

I

Uw brief van : 27 april 2011  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : WB00001342  
Datum : 6 juli 2011

Ref. : mw. N. Wijtvliet  
Tel. : 073-6159398  
Fax : 073-615 5246  
E-mail : n.wijtvliet@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Omgevingsvergunning

Geachte directie van Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier BV,

### **Aanleiding**

Op 27 april 2011 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het uitvoeren van een project bestaande uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Uw aanvraag gaat over het plaatsen van een windluifel nabij Hofvijver 1 t/m 187 (oneven) in 's-Hertogenbosch, ook bekend als Paleiskwartier deelplan Jheronimus. De locatie is kadastraal bekend als gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nr. 2901. Uw aanvraag staat geregistreerd onder nummer WB00001342. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer vermelden.

### **Procedure**

De ontwerpbeschikking met bijbehorende documenten heeft met ingang van 16 mei 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden hun zienswijzen in kunnen dienen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbeschikking voor de bouwvergunning.

De zienswijzen en de reactie hierop zijn als bijlage toegevoegd en maken onderdeel uit van deze beschikking.

De afweging van de zienswijzen heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van de besluitvorming. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen ter verduidelijking en ondersteuning een aantal aanvullende voorwaarden aan het projectbesluit en de bouwvergunning verbonden.

Na afweging van de belangen komen wij tot de conclusie dat het belang van de aanvrager prevaleert boven het belang van diegenen die zienswijzen hebben ingediend. De zienswijzen worden derhalve als ongegrond aangemerkt.

### **Besluit**

Gelet op de artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op bijgevoegde overwegingen hebben wij besloten een omgevingsvergunning overeenkomstig bijgevoegde gewaarmerkte documenten te verlenen voor de activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a Wabo) onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlagen;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo ) met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3. Hierbij gelden de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlagen;

### **Inhoud omgevingsvergunning**

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden 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.

### **Overige bijgevoegde documenten**

De documenten vernoemd in het bijlagenoverzicht maken deel uit van dit besluit. Alle documenten zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd en worden meegezonden met het besluit.

### **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

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

1. constructie gegevens
2. materiaalmonsters
3. bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag 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.

### **Beroep**

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. Wij wijzen 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 schort de werking van het besluit niet op.

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.

#### **Aanvang werkzaamheden**

Uiterlijk 48 uur voor aanvang van de werkzaamheden dient u de "kennisgeving aanvang werk", respectievelijk meteen na voltooiing van de werkzaamheden de "gereedmelding werk" in te dienen bij de afdeling Bouwen, of via e-mail: [omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl](mailto:omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl).

#### **Vragen?**

Mocht u vragen hebben neem dan contact op met:

|                |                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam           | : mw. N. Wijtvliet                                                                   |
| Telefoonnummer | : 073-6159398                                                                        |
| E-mailadres    | : <a href="mailto:n.wijtvliet@s-hertogenbosch.nl">n.wijtvliet@s-hertogenbosch.nl</a> |

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

## Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 6 juli 2011 aan Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier BV voor het project het plaatsen van een windluifel op de locatie Paleiskwartier deelplan Jheronimus.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Reactie op de zienswijzen ingekomen op 24 juni 2011 tegen het projectbesluit en bouwvergunning bouwplan Jheronimus d.d. 29 juni 2011
- Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woongebouw Hofvijver (Jheronimustoren Paleiskwartier) met bijbehorende luifelconstructie, inclusief onderbouwing woningbouw project Jheronimus in Paleiskwartier
- Verbeelding met plannummer NL.IMRO.0796.0002144-2401
- Ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid 12 februari 2008
- Raadsvoorstel 08.0602 Vaststelling Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid
- Eindverslag inspraak ontwerp "Ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid"
- Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau, vervolgmetingen (Peutz) HW 2534-9 d.d. 18 -02-2008 herzien 4-03-2010
- Aanvullend rapport Windklimaat (Peutz) 15199-1-BR d.d. 02-02-2011
- Windtunnelonderzoek invloed op windklimaat Armada C5, W15199-1-RA d.d. 03-05-2011
- 111171271\_aanvraagformulier.pdf
- 111171267\_bestektekening.pdf
- 111240032\_Jheronimus luifel-bouwaanvraag V-100 def-01.pdf
- 111240033\_Jheronimus luifel-bouwaanvraag V-101 def-01.pdf
- 111240034\_principe details luifel V-501\_def.pdf
- 111171269\_details 1.pdf
- 111300217\_Jheronimus luifel-bouwaanvraag V-503 def.pdf
- 111300218\_Jheronimus luifel-bouwaanvraag V-502 def.pdf

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (ARTIKEL 2.1 LID 1A):**

#### **Welstand**

In haar advies van 4 mei 2011 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de welstandscommissie onverkort over.

#### **Bouwbesluit/Bouwverordening**

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

### **OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (ARTIKEL 2.1.LID 1C):**

#### **Bestemmingsplan**

Het betrokken perceel ligt in het geldende bestemmingsplan PARTIËLE HERZIENING PLAN IN ONDERDELEN WEST en heeft de bestemming BEDRIJVEN c.q. OPENBARE WEG.

Het bouwplan is hiermee in strijd omdat er niet wordt gebouwd ten behoeve van de geldende bestemmingen.

#### **Afwijken van het bestemmingsplan**

Artikel 2.10 lid 1.c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt onder meer dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het project in strijd is met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarentegen de mogelijkheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

#### **Ruimtelijke onderbouwing**

In de van deze beschikking deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing is de noodzaak van de betreffende luifel uiteengezet.

Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woongebouw Hofvijver (Jheronimustoren Paleiskwartier) met bijbehorende luifelconstructie". Uw aanvraag voldoet hieraan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning en is als zodanig bijgevoegd.

**Procedure**

Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden hun zienswijzen in kunnen dienen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbeschikking voor de bouwvergunning.

De zienswijzen en de reactie hierop zijn als bijlage toegevoegd en maken onderdeel uit van deze beschikkingen.

De afweging van de zienswijzen heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van de besluitvorming. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen ter verduidelijking en ondersteuning een aantal aanvullende voorwaarden aan het projectbesluit en de bouwvergunning verbonden.

Na afweging van de belangen komen wij tot de conclusie dat het belang van de aanvrager prevaleert boven het belang van diegenen die zienswijzen hebben ingediend. De zienswijzen worden derhalve als ongegrond aangemerkt.

## **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

### **VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (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 te worden goedgekeurd door de afdeling Bouwen.
4. Met het bouwen van de luifel mag niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag het straatpeil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
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. 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.
7. Met nadruk wordt gewezen op de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk ingevolge hoofdstuk 4 van de Bouwverordening.
8. Met de uitvoering van het bouwwerk niet mag worden begonnen, alvorens een bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting is goedgekeurd door het hoofd van de afdeling Bouwen.
9. Aan de volgende voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid moet tijdens de uitvoering worden voldaan:  
De windluifel moet aan de brandvoorplantingsklasse voldoen volgens NEN 6065 conform artikel 2.93 van het Bouwbesluit 2003. Voor de kolommen is dit klasse 1 en voor de dakplaten klasse 4.

10. 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 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (ARTIKEL 2.1.LID 1C):**

11. Het bouwen en het gebruik moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bij of krachtens deze regelingen gestelde nadere regelen.
12. Het bouwen en het gebruik moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en bescheiden.
13. De luifel mag niet worden gebouwd zonder de Jheronimustoren conform de beschikkingen met kenmerk SOB1002490.
14. 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 die genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.



## **Reactie op zienswijzen bouwplan Jheronimus. 29 juni 2011.**

### **Inleiding**

Het Paleiskwartier is van eminent belang voor de stad. Een nieuw, dynamisch, hoogstedelijk centrumgebied rondom het centrale station. Een bron voor allerlei nieuwe impulsen in de stad. In stedenbouwkundig opzicht levert het 'landmarks' op die nationaal en internationaal tot de verbeelding spreken zoals de Armada. Maar nog los van deze 'landmarks' ontwikkelt het Paleiskwartier zich tot een complementair nieuw centrum aan de historische binnenstad en tot een nieuw verbindend stadsdeel tussen binnenstad en West. Het Westerpark is een belangrijk onderdeel in die schakel tussen centrum en West.

In economisch opzicht is sprake van diverse functies en bedrijven van een regionaal en zelfs bovenregionaal belang zoals de onderwijsinstellingen, het JBZ-ziekenhuis, het Paleis van Justitie, Brabant Water, ZLTO etc. Het Paleiskwartier is daarmee een van de belangrijkste werkgelegenheidscentra van de stad geworden. De aard van deze (boven)regionale functies zorgt ook voor de nodige economische spin-off in de stad. De 2000 woningen die in het gebied gerealiseerd worden dragen in forse mate bij aan de stedelijke woningbouwopgave van de stad. Belangrijker nog, ze dragen bij aan een duidelijke vraag vanuit de woonconsument: hoogstedelijk wonen dicht bij voorzieningen en OV. Het Paleiskwartier zorgt voor een druktebeeld dat allure biedt en de stad ook echt stad maakt zonder de menselijke maat uit het oog te verliezen. Deze dynamiek werkt als een magneet op diverse andere functies. Zo zijn de onderwijsinstellingen een bron voor economische innovatie elders in de stad en tevens 'markt' voor diverse voorzieningen in het gebied.

Het Paleiskwartier is een gebied dat zich kenmerkt door een hoge dichtheid, functiemenging en een hoge beeldkwaliteit. Tevens is gewerkt met een integrale benadering van kwaliteit. Naast deze kwaliteitsaspecten is met name de aanpak, de samenwerking van de gemeente met verschillende marktpartijen een duidelijke succesfactor gebleken in dit project. Belangrijk is dat de flexibiliteit door de jaren heen in de projectuitvoering gewaarborgd is gebleven, waarbij steeds alert gereageerd is op de markt. Deze succesfactoren werken ook als een inspirerend voorbeeld op navolgers van dit initiatief.

De zuidzijde van het Paleiskwartier is nog volop in ontwikkeling. Rondom de daar geplande Hofvijver is een hoogwaardig verblijfsgebied voorzien met functies als hotel- en congresaccommodatie, bioscoop e.d. Voorts zal de zuidzijde van het Paleiskwartier ontsloten worden via een nieuwe langzaamverkeersverbinding over het spoor, De Ponte Palazzo. Paleiskwartier en binnenstad zijn daarmee ook aan de zuidzijde met elkaar verbonden. De ontwikkeling van de zuidzijde heeft enkele tegenslagen gekend door internationale schokken in de economische conjunctuur. De realisering van de Jheronimustoren in de zuidzijde van het Paleiskwartier is juist een lichtpunt en kan als een katalysator werken voor aanverwante geplande ontwikkelingen zoals genoemd.

### **Reactie algemeen**

Als stad was de gemeente al langer bezig met de positie van hoogbouw in de stad.

Met de aanwijzing van de knoop en het landmark in het zuidelijk deel van de spoorzone is het Paleiskwartier in beeld gekomen als zoekgebied voor bijzondere hoogbouw boven de 60 meter (knoop) en boven de 80 meter (landmark).

Na de nota Hoogbouw in 2005, waarin een eerste proeve van hoogbouw aan de Hofvijver naar voren werd gebracht, is in juni 2007 op basis van het advies van prof. drs. Asselbergs "Visie Hoogbouw in Willemspoort" een hoogbouwvisie voor de zuidelijke spoorzone aan de gemeenteraad voorgelegd.

Met het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2007 is de "Visie Hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier" formeel vastgelegd.

De thans beoogde invulling voor hoogbouw aan de Hofvijver vloeit rechtstreeks voort uit het "Ruimtelijke Plan Paleiskwartier Zuid (Scharnierpunt tussen Binnenstad en West)" uit 2008. In dit plan is overeenkomstig de aanbevelingen van professor Asselbergs en de besluitvorming van 2007 het extra hoge landmark in de zuidwesthoek van Paleiskwartier geprojecteerd, en is een specifieke compositie gemaakt van de verschillende (bestaande en nog te realiseren) hoogbouwelementen in de zuidelijke spoorzone.

Het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid zoals na inspraak vastgesteld in 2008 vervangt de eerdere beleidsvoornemens van de gemeente voor het desbetreffende gebied zoals vervat in het voorontwerp-bestemmingsplan van 1998. In het Ruimtelijk plan wordt o.m. een overzicht gegeven van de eerdere beleidsvoornemens, alsook wordt uitvoerig gemotiveerd waarom deze eerdere beleidsvoornemens worden bijgesteld.

Het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid bestrijkt ook een groter gebied dan laatst genoemd voorontwerp-bestemmingsplan onder meer om de onderscheidene stedelijke ontwikkelingen in dit grotere gebied onderling af te stemmen. Het Ruimtelijk plan is heel duidelijk met betrekking tot de wenselijkheid van de Jheronimustoren. Het betreft de Nota Hoogbouw daarbij en geeft heldere beleidsuitgangspunten voor de situering, hoogte en functionele invulling. Het ontwerp voor het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid is in maart 2008 in de inspraak gebracht. Het ruimtelijk plan is vervolgens - op basis van het als bijlage aan het raadsvoorstel verbonden eindverslag inspraak - op 9 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het Ruimtelijk plan is dan ook het enige beleidsstuk van de gemeente dat resteert met betrekking tot het gebied Paleiskwartier Zuid, zoals dit in het plan is begrensd.

De realisatie van de Jheronimustoren met het omringende openbaar gebied is van groot belang voor de ontwikkeling van het gebied Paleiskwartier Zuid en daarmee voor de gehele stad. De toren zal tezamen met het omringende gebied incl. de Hofvijver het centrum en daarmee de basis van het omringende gebied gaan vormen. De realisatie van deze toren met het omringende gebied zal ook een belangrijke trekkende rol gaan vervullen voor die ontwikkeling.

In het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid is de situering van de Jheronimustoren zodanig duidelijk aan de hand van situatietekeningen aangegeven dat over de exacte plaats van de toren geen onduidelijkheid kan bestaan.

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit voor de Jheronimustoren is gebaseerd op het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid. Teruggrijpen op eerdere voornemens, opties, suggesties e.d. is dan ook niet aan de orde. In dat verband zij nog verwezen naar art. 4.84 van de Algemene Wet bestuursrecht:

*“Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.”*

Het onderhavige projectbesluit (en bijbehorende omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de windluifel) voldoet geheel aan voornoemd Ruimtelijk plan en de daarin vervatte ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het onderhavige gebied. De gevolgen voor de indieners van de zienswijzen (geringe beperking van uitzicht) kunnen niet worden aangemerkt als gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het Ruimtelijk plan dienen doelen, in casu de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Paleiskwartier Zuid. Dat belang van de appellanten moet afgezet worden tegen het belang van de ontwikkeling van de Jheronimustoren zoals hiervoor aangegeven.

Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op de ingediende zienswijzen.

**Zienswijzen ingediend op 24 juni 2011 door C.J.B.P. van Rooij, Bordeslaan 433 te 's-Hertogenbosch mede namens de bewoners van Bordeslaan 421 t/m 467 oneven**

1. Windhinder. Onderbouwing van het aspect windhinder is onjuist. De door de onderzoeksinstantie voorgestelde normen zijn niet goed gebruikt (beoordeling naar slenteren op de balkons). Onjuiste modellering van de toren en omgeving (fictieve bebouwing toegevoegd) in het windtunnelonderzoek
2. De gemeente geeft via deelneming (BV Paleiskwartier) indirect subsidie aan commercieel project door voorzieningen (luifelconstructie), die nodig zijn om het plan aanvaardbaar te maken, betalen
3. Het plan voldoet niet aan de door de gemeente aangehaalde parkeernorm
4. Menselijke maat. De ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende gericht op het tot standkomen van de Jheronimustoren. Het project is niet aan alle 10 uitgangspunten van de structuurvisie getoetst.
5. De gemeente geeft een onjuiste voorstelling van zaken door aan te geven dat de Jheronimus minder overlast geeft en ook smaller is dan eerdere ontwerpen. Verder wordt de verplaatsing van de toren met 20 meter in westelijke richting, die afwijkt van alle eerdere ontwerpen, verzwegen. Door deze verplaatsing komt de toren uit de lijn van alle armada's en frontaal voor de voorste Armada te staan.
6. In de raad wordt een onjuiste voorstelling gegeven met betrekking tot het geven van gelegenheid tot inspraak en de mogelijkheden tot bezwaar en beroep. Daarmee is onzorgvuldig gehandeld
7. In het gebouw is grootschalige horeca gepland. Dit is in strijd met de Nota detailhandel 2006-2010 en het Ruimtelijke Plan Paleiskwartier-Zuid
8. De ruimtelijke onderbouwing is door het ontbreken van rapportage met betrekking tot de effecten van hoogbouw te incompleet voor inspraak.
9. Er wordt gevreesd voor hinder door spiegeland glas niet alleen richting de armada's maar ook richting de andere zijdes (inclusief Gement)
10. De verleende staatssteun. Nu de toren een commercieel woningbouwproject is en er geen aanleiding is om de subsidie te verstrekken die noodzakelijk is voor de toegang tot de financiering, valt de subsidie niet onder het Nationaal kader en zal dus individueel aan de Commissie gemeld moeten worden.
11. Er is nog steeds onduidelijkheid over de financieel-economische haalbaarheid van dit project. Het projectbesluit is onvoldoende getoetst op dit punt.

12. Er is geen bewijs dat de subsidie juist wordt toegekend (aan de woonconsument) waardoor de schijn wordt opgewekt dat deze terugvloeit naar het commerciële bedrijf
13. De gemeente loopt wel risico op planschade welke de gemeente (en burgers) voor onvoorziene uitgaven stelt
14. Het plan zal leiden tot leegstand zowel in de hoogbouw als de omliggende bebouwing. Het bouwen ten behoeve van leegstand is in strijd met een “goede ruimtelijke ordening”. Derhalve kan de vergunning niet worden verleend. Daarnaast is de invulling van het woningaanbod in strijd met de uitgangspunten van Ruimtelijke plan Paleiskwartier Zuid
15. De ingebrachte onderbouwing met betrekking tot de woningbouwbehoefte ten aanzien van de toren is niet meer actueel en onjuist.
16. De voorgeschreven wijzigingen met betrekking tot brandveiligheid zijn verkeerd en niet integraal doorgevoerd in de bouwaanvraag en niet meer getoetst door de verantwoordelijke instanties.
17. De toetsing aan externe veiligheid op het aspect “opstelplaatsen en bereikbaarheid voor hulpdiensten” heeft onvoldoende plaatsgevonden doordat het rapport van Peutz hieromtrent hier niet bij is betrokken
18. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de vereisten uit het Ruimtelijk plan met betrekking tot de fietsenstalling. Er is dus sprake van strijdigheid met het ruimtelijk plan
19. Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de verslechtering van de woonsituatie van de bewoners van armada .
20. Alternatieve plaatsing aanvaardbaar voor bewoners.

#### **Ad. 1**

Windklimaat balkon.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende reactie van Peutz gevraagd. Deze reactie is d.d. 28 juni 2011 per mail ontvangen. Een aanvulling daarop is d.d. 29 juni 2011 binnengekomen. Daarin wordt door Peutz het navolgende gesteld.

*“Normstelling en meetresultaten:*

*De NEN 8100 kent beoordelingscriteria voor drie activiteitenklassen te weten loopgebied, slentergebied en langdurig zitten. In het windtunnelonderzoek is een beoordeling gegeven van het te verwachten windklimaat op basis van de criteria voor loopgebied en slentergebied. Sinds de invoering van NEN 8100 in 2006 is het criterium voor langdurig zitten toegevoegd aan de al bestaande criteria. In de praktijk blijkt dit criterium moeilijk toepasbaar en niet geheel realistisch.*

*Hier speelt mee dat de weeromstandigheden die zich lenen voor langdurig zitten vaak samengaan met relatief gunstige windomstandigheden waardoor een extra streng criterium niet nodig is. Zoals vermeld op pagina 5 van rapport W15199-1-RA d.d. 3 mei 2011 is de activiteitenklasse langdurig zitten dusdanig kritisch dat deze met terughoudendheid worden toegepast. In de zienswijze wordt gesuggereerd dat tabel 1 uit de zienswijze afkomstig is uit de NEN8100. Dit is niet correct. De Inhoud van de tabel klopt namelijk niet geheel. Bij langdurig zitten in de tabel is alleen de tekst “bankje in het park” afkomstig uit de normtekst. Verder wordt namelijk in NEN8100 specifiek vermeld dat voor (horeca) terrassen andere normen gelden dan langdurig zitten. Het woord “balkons” wordt niet genoemd in de normtekst.*

*Als het windklimaat op de balkons en buitenruimten van gebouw Armada C5 toch met het criterium voor langdurig zitten in plaats van met het criterium slentergebied wordt beoordeeld geeft dit het volgende beeld:*

*In de bestaande situatie (huidige toestand zonder toren) wordt het windklimaat op 1 meetpunt als slecht beoordeeld (ipv matig) en op 1 meetpunt als matig (ipv goed). In de geplande bebouwingssituatie wordt het windklimaat op 1 van de meetpunten met matig (grens matig/goed) beoordeeld en verder is op alle meetpunten sprake van een beoordeling goed.*

*In de zienswijzen wordt onterecht aangegeven dat er ter plaatse van de tuin van de bewoner op de begane grond aan de oostzijde van de Armada een hinderkans van 5,7% te verwachten is, hetgeen met het criterium voor langdurig zitten als slecht beoordeeld wordt. Het meetpunt van de betreffende waarde is niet gepositioneerd in de tuin maar op het trottoir. Derhalve wordt de vastgestelde hinderkans met het criterium voor loopgebied beoordeeld als goed. Ter plaatse van de tuin aan de oostzijde op de begane grond is een hinderkans van 0,1% te verwachten. Het windklimaat in de tuin wordt hiermee eveneens als goed beoordeeld, ook voor langdurig zitten."*

Op basis van het voorgaande acht het college het te verwachten windklimaat acceptabel omdat er geen sprake is van een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie zonder toren.

#### Aantal meetpunten

Ten aanzien van de opmerking in de zienswijze over het aantal gehanteerde meetpunten geeft Peutz de volgende reactie:

*"In totaal zijn 15 meetpunten op de balkons en buitenruimten van het gebouw geplaatst. 9 van de meetpunten zijn geplaatst aan de zuidgevel, aan de zijde van Jheronimus. (in de zienswijzen wordt uitgegaan van 6 meetpunten op deze gevel maar dit is niet juist).*

*De meetpunten zijn verdeeld over de breedte en hoogte van deze gevel. Op de balkons zonder meetpunt is er vrijwel altijd op 1 verdieping hoger of lager een meetpunt aanwezig. Het aantal meetpunten is ruim voldoende. De meetresultaten op deze meetpunten geven een duidelijk beeld van het huidig heersende en te verwachten windklimaat. Zo blijkt de hinderkans in de bestaande situatie (zonder toren) hoger te zijn dan in de geplande situatie.*

*Alleen in de bestaande situatie is op 1 meetpunt bij de balkons en buitenruimten de beoordeling slecht als criterium voor "langdurig zitten" van toepassing.*

*In de geplande situatie wordt het windklimaat op de balkons en buitenruimten nergens als slecht beoordeeld ook niet met het criterium voor "lang zitten"."*

#### Modellering Jheronimustoren

In de zienswijze wordt ingegaan op de modellering van het schaalmodel. Als reactie wordt door Peutz opgemerkt:

*"In het schaalmodel is de modellering van Armada C5 gedetailleerd uitgevoerd zodat ter plaatse van de meetpunten de optredende windeffecten met de deels open ballustrades en dergelijke zo goed als mogelijk gemeten kunnen worden. Op grotere afstand van de meetpunten is het detailniveau van het schaalmodel minder belangrijk. De openingen van de loggia's op de hoeken van de toren zijn niet in het schaalmodel verwerkt. Dergelijke openingen van ca 2 x 1,5 meter hebben gezien de afmetingen geen invloed op het windklimaat bij de balkons van gebouw C5 dat op 60 meter afstand van de toren staat. Gebouwen worden bij een dergelijk onderzoek alleen gedetailleerd gemodelleerd als metingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de details. Dit is nu niet het geval. De opmerkingen in de*

*zienswijzen over de verschillende types turbulenties is niet nader onderbouwd. Zoals hierboven is opgemerkt zijn de bedoelde loggia's gezien de afmetingen niet van invloed op het windklimaat van Armada C5."*

#### Situatie voor en na realisatie van de hoogbouw

Als reactie op de zienswijze over de situatie voor en na realisatie van de hoogbouw stelt Peutz het volgende:

*"Het onderzoek naar het te verwachten windklimaat op de balkons en buitenruimten van gebouw C5 is verricht als aanvulling op het in 2008 uitgevoerde windklimaatonderzoek. In 2008 is onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie in de uiteindelijk geplande situatie. In het aanvullende onderzoek is van dezelfde situatie uitgegaan.*

*Om het huidige windklimaat te kunnen relateren aan het huidig heersende windklimaat is in het aanvullende onderzoek tevens het windklimaat in de bestaande situatie onderzocht. Het effect van alleen bouwdeel Jheronimus met luifel en terreininrichting zonder de overig geplande bebouwing op Armada C5 is niet in het rapport onderzocht. Deze situatie is echter wel in de windtunnel onderzocht. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat op de balkons en de buitenruimten van Armada C5 ook in deze situatie sprake is van beoordeling goed, uitgaande van het criterium "slentergebied". Bij een beoordeling met het criterium voor langdurig zitten is met een hinderkans van 4,3% en 3,3% op twee meetpunten sprake van een beoordeling matig. Verder wordt het windklimaat op de balkons en aangrenzende buitenruimten met dit criterium als goed beoordeeld. In de bestaande situatie (zonder toren) bedraagt de maximaal hinderkans 5,5%. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de windklimaatssituatie voor wat betreft de Armada C5 vrijwel ongewijzigd blijft ten opzichte van de bestaande situatie."*

Omdat uit de reactie van Peutz blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering voor de bewoners van Armada C5 worden de onderzoeksresultaten als acceptabel aangemerkt.

**Conclusie:** De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende regelgeving. Uit de resultaten is gebleken dat er geen sprake is van een verslechtering van het windklimaat voor de bewoners van Armada C5. Er is zelfs op sommige meetpunten sprake van een lichte verbetering door de realisatie van de toren ten opzichte van de situatie zonder toren. Het windklimaat voldoet in de toekomst aan de norm met of zonder de omliggende bebouwing. Derhalve worden de uitkomsten van de onderzoeken dan ook als acceptabel beschouwd.

#### **Ad 2, 10, 11, 12 en 13.**

##### Inleiding.

In diverse zienswijzen wordt de indruk gewekt, dat de gemeente 's-Hertogenbosch (ongeeoorloofd) staatssteun zou hebben verstrekt aan Vesteda. De stelling van de indieners van de zienswijzen is, dat zonder deze ongeoorloofde staatssteun het plan Jheronimus financieel-economisch niet haalbaar zou zijn.

In dit verband is het op zijn plaats allereerst in te gaan op het begrip “staatssteun” zoals dat is vastgelegd in artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) (voorheen artikel 87 van het EG-verdrag).

Van staatssteun is namelijk alleen dan sprake, indien aan de in dit artikel vastgelegd criteria is voldaan. Het gaat er om dat een specifieke *onderneming* een *voordeel* verkrijgt, dat zij *elders op de markt niet gekregen zou hebben*, en dat haar gegeven wordt *door de overheid* of *met overheidsmiddelen bekostigd* wordt. Als gevolg daarvan dient voorts de concurrentie te worden vervalst of dreigen te worden vervalst en invloed te hebben op de gemeenschappelijke markt.

Als een steunmaatregel aan deze criteria voldoet, kwalificeert deze maatregel derhalve als staatssteun. Dat wil overigens nog niet zeggen, dat de steun niet verstrekt mag worden. De maatregel moet dan (vooraf) aan de Europese Commissie gemeld worden, waarna de Commissie bepaald of de steun verleend mag worden (en dus geoorloofd is) of niet.

Gelet op deze criteria is helder, dat indien een overheid aan een andere overheid of aan een particulier steun verleent derhalve per definitie geen sprake is van staatssteun. Indien een overheid gelden verstrekt aan een onderneming, zoals hier de gemeente subsidie verstrekt aan Vesteda, kan sprake zijn van staatssteun, die dus gemeld moet worden bij de Commissie.

In dit verband zijn de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader, waarnaar ook de indieners verwijzen, van belang. De Europese Commissie heeft in de Tijdelijke communautaire kaderregeling met het oog op de economisch crisis een aantal steunmaatregelen toegestaan, daaronder het verstrekken van steun tot een bedrag van € 500.000,00. Op grond van dit kader heeft de Nederlandse overheid het Nationaal Kader opgesteld, waarin nadere maatregelen tot het verstrekken van steun zijn opgesomd. Dit Nationaal Kader is aan de Commissie ter toetsing voorgelegd en door de Commissie goedgekeurd. Het komt er op neer, dat het treffen van in het Nationaal Kader opgesomde maatregelen als het ware reeds (vooraf) door de Nederlandse overheid zijn gemeld, zodat al op voorhand aan de meldingsplicht is voldaan. Indien de gemeente derhalve, zoals terzake het plan Jheronimus, overgaat tot het verstrekken van subsidie en het treffen van maatregelen tot een bedrag van € 500.000,00 en daarbij binnen de door de Commissie in de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader gestelde regels blijft, hoeft zij haar steunmaatregel niet meer te melden en wordt deze steun geacht geoorloofd te zijn. Wel vindt rapportage achteraf plaats. Dit is inmiddels ook richting het Ministerie van Binnenlandse Zaken geschied.

Hierna zal meer specifiek worden gereageerd op de zienswijzen 2, 10, 11, 12 en 13, die (direct of indirect) stellingen over het al dan niet verstrekt hebben van ongeoorloofde staatssteun in zich bergen.

## **Ad.2**

In de zienswijze wordt aangegeven, dat de gemeente indirect, namelijk via haar deelneming in de BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier, financieel steun verleent aan Vesteda. Aangezien de BV de maatregelen voor windhinder – realisatie van de windluifel – financiert en uitvoert en de gemeente voor 33% deelneemt in de BV, worden risico's derhalve voor dat deel door de gemeente gedragen.

De gemeente neemt tezamen met twee andere partijen deel in de BV. De samenwerking strekte en strekt ertoe om het gebied dat destijds bekend stond als “De Wolfsdonken” in gezamenlijkheid tot ontwikkeling te brengen. De kenmerken van de samenwerking laten zich als volgt samenvatten:

1. kostendeekkende grondexploitatie
2. partijen hebben elk éénderde van de aandelen, participatie, zeggenschap en het eindresultaat
3. taakstelling van de Vennootschap: grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, vastgoedontwikkeling.

Elk van de drie partijen bezit derhalve één derde van de aandelen in de Vennootschap en participeert overigens onder gelijke voorwaarden in het project.

Om dit te benadrukken hebben de aandeelhouders elk het recht om 1 commissaris te benoemen en heeft de raad van commissarissen drie directeuren benoemd, die elk één van de drie deelnemende partijen vertegenwoordigt. De gemeente heeft derhalve geen overwegende zeggenschap of invloed binnen/op de BV en haar deelneming geschiedt overigens onder omstandigheden en voorwaarden die aanvaardbaar zouden zijn voor een particuliere investeerder die volgens de in de markteconomie normale gebruiken handelt (de zgn. market economy investor principle). Anders gezegd: de deelneming van de gemeente in de BV geschiedt onder normale, marktconforme condities. De gemeente participeert voor haar aandeel in de risico's maar ook in de winsten in de BV.

De BV op haar beurt is voor haar eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het project Paleiskwartier, waarvan Jheronimus deel uit maakt. Het is ook de BV, die voor eigen rekening en risico tot de verkoop van projecten/projectonderdelen overgaat en in dit geval tot verkoop van het bouwplan en de voor dat bouwplan benodigde gronden aan Vesteda is overgegaan. Dit is onder marktconforme condities gebeurd, ook wat betreft de terzake de windluifel gemaakte afspraken. De eindproducten die de BV op de markt brengt, kunnen ook niet anders dan onder marktconforme condities worden verkocht. De participatie van twee marktpartijen, en het feit dat zij ieder voor één derde deel in eventueel te leiden verliezen delen en de verhoudingen als het aankomt op de zeggenschap binnen de BV (samen twee derden ten opzichte van éénderde van de gemeente), waarborgt deze marktconformiteit.

Waar de gemeente onder marktconforme condities in de BV deelneemt en de BV op haar beurt onder marktconforme condities aan het rechtsverkeer deelneemt, kan van steun aan Vesteda niet gesproken worden.

Als al wel aangenomen zou moeten worden, dat de gemeente, via haar deelname in de BV, steun verleent door voor 33% de financiering van de windluifel te dragen, is hiermee bovendien nog niet gezegd, dat hier sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, kan immers niet gezegd worden dat alleen aan Vesteda een voordeel wordt verstrekt dat zij elders op de markt niet kon krijgen.

Staatssteun is in dit kader voorts alleen dan relevant, indien de steun mogelijk een beletsel vormt voor de financieel-economische haalbaarheid van het plan. Dit betekent, dat de staatssteun ongeoorloofd moet zijn en als zodanig teruggevorderd wordt. Daarbij moet volgens jurisprudentie van de Raad van State bovendien duidelijk zijn, dat het plan niet zonder ongeoorloofde staatssteun kan worden gerealiseerd in dezelfde of een – binnen het plan passende – aangepaste vorm en/of wijze.

Een en ander is door de indieners van de zienswijzen noch gesteld, noch aannemelijk gemaakt.



Daartegenover staat juist vast, dat als al sprake zou zijn van staatssteun, deze niet ongeoorloofd is. In het kader van de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009, derde tranche werd door het (toenmalige) Ministerie van VROM immers naast inzet van de het Ministerie verstrekte gelden van de gemeente een extra inbreng gevraagd om het stilgevallen of vertraagde project weer op gang te brengen. De inbreng van de gemeente is vastgesteld op 50% van bij het Ministerie aangevraagde subsidie. Anders gezegd: ook van de gemeente werd (uit eigen middelen) een bijdrage gevraagd. De gemeente heeft er voor gekozen om de door het Ministerie van VROM aan haar uit de regeling verstrekte bedrag van € 333.334,00, op haar beurt in de vorm van een subsidie aan Vesteda te verstrekken en daarnaast tot totaal maximaal € 500.000,00 bij te dragen aan marketingactiviteiten en aanleg van infrastructuur/openbaar gebied. In die zin heeft de gemeente inmiddels ook al aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken gerapporteerd. Het totaal aan verleende steun overtreft in de grens van € 500.000,00 niet, maar past binnen de gestelde kaders in de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het daarop gebaseerde Nationale Kader. Dergelijke steun is derhalve geoorloofd.

#### **Conclusie:**

De gemeente neemt onder marktconforme voorwaarden deel aan de BV, die op haar beurt op marktconforme wijze aan het rechtsverkeer deelneemt. Van door de gemeente aan Vesteda verleende steun bij de realisering/financiering van de windluifel, is onder deze omstandigheden geen sprake. Als het al zou kwalificeren als staatssteun, staat bovendien vast, dat deze geoorloofd is, omdat deze aan de door de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader gegeven regels voldoet.

#### **Ad.10**

Volgens de indieners van de zienswijzen zijn de Tijdelijke communautaire kaderregeling inzake staatssteun ter stimulering van de toegang tot financiering in de huidige financiële en economische crisis noch de Nederlandse implementatie daarvan, het Nationaal Kader, van toepassing. De gemeente zou zulks ook erkend hebben.

Dit berust echter op een verkeerde lezing van de door de gemeente eerder aangehaalde argumenten. De gemeente heeft nadrukkelijk gesteld, dat de Tijdelijke communautaire kaderregeling weliswaar niet van toepassing is in de verhouding tussen het Ministerie van VROM en de gemeente (de uitkering van gelden door VROM aan de gemeente geldt überhaupt niet als staatssteun, omdat het een uitkering van een overheid aan een overheid betreft), doch wel in de verhouding tussen de gemeente en Vesteda. Bij staatssteun gaat het, als gezegd, per definitie om door de overheid betaalde of met overheidsmiddelen bekostigd voordeel aan een onderneming. In de verhouding gemeente-Vesteda is inderdaad sprake van een door een overheid, de gemeente, aan een onderneming, Vesteda toegekend voordeel.

