

# Raadsvoorstel

(hyperlinks in [blauw](#))

## STICHTING IJZEREN VROUW

Onderwerp: Burgerinitiatief Brabantbadlocatie (BAD-locatie)  
Inleverdatum: 22 oktober 2021  
Versie: 1 oktober 2021  
Steller: Dhr M. van Essen namens Stichting IJzeren Vrouw en achterban  
Ophoviuslaan 94, 5212 AR 's-Hertogenbosch  
[www.ijzerenvrouw.nl](http://www.ijzerenvrouw.nl)  
[info@ijzerenvrouw.nl](mailto:info@ijzerenvrouw.nl)  
[@ijzeren\\_vrouw\\_denbosch](https://www.instagram.com/ijzeren_vrouw_denbosch)  
073-6127482

Commissie: Omgeving  
Cie\_verg.: 23-11-2021  
Raadsverg.: 07-12-2021

### 1) Status

Op grond van uw kaderstellende bevoegdheid, bieden wij u de “Burgerinitiatief Brabantbadlocatie” ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

In gemeente 's-Hertogenbosch worden in de komende jaren 10.000 woningen gebouwd waarbij inbreiden (binnenstedelijk bouwen) de voorkeur heeft. Met het realiseren van een dergelijke bouwopgave is het belangrijk om ook aspecten zoals de kwaliteit van de openbare ruimte en het binnenstedelijk groen mee te nemen. De groene ruimte zal moeten meegroeien om de stad gezond en aantrekkelijk te houden. Gezien de klimaatzorgen is dit nu des te harder nodig. Voorbeelden van die complementaire opgaven zijn te zien in de gemeenten Eindhoven en Tilburg waar naast binnenstedelijke verdichting ook nieuwe stadsparken worden aangelegd. In onze gemeente lijkt het omgekeerde gaande. Zo zijn er bouwplannen in en rondom het Prins Hendrikpark (IJzeren Vrouw) die het park verkleinen en daarmee ten koste gaan van de algemene groene kwaliteit, en daarmee de leefbaarheid van de stad. Het Prins Hendrikpark functioneert al [sinds 1934](#) als plek om dagelijks te ontspannen en te sporten voor de omwonenden. Het gebruik is, mede door de sterke groei van het aantal inwoners van de wijk, door de jaren flink toegenomen terwijl het park zelf is geslonken. Meer dan 2000 gebruikers hebben actief aangegeven dat bouwen in het park zonde is. Wij vragen heroverweging van de bouwplannen in het Prins Hendrikpark en geven suggesties hoe het anders kan. Laten we nu teruggaan naar de tekentafel en alle mogelijke varianten nog eens serieus onder de loep nemen. We stellen voor om de volgende varianten te onderzoeken, in volgorde van onze voorkeur:

1. *De recente ophoging van het aantal woningen met 300 in de bouwplannen bij Station Oost te beschouwen als vervanging van het plan BAD-locatie en de BAD-locatie wijzigen in parkbestemming.*
2. *Het aantal woningen bij station Oost realiseren, de BAD-locatie wijzigen in parkbestemming plus de toevoeging van een horecavoorziening in het park;*
3. *Een alternatief bouwplan ontwerpen dat rekening houdt met de ontwikkelingen en conclusies die wij verderop onder ‘Uitgangspunten’ benoemen.*

Verderop doen we enkele suggesties voor bovenstaande varianten.

Het college heeft nog geen besluit genomen over het plan. De grond is van de gemeente. Er zijn geen afspraken met Heijmans waar de gemeente niet meer onderuit kan<sup>1</sup>. Heroverweging is derhalve mogelijk. Komend jaar zijn de gemeenteraadsverkiezingen. Laten we voorkomen dat er overhaaste beslissingen genomen worden over de BAD-locatie waar ieder later spijt van gaat hebben; dat onder druk van woningnood we waarde vernietigen zonder dat we echt alle alternatieven hebben onderzocht.

### 3) Voorstel

Het burgerinitiatief IJzeren Vrouw, namens stichting IJzeren Vrouw en haar brede achterban, stelt voor het volgende te besluiten:

1. Het onderzoeken van de volgende alternatieven op basis van in dit initiatief genoemde uitgangspunten en suggesties, om te komen tot een plan dat gedragen wordt door gebruikers en omwonenden:
  - a) *Voorkeur: De recente ophoging van het aantal woningen met 300 in de bouwplannen bij Station Oost te beschouwen als vervanging van het plan BAD-locatie en de BAD-locatie wijzigen in parkbestemming.*
  - b) *Het aantal woningen bij station Oost realiseren, de BAD-locatie wijzigen in parkbestemming plus de toevoeging van een horecavoorziening in het park;*
  - c) *Een alternatief bouwplan ontwerpen dat rekening houdt met de ontwikkelingen en conclusies die wij verderop onder 'Uitgangspunten' benoemen.*
2. Bij bouw op de BAD-locatie de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan te respecteren inzake het maximale volume en zichtlijnen; Wat betreft bouwhoogte aansluiten bij de naastgelegen bebouwing (maximaal 5-7 verdiepingen).

---

<sup>1</sup> Er is een overeenkomst tussen de gemeente en Hertogbouw, met ontsnappingsclausule. Op 10-3-2020 wordt in de besluitenlijst van B&W een verkoopovereenkomst voor 57 grondgebonden woningen benoemd met een link naar een overeenkomst voor de locatie Brabantbad.

*"Aanleiding De gemeente en Hertogbouw sloten eind 2003 een overeenkomst waarbij de gemeentegrond in Empel Zuid van Hertogbouw kocht in ruil voor productierechten op de bouw van woningen. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat alle productierechten zouden worden ingevuld op de locatie Brabantbad, maar dat bleek niet haalbaar te zijn. Daarom heeft Hertogbouw ermee ingestemd dat een deel van de productierechten wordt ingevuld op de locatie Hustenweg in Empel, in de vorm van 57 grondgebonden koopwoningen in de vrije sector. Hertogbouw laat de ontwikkeling en bouw van de woningen over aan AM B.V."*

#### 4) Aanleiding

In gemeente 's-Hertogenbosch worden in de komende jaren 10.000 woningen gebouwd waarbij inbreiden (binnenstedelijk bouwen) de voorkeur heeft. Deze opgave staat niet op zichzelf maar is de volgende stap in een langere geschiedenis van uitbreiding. Ook in de wijken rondom het Prins Hendrikpark (Ijzeren Vrouw) is veel bijgebouwd. Dit geeft druk op de leefbaarheid, klimaatbestendigheid, menselijke maat, sociale cohesie en het vrije zicht van deze omgeving als we daar niet voor compenseren.

#### (Verleden) bouw rond de Ijzeren Vrouw

In de loop der jaren zijn in de nabije omgeving vele bouwplannen uitgevoerd en in ontwikkeling (zie Figuur 1).



Figuur 1 (Verleden) (hoog)bouw rond de Ijzeren Vrouw

In de nabije omgeving is in de afgelopen jaren gekozen voor verdere verdichting door het toevoegen van de volgende woningen:

1. De Munteltuinen → 51 woningen.
2. Hinthamerpoort → 474 woningen.
3. Carolushof / De Herven → 274 woningen.

Tot nu toe gerealiseerd o.b.v. het bestemmingsplan Ijzeren Vrouw e.o.:

4. De Amazones (HAS-locatie) → 126 woningen

Daarnaast staan er nieuwe bouwplannen in de nabije omgeving op stapel, te weten:

5. Nieuwe plannen voor de BAD-locatie → 180 woningen
6. Gebied "Station Oost" → 2.100 woningen

In 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied de IJzeren Vrouw. Het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten had als doel om evenwicht aan te brengen tussen de herinrichting van het park en de wijze van bouwen op de twee woningbouwlocaties, te weten de HAS-locatie en de BAD-locatie. Binnen deze ruimtelijke uitgangspunten heeft de raad in 2010 ingestemd met het [bestemmingsplan “IJzeren Vrouw e.o.”](#). Dit betreft nog altijd het vigerende bestemmingsplan, dat in zorgvuldig overleg met de buurt en wijkvertegenwoordiging als compromis tot stand is gekomen.

Het gebied “Station Oost” is in de ruimtelijke Structuurvisie van 2003 al aangewezen voor binnenstedelijke verdichting met een grote mix aan functies. In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van het toevoegen van 1.200 woningen. In het raadsvoorstel Omgeving Station Oost ging het college uit van 1.500 tot 2.000 woningen. Door het aannemen van een amendement op het oorspronkelijke voorstel ligt nu de ambitie op het toevoegen 2.100 woningen. Op de volgende plekken in dit gebied staan nu al tijdelijke woningen: Stadionlaan, De Fuik 1 en Aartshertogenlaan → 116 stuks

Tezamen zijn in de omgeving van het Prins Hendrikpark dus maar liefst ruim 3.200 woningen extra gebouwd of in de planning.

### **Nieuwe bouwplannen BAD-locatie**

De gemeente heeft een stedenbouwkundig onderzoek laten doen in 2015. Op basis daarvan heeft Heijmans in 2016 in overleg met de gemeente het initiatief genomen om een nieuw ontwerp te maken voor de bouw van woningen op de plek van het voormalige Brabantbad. Er is een [bouwplan](#) gepresenteerd dat niet past binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Onder andere wijkt het plan als volgt af:

- Het bouwvolume is opgeschaald *van 120 naar 180* woningen;
- Het ontwerp gaat uit van veel *hogere bouwhoogten* (van max 25m naar max 60m);
- Plaatsing van de torens is *buiten het aangewezen bouwoppervlak* (dichter bij het water);
- De *parkeeroplossing* is ingrijpend gewijzigd (groot deel van de auto's op het maaiveld).

Het omvangrijke bouwplan stuit op veel verzet bij betrokken gebruikers en omwonenden. De omgevingsessies en de digitale vragenlijst waar inwoners in kunnen participeren gaan uit van het bouwplan als gegeven en geeft inwoners alleen de mogelijkheid om mee te denken over de aankleding daaromheen. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn heel veel [vragen](#) gesteld en zorgen geuit. Wij boden een [petitie](#) aan u aan tegen de bouw, die door meer dan 2.000 mensen<sup>2</sup> is ondertekend. De wethouder heeft ons uitgenodigd om verbeteringen aan het plan aan te geven, enkel binnen de kaders van drie hoge torens en een parkeergarage. Wij zijn hierop ingegaan maar zouden graag ook breder willen meepraten. In dit initiatief geven wij suggesties om tot een alternatief plan te komen.

## **5) Inhoud**

### **Uitgangspunten**

Bij onze voorstellen hanteren we uitgangspunten. Het bestaande bestemmingsplan houdt al rekening met veel van deze uitgangspunten. Net als de wethouder en de architect hebben wij voortschrijdend inzicht en bewegen mee met de tijd. Hieronder beschrijven wij enkele ontwikkelingen die leiden tot een iets andere kijk op mogelijke bouw in het park.

#### **1. Leefbaarheid door groenbehoud**

- a. Het Prins Hendrikpark functioneert al [sinds 1934](#) als plek om dagelijks te ontspannen en te sporten voor de omwonenden. Uit [onderzoek](#) van Mieke Kools (TUE), in samenwerking

---

<sup>2</sup> Vergelijk: in 2018 vormden 1.630 stemmen een zetel in de gemeenteraad.

met de gemeenten Eindhoven en 's-Hertogenbosch, is gebleken dat het Prins Hendrikpark het drukst bezocht is van alle onderzochte groenvoorzieningen in 's-Hertogenbosch en is gebleken dat het park goede voorzieningen heeft. Het trekt mensen uit de wijde omgeving. Op een mooie zondag recreëren er vele duizenden mensen<sup>3</sup>. Het gebruik van het park is significant toegenomen.

- b. In het verleden is het park in omvang al geslonken (zie Figuur 2) door bouwontwikkeling en aanleg van de Van Grobbendoncklaan. Door latere woningbouw om het park en in de nabije omgeving is het gebruik toegenomen. Hiermee lijkt de kritische grens bereikt wat betreft de beschikbare ruimte versus het huidige gebruik.
- c. De recreatiedruk en de behoefte aan groene buitenruimte zal de komende jaren verder toenemen door binnenstedelijke verdichting (middels hoogbouw). De uitdaging is ervoor te zorgen dat, met de grote woningbouwopgave, de stad ook op termijn leefbaar en aantrekkelijk blijft. Een balans tussen rood en groen. Een groene omgeving dichtbij huis is aantoonbaar goed voor de gezondheid van lichaam en geest. En gratis; handig voor als je geen geld te maken hebt (en dat geldt voor 1 op de 12 gezinnen).
- d. De gebouwen die in het verleden op de BAD-locatie stonden hadden recreatiebestemming. Nu is de bestemming woningbouw.
- e. Onderzoek wijst uit dat per woning 75m<sup>2</sup> groen nodig is<sup>4</sup>. Dat is dus, gegeven alle extra woningen, 240.375m<sup>2</sup> groen erbij. Dit dient volgens de [Verordening Bomen, Groen en Hemelwater](#) (maart 2021) gecompenseerd te worden.

Daarom: Behoud en compenseer groen. De eenvoudigste en goedkoopste manier is om in ieder geval de bestaande natuur in de buurt te behouden.



Figuur 2 Prins Hendrikpark door de tijd

## 2. Klimaatbestendigheid

- a. Parken zijn nodig voor verkoeling<sup>5</sup>. Het Prins Hendrikpark fungeert al decennia als groene long van de stad. Niet alleen Parijs en Singapore, maar ook Eindhoven en Breda breiden het aantal parken in de stad uit. Klimaatontwikkeling geeft reden om onze parken te koesteren.

<sup>3</sup> Schatting is 7.000 o.b.v. de volgende berekening: 728 mensen geteld tijdens 1 rondje wandelen (20 minuten) op 21 februari 2021 16:00-16:20, aanname dat de helft 3 uur blijft en de andere helft steeds vervangen wordt door andere wandelaars tussen 11 uur 's ochtends en 17 uur 's avonds.

<sup>4</sup> In de berekeningen van de basiskosten en opbrengsten voor de Vierde Nota Ruimte 1988 werd rekening gehouden met een norm van 75 m<sup>2</sup> aan groen/water per woning op maximaal 300m<sup>1</sup> en de norm van 300 m<sup>2</sup> groen/water per woning buiten de bebouwde kom. Bruikbaarheid vereiste een bepaalde ruimtelijke structuur zodat het lopen van een rondje mogelijk was.

<sup>5</sup> Hitte is een urgent probleem voor het welzijn van bewoners. Mensen slapen slecht en presteren minder goed op het werk. Vooral ouderen lopen gevaar voor hun gezondheid. Kwetsbare groepen zoals baby's, buitenwerkers, sporters, bezoekers van evenementen en patiënten lopen gezondheidsrisico's. Zij kunnen in extreme gevallen zelfs sterven vanwege de hitte. Hitte veroorzaakt ook schade, zoals smeltend asfalt van wegen en uitzetting van stalen brugdelen. In versteende gebieden is meer vraag naar airco's, wat veel energie vraagt. Bron: 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig.

Daarom: Laat het plan bijdragen aan de doelen en afspraken van de gemeente op het gebied van klimaattransitie, -adaptatie en biodiversiteit<sup>6</sup>. Bouw natuurinclusief.

### 3. Behoud van de menselijke maat en sociale cohesie

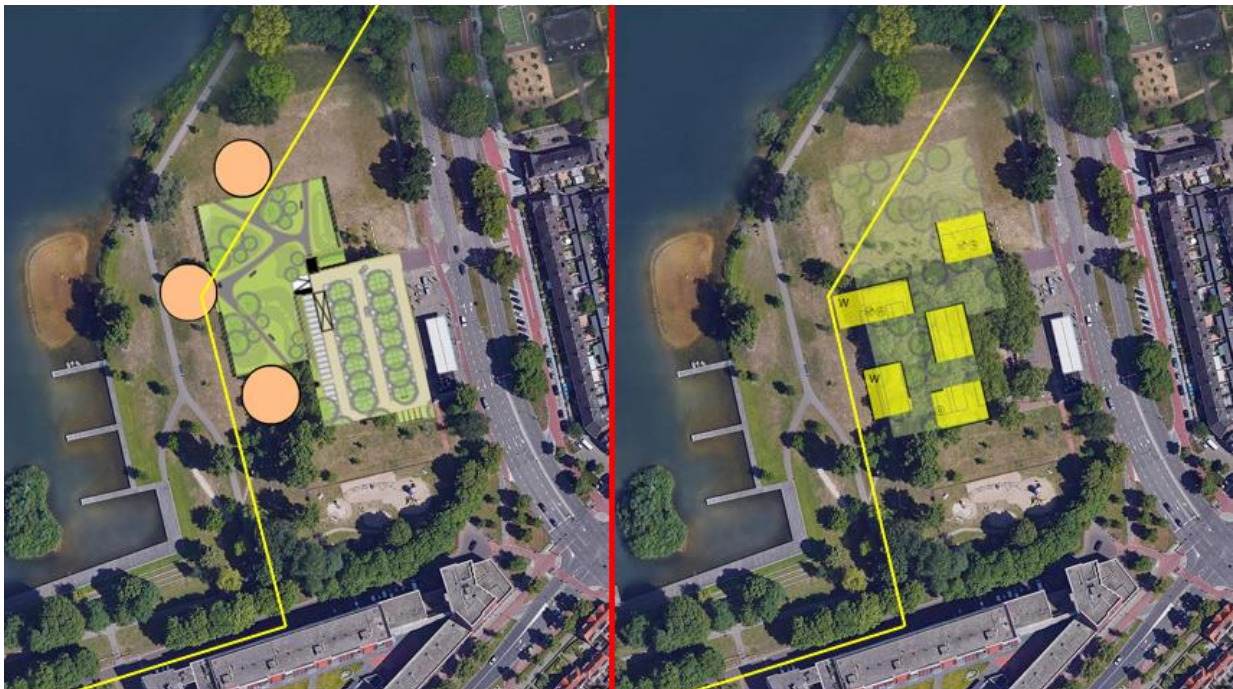
- a. Het karakter van het Prins Hendrikpark en de aangrenzende laagbouw stimuleert sociale cohesie. Buren kennen elkaar, letten op elkaar, maken een praatje op de stoep, spreken af in het park. Het is wenselijk dit te behouden of zelfs te bevorderen.
- b. Hoogbouw is een risico voor sociale cohesie.

Daarom: Als je bouwt, bouw dan laag, verbindend en open.

### 4. Behoud van het vrije zicht

- a. Behoud van het rondje plas was altijd al een uitgangspunt. Dat rondje geeft alleen een goed gevoel als je niet het gevoel hebt bij iemand in de achtertuin te lopen
- b. Het eerdergenoemde [onderzoek](#) van Mieke Kools (TUE) geeft aan dat uitzicht over natuurwater bijdraagt aan een positieve parkervaring.
- c. De huidige woningen rondom het park hebben een sterke relatie met het park. Ze zijn georiënteerd op het park en ze hebben relatief kleine kavels voor de maatstaven van toen. Zichtlijnen vanuit de huizen richting de plas (en andersom) dragen bij aan het bijzondere karakter van het park.

Daarom: Laat een minimale strook om het water onbebouwd (zie Figuur 3). Aangezien rond de plas overal minimaal 50 meter onbebouwd is, houden we dit ook aan voor de BAD-locatie. Behoud open zichtlijnen in en uit het park.



Figuur 3 Bouwvrije strook rond de plas

<sup>6</sup> Afspraken van de gemeente op het gebied van klimaattransitie, -adaptatie en biodiversiteit: [Duurzaamheidsakkoord Duurzaam Wonen 2018-2025](#); ['s-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig \(Nota Duurzaam 's-Hertogenbosch \(mei 2019\)\)](#); [Verordening Bomen, Groen en Hemelwater \(maart 2021\)](#)

## **Uitwerking voorstellen**

*Voorkeur: Het bouwvolume realiseren binnen het bouwplan nabij Station Oost en de plannen voor de BAD-locatie wijzigen in horecavoorziening;*

Gezien het feit dat de druk op het park fors is toegenomen door woningbouw in de afgelopen decennia en verkleining van het park, de grote weerstand tegen de huidige plannen van de gemeente, en bovenstaande uitgangspunten, vinden wij het van belang dat het Prins Hendrikpark gespaard blijft van woningbouw. We stellen voor om te onderzoeken of het mogelijk is de geplande woningen op de BAD-locatie toe te voegen aan de inbreidingslocatie bij het Station Oost. De gemeenteraad heeft februari j.l. besloten om er 300 extra woningen toe te voegen. Hiermee is het verlies op het afboeken van de grondwaarde van de BAD-locatie immers alweer (grotendeels) terugverdiend.

Op de geplande bouwlocatie kan een maatschappelijk gedragen plan worden uitgewerkt dat bijdraagt aan onze uitgangspunten. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalige horecavoorziening zoals een hotel/restaurant met kanobotenverhuur en een fraai terras aan het water en/of speelvoorzieningen. Hierdoor kan de gemeente inkomsten verwerven op de locatie. Een dergelijke invulling is functioneel aan het gebruik van het park en versterkt daarmee de leefbaarheid. Bovendien kan dit gerealiseerd worden in de vorm van groene bouw. Een aanwinst voor alle nieuwe buurtbewoners, een plek van ontmoeting (en wellicht zelfs een hotspot voor toeristen).

Ter inspiratie hieronder enkele voorbeelden.



*Figuur 4 PARK café restaurant Oosterpark A'dam*



*Figuur 5 Greens in the park, Den Haag*



*Figuur 6 Hotel Restaurant de Wolfsberg, Groesbeek*



*Figuur 7 Hundertwasser (om de creativiteit te prikkelen)*



*Figuur 8 Of misschien wel zoiets...*

*Een bouwplan ontwerpen dat past binnen het vigerende bestemmingsplan en rekening houdt met de uitgangspunten die wij verderop benoemen;*

Als er dan toch écht woningen gebouwd moet gaan worden in het park, dan willen we u vragen om een variant uit te werken binnen de contouren van het bestaande bestemmingsplan uit 2010. Daarbij kan onder meer rekening gehouden worden met het uitgangspunt dat er een strook van 50 meter langs het water onbebouwd blijft. Bij voorkeur kan het bouwplan worden gerealiseerd buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak in de richting van de Van Grobbendoncklaan. Met de kanttekening dat de doorgaande weg niet in een versteende bak verandert en dat de relatie van de bestaande woningen met het park minimaal gelijk blijft. Hiervoor zal het naar alle waarschijnlijkheid noodzakelijk zijn het Essostation te verplaatsen (zie verderop). Een dergelijke verplaatsing draagt ook bij aan vrije zichtlijnen en ruimtelijk gevoel.

Gegeven de groeiende vraag naar zeer kleine woningen kunnen mogelijk binnen hetzelfde volume meer woningen gerealiseerd worden dan de in het bestemmingsplan aangegeven 120 woningen.

De maximale bouwhoogte in meters is in het plan 2010 13, 16, 19 en 25 m per bouwvlak. Dat komt neer op maximaal 4, 5, 6 en 8 bouwlagen. De Westenburgerweg heeft grotendeels 5 bouwlagen. We zien dit als een passend maximum. Woningen met een beperkt aantal lagen passen bij de gewenste menselijke maat, overschrijden de boomtoppen niet, bieden de mogelijkheid tot het stimuleren van de sociale cohesie en passen bij de uitstraling en functie van het park.

‘Co-housing’, een concept waarbij bepaalde functies als tuin, wassen, parkeren, koken samen gedeeld worden, is een optie die ruimte bespaart en sociale cohesie stimuleert. Hieronder een aantal inspirerende foto's. In Den Bosch kennen we in deze trant [Bewust Wonen en Werken Boschveld](#).



*Figuur 9*



*Figuur 11 Bijgaardehof, Gent*



*Figuur 10*





*Figuur 12*



*Figuur 13 Engelen*



*Figuur 14 Boschveld*

### *Suggesties ten aanzien van het Esso-tankstation en de parkeergarage*

Het Esso-station is menigeen een doorn in het oog. Het staat buiten kijf dat een tankstation in een woonomgeving niet aan te raden is. Belangrijk hierbij is ook het gegeven dat binnen nu en 10 jaar een belangrijk deel van het autopark in Nederland voorzien is van een accu met elektromotor in plaats van een verbrandingsmotor. We vragen u met klem te onderzoeken of het Esso-station te verplaatsen is. Zo ontstaat er ruimte om natuur terug te geven of de bouw richting de Van Grobbendoncklaan te verplaatsen en hiermee minder dominant in het park in te grijpen. Met geluidsarm asfalt en bouwkundig is het probleem van geluidsdruk op te lossen.

Een alternatief voor verplaatsen is om te zoeken naar een win-winsituatie voor gemeente, burgers en de uitbater van het Esso-station. De uitbater heeft in het verleden bij de gemeente aangegeven te willen uitbreiden. Wij hebben begrepen dat hij meer opslagruimte nodig heeft en met laadpalen en waterstof wil starten. We zouden kunnen onderzoeken of de gemeente met het Esso-station als volgt kan overeenkomen:

- Maak een (half ingegraven) kelder onder de speeltuin. De speeltuin komt hoger te liggen, wat het uitzicht op, en geluid vanaf, het drukke, lelijke kruispunt vanuit het park wegneemt. Op die plek hebben omwonenden geen last van een zicht belemmerende wal (de directe buur op de begane grond is een tandartsenpraktijk). De wal kan functioneel ingevuld worden met glijbaan en/of skatebaan (sleeën in de winter).
- Een deel van deze 'kelder' kan dienen als 'inrij-opslagruimte' voor de Esso, de rest als parkeergarage voor de nieuwe bewoners of parkbezoekers.

- Voeg een klein terras toe bovenop de opslagruimte voor ouders van spelende kinderen en laat dit terras uitbaten door de Esso (ijsjes, frisdrank etc.).
- Verpacht een deel van de bestaande parkeerplaats aan de Esso en laat de Esso de door de gemeente geplande laadpalen exploiteren.
- Eis als tegenprestatie voor deze uitbreidingen dat de Esso zijn uiterlijk wijzigt in iets parkwaardigs (tenminste geen schreeuwend, rood Esso-dak zichtbaar vanuit het park) en dat hij fossiele brandstoffen uitfaseert binnen bijvoorbeeld vijf jaar.

#### **6) Financiële paragraaf**

De kosten van dit initiatief zijn de onderzoekskosten. De kosten kunnen gedekt worden door de projectbegroting van BrabantBad.