

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10306572

B&W verg. : 1 september 2020

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'

Cie_verg. : 22 september 2020

Raadsverg. : 6 oktober 2020

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Inmiddels zijn wij ver met de planvorming van het Nieuwe Theater aan de Parade. De planontwikkeling past binnen de kaders van uw raadsbesluit van 3 juli 2018 en de eerste voorbereidingen van de daadwerkelijke sloop- en nieuwbouw zijn reeds gestart. Het theater is inmiddels gesloten en per 1 september is, vooruitlopend op de sloop, inmiddels gestart met de sanering van het resterende asbest in het gebouw.

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade' vast te stellen. Waarna wij de omgevingsvergunning zullen verlenen. Om deze stap te kunnen nemen vragen wij u in te stemmen met een beperkte aanpassing van de bouwmogelijkheden t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Deze aanpassing leidt per saldo niet tot een verruiming van het toegestane bouwvolume, maar is om redenen van een goede exploitatie voor de komende 40 jaar, wel noodzakelijk. Deze voorgestelde wijziging wordt hieronder verder toegelicht.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het theater hebben met ingang van 8 juni 2020 gedurende 6 weken terinzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en zes tegen de ontwerp omgevingsvergunning. De ingekomen zienswijzen richten zich in hoofdzaak op 5 aspecten van de beoogde planontwikkeling:

Ruimtelijke inpassing

Meerdere zienswijzen richten zich op het volume van de nieuwbouw. Men vindt het nieuwe theater te massaal, niet passend binnen het Rijks beschermd Stadsgezicht en er wordt geen rekening gehouden met de omliggende (monumentale) bebouwing.

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke inpassing van het nieuwe theatergebouw, op de plek van het bestaande theater aan de Parade, juist op een zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

Het theater vraagt door zijn bijzondere en openbare functie voor de hele stad en regio om een eigen uitstraling en relatie met de Parade. De grotere 'korrel' van het theater en hoogte t.o.v. de historische pandsgewijze woonbebouwing in de binnenstad, zorgen voor verschil in maat en schaal tussen grotere gebouwen en de meer kleinschalige woonbebouwing. Dat is een belangrijke karakteristiek en te koesteren kwaliteit van de historische binnenstad. Het nieuwe theater is ontworpen om één van de blikvangers aan de Parade te zijn zonder dat het de omgeving wegdrukt. De gevel aan de Parade levert door toepassing van verschillende materialen, gevelopeningen en geleding een soort parcellering op die het gebouw qua schaal verkleinen en laten aansluiten op het stedelijk weefsel.



Voor zowel de Paradezaal als de toneeltoren is gekozen voor een eigen uitstraling met een ronde kapvorm. Wel is voor de grote zaal gekozen voor een lichte kapmaterialisatie, waardoor de kapvorm luchtiger oogt.

De Monumenten- en welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het plan en grote waardering uitgesproken voor het ontwerp.

Renovatie – nieuwbouw

Een aantal reclamanten geeft aan dat niet gekozen moet worden voor nieuwbouw, maar dat het bestaande theater gerenoveerd dient te worden. Uw raad heeft in 2011 al een keuze gemaakt om het bestaande theater niet te renoveren, maar om een nieuw theater te bouwen. Deze keuze is gebaseerd op de ambitie om een goed functionerend en toekomstbestendig theater voor zowel de stad als de regio te hebben. In het huidige theater aan de Parade worden al geruime tijd een aantal fundamentele knelpunten ervaren, die deze ambitie in de weg staan. Zo voldoen de podiummaten en theatertechniek niet meer aan de minimale eisen, ontbreekt een multifunctionele tweede zaal waardoor flexibel programmeren onmogelijk is en kan het laden en lossen niet in pandig plaatsvinden. Deze knelpunten zijn niet via renovatie op te lossen en 'dwingen' derhalve tot nieuwbouw.

Laden en lossen vrachtwagens

Meerdere reclamanten maken zich zorgen over de wijze van het laden en lossen door vrachtwagens aan de Paradezijde en de invloed daarvan op de verkeersveiligheid. Gelet op het geringe aantal vrachtwagen bewegingen, het tijdstip van de bewegingen en de begeleiding die steeds aanwezig is bij het laden en lossen is de (verkeers)veiligheid voldoende geborgd.

Financiële uitvoerbaarheid

Meerdere reclamanten betwijfelen of de financiële uitvoerbaarheid wel vast staat.

De planvorming blijft, conform de meest actuele ramingen, binnen het door uw raad in 2018 vastgestelde krediet. Daarnaast leidt conform de meest actuele exploitatieberekeningen de exploitatie van het nieuwe Theater aan de Parade niet tot een verhoging van de benodigde subsidie voor het theater.

Wij zullen uw raad vóór behandeling van dit raadsvoorstel separaat informeren over de financiële context van het project (zowel bouwkosten als exploitatie).

Toetsing bouwplan aan ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'

Meerdere reclamanten zijn van mening dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten zijn een aantal onderdelen in het bouwplan gevonden die toch niet helemaal in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan waren. Op de punten waar strijdigheid was met de maximale toegestane goothoogte is het bouwplan aangepast en alsnog in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht. Daarnaast zijn er afwijkingen geconstateerd waarbij wij het niet wenselijk en verantwoord vinden om het bouwplan hierop aan te passen. Daar stellen wij voor om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat om de omloop van de grote zaal, de verspringing (naar voren) over een deel van de eerste en tweede verdieping en om enkele ondergrondse constructie- en bouwelementen buiten het bouwvlak.

Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning stellen wij voor de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan:

1. Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie -2' toekennen aan de delen van het plangebied waar in de huidige situatie nog geen kelder aanwezig is. Voor het bouwplan heeft dit geen consequenties.



2. Omloop grote zaal: op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was ter plekke van omloop van de grote zaal een hoogtescheidingslijn abusievelijk iets te ver in noordelijke richting gelegd. Daarmee wordt wat extra bebouwing mogelijk gemaakt hetgeen niet conform het uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan is. Toch stellen wij voor deze hoogtescheidingslijn als zodanig te handhaven. De omloop van de grote zaal is voor het goed functioneren van het theater onmisbaar en verplaatsing van de omloop in zuidelijke richting is fysiek gezien niet mogelijk i.v.m. de vanuit duurzaamheid gekozen hergebruik van de constructie van de grote zaal.
3. De verspringing over een deel van de eerste en tweede verdieping ligt deels binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' en deels buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze verspringing zorgt voor de gewenste geleiding en variatie van de bouwmassa en is voor de inpassing van het nieuwe theater in de (monumentale) omgeving van wezenlijk belang. Ter plaatse van de verspringing wordt bestemmingsplangrens wat verruimd en aan dit deel wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend.
4. Twee ondergrondse bouwvoorzieningen aan de noord- en oostzijde (om een droge bouwplaats te creëren) en een aanvullende funderingsconstructie aan de westzijde (ter ondersteuning van de bestaande kelderbak) liggen net buiten de bestemmingsgrens/bouwvlak. Gelet op het belang van het behoud van kelder, het belang van een veilige bouwplaats, het belang van risicominimalisatie, de zeer geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden en het feit dat het ondergrondse voorzieningen zijn, hebben wij gekozen voor aanpassing van het bestemmingsplan: een kleine verruiming van de bestemmingsplangrens en toekenning van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' aan die delen. In de algemene bouwregels is een aanvulling voor deze voorzieningen opgenomen.

De wijzigingen onder punt 2 en 3 hebben op zichzelf een toename van het bouwvolume tot gevolg, van respectievelijk ca. 130m³ en 190m³. In het nieuwe bestemmingsplan zijn er op twee andere plekken echter ook bouwmogelijkheden juist bewust wegbestemd, ca. 405m³. Per saldo heeft het nieuwe bestemmingsplan dus niet tot gevolg dat de bouwmogelijkheden toenemen. Daarbij willen wij nog opmerken dat het volume voor de omloop en verspringing samen, slechts een 0,5% bedraagt van het totale bouwvolume van het theater.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020';
2. het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002416-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen Theater aan de Parade 2020', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002416-1401.dgn;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Habraken

Tel. : 6155626

E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl



4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Het Theater aan de Parade is technisch en kwalitatief verouderd. In 2005 is geconcludeerd dat grote investeringen nodig zouden zijn om het theater te laten voldoen aan de technische en kwalitatieve eisen van deze en komende tijd. De huidige stand van zaken maakt het steeds moeilijker om een (volwaardig) aanbod te realiseren, waar bezoekers om vragen. Om die reden is een aantal jaren geleden een proces gestart om tot een nieuw, toekomstbestendig theater te komen. In dat kader zijn in de loop der jaren meerdere besluiten genomen.

In 2017 ([raadsvoorstel 11 juli 2017](#)) en 2018 ([raadsvoorstel 3 juli 2018](#)) heeft uw raad gekozen voor een alternatief nieuwbouwplan op de locatie van het huidige theater aan de Parade en voor het uitgangspunt dat het nieuwe theater binnen het geldende bestemmingsplan blijft. Daarnaast heeft uw raad ons ook opdracht gegeven om te starten met een bestemmingsplanprocedure om het bouwvlak van het theater in het bestemmingsplan Binnenstad aan te passen om de in 2006 vergunde uitbreiding daarin op te nemen.