Bij de toekenning door de gemeente aan Vesteda van gelden via de Tijdelijke stimuleringsregeling zijn de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader derhalve weldegelijk van toepassing. Dit betekent, dat onder voorwaarden tot verstrekking van steun tot een bedrag van € 500.000,00 mag worden overgegaan. Zie in dit kader ook de door het Ministerie van VROM gegeven Toelichting op de TSW 2009, derde tranche pagina 4 (en de daar genoemde site van [www.agentschap.nl](http://www.agentschap.nl)).

De stelling van de indieners, dat onterecht beroep wordt gedaan op de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader, omdat deze regelingen bedoeld zijn toegang tot financiering mogelijk te maken, zodat ondernemingen die al toegang hebben tot financiering geen recht kunnen doen gelden op subsidie is onjuist/onvolledig.

Dit kan als volgt worden toegelicht.

Uit de Tijdelijke communautaire kaderregeling blijkt, dat deze inderdaad bedoeld is om *“in het licht van de tijdelijke, uitzonderlijke problemen in verband met de bankcrisis, het verstrekken van leningen aan ondernemingen door banken weer op gang te brengen en er daarmee voor te zorgen dat deze ondernemingen blijvend toegang tot financiering hebben.”* (paragraaf 1.3 van de Tijdelijke communautaire kaderregeling).

Met de regeling wordt echter nog een tweede doelstelling nagestreefd: *“De tweede doelstelling is om ondernemingen ertoe aan te zetten in de toekomst te blijven investeren, met name in een economie met duurzame groei.”* (paragraaf 1.3 van de Tijdelijke communautaire kaderregeling).

Het gaat er derhalve niet alleen maar om de toegang tot (externe) financiering mogelijk te maken, maar ook (interne) financiering en investeringen op gang te brengen. Dit uit zich ook in de maatregelen die vervolgens door de Europese Commissie worden getroffen. Naast maatregelen onder meer terzake steun door garanties (ten behoeve van het verkrijgen van externe financiering) wordt een maatregel getroffen die het verstrekken van steunbedragen tot een grens van € 500.000,00 mogelijk maakt, zonder dat daarbij als voorwaarde wordt gesteld, dat deze steun vervolgens wordt ingezet om externe financiering te verwerven. Dit betekent, dat de onderneming het verstrekt bedrag op zich mag inzetten voor het doen van investeringen.

Hierbij zij er ook op gewezen, dat de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten eenzelfde uitgangspunt hanteert: de achtergrond van de regeling was (onder meer) gelegen in de *“terughoudende opstelling van interne [vetgedrukt: gemeente] en externe vermogensverschaffers”* (toelichting op de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009, derde tranche, p. 1, onder hoofdstuk I, paragraaf 1).

Als gevolg is de Tijdelijke communautaire kaderregeling en daarmee het daarop gebaseerde Nationaal Kader weldegelijk van toepassing. Aangezien vervolgens aan de voorwaarden die uit deze kaders volgen, is voldaan kan geconcludeerd worden, dat geen sprake is van ongeoorloofde (verboden) staatssteun.

Dat Vesteda heeft aangegeven in alle gevallen tot realisering van het project over te gaan, doet daaraan, ander dan indieners stellen, niet af. Op het moment van de subsidieaanvraag had Vesteda de steun nodig om tot (interne) financiering en het doen van de investering in het project te kunnen besluiten.

Na het besluit van Vesteda om met behulp van de subsidie het project Jheronimus voort te zetten, heeft zij de plannen daartoe verder uitgewerkt. Inmiddels heeft Vesteda haar marktinschatting geactualiseerd, is de kostenopstelling binnen Vesteda geactualiseerd en heeft Vesteda aangegeven ook bij een eventuele terugvordering van de subsidie het plan te willen realiseren, ongeacht eventuele financiële tekorten. De opgelopen vertraging heeft ondertussen geleid tot extra kosten. Deze zijn zodanig dat het stoppen met de ontwikkeling voor Vesteda leidt tot een negatiever resultaat dan wanneer de ontwikkeling, ook zonder subsidie, wordt doorgezet. Het niet realiseren van het plan leidt voor Vesteda dus tot een hogere kostenpost dan het wel realiseren zonder de subsidie.

Dat zij achteraf aangeeft in alle gevallen met het project door te gaan heeft dus enkel te maken met het feit, dat het project inmiddels zodanig gevorderd is en zodanige investeringen zijn gedaan, dat stoppen vanuit een oogpunt van het dan te leiden verlies, geen optie meer is.

De gemeente heeft overigens in geen van de gevallen waarin zij van het Ministerie van VROM gelden heeft ontvangen uit de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten gekozen voor een rechtstreekse uitkering aan consumenten. Aangezien de door VROM toegekende gelden waren “geoomerkt” – VROM verstrekke de bedragen specifiek ten behoeve van met naam en toenaam genoemde projecten – zou een subsidie aan de consument indirect steun aan de ontwikkelaars/bouwers van de genoemde projecten vormen. Met deze vorm van steun zou het moeilijker zijn binnen de gestelde kaders te blijven, met het risico dat deze dan als ongeoorloofde staatssteun kunnen worden aangemerkt. Door voor een uitkering aan ondernemingen te kiezen, binnen de daarvoor gestelde regels en kaders, is geborgd. dat de steun geoorloofd is.

Wat betreft de stelling van de indieners dat gebouwd zou worden voor de leegstand, met alle gevolgen van dien voor de huizenprijzen in het Paleiskwartier, zij inhoudelijk verwezen naar de weerlegging van de zienswijzen 14 en 15 hierna.

#### **Conclusie:**

In de verhouding gemeente – Vesteda, zijn de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader weldegelijk van toepassing. Aangezien bij het verstrekken van subsidie en bijdragen aan Vesteda aan de uit deze kaders voortvloeiende regels wordt voldaan, kan de steun als geoorloofd worden aangemerkt.

#### **Ad.11**

Volgens de indieners van de zienswijzen zou sprake zijn van een tegenstrijdigheid in de (eerdere) stellingen van de gemeente.

Eenzijds zou de subsidie vanuit de Tijdelijke stimuleringsregeling noodzakelijk zijn om intern tot financiering te kunnen besluiten, terwijl Vesteda anderzijds aangeeft in alle gevallen door te zullen gaan met de realisering van het project.

Van een tegenstrijdigheid is echter geen sprake. Zoals hiervoor bij de beantwoording van zienswijze 10 is aangegeven, was de subsidieaanvraag ingegeven door het feit, dat zonder bijdrage van de overheid niet tot het doen van investeringen kon worden besloten. Daaraan doet niet af, dat er achteraf in geen geval meer zal worden besloten om met het project te stoppen. Als gezegd, het project is inmiddels zodanig gevorderd en er zijn zodanige investeringen gedaan (met behulp van de bijdrage uit de Tijdelijke stimuleringsregeling), dat stoppen vanuit een oogpunt van het dan te leiden verlies, geen optie meer is.

In dit kader wijst de gemeente er nog op, dat de indieners van de zienswijzen geenszins aannemelijk maken, dat – als de steun als ongeoorloofd zou worden teruggevorderd – het project niet gerealiseerd zou worden. Of Vesteda nu verlies maakt of niet is onvoldoende om zulks aannemelijk te doen zijn.

Overigens heeft de gemeente weldegelijk de financieel-economische haalbaarheid van het plan getoetst. Haar opmerking, dat uit de bouwaanvraag al bleek, dat Vesteda zelf uitging van de

haalbaarheid van het plan ziet ook uitdrukkelijk op Vesteda's eigen mening ter zake, die nog eens werd bevestigd door haar mededeling, dat zij hoe dan ook tot realisatie van het plan over zal gaan. Dit sterkt de gemeente enkel in de juistheid van haar conclusies uit het onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid.

#### **Conclusie:**

De subsidieverstrekking aan Vesteda heeft er toe geleid, dat zij kon besluiten tot interne financiering ten behoeve van en investeringen in het project Jheronimus. Inmiddels zijn de uitwerkingen van het plan zodanig gevorderd en zijn er zodanige investeringen gedaan, dat stoppen met het project geen optie meer is. Als gevolg heeft Vesteda inmiddels besloten hoe dan ook met het project door te gaan. Dit doet aan de juistheid van de subsidieverstrekking niets af. De gemeente concludeert, dat het plan financieel-economisch haalbaar is.

#### **Ad. 12**

Indieners stellen, dat ten onrechte is overgegaan tot toekenning van gelden vanuit de Tijdelijke stimuleringsregeling, omdat de gemeente als voorwaarde aan toekenning heeft gekoppeld dat de ontvanger een verklaring aflegt over de feitelijke inzet van deze gelden, waarbij als uitgangspunt heeft te gelden, dat de gelden uiteindelijk aan de woonconsument ten goede komen. Er zou in deze echter geen sprake zijn van een uiteindelijke bevoordeling van de woonconsument.

Allereerst zij er op gewezen, dat het doel van de Tijdelijke stimuleringsregeling in de eerste plaats is het stimuleren van de bouw. Enerzijds door ondernemingen te bewegen over te gaan tot het doen van investeringen en anderzijds (doch ook daarmee samenhangend) door de vraagzijde van de markt te stimuleren.

De enige concrete voorwaarden die het Ministerie voor toekenning van gelden aan de gemeente koppelden waren dan ook:

1. het verstrekken van een afbouwgarantie; de garantie, dat zelfs als een bouwonderneming failliet zou gaan, het project waarvoor gelden werden toegekend zou worden afgebouwd.
2. start werkzaamheden voor 31 december 2010.

Aan deze voorwaarden is voldaan, zoals ook reeds vastgesteld door het Ministerie. Daarmee staat vast dat toekenning van de gelden door het Ministerie aan de gemeente geenszins onjuist is geweest.

Naast de door het Ministerie gestelde voorwaarden, heeft de gemeente ook zelf voorwaarden aan de toekenning van subsidie uit de door het Ministerie ter beschikking gestelde gelden geformuleerd. De gemeente is blijkens de regeling immers vrij om zelf te bepalen hoe zij overgaat tot de inzet van de aan haar toegekende gelden en zij mag daarbij voorwaarden stellen. Als voorwaarden gelden het afleggen van een verklaring over de feitelijke inzet van de gelden en het afleggen van de zogenaamde "verklaring beperkte steun" zoals vereist ingevolge de Tijdelijke communautaire kaderregeling en het Nationaal Kader.

De voorwaarde dat de ontvanger van de gemeentelijke subsidie vervolgens moet verklaren hoe hij feitelijk tot inzet van de gelden overgaat, is dus een voorwaarde die de gemeente heeft gesteld. Als uitgangspunt heeft de gemeente daarbij bepaald, dat de gelden die de gemeente van VROM heeft ontvangen uiteindelijk ook aan de woonconsument ten goede moeten komen.

In dat kader verwijzen indieners naar de regeling die ten behoeve van het project De Croon is ontwikkeld. De ontwikkelaar/bouwer van dat project heeft er voor gekozen, de van de gemeente ontvangen gelden op haar beurt in een fonds te storten vanwaaruit aan iedere koper van een appartement in het project een bedrag wordt uitgekeerd. De gemeente erkent, dat met een dergelijke regeling aantoonbaar sprake is van het ten goede komen van de woonconsument.

Elke ontwikkelaar/bouwer is echter op zijn beurt vrij om te bepalen hoe hij feitelijk tot de inzet van de ontvangen gelden overgaat en hoe hij deze vervolgens aan de woonconsument ten goede doet komen. Uitkering van bedragen aan kopers van woningen is niet de enige manier waarop zulks kan. Andere manieren zijn gelegen in het verstrekken van kortingen op vrij-op-naamprijzen of bouwrentes.

In het onderhavige geval heeft Vesteda feitelijk verklaard, dat zonder de verstrekte subsidie het project niet of niet met dezelfde kwaliteit zou worden gerealiseerd, danwel de te vragen koopprijzen/huurprijzen hoger zouden liggen, dan zonder deze bijdrage. Daarbij neemt zij zelf genoegen met lagere kosten-, winst- en risico-opslagen, zodat in zoverre ook niet gesteld kan worden, dat de subsidie enkel ten goede zou komen aan het eigen vermogen van Vesteda. Door het afleggen van de verklaring is voldaan aan de voorwaarde van de gemeente. De gemeente gaat er ook van uit, dat Vesteda conform haar verklaring handelt en de toegekende inzet zoals zij heeft verklaard.

Daarnaast heeft Vesteda Project BV ook de "verklaring beperkte steun" afgelegd.

Aan de voorwaarden van de gemeente voor toekenning van de gelden aan Vesteda is daarmee voldaan. Overigens zal pas tot uitkering worden overgegaan, nadat het Ministerie het definitieve bedrag aan subsidie dat zij aan de gemeente heeft verstrekt heeft vastgesteld aan de hand van haar controle achteraf. Uitbetaling aan Vesteda heeft derhalve vooralsnog nog niet plaatsgevonden.

#### **Conclusie:**

Aan de voorwaarden voor het verstrekken van subsidie, zoals gesteld door het Ministerie van VROM, is voldaan. Er is een afbouwgarantie afgegeven en de bouw is voor 31 december 2010 gestart.

Toekenning van gelden aan de gemeente is derhalve niet onjuist geweest.

Aan de voorwaarden voor het toekennen van subsidie aan Vesteda, zoals gesteld door de gemeente, is voldaan. Naast de afbouwgarantie en de start bouw, heeft Vesteda een verklaring afgelegd over de feitelijke inzet van de toegekende gelden en blijkt dat deze de woonconsument ook ten goede komen. Toekenning van de gelden aan Vesteda is derhalve niet onjuist geweest. Uitkering zal dan pas plaatsvinden als het Ministerie de subsidie aan de gemeente definitief heeft vastgesteld.

#### **Ad. 13**

Indieners van de zienswijzen stellen - kortweg - dat de gemeente het risico van planschade niet of onvoldoende heeft afgedekt. Weliswaar bestaat immers een overeenkomst tussen de BV en de gemeente over planschade voortvloeiend uit bouwplannen van de BV, maar hier zou geen sprake zijn van een bouwplan van de BV, terwijl de gemeente geen planschadevergoedingsovereenkomst met Vesteda heeft gesloten.

Deze aannname berust op een verkeerde veronderstelling. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Allereerst wijst de gemeente er op, dat het bouwplan oorspronkelijk door de BV is ontwikkeld en vervolgens tezamen met de voor de realisering daarvan benodigde gronden is overgedragen aan

Vesteda. In zoverre is het bouwplan derhalve weldegelijk een bouwplan van de BV en in de verhouding tussen de BV en de gemeente, blijft dit bouwplan ook als zodanig gelden. Om elk misverstand te voorkomen is voorts in de overeenkomst tussen de BV en Vesteda uitdrukkelijk bepaald, dat de kosten voor de planologische procedures evenals de kosten die samenhangen met/voortvloeien of voortkomen uit de wijziging van het vigerend planologisch kader, waaronder mede begrepen de planschade, voor rekening zijn en blijven van de verkoper, dit is in deze de BV.

Dat de gemeente vervolgens via haar deelneming in de BV voor 33% opdraait voor het planschaderisico is overigens iets wat afgedekt is.

De keuze om over te gaan tot deelneming in een BV was in 1998 juist ingegeven door de wens risico's te spreiden.

Primaire doelstelling van het totale project Paleiskwartier, was en is de realisatie van een nieuwe wijk door herstructurering van een bestaand industrieterrein. Hiertoe is in december 1998 een ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld, waarin de gemeentelijke kaders en uitgangspunten zijn verwerkt. De grondexploitatie van deze ingrijpende herstructurering werd vooraf als te risicovol beschouwd voor een uitvoering door de gemeente alleen, vanwege de grote investeringen (grondaankopen, sloop, grondsaneringen en bouwrijpmaken). Risicospreiding was daarom gewenst. Met het vaststellen van het ruimtelijke plan Paleiskwartier Zuid in 2008 is het ruimtelijke kader voor de gebiedsontwikkeling geactualiseerd.

De keuze voor een constructie waarbij de gemeente deelneemt in een BV is in het onderhavige geval volledig conform hetgeen hierover is opgenomen in de in januari 2010 door de Raad goedgekeurde nota Grondbeleid 2010 (pagina 17). Daarin is het uitgangspunt vastgelegd dat de gemeente 's-Hertogenbosch uitgaat van actief grondbeleid, tenzij dit op grond van één of meerdere van de in de nota genoemde redenen ongewenst of niet goed mogelijk is. Gelet op het risicoprofiel was volledig actief grondbeleid ongewenst, maar de noodzaak tot gemeentelijke sturing om de gemeentelijke doelen te bereiken was dermate hoog, dat directe betrokkenheid van de gemeente bij het project als cruciaal werd beschouwd. Deze betrokkenheid beperkt zich niet tot de grondexploitatie alleen, maar strekt zich ook uit tot de invulling van de functies in het gebied.

Een afweging van de risico's maakt meer algemeen deel uit van de besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders omtrent de al dan niet deelneming in een BV. Daarbij heeft de gemeenteraad de gelegenheid zich hierover uit te laten en zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Het besluit tot het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst Paleiskwartier, dat mede het besluit tot oprichting van en deelneming in de BV omvatte, is vooraf aan de raad voorgelegd. Daarbij is er uitdrukkelijk op gewezen, dat de BV alle kosten zou betalen, die met de ontwikkeling van het plan voor het totale project Paleiskwartier, daaronder ook de kosten voor planologische procedures, gemoeid zouden zijn. De raad heeft bij besluit d.d. 12 november 1998 zijn goedkeuring aan de overeenkomst gegeven.

Bij het besluit tot deelneming in de BV is derhalve met dergelijke risico's rekening gehouden. Van onvoorziene uitgaven is reeds daarom geen sprake.

Overigens zij in dit kader ook verwezen naar wat bij de beantwoording van zienswijze 2 over de deelneming in de BV is opgemerkt. De deelneming zelf is marktconform en de BV neemt op marktconforme wijze deel aan het rechtsverkeer.

Beantwoording van de vraag of en zo ja tot welk bedrag er planschade wordt geleden, zal te zijner tijd in een afzonderlijk daartoe bestemde procedure en volgens de daarvoor geldende regels worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.

**Conclusie:**

Het risico op planschade wordt door de BV gedragen en brengt geen onvoorziene uitgaven voor de gemeente met zich mee.

**Ad. 3**

Het bouwplan voorziet in 92 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan zijn er 88 toegewezen aan de 88 woningen en 4 aan de commerciële ruimten. Daarmee voldoet de bouwaanvraag aan de parkeernorm. Als gemeente hebben wij geen invloed op de verkoopbrochure. Wij toetsen alleen de bouwaanvraag. Dit neemt niet weg dat de parkeervoorzieningen wel overeenkomstig de gestelde norm moeten worden gerealiseerd en verdeeld. Derhalve zal aan de bouwvergunning de voorwaarde worden verbonden dat 88 parkeerplaatsen moeten worden toegewezen aan de woningen en 4 aan de commerciële ruimten.

**Conclusie:** het plan voldoet aan de parkeernormen.

**Ad. 4**

De 10 puntentoets van de nota hoogbouw voorziet in een specifieke kwaliteitstoets voor hoogbouwelementen in de stad. In het kader van het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid zijn een aantal planologische aspecten al uitdrukkelijk gewogen (maatwerk in situering, silhouet, bezonningsaspecten). De aspecten die verband houden met de architectonische uitwerking zijn in aanvulling daarop beoordeeld op basis van de daarvoor door Buro Khandekar opgestelde verantwoording, zoals die in september 2010 aan de raad is aangeboden.

Vanwege het specifieke karakter van de hoogbouwverantwoording - een extra kwaliteitstoets op door de gemeenteraad aangewezen aspecten - en het gegeven dat een aantal beoordelingsaspecten helemaal niets van doen heeft met planologie en/of het belang van omwonenden, maakt de hoogbouwverantwoording geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. De aspecten die wel planologisch relevant zijn en/of treden in de belangen van direct omwonenden hebben uiteraard wel een plaats gekregen in de ruimtelijke onderbouwing c.q. de belangenafweging.

**Conclusie:** Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van zowel het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid als ook aan de nota hoogbouw.

**Ad. 5**

De Jheronimustoren vloeit rechtstreeks voort uit het Ruimtelijk Plan Paleiskwartier-Zuid zoals dat na het doorlopen van een inspraakprocedure in september 2008 is vastgesteld.

In het eindverslag van die inspraak is duidelijk aangegeven dat bij de belangenafweging de beoogde situatie is afgewogen tegen de achtergrond van het op dat moment bestaande beleidskader van het ontwerpbestemmingsplan Paleiskwartier uit 1998 (met gewijzigde plankaart uit 2000).

In dat ontwerpbestemmingsplan is een zestal identieke hoogbouwmogelijkheden neergelegd aan de centrale waterpartij, welke zijn ingevuld met de bouw van de 5 hoge Armada's.

De 6<sup>e</sup> hoogbouwmogelijkheid is met het nieuwe beleidskader van het ruimtelijk plan uit 2008 vervangen door de geprojecteerde Jheronimustoren.

In de belangenafweging is de invloed van de nieuwbouw van de Jheronimustoren naar de omgeving dan ook vergeleken met de situatie waarin overeenkomstig de mogelijkheden van het oude beleidskader van het ontwerpbestemmingsplan een 6<sup>e</sup> hoge Armada gerealiseerd zou zijn in het ritme van de al gerealiseerde 5 hoge Armada's.

Een vergelijking met allerlei varianten zonder enige status is eerder al niet zinvol bevonden en is met de vaststelling door de gemeenteraad in 2008 van het Ruimtelijk Plan Paleiskwartier-Zuid - waarin de situering van de Jheronimustoren concreet is bepaald - thans helemaal niet meer opportuun.

**Conclusie:** er is geen onjuiste voorstelling van zaken gegeven.

#### **Ad. 6**

In de raadsvergadering van 17 mei 2011 heeft de wethouder de voorgeschiedenis met betrekking tot de openbare besluitvorming m.b.t. hoogbouw aan de Hofvijver toegelicht.

Daarbij is aangegeven dat vanaf de nota Hoogbouw tot onderhavige projectbesluitprocedure al zesmaal gelegenheid is gegeven tot het geven van inspraakreacties of zienswijzen tegen plannen waarin hoogbouw wordt geprojecteerd op of nabij onderhavige locatie aan de Hofvijver in het Paleiskwartier. Eerder is dit proces van de planontwikkeling voor hoogbouw in de zuidelijke spoorzone al uitvoerig toegelicht.

Voor wat betreft de in 2005 ingebrachte inspraakreacties op een eerder schetsontwerp - dat ingehaald is door de "Visie Hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier" - kan vermeld worden dat deze inspraakreacties zich inhoudelijk hebben laten vertalen in het verder van de bestaande Armada's projecteren van het hoogbouwaccent aan de Hofvijver.

Voorafgaand aan onderhavig nieuwbouwinitiatief is in geen enkel bouwplan een aan de Hofvijver geprojecteerd hoogbouwelement zo ver van de Armada's gehouden als thans beoogd.

**Conclusie:** de gemeenteraad is juist en volledig geïnformeerd.

#### **Ad. 7**

De begane grond is ingevolge het bouwplan nu ingevuld als commerciële ruimte. Volgens de tekening is inderdaad voorzien in een aansluitpunt voor horeca. Dit is op zich geen bezwaar omdat horeca binnen de functie commerciële ruimten tot de mogelijkheden behoort. De invulling van de commerciële ruimten is op dit moment nog niet bekend. Dit betekent dat er momenteel geen sprake is van een grote horeca van 400m<sup>2</sup>.

In de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Detailhandel 2006-2010. De vestiging van een grootschalige horeca zou in strijd zijn met deze nota. Echter de Nota Detailhandel voorziet slechts in detailhandel (winkelvoorzieningen) en regelt niets over de vestiging van horecabedrijven. Derhalve is



de bedoelde nota hier niet van toepassing. Daarnaast wordt aangegeven dat een horeca van 400m<sup>2</sup> niet past binnen de uitgangspunten van het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid.

Het ruimtelijk plan zegt hierover het volgende:

“De horeca (restaurants, cafés en dergelijke) dient ondersteunend te zijn aan de functies in het gebied en/of gericht op passanten, bewoners en gebruikers van het Paleiskwartier. Het gaat veelal om kleinschalige horeca. Er dient niet een horecaconcentratiegebied te ontstaan zoals in de Binnenstad. In de plint van gebouwen nabij de centrale ontmoetingsplaats in zuidelijk Paleiskwartier (Hofvijver) kunnen zich horecagelegenheden vestigen, waarbij het hoogwaardige karakter van dit gebied voorop staat. Een luxe broodjeszaak bijvoorbeeld is dan meer op zijn plek dan een cafetaria”. Dit laatste ziet op de gewenste kwaliteit binnen dit deel van het paleiskwartier en zegt niets over de omvang er van. Een luxe broodjeszaak wordt slechts genoemd als voorbeeld om de gewenste kwaliteit te illustreren.

Nogmaals de invulling van de commerciële ruimte op de begane grond van de toren is nog niet bekend. Blijkens de tekeningen wordt gestreefd naar een opdeling van de ruimte. Dit is echter geen harde eis. Ons college acht een invulling van de beschikbare ruimte met bijvoorbeeld een restaurant/lunchroom ook in een omvang van 400m<sup>2</sup> acceptabel in het Paleiskwartier. Echter invulling van de ruimte met horecabedrijven zoals een discotheek of dancing acht ons college uit het oogpunt van kwaliteit, de functie en uitstraling van het Paleiskwartier ongewenst. Derhalve zal in het projectbesluit de volgende horecafuncties worden uitgesloten:

#### *horecafuncties*

- a. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor dansen zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- b. inrichtingen, waarin een speelautomatenhal (conform de Wet op de Kansspelen) wordt geëxploiteerd.

#### *Overige commerciële instellingen*

Naast de genoemde horeca-inrichtingen worden ook de volgende commerciële instellingen uitgesloten in het projectbesluit:

- a. handel in en reparatie van auto's
- b. handel in auto-onderdelen en auto-accessoires
- c. handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires daarvan;
- d. benzineservicestations
- e. groothandel in landbouwproducten en levende dieren
- f. groothandel in voedings- en genotmiddelen
- g. groothandel in overige consumentenartikelen
- h. groothandel in intermediaire goederen (geen agrarische), afval en schroot
- i. groothandel in machines, apparaten en toebehoren
- j. kampwinkels
- k. winkels in seksartikelen en/of seksbedrijven
- l. winkels in tweedehandsgoederen
- m. markthandel
- n. straathandel, colportage e.d.
- o. kampeerterreinen en overige voorzieningen voor recreatief verblijf
- p. pandhuizen
- q. veilingen
- r. veterinaire diensten
- s. milieudienstverlening

- t. chemische wasserijen en ververijen
- u. dierenpensions en dierenasiels
- v. hondentrimsalons

**Conclusie:** Op dit moment is de invulling van de beschikbare commerciële ruimte nog niet bekend. Volgens de tekening wordt rekening gehouden met een opdeling van de ruimte. Ons college acht invulling van de ruimte met bijvoorbeeld één restaurant/lunchroom ook in een omvang van 400m<sup>2</sup> acceptabel in het Paleiskwartier. Ongewenste horeca zoals bar/dancing of discotheek, zal worden uitgesloten in het Projectbesluit.

#### **Ad.8**

Het project voldoet aan de eisen van de Nota Hoogbouw. De door het college vastgestelde verantwoording aan de nota hoogbouw is op 21 september 2010 met een raadsinformatiebrief voorgelegd aan de gemeenteraad.

De planologische aspecten en de aspecten die treden in de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden zijn als onderdeel van het ruimtelijke plan Paleiskwartier-Zuid, de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en de afweging op de middels zienswijzen ingebrachte belangen uitdrukkelijk meegenomen in het proces van de besluitvorming.

**Conclusie:** de (ruimtelijke) onderbouwing en de besluitvorming voldoet aan de vereisten.

#### **Ad. 9**

Het basisglas dat wordt gebruikt voor de productie van ijsbloemenglas is een volledig gezandstraalde ruit. Dit betekent dat de gebruikelijke buitenlichtreflectie die ontstaat op de oppervlakte van het gewone glas volledig is verdwenen. Het glas is nu ook niet meer doorzichtig, maar doorschijnend geworden. Dit gezandstraalde basisglas wordt onderworpen aan een procedé, waardoor er een oppervlakte kristallisatie plaatsvindt, die er voor zorgt dat er een permanent ijsbloemen effect ontstaat. Daar waar de ijsbloemen gevormd worden, is het gezandstraalde oppervlak verdwenen en zien we plaatselijk nu een buitenlichtreflectie terug op normaal glas van ca. 8%.

Deze reflectie is eerder onregelmatig van karakter omdat het procedé de vlakheid van de ruit iets heeft aangetast. Dit is nodig om de beoogde uitstraling te krijgen. Doordat de ijsbloemen zichtbaar worden door het resterende gezandstraalde oppervlak zal de algehele reflectie altijd lager zijn dan de eerder genoemde 8%.

Ter vergelijking een gewone dubbelglas ruit zonder coating heeft al een spiegeling van 14% en sommige veelvuldige toegepaste “neutrale” zonwerende coatings hebben een spiegeling van 18%.

(bron: leverancier Glassolutions Saint Gobain Amersfoort).

De verwijzing naar de Rabobank Utrecht is niet terecht omdat het bij de Rabobank gaat om spiegelen glas. Het gevelglas dat gebruikt wordt voor de Jheronimustoren is grotendeels ontspiegeld. De behandeling van het glas is dusdanig dat de spiegeling zelfs fors minder zal zijn dan die van de gebruikelijke ramen in woningen.

**Conclusie:** op basis van het voorgaande is geen hinder door spiegeling te verwachten.

#### **Ad 14 en 15.**

In de zienswijze op het project Jheronimus gaat het bij de punten 14 en 15 met name om de volgende aspecten:

- de onderbouwing van de woningbehoefte is niet meer actueel, onjuist en misleidend. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte is volgens de bezwaarmakers gebaseerd op een onjuiste vertaling/ interpretatie van woningmarktonderzoeken. Tevens worden in de zienswijze van de bezwaarmakers vraagtekens gezet bij de door de gemeente berekende behoefte van zeker 200 koopappartementen per jaar. In de zienswijze wordt gesteld dat die behoefte niet in de hogere prijsklasse (>300.000 euro) gezocht moet worden want daar is de trend al jaren neerwaarts;
- bouw van het project Jheronimus zal leiden tot langdurige leegstand van deze woningen. Dit wordt in de zienswijze geïllustreerd door het feit dat er op dit moment in het Paleiskwartier 131 appartementen te koop staan.

De reactie op deze punten is als volgt.

In de eerste plaats wordt ingegaan op het vastgestelde woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch (nota Wonen 2007). Dit woonbeleid is mede gebaseerd op een kwantitatieve (hoeveel woningen moeten er in de komende periode gebouwd worden) en kwalitatieve onderbouwing (welke woningen moeten er worden gebouwd) van de woningbehoefte in 's-Hertogenbosch. In de 2<sup>e</sup> plaats is een analyse gemaakt van het gerealiseerde woningbouwprogramma in 's-Hertogenbosch in de afgelopen jaren. In de 3<sup>e</sup> plaats is gekeken naar de te koop staande woningen in relatie tot leegstand. Uit deze reactie op de zienswijze zal blijken dat de realisatie van het project Jheronimus (bestaande uit 44 duurdere huur en 44 duurdere koopappartementen) zowel voorziet in de behoefte naar woningen in 's-Hertogenbosch als ook past binnen het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch

#### Woonbeleid 's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft in oktober 2007 de nota Wonen 2007 vastgesteld. In de Nota Wonen 2007 is het woonbeleid voor de komende jaren geformuleerd. Vier speerpunten ofwel maatschappelijke opgaven staan centraal, namelijk de woningproductie (voldoende en gevarieerd bouwen), de doorstroming (terugdringen van de wachttijden en verbeteren van de slaagkansen), bestaande wijken (woningen en wijken verbeteren) en doelgroepen (de juiste woning voor iedereen). Met het vaststellen van de 'Nota Wonen 2007' heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch besloten om enerzijds de soms eenzijdigheid van het woningaanbod in buurten te doorbreken en anderzijds om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd en gevarieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter.

#### Woningbehoefte 's-Hertogenbosch, kwantitatief

Uit de gemeentelijke 'Bevolkingsprognose 2009-2030', die dateert van augustus 2009, blijkt dat sprake is van een groei van de bevolking van 's-Hertogenbosch. De prognose is doorgerekend volgens drie scenario's: de hoge variant, de midden variant en de lage variant. Volgens deze prognoses groeit de stad van 137.800 inwoners in 2009 naar een bandbreedte (afhankelijk van het scenario) tussen 148.000 en 156.800. Vertaald naar de woningbouw betekent dit, dat in de periode 2009 tot 2030 er tussen de 8.800 (lage variant) en 13.000 (hoge variant) extra woningen nodig zijn.

Het woningbouwbeleid van de stad wordt, naast de huidige en toekomstige woningbehoefte, ook bepaald door de taakstelling woningbouw die door de rijksoverheid en provincie is bepaald. Uit de laatste woningbehoefte-berekening van de provincie, 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' van november 2008, blijkt dat de Brabantse woningvoorraad met nog bijna 100.000

woningen zal moeten toenemen. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, woningtekorten tot een meer acceptabel niveau terug te dringen en te zorgen dat 'de schuifpuzzel van de woningmarkt minder stroef functioneert'. De provincie heeft hierbij een beleidskader opgesteld dat al jaren uitgaat van concentratie van de woningbouw door middel van verstedelijking. Op provinciale schaal betekent dit dat het leeuwendeel van de woningbouw gerealiseerd moet worden in de (vijf) stedelijke regio's.

Om te zorgen voor de nodige differentiatie van de woningbouw over de stad heeft de gemeente 's-Hertogenbosch m.b.t. de ruimtelijke structuur van de stad ervoor gekozen dat de grote woningbouwlocaties elk hun eigen identiteit en thema hebben. In de periode tot 2020 wordt de Groote Wielen (in totaliteit 6.300 woningen, waarvan 4.400 in de huidige bestemmingsplanperiode) gerealiseerd. De Groote Wielen wordt de grootste uitbreidingslocatie van 's-Hertogenbosch in een suburbaan-stedelijke opzet, waarbij met name de differentiatiegedachte voorop staat (zowel duurdere woningbouw, als woningen in de sociale sector). Andere grote uitbreidingslocaties zijn Willemspoort (700 woningen met een zorgpark), Meerendonk (260 woningen) en Haverleij. Haverleij heeft als kenmerk hoogwaardige, eigentijdse woonvormen in een landschapskarakter. Naast deze locaties aan de 'buitenrand' van de stad zijn er 3 grote binnenstedelijke locaties in ontwikkeling c.q. in aanbouw: Paleiskwartier (ca. 1.100 woningen gebouwd, nog 900 te bouwen) het GZG-terrein (500 woningen) en Carolus/ De Herven (450 woningen).

Paleiskwartier is een binnenstedelijke woonlocatie, die voor een groot deel gekenmerkt gaat worden door vormen van "stedelijk wonen". De woningbouw voorziet in de bestaande vraag naar compacte woningen in een stedelijk gebied op korte afstand van een verkeersknooppunt, de historische binnenstad, een veelheid van voorzieningen en de nabijheid van natuur. De specifieke woonkwaliteit, die wordt gevonden door de toepassing van hoogbouw op deze bijzondere locatie, sluit aan op het streven van verdere differentiatie van het woningaanbod in de stad.

Om te voorkomen dat de woningbouwlocaties elkaar negatief gaan beïnvloeden is nadrukkelijk gekozen voor een eigen profiel of identiteit. Daarmee versterken zij elkaar als het gaat om het aantrekken van verschillende doelgroepen.

#### Woningbehoefte 's-Hertogenbosch, kwalitatief

De gemeente 's-Hertogenbosch verricht periodiek onderzoek naar de lokale woningmarkt. Een maal in de 2 jaar verschijnt de Woningmarktmonitor en een maal in de 4 jaar een Woonwensenonderzoek. Beide onderzoeken vullen elkaar aan. De Woningmarktmonitor geeft informatie over de woonsituatie en verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Het Woonwensenonderzoek inventariseert de verhuiscapaciteit en woonwensen van huishoudens. Anders gezegd: de Woningmarktmonitor kijkt vanuit het heden terug in de tijd, het Woonwensenonderzoek kijkt vanuit het heden naar de toekomst.

Uit de Regionale Woningmarktmonitor 2006-2008 blijkt dat er weinig aanbod is van duurdere appartementen met een navenant betere kwaliteit. Duurdere huur- en koopappartementen worden vooral gevraagd door senioren en huishoudens die zich in 's-Hertogenbosch vestigen. Duurdere huur- en koopwoningen zijn van groot belang voor de woningmarkt, omdat deze zorgen voor de nodige doorstroming. In de Woningmarktmonitor 2008-2010 wordt deze behoefte naar duurdere appartementen eveneens aangetoond.

Het laatste woonwensenonderzoek in 's-Hertogenbosch is gehouden in 2007, dus vóór de economische crisis. Om na te gaan hoe de woonconsumenten nu tegen de woningmarkt aankijken, is

begin 2011 door de TU Delft, in opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch, een onderzoek gehouden naar de woonwensen onder de inwoners van 's-Hertogenbosch.

De definitieve resultaten van dit Woonwensenonderzoek 2011 worden in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2011 gepubliceerd. Uit de voorlopige resultaten van dit onderzoek blijkt voor wat betreft de duurdere huur- en koopmarkt het volgende:

- de meeste verhuigeneigde doorstromers wensen een grondgebonden woning, maar er is zeker een markt voor dure appartementen in de huur- en koopsector. Van de verhuigeneigden willen namelijk 1.560 huishoudens een appartement huren en 350 van hen kiezen voor een duur huurappartement (> € 750,-); 660 huishoudens willen een koopappartement, waarvan 460 dure koop (> € 275.000);
- het zijn vooral oudere, meerpersoonshuishoudens die op zoek zijn naar een duur appartement.

Dat er voldoende behoefte is naar appartementen in 's-Hertogenbosch blijkt eveneens uit het feit dat van de in de afgelopen periode (2008 t/m 2010) gebouwde en ook verkochte woningen (ca. 3.100) ca. 25% bestond uit appartementen (826).

Gerealiseerde koopappartementen 's-Hertogenbosch 2008 t/m 2010

|               | Goedkoop<br>koopappartement<br>(tot € 185.000) | Middelduur<br>koopappartement<br>(185.000 – 275.000) | Duur<br>koopappartement<br>( > € 275.000) | Totaal     |
|---------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| 2008          | 83                                             | 166                                                  | 69                                        | 318        |
| 2009          | 89                                             | 88                                                   | 52                                        | 229        |
| 2010          | 43                                             | 110                                                  | 126                                       | 279        |
| <b>Totaal</b> | <b>215</b>                                     | <b>364</b>                                           | <b>247</b>                                | <b>826</b> |
| Gemiddeld p/j | 72                                             | 121                                                  | 82                                        | 275        |

In het woningbouwprogramma van 's-Hertogenbosch is dus een markt voor zeker 200 koopappartementen per jaar. Dit aantal is afhankelijk van de marktomstandigheden. Het ontwikkelen van koopappartementen is dus zonder meer mogelijk, alleen moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Locatie en kwaliteit zijn hierbij van het allergrootste belang; mensen gaan voor zekerheid en een gunstige ligging hoort daarbij. De beste locaties zijn in of nabij de binnenstad, in de buurt van winkelcentra en vlakbij knooppunten van infrastructuur.

#### Leegstand

Uit een inventarisatie van de 131 te koop staande woningen in Paleiskwartier blijkt dat hiervan 39 appartementen te koop staan in het project De Croon, dat op dit moment halverwege de aanbouw is. De eerste 63 verkochte appartementen in De Croon zijn binnen 1,5 jaar verkocht. De oplevering staat gepland in het voorjaar van 2012. Het huidige aanbod in De Croon betreft vooral appartementen tussen de 68 en 75m<sup>2</sup> en casco appartementen van 125m<sup>2</sup> bvo. Het aanbod van de appartementen in Jheronimus is hierop een aanvulling; dit aangezien hier de meeste appartementen rond de 120m<sup>2</sup> bvo zijn. Dat er belangstelling is voor het project Jheronimus blijkt uit het feit dat zich (eind juni 2011) 117 geïnteresseerden hebben aangemeld om de verkoopdocumentatie te ontvangen en uitgenodigd te worden voor de eerstkomende open dag

Dat er op dit moment woningen te koop staan in Paleiskwartier zegt weinig over de vraag naar dure appartementen, gezien de kwantitatieve behoefte aan woningen in 's-Hertogenbosch en de woonwensen van mensen die willen gaan verhuizen. Een bepaald aanbod aan te koop staande

woningen is trouwens nodig voor een goed functioneren van de woningmarkt. Het relatief grotere aantal te koop staan in Paleiskwartier heeft wellicht te maken met de prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen in de huidige economische situatie. De markt van bestaande koopwoningen zal zich, nadat er een prijsdaling heeft plaatsgevonden, echter weer stabiliseren. Er is dan ook de overtuiging dat goede woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding nog steeds goed verkocht gaan worden

### Samenvatting

Uit bovenstaande blijkt het volgende:

- uit de meest recente cijfers naar woonwensen blijkt dat er een duidelijke behoefte in 's-Hertogenbosch bestaat naar dure koop- en huurappartementen, ook in deze veranderende woningmarkt als gevolg van de economische recessie;
- bij het project Jheronimus is sprake van een uniek woonconcept voor zowel de stad als de regio, dat een schakel vormt in het gedifferentieerd woningaanbod in de stad. De bouw van deze hoogbouw met veel kwaliteit biedt een specifiek marktsegment aan, waarvan nog niet veel aanbod is in de stad;

De gemeente 's-Hertogenbosch wil, gezien de toekomstige groei van de bevolking en de daarmee gepaard gaande woningbehoefte, zorg dragen voor een bestendige woningmarkt met een voldoende gedifferentieerd woningaanbod in alle woningtypologieën en alle prijssklassen. Hierbij is de lange termijn leidend. Het is dan met name van belang om de taakstelling woningbouw vast te houden, ook in deze tijd van economische recessie. De gemeente 's-Hertogenbosch wil de komende jaren gemiddeld 750 woningen per jaar bouwen in een gedifferentieerd aanbod. Het is dan ook een goede zaak dat marktpartijen die willen investeren in de stad en woningen willen bouwen die passen binnen het woonbeleid, aan de slag kunnen gaan. Hierdoor kan ook weer een multipliereffect optreden dat zorgt voor een verdere doorstroming op de woningmarkt.

**Conclusie:** de realisatie van de Jheronimustoren voorziet in de behoefte aan deze woningen.

### **Ad. 16**

Ten eerste wordt opgemerkt dat het plan door de brandweer is beoordeeld op brandveiligheid volgens het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit. Zoals uit de reactie van de brandweer op de zienswijzen blijkt (brief d.d. 28 juni 2011 B3612) Geven de laatste aanpassingen geen aanleiding tot aanmerkingen. Dit is overigens ook bevestigd in de brief van de brandweer van 10 oktober 2010 met kenmerk B3612/1225.

#### *blusmiddelen*

Er is in de regelgeving geen directe link tussen een brand- en rookvrije vluchtroute en het aanwezig hebben van blusmiddelen. Het hebben van de blusmiddelen wordt voorgeschreven in afdeling 2.21 van het Bouwbesluit. Het bestrijden van brand en de voorwaarden t.a.v. de brand- en rookvrije vluchtroute in de afdeling 2.12 (materiaaleisen) en de inrichting van rookvrije vluchtroute in afdeling 2.19.

Op basis van het voorgaande is het hebben van voldoende draagbare blusmiddelen als alternatief voor brandslanghaspels voor de parkeergarage als omschreven in het rapport van Peutz door de brandweer akkoord bevonden.

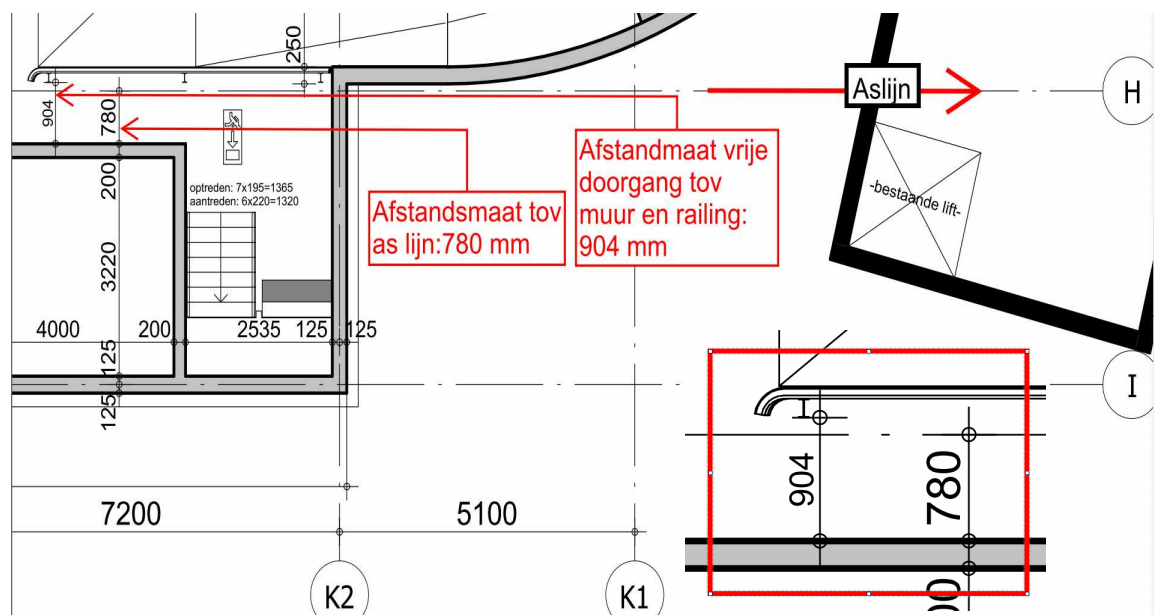
Volgens de ontwerpnormen hoeft geen rekening te worden gehouden met de gelijktijdigheid van brandhaarden in een gebouw. Indien dus door wat voor oorzaak dan ook de (nood)uitgang ter

plaatsen van de hoofdentree versperd zou zijn, is de tweede vlucht- en toegangsmogelijkheid via de parkeergarage beschikbaar. Het gelijktijdig optreden van een brand in de parkeergarage mag daarmee buiten beschouwing blijven. Overigens is de kans op brand in de centrale entreehal erg klein, de ruimte is namelijk volledig uitgevoerd met steenachtige materialen en mag en zal qua inrichting ook geen aanleiding geven tot het ontstaan van brand.

Aangezien de parkeergarage als apart brandcompartiment wordt uitgevoerd is met het bereiken van dit brandcompartiment voldaan aan de eis dat via twee onafhankelijke vluchtwegen een ander brandcompartiment of het openbaar terrein kan worden bereikt. Het andere brandcompartiment hoeft daarmee niet meer te voldoen aan de inrichtingseisen voor een van rook- en brandgeveijwaarde vluchtweg.

Voor wat betreft de aangehaalde minimale doorgangsbreedte van 0,78 meter is op de tekening van de parkeerlaag -2 geen andere aanduiding te vinden dan tussen as K2 en as K3 op de lijn van as H.

Zoals uit onderstaande tekening is op te maken gaat het hier om een vrije doorgangsbreedte van 0,904 meter. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereiste vrije doorgangsbreedte.



Ten onrechte wordt in de zienswijze gesuggereerd dat deze wijzigingen pas in veel latere instantie zijn toegevoegd, echter in het voorgelegde ontwerp en de uitgewerkte aanvraag bouwvergunning was al sprake van het deze wijze van ontvluchten van het gebouw. Door ons zijn hier niet eerder eisen aan gesteld of veranderingen voorgesteld.

Iedere bouw aanvraag of wijziging van bouw aanvraag wordt altijd beoordeeld op het bouwbesluit 2003 en de heersende aanvullende regelgeving. Ook onderhavige plan is in eerste opzet, en bij de voorgestelde aanvullingen en wijzigingen getoetst aan de bouwregelgeving. De voorgelegde rapporten van diverse adviesbureaus maken dan ook deel uit van de bouwvergunning voor het gebouw.

**Conclusie:** Het bouwplan is uitvoerig getoetst door de Brandweer en voldoet aan de regelgeving met betrekking tot Brandveiligheid, hetgeen ook blijkt uit de diverse rapporten van de brandweer.

#### **Ad. 17**

De opstellingsplaats van de hulpdiensten aan de voorzijde van het gebouw ter hoogte van de hoofdentree is bij de bouwaanvraag al als opstelplaats voor de brandweer aangewezen. Dit houdt in dat met het ontwerp van het gebouw al rekening is gehouden met de daarbij behorende "verkeersklasse 45" ter plaatsen van de opstelplaats brandweer. Deze verkeersklasse is bepaald op basis van landelijke en regionale richtlijnen en is zo gekozen dat redvoertuigen van de brandweer, zoals hoogwerker of ladderwagen, op veilige wijze kunnen worden opgesteld, ondanks dat deze niet noodzakelijk zijn voor de incidentbestrijding in het gebouw.

De sterkte en dimensionering van de constructie van het parkeerdek en het gebouw wordt voorafgaand aan de bouw beoordeeld door de gemeentelijke constructeur en gedurende de bouwphase van het pand gecontroleerd door de buitendienstmedewerker.

Voor verdere informatie met betrekking tot de brandscenarios binnen de Jheronimustoren wordt verwezen naar de bijgaande brief van de Brandweer d.d. 28 juni 2011.

**Conclusie:** Het bouwplan is uitvoerig getoetst door de Brandweer en voldoet aan de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid, hetgeen ook blijkt uit de diverse rapporten van de brandweer.

#### **Ad. 18**

Blijkens het bouwplan wordt zowel intern als in de openbare ruimte voorzien in de ingevolge het bouwbesluit vereiste fietsenstalling. Ingevolge het Bouwbesluit moet voor dit project tenminste 53,25m<sup>2</sup> aan fietsstallingen aanwezig zijn. Dit is uitsluitend van toepassing op de commerciële ruimten. Voor wat betreft de woningen stelt het bouwbesluit geen eisen met betrekking tot een fietsenstalling. De grootte van de liften en bergingen is in dit verband dan ook niet relevant. Ingevolge het ruimtelijk plan is dit 30,7 m<sup>2</sup> (voor woningen en commerciële ruimten samen). Het plan voorziet ruimschoots aan het aantal vereiste vierkante meters fietsstallingen zowel intern als extern. Het Bouwbesluit noch het Ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid schrijven voor dat de fietsstalling intern moet worden gerealiseerd. Realisatie in het openbaar gebied is eveneens toegestaan.

**Conclusie:** daarmee voldoet het plan aan het bouwbesluit en de uitgangspunten van het ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid.

Overigens zal de realisatie van het aantal m<sup>2</sup> fietsenstalling (in de openbare ruimte) ingevolge het Bouwbesluit als voorwaarde worden opgenomen in de Bouwvergunning.

#### **Ad. 19**

De Jheronimustoren wordt anders (meer naar het westen) gesitueerd dan een overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan Paleiskwartier geprojecteerde 6<sup>e</sup> Armada.

Deze situering vloeit echter rechtstreeks voort uit de gewijzigde stedenbouwkundige opzet die in de periode 2007/2008 ontwikkeld is en vastgelegd in het ruimtelijk plan voor Paleiskwartier-Zuid. Daarbij



is de invloed van de beoogde situering op het woon- en leefklimaat in de omgeving voor wat betreft bezonning en uitzicht zeer specifiek onderzocht en uitdrukkelijk meegenomen in de belangenafweging.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen in onderhavige bouwplangebonden procedure zijn de aspecten van windhinder en lichtreflectie ook nog eens uitdrukkelijk onder de loep genomen (en als aanvaardbaar beoordeeld).

**Conclusie:** de beoogde nieuwbouwontwikkeling wordt op een aanvaardbare wijze ingepast in de bestaande en toekomstige (woon)omgeving.

## **Ad.20**

In de zienswijzen wordt het belang van verdere afbouw van Paleiskwartier-Zuid onderschreven, waarbij ook hoogbouw tot de mogelijkheden behoort, maar de positie van de toren wordt ter discussie gesteld. Aangegeven wordt dat de voorgestelde toren niet past in de omgeving en afbreuk doet aan de Armada-gebouwen. Er wordt een alternatief voorgesteld waarbij de toren geheel in de zuidoost hoek geplaatst wordt. Dit alternatief is voor de indieners van de zienswijzen wel aanvaardbaar.

In het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid is de gekozen locatie voor de Jheronimustoren zorgvuldig onderbouwd. Dit plan is door het stedenbouwkundig bureau BDP opgesteld. Shyam Khandekar vervult hierbij nog steeds de rol als supervisor voor Paleiskwartier-zuid. Zijn reactie op de voorgestelde verschuiving van de toren is hierna weergegeven.

Onze conclusie is dat het aangedragen alternatief niet voldoet aan de gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten. Van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is daarbij geen sprake meer.

Het stedenbouwkundig plan heeft als doel belangrijke ruimtelijke relaties te creëren. De belangrijkste route is de toekomstige oost-westverbinding van de Ponte Palazzo richting Willemspoort/Jeroen Boschziekenhuis, Westerpark en Deuten.

Op het centrale punt bij de Hofvijver komt een hoge toren van circa 75 meter. Van groot belang hierbij is de centrale positie die deze toren inneemt aan de belangrijkste openbare ruimte van het gebied: de Hofvijver.

Daarvan is bij het alternatief geen sprake meer. Dit alternatief voldoet ook niet aan de in de Nota hoogbouw opgenomen toetsingscriteria, zoals ook weergegeven in het Ruimtelijk plan Paleiskwartier Zuid.

De alternatieve situering in de hoek werkt verstorend dan wel kwalitatief verslechterend ten opzichte van de punten 1, 2, 3, 7 en 10 uit de nota Hoogbouw.

1. Slankheidsbepaling. De slankheid van de toren blijft weliswaar gelijk, maar tengevolge van situering in de hoek wordt deze slankheid in mindere mate ervaren.
2. Maatwerk. Van een zorgvuldige plaatsing, rekening houdend met alle ruimtelijke aspecten, is geen sprake meer. De toren is ontworpen rekening houdend met een specifieke context: voeten in het water, vrij in de ruimte, centraal t.o.v. de Hofvijver. Door ditzelfde ontwerp naar de hoek te schuiven wordt de omgeving/context veranderd en past het ontwerp niet meer. Het alternatief in de hoek dient als enig doel verdere verbetering van uitzicht van Armada C-5, ten koste van de toekomstige gebouwen. Dat is niet het maatwerk zoals bedoeld in de Nota Hoogbouw.
3. De zichtlijnen die in het projectbesluit optimaal zijn, worden in belangrijke mate verstoord in het alternatief, zowel dichtbij als veraf (zie hierna het advies van Khandekar).

7. Omgevingskwaliteit. De inrichting van de openbare ruimte is in het projectbesluit optimaal. De aanlanding van de toren krijgt de aandacht die hij verdient. De inrichting van de openbare ruimte in het alternatief kan niet op hetzelfde kwalitatieve niveau. De samenhang met de toren wordt verstoord.
10. Windhinder. De deskundige Peutz verwacht vanuit windtechnisch oogpunt eerder een verslechtering dan een verbetering van de windsituatie bij een verplaatsing van Jheronimus.

Het advies van Shyam Khandekar met betrekking tot het alternatief luidt als volgt:

*“Wij zijn volstrekt tegen het verplaatsen van de Jheronimustoren naar de zuid-oost hoek van de vijver. Volgens ons zijn er de volgende vijf bezwaren tegen zo’n verplaatsing te geven.*

*1. De Jheronimustoren vormt de beëindiging van een reeks van gebouwen die met hun tenen in het water staan en een sterke ruimtelijke compositie en het symbolische hart van Paleiskwartier vormen. Door het verplaatsen van de toren naar de hoek van de Hofvijver staat het gebouw niet meer met zijn tenen in het water. Daarnaast leidt de verplaatsing tot een grotere afstand tot de rest van de reeks van de Armada-gebouwen, wat betekent dat de ruimtelijke compositie van een reeks van gebouwen sterk verzwakt wordt. De toren wordt daardoor als het ware ontkoppeld van de reeks.*

*2. Door het verplaatsen van de toren wordt de openbare ruimte rondom de aanlanding van de Ponte de Palazzo ongewenst “geknepen”. Voor gebruikers van de Ponte de Palazzo die vanaf de binnenstad naar Paleiskwartier komen wordt het fantastische zicht op de Hofvijver ontnomen. Dit is een verarming van de ruimtelijke kwaliteit van Paleiskwartier.*

*3. In de ruimtelijke compositie van het Paleiskwartier speelt de Vijverlaan een belangrijke rol in het leggen van een ruimtelijke verbinding met het park aan de overzijde van de Onderwijsboulevard. De ruimtelijke continuïteit van deze as wordt aangetast door de plaatsing van de Jheronimustoren op de zuid-oost hoek van de vijver.*

*4. Vanuit het perspectief van de bewoners van de Jheronimustoren betekent de verplaatsing ook een verarming. In huidige situatie heeft de Jheronimustoren een entreegebied welke enigszins in de luwte ligt van de grote openbare route over de Ponte Palazzo. Zo’n voorgebied (die ook elke van de Armada gebouwen heeft) is een vereiste bij het bouwen van een hoogwaardige toren. De verplaatsing van de toren betekent dat de entree van de nieuwe toren in kwaliteit flink achteruit zal gaan.*

*5. In de huidige positie staat de toren als het ware vrij in de ruimte. Ongeveer op vergelijkbare afstand vanaf Armada C5, de zuid-oost hoek van blok F en de noordelijke hoeken van de nog te bouwen blokken H en I. Door de voorgestelde verplaatsing komt het te dicht bij de blokken H en I, wat nadelige effecten zal hebben op de woonkwaliteit in blokken H en I, maar ook voor de bewoners in de Jheronimustoren.*

*Wegens de bovenaangegeven redenen raden wij het verplaatsen van de toren ten sterkste af.”*

Resumerend. Het alternatief zoals dat voor de indieners van de zienswijzen als wel aanvaardbaar wordt aangedragen, voldoet niet aan de Nota Hoogbouw en moet als aanmerkelijk slechter worden beschouwd dan de situering in het projectbesluit. Het leidt alleen tot enige verbetering van het zicht vanuit Armadagebouw 5 (wijziging belemmeringshoek met 4 graden; van 20 graden in het bouwplan wordt 16 graden in het alternatief).

Terwijl de situering in het projectbesluit ook ten aanzien van Armada C5 tot een alleszins acceptabele zichtsituatie leidt. De toren staat op een afstand van 60 m van Armada C5. De toren staat niet dominant in de weg van het uitzicht, in die zin dat er veel vrij uitzicht naast de toren overblijft.

Uiteraard is de toren met een hoogte van ca. 75 meter een dominant element, maar er blijft een ruim uitzicht naast de toren vanuit het gebouw Armada C5.

Het alternatief leidt bovendien tot aanpassing van ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid, bouwplan en een separate RO-procedure. Dit leidt tot grote consequenties in tijd en geld.

**Conclusie:** Er is sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige keuze voor de huidige lokatie. Een verschuiving van de toren naar de zuidoost hoek conform het voorgestelde alternatief, is een verslechtering van het stedenbouwkundig plan en betekent op diverse fronten een verarming van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Paleiskwartier-Zuid. Bovendien leidt het alternatief tot aanzienlijke vertraging met alle financiële consequenties van dien.



## 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 plaatsen van een windluifel op de bouwlocatie Paleiskwartier deelplan Jheronimus.

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 :WB00001342

Bouwlocatie :Paleiskwartier deelplan Jheronimus

Datum verleend :06 juli 2011

Vergunninghouder :Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier Bv

Contactpersoon :

Adres :Stationsweg 46

Postcode/woonplaats :6861 EJ OOSTERBEEK

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 plaatsen van een windluifel op de bouwlocatie Paleiskwartier deelplan Jheronimus.

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

### Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00001342  
Bouwlocatie :Paleiskwartier deelplan Jheronimus  
Datum verleend :06 juli 2011

Vergunninghouder :Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier Bv  
Contactpersoon :  
Adres :Stationsweg 46  
Postcode/woonplaats :6861 EJ OOSTERBEEK

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

Datum:

Handtekening:

