



's-Hertogenbosch

Zayaz Projecten Bv
t.a.v. N. Vader
Postbus 488
5201 AL 'S-HERTOGENBOSCH

bosch@hb-a.nl
n.vader@zayaz.nl

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : WB00000587
Datum : 11 oktober 2011

Ref. : dhr. P.J.M de Haan
Tel. : 073-6155851
Fax : 073-6155246
E-mail : p.dehaan@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Brief bij omgevingsvergunning

Geachte heer Vader,

Aanleiding

Op 23 december 2010 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 74 woningen, het slopen van bouwwerk, het kappen van meerdere bomen en het aanleggen van een in- uitrit met de volgende activiteiten:

- het bouwen van 74 woningen (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo)
- het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (art. 2.1, lid 1, onder h, Wabo)
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (art. 2.2, lid 1, onder g, Wabo)
- het maken van een uitweg ex artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo.

Uw aanvraag gaat over de locatie Citadellaan/Willem van Nassaulaan en staat geregistreerd onder nummer WB00000587. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer vermelden.

Uitkomst bekendmaking

De ontwerpbeschikking is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad de Bossche Omroep. De ontwerpbeschikking is op 19 augustus 2011 gepubliceerd en heeft van 22 augustus 2011 tot en met 3 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingebracht. De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking niet gewijzigd.

Controleren beschikking

Aan de beschikking zijn voorschriften verbonden. Ik raad u aan om de beschikking met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Als u onjuistheden constateert in de beschikking, dan kunt u beroep instellen.

Tegen het besluit kan binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Een beroepsschrift wordt ingediend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Indien u een beroepsschrift hebt ingediend, kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA, 's-Hertogenbosch, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over de clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Ik maak u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de beschikking voordat deze onherroepelijk is.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. een sloopveiligheidsplan;
2. een bouwveiligheidsplan;
3. een bouwplaatsinrichtingstekening.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met dhr. P.J.M de Haan van de afdeling bouwen via telefoonnummer 073-6155851 of per e-mail via p.dehaan@s-hertogenbosch.nl.

Een afschrift van deze brief is gezonden aan uw gemachtigde. [E-mail].

Hoogachtend,
Het Hoofd van de afdeling Bouwen


Ing. N.J.M. Peter

Bijlage

- Beschikking

Zayaz Projecten Bv
t.a.v. N. Vader
Postbus 488
5201 AL 'S-HERTOGENBOSCH

bosch@hb-a.nl
n.vader@zayaz.nl

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : WB00000587
Datum : 11 oktober 2011

Ref. : dhr. P.J.M de Haan
Tel. : 073-6155851
Fax : 073-615 5246
E-mail : p.dehaan@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Beschikking: Verlenen

Geachte heer Vader,

Aanleiding

Op 23 december 2010 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van 74 woningen (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo)
- het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (art. 2.1, lid 1, onder h, Wabo)
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (art. 2.2, lid 1, onder g, Wabo)
- het maken van een uitweg ex artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo.

Uw aanvraag gaat over de locatie Citadellaan/Willem van Nassaulaan en staat geregistreerd onder nummer WB00000587. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer vermelden.

Bestemmingsplan

De gronden waarop uw aanvraag betrekking heeft, maken deel uit van het bestemmingsplan 'De Muntel - De Vliert', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 20 april 2009. Op deze gronden rust vooral de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'wgs'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen en bijzondere woonvoorzieningen overeenkomstig de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie, in casu 'wonen gestapeld', en daarbij behorende tuinen, erven, water en dergelijke. Het bouwblok op de hoek Citadellaan-Willem Mariastraat is bestemd als 'Gemengd', dat wil zeggen voor, onder meer, dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk), publiekverzendend ambacht, kantoren op de begane grond en wonen. Bovendien zijn de gronden, zowel binnen de bestemming 'Wonen' als binnen de bestemming 'Gemengd' bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht', in casu het rijksbeschermd stadsgezicht De Muntel.

Het bouwplan is strijdig met een aantal bouw- en gebruiksvoorschriften. In de eerste plaats voorziet het bouwplan in commerciële ruimten waar nu slechts wonen is toegestaan. In de tweede plaats wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden en is de diepte van de op de plankaart

aangeduide bouwvlakken niet toereikend. Ten slotte is de gekozen dakvorm in strijd met de planvoorschriften, nu is voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd overeenkomstig de dakvorm en nokrichting, zoals aangegeven in de bij de voorschriften behorende kappenkaart. Op de kappenkaart is het bestaande hoofdgebouw aan de Citadellaan en de Willem van Nassaulaan aangeduid als zadeldak, met op de hoeken met de Willem Mariastraat een schilddak. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven hoe het bouwplan met zijn afwijkende dakvorm niettemin past binnen het rijksbeschermd stadsgezicht De Muntel.