Dit bestemmingsplan, dat nu aan uw raad ter besluitvorming voorligt, vindt zijn oorsprong in die besluiten. Daarnaast vormen deze besluiten ook de basis voor het ontwerp van het nieuwe theatergebouw, waarvoor dit voorjaar de omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bij raadsinformatiebrief d.d. 2 juni 2020 ([regnr 9953911](#)) hebben wij uw raad geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Deze zijn samen ter inzage gelegd op grond van de 'Coördinatieverordening Wro gemeente 's-Hertogenbosch'. Tijdens de termijn van de terinzagelegging (6 weken) heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/of over de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Hieronder gaan we nader in op de ingediende zienswijzen, de beoordeling daarvan en de consequenties daarvan voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

5) Huidige situatie

Inmiddels zijn wij ver met de planvorming van het Nieuwe Theater aan de Parade. De planontwikkeling past binnen de kaders van uw raadsbesluit van 3 juli 2018 en de eerste voorbereidingen van de daadwerkelijke sloop- en nieuwbouw zijn reeds gestart. Het theater is inmiddels gesloten en per 1 september is, vooruitlopend op de sloop, inmiddels gestart met de sanering van het resterende asbest in het gebouw.

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade' vast te stellen. Waarna wij de omgevingsvergunning zullen verlenen. Om deze stap te kunnen nemen vragen wij u in te stemmen met een beperkte aanpassing van de bouwmogelijkheden t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Deze aanpassing leidt per saldo niet tot een verruiming van het toegestane bouwvolume, maar is om redenen van een goede exploitatie voor de komende 40 jaar, wel noodzakelijk. Deze voorgestelde wijziging wordt in het vervolg van dit voorstel verder toegelicht.

6) Inhoud

Uitgangspunt ontwerpbestemmingsplan

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat het gebouwde theater in de huidige situatie, naast de in 2006 vergunde uitbreiding, ook nog enkele kleine vergunde en gerealiseerde afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent. Deze afwijkingen betreffen onder meer een deel van het bestaande dak, die nu reeds iets hoger is dan de maximale hoogtemaat en de overschrijding van het maximaal aantal bouwlagen. Ook deze afwijkingen zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Net als het recht trekken van



enkele kleine onlogische verspringen/afschuiningen in het bouwvlak. Voor een uitgebreidere beschrijving van de aanpassingen verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief van 2 juni. Uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan is dan ook de bestaande, vergunde bouwmassa (waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan Binnenstad) en de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad. Het plan biedt geen ruimere bouw mogelijkheden dan in de huidige situatie reeds benut of aanwezig. Daarmee is zoveel mogelijk aangesloten bij de doelstelling van het in 2017 door uw raad vastgestelde uitgangspunt om een nieuw theater te ontwikkelen binnen het geldende bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingediend door zes verschillende bezwaarmakers. Dit betreffen omwonenden, belangengroeperingen en andere inwoners van 's-Hertogenbosch. Er zijn zienswijzen ingediend tegen beide voorgenomen besluiten, zes tegen het ontwerpbestemmingsplan en zes tegen de ontwerp omgevingsvergunning. Gelet op de wettelijk vastgelegde bevoegdheidsverdeling, dient uw raad formeel te besluiten over de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en over de vaststelling van het bestemmingsplan en dienen wij een oordeel te geven over de zienswijzen tegen de omgevingsvergunning en over het verlenen van de omgevingsvergunning. Aangezien de zienswijzen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning veel overlap en samenhang met elkaar hebben, zijn alle zienswijzen integraal voor uw raad bijgevoegd (zie bijlagen 5 en 6). Daarnaast hebben wij onze concept beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning ook bijgevoegd (zie bijlage 7), zodat uw raad een volledig overzicht heeft van de ingebrachte punten. Indien uw raad besluit tot vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan, zullen wij deze beoordeling vaststellen en de omgevingsvergunning voor het nieuwe theater verlenen.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan (en feitelijk ook tegen de ontwerp omgevingsvergunning) richten zich in hoofdzaak op vijf onderdelen. Hieronder gaan we daar per onderdeel op in. Voor een volledig overzicht van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de beoordeling daarvan verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020' (bijlage 3).

Ruimtelijke inpassing nieuwe theater

Meerdere zienswijzen richten zich op het volume van de nieuwbouw. Men vindt het nieuwe theater te massaal, niet passend binnen het Rijks beschermd Stadsgezicht en er wordt geen rekening gehouden met de omliggende (monumentale) bebouwing.

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke inpassing van het nieuwe theatergebouw, op de plek van het bestaande theater aan de Parade, juist op een zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Er is rekening gehouden met de directe omgeving en de nabijheid van de Sint Jan, met de ligging binnen het Rijks beschermd stadsgezicht en met de bestaande bouw mogelijkheden op deze locatie.

Het theater vraagt door zijn bijzondere en openbare functie voor de hele stad en regio om een eigen uitstraling en relatie met de Parade. En tegelijkertijd is door zijn bijzondere ligging, in de nabijheid van belangrijke monumenten, de aansluiting met de omgeving cruciaal. In de historische binnenstad hebben gebouwen met maatschappelijke en/of openbare functies, zoals kerken, kloosters, musea vaak een afwijkende maat en schaal en zelfs richting. De grotere 'korrel' en hoogte t.o.v. de historische pandsgewijze woonbebouwing in de binnenstad, zorgen ervoor dat dergelijke bebouwing met bijzondere functies vaak de aandacht trekt in het straatbeeld. Dit verschil in maat en schaal tussen grotere gebouwen en de meer kleinschalige woonbebouwing is een belangrijke karakteristiek en te koesteren kwaliteit van de historische binnenstad.

Het nieuwe theater is ontworpen als een gelaagd gebouw, waarin parcellering en verfijning in architectuur is ingezet, om het gebouw als het ware in gesprek te laten gaan met haar omgeving, onder andere door het gebruik van de donkere baksteen die passend is bij de kleurstelling van de omgeving. Dit is niet ingezet om het gebouw anoniem vorm te geven, maar één van de blikvangers aan de Parade te laten zijn zonder dat het de omgeving wegdrukt. Dit is een opzet die passend is bij de publieke functie van het theater. Daarnaast is de Parade een plein van formaat dat grotere bebouwing kan 'dragen'. Qua bouwhoogte, omvang en uitstraling zal de Sint Janskathedraal ook in de toekomst het dominante gebouw aan de Parade blijven. Het nieuwe theater komt in hoofdmassa niet verder naar voren op de Parade en het zicht op de Sint Jan wordt daardoor geborgd. Door het verdwijnen van de bestaande, forse luifels (die tot wel 6 meter voor het theater uitkomen) zal de visuele relatie met de Sint Jan verbeteren.

De gevel aan de Parade levert door toepassing van verschillende materialen, gevelopeningen en geleding een soort parcellering op die het gebouw qua schaal verkleinen en laten aansluiten op het stedelijk weefsel. Rondom de entree en de functies van de foyers is gekozen voor meer openheid in de gevel door meer glas toe te passen en daarmee een sterke relatie tussen de openbaarheid van het plein en deze publieke functies te krijgen. Op de plekken waar achter de gevel geen publieke functie zit, is voor aansluiting op het aanliggende stedelijk weefsel gekozen voor een rode donkere baksteen.

Voor zowel de Paradezaal als de toneeltoren is gekozen voor een ronde kapvorm. Dit zorgt voor een karakteristieke en eigen uitstraling. Wel is voor de grote zaal gekozen voor een lichte kapmaterialisatie, waardoor de kapvorm luchtiger oogt.

Aan de zuidelijke en oostelijke gevels wordt baksteen afgewisseld met groen (beplanting) om een overgang naar de omliggende woningen en tuinen te creëren.

De Monumenten- en welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het plan en grote waardering uitgesproken voor het ontwerp.

In de planvorming is ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is er een schaduwstudie gemaakt, waaruit geconcludeerd kan worden dat de schaduweffecten op de omliggende percelen beperkt zijn en niet leiden tot onaantvaardbare situaties.

Daarnaast hebben we (ook n.a.v. vragen van bewoners) in de uitwerking van het ontwerp gestreefd naar minimalisatie van installaties op het dak, naar een zo'n goed mogelijke inpassing van installaties die wel op het dak komen, naar groene geveldelen aan de zuid en oostzijde en naar een zorgvuldige alzijdige detaillering van het gebouw.

Keuze renovatie – nieuwbouw

Enkele reclamanten stellen dat nieuwbouw van het theater (o.a. vanuit cultuurpolitiek) geen goede keuze is en dat zou moeten worden uitgegaan van renovatie.

