

Aan de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
's-Hertogenbosch, 14 oktober 2022

Betreft: Zienswijze Stichting IJzeren Vrouw m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Brabantbad' 2022.
Zaaknummer: 13511416

Geachte leden van de gemeenteraad,

In vervolg op het besluit van het College van B&W dd. 19 juli 2022 is op de website van de gemeente www.s-hertogenbosch.nl/plannen/brabantbad op 2 september 2022 het ontwerpbestemmingsplan Brabantbad gepresenteerd. Op 22 oktober 2021 is een Burgerinitiatief over deze plannen, ondertekend door 507 burgers, ingediend. Het resultaat is dat er nu ruim een half jaar later een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd dat nauwelijks verschilt met de plannen van na 2019 en verder. Ook tegen het voorliggende bestemmingsplan zijn tientallen zienswijzen ingediend. Op onze website kunt u beeldmateriaal vinden die een impressie van de komende bebouwing op de BAD-locatie geven (zie www.ijzerenvrouw.nl).

Op 26 januari 2010 is het bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o. definitief door uw gemeenteraad vastgesteld. Hier heeft een langdurig en zorgvuldig proces van besluitvorming aan ten grondslag gelegen waarin de inpassing van de bebouwing in het park en de menselijke maat een belangrijk onderdeel, ook van de zijde van de gemeente, van de overwegingen waren. Op de locatie van het BrabantBad zouden 120 woningen worden gebouwd, waarbij de hoogte zou variëren tussen de 13 en 25 meter. De afstand tussen bebouwing en de IJzeren Vrouw zou minimaal 50 meter bedragen, waardoor de grote behoefte aan recreatie aan die zijde van het park niet in gevaar zou komen. Zie voor de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van dit oude plan het bestemmingsplan uit 2010. De daaropvolgende jaren wordt niet gebouwd, maar begint de projectontwikkelaar in het diepste geheim nieuwe plannen te ontwikkelen voor de bouw van drie woontorens die veel dichterbij de IJzeren Vrouw zullen komen te liggen (één toren zelfs op minder dan 15 meter van het water). In de reconstructie gebaseerd op een WOB verzoek vindt de eerste presentatie van deze woontorens door het architectenbureau KCAP op 26 oktober 2016 plaats. Bouwen op de betreffende plek is technisch lastig. Het duurt dan ook een tijdje voordat er in september 2019 een volledig uitgewerkt plan kan worden gepresenteerd, waar de omwonenden, die tot dan toe op geen enkele manier bij deze hele planvorming betrokken zijn geweest, via zogenoemde keukentafelgesprekken worden geïnformeerd. De dan opgestarte inspraak is een wassen neus. Het plan ligt er en zal nauwelijks nog veranderen. Zelfs de massale weerstand bij de omwonenden en omgeving heeft geen enkele invloed meer op de uitgewerkte plannen.

We zijn van mening dat het College van B&W onze bezwaren tegen de voorgenomen bebouwing op de BAD-locatie op geen enkele manier serieus heeft genomen. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de communicatie met de omwonenden niet aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld.

De argumentatie van de gemeente ter onderbouwing van haar plannen is willekeurig. Een voorbeeld: Aan de zijde van de HAS locatie werd de positionering van de HAS torens onderbouwd met het argument de historische kanaalreservering aan de Van Lanschotlaan weer te herstellen en een parkachtige omgeving te creëren. Terwijl ons argument tegen de voorgestelde bebouwing op de BAD-locatie, gebaseerd op de wens het park weer zoveel mogelijk zijn historische luister te herstellen en een park van de menselijke maat over te houden, als niet ter zake doende van tafel wordt geveegd. Dit geeft de burger op zijn minst de indruk dat de gemeente argumenten gebruikt naar gelang het haar uitkomt.

De gemeente heeft niets gedaan met de planologische bezwaren van de omwonenden, waaronder de Stichting IJzeren Vrouw ten aanzien van de voorgestelde bouw op de BAD locatie. Voorstellen om de bebouwing op te schuiven en ruimtelijk meer in te passen zijn op geen enkele wijze in de besluitvorming meegenomen (zie hiervoor het Burgerinitiatief van 22 oktober 2021). Hetzelfde geldt voor het voorstel het bestaande bestemmingsplan uit 2010 te volgen, zodat massieve wandwerking wordt voorkomen. De opeenvolgende wethouders bevestigen dat de belangen van de nieuwe bewoners belangrijker zijn dan die van de huidige omwonenden. Het is 'leerzaam' om er op deze wijze achter te komen hoe men als omwonende gewaardeerd wordt door de bestuurders. Zie ook "Omgevingsdialoog"

Hieronder volgen puntsgewijs onze bezwaren:

1. **Zeggenschap.** Door de bouw op de BAD locatie verliest de gemeente de zeggenschap over een substantieel deel van het Prins Hendrikpark aan een private partij. De gemeente heeft geen geldig argument om het openbare nut en het karakter van een deel van het Prins Hendrikpark op te offeren aan private woningbouw. Een park is openbare ruimte: bestemd voor het publiek dat het park gebruikt. Het zwembad was een gebouw met publieke functie.

Het park en de opstallen hebben altijd een publieke functie gehad. Voor de wijk en voor de stad. Ook het zwembad dat in de jaren zestig de kant is opgekropen en de sporthal die er heeft gestaan zijn altijd van de stad geweest. De vorige wethouder, Roy Geers, gaf al aan dat hij er zijn eerste baantjes heeft gezwommen. Dat was voor de gemeenteraad aanleiding om tenminste een deel van het vrijgekomen gebied, na sloop van de hal en het zwembad, te markeren als 'van de stad' en dit parkfunctie toe te kennen. Door dit te verkopen aan een ontwikkelaar wordt er een groter stuk van het publieke domein overgeheveld naar het private domein dan oorspronkelijk het plan was. Dit is bij elke ontwikkeling misschien zo, maar het feit dat het hier een park betreft, dat in het verleden aan deze kant al is ingesnoerd en dat de raad zich erover heeft uitgesproken onder welke voorwaarden de ontwikkeling mocht plaats vinden maakt het huidige voorstel des te schrijnender.

Door op deze plaats woningen neer te zetten wordt de functie en kwaliteit van de openbare ruimte ingrijpend veranderd. Het verlies van zeggenschap over het gebied heeft altijd gevolgen voor het onderhoud van het groen. Wie is er straks verantwoordelijk voor het beheer en op wiens kosten gaat de inrichting en het onderhoud? Waartoe dat zal leiden kunnen we zien bij de Amazones waar het tussenliggende terrein niet in het beloofde park getransformeerd is maar omgevormd is tot een zeer onderhoudsarme kale en winderige vlakte.

2. **Overleg en alternatief.** Medio 2021 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de Stichting IJzeren Vrouw en wethouder Geers, in het bijzijn van Projectontwikkelaar Heijmans, de architect, de projectleider van de gemeente Dhr. Persaud. Het betrof het bespreken van alternatieven voor de gepresenteerde plannen van de woontorens op locatie Brabantbad. In het tweede gesprek werden alternatieven aangedragen, maar die moesten strikt binnen de kaders van de voorgestelde woontorens blijven. Het verzoek van de Stichting om te onderzoeken of binnen het bestaande bestemmingsplan woningen gerealiseerd konden worden is genegeerd. De Stichting is blijvend verbaasd dat er op geen enkele manier afgeweken wordt van de kaders in het gepresenteerde woontoren-plan. Er is op geen enkele manier onderzocht of realisatie van het aantal in het woontoren-plan genoemde woningen, met vergelijkbare afmetingen mogelijk is. Het wantrouwen van de Stichting groeide.

Daarop heeft de Stichting de vraag gesteld of er door de Gemeente Den Bosch een mondelinge of schriftelijke afspraak is met de firma Heijmans om op de locatie Brabantbad te bouwen volgens het woontoren-plan. En of het niet bouwen, van dat plan of van een ander plan, op de locatie Brabantbad financiële gevolgen heeft voor de Gemeente Den Bosch in de vorm van een financiële claim die Heijmans kan indienen. Daarop is door zowel de wethouder als de firma Heijmans ontkennend geantwoord. Bij deze herhalen wij de vraag/vragen:

Bestaat er een overeenkomst tussen de Gemeente Den Bosch en de Firma Heijmans voor wat betreft bebouwing van de locatie Brabantbad, waarbij de Firma Heijmans de Gemeente Den Bosch financieel aansprakelijk kan stellen als:

- a. De locatie Brabantbad niet de bestemming bouwlocatie krijgt?
- b. Bebouwing niet door Heijmans wordt ontwikkeld?
- c. Bebouwing conform het bestaande bestemmingsplan moet worden uitgevoerd?
- d. Bebouwing van het gepresenteerde woontoren-plan door de Gemeente wordt afgewezen?
- e. De Gemeente de Firma Heijmans verplicht om naar alternatieven binnen het vigerende bestemmingsplan te ontwikkelen.

3. **Omgevingsdialoog.** In hoofdstuk 8 wordt aangegeven dat er naar aanleiding van de keukentafelgesprekken door Heijmans aanpassingen gemaakt zijn aan het plan: *“Zo is de hoogte van de torens (drie torens van 60m) aangepast naar 60 m, 54 m en 48 m.”* Verder zijn er onderzoeken gedaan om effecten voor de omgeving in beeld te brengen.

Deze voorstelling van zaken is niet correct. Bij de ontwerpen die KCAP in opdracht van Heijmans heeft gemaakt is altijd het uitgangspunt geweest dat de torens verschillende hoogtes zouden krijgen. Reeds bij de eerste presentatie van KCAP op 20 oktober 2016 worden de hoogtes 40-50-59 m genoemd. In het PvE Brabantbad van 14 december 2016 is vastgesteld dat er drie ronde torens komen en *“De torens hebben een verschillende hoogte”*. Bij elke volgende bespreking (15 september 2017, 25 september 2017, 5 december 2017, 13 december 2017, 2 februari 2018, 28 maart 2018, 3 april 2018, 5 september 2018, 10 januari 2019) tussen de ontwikkelaar, de gemeente en KCAP zijn de hoogtes van de torens onderling verschillend. Nadat KCAP op 10 april 2019 het SO heeft opgeleverd aan Heijmans, presenteert KCAP op 4 september 2019 het SO aan de gemeente. De hoogtes van de torens zijn dan 47, 53 en 59 meter.

Op 21 augustus verschijnt een bericht in Brabants Dagblad met als titel *“Drie keer 60 meter de lucht in aan IJzeren Vrouw in Den Bosch”* Dat is ook de strekking van de presentaties die Heijmans geeft bij de keukentafelgesprekken. Zoals blijkt uit bovenstaande stonden de hoogtes van de torens allang vast. Op deze manier de indruk wekken dat inspraak als serieus instrument gebruikt is en dat de belangen van de omwonende is afgewogen, getuigt van een volstrekte desinteresse van de ontwikkelende partij om de burger als volwaardige participant in het proces te accepteren. Van een goed doorlopen participatieproces is geen enkele sprake zijn.

Bij het verslag van de keukentafelgesprekken zijn opmerkingen geplaatst, die zijn niet verwerkt in de verslagen die zijn toegevoegd aan dit hoofdstuk. Wij missen de uitkomsten van de omgevingsdialoog en petitie, de verslagen van gesprekken met SIJV inzake alternatieven, en alle besluiten van de raad inzake klimaat/milieu en groen. Waarom zijn deze weggelaten?

Dat bij de chatsessies 370 mensen (pagina 77 van de toelichting) aangegeven hebben interesse te hebben in een appartement in de torens is geen legitiem argument. Voor een gemiddelde koopwoning melden zich op dit moment zo 25 kandidaten en voor een goede huurwoning zullen zich zo 150 gegadigden zich aanmelden. Dat zegt vooral iets over de markt en niet over de kwaliteit van het plan of de locatie.

De omgevingsdialoog dient volgens de raad en volgens ons serieus genomen te worden. Tot nu toe is dat niet gebeurt en dient alsnog opgestart te worden voordat de gemeente verder gaat met dit plan.

4. **Windhinder.** Het is aan een gemeente vrij om te beslissen of een onderzoek naar mogelijk te verwachte windhinder uit te laten voeren bij de planvorming. In de gemeente 's-Hertogenbosch is dit een onderdeel van de nota hoogbouw (punt 10), daar wordt gesteld: *“Er zal onderzoek worden gedaan naar mogelijke valwinden en turbulentie rekening houdend met de windstatistiek op locatie.”* (nota hoogbouw pagina 21)

Naar de gevolgen van windhinder is onderzoek gedaan door Peutz b.v. in opdracht van Heijmans Vastgoed B.V. en de Gemeente. Dit met gebruik van Computational Fluid Dynamics, een simulatie doormiddel van software. Er is voor dit onderzoek geen windtunnelonderzoek gedaan zoals bij de HAS nog wel gedaan is. De betrouwbaarheid van het huidige onderzoek zal dan ook nog lager zijn dan het onderzoek bij de HAS. Los van het dit onderzoek is een tweede windonderzoek gedaan door Pius Floris Boomverzorging.

Uit het onderzoek dat destijds naar de windproblematiek bij de HAS torens is gedaan (door hetzelfde Peutz b.v.), bleek dat er op het terrein rond de torens lokaal sprake is van een goed tot matig windklimaat en een beperkt risico op windgevaar. Inmiddels is duidelijk dat dit een veel te gunstige voorstelling van zaken was. Rond de torens is de wind vaak zo sterk dat men daar niet voor kortere of langere tijd kan verblijven. Alleen als men snel doorloopt of fietst worden de aanvaardbare normen niet overschreden. Zeker op het fietspad langs de Mgr. Diepenstraat levert dit al jaren onaanvaardbare risico's op.

Het bevreemdt ons in hoge mate dat de huidige studie is uitgevoerd door Peutz b.v. Dit is het bureau dat bij de woontorens voor de HAS-locatie een verkeerde windstudie heeft opgeleverd. Naar onze mening dienen de onderzoeken naar de randvoorwaarden van bebouwing uitgevoerd te worden door onafhankelijke, niet gepreoccupeerde onderzoeksbureaus. Iets wat, gezien de ervaringen uit het verleden, niet van Peutz b.v. gezegd kan worden.

De uitkomst van het huidige onderzoek voor de Bad-locatie geeft aan wat de kansen zijn op mogelijke overschrijding van het voor de grens activiteiten (lopen, slenteren en zitten) grens van windhinder. De getoonde figuren 3.2, 3.4 en 3.6 tonen percentuele kans op windhinder. Er is aangegeven dat de kans op gevaar te verwaarlozen is: *“Op basis van de berekeningen is er in het gebied rond de geplande nieuwbouw geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten.”* (bijlage 3, pagina 13) Bij het technische inlegvel valt op dat als randvoorwaarde voor het model bij de boven- en zijwanden gebruik is gemaakt van gesloten en wrijvingsloos. De voor de geplande bebouwing relevante conclusies zijn niet meegenomen in de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan.

De beoordelingsnormen van NEN 8100 zijn voor deze locatie niet geschikt. Het is aan de gemeente vrij om andere beoordelingsnormen te stellen en aanvullend windonderzoek te laten doen. Daar zijn drie argumenten voor:

- a) Om te bepalen wat de impact van de geplande nieuwbouw zal zijn voor het gebruik van de locatie is niet de kans op overschrijding van belang maar inzicht in de daadwerkelijke verandering. Eerst moet bepaald worden welk gebruik voor het gebied gangbaar is. Dan kan bij die activiteiten bekeken worden hoeveel uren bij de windstatistiek volgens NPR 6097 het windklimaat geschikt is in de huidige situatie en wat de verandering is ten gevolge van de geplande nieuwbouw.
- b) De berekeningen conform NEN 8100 gaven eerder aan dat bij de Amazones geen sprake is van overschrijding van het grenscriterium voor windgevaar. Hoewel de kans klein genoeg is om binnen het grenscriterium te vallen, zijn de ervaringen anders. Hoewel risico's natuurlijk niet zijn uit te sluiten kan de bebouwing de aard van de risico's plaatselijk bij extreme omstandigheden aanzienlijk verergeren.
Een ander voorbeeld: De video's die viral gingen van de mensen die in het Paleiskwartier in de nabijheid van het Riva-gebouw omvergeblazen werden tijdens een storm zijn in dat geval van belang. Ook hier is sprake van ronde gebouwen aan het einde van een open ruimte in de omgeving. Ook de berekeningen conform NEN 8100 bij het Riva-gebouw toonden aan dat de risico's op windgevaar binnen het grenscriterium vallen.
Een windstudie zou moeten uitwijzen wat de te verwachte gevolgen zijn voor de omgeving in het geval de gevaarlijke situaties optreden. De norm moet zijn dat die gevolgen binnen de aanvaardbare norm liggen.
- c) Voor de omgeving is in het kader van het effect op de bomen een onderzoek windbelasting gedaan (bijlage 1, pagina 22). Voor de toename van de maximale windkracht ten gevolge van de geplande nieuwbouw is een aanname gedaan van 1 m/s. Gezien de omgeving vol met bijzondere bomen lijkt toetsing van die aanname relevant.

Niet onbelangrijk is dat het windonderzoek voor de bomen en windonderzoek voor het terrein voor/tussen de torens, elkaar tegen spreken voor wat betreft windrichting en windkracht. Zo gaat Pius Floris uit van een maximale wind van 27,7 m/s tot zelfs 32 m/s bij zuid/zuidwest en Peutz b.v. gaat uit van een zeer kleine kans op 22 m/s bij zuidwest. Een onaanvaardbaar verschil in de aannames.

Zelfs bij deze onwaarschijnlijke lage schatting van de windsnelheden zijn de uitspraken van Peutz b.v. over het effect van de wind zeer optimistisch. Hier lijken de conclusies bij de HAS-torens herhaald te worden en moet voor het ergste gevreesd worden. Tussen de torens wordt een blijvend matig tot slecht windklimaat voorspeld. Aan de waterkant is de voorspelling dat het windklimaat matig tot slecht is bij "langdurig zitten". Iets dat weggewuifd wordt omdat er toch niemand gaat zitten als het een beetje waait, een onacceptabel aanname voor het recreatie gebied! Volgens Peutz b.v. verbetert het windklimaat als er enkele bomen bijkomen aan de waterkant en tussen de torens. Gezien het onderzoek van Pius Floris is dat laatste niet erg waarschijnlijk, maar ook door het geplande parkeerdek. Dat bij de veronderstelde hoofdwindrichting (over de plas) eventuele, maar onwaarschijnlijke, extra bomen veel invloed zullen hebben op het windklimaat aan de waterkant is ondenkbaar. Zelfs bij deze, alweer, erg optimistische voorstelling van zaken blijven het windklimaat aan de waterkant en tussen de torens matig tot slecht.

De kans is groot dat de te verwachten windhinder is veel groter dan de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde van een deugdelijk windklimaat. Als het plan van de torens niet verlaten wordt dient minimaal het windonderzoek overgedaan te worden en dan uitgevoerd te worden door onafhankelijk, niet gepreoccupeerd, onderzoeksbureau.

5. **Bezonningsstudie.** In het kader van de handvatten uit de nota hoogbouw worden de bezonningsaspecten aangestipt en verwezen naar de bijlage waarin Heijmans bv. een bezonningsstudie zou hebben uitgevoerd.

Het bevreemdt ons in hoge mate dat de bezonningsstudie is uitgevoerd door Heijmans bv. . Dit is het bureau dat de woontorens heeft getekend! Naar onze mening dienen de onderzoeken naar de randvoorwaarden van bebouwing uitgevoerd te worden door onafhankelijke, gecertificeerde onderzoeksbureaus. Het laten uitvoeren van onderzoek door één van de belanghebbende partijen is hoogst ongebruikelijk en wekt de indruk dat er iets te verhullen zou zijn. Over de inhoud van deze studie willen we desondanks de volgende opmerkingen plaatsen.

Heijmans b.v. noemt hun bijdrage over dit onderdeel niet eens een bezonningsstudie of onderzoek maar spreekt slechts over "Bezonningsaspecten" en beperkt zich tot een aantal plaatjes zonder onderbouwing. Heijmans b.v., concludeert vervolgens dat: "De torens staan vrij solitair in het midden van het park op een grote afstand van de omliggende bebouwing. Conclusie is dat de hoogbouw geen negatieve schaduwwerking voor de omgeving heeft."

Om onevenredige schaduwhinder te voorkomen moet 'tussen 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10° sprake [zijn] van twee uur zon'. Er wordt dan gekeken naar de omliggende bebouwing, de omwonenden. De bezonningsstudie is zoals gezegd matig uitgevoerd: de illustraties tonen 21 december en 21 maart, niet 19 februari en 21 november; De dagen lopen volgens vaste tijdstippen 9h00 en 18h00, er is niet gekeken naar het moment dat de zonnehoogte 10° is. Daarmee is onvoldoende aangetoond dat aan de norm wordt voldaan.

Gezien de plek en de ambities die de gemeente met de plek heeft is de zonnestudie onvolledig. Bij herhaling wordt immers gewag gemaakt dat de ruimte tussen de torens onderdeel moet worden van het park. Een norm voor de hoeveelheid zon die voor het gebruik van het park nodig is, is niet bepaald. Overigens is het gebruik van het park ook niet bepaald. Voor een goede inpassing is noodzakelijk dat gekeken gaat worden naar de behoefte van de

parkgebruikers en dat daarvoor een norm wordt opgesteld waaraan een invulling van het ontwerpbestemmingsplan zou moeten voldoen.

Uit het onderzoek van Breda University of Applied Sciences (BUAS) "DE IJZEREN VROUW Een impactanalyse van een residentieel ontwikkelingsplan in een stadspark" van augustus 2021 (zie www.ijzerenvrouw.nl) rolt een compleet andere conclusie. Op zowel de directe omgeving naast en tussen de torens en bij de bewoning aan de Van Grobbendoncklaan is de schaduwwerking aanzienlijk en zal de recreatiefunctie zwaar aantasten. Het BUAS onderzoek is genuanceerder en nauwkeuriger dan de aanpak van Heijmans b.v. De conclusie uit het BUAS onderzoek luidt dan ook: *"De schaduwen van de gebouwen hebben een aanzienlijke invloed op de omgeving. Dit is vooral te zien in de winter, wanneer de avondschaduwen op de buurt aan de oostkant van het park vallen."*

De geplande torens voldoen dan ook niet aan de eisen uit de nota Hoogbouw van de Gemeente. Er is ook onvoldoende aangetoond dat aan de norm wordt voldaan en er bestaat gerede twijfel of er geen onevenredige schaduwhinder op gaat treden. Het voorgestelde plan mag zo niet uitgevoerd worden. Ons inziens dient de bezonningsstudie om meerdere redenen integraal overgedaan te worden omdat van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde dat er geen onevenredige schaduwhinder mag optreden, derhalve geen sprake lijkt te zijn.

6. **Aantal woningen en financiële haalbaarheid.** In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw in drie volumes wordt toegelaten (pagina 7). Als aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat een *groter* woningbouwprogramma wenselijk is. In de toelichting bij vigerende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 120 woningen. De wens is om ongeveer 177 woningen te realiseren. Daarvoor is volgens de toelichting bij het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan deze wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderstaande berekening (tabel 1) toont echter dat de gestelde bouwenvelophe van het vigerende bestemmingsplan genoeg ruimte biedt om 177 woningen te realiseren. De voorgestelde torens van Heijmans bevatten een woningprogramma van 161 woningen van gemiddeld 76 m² en 16 penthouses van 160 of 215 m². Vormfactor die met het ontwerp van de torens gerealiseerd wordt is 0,72.

volume	oppervlak 100%	oppervlak 70%	max. bouwhoogte		BVO (max)	vormfactor	VVO
A1	780,0 m ²	546,0 m ²	16,0 m	5 bouwlagen	2.730,0 m ²	0,8	2.184,0 m ²
A2	892,5 m ²	624,8 m ²	13,0 m	4 bouwlagen	2.499,2 m ²	0,8	1.999,4 m ²
A3	556,5 m ²	389,6 m ²	19,0 m	6 bouwlagen	2.337,6 m ²	0,8	1.870,1 m ²
B	726,0 m ²	508,2 m ²	25,0 m	8 bouwlagen	4.065,6 m ²	0,8	3.252,5 m ²
C	1.634,0 m ²	1.143,8 m ²	13,0 m	4 bouwlagen	4.575,2 m ²	0,8	3.660,2 m ²
	4.589,0 m ²				16.207,6 m ²		12.966,1 m ²
					177 woningen à		73,3 m ²

Tabel 1

Conform NEN 2580: BVO = bruto vloeroppervlak en VVO is vrij verhuurbaar/verkoopbaar oppervlak vormfactor is VVO/BVO. Wat opvalt is dat de vormfactor verschillend is. 0,8 is een gangbare vormfactor voor een woningbouwproject. De vormfactor van 0,72 is het gevolg van de inefficiënte bouwmethode van het voorgestelde plan.

Voor de realisatie van betaalbare woningen is voorgestelde bouwplan niet alleen minder efficiënt, ook de bouwmethode is onnodig kostbaar. Het verschil tussen de bouwkosten voor een urban villa (3 spanner, 5 bouwlagen) en voor een woontoren tot 22 bouwlagen is conform het bouwkostencompas € 116,00/m² BVO. Daarbij werkt de minder efficiënte bouwmethode als een vliegwieltje voor de kosten van 177 woningen, zie tabel 2

Plan Heijmans	21.995	m2	€ 1.674,00	€ 36.819.630,00
Plan vigerend bestemmingsplan	16.208	m2	€ 1.558,00	€ 25.251.440,80

Tabel 2

Het argument dat er een nieuw plan nodig is om meer (c.q. 177) woningen te kunnen bouwen, is nergens onderbouwt. In het bestaande bestemmingsplan uit 2010 is voldoende ruimte voor het gewenste aantal woningen. Op het andere argument, kleinere footprint komen we terug, maar als het - volgens de gemeente - belangrijke argument van het aantal woningen al niet opgaat vervalt een van de belangrijkste grondslagen om tot een nieuw plan te komen. Wil de gemeente dit plan toch doorzetten zal zij in elk geval een serieuze vergelijking moeten maken met het bestaande bestemmingsplan omdat zij anders, al dan niet doelbewust, vertraging bij de bouw creëert.

Financiële haalbaarheid. Niet duidelijk is wat de status is van de financiële onderbouwing voor het plan. In het voorliggende plan is, in vergelijking met de presentatie van december, alleen de mix van woning (sociaal/middelbaar vs. vrije sector) aangepast maar wat dat betekent voor de financiële onderbouwing van het plan wordt nergens duidelijk gemaakt. Het lijkt er op dat de financiële onderbouwing in het geheel niet aangepast is.

De financiële onderbouwing is opgesteld voordat de grondstof- en bouwmarktprijzen toenamen (sic!). Ook de bouwtermijn zal langer zijn gezien de tekorten aan grondstoffen, materiaal en krachten. Het lijkt een zekerheid dat het plan niet meer gerealiseerd kan worden tegen de genoemde prijzen. Waar landen de extra kosten? Betekent dit substantieel hogere huur/verkooprijzen? Zijn die bij dalende prijzen op de woningmarkt nog in sociale huur/koop? Wat is het gemeentelijk beleid als de financiële casus opnieuw gedaan moet worden? Ons lijkt de financiële casus zoals nu wordt voorgesteld is misleidend.

7. **Kleine footprint.** Als tweede argument om het bestemmingsplan te wijzigen staat in de toelichting: *“De kleinere footprint van de torens en het transparante communicatieve karakter van de sokkels zorgen voor het behoud van het bestaande park en voor een maximale beleving van het groene landschap en van de plas.”* Dit wordt zes keer herhaald. Ook in andere bewoording blijft dit een van de kernen van het betoog. Bijvoorbeeld: *“Behoud van het open karakter van het park en de aanwezige doorzichtlijnen over het water van en naar de omliggende woonomgeving zijn daarbij belangrijke dragers van het stedenbouwkundige concept.”*, *“een maximale beleving van het park”*, *“waardevolle bestaande doorzichten”* of *“groen landschappelijke karakter moet behouden blijven.”*

Voor het benodigde woonprogramma is het, zoals hierboven aangetoond, in ieder geval niet noodzakelijk de hoogte in te gaan. Dat een kleine footprint meer ruimte overlaat voor het park betekent niet dat de overgebleven ruimte ook van voldoende kwaliteit is.

Om te beginnen is de kwaliteit van de situatie nooit onderzocht. Ondanks herhaaldelijke verzoeken aan de projectleider van de gemeente (de heer Persaud) en concrete toezeggingen zijnerzijds, is er nooit onderzocht op welke wijze het park momenteel gebruikt wordt. De ontwikkeling op de Badlocatie is gepaard gegaan met een grondige herinrichting van het Prins Hendrikpark om de parkfunctie te versterken (pagina 46 e.v. van het vigerende bestemmingsplan). Een andere invulling van de geplande nieuwbouw moet die herinrichting niet teniet doen. Als de visie op het gebruik van het park sinds de herinrichting veranderd is, zal die visie onderbouwd moeten worden.

Op welke wijze de voorgestelde bebouwing daadwerkelijk meer doorzicht creëert wordt nergens overtuigend onderbouwd. De impressies van de architect (bijlage 2, pagina 35) zijn weinig overtuigend. Met de plannen voor drie torens met een diameter van 25 m en een half ondergronds parkeergarage die voor 70% wordt dichtgezet met beplanting en 1-1,5 meter boven het maaiveld (Grobendoncklaan) lijkt het de Stichting dat het beoogde resultaat niet wordt bereikt. De voorgestelde transparantie van de plint is ook niet gegarandeerd. De ruimte wordt gebruikt (kantoren, horeca, spreekkamers verzorgende diensten etc.) en er zijn aanzienlijke vaste constructie elementen (kolommen en liften) gepland in de gevel en zal dus

nooit zo transparant zijn als wordt verondersteld. Elders in deze zienswijze is al aangegeven dat door de te verwachten windhinder bij de geplande hoogbouw een weinig kwalitatief bruikbare groenvoorziening resteert.

Omdat er niet aangetoond wordt dat de kleinere footprint van de torens daadwerkelijk tot meer kwalitatief en bruikbaar groen leidt én dat voor het gewenste aantal woningen het bestaande bestemmingsplan ruim voldoende is vervalt elke grondslag voor dit nieuwe bestemmingsplan en dient het bestaande bestemmingsplan uitgevoerd te worden. Dit draagt bij aan de menselijk maat van het park, de gewenste stedenbouwkundige invulling (zie elders) en kan sneller leiden tot de gewenste nieuwbouw in een krappe markt.

8. **Stedenbouwkundige visie.** Door de gemeente is in januari 2016 een stedenbouwkundige verkenning gedaan. De verkenning is gepresenteerd aan de beoogde ontwikkelaar. Een afdruk van de slides is als bijlage toegevoegd aan het ambitiedocument (1665, door Lot van der Louw) van Heijmans. Daarin werd geconcludeerd dat *“Planvorming bij de Badlocatie heeft niet geleid tot daadwerkelijke uitvoering en bouw.”* en *“Nieuwe inzichten bieden nu kansen om deze prachtige en unieke locatie opnieuw te bestuderen.”* Op slide 35 van deze presentatie worden puntsgewijs de aandachtspunten voor de ‘nieuwe inzichten’ gegeven als conclusie.

Onder andere:

- Open structuur, dat wil zeggen 3 tot 4 urban villa's/bouwblokken/torens welke zich voegen in het park;
- Conform nota hoogbouw is maximaal 60 meter mogelijk. *“Lagere bouwhoogte geeft beter evenwicht en balans in de omgeving. Hierbij is relatie met Amazones ook van belang. Indachtig de locatie in relatie tot hoogte, de bad-locatie ligt echt in het park en staat op een minder prominente locatie dan de Amazones, welke op een knooppunt van park, groenzone en weg staan.”*

Over de stedenbouwkundige visie van de gemeente wordt nergens in de toelichting iets genoemd. Dit zal te maken hebben met het feit dat de beoogde ontwikkelaar Heijmans in zijn ambitiedocument, tevens opdracht aan de architect een deel van de conclusies direct naast zich heeft neergelegd: *“Door de hoogte in te gaan wijken we af van het bestemmingsplan. De vastgestelde posities en de bijbehorende hoogtes zijn nu ook niet meer van toepassing.”* aldus Lot van der Louw.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op pagina 18 dat *“drie, in hoogte gevarieerde en ten opzichte van elkaar verspringende, slanke ronde torens op transparante sokkels is een goede vertaling van het stedenbouwkundige concept.”* strookt dan ook op geen enkele manier met de stedenbouwkundige visie van de gemeente.

Neveneffect van dit proces is dat er nooit onderzocht is of binnen het vigerende bestemmingsplan met een andere uitwerking de gewenste transparantie en woonprogramma te realiseren is geweest. Dit is niet alleen onzorgvuldig maar ook minachting van de omwonenden die op diverse momenten om dit onderzoek gevraagd hebben, o.a. in het burgerinitiatief (najaar 2021).

9. **Nota Hoogbouw.** In hoofdstuk 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de nota hoogbouw als aanleiding benoemd om op deze plek tot 60 meter hoog te gaan bouwen. Letterlijke tekst uit de hoogbouwnotitie is *“De grotere ruimtelijke open vlakken in het stedelijke weefsel zoals de recreatie/zandwinplassen zijn bij uitstek geschikt voor hogere accenten. De maat van de open ruimte en de omgevingskwaliteit van deze parkachtige plassen kunnen gecombineerd met hoogbouw een duidelijke meerwaarde opleveren. Door de omgevingskwaliteit zijn de accenten vooral bedoeld voor de woonfunctie. Voorbeelden van dit type zijn: de IJzeren vrouw, deels samenvallend met de verbindingsas Mgr. Diepenstraat, [...] Bij de grote vlakken is de accentvorming cruciaal en niet de grote stedelijkheid of de hoge dichtheid. De hoogte die hierbij past is de categorie L (tot 60 meter).”* (nota hoogbouw pagina 18).

Het klopt dat dat het hele gebied rondom de plan gemarkeerd is, de zinsnede 'deels samenvallend met de verbindingsas Mgr. Diepenstraat' wordt in het ontwerpbestemmingsplan nergens genoemd. Met de realisatie van de Amazonas is er reeds hoogbouw van categorie L aan de open plas gerealiseerd. Een tweede hogere accent zou zich dus moeten verhouden tot het eerste. De architect van de Amazonas, Liesbeth van der Pol, heeft zich hierover uitgesproken in het Brabants Dagblad op 13-02-2021 nog aangestipt: *"Bij het ontwerp van de Amazonas ging ik wel van het plan uit dat er aan de overkant op de locatie van het Brabantbad woningbouw zou komen die lager uit zou vallen. Zes torens is minder subtiel dan ik gehoopt had."*

De nota biedt geen invuloefening waarbij bebouwing op basis van kaart 5, totaal overzicht uitgewerkt moet worden. *Het geeft handvatten om te bepalen of en waar en onder welke voorwaarden hoogbouwinitiatieven een vervolg kunnen krijgen.* Het is een planologisch kader, geen ruimtelijk kader.

Als planologische kader van het vigerende bestemmingsplan is de nota hoogbouw reeds opgenomen. De afweging om op de locatie van het Brabantbad hoger dan 25 meter (volgens de definitie van de nota is dat hoogbouw) is toen ook gemaakt, maar anders beoordeeld. Uit de toelichting pagina 60: *"De gekozen bouwhoogtes sluiten aan op de hoogtes van de nieuwbouw in Hinthamerpoort Noord (inmiddels gerealiseerd) en op de hoogte van de volwassen bomen in het park."* Op grond van de nota hoogbouw is er in ieder geval geen dwingende aanleiding en zou ook niet als zodanig in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te lezen moeten zijn.

10. **Slankheidscoëfficiënt.** In 's-Hertogenbosch geldt dat voor gebouwen die hoger zijn dan 25 meter geldt dat zij zich moeten verhouden tot de handvatten die de nota hoogbouw stelt. Voor de beleving van hoogbouw is het begrip slankheid een belangrijk begrip. Uit inventarisatie blijkt dat slanke torens een slankheidscoëfficiënt van 2,2 of hoger hebben. In de toelichting wordt er een verschil gemaakt tussen torens onder en boven de 50 meter. Nergens wordt een concrete eis benoemd voor hoogbouw categorie L. Wel voor de landmarks: *"Uitgangspunt bij nieuwe hoogbouw is dat bij landmarks een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 gehaald dient te worden."* (nota hoogbouw pagina 19).

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt niet genoemd wat de slankheidscoëfficiënt van beide torens boven de 50 meter is. In bijlage 2 op pagina 16 worden de slankheidscoëfficiënten besproken. De coëfficiënt van 2,6 wordt bij lange na niet gehaald. Het blijkt dat slechts één van de drie torens ternauwernood voldoet aan de voorwaarden om op basis van de inventarisatie als slanke toren betiteld te worden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de torens niet voldoen aan punt één van de 10 puntenlijst van de nota hoogbouw.

11. **Hoogbouw-effecten.** De nota hoogbouw voorziet in een handvat voor als er een hoog gebouw in een park gerealiseerd wordt. Handvat 2 maatwerk vraagt om een analyse van het bestaande stedelijkeweefsel (=park). In de toelichting van de architect wordt ingegaan op het 'zeer natuur-inclusief bouwen', maar gaat niet in op het effect dat de schaal van het gebouw heeft op een gebruiker. Wat is het effect van een gebouw die 62,05 meter uittorent boven het wandelpad.

Hierover is veel onderzoek gedaan, dat aantoonde dat de nabijheid van hogere gebouwen de verblijfskwaliteit van de omgeving negatief beïnvloeden. Niet alleen door fysieke aspecten als wind en schaduw, maar ook mentaal. Activiteiten die eerst wel ontplooid werden op de locatie zullen door de onmiddellijke nabijheid van de bebouwing niet meer of elders plaats vinden. 'Het voelt niet goed' om de barbecue te ontsteken onder een balkon of een kleedje uit te leggen om van de zon te genieten als er 90 mensen op je neerkijken. De vraag is of er dan wel een plek is om met de activiteiten heen te gaan. Die vraag wordt des te urgent in het aanzicht van de geplande nieuwbouw rondom station 's-Hertogenbosch Oost.

Bij diverse gelegenheden is gevraagd waar deze mensen heen moeten gaan voor recreatie? Welke normen voor groenvoorziening in de woonomgeving hanteert de gemeente hiervoor? Antwoorden van de wethouder hierop zijn er niet of heel vaag en onvolledig. In een tijd van opwarming van de aarde belangrijker wordt en dat ook bestuurlijk zou moeten zijn, en duidelijk is dat recreatie in de directe omgeving (o.a. Raad voor het Landelijk Gebied, TUE) de belangrijkste vorm van recreatie is, is een dergelijke benadering door de gemeente onacceptabel.

12. **Boomeffect rapportage.** Op pagina 25 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er 88 bomen in het plangebied bevinden. Op de overzichtskaart van RFA Advies zijn er in het plangebied 100 getekend. Het betreft de bomen van het IJzeren Bos die niet worden meegenomen in het onderzoek.

Bij het onderzoek naar de veranderende windbelasting wordt direct geconcludeerd dat de risicozones zich na realisatie ten noordoosten van de geplande bebouwing bevindt. Deze conclusie strookt niet met de bevindingen van het windhinderonderzoek. Die laat zien dat er ook grote veranderingen in het windregime optreden tussen de torens. Daarnaast, de heersende windrichting is misschien zuidwest, maar niet elke harde windstoot zal ook daadwerkelijk uit het zuidwesten komen. De bomen kunnen niet schuilen. Kortom minimaal de bomen 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27 en 28 zullen ook onderzocht moeten worden op risico op breuk en/of windworp.

Ten aanzien van de gemaakte berekening is niet verklaard waarom de 'factor boomhoogte x terreinruwheid' in de toekomst 0,03-0,04 hoger is dan nu en waarop de windsnelheid in de toekomstige situatie is gebaseerd. Dat maakt de conclusie dat slechts enkele bomen zich 'zonder gewijzigde omstandigheden in de grenszones bevinden wat betreft stabiliteit' niet te controleren. Op pagina 41 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat: *"Een klein aantal bomen zal moeten verdwijnen om de realisatie van het plan mogelijk te maken. In de betreffende paragraaf is tevens beschreven op welke wijze het verdwijnen van deze bomen wordt gecompenseerd in lijn met het gemeentelijk bomenbeleid."* Het is onduidelijk op welke manier de bomen gecompenseerd worden en door wie. Voordat tot uitvoering van het plan kan worden overgegaan dienen de antwoorden hierop beschikbaar te zijn.

13. **Geluid:** Het geluidsonderzoek "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woontorens IJzeren vrouw 's-Hertogenbosch" van 15 november 2021 opgesteld door Kragten kent nogal wat kritiekpunten. De Stichting IJzeren Vrouw heeft Valersi Geluidsbureau uit Groningen opdracht gegeven het rapport van Kragten te beoordelen. Wij geven hieronder de belangrijkste bevindingen weer.

Modellering bodemgebieden. Op bladzijde 8 van het rapport van Kragten is een tekening van het plan gegeven met daarop prominent een grote parkeerplaats. Op



pagina 24 en 25 zijn de bodemgebieden, zoals die zijn ingevoerd in het model weergegeven.

De parkeerplaats ontbreekt als een hard gebied tussen bron en ontvanger en het gevolg is dat het berekende geluid te laag wordt ingeschat.

Modellering bronnen. Op bladzijde 9 zijn de verkeersintensiteiten op de dichtstbijzijnde straten weergegeven. Opmerkelijk is dat de Van Grobbendoncklaan in twee richtingen extreem verschillende verkeersintensiteiten heeft. Heen 1.690 mve (motorvoertuigen per etmaal) en terug 2.1736 mve. Ook bij de Lagelandstraat is dat heen 7.769 mve en terug 1.6035 mve. Het betreft geen eenrichtingswegen. Wij zien hiervoor geen verklaring in het huidige verkeersbeeld.

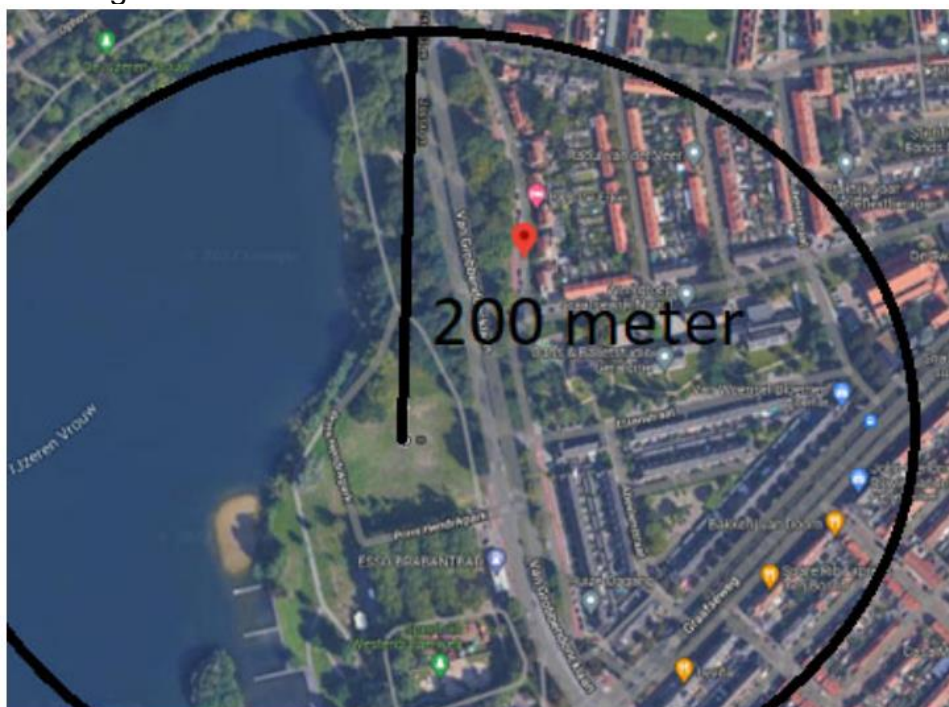
Ervan uitgaande dat dit nieuwe plan met 177 woningen, waarbij er van uitgegaan wordt dat die elk 6 verkeersbewegingen per etmaal (samen 1.000 mve) zijn betrokken in het onderzoek. Dit is nergens terug te vinden. Ook hierdoor wordt het berekende geluid te laag ingeschat.

De in tabel 1 ingevoerde waarden zijn in de bijlagen en figuren niet te controleren omdat ze niet genummerd dan wel meerdere delen een zelfde naam hebben gekregen. Zo zijn de ingevulde waarden niet te controleren en lijken dus onvoldoende basis om een conclusie op te baseren.

Op bladzijde 11 wordt de omvang van het onderzoeksgebied beschreven in tabel 2.

Tabel 2 Breedte geluidzones aan weerszijden van de weg in meters		
Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzones in meter (art. 74)
Stedelijk	1 of 2 rijstroken	200
	3 of meer rijstroken	350

De Van Grobbendoncklaan en de Graafseweg hebben elk meer dan drie rijstroken, waardoor het onderzoeksgebied 350 meter is. Het lijkt er op dat het onderzoeksgebied te klein genomen is.



Er dient 350 en niet 200 meter weg bij het onderzoek betrokken te worden. Uit het onderzoek kunnen wij de grenzen van het onderzoek niet opmaken. De situatie ter

plaatse laat de rijstroken zien bij het kruispunt en op 200 meter afstand. Dit betreffen wegen met drie of meer rijstroken. Zelfs is niet duidelijk of bij het onderzoek zelfs 200 meter is betrokken.

Samengevat blijkt uit de rapportage niet dat alle wegen binnen het onderzoeksgebied, maar ook niet de meest relevante wegen over het gehele traject zijn betrokken bij de bepaling van de geluidsbelasting van de woningen. Het onderzoek voldoet hiermee niet aan de richtlijnen en geeft geen betrouwbare schatting van het geluidsbeeld en het dient dan ook in z'n geheel overgedaan te worden.

Hogere waarde/ gemeentelijk beleid. Hierna de presentatie van de resultaten voor de hogere waarden, zie tabel 5 uit het rapport.

Tabel 5 Geluidbelastingen Van Grobbendoncklaan (L_{den} inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh)

Toren	Laag	Geluidbelasting [dB]	Aantal appartementen
Toren 1	Woning-laag 1 (indeling III)	51	1x 3 (N, NO en ZO)
	Woning-laag 2 t/m 9 (indeling III)	52	8x 3 (N, NO en ZO)
	Woning-laag 10 t/m 12 (indeling VI)	52	3x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 13 (indeling IX)	51	1x 2 (NW en O)
		> 48	35 appartementen
Toren 2	Woning-laag 1 (indeling II)	50	1x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 2 t/m 5 (indeling II)	51	4x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 6 t/m 11 (indeling V)	51	6x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 12 (indeling V)	50	1x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 13 t/m 15 (indeling VII)	50	2x 2 (N en Z)
	Woning-laag 16 (indeling VIII)	50	1x 1 (PH)
		> 48	29 appartementen
Toren 3	Woning-laag 1 (indeling I)	53	1x 3 (NO, ZO en Z)
	Woning-laag 2 t/m 6 (indeling I)	54	5x 4 (NW, NO, ZO en Z)
	Woning-laag 7 (indeling I)	53	1x 4 (NW, NO, ZO en Z)
	Woning-laag 8 t/m 11 (indeling IV)	53	4x 2 (NO en ZO)
	Woning-laag 12 t/m 14 (indeling VII)	53	3x 2 (N en Z)
	Woning-laag 15 (indeling VIII)	52	1x 1 (PH)
		> 48	42 appartementen

In totaal wordt bij $35 + 29 + 42 = 106$ woningen de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden.

Volgens het gemeentelijk beleid dient bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen (Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Stromingszone'2) de volgende criteria bij de afweging betrokken worden:

- indien mogelijk moet de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming worden vergroot;
- indien mogelijk gelijk moeten bronmaatregelen getroffen en worden;;
- indien mogelijk moeten overdrachtsmaatregelen worden getroffen;
- het stedenbouwkundig ontwerp dient zodanig vorm te worden gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- in ieder geval bij woningen/appartementen dient de buitentenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan ambitiewaarde van het betreffende gebied [Stromingszone 'onrustig' tot 53 dB];
- de woning dient tenminste één geluidsluwe gevel te bezitten, waaraan minimaal één verblijfsruimte is gelegen.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen grondige motivatie gegeven waarom afgeweken wordt van deze criteria, mede omdat bronmaatregelen ook een grote invloed hebben op het stiller worden van de omgeving, dan wel het wegnemen van de toename door deze uitbreiding van het geluid in de omgeving. Wij verwachten een verankering van voorzieningen in het plan, als uitvoering van het beleid.

Wij zien niets overeen zogenaamde doelmatigheidstoets (van maatregelen) die gebruikelijk is. En hoe om te gaan met de geluidsluwe gevel? De toekomstige bewoners kunnen geen bezwaar aantekenen omdat die nog niet bekend zijn.

Ook wordt voorbij gegaan aan het criterium zoals genoemd in het gemeentelijke beleid aangaande de geluidsluwe gevel. In het onderzoek wordt dit open gelaten.

Maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidswering van de gevel [$G_{a,k}$] voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

(bladzijde 50 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan)

Op bladzijde 11 van de Regels bij het bestemmingsplan staat het volgende:

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd;
- b. het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat, wordt voldaan aan de voorwaarden, als bedoeld in beschikking hogere waarde, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

Vereist is een bouwakoestisch onderzoek waaruit blijkt dat de binnenwaarden voldoen aan de geluidseisen van het Bouwbesluit 2012. We hebben dit rapport niet kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Ook omdat het geluidsonderzoek nog niet verifieerbaar is en de uitkomst daarom nog ter discussie staat is een onderzoek naar geluidswering vooraf ook van belang, omdat aan het basisdocument voor het wegverkeerslawaai getwijfeld mag worden.

Op bladzijde 50 van de toelichting worden doelstellingen geformuleerd waar niet aan voldaan kan worden. Er zijn balkons met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen berekend. Per gebouw bedraagt de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting maximaal;

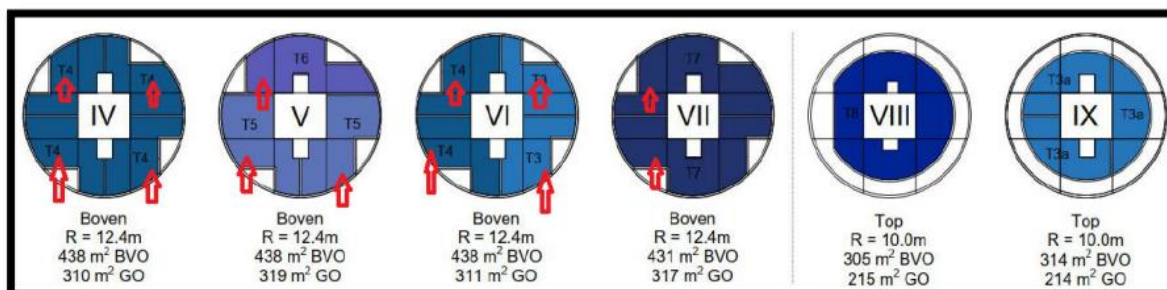
- 58 dB voor gebouw 1
- 57 dB voor gebouw 2
- 59 dB voor gebouw 3.

Volgens de onderstaande tekst laat bij enkele woningen geen balkon toe. Ook wordt niet beschreven hoe per appartement aan een zijde een geluidsluwe gevel wordt gecreëerd.

Voor alle appartementen die een geluidbelasting ontvangen van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zal een hogere geluidswaarde moeten worden verleend. Aan deze hogere waarde zullen voorwaarden worden gesteld ten gunste van het woon- en leefklimaat in de appartementwoningen. Deze voorwaarden zijn onder andere het voldoen aan de ambitiewaarde van maximaal 53 dB op de buitenruimten (het balkon), alsook de aanwezigheid van een luwe zijde (per appartement) van waaruit op de buitenlucht (op natuurlijke wijze) geventileerd kan worden. Daarbij vindt de gemeente het acceptabel als een deel van de zijde luw is, als vanuit dat deel een opening aanwezig is van waaruit het appartement kan worden geventileerd.

Daarbij vindt de gemeente het acceptabel als een deel van de zijde luw is, als vanuit dat deel een opening aanwezig is van waaruit het appartement kan worden geventileerd.

In de volgende afbeelding worden de doorsneden van de gebouwen gegeven met de ligging van de appartementen in alle windstreken. Met pijltjes zijn de appartementen weergegeven die niet grenzen aan de "binnenplaats" waar vanuit geventileerd dient te worden. Ook zijn die appartementen aan alle windstreken vertegenwoordigd.



Conform het akoestische onderzoek wegverkeerslawaai van Kragten komt de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB uit de wet Geluidshinder uit. De maximale geluidswaarden vallen binnen de maximale ontheffingswaarde. De gemeente kan hiervoor dus ontheffing verlenen en is ook voornemens dat te doen. Er gelden wel voorwaarden aan. Dat bij de buitenruimten wordt voldaan aan een maximale ambitiewaarde van 53 dB en dat er per appartement vanuit de geluidsluwe zijde geventileerd kan worden op natuurlijke wijze.

Uit de tabellen met rekenresultaten valt op te maken dat voor hele grote delen van de gevel geldt dat de ambitiewaarde van 53 dB niet gehaald worden. Aangezien de torens alzijdig zijn ontworpen en op de laagste verdiepingen 6 appartementen bevatten, is het onmogelijk te voldoen aan de voorwaarden voor ontheffing.

Samenvattend.

Te verwachten is dat de geluidsbelastingen hoger zijn (in 2032) dan in het rapport weergegeven. Uit het rapport maken wij op dat naast sterk afwijkende verkeersaantallen op tegengestelde weghelften ook de ondergrond van de parkeerplaats niet juist is ingevoerd in het simulatiemodel. Ook is het gebied (zones van wegen) van onderzoek niet te controleren.

De motivatie voor het verlenen van de hogere waarden is op verkeerde waarden gebaseerd. Tevens is de motivatie minimaal en in strijd met het beleid van de gemeente. Daarnaast is het onuitvoerbaar omdat het plan tal van appartementen telt die anders dan het ontwerp vanwege het geluidbeleid geen balkon mogen hebben. Er dient afgeweken te worden van hetgeen gevraagd wordt. Ook grenzen een aantal woningen met minimaal een gevel aan de buitenlucht met een geluidluwe zijde.

Het onderzoek zelf voldoet hiermee niet aan de richtlijnen en geeft geen betrouwbare schatting van het geluidsbeeld. Het onderzoek dient dan ook overgedaan te worden. Er valt nu te concluderen dat de bouwplannen voor wat betreft de geluidscontouren niet voldoen aan de hiervoor gestelde regels. In afwachting van een nieuw onderzoek kan de bouw dan ook niet starten.

- 14. Verkeer en parkeren:** De feitelijke toetsing van de plannen met betrekking tot het parkeren zal plaatsvinden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt al wel gesproken over een waarborg op voldoende parkeerplaatsen. De exacte cijfers ontbreken, maar er zouden 258 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij is gebruik gemaakt van

aanwezigheidspercentages van het CROW. In de nota Parkeernormering 2021 is dubbelgebruik mogelijk mits: *“Een voorwaarde voor het toepassen van aanwezigheidspercentages is dat de parkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn en dat ook in de nabije toekomst (15 jaar) blijven.”*

De parkeerplaats is momenteel ook openbaar toegankelijk. Eerder waren er 24 parkeerplaatsen beschikbaar en nu zijn 96 parkeerplaatsen beschikbaar. Het aantal mensen dat ervan gebruik maakt is naar alle waarschijnlijkheid vele malen hoger dan het aantal waarmee in de berekening rekening wordt gehouden en niet alleen op zonnige dagen. Hierdoor is het onmogelijk om te voldoen aan de parkeerbehoefte. We verwachten dat de gemeente dit in de definitieve plannen beter onderbouwt.

Op bladzijde 9 van het rapport van Kragten zijn de verkeersintensiteiten op de dichtstbijzijnde straten weergegeven. Opmerkelijk is dat de Van Grobbendoncklaan in twee richtingen extreem verschillende verkeersintensiteiten. Heen 1.690 mve (motorvoertuigen per etmaal) en terug 2.1736 mve. Ook bij de Lagelandstraat is dat heen 7.769 mve en terug 1.6035 mve. Het betreft geen eenrichtingswegen. Wij zien hiervoor geen verklaring in het huidige verkeersbeeld. Wat zegt dit over de betrouwbaarheid van de verkeersparagraaf?

15. **Milieu.** In hoofdstuk 5 op pagina 63 wordt beweerd dat *“De groene afdekking van de parkeerstelling is klimaat adaptief te noemen, resulteert vanwege het groen in minder verharding en verkoeling in warme zomer maanden.”* Dat is slechts ten dele waar. Over het oppervlak van de parkeergarage kan momenteel hemelwater infiltreren in de bodem, met het aanbrengen van de half verdiepte parkeerkelder kan dat niet meer. De retentiefunctie van de ‘groene afdekking’ zal nooit zo groot zijn als de oorspronkelijke capaciteit.

Op pagina 64 wordt aangegeven hoe omgegaan dient te worden met het waardebehoud van grondstoffen. In 2030 dient 50% van de grondstoffen circulair te zijn in Nederland. *“Voor het Brabantbad is de ambitie om in gezamenlijkheid te kijken om de MPG zo laag mogelijk te maken en tijdens de engineeringsfase wordt de ambitie exact bepaald.”* Dit is een kwestie van het paard achter de wagen spannen. Als opdrachtgever bepaalt de gemeente de ambitie en als opdrachtnemer zal Heijmans die ambitie moeten waarmaken. Wij zien graag dat hiervoor een schriftelijke garantie wordt afgegeven.

Op pagina 41 is de kwalitatieve groenscore bepaald ten behoeve van de groennorm voor een klimaatadaptieve, biodiverse en groene omgeving conform verordening van 9 maart 2021. Daarbij wordt opgevoerd dat er binnen het plan grote bomen gepland worden met een kroonprojectie van cumulatief 1805 m². *“Indien de boom/bomen nog aangeplant moeten worden dient er een nadere toelichting over de kroonprojectie van de boom/bomen over 10 jaar te worden toegevoegd.”* Deze toelichting ontbreekt, maar ook zonder zal de kwantitatieve groennorm gehaald worden. Onduidelijk is hoe dat dan gerealiseerd wordt.

Om de kwalitatieve groenscore te halen wordt ingezet op nieuwe aanplant. Die moet terecht komen op het dak van de parkeergarage. Voor een goed resultaat is de ondergrond erg belangrijk. Er is nergens vastgelegd aan welke kwaliteitseisen die moet voldoen. Gezien de limitering van de hoogte van de constructie tot maximaal 7350 boven NAP uitkomen, lijkt die ondergrond in het geding te komen. Om de gewenste vegetatie te realiseren is er volgens Optigroen een parkdak nodig. De opbouw hiervan is minimaal 450 mm. De opgenomen doorzichten naar het water die behouden zouden blijven zullen door de verhoging van de parkeergarage voor bewoners van de Van Grobbendoncklaan sterk verminderd worden. Deze uitspraak is dus misleidend. Het zicht op het water lijkt dan niet te realiseren. Het plan lijkt daarmee niet te (kunnen) voldoen aan de gemeentelijke normen.

16. **Stikstofdepositie** (toelichting pagina 66). Om te bepalen welke toename in stikstofdepositie er mogelijk plaats gaat vinden is een AERIUS-berekening gemaakt. Er is daarbij gebruik gemaakt van een verouderde versie van de AERIUS calculator. Bij de berekening is gebruik

gemaakt van de vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopwerkzaamheden. De invloed van de productie van bouwmaterialen en winning van grondstoffen voor de realisatie van de bebouwing is ten onrechte niet meegenomen in de berekening. Bij een second-opinion berekening kwam de totale emissie ten gevolge van het wegverkeer in de gebruiksfase hoger uit. De depositie resultaten kwamen daarmee wel hoger uit dan 0,00 mol/ha/jr. Zie tabel 3.

Voor de second opinion berekening zijn zover opgegeven in bijlage 7 de gegevens gebruikt die ook gebruikt zijn in de berekening die bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Niet alle waarden, die zijn ingevoerd voor de berekening behorende bij het ontwerp bestemmingsplan, zijn gepubliceerd. De uitgangspunten gasloos bouwen en de verkeersbewegingen zijn exact overgenomen. Mogelijkerwijs is de invoer van 20% file bij het licht verkeer de oorzaak van het verschil. De aangenomen waarde hiervoor bij de oorspronkelijke berekening is onbekend. Een dergelijke invoer is gezien de verkeerssituatie wel redelijk. Het zou betekenen dat van elke vijf auto's ten minste 1 auto moet wachten met het opdraaien van de hoofdrijbaan. Er is gebruik gemaakt van <https://calculator.aerius.nl> op 1 oktober 2022.

In de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is het uitgangspunt 'gasloos' niet gedefinieerd en vastgelegd. Om redelijkerwijs aan te nemen dat er geen stikstofuitstoot is in de gebruiksfase van het gebouw, moet dat wel gebeuren.

Gebruiksfase verkeer	Berekening ontwerp bestemmingsplan	Berekening second opinion
NO _x	48,81 kg/j	86,7 kg/j
NH ₄	3,27 kg/j	5,8 kg/j
rekenresultaat	0,00 mol/ha/j	0,01 mol/ha/j

Tabel 3

Dit strookt ook met de bevindingen uit het rapport Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling door Sweco, die in opdracht van NEPROM, Vereniging van projectontwikkelaars op 16 oktober 2019 in onderzoek deed naar de effecten van woningbouw op de depositie van stikstof in Natura2000 gebieden. *“Een woningbouwproject van 100 woningen kan bij een gemiddelde situatie wat betreft verkeersbewegingen in de gebruiksfase binnen een afstand van 3 km leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. In een gemiddelde situatie zal de toename tijdens de gebruiksfase op een afstand van meer dan 750 meter minder dan 0,05 mol/ha/jr bedragen.”* De afstand tot meest nabijgelegen Natura2000 gebied is circa 1,3 km.

De gemeente besteedt geen aandacht aan de mogelijkheid die Remkes op 5 oktober 2022 na presentatie van zijn rapport noemt: *“Naar verwachting komt de Raad van State deze maand met een uitspraak over de bouwvrijstelling. De verwachting is dat die vrijstelling eraf gaat. Als dat gebeurt, dan zit Nederland helemaal op slot.”* Het is ons niet duidelijk wat de consequenties hiervan zouden zijn voor het bouwen op de locatie Brabantbad.

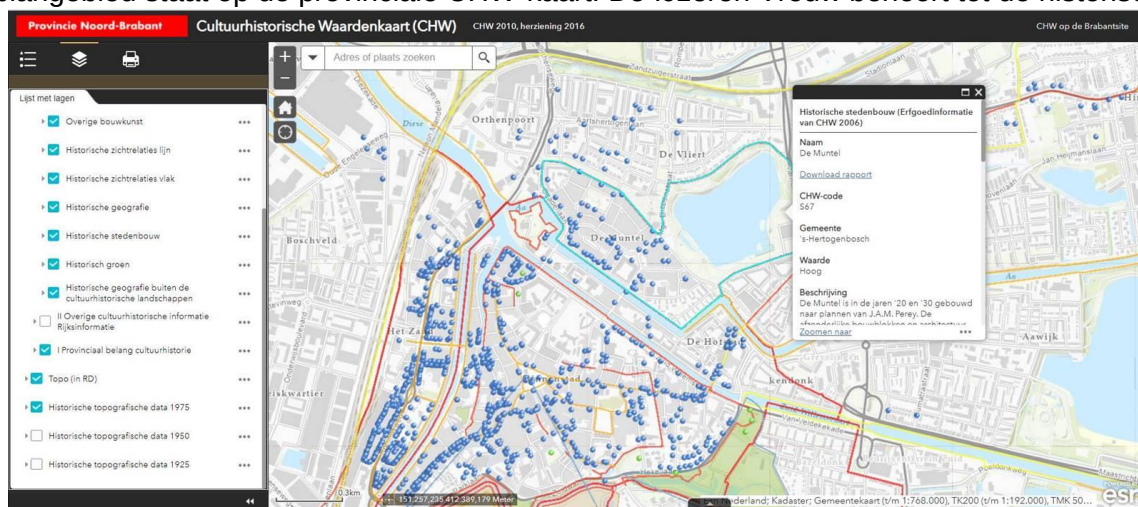
17. **Archeologie.** In de plankaart op www.ruimtelijke_plannen.nl viel op dat de gebiedsduiding (AW) = archeologische waarden van het plangebied verdwenen is. In de aansluitende plangebieden Graafsewijk -Aawijk 2017 is er nog wel sprake van archeologische waarde. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan op pagina 69 wordt aangegeven dat er *“diepe bodemverstoringen [zijn] opgetreden ... Om die reden wordt voor de realisatie van de nieuwbouwplannen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.”* Figuur 5.3 toont de overlap tussen voormalige en geplande bebouwing.

Mogelijkerwijs dat er door de bodemverstoring geen archeologische vondsten te verwachten zijn, maar dan zal de archeologische verwachtingskaart op die bodemverstoringen concreet aangepast moeten worden.

Als dan ook het blauwe vlak, die de locatie van de nieuwe woontorens en ondergrondse parkeervoorziening moeten aangeven, correct wordt ingetekend kan bepaald worden of en in welke vorm archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In een overleg tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de architect over de vorming van het plan is op 25 september 2017 gesproken over de archeologische waarde in het gebied. Op de slide werd een fragment van de plankaart (behorende bij het vigerende bestemmingsplan) getoond met de legenda en een cirkel om (AW) archeologische waarden. Bijgevoegde tekst: *“Huidige ambitie sluit niet aan op bestaande planologisch kader.”* Er zijn geen verdere consequenties benoemd, daarna is het ook nooit meer ter sprake gekomen.

18. **Cultuurhistorische waarde.** In punt 5.15 (p. 67) van het ontwerpbestemmingsplan wordt de cultuur historische waarde van het park ten onrechte niet in de toetsing meegenomen. De cultuur historische waarde van het park brengt met zich mee dat op deze plaats geen drie woontorens gebouwd mogen worden, omdat het gebied een recreatieve functie heeft. Het plangebied staat op de provinciale CHW-kaart. De IJzeren Vrouw behoort tot de historische



stedenbouwkundige structuur De Muntel. In de beschrijving van deze stedenbouwkundig structuur staat o.a.: “Aan de noordoostzijde van de wijk ligt De IJzeren Vrouw, een waterplas die is ontstaan als gevolg van de zandwinningen voor de grondwerkzaamheden van De Muntel. Deze plas en de oevers ervan kregen vanaf het begin een recreatieve functie, op de oevers werd een park en een zwembad met sportgelegenheid aangelegd.” Zie bijgaande kaart. De cultuurhistorische waarde van het plangebied wordt weliswaar door de gemeente gemarginaliseerd maar is wel degelijk aanwezig en verbiedt het bouwen van woontorens volgens het ingediende bestemmingsplan.

19. **Esso tankstation.** Herhaaldelijk is gevraagd om te onderzoeken of er iets met het Esso tankstation kan worden gedaan. De gemeente heeft hier geen enkele actie op ondernomen. Volgens de gemeente is in het bestemmingsplan een brandstofpunt opgenomen. Dat zou niet binnen een paar jaar te veranderen zijn. Zo zou het uitkopen veel tijd en geld kosten. De raming van de gemeente, naar schatting ook 5 miljoen (= 145 appartementen extra), is nauwelijks onderbouwd. Zie ook het integraal bij deze zienswijze in acht te nemen onderdeel van het Burgerinitiatief op dit punt. Positie en toekomst van het Esso station komen nergens voor in het gehele ontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl de huidige verantwoordelijke wethouder in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 om stemmen voor de PvdA te werven, expliciet in de Muntel/Vliert heeft toegezegd dat de positie en toekomst van het Esso station wel mee zou worden genomen. Dit is tot op heden niet gebeurd en de gemeente dient alsnog de uitwerking en de onderbouwing van de toegezegde kosten aan te leveren.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij grote bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan Brabantbad 2022. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met

inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en serieus overleg over een alternatief te starten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Mat van Essen
Voorzitter Stichting IJzeren Vrouw

René Voogt
secretaris Stichting IJzeren Vrouw

Ophoviuslaan 94, 5212 AR 's-Hertogenbosch,
Email: info@ijzerenvrouw.nl