Parkeren

Er moeten 67 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Gelet op paragraaf 4.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot parkeren kan, voor de overige vereiste parkeervoorzieningen op eigen terrein, de gemeentelijke vrijstellingsregeling conform de Nota Parkeernormen 2003 worden toegepast en kan aldus vergunning worden verleend voor het afwijken van het vereiste in bestemmingsplan 'De Muntel-De Vliert' dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Besluit

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12, lid 1, a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), en het raadsbesluit d.d. 12 oktober 2010 (reg.nr. 10.862) met betrekking tot het 'aanwijzen van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist', heb ik, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij mandaatbesluit, overeenkomstig uw aanvraag om omgevingsvergunning d.d. 23 december 2010 met nummer WB00000587, besloten omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk ex artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo, onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlagen;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, onder toepassing van artikel 2.12, lid 1, a, onder 3, Wabo gelet op de bij dit besluit behorende en hiervan onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing 'Citadellaan-Willem van Nassaulaan' en de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.002129-1401;
3. het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht ex artikel 2.1, lid 1, onder h, Wabo, onder voorwaarden zoals vermeld op de bladen die bij deze beschikking zijn gevoegd.
4. het vellen van houtopstand ex artikel 2.2, lid 1, onder g, Wabo, onder voorwaarden zoals vermeld op de bladen, die bij deze beschikking zijn gevoegd;
5. het maken van een uitweg ex artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo, onder voorwaarden zoals vermeld op de bladen, die bij deze beschikking zijn gevoegd;
6. af wijken van het bepaalde in lid 11.2.6 van het bestemmingsplan "De Muntel – De Vliert" m.b.t. parkeren;

en voorts geen exploitatieplan vast te stellen, nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 b, c, of d Wro noodzakelijk is.

Voorschriften

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Ik raad u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: Ik maak u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Overige bijgevoegde documenten

In de bijlage bij deze brief treft u een overzicht van de documenten die behoren bij dit besluit en die als gewaarmerkte stuk zijn bijgevoegd:

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wijs u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Rechtsclausule

Binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, kan door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking beroep worden ingesteld (of door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij daartoe niet in staat is geweest). Dit geldt ook als een belanghebbende het niet eens is met eventuele wijzigingen in de definitieve beschikking ten opzichte van het ontwerp.

LET OP: Op deze procedure is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op het besluit van toepassing is. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Een beroepsschrift tegen een op grond van deze wet genomen besluit moet worden ingediend bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroep schort de werking van het besluit niet op. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Binnen deze termijn dienen alle beroepsgronden bekend te zijn. Het is niet toegestaan buiten de termijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren.

Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepsschrift kan voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA, 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Indien er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt de beschikking in werking na zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Meer informatie?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met:

Naam	: dhr. P.J.M de Haan
Telefoonnummer	: 073-6155851
E-mailadres	: p.dehaan@s-hertogenbosch.nl

Hoogachtend,
Het Hoofd van de afdeling Bouwen



Ing. N.J.M. Feiter

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op (datum definitieve beschikking) aan Zayaz Projecten Bv voor het project het bouwen van 74 woningen, het slopen van bouwwerk, het kappen van meerdere bomen en het aanleggen van een in-uitrit op de locatie Citadellaan/Willem van Nassaulaan.

- Overwegingen
- Voorschriften

MOTIVERING

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1, LID 1, ONDER A):

Welstand

In haar advies van 26 april 2011 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

Bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing 'Citadellaan-Willem van Nassaulaan' en de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.002129-1401, is de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT SLOPEN BSDG (ARTIKEL 2.1, LID 1, h):

De aanvraag is op 26 april 2011 behandeld in de vergadering van de welstandscommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van uw plan. Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT KAPPEN (ARTIKEL 2.2 LID 1g):

De bomen moeten gekapt worden omdat er nieuwbouw appartementen worden gebouwd. Uit nader onderzoek is gebleken dat de bomen niet van belang zijn voor het uiterlijk aanzien van de omgeving.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A):

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regelen.
2. Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en tekeningen.
3. Wijze van funderen inclusief het grondonderzoek dient in overleg met de afdeling Bouwen plaats te vinden.
4. Peilhoogte ten opzichte van NAP dient in nader overleg met de afdeling Bouwen bepaald te worden.
5. Alle constructies moeten worden uitgevoerd overeenkomstig nader door de afdeling Bouwen goed te keuren tekeningen en berekeningen, welke daartoe tijdig, doch uiterlijk twee weken voor de start uitvoering van het betreffende constructie-onderdeel, respectievelijk in drievoud en in tweevoud moeten worden ingediend met vermelding van ons dossiernummer en duidelijke projectgegevens; bedoelde gegevens maken indien goedgekeurd deel uit van deze omgevingsvergunning.
6. Het gebruik van bouwmachines, die lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf goedkeuring van het hoofd van de afdeling Bouwen.
7. Met de uitvoering van het bouwwerk niet mag worden begonnen, alvorens de daarop betrekking hebbende materiaalmonsters en kleuren zijn goedgekeurd door het hoofd van de afdeling Bouwen.
8. Met betrekking tot de in pandig gelegen gasgestookte installatie(s) dient te worden voldaan aan artikel 9.3 van NEN 6702 (TGB algemeen), waarbij op grond van het gelijkwaardigheidsbeginsel een onafhankelijke gasdetectie kan worden toegestaan.
9. De aandacht wordt gevestigd op het volgende:
De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling Bouwen ter inzage wordt gegeven.
Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT KAPPEN (ART. 2.2 LID 1G WABO):

Tijdstip van kappen

Om schade aan natuurwaarden te voorkomen controleren wij of er beschermde soorten gebruik maken van de te kappen boom. Het kappen dient zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te gebeuren. Voor de meeste vogels is dit de periode van 15 maart tot en met 15 juli. In het geval van watervogels is dit van 15 maart tot en met 15 augustus. Wilt u toch tijdens het broedseizoen kappen, controleer vooraf de bomen op de aanwezigheid van vogelnesten. Wanneer er geen vogelnesten worden aangetroffen, kunt u de kap uitvoeren. Als er wel nesten worden aangetroffen, dient de kap te worden uitgesteld.

Bijlage

Overzicht gewaarmerkte stukken

103650722_Aanvraagformulier omgevingsvergunning

20110518 ruimtelijke onderbouwing Citadellaan - Willem van Nassaulaan

bijlagen:

- akoestisch onderzoek
- bodemonderzoek
- quick scan flora en fauna
- onderzoek externe veiligheid

verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.002129-1401

20110517 raadsinformatiebrief Citadellaan-Willem van Nassaulaan

20110518 eindverslag inspraak en vooroverleg

- 103650392_Bestaande situatie DO-00B
- 103650393_Nieuwe situatie DO-00N
- 103650394_Plattegrond Begane grond Citadellaan
- 103650395_Plattegrond Begane grond W. van Nassaulaan
- 103650396_Plattegrond 1e verdieping Citadellaan
- 103650397_Plattegrond 2e verdieping W. van Nassaulaan
- 103650398_Plattegrond 2e verdieping Citadellaan
- 103650399_Plattegrond 2e verdieping W. van Nassaulaan
- 103650400_Plattegrond 3e verdieping Citadellaan
- 103650401_Plattegrond 3e verdieping W. van Nassaulaan
- 103650403_Plattegrond 4e verdieping Citadellaan
- 103650410_Plattegrond 4e verdieping W. van Nassaulaan
- 103650418_Plattegrond blok 2 begane grond
- 103650420_Blok 2 Doorsnede AA
- 103650422_Blok 2 Doorsnede BB
- 103650423_Blok 3 Doorsnede CC
- 103650426_Blok 3 Doorsnede DD
- 103650428_Blok 3 Doorsnede EE
- 103650430_Blok 3 Doorsnede FF en GG
- 103650432_Blok 4 Doorsnede HH
- 103650434_Gevelaanzichten DO-40
- 103650435_Gevelaanzichten DO-41
- 103650436_Plattegrond blok 1-1e verdieping
- 103650437_Plattegrond blok 1-2e verdieping
- 103650438_Plattegrond blok 1-3e verdieping
- 103650549_Plattegrond blok 1-dakoverzicht
- 103650550_Plattegronden blok 2A
- 103650551_Plattegronden blok 2B
- 103650552_Plattegronden blok 3 kelder
- 103650553_Plattegronden blok 3-begane grond
- 103650554_Plattegronden blok 3-1e verdieping
- 103650555_Plattegronden blok 3-2e verdieping
- 103650556_Plattegronden blok 3-3e verdieping
- 103650557_Plattegronden blok 4 4e verdieping en dakaanzicht
- 103650559_Plattegronden blok 4A woning 3
- 103650560_Plattegronden blok 4B woning 3A
- 103650561_Plattegronden blok 4A Loftwoning 1

- 103650562_Plattegronden blok 4B Loftwoningen 2 en 3
- 103650563_Plattegronden blok 5-begane grond
- 103650564_Plattegronden blok 5-2e verdieping
- 103650565_Plattegronden blok 5-2e verdieping
- 103650566_Plattegronden blok 5-3e verdieping
- 103650567_Plattegronden blok 5 dakaanzicht
- 103650724_EPC berekening plan Citadellaan
- 103650725_Ventilatie berekening
- 103650727_Blok 1 installaties Comm.ruimte
- 103650728_Blok 2a installaties
- 103650729_Blok 3 installaties kelder
- 103650730_Blok 4A installaties
- 103650731_Blok 5 installaties
- 103650732_Tekeingenlijst E-installaties
- 103650733_Blok 1 E-installaties
- 103650740_Tekeningenlijst Bouwaanvraag
- 103650741_Impressies
- 103650742_Principedetails
- 103650745_Foto's bestaande situatie
- 103650746_Begeleidend schrijven Goudstikker de Vries
- 103650747_Kleur en Materiaalschema
- 103650748_Bomen overzicht Citadellaan
- 103650751_Begeleidendschrijven Goudstikker de Vries.2
- 103650752_Tekeningenlijst Goudstikker de Vries
- 103650753_Begeleidendschrijven geluidwerende gevels
- 103650754_Documentenlijst blok 1 en 2 Goudstikker de Vries
- 103650777_Orientatie op funderingswijze nieuwbouw en kelder
- 110401641_Tekeningenlijst
- 110401643_Definitief ontwerp Impressies(foto's), DO-90
- 110401644_Definitief Plattegrond Blok 3- BG, DO-B3-21
- 110401645_Definitief Plattegrond Blok3 - 1e Verdieping, DO-B3-22
- 110401646_Definitief Plattegrond Blok 3 - 2e Verdieping, DO-B3-23
- 110401647_Definitief Plattegrond Blok3 - 3e Verdieping, DO-B3-24
- 110401648_Definitief Plattegrond blok 4e Verdieping en Dankaanzicht, DO-B3-25
- 110401649_Blok 3- Doorsnede FF en GG, BA-35
- 110840642_Bld. DO-19, Plattegrond 4e Verdieping, W. van Nassaulaan
- 110840644_Bld. DO-18, Plattegrond 4e Verdieping, Citadellaan
- 110840645_Bld. BE-BL2-30, Blok 2, Doorsnede BB
- 110840646_Bld. BE-B2-20, Blok 2A, 1e-,2e 3e Verdieping en Daanaanzicht
- 11171212_Welstandsadvies aan het college
- 111731167_DO-10 plattegrond begane grond Citadellaan
- 111731168_DO-11 plattegrond begane grond W. van Nassaulaan
- 111731169_DO-12 plattegrond 1e verdieping Citadellaan
- 111731170_DO-13 plattegrond 1e verdieping W. van Nassaulaan
- 111731171_DO-14 plattegrond 2e verdieping Citadellaan
- 111731172_DO-15 plattegrond 2e verdieping W. van Nassaulaan
- 111731173_DO-16 plattegrond 3e verdieping Citadellaan
- 111731174_DO-17 plattegrond 3e verdieping W van Nassaulaan
- 111731175_DO-18 plattegrond 4e verdieping Citadellaan
- 111731176_DO-19 plattegrond 4e verdieping W van Nassaulaan
- 111731177_BE-B1-20 plattegrond blok 1 begane grond
- 111731178_BE-B1-21 plattegrond blok 1 1e verdieping
- 111731179_BE-B1-22 plattegrond blok 1 2e verdieping