Uw raad heeft in 2011 al een keuze gemaakt om het bestaande theater niet te renoveren, maar om een nieuw theater te bouwen. Deze keuze is gebaseerd op de ambitie om een goed functionerend en toekomstbestendig theater voor zowel de stad als de regio te hebben. In het huidige theater aan de Parade worden al geruime tijd een aantal fundamentele knelpunten ervaren, die deze ambitie in de weg staan. Zo voldoen de podiummaten en theatertechniek niet meer aan de minimale eisen, ontbreekt een multifunctionele tweede zaal waardoor flexibel programmeren onmogelijk is en kan het laden en lossen niet inpandig plaatsvinden. Deze knelpunten zijn niet via renovatie op te lossen en 'dwingen' derhalve tot nieuwbouw.

Toetsing bouwplan aan ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'

Meerdere reclamanten zijn van mening dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'. Daarbij is op verschillende specifieke punten ingegaan.

In de nota zienswijzen zijn wij uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden. Daarbij is geconcludeerd dat het plan nagenoeg helemaal past binnen het



ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten zijn enkele onderdelen in het bouwplan gevonden die toch niet helemaal in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan waren:

1. Op enkele plekken in het plan was de hoogte van de dakopstand niet als goothoogte meegerekend, terwijl dat wel had gemoeten. Dat betekent dat op die plekken de goothoogte gemiddeld ca. 10cm te hoog was.
2. Bij de twee ruimtes aan de oost- en westkant van de omloop om de grote zaal op de derde verdieping (nabij lift en trappenhuis) werd de toegestane goothoogte ruim overschreden doordat deze plat afgedekt waren.
3. Ook de omloop om de grote zaal zelf bleek niet te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte.
4. De in het bouwplan opgenomen verspringing (naar voren) over een deel van de eerste en tweede verdieping ligt deels binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' en deels buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. De juridische toepassing van de afwijkmogelijkheid (die zowel in het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen) voor de verspringing is op deze wijze niet mogelijk.
5. Op een drietal plekken wordt de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan beperkt overschreden. Op twee plekken gaat het om ondergrondse voorzieningen welke nodig zijn voor het realiseren van een droge bouwkuip. Op één plek gaat het om het realiseren van een aanvullende funderingsconstructie, welke nodig is voor het behoud van de bestaande kelder.

Voor de eerste twee onderdelen is het bouwplan aangepast en in overeenstemming gebracht met het ontwerpbestemmingsplan. Op de onderdelen 3, 4 en 5 vinden wij het niet wenselijk en verantwoord om het bouwplan hierop aan te passen. Daar stellen wij voor de oplossing te zoeken in het aanpassen van het bestemmingsplan. Verderop in dit voorstel (wijzigingen bestemmingsplan) zullen wij daar nader op ingaan.

Laden en lossen vrachtwagens

Meerdere reclamanten maken zich zorgen over de wijze van het laden en lossen door vrachtwagens aan de Paradezijde en de invloed daarvan op de verkeersveiligheid.

Een belangrijk verbetering van het nieuwe theater betreft het inpandig kunnen laden en lossen van vrachtwagens. Daarmee wordt geluidsoverlast voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. In zijn algemeenheid geldt dat het aantal vrachtwagen bewegingen ten behoeve van het theater beperkt is. Het gaat om maximaal 6 vrachtwagen bewegingen per dag (voor de drie plekken). Daarbij geldt ook dat deze bewegingen voornamelijk plaatsvinden op momenten dat het in het gebied qua ander verkeer rustig is (ochtend en nacht).

Bij de grote zaal gebeurt het laden en lossen door een schuifplatform dat uit het gebouw rolt (er is plek voor 2 vrachtwagens). Een vrachtwagen rijdt op het platform en vervolgens schuift/rolt dit platform weer naar binnen. Een dergelijke handeling vindt slechts 2-4 keer per dag plaats en duurt ca. 5 minuten per keer. Het functioneren van het platform gebeurt altijd onder begeleiding, waarbij er toezicht is op de omgeving (vergelijkbaar met het laden en lossen in de bestaande situatie). Voor de kleine zaal is er een interne laad- en losplek in de noordwest hoek van het gebouw. Vrachtwagens kunnen daar komen door aan de oostzijde van de Parade voorbij het theater te rijden om dan het gebouw in te rijden.

Gelet op het geringe aantal vrachtwagen bewegingen, het tijdstip van de bewegingen en de begeleiding is de (verkeers)veiligheid voldoende geborgd.

Financiële uitvoerbaarheid

Meerdere reclamanten betwifelen of de financiële uitvoerbaarheid wel vast staat.

Op 3 juli 2018 heeft uw raad het totale krediet voor het bouwplan Theater aan de Parade, zijnde €50 miljoen, prijspeil 2013, exclusief indexatie, vastgesteld op een bedrag van € 62,7 miljoen,

prijspeil 2023 ten laste van het structuurfonds. Dit is inclusief de reeds beschikbaar gestelde kredieten totaal € 2,4 miljoen voor voorbereiding, asbestsanering en achterstallig onderhoud. De planvorming blijft, conform de meest actuele ramingen, binnen de kaders van deze besluitvorming.

Uitgangspunt bij uw raadsbesluit van 3 juli 2018 was dat de subsidiehoogte voor het nieuwe Theater aan de Parade niet verhoogd zou hoeven te worden ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe theater. Conform de meest actuele exploitatieberekeningen van het Theater aan de Parade leidt de exploitatie van het nieuwe Theater aan de Parade niet tot een verhoging van de benodigde subsidie voor het theater.

Overigens zullen wij uw raad vóór behandeling van dit raadsvoorstel separaat informeren over de financiële context van het project (zowel bouwkosten als exploitatie).

Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning wordt voorgesteld een aantal wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft allereerst een wijziging betreffende de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 2'. Daarnaast worden wijzigingen voorgesteld m.b.t. de omloop van de grote zaal en de verspringing van de voorgevel en de benodigde voorzieningen voor het realiseren van een droge bouwkuip en behoud van de kelder, zoals eerder al aangegeven. Hieronder gaan we op elk onderdeel nader in.

1. Ter plekke van het bestaande theater was in het geldende bestemmingsplan Binnenstad, vanwege de reeds sterk verstoorde ondergrond, geen beschermingsregeling, in de vorm van een dubbelbestemming voor de mogelijke archeologische waarden opgenomen. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al is vermeld, was deze keuze in het bestemmingsplan Binnenstad er op gebaseerd dat het theater geheel onderkelderd was. Dit blijkt echter niet zo te zijn. Deze constatering was echter nog niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dat is nu wel gebeurd door op de verbeelding alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie -2' toe te kennen aan de delen van het plangebied waar in de huidige situatie nog geen kelder aanwezig is. Voor het bouwplan heeft dit geen consequenties.
2. Ter plaatse van de omloop van de grote zaal is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een hoogtescheidingslijn abusievelijk iets te ver in noordelijke richting gelegd. De hele omloop valt daardoor binnen deze hoogtescheidingslijn, terwijl deze lijn de bestaande bebouwing ter plekke had moeten volgen en circa 1,5 meter zuidelijker had moeten liggen. Dan zou dit aansluiten bij het voor het bestemmingsplan gekozen uitgangspunt: de bestaande, vergunde bouwmassa (waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan Binnenstad) en de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad. Bij de toetsing van het bouwplan aan het ontwerpbestemmingsplan zijn wij van dat laatste ook uitgegaan en hebben op basis daarvan geconcludeerd dat de omloop niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan (zie onder Toetsing bouwplan aan ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' onder punt 3). Indien de hoogtescheidingslijn ca. 1,5m in zuidelijke richting wordt verplaatst (conform de bestaande bebouwing), kan echter een deel van de omloop niet gerealiseerd worden. De omloop van de grote zaal is voor het goed functioneren van het theater onmisbaar. Vanuit duurzaamheid is gekozen voor hergebruik van de constructie van de grote zaal. Dat betekent dat verplaatsing van de omloop in zuidelijke richting fysiek gezien niet mogelijk is, terwijl de omloop functioneel wel noodzakelijk is. Gelet op dat belang en de geringe overschrijding van de bouw mogelijkheden die hierdoor op deze plek ontstaat (circa 130m³), hebben wij ervoor gekozen om de betreffende hoogtescheidingslijn, zoals opgenomen in het

ontwerpbestemmingsplan te laten staan. Daarmee kan de omloop om de grote zaal in het plan gehandhaafd blijven.

3. In het ontwerp voor het nieuwe theater is over een deel van de eerste en tweede verdieping een verspringing naar voren opgenomen. Deze verspringing zorgt voor de stedenbouwkundig gewenste geleding van de bouwmassa, zowel horizontaal als verticaal. Het zorgt voor ondersteuning en variatie in de gewenste afwisseling in het gebouw en is voor de inpassing van het nieuwe theater in de (monumentale) omgeving van wezenlijk belang. In de ontwerp omgevingsvergunning is om die reden ook een afwijking voor deze verspringing opgenomen conform artikel 3.4 onder 6 van het nieuwe bestemmingsplan (deze afwijkingsmogelijkheid is eveneens opgenomen in het geldende bestemmingsplan Binnenstad). Geconstateerd is dat de verspringing deels binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' en deels buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan ligt. De juridische toepassing van de afwijkingsmogelijkheid voor de verspringing is op deze wijze niet mogelijk. Om die reden wordt, gelet op het belang van behoud van de verspringing in het architectonisch ontwerp, voorgesteld om op de verbeelding, ter plaatse van de verspringing, de begrenzing van het bestemmingsplan te verruimen en hieraan de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toe te kennen. Het bouwvlak hoeft niet te worden uitgebreid. Deze wijziging betekent dat het toegestane bouwvolume iets toeneemt, met ca. 190m³.
4. Aan de noord- en oostzijde van het nieuwe theater wordt op een tweetal plekken een ondergrondse voorziening aangebracht om een droge bouwplaats te creëren. Deze voorzieningen vallen deels, over een beperkte lengte, buiten de bestemmingsgrens/bouwvlak. Gelet op het belang van een veilige bouwplaats, het belang van risicominimalisatie, de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden die hierdoor ontstaan en het gegeven dat het gaat om een ondergrondse voorziening, hebben wij ervoor gekozen om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het gaat om een kleine verruiming van de begrenzing van het bestemmingsplan (aan de noordzijde). Daaraan wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. In de algemene bouwregels is een aanvulling voor deze voorzieningen opgenomen.

In het ontwerp voor het nieuwe theater is ter hoogte van de laad- en loszone een aanvullende constructie nodig om de bestaande kelderbak te ondersteunen tegen verzakken t.g.v. de aanvullende nieuwbouw. Deze constructie valt voor een gedeelte buiten de bestemmingsgrens/bouwvlak. Gelet op het belang van het behoud van de bestaande kelder, de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden die hierdoor op deze plek ontstaat, en het gegeven dat het gaat om een ondergronds te realiseren constructief element, hebben wij er voor gekozen om ook hier het bestemmingsplan op een zelfde wijze aan te passen (kleine verruiming van de begrenzing van het bestemmingsplan en toekenning bestemming 'Cultuur en ontspanning'). De aanvulling in de algemene bouwregels is ook van toepassing op deze voorziening.

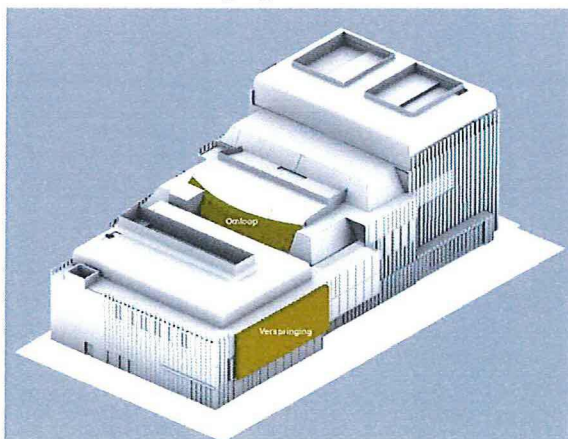
Deze aanpassingen leiden niet tot ruimere bouwmogelijkheden, het daadwerkelijke gebouw blijft op deze plekken binnen het bouwvlak, zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals aangegeven hebben de wijzigingen onder punt 2 en 3 op zichzelf een toename van het bouwvolume tot gevolg, van ca. 130m³ respectievelijk ca. 190m³. In het nieuwe bestemmingsplan zijn er op twee andere plekken bouwmogelijkheden juist bewust wegbestemd. Dat is op de eerste plaats een bouwvolume aan de noordzijde van het theater, waar over een lengte van ca. 30 meter en een breedte van 4 meter de maximale bouwhoogte is verlaagd van 16,4 meter naar 13,4 meter. Dat betekent dat daar, rekening houdende met het realiseren van een kapvorm, een

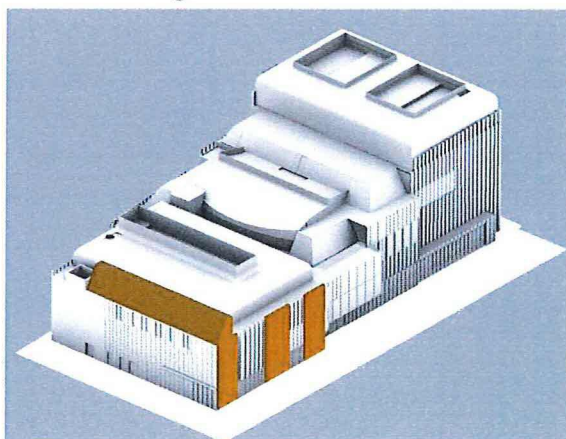
bouwmogelijkheid van circa 315m³ is weg bestemd. Daarnaast is de bouwvlakgrens aan de zijde van de Parade in het nieuwe bestemmingsplan deels iets verder teruggelegd dan in het geldende bestemmingsplan Binnenstad. Dat betekent een inperking van de bouwmogelijkheden met ca. 90m³. Per saldo (toename van ca. 320 m3 t.o.v. inperking van ca. 405 m3) heeft het nieuwe bestemmingsplan dus niet tot gevolg dat de bouwmogelijkheden toenemen. Daarbij willen wij nog opmerken dat het volume voor de omloop en verspringing samen, slechts 0,5% bedraagt van het totale bouwvolume van het theater.

Hieronder hebben wij via visualisaties¹ inzichtelijk gemaakt wat er aan bouwmogelijkheden wordt toegevoegd en wegbestemd, zoals eerder beschreven. Ook is een plaatje toegevoegd met betrekking tot de ondergrondse bouw- en constructie elementen.

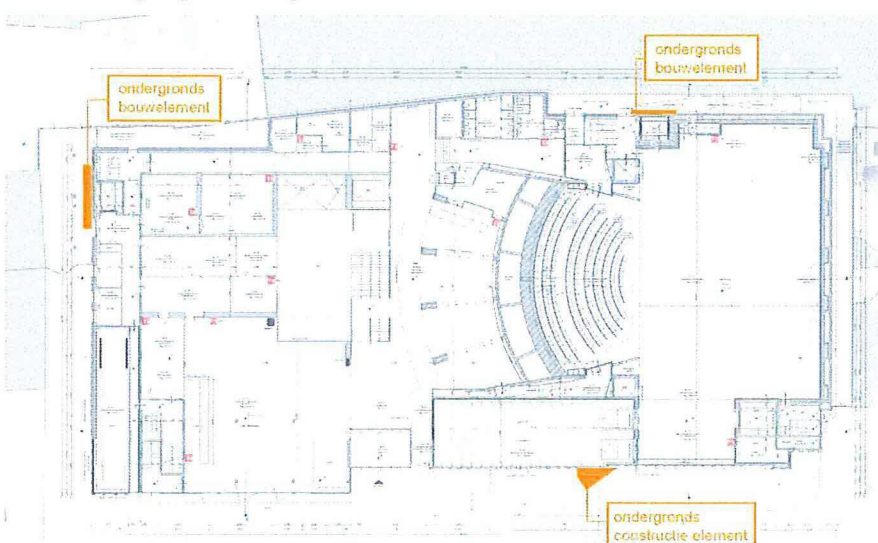
Toevoeging bouwvolume



Wegbestemd bouwvolume



Toevoeging ondergrondse bouw- en constructie elementen



¹ Het 3D model dat is gebruikt voor de visualisaties geeft niet het volledige detailniveau van het ontwerp weer. De installaties op het dak zijn bv. niet weergegeven, deze zijn wel op de tekeningen in bijlage 8 weergegeven.

Bovengenoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook opgenomen in de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen Theater aan de Parade 2020' (bijlage 4). Daarbij merken wij nog op dat de wijziging m.b.t. de omloop niet in deze lijst is opgenomen, aangezien die al in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Tot slot willen wij nog kort even nader ingaan op de zienswijze dat het niet langer opnemen van een beperkt aantal bouwlagen voor het nieuwe theater, hetgeen in het bestemmingsplan Binnenstad wel is gedaan, bewust niet aan uw raad zou zijn gemeld om het bouwvolume van het nieuwe theater te kunnen vergroten.

Het opnemen van een beperking van het aantal bouwlagen is in het nieuwe plan losgelaten, aangezien de ruimtelijke relevantie daarvoor ontbreekt. In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is het aantal bouwlagen, naast de maximale goot-, en bouwhoogte, wel vastgelegd. Dit is gedaan om het kenmerkende beeld van de binnenstad te beschermen en te voorkomen dat binnen het bebouwingsprofiel (van met name historische panden) extra bouwlagen kunnen ontstaan. Het Theater aan de Parade betreft geen historische bebouwing en daarnaast is sprake van een bijzondere functie waar bouwlagen een andere betekenis en vormgeving hebben dan bij bijvoorbeeld woningen. Bij woningen en (veel andere functies) in de binnenstad zijn de bouwlagen duidelijk afleesbaar in de gevelopeningen als opeenvolgende lagen. Voor bijzondere publieke gebouwen, zoals theaters is deze verdiepingshoogte vanwege het publieke karakter, niet zodanig in de gevel afleesbaar als een stapeling van lagen.

Het vastleggen van het aantal bouwlagen achten wij daarom ruimtelijk niet relevant. Overigens betekent dat ook niet dat daardoor het bouwvolume kan worden vergroot. De maximale goot-, en bouwhoogte, die in het nieuwe bestemmingsplan conform het geldende bestemmingsplan Binnenstad zijn overgenomen, bepalen het toegestane bouwvolume op deze locatie.

Het gewijzigde (vast te stellen) bestemmingsplan is te vinden in bijlage 1 (verbeelding) en bijlage 2 (toelichting en regels). De tekeningen van gevels en plattegronden van het nieuwe theater zijn eveneens bijgevoegd (bijlage 8).

7) Duurzaamheid

In het kader van de duurzaamheidsambities worden vier pijlers gehanteerd. Deze pijlers zijn ook toegepast bij de uitwerking van het plan voor het theater:

- Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving
- CO2 neutrale omgeving
- Waardebehoud van grondstoffen
- Duurzame mobiliteit

Maatregelen die onder meer getroffen worden, zijn:

- Er wordt ca 625m² groen dak gerealiseerd. Hierop kan een deel van het hemelwater worden opgevangen. Het overige hemelwater wordt aangesloten op het regenwaterriool in de Triniteitstraat.
- Het theater wordt natuur-inclusief gebouwd. Dat betekent dat de natuur de ruimte krijgt van het gebouw te profiteren als broed- en nestelplaats.
- Het theater voldoet aan de BENG-overheid eisen en wordt dan ook een bijna-energieneutraal gebouw. De trias energetica is een belangrijk uitgangspunt voor de gebouwopzet. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt (o.a. verhoogde wamteweerstand van gevels, dak en vloer), er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie (zonnepanelen op het dak, warmtepompen in combinatie met warmte- en koudeopslag) en energiebronnen worden verstandig gebruikt (o.a. LED-verlichting).
- Het gebouw wordt volledig aardgasvrij.

- Met het oog op duurzaam materiaalgebruik worden onderdelen/materialen vanuit het bestaande theater hergebruikt, zoals o.a. de kelderbak en de constructie van de grote zaal.

8) Financiële paragraaf

Met het besluit op 3 juli 2018 heeft uw raad het totale krediet voor het bouwplan Theater aan de Parade, zijnde €50 miljoen, prijspeil 2013, exclusief indexatie, vastgesteld op een bedrag van € 62,7 miljoen, prijspeil 2023 ten laste van het structuurfonds. Dit is inclusief de reeds beschikbaar gestelde kredieten totaal € 2,4 miljoen voor voorbereiding, asbestsanering en achterstallig onderhoud. Eventuele restantruimte mag toegevoegd worden aan het bouwbudget. De planvorming blijft, conform de meest actuele ramingen, binnen de kaders van deze besluitvorming. De nieuwbouw voor het theater aan de parade is financieel uitvoerbaar.

Uitgangspunt bij uw raadsbesluit van 3 juli 2018 was dat de subsidiehoogte voor het nieuwe Theater aan de Parade niet verhoogd zou hoeven te worden ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe theater. Conform de meest actuele exploitatieberekeningen van het Theater aan de Parade leidt de exploitatie van het nieuwe Theater aan de Parade niet tot een verhoging van de benodigde subsidie voor het theater.

Overigens zullen wij uw raad vóór behandeling van dit raadsvoorstel separaat informeren over de financiële context van het project (zowel bouwkosten als exploitatie).

9) Vervolprocedure

Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan. De terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom tegelijkertijd zes weken ter inzage. In beginsel kunnen alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning hebben ingediend binnen deze termijn tegen beide besluiten direct beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt niet als iemand kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ontwerpfase zich tijdig tot uw raad of ons college te wenden.

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

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' (verbeelding)
2. Bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' (toelichting en regels)
3. Nota zienswijzen Bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020
4. Lijst van wijzigingen Bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020



's-Hertogenbosch

5. Zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' (geanonimiseerd)
6. Zienswijzen tegen ontwerp omgevingsvergunning (geanonimiseerd)
7. Concept Nota zienswijzen Omgevingsvergunning Theater aan de Parade.
8. Tekeningen gevels en plattegronden nieuwe theater (concept na ontwerpfase)



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2020;

overwegende, dat met ingang van 8 juni 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' (en de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunning) gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zes zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020, regnr. 10306572 met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet Bestuursrecht en de Gemeentewet;

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020';
2. het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002416-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen Theater aan de Parade 2020', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002416-1401.dgn;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 6 oktober 2020
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Theater aan de Parade 2020’

**(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan ‘Theater aan de Parade 2020’)**

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' heeft met ingang van 8 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet (op www.s-hertogenbosch.nl en op www.ruimtelijke-plannen.nl) raadpleegbaar. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is de ontwerp omgevingsvergunning voor het nieuwe theater ter inzage gelegd op basis van de 'Coördinatieverordening Wro gemeente 's-Hertogenbosch'. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad d.d. 5 juni 2020.

De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 19 juli 2020. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn was verlengd tot en met maandag 20 juli 2020.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal binnen de hierboven benoemde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn ook 6 zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen worden behandeld in de 'Nota zienswijzen omgevingsvergunning Theater aan de Parade', die onderdeel zal vormen van de te verlenen omgevingsvergunning. Het concept van deze nota zienswijzen is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020') die niet openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst.

In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 t/m 6. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Allereerst zijn een aantal algemene onderdelen van de ingekomen zienswijzen kort weergegeven en van commentaar voorzien. Daarna zijn de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat en voorzien van een beoordeling, waarbij mogelijk is verwezen naar het commentaar op de algemene onderdelen.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen integraal (weliswaar geanonimiseerd) als bijlage bij het raadsvoorstel zijn gevoegd.

I Algemene onderdelen zienswijzen

1. Ruimtelijke inpassing nieuwe theater

Meerdere zienswijzen richten zich op het volume van de nieuwbouw. Men vindt het nieuwe theater te massaal, niet passend binnen het Rijks beschermd Stadsgezicht en er wordt geen rekening gehouden met de omliggende (monumentale) bebouwing.

Hierover merken wij het volgende op. De ruimtelijke inpassing van het nieuwe theatergebouw, op de plek van het bestaande theater aan de Parade, vindt op een zorgvuldige wijze plaats. Er is wel degelijk rekening gehouden met de directe omgeving en de nabijheid van de Sint Jan, met de ligging binnen het van rijkswege beschermd stadsgezicht en met de bestaande bouwmogelijkheden op deze locatie.

Het theater ligt in het Rijks beschermd Stadsgezicht. Wijzigingen in dit gebied dienen daarom zorgvuldig te worden afgewogen, met het doel de ruimtelijke structuur van straten en bebouwing te behouden en "oud" en "nieuw" op een harmonische wijze te integreren. Dit betekent echter niet dat het stadsbeeld niet kan wijzigen. Wij zijn van mening dat het nieuwe Theater aan de Parade zorgvuldig is ingepast in het beschermd stadsgezicht.

De Parade wordt gekenmerkt door een carré aan bomen. Om dit carré liggen de straten die verbinding maken met de pleinwanden. De meest in het oog springende pleinwand ligt aan de noordzijde met de Sint Jan. De andere bebouwing is opgedeeld in een diversiteit aan panden, die elk hun eigen karakter en voornaamheid hebben aan het plein. Binnen het carré is altijd een gelaagd zicht op de bebouwing doordat de bomenrijen dominant in het beeld staan. Aan de straatzijde is dan altijd een intiemere zone te vinden waar men tussen de gebouwen en bomenrijen staat en men op de rest van het plein altijd een dubbel gelaagd beeld heeft door twee bomenrijen. Dit geeft het plein de karakteristieke uitstraling en zorgt voor een divers beeld door de seizoenen heen.

Zoals aangegeven zijn de andere wanden aan het plein minder nadrukkelijk aanwezig dan de Sint Jan. Dit komt onder meer door de hoogte, expressiviteit en kleurstelling van de gevels. Wel verschillen de schaal en het karakter van de panden al naar gelang de functie van de panden. Ook het theater, een bijzondere en openbare functie voor de hele stad en regio, vraagt om een eigen uitstraling en relatie met de parade.

Tegelijkertijd is door zijn bijzondere ligging, in de nabijheid van belangrijke monumenten, de aansluiting met de omgeving cruciaal. In de historische binnenstad hebben gebouwen met maatschappelijke en/of openbare functies, zoals kerken, kloosters, musea vaak een afwijkende maat en schaal en zelfs richting. De grotere 'korrel' en hoogte t.o.v. de historische pandsgewijze woonbebouwing in de binnenstad, zorgen ervoor dat dergelijke bebouwing vaak de aandacht trekt in het straatbeeld. Dit verschil in maat en schaal tussen grotere gebouwen en de meer kleinschalige woonbebouwing is een belangrijke karakteristiek en te koesteren kwaliteit van de historische binnenstad. De 'grotere' gebouwen worden vaak gekenmerkt door een geleding van de massa en

verfijning van de architectuur en gevels, zodat een logische overgang ontstaat tussen beide schalen en geen hard contrast. Dit is ook belangrijk uitgangspunt geweest bij het ontwerp voor het nieuwe Theater aan de Parade. Daarnaast is de Parade een plein van formaat dat grotere bebouwing kan 'dragen'. De pleinvanden zorgen voor een duidelijke begrenzing en geven deze prachtige plek een mate van intimiteit.

Het nieuwe theater is ontworpen als een gelaagd gebouw, waarin parcellering en verfijning in architectuur ingezet worden om het gebouw in gesprek te laten gaan met haar omgeving. Dit is niet ingezet om het gebouw anoniem vorm te geven, maar een van de blikvangers aan de Parade te laten zijn zonder dat het de omgeving wegdrukt. Dit is een opzet die passend is bij de publieke functie van het theater. Qua bouwhoogte, omvang en uitstraling zal de Sint Janskathedraal ook in de toekomst het dominante gebouw aan de Parade blijven. Het nieuwe theater zal in hoofdmassa niet verder naar voren richting Parade worden gebouwd dan het bestaande theater. Het zicht op de Sint Jan vanuit de Triniteitstraat wordt daardoor geborgd. Bovendien verbeterd de visuele relatie met de Sint Jan door het verdwijnen van de bestaande, forse luifels (die tot wel 6 meter voor het theater uitkomen) aan de voorzijde van het theater.

De gevel aan de Parade bestaat uit een schakering van transparant glas en metselwerk van donkere rode bakstenen. Met dit laatste materiaal wordt aansluiting gezocht op het dominante gevelmateriaal van de (woon) bebouwing in de omgeving. De gevel is een compositie van verschillende omgang met materialen, de schaal van de gevelopeningen en geleding in de gevel. Dit levert verschil in transparantie van de gevel op al naar gelang de functie die erachter zit. Altijd is gekozen voor aansluiting op het aanliggende stedelijk weefsel met een meer gesloten vlak van de donkere baksteen. Terwijl rondom de entree en de functies van de foyers gekozen is voor meer openheid in de gevel door meer glas toe te passen en daarmee een sterke relatie tussen de openbaarheid van het plein en deze publieke functies te krijgen. Al met al leveren deze een soort parcellering aan de Parade op die het gebouw qua schaal verkleinen en op de juiste momenten laten communiceren met de stad. Dit wordt nog versterkt doordat beide theaterzalen ook van buiten zichtbaar zijn door een eigen kleurstelling, die ook zichtbaar is in het daklandschap.

De andere zijden van het gebouw zijn niet openbaar en daardoor nauwelijks transparant. Het zijn voornamelijk baksteengevels, die wel op gelijke wijze opgemetseld worden als de andere gevels. Om de gevel te verzachten en de blik vanuit privé-tuinen aangenamer te maken is deels gekozen voor groene gevels als verrijking van de baksteengevel.

Ten slotte is het ook mogelijk om de laad- en losgebieden bij uitzondering om te vormen tot buiten podium, waarmee het gesloten deel van het gebouw zich op maaiveld soms verrassend extravert kan tonen aan de parade.

De parcellering van de gevel aan de voorzijde is ingezet om aansluiting te vinden met het omliggende stedelijk weefsel. Aan de noordzijde is het gebouw op de hoek nadrukkelijk van baksteen. Iets ten zuiden daarvan ligt een tweede zone waar de paradezaal ligt. Alleen boven de paradezaal ligt een kap met de kenmerkende kleurstelling voor deze zaal. Deze kapvorm die een ronding heeft, ligt ca. 5 meter terug van de voorgevel. Daarmee wordt alleen hier de maximale hoogte van 16,4 meter bereikt. Bovenop deze kap zijn nog diverse installaties geplaatst. Door deze vorm te geven, passend

bij de kapvorm, ontstaat een architectonische verrijking in plaats van afbreuk door individuele en autonoom vorm gegeven installatie elementen.

Het bouwplan is ontwikkeld op basis van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen hoogtematen. Aan de noordzijde zorgt het echter voor een verlaging van de bouwhoogte met 3 meter t.o.v. de ruimte in het geldende bestemmingsplan (13,4m t.o.v. 16,4m). Deze lagere bouwhoogte zorgt daarmee voor een betere aansluiting op de bebouwde omgeving.

Aan de zuidzijde zit ook in de parcellering op de hoek weer een veel meer gesloten baksteengevel. Het deel ervoor is juist transparanter waardoor vanaf maaiveld een relatie met de toneeltoren ontstaat. De toneeltoren van het nieuwe theater is gesitueerd op dezelfde plek als de huidige toneeltoren en heeft hoogte van 26,7 meter conform de bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan. De kapvorm loopt hier ook in een ronding, wat het een karakteristieke en eigen uitstraling geeft. Daarmee is de vorm, zoals het voor een theater mag, eigenwijs en een expressief onderdeel van het stadsbeeld. Wel is gekozen voor een lichte kapmaterialisatie, waardoor de kapvorm luchtiger oogt en vaak naadloos zal overgaan in de lucht.

De gevel tussen beide zalen wordt gekenmerkt door de entree en veel openheid. De transparantie is hier tot boven uitgewerkt en hier zit dan ook een eigen parcellering die duidelijk in de gevel het tussendeel tussen beide zalen markeert. De noordelijke aansluiting wordt gekenmerkt door transparantie van de entree en de interne ontsluiting, terwijl de aansluiting richting de grote zaal gemarkeerd wordt door het oplopen van het gebouw richting de grote zaal en een boven de laad- en loszone gelegen groene foyer. Hier komt het groen nadrukkelijk naar voren in en op het gebouw, waardoor hier niet alleen een aantrekkelijk binnenklimaat ontstaat maar ook een aanvulling in de parcellering van het gebouw.

Voor een nieuw theater zijn uiteraard ook voorzieningen nodig die moeten zorgen voor een goed binnenklimaat en een goede toegankelijkheid, zoals lucht- en liftkokers. Deze voorzieningen zijn in een aantal gevallen bovenop het dak geplaatst. Waar deze hoger zijn dan de maximale bouwhoogte, vallen deze binnen een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. Doordat het hier gaat om beperkte volumes met beperkte oppervlakte, die onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp, is dit ruimtelijk ook acceptabel.

Aan de zuidelijke en oostelijke gevels wordt baksteen afgewisseld met groen om een overgang naar de omliggende woningen en tuinen te creëren. De verfijning van het metselwerk in combinatie met groen is een verrijking t.o.v. de huidige situatie waarin deze gevel dit momenteel niet heeft. Ook vanuit de Casinotuin en het Bossche Broek krijgt het theater een deels groene aanblik, waardoor de gevel minder nadrukkelijk naar voren komt en een gevarieerder beeld ontstaat. Groene gevels dragen bovendien bij aan de vergroening en verduurzaming van de stad.

Naast de afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwbouw in het kader van het bestemmingsplan is het bouwplan ook getoetst aan de redelijke eisen van welstand. In dat kader is het plan meerdere keren aan de Monumenten- en Welstandscommissie voorgelegd. De commissie is akkoord met het bouwplan en heeft grote waardering uitgesproken voor het ontwerp voor het Theater aan de Parade. *'De middelen die zijn ingezet leiden er toe dat niet alleen de ruimtebehoefte en de technische problemen worden opgelost maar vooral ook dat het nieuwe pand goed landt op deze*

belangrijke locatie aan de Parade. De transparantie, het in het ontwerp opgenomen groen en de conceptuele vernieuwingen door het theater zich te laten openen en onderdeel uit te laten maken van de stad zorgen voor een theater welke een verrijking betekent voor de stad.'

Ook de Monumenten- en Welstandscommissie heeft derhalve geen aanleiding gezien te oordelen dat de nieuwbouw van het theater in strijd komt met het beschermd stadsgezicht of niet passend zou zijn in de omgeving.

In de planvorming is ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Er is onderzocht wat de effecten zijn van het nieuwe theatergebouw op de bezonning van de omliggende percelen. Hiervoor is een schaduwstudie gemaakt, die uitgaat van een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe situatie (op maaiveldniveau). Er is daarbij gekeken naar 4 verschillende dagen per jaar (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) op verschillende tijdstippen. Aan de oostzijde van de nieuwbouw ontstaat aan het einde van de dag wat extra schaduw. Door de oriëntatie van de woningen heeft de extra schaduw nauwelijks tot geen invloed op de zoninstraling in de woningen. Er blijven ook voldoende momenten waarop de zon aanwezig is in de tuin. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de schaduweffecten op de omliggende percelen, op basis van de vergelijking tussen het bestaande theatergebouw en het nieuwe ontwerp van het theater, beperkt zijn en deze niet leiden tot onaanvaardbare situaties. Daarbij merken wij nog op dat de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan nagenoeg even groot zijn als de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan en dat bij benutting van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan er helemaal geen sprake zou zijn van schaduwwerking.

Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Daarnaast zijn bouwmogelijkheden aan de noordzijde van het theater wat verlaagd. Over een lengte van ca. 30 meter en een breedte van 4 meter is de maximale bouwhoogte verlaagd van 16,4 meter naar 13,4 meter. Daarmee sluit de nieuwbouw daar goed aan op de gebouwde omgeving.

Tot slot is bij de ruimtelijke invulling rekening gehouden met de reeds bestaande bouwmogelijkheden op deze locatie. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom als uitgangspunt genomen de bestaande, vergunde bouwmassa (waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan) en de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad. Het bestemmingsplan biedt dan geen ruimere bouwmogelijkheden dan in de huidige situatie reeds benut of aanwezig.

Dat betekent dat in het ontwerpbestemmingsplan de regels van het geldende bestemmingsplan nagenoeg één op één zijn overgenomen. Wel zijn een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd:

- Geconstateerd is dat het gebouwde theater in de huidige situatie reeds enkele kleine vergunde en gerealiseerde afwijkingen kent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad. Het gaat daarbij om:
 - de in 2006 vergunde aanbouw.
 - een deel van het bestaande dak dat nu reeds iets hoger is dan de maximale hoogtemaat.
 - de kleine inhammen in het bouwvlak aan de zuid- en oostzijde (van circa 3m²).
 - Overschrijding van het maximaal aantal bouwlagen.

Deze onderwerpen betreffen omissies in het geldende bestemmingsplan Binnenstad en worden in het nieuwe bestemmingsplan hersteld en alsnog planologisch vastgelegd.

Voor wat betreft de bouwlagen is het opnemen van een beperking daarvan in het nieuwe plan losgelaten, aangezien de ruimtelijke relevantie daarvoor ontbreekt. In het geldende bestemmingsplan Binnenstad zijn de maximale goot-, en bouwhoogte en het aantal bouwlagen vastgelegd. Hierdoor wordt het kenmerkende beeld van de binnenstad beschermd en voorkomen dat binnen het bebouwingsprofiel (van met name historische panden) extra bouwlagen kunnen ontstaan. Denk hierbij aan herbouw van een historisch pand, waarbij binnen de bestaande hoogte een extra laag opgenomen zou kunnen worden, waardoor ineens een dissonant in de straat ontstaat met een minimale verdiepingshoogte. Dit zou de ritmiek van het straatbeeld verstoren, terwijl de functie dat niet rechtvaardigt. Hoge verdiepingen is een belangrijke karakteristiek en kwaliteit van de historische bebouwing in de binnenstad.

In het geval van het Theater aan de Parade betreft het geen historische bebouwing, en wordt de huidige bebouwing (uit 1976) gesloopt en een nieuw theater gerealiseerd. Daarnaast is sprake van een bijzondere functie waar bouwlagen een andere betekenis en vormgeving hebben dan bij bijvoorbeeld woningen. Bij woningen en (veel andere functies) in de binnenstad zijn de bouwlagen duidelijk afleesbaar in de gevelopeningen als opeenvolgende lagen. Voor bijzondere publieke gebouwen zoals kerken en theaters is deze verdiepingshoogte vanwege het publieke karakter niet zodanig in de gevel afleesbaar als een stapeling van lagen. Dit is ook terug te zien in de gevel van het nieuwe ontwerp van het theater waarbij puien doorlopen over verdiepingen heen en er geen gesloten gevel is met allemaal gelijke gevelopeningen die nadrukkelijk bouwlagen afleesbaar maken.

Het vastleggen van het aantal bouwlagen achten wij daarom ruimtelijk niet relevant. De maximale goot-, en bouwhoogte, die in het nieuwe bestemmingsplan wel zijn overgenomen, bepalen de toegestane bouwmassa op deze locatie.

- Om een logischer verloop van het bouwvlak te creëren zijn de bestaande afschuiningen in de noordoost- en zuidwesthoek van het bouwvlak rechtgetrokken en is het bouwvlak aan de Paradezijde gelijk getrokken. Het gaat hier om zeer kleine oppervlaktes, waarbij het nieuwe bouwvlak per saldo iets kleiner wordt.
- Zoals eerder ook vermeld, is aan de noordzijde van het bouwvlak over een lengte van ca. 30 meter en een breedte van 4 meter de maximale bouwhoogte verlaagd van 16,4 meter naar 13,4 meter.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning zijn nog vier wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd in aanvulling/afwijking op bovengenoemd uitgangspunt.

- Aan de voorgevel zit over een deel van de eerste en tweede verdieping een verspringing naar voren (deels binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en deels buiten het bestemmingsplan). Deze verspringing zorgt voor de stedenbouwkundig gewenste geleiding van de bouwmassa zowel horizontaal als verticaal. Het zorgt voor ondersteuning en variatie in de gewenste afwisseling in het gebouw. Ook levert deze zogenaamde erker een betere relatie op tussen het theater en het plein van de Parade. De transparante erker levert een nabijer zicht op de openbare ruimte op en doordat er zijramen inzitten levert dit ook een enorme verrijking op in de richting van de Sint Jan omdat deze nog nadrukkelijker zichtbaar is vanuit de foyer. In de ontwerp omgevingsvergunning is om die reden ook een afwijking voor deze verspringing opgenomen conform artikel 3.4 onder 6 van het nieuwe bestemmingsplan. Geconstateerd is dat

voor de juridische toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid op de verbeelding van het bestemmingsplan nog wel het bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' wat uitgebreid moet worden (ter plekke van de verspringing). Het bouwvlak behoeft geen aanpassing.

- De op de verbeelding opgenomen hoogtescheidingslijn ter plaatse van de omloop van de grote zaal is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk iets te ver in noordelijke richting gelegd. Deze had de bestaande bebouwing ter plekke moeten volgen. De hele omloop van de grote zaal valt daardoor binnen deze hoogtescheidingslijn. Indien de hoogtescheidingslijn ca. 1,5m in zuidelijke richting wordt verplaatst (conform de bestaande bebouwing), kan een deel van de omloop niet gerealiseerd worden. Verplaatsing van deze hoogtescheidingslijn zou aansluiten bij het voor het bestemmingsplan gekozen uitgangspunt: de bestaande, vergunde bouwmassa (waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan Binnenstad) en de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad. Hier hebben wij er echter voor gekozen om van dat uitgangspunt af te wijken. De omloop van de grote zaal is voor het goed functioneren van het theater onmisbaar. Vanuit duurzaamheid is gekozen voor hergebruik van de constructie van de grote zaal. Dat betekent dat verplaatsing van de omloop in zuidelijke richting fysiek gezien niet mogelijk is. Gelet op de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden (t.o.v. het voor het nieuwe bestemmingsplan gekozen uitgangspunt) die hierdoor ontstaat (circa 130m³) en dit volume nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving, hebben wij ervoor gekozen om de betreffende hoogtescheidingslijn, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingplan te laten staan. Daarmee kan de omloop om de grote zaal in het plan gehandhaafd blijven.
Voor de ruimtes aan de oost- en westzijde van de omloop is eveneens geconstateerd dat deze qua hoogtematen niet helemaal voldeden aan het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwplan is hierop aangepast en in overeenstemming gebracht met de regels van het nieuwe bestemmingsplan.
- Ter plekke van het bestaande theater was in het geldende bestemmingsplan Binnenstad, vanwege de reeds sterk verstoorde ondergrond, geen beschermingsregeling, in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' opgenomen. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al is vermeld, was deze keuze in het bestemmingsplan Binnenstad er op gebaseerd dat het theater geheel onderkelderd was. Dit blijkt echter niet zo te zijn. Deze constatering was echter nog niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dat is nu wel gebeurd door op de verbeelding alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie -2' toe te kennen aan de delen van het plangebied waar in de huidige situatie nog geen kelder aanwezig is.
- Aan de noord- en oostzijde van het nieuwe theater wordt op een tweetal plekken een ondergrondse voorziening aangebracht om een droge bouwplaats te creëren. Deze voorzieningen vallen deels, over een beperkte lengte, buiten de bestemmingsgrens/bouwvlak. Gelet op het belang van een veilige bouwplaats, het belang van risicominimalisatie, de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden die hierdoor ontstaan en het gegeven dat het gaat om een ondergrondse voorziening, hebben wij ervoor gekozen om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het gaat om een kleine verruiming van de begrenzing van het bestemmingsplan (aan de noordzijde). Daaraan wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. In de algemene bouwregels (artikel 7) is een aanvulling voor deze voorzieningen opgenomen.
In het ontwerp voor het nieuwe theater is ter hoogte van de laad- en loszone een aanvullende constructie nodig om de bestaande kelderbak te ondersteunen tegen verzakken t.g.v. de

aanvullende nieuwbouw. Deze constructie valt voor een gedeelte buiten de bestemmingsgrens/bouwvlak. Gelet op het belang van het behoud van de bestaande kelder, de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden die hierdoor op deze plek ontstaat, en het gegeven dat het gaat om een ondergronds te realiseren constructief element, hebben wij er voor gekozen om ook hier het bestemmingsplan op een zelfde wijze aan te passen (kleine verruiming van de begrenzing van het bestemmingsplan en toekenning bestemming 'Cultuur en ontspanning'). De aanvulling in de algemene bouwregels is ook van toepassing op deze voorziening.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de nieuwbouw van het theater op de locatie aan de Parade, die op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ruimtelijk aanvaardbaar en derhalve passend is binnen het beschermd stadsgezicht.

2. Keuze renovatie – nieuwbouw

Enkele reclamanten stellen dat nieuwbouw van het theater (o.a. vanuit cultuurpolitiek) geen goede keuze is en dat zou moeten worden uitgegaan van renovatie.

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad al een besluit genomen over sloop/nieuwbouw of renovatie van het bestaande theater. Daarbij heeft men een duidelijke keuze gemaakt voor sloop/nieuwbouw en niet voor renovatie. Ook heeft men gekozen voor de nieuwbouw van een grote zaal én een multifunctionele middenzaal. Ook in 2017 en 2018 heeft de raad opnieuw besloten tot de bouw van een nieuw theater op de huidige locatie met een tweede multifunctionele zaal.

Deze keuzes zijn gebaseerd op de ambitie om een goed functionerend en toekomstbestendig theater voor zowel de stad als de regio te hebben. Dat heeft een positief effect op de aantrekkelijkheid van de stad voor bedrijven en inwoners. Een regiofunctie van het theater past ook bij de schaal en de positie van de stad. Het is echter niet de ambitie om bij de allergrootste theaters van het land te behoren. De regiofunctie van het theater betekent dat de door het land reizende theatervoorstellingen die de provinciehoofdsteden en vergelijkbare grote steden aandoen geprogrammeerd moeten kunnen worden om zo de inwoners van stad en regio een volwaardig theaterprogramma te kunnen bieden. Een goed functionerend en toekomstbestendig theater betekent dat het theater faciliteiten biedt voor zowel een volwaardige theater- en concertprogrammering als een brede stadsprogrammering (cultuur, volkscultuur, evenementen e.d.). Via een grote zaal en een middenzaal, beide met moderne theatertechniek, ontstaat er veel meer flexibiliteit en diversiteit in de programmering dan nu het geval is met een grote zaal en kleine zaal met minimale theatertechniek. Voor alle duidelijkheid: de middenzaal is niet hetzelfde als de huidige kleine zaal. Immers, deze laatste is kleiner dan een middenzaal, bevat niet de gewenste faciliteiten en is ook niet flexibel inzetbaar. Door deze combinatie van zalen (grote zaal en middenzaal) met bijbehorende faciliteiten is de gewenste stadsprogrammering op gebied van amateurkunsten, volkscultuur en evenementen e.d. (bv. carnaval, Theaterfestival Boulevard, CuBus, Echt Bosch Tejater, Jazz in Duketown), naast de reguliere theater/concertprogrammering, veel beter te realiseren.

Het huidige theater is inmiddels bijna 45 jaar in gebruik. Door goed onderhoud kan een theater gedurende 40 jaar blijven functioneren, maar het voorkomt niet dat voorzieningen en installaties in een gebouw 'versleten' en technisch achterhaald raken. Daarnaast is er een doorlopend ontwikkelingsproces in de theaterwereld, waardoor behoeften veranderen. Zowel bezoekers als artiesten verwachten nu een veel hoger kwaliteitsniveau dan ten tijde van de bouw van het huidige theater. Een bestaand gebouw kent zijn fysieke beperkingen, waardoor het inspelen op gewijzigde behoeften en technische tekortkomingen om een theater weer toekomstbestendig (voor tenminste 40 jaar) te maken, niet vanzelfsprekend middels een renovatie kan worden opgelost.

De fundamentele knelpunten die in het huidige Theater aan de Parade thans worden ervaren, kunnen niet via een renovatie worden verholpen. Nieuwbouw is daarom te beschouwen als een noodzakelijke vervangingsinvestering. De knelpunten die dwingen tot (ver)nieuwbouw zijn:

- De podiummaten, theatertechniek en backstageruimte voldoen niet meer aan de minimale eisen. Het toneel is niet breed genoeg, het speelvlak niet diep genoeg en de hijshoogte voor de decors in de toneeltoren te laag.
In onderstaand schema zijn enkele toneelmaten aangegeven die bepalend zijn voor het functioneren van het theater. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen het huidige theater, de 'landelijke standaard' en het nieuwe theater.
De "landelijke standaard" zijn feitelijk minimummaten voor een aantal essentiële theatervoorzieningen, zoals toneeltoren, toneelopening, speelvlak en hijshoogte voor decors, die in de loop van de afgelopen decennia zijn ontstaan. Theaters die sinds de jaren '80 in middelgrote en grote steden zijn gebouwd, voldoen aan deze minimum maatvoering. De grote door het land reizende voorstellingen zijn dan ook ingericht op deze maatvoering.

Omschrijving	Huidig theater	'Landelijke standaard'	Nieuw theater (ontwerp NOAHH)
Toneel Grote Zaal, oppervlakte, incl. zijtonelen	408 m ²	650 m ²	650 m ²
Laden en lossen vrachtwagens	Buiten; voldoet niet aan geluid- en arbo-eisen	Binnen i.v.m. geluid- en arbo-eisen	Binnen i.v.m. geluid- en arbo-eisen
Speelvlak op toneel Grote Zaal, netto breedte x diepte	12 x 10 m	16 x 16 m	16 x 16 m
Toneelopening Grote Zaal, breedte x hoogte	13 x 8 m	16 x 9 m	16 x 9 m
Hijshoogte toneeltoren Grote Zaal	18,4 m	20,5 m	20,5 m
Orkestbak Grote Zaal, oppervlakte (musical, opera,	90 m ²	120 m ²	120 m ²

ballet e.d.)			
Toneel tweede zaal, oppervlakte, incl. zijtoneel	Pleinzaal: 83 m ²	250 m ²	250 m ²

Uit het bovenstaande schema blijkt dat de toneelmaten van het huidige theater, in vergelijking tot hetgeen landelijk gangbaar is, niet meer voldoen. Daardoor kan het landelijk aanbod van theater- en muziekproducties in het huidige theater nu al niet meer c.q. steeds moeilijker voldoende en artistiek correct “op de planken” worden gebracht. Denk daarbij aan de grotere musicals, muziektheater (opera, dans, ballet), concerten (klassiek en modern).

Decors blijven complex en groot, want het publiek wil een live voorstelling zien met realistische, fysieke decorstukken e.d. Nieuwe technieken worden aanvullend toegepast, maar niet in plaats ervan.

De door één van reclamanten genoemde Brabanthallen als podiumaccommodatie voor grote voorstellingen voldoet bijvoorbeeld niet, alleen al omdat deze niet over de vereiste hoogte boven het podium beschikt (toneeltoren), daarmee ook niet beschikt over de benodigde complexe theatertechniek, en niet over een orkestbak beschikt (dus geen opera, klassiek ballet en musicals mogelijk).

- De programmering knelt. Er kan niet flexibel worden geprogrammeerd. Een voorstelling moet nu altijd in de grote zaal geprogrammeerd worden, ook als er niet veel publiek voor is. De tweede zaal (Pleinzaal) is onvoldoende geschikt voor een theaterprogrammering, waarmee de grote zaal zou kunnen worden ontlast om daarmee het gebouw als geheel beter te kunnen exploiteren. Omdat het theater ook een “huis van de stad” is en wil zijn, moet het kunnen inspelen op verzoeken van anderen om iets te organiseren in het theater. Deze gewenste stadsprogrammering vraagt om flexibiliteit die alleen kan worden gerealiseerd met twee goede functionele zalen.

Dat betekent dat naast de grote zaal een multifunctionele middenzaal moet worden gerealiseerd, die gebruiksmogelijkheden biedt voor theater, sta-concerten, evenementen, stadsprogrammering enz. Een multifunctionele middenzaal, is een zaaltype dat in 's-Hertogenbosch nog niet bestaat, en dus een aanvulling en een meerwaarde betekent op het bestaande aanbod. Het huidige theater kent met de Pleinzaal nog een sterk verouderde vlakke-vloer-zaal. Een vlakke-vloer-zaal is qua afmetingen te klein en technisch onvoldoende geoutilleerd om middelgrote producties te kunnen uitvoeren. Zo zijn de toneelafmetingen veel te klein en is de bijbehorende complexe theatertechniek voor een middenzaal niet aanwezig. Dit houdt tevens in dat deze zaal niet tot een middenzaal aanpasbaar c.q. te verbouwen is. Daarvoor is deze ruimte gewoonweg te klein van afmetingen.

Het nieuwe theater zal niet meer over een zuivere vlakke-vloer-zaal als de huidige Pleinzaal gaan beschikken. De Paradezaal krijgt een in hoogte verstelbaar verhoogd podium, waardoor deze zaal door zijn afmetingen en groter aantal zitplaatsen ontworpen is voor het middensegment van de theatervoorstellingen. Dit verhoogd podium biedt – eveneens in tegenstelling tot een vlakke-vloer-zaal – de mogelijkheid voorstellingen en (pop)concerten voor staand publiek te programmeren. Omdat het podium in hoogte verstelbaar is, kan de Paradezaal – hoewel gebruikt

als middenzaal - in vlakke-vloer-opstelling gebruikt worden. Zoals ook in andