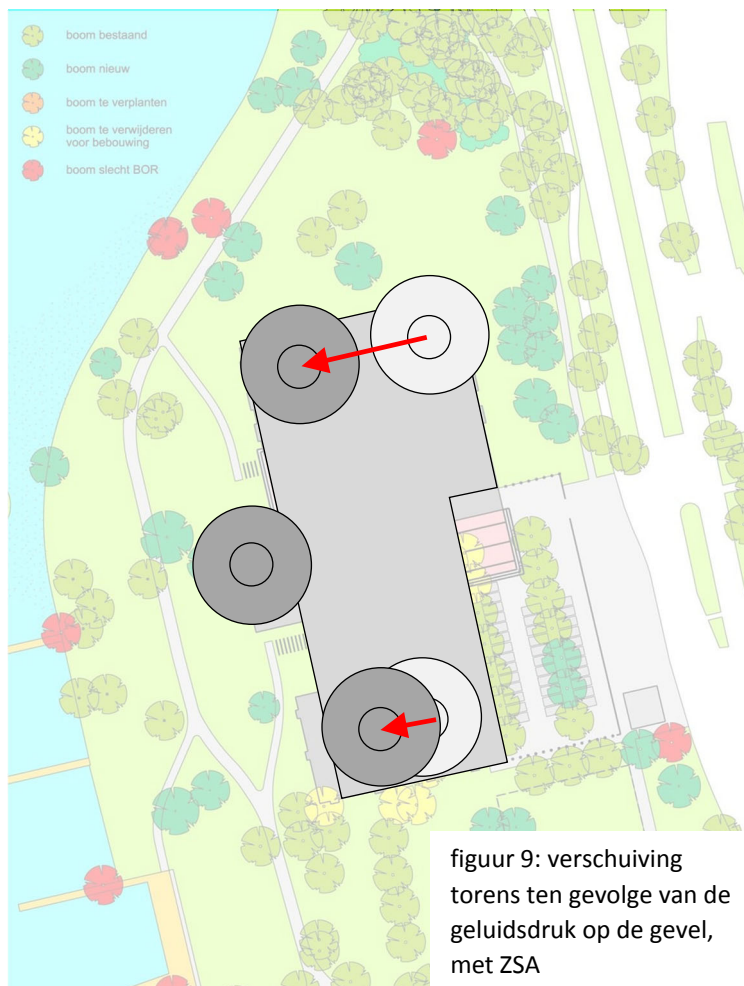
20171205 (3^e bespreking) presentatie uitgangspunten

1. Aanpassingen ten aanzien van de massa:
 - a. Locatie van de torens wordt verschoven naar de rand van het huidige wandelpad ten gevolge van de geluidsbelasting van de doorgaande weg. Door ZSA is de verplaatsing minder dan werd voorgesteld op 15 september, zie figuur 9. Hierdoor vallen de geprojecteerde *footprints* waarschijnlijk net binnen de grenzen van het bebouwbaar oppervlak.
7. Aanpassingen ten aanzien van de duurzaamheid:
 - a. ~~GPR 8,0~~ → GPR ≤ 7,5;
Waarschijnlijk naar aanleiding van de eerder gedane verkenningen. In de presentatie staat: "Extra investeringen in Energie (drievoudig glas, extra PV-panelen, etc.) hebben een negatief effect op de milieuprestatie." *Het is onduidelijk of dit het*

argument is om de GPR-eis te verlagen of dat dit argumentatie is om de voorstellen uit de DUBO-verkenning niet uit te voeren.

5. Aanpassingen ten aanzien het parkeren:

- a. Gebouwd: 98 stuks;
- b. Op het maaiveld: 130 stuks, waarvan 105 hergebruik huidige situatie.



PROGRAMMA TORENS

toren A	toren B	toren C	
12	16	14	woonlagen (exclusief plint)
44	56	50	hoogte in m ¹
18 huur	12 koop	14 koop	50-61 m ² (5 spanner)
28 huur	15 koop	9 koop	70-88 m ² (4 spanner)
2 huur	18 koop	18 koop	112 m ² (3 spanner)
0	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
48 huur	47 koop	43 koop	totaal appartementen
18 (vrije sector)	12 koop	14 koop	waarvan 'betaalbaar'

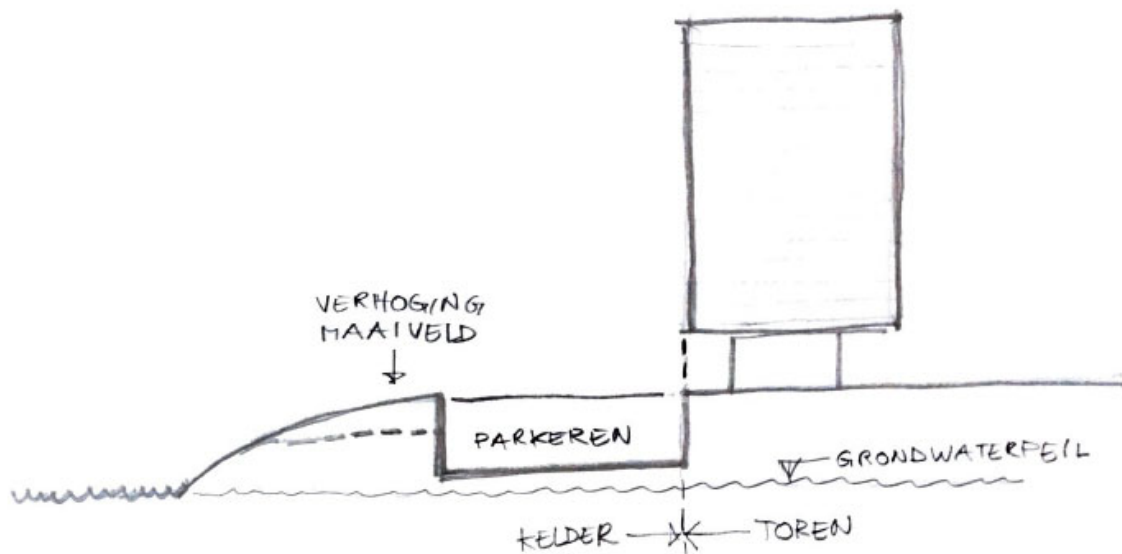
totaal: 138 appartementen, 48 huur en 90 koop

Het valt op dat er een flink aantal pagina's zijn 'weggelakt', totaal 7 pagina's. *Waarschijnlijk is dit uitwerking van de aanpassingen ten gevolge van de businesscase en de (financiële) onderbouwing van de verdeling van het programma.* Het programma is

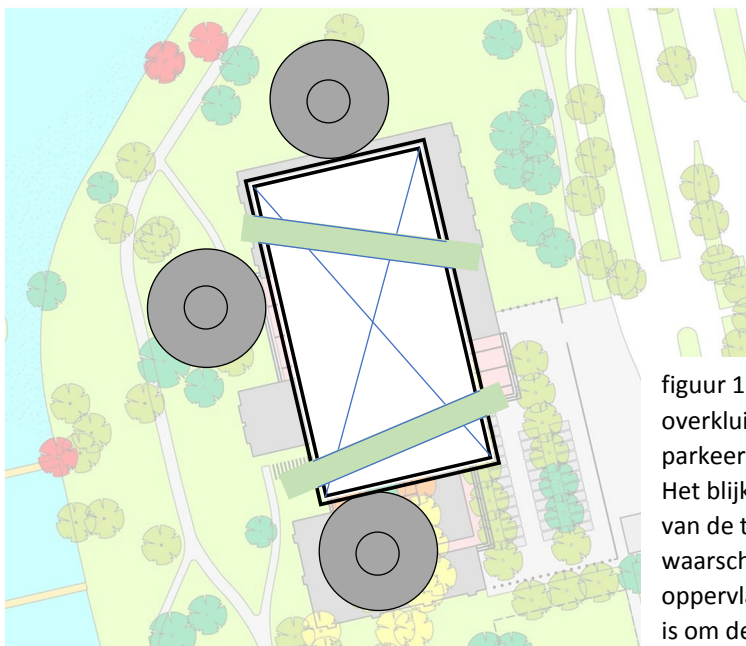
20171213 (4^e bespreking) presentatie uitgangspunten 'aanvulling parkeren'

Er is grondonderzoek uitgevoerd. Mede door dit grondonderzoek zijn een aantal nieuwe uitgangspunten benoemd:

5. Aanpassing ten aanzien van het parkeren
 - a. Constructie van parkeerkelder wordt gescheiden van de torens;
 - b. Incidentele overbouwing van de parkeerkelder kan wel;
 - c. Diepte van parkeerkelder wordt afgestemd op grondwaterpeil, zie figuur 10;
 - d. Grondbalans;
 - e. Parkeerkelder wordt deels overkluisd, zie figuur 11;
 - f. Constructieve eisen overkluizing afgestemd op gebruik brandweer.



figuur 10: diepte parkeerkelder boven het grondwaterpeil, daardoor kan het maaiveld verhoogd worden. De constructie van de toren valt buiten het grondvlak van de parkeerbak.



figuur 11: parkeerbak is deels overkluisd en deels open, het parkeerterrein is verdiept. Het blijkt ook dat de positie van de torens is verschoven, waarschijnlijk om voldoende oppervlak te halen dat nodig is om de parkeernorm te halen.

20180202 (5^e bespreking) presentatie uitgangspunten

5. Aanvullingen ten aanzien van het parkeren

- a. Per woningtype is het uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen vastgesteld voor het plan op basis van de gemeentelijke norm voor zone 2:

GBO woning	plaatsen maaiveld	plaatsen gebouwd
50-60 m ²	1,5 stuks	0 stuks
70 m ²	1,7 stuks	0 stuks
83-88 m ²	0,7 stuks	1 stuks
112 m ²	0,7 stuks	1 stuks
170 m ²	0 stuks	2 stuks (norm: 1,8)

- b. Er is een voorstel gedaan voor aanpassing van de parkeernormen. In plaats van het aanhouden van de normen voor zone 2 is zone 3 aangehouden (*dit klopt met nota parkeernormering*) en is verdere reductie mogelijk door de norm voor huurwoningen aan te houden voor de woningen van toren A.

GBO woning	plaatsen maaiveld	plaatsen gebouwd
50-60 m ²	1,3 stuks	0 stuks
70 m ² (huur)	1,3 stuks	0 stuks
70 m ² (koop)	1,5 stuks	0 stuks
83-88 m ² (huur)	1,3 stuks	0 stuks
83-88 m ² (koop)	0,5 stuks	1 stuks
112 m ²	0,5 stuks	1 stuks
170 m ²	0 stuks	2 stuks (norm 1,6)

- c. Gebouwd totaal: 67 stuks;
- d. Op het maaiveld: 105 stuks, waarvan 84 hergebruik huidige situatie.
7. Aanvullingen en aanpassingen ten aanzien van de duurzaamheid:
- a. GPR = 7,5 uitwerking staat in tabel 1;
- b. Gasloos;
- c. D2 is geschrapt, want niet effectief;
- d. Nader te onderzoeken: BENG. *Op het moment van de bespreking was er sprake van dat plannen per 1-1-2020 aan BENG eisen zouden moeten voldoen.*
8. (NIEUW HOOFSTUK) bestemmingsplan, uitgangspunten:
- a. De functiebepaling (AW) van het bestemmingsplan (figuur 7) wordt nogmaals aangehaald met de opmerking: "aandachtspunt planning!"

Geluidsbelasting blijft een kritiek punt in de planvorming. Uitgangspunten zijn:

- a. Doel is om zo veel mogelijk te zorgen dat de geluidsdruk valt onder de grenswaarde uit het Bouwbesluit, afdeling 3.4, artikel 3.2: 53 dB;
- Daarvoor: ZSA-laag aanbrengen door gemeente bij renovatie van het wegdek van de Van Grobbendoncklaan;
 - Daarvoor: halfverharding bij het parkeerterrein;
- b. Daar waar de geluidsbelasting op de gevel de grenswaarde overschrijd worden verblijfsruimten op de geluidsluwe kant van de toren gepositioneerd en worden hogere belastingen getolereerd.

In de presentatie staat: "Nog te bespreken met architect en stedenbouwer."

ALGEMEEN	
A1	meest duurzame hoogbouw van 's-Hertogenbosch
ENERGIE	
B1	gasloos, opwekking middels WKO / zonne-energie / biomassa
B2	zichtbare duurzaamheid: PV op dak en op collectieve buitenruimte
MILIEU	
C1	100% duurzaam hout (FSC)
C2	landscaping park voor HWA in combinatie met IJzeren Vrouw
	nader onderzoeken: gevelbekleding
GEZONDHEID	
D1	licht en lucht: uitzichtbeleving op groen en water
D2	landscaping park ten behoeve van geluidsreductie
D3	constructie liftkoker los van appartementen ivm installatiegeluid
D4	installaties op duurzaamheid en comfort: balansventilatie en vloerverwarming
D5	collectieve buitenruimte: urban farming (in het park)
	nader te onderzoeken: constructieve opbouw in relatie tot geluidsreductie
GEBRUIKSKWALITEIT	
E1	alzijdig gebouw
E2	actieve programmering plint
E3	optimalisatie parkeren: dubbelgebruik
E4	bergingen op verdieping, fietsen collectief in kelder
	nader te onderzoeken: optimalisatie parkeren middels car-sharing
TOEKOMSTWAARDE	
F1	hoogwaardige architectonische ambitie
F2	zichtbare duurzaamheid
F3	gevarieerd woonprogramma
F4	parkeren voorbereiden op elektrische auto's
	nader te onderzoeken: laadpalen bij parkeren op maaiveld
STEDENBOUW	
G1	programma opgetild voor behoud parkbeleving voor buurt
G2	hergebruik parkeervoorzieningen
G3	scheiding openbaar en privé
G4	openbare ruimte wordt uitnodigend voor gezond gebruik

tabel 1: uitwerking ambitie GPR dd 20180202

PROGRAMMA

toren A	toren B	toren C	
13	17	15	woonlagen (exclusief plint)
46,3	58,3	52,3	hoogte in m ¹
18 huur	20 koop	18 koop	50-61 m ² (5 spanner)
31 huur	15 koop	9 koop	70-88 m ² (4 spanner)
0	14 koop	16 koop	112 m ² (3 spanner)
0	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
49 huur	51 koop	45 koop	totaal appartementen
18 (vrije sector)	20 koop	18 koop	waarvan 'betaalbaar'

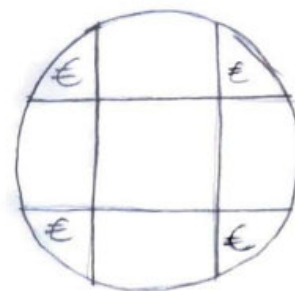
totaal: 135 appartementen, 49 huur en 96 koop

Pagina's 36 t/m 43 welke zijn weggelakt behandelen conform een titelpagina die niet is weggelakt een nieuwe businesscase. *Waarschijnlijk is de behoefte vanuit Heijmans Vastgoed besproken om voor de haalbaarheid te komen met noodzakelijke aanpassingen. Sowieso zijn er alternatieve scenario's besproken zijn voor het programma (koop/huur en aantallen), de invulling en vorm van de plint, de constructie van de toren en de vorm van de torens. Mogelijkerwijs zijn er nog andere opties besproken welke geen uitwerking hebben gekregen in de bijeenkomsten die volgen.*

20180328 (6^e bespreking) presentatie uitgangspunten

Presentatie begint met een overzicht van de ‘knoppen’ waaraan gedraaid kan worden om het opbrengstniveau van het project omhoog te krijgen. *Het is niet duidelijk of dit noodzakelijk is voor de realisatie of dat het winstmaximalisatie betreft. De financiële onderbouwing die daarvoor nodig is, is weggelakt. Er is een subtiele grens waarbij het uitgangspunt: ‘hoogwaardige architectuur’ door de voortschrijdende aanpassingen wordt verloren. Als die grens wordt gepasseerd dienen alle uitgangspunten heroverwogen te worden, omdat die samenhangen met de visie van de architect.*

In samenspraak is besloten dat de architect opdracht krijgt om vormveranderingen van de bouwlagen te onderzoeken. Aanleiding is dat de ronde vorm zorgt voor onhandige m² woningplattegrond. Figuur 12 toont de illustratie die erbij gebruikt wordt om dit probleem te duiden. *De eurotekens zijn wat mij betreft significant voor de intentie van Heijmans.* De architect krijgt tevens opdracht om een alternatieve (goedkopere) constructievorm voor te stellen. Er wordt een alternatief scenario voor het programma voorgesteld: hoogte plint 8 m¹ en alleen koopwoningen.



figuur 12: duiding problematiek inefficiënte vorm van de woonlagen

PROGAMMA

toren A	toren B	toren C	
13	17	15	woonlagen (exclusief plint)
47	56	50	hoogte in m ¹
10 koop	12 koop	10 koop	50-61 m ² (5 spanner)
9 koop	15 koop	17 koop	70-88 m ² (4 spanner)
16 koop	18 koop	14 koop	112 m ² (3 spanner)
2 koop	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
37 koop	47 koop	43 koop	totaal appartementen
10 koop	12 koop	10 koop	waarvan ‘betaalbaar’

totaal: 137 koopappartementen

Figuur 12

20180403 (7^e bespreking) presentatie uitgangspunten

Er worden twee alternatieve scenario's voor het programma voorgesteld: hoogte plint 6 m¹ en alleen koopwoningen. Scenario 1 heeft 1 extra woonlaag en scenario 2 heeft 2 extra woonlagen.

PROGRAMMA (1)

toren A	toren B	toren C	
14	18	16	woonlagen (exclusief plint)
48	57	51	hoogte in m ¹
10 koop	12 koop	10 koop	50-61 m ² (5 spanner)
6 koop	12 koop	14 koop	70-88 m ² (4 spanner)
20 koop	22 koop	18 koop	112 m ² (3 spanner)
2 koop	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
38 koop	48 koop	44 koop	totaal appartementen
10 koop	12 koop	10 koop	waarvan ‘betaalbaar’

totaal: 130 koopappartementen

PROGRAMMA (2)

toren A	toren B	toren C	
15	19	17	woonlagen (exclusief plint)
51	60 (mogelijk hoger)	46	hoogte in m ¹
10 koop	12 koop	12 koop	50-61 m ² (5 spanner)
6 koop	12 koop	10 koop	70-88 m ² (4 spanner)
22 koop	24 koop	22 koop	112 m ² (3 spanner)
2 koop	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
40 koop	50 koop	46 koop	totaal appartementen
10 koop	12 koop	12 koop	waarvan 'betaalbaar'

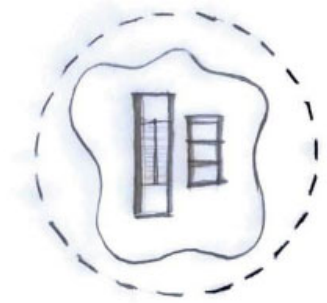
totaal: 136 koopappartementen

20180905 Tussentijdse bespreking met KCAP (1)

Het lijkt erop dat na de bespreking van 3 april de uitgangspunten voor het SO definitief gemaakt zijn. Daarmee gaat KCAP het structuurontwerp afronden. Onderweg komen de gemeente, Heijmans Vastgoed en KCAP nog twee keer samen. KCAP heeft dan zaken uitgezocht voor het structuurontwerp welke met de gemeente besproken moeten worden.

De presentatie toont de voorlopige resultaten van het SO. Een aantal belangrijke uitwerkingen van de uitgangspunten hebben hun weerslag gekregen in het ontwerp:

- Er is een flinke variatie in de indeling van de bouwlagen en woonplattegronden, vooral ten gevolge van de geluidsbelasting op de gevel. Het programma is daarmee weer aangepast;
- De hoogte van de plint is vastgesteld op 8 meter. Om de kern is een gordijngewel geplaatst, waardoor ruimte is voor programma in de plint, zie figuur 13;
- De diepte van de parkeerbak ten opzichte van het maaiveld en grondwaterspiegel, is nog niet uitgewerkt;
- De posities van de (monumentale) bomen is uitgezet in een tekening.



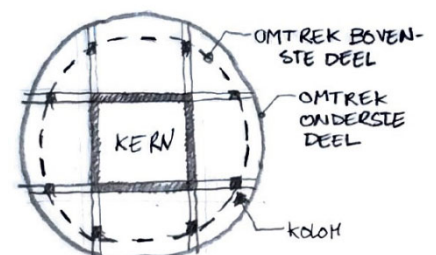
figuur 13: gordijngewel op maaiveld rondom kern t.b.v. programma.

PROGRAMMA

toren A	toren B	toren C	
13	18	16	woonlagen (exclusief plint)
47	59	53	hoogte in m ¹
16 koop	4 koop	14 koop	50-61 m ² (5 spanner)
9 koop	16 koop	0 koop	70-88 m ² (4 spanner)
16 koop	22 koop	26 koop	112 m ² (3 spanner)
2 koop	2 koop	2 koop	169 m ² (2 spanner)
40 koop	50 koop	46 koop	totaal appartementen
10 koop	12 koop	12 koop	waarvan 'betaalbaar'

totaal: 136 koopappartementen

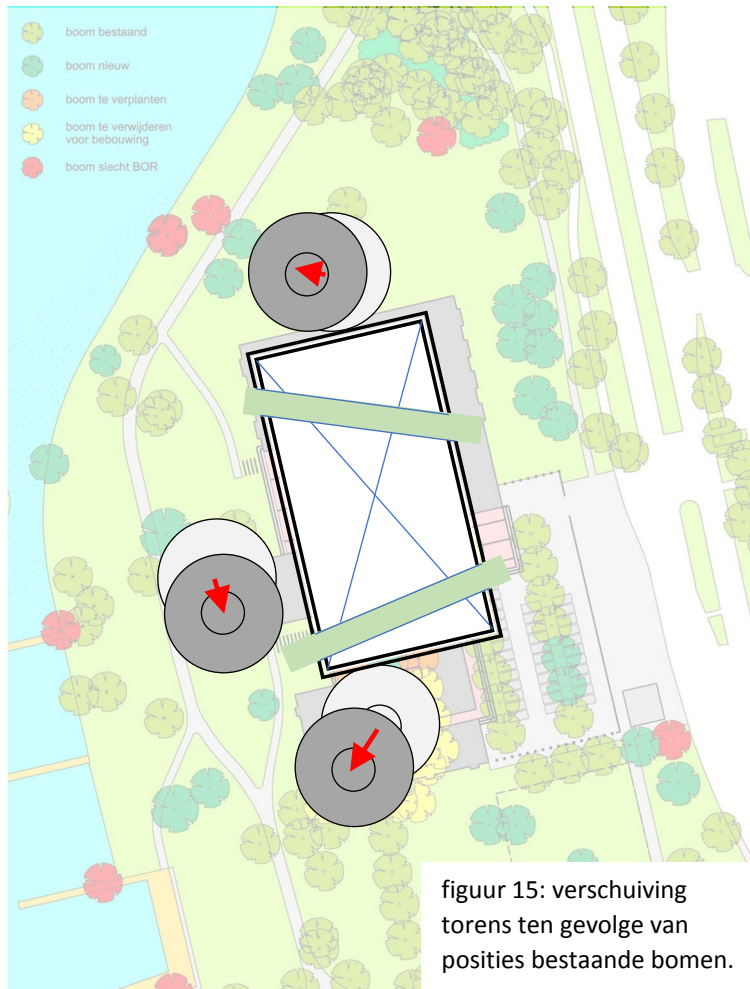
Daarnaast toont de presentatie de resultaten van de studie naar alternatieve vormen (rond, ovaal en afgerond vierkant) en een voorstel voor een nieuwe constructievorm, zie figuur 14.



Figuur 14: extra constructie rondom kern.

20190110 Tussentijdse bespreking met KCAP (2)

Door posities van bomen is gekozen de torens te verplaatsen, het betreft kleine verplaatsingen;



Vastgesteld wordt dat het maaiveld ter plaatse van de parkeerkelder 60 cm hoger zal uitkomen dan in de bestaande situatie. (6000 + NAP)

PROGRAMMA

toren A	toren B	toren C	
12	17	15	woonlagen (exclusief plint)
44	56	50	hoogte in m ¹
49 koop	45 koop	47 koop	totaal appartementen

totaal: 141 koopappartementen

20190613 wordt melding van het project gedaan in het informatiebulletin aan de raad.

Raad neemt de informatie ter kennisgeving aan. Er zijn al wel verschillende berichten in het Brabants Dagblad verschenen.

20190904 Oplevering SO fasedocument door KCAP

De aanpassing van het programma is heel opvallend. Bij de tussentijdse besprekingen bleef het aantal steken op 141 appartementen en opeens zijn het er bijna 180. In de documentatie is niets te vinden die die aanpassing onderbouwd.

PROGRAMMA

toren A	toren B	toren C	
13	18	16	woonlagen (exclusief plint)
47	59	53	hoogte in m ¹
70	50	57	totaal appartementen

totaal: 177 koopappartementen

In het fasedocument zijn de bouwlagen uitgewerkt en wordt de eerste opzet van de woningplattegronden getoond. Voor de rest zijn de uitgangspunten en uitwerkingen vastgelegd, die bij eerdere besprekingen zijn behandeld en getoond. *De sfeerbeelden zijn weinig aangepast ten opzichte van de getoonde beelden bij de visiepresentatie van 20-10-2016.*

20191009 herziening SO, businesscase

In een presentatie van Heijmans Vastgoed, gebruikt bij een bespreking, welke wij hebben mogen inzien worden een aantal data benoemd. Hieronder staan die data op chronologische volgorde. Dat is niet de volgorde zoals ze genoemd zijn in de presentatie. Aan de hand van die data is de waarschijnlijke loop van zaken af te leiden. Het lijkt erop dat het SO zoals dat door KCAP in eerste instantie gepresenteerd is, door Heijmans als niet haalbaar is ingeschat. Er is een aantal aspecten samengevat die geadresseerd moesten worden. Wat niet vermeld is (in de presentatie) zijn de keukentafelgesprekken, welke op het moment van de bespreking in volle gang waren. Mogelijk staat dat op een pagina die weggelakt is: 6 van de 14 pagina's zijn 'weggelakt'.

In de presentatie staat een datum voor de oplevering van de SO-documenten door KCAP aan Heijmans Vastgoed: 10-4-2019.

Op dinsdag 23-4-2019 heeft BBN (adviseur) een raming van het project opgeleverd. De inhoud is niet opgenomen in de presentatie zoals wij die hebben mogen inzien.

In de presentatie wordt een memo genoemd van donderdag 25-4-2019, deze behandelt een businesscase waarbij er in 3 woontorens van 59 m¹ circa 180 wooneenheden gerealiseerd moeten worden. *In dat kader is de uitwerking van het programma zoals dat in het SO gepresenteerd is op 4-9-2019 een gevolg van die businesscase.*

De datum 25-5-2019 wordt genoemd als "start herzien SO". *Het is niet duidelijk of dit in samenspraak met de gemeente is geïnitieerd.*

Ten aanzien van de uitgangspunten worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Woonlagen: +/- 150 m² BVO;
- Stallingsruimte: +/- 400 m² BVO;
- Sokkel wordt rond en krijgt entresol: +/- 1.000 m²;
- Fundering op palen

Er wordt verwezen naar een memo over de parkeerbalans (datum onbekend)

	plaatsen maaiveld	plaatsen gebouwd
parkeerplaatsen	141 stuks	85 stuks
bergingen	n.v.t.	50 stuks
fietsenstalling	n.v.t.	360 stuks

Er wordt een stelpost opgenomen voor BENG.

Keukentafelgesprekken

WOB-verzoek