- 111731180_BE-B1-23 plattegrond blok 1 3e verdieping
- 111731181_BE-B2-20 plattegrond blok 2A
- 111731182_BE-B2-21 plattegrond blok 2B
- 111731183_BE-B3-20 plattegrond blok 3 kelder
- 111731184_BE-B3-21 plattegrond blok 3 begane grond
- 111731185_BE-B3-22 plattegrond blok 3 1e verdieping
- 111731186_BE-B3-23 plattegrond blok 3 2e verdieping
- 111731187_BE-B3-24 plattegrond blok 3 3e verdieping
- 111731188_BE-B3-25 plattegrond blok 4e verdieping en dakaanz.
- 111731189_BE-B4-20 plattegrond blok 4A woning 3
- 111731190_BE-B4-21 plattegrond blok 4B woning 3A
- 111731191_BE-B4-21 plattegrond blok 4A loftwoning 1
- 111731192_BE-B4-23 plattegrond blok 4B loftwoning 2en3
- 111731194_BE-B5-20 plattegrond blok 5 begane grond
- 111731195_BE-B5-21 plattegrond blok 5 1e verdieping
- 111731196_BE-B5-22 plattegrond blok 5 2e verdieping
- 111731199_BE-B5-23 plattegrond blok 5 3e verdieping



KENNISGEVING AANVANG WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk om, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving minimaal 48 uur voor de aanvang van het werk per post of e-mail op te sturen naar:

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het bouwen van 74 woningen, het slopen van bouwwerk, het kappen van meerdere bomen en het aanleggen van een in-uitrit op de bouwlocatie Citadellaan/Willem van Nassaulaan.

De werkzaamheden starten op

Datum :

Tijdstip :

De bouwtijd bedraagt in werkbare dagen

Aantal dagen :

Uitvoering werkzaamheden

Het werk wordt uitgevoerd

☐ In eigen beheer

☐ door aannemer

naam :

adres :

woonplaats :

telefoon :

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00000587

Bouwlocatie :Citadellaan/Willem van Nassaulaan

Datum verleend :11 oktober 2011

Vergunninghouder :Zayaz Projecten Bv

Contactpersoon :

Adres :Postbus 488

Postcode/woonplaats :5201 AL 'S-HERTOGENBOSCH

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving aanvang werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum:

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk om, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving direct na de voltooiing van het werk per post of e-mail op te sturen naar:

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van 74 woningen, het slopen van bouwwerk, het kappen van meerdere bomen en het aanleggen van een in- uitrit op de bouwlocatie Citadellaan/Willem van Nassaulaan.

- ☐ volledig voltooid zijn op datum:
☐ voltooid zijn op datum:
met uitzondering van:

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00000587
Bouwlocatie :Citadellaan/Willem van Nassaulaan
Datum verleend :11 oktober 2011

Vergunninghouder :Zayaz Projecten Bv
Contactpersoon :
Adres :Postbus 488
Postcode/woonplaats :5201 AL 'S-HERTOGENBOSCH

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving gereedmelding werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum:

Handtekening:

BEKENDMAKING als bedoeld in art. 3: 12 Algemene Wet Bestuursrecht.

Omgevingsvergunning (§ 3.3 Wabo).

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch maken bekend dat een besluit ter inzage ligt over een aanvraag om omgevingsvergunning (WB00000587) voor:

- het bouwen van 74 woningen van de Citadellaan en de Willem van Nassaulaan in 's-Hertogenbosch (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan De Muntel-De Vliert (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo);
- het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht, in casu het bestaande woningbouwcomplex aan de Citadellaan en de Willem van Nassaulaan (art. 2.1, lid 1, onder h, Wabo);
- het vellen of doen vellen van vier bomen in de achtertuinen van het bestaande woningbouwcomplex (art. 2.2, lid 1, onder g, Wabo);
- het maken van een uitweg aan de Willem Mariastraat (artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo).

Burgemeester en wethouders zijn voornemens onder toepassing van artikel 2,12, lid 1, a, onder 3, Wabo, gelet op de bij dit besluit behorende en hiervan onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing 'Citadellaan-Willem van Nassaulaan' en de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.002129-1401, af te wijken van bestemmingsplan De Muntel-De Vliert en een omgevingsvergunning te verlenen voor bovengenoemde activiteiten.

Ter inzage

Met ingang van 24 oktober 2011 liggen de aanvraag om omgevingsvergunning, het besluit, de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage op het Stadskantoor. U kunt de stukken ook via onze internetsite www.s-hertogenbosch.nl (onder Bouwen en Wonen / Ruimtelijke plannen / Bestemmingsplannen) en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen. Beschikt u niet over internet? In de hal van het Stadskantoor kunt u gebruikmaken van computers met internet.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk (Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch) of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Als u mondeling een zienswijze naar voren wilt brengen, kunt u een afspraak maken met de onderstaande medewerker van de afdeling Bouwen. Het bouwplan is geregistreerd onder nummer WB00000587.

De ontwerpbeschikking is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad de Bossche Omroep.

De ontwerpbeschikking is op 19 augustus 2011 gepubliceerd en heeft van 22 augustus 2011 tot en met 3 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingebracht.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking niet gewijzigd.

Tevens kunt u deze gegevens via internet raadplegen. Dit is mogelijk via de gemeentelijke website www.s-hertogenbosch.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het raadplegen van de site is ook mogelijk in het Stadskantoor.

Beroep

De beschikking treedt na zes weken na de dag van bekendmaking in werking. Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na bekendmaking daarvan beroep instellen. Ik wijs u erop dat ook derdebelanghebbenden tegen dit besluit beroep in kunnen stellen.

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Sector Bestuursrechtspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA, 's-Hertogenbosch. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepsschrift kan voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA, 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Meer informatie?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met:

Naam	:dhr. P.J.M de Haan
Telefoonnummer	:073-6155851
E-mailadres	:p.dehaan@s-hertogenbosch.nl

's-Hertogenbosch, d.d. 23 oktober 2011

Eindverslag vooroverleg en inspraak 'Citadellaan-Willem van Nassaulaan'

1. Inleiding

Van 22 november 2010 tot en met 3 januari 2011 lagen het conceptbouwplan, de ruimtelijke onderbouwing en de bijhorende stukken ter inzage in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening. Er zijn geen schriftelijke of mondelinge inspraakreacties ingediend. Het plan werd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ook verzonden aan vooroverleginstanties.

De vooroverlegreacties worden hierna weergegeven en *cursief* van gemeentelijk commentaar voorzien. Hierna is het verslag van de inspraakavond d.d. 6 december 2010 opgenomen. Als tijdens de inspraakavond is toegezegd dat op een opmerking of vraag zou worden teruggekomen, gebeurt dit in onderhavig verslag tussen haken [...]. Ook als na de inspraakavond inzichten zijn gewijzigd, wordt een antwoord tussen haken [...] aangevuld of gecorrigeerd.

2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht zijn de ruimtelijke onderbouwing en het conceptbouwplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. VROM-Inspectie, Regio Zuid;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving geeft aan dat het plan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen

2. Waterschap Aa en Maas

- a. Wat betreft de bergingsopgave komt het waterschap tot een kleinere waarde, namelijk 84 m³ die minimaal vereist is, in plaats van 90 m³. Volgens haar gegevens bedraagt de opgave voor een verhardingstoename van 1.164 m² namelijk 46 m³, gebaseerd op verwerking van een bui T=10+10%, en voor afkoppeling van 2.526 m² 38 m³, gebaseerd op verwerking van een waterkolom van 15 mm conform het hemelwaterbeleid van het waterschap. Wanneer bij het afkoppelen door de gemeente wordt uitgegaan van de hydrologisch-neutraal-ontwikkelentool (HNO-tool) bedraagt de bijbehorende opgave volgens onze gegevens 100 m³ in plaats van 60 m³. Ervan uitgaande dat de gemeente zowel de verhardingstoename als -afkoppeling hydrologisch neutraal wil laten plaatsvinden, zal de bergingsopgave in totaal 146 m³ bedragen. Dit is een gemeentelijke keuze.

In de ruimtelijke onderbouwing was sprake van een waterbergingsopgave van 30 m³ voor de verhardingstoename plus 60 m³ voor afkoppeling van het bestaande verharde oppervlak.

Gemeente 's-Hertogenbosch is akkoord met de berekening van het waterschap volgens welke 46 m³ is vereist vanwege de verhardingstoename en 38 m³ vanwege afkoppeling van het bestaande verharde oppervlak. In het bouwplan wordt een waterbergingsopgave van afgerond 90 m³ opgelost door een infiltratievoorziening onder de parkeerplaatsen.

- b. Parallel aan de Van der Weeghensingel bevindt zich een stads-EZV (ecologische verbindingszone). Het plan biedt mogelijk kansen om deze EVZ uit te breiden. *Het gebied waarop de afwijking van het bestemmingsplan betrekking heeft, is ingevolge van de aanvraag om omgevingsvergunning beperkt tot het woningcomplex zelf, met dien verstande dat ten behoeve van parkeren is voorzien in een inrichtingsplan voor de direct aangrenzende gronden aan de Willem van Nassaulaan. Onderhavig bouwplan en onderhavige procedure lenen zich niet voor uitbreiding van de stads-EVZ.*

- c. Voor het realiseren van een uitstroomvoorziening (overloop) vanuit de infiltratievoorziening in, en het lozen op een watergang in een volledig beschermd gebied, dient een watervergunning te worden aangevraagd. Mogelijke grondwateronttrekkingen ten behoeve van de ontwikkelingen kunnen ook vergunningplichtig zijn. Daartoe moet contact worden opgenomen met het Waterwetloket via e-mailadres [waterwetloket@aanmaas](mailto:waterwetloket@aanmaas.nl) of via telefoonnummer (073) 615 83 33.

Voor kennisgeving aangenomen

3. VROM-Inspectie, Regio Zuid / 4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente 's-Hertogenbosch heeft zowel de VROM-Inspectie als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed afzonderlijk om advies verzocht..

3. Inspraakavond

Bijeenkomst: Inspraakavond Citadellaan

Datum: maandag 6 december 2010

Opening: 19.30 uur

Sluiting: 21.35 uur

Locatie: wijkgebouw De Slinger te 's-Hertogenbosch

Aanwezig: Ton van Bussel (wethouder gemeente 's-Hertogenbosch), Jean-Bernard Hunink (stedenbouwkundige), Luc Erps (jurist), Frank van Berkel (wijkmanager) Geert Bosch (architect), Niels Vader (woningcorporatie Zayaz), buurtbewoners en belangstellenden.

Opening:

Wethouder Van Bussel opent de bijeenkomst en heet aanwezigen welkom. Hij stelt de vertegenwoordigers van de gemeente 's-Hertogenbosch voor: Frank van Berkel, wijkmanager en tevens voorzitter van de inspraakavond; Luc Erps, jurist; Jean-Bernard Hunink, stedenbouwkundige. Laatstgenoemde zal in een presentatie de plannen laten zien en vervolgens vragen beantwoorden. Verder zijn architectenbureau Hilberink & Bosch Architecten en woningcorporatie Zayaz vertegenwoordigd.

De heer Van Bussel meldt dat alle vragen en antwoorden worden genoteerd. Tijdens deze avond worden alle inspraakreacties in een verslag vastgelegd. Het is ook mogelijk om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen bij de gemeente.

Presentatie:

Jean-Bernard Hunink laat aan de hand van een presentatie de huidige en de gewenste situatie zien. Hij geeft aan dat zowel bouwtechnisch als woontechnisch de bestaande woningen niet meer van deze tijd zijn. Renovatie levert te weinig resultaat op en dus kiest woningcorporatie Zayaz voor sloop en nieuwbouw, passend binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van De Muntel.

Veranderingen ten opzichte van de huidige situatie zijn:

- van 72 naar 74 woningen (groot en klein, duur en goedkoop); [In tegenstelling tot de opgave in de presentatie is in de huidige situatie sprake van 71 woningen (en een kapsalon)];
- van 0 naar 67 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- van 3 naar 4 bouwlagen (van 9 naar 12 meter);
- van 7,5 naar 12 meter bouwdiepte;
- van kap naar plat, met hoekaccenten.

De huidige typologie van beneden- en bovenwoningen komt deels terug, naast appartementen, enkele lofts (bijzondere appartementen), grondgebonden woningen, commerciële ruimten en een atelier.

Wat betreft parkeren zouden conform de geldende parkeernorm voor 74 woningen 114 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan worden in de nieuwe situatie 67 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, de overige parkeerplaatsen komen in het openbare gebied. Zodra het bouwplan gereed is, wordt het direct omringend openbaar gebied heringericht.

De architect (Geert Bosch van Hilberink & Bosch Architecten) neemt de presentatie over en toont eerst de bebouwingsgeschiedenis van het gebied, met onder meer oude foto's. Deze laten zien dat de woningen aan de Citadellaan en de Willem van Nassaulaan in de loop der jaren steeds zijn aangepast. De belangrijkste aanpassing is de vergroting van de kap tot een extra woonlaag, bovenop de oorspronkelijke woningen van twee lagen (met kap). Eerder werd al aangegeven dat de woningen niet meer van deze tijd zijn en dat renovatie te weinig resultaat oplevert. Er is gezocht naar een nieuw en eigentijds woongebouw, gebaseerd op de bestaande kwaliteit in De Muntel. De architect heeft als randvoorwaarde van de gemeente meegekregen dat zoveel mogelijk, liefst 70 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden gecreëerd.

De architect toont de tekening van het bouwplan. Daaruit blijkt dat de tuintjes aan de voorzijde van de woningen aan de Citadellaan terugkomen. De woningen aan de Willem van Nassaulaan worden het grootst. Aan de Willem van Nassaulaan komen ook de lofts. Aan de achterkant komt op maaiveldniveau een parkeergarage, de aangrenzende woningen hebben daarbovenop hun terras. Op de hoeken komen drie commerciële ruimtes waarvan één als atelier kan worden gebruikt. De kapsalon kan in het nieuwe plan op dezelfde hoek terugkomen.

Voor wat betreft de procedure geeft de heer Erps aan dat het nieuwe plan op drie punten niet past binnen het geldende bestemmingsplan De Muntel-De Vliet uit 2007:

- de nieuwe woningen worden dieper;
- de nieuwe woningen worden hoger dan 9 meter;
- de dakvorm verandert.

Deze inspraakavond maakt deel uit van de procedure om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken. Na deze inspraakavond kan iedereen een schriftelijke inspraakreactie indienen bij het college van B&W of een mondelinge inspraakreactie naar voren brengen door een afspraak met Luc Erps te maken. Na afloop van de inspraaktermijn, op 3 januari 2011, worden alle reacties verwerkt. Het plan wordt vervolgens opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna wordt door het college van B&W over het plan besloten. Vervolgens kunnen belanghebbenden nog in beroep gaan tegen dit besluit.

Vragen en opmerkingen:

Aanwezigen stellen voor geen pauze te houden en direct over te gaan tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

- De heer Scholte, Antoon der Kinderenlaan, informeert in hoeverre de hoogte van het nieuwe plan al vastligt of dat daarover nog discussie mogelijk is. Hij stelt voor om dieper in plaats van hoger te bouwen en om de parkeerplaatsen ondergronds in plaats van op maaiveldniveau te situeren. *Jean-Bernard Hunink geeft aan dat het conceptplan akkoord is bevonden door het college van B&W en dat het dus niet zomaar een idee is dat hier wordt gepresenteerd. Er is gekeken naar het ondergronds realiseren van parkeren maar dat is financieel niet haalbaar en ruimtelijk een*

probleem gebleken. Geert Bosch vult aan dat een ondergrondse parkeergarage alleen bereikbaar zou zijn via een flinke hellingbaan. De ruimte daarvoor ontbreekt echter op deze locatie en zou ten koste gaan van parkeerplaatsen.

- De heer Scholte, Antoon der Kinderenlaan, informeert vervolgens waarom er twee commerciële ruimten bijkomen. Voorbeelden in de omgeving leren dat zulke ruimten nogal eens tot problemen voor omwonenden kunnen leiden.
Jean-Bernard Hunink geeft aan dat de commerciële ruimten niet voor winkels zijn bedoeld maar dat gedacht moet worden aan een financieel adviesbureau of iets dergelijks.
- De heer Scholte, Antoon der Kinderenlaan, merkt vervolgens op dat hij de steenkleur erg somber vindt.
Geert Bosch geeft aan dat bij de keuze van de steenkleur is aangesloten bij voorbeelden in De Muntel en dat juist voor deze steenkleur is gekozen, omdat het een mooi contrast geeft met de frisse witte kozijnen. Jean-Bernard Hunink vult aan dat de welstandcommissie het bouwplan al meermalen heeft besproken, omdat het bouwplan in een beschermd stadsgezicht ligt. De steenkleur is niet als bezwaarlijk naar voren gekomen.
- Mevrouw Sukkers, Willem van Nassaulaan, acht de locatie van de inrit van de parkeerplaatsen aan de smalle Willem Mariastraat een onlogische keuze. *Jean-Bernard Hunink geeft aan dat na het realiseren van de nieuwbouw de openbare ruimte wordt heringericht. De afstand van gevel tot gevel blijft echter gelijk. Wel kan worden overwogen, voor de ontsluiting van de nieuwe parkeervoorziening, een klein deel van de Willem Mariastraat voor twee rijrichtingen in te richten.*
- Mevrouw Sluiter, Citadellaan, informeert voor wie de parkeerplaatsen in de garage bestemd zijn. *Jean-Bernard Hunink geeft aan dat uitgangspunt is dat elke woning de beschikking heeft over één parkeerplaats. Omdat met het voorgenomen programma van 74 woningen nu niet alle woningen over een eigen parkeerplaats kunnen beschikken, is ervoor gekozen om de lofts geen parkeerplaats toe te bedelen. [Na de inspraakavond is ervoor gekozen om in de koopovereenkomsten een kettingsbeding op te nemen waarmee één (gebouwde) parkeerplaats aan een (koop)woning is gekoppeld. Er resten vervolgens elf parkeerplaatsen op eigen terrein die door huurders kunnen worden bijgehuurd.*
- Mevrouw Sluiter, Citadellaan, vervolgt dat zij zich aansluit bij de heer Scholte en dat ook zij de steenkleur niet mooi vindt. Ze vindt dat het gebouw gaat lijken op het gebouw van de roeivereniging.
- De heer Van den Berkmortel, Citadellaan, informeert voor welke doelgroep de gemeente en Zayaz bouwen.
Er is ingestoken op een brede doelgroep, door middel van grote range in de huur- en koopprijs (van circa €170.000 tot € 350.000).
- De heer Pardoel, vastgoedbelegger in De Muntel, merkt op dat er te weinig parkeerplaatsen zijn en wil weten waar bewoners straks hun auto's kunnen parkeren. De parkeerplaatsen in de omgeving zijn altijd bezet. Hij vult aan dat als iemand € 350.000 voor een appartement betaalt, dat zo iemand twee auto's bezit. Daarbij is hij van mening dat de parkeernormen uit 2003 die door de gemeente worden gehanteerd, achterhaald zijn.
Jean-Bernard Hunink geeft aan dat voor elke wijk in 's-Hertogenbosch en dus ook voor De Muntel een parkeernorm is vastgesteld. Voor kleinere woningen is de parkeernorm er 1 parkeerplaats per woning, voor grotere woningen is de norm 1,5 tot 1,7 parkeerplaats per woning. Voor wat betreft de parkeernormen merkt hij op dat deze niet zomaar vrijblijvend bij te stellen zijn en men bij de uitvoering dus rekening moet houden met de parkeernormen die zijn vastgelegd. Omdat er in de bestaande situatie in het geheel geen parkeerplaatsen op eigen terrein zijn, voorziet de gemeente

dat het voorgenomen aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie voldoende is. Daarbij merkt Jean-Bernard Hunink op dat iedereen vrij is om te parkeren waar hij of zij wil, ook als hij of zij de beschikking heeft over een eigen parkeerplaats of garage.

- Een bewoonster van de Citadellaan vraagt wanneer de sloop begint.
Jean-Bernard Hunink antwoordt dat het verplicht is om een vergunning voor het bouwen te hebben alvorens er gesloopt mag worden. Dit, om te voorkomen dat er gaten ontstaan in het beschermde stadsgezicht. De bouwvergunning wordt vroeg in het najaar van 2011 verwacht. Daarna zal een sloopvergunning worden afgegeven.
- De heer Van Rosmalen, Willem Mariastraat, geeft aan dat hij niet blij is met 132 extra autobewegingen door zijn straat. Dit gaat in deze smalle straat zeker tot problemen leiden. Hij betreurt het dat er geen rekening is gehouden met de bewoners van deze straat.
Jean-Bernard Hunink antwoordt dat het hier om een stedelijke omgeving gaat. Hij kan echter niet zeggen hoeveel extra autobewegingen het bouwplan met zich mee zal brengen en hij zegt toe dat hij dit door collega's zal laten uitrekenen. [Het genoemde aantal extra motorvoertuigbewegingen is gebaseerd op de komst van winkels. Detailhandel is echter niet toegestaan, zodat in het ontwerpbesluit wordt uitgegaan van commerciële ruimte in de vorm van kantoren met een baliefunctie. Een kapsalon genereert een vergelijkbaar aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. De bestaande woningen en de bestaande kapsalon genereren op een gemiddelde werkdag 225 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De vervangende nieuwbouw leidt naar verwachting tot circa 284 motorvoertuigbewegingen per etmaal, een toename van circa 59 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename kan vrijwel geheel worden toegeschreven aan de commerciële ruimte maar is relatief beperkt en heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling.
- De heer Van den Berg merkt op dat hij in de maquette veel minder voordeuren ziet dan in de huidige situatie, terwijl toch opnieuw beneden- en bovenwoningen worden gebouwd. Hij vraagt hoe dit kan. *Geert Bosch antwoordt dat de bovenwoningen aan de achterzijde kunnen worden bereikt, mede omdat bovenwoningen niet meer zonder liftoegang mogen worden gebouwd.*
- De heer Jansen, Citadellaan, vraagt of er richtlijnen komen voor de voortuintjes aan de Citadellaan. Er is nu geen eenheid.
Geert Bosch geeft aan dat er aandacht is voor het beeld dat de voortuintjes straks vormen en dat gemetselde muurtjes zullen worden gebouwd.
- De heer Schouwenaars vraagt waarom de appartementen aan de Willem van Nassaulaan een terras aan de voorkant hebben en niet aan de achterzijde, dat wil zeggen aan de zonkant.
Geert Bosch merkt op dat gekozen is voor terrassen aan de voorzijde, omdat de toevoeging van een vierde bouwlaag zo een beperkt visueel effect heeft.
- Een bewoner informeert waarom hetzelfde aantal woningen wordt teruggebouwd, terwijl de woningverkoop sterk is afgenomen.
Jean-Bernard geeft aan dat jaarlijks behoefte is aan circa 750 nieuwbouwwoningen en dat vanwege ruimtebesparing zoveel mogelijk woningen moet worden teruggebouwd op de locatie waar woningen worden gesloopt.
- De heer Jansen, Citadellaan (Kapsalon Sjef Jansen), informeert of de nieuwbouw er zeker komt als de bouwvergunning en de sloopvergunning zijn verleend.
Jean-Bernard Hunink benadrukt dat geen sloopvergunning wordt afgegeven voordat een bouwvergunning is verleend. Dit, om te voorkomen dat situaties ontstaan zoals op het HAS-terrein. Daarbij komt dat de kop van De Muntel onderdeel is van een beschermd stadsgezicht en dat de Monumentenwet erop gericht is dat in dat stadsgezicht geen gaten ontstaan. Het HAS-

terrein ligt buiten het beschermd stadsgezicht De Muntel. Niels Vader vult aan dat bovendien pas wordt gebouwd als 70% van de woningen is verkocht. [Na de inspraakavond heeft woningcorporatie Zayaz een omgevingsvergunning aangevraagd waarin de vergunning voor het slopen is gekoppeld aan die voor het bouwen.]

- Een bewoner vraagt wat er gebeurt met de woningen die leegstaan en met het risico dat deze woningen worden gekraakt of vernield.
Niels Vader merkt op dat een aantal woningen als wisselwoning wordt gebruikt in het kader van andere herstructureringsplannen in de omgeving. Bovendien worden goede afspraken gemaakt met anti-kraakbureaus.
- Mevrouw De Jong vraagt hoe lang de bouw gaat duren.
Niels Vader antwoordt dat de bouw naar verwachting circa 1,5 tot 2 jaar zal duren.
- De heer Scholte, Antoon der Kinderenlaan, vraagt of in dit plan ook de verkeersontsluiting richting het kruispunt wordt meegenomen. *Jean-Bernard Hunink geeft aan dat de bestaande ontsluiting een reeds bekend probleem is bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Het asfalt op de Willem van Nassaulaan en de hemelwaterafvoer worden, conform een inrichtingsplan, aangepakt als de nieuwbouw gereed is. Mogelijk loopt de herinrichting van het deel van de Willem van Nassaulaan voorbij de Willem Mariastraat hierop vooruit.*
- Aanwezigen vullen aan dat ook de ontsluiting naar de Orthenseweg aandacht vraagt. Jean-Bernard Hunink zegt toe na te vragen of de herschikking van de kruising op de planning staat. Een reactie wordt in dit verslag opgenomen. [Een herinrichting van het kruispunt Orthenseweg-Citadellaan is vooralsnog niet aan de orde. Wel bestaat het voornemen om tegelijk met de herinrichting van de Willem van Nassaulaan het fietspad in noordelijke richting langs de Citadellaan door te trekken naar de parallelweg van de Orthenseweg.]

Er zijn geen vragen of opmerkingen meer. Ton van Bussel sluit de bijeenkomst om 21.10 uur onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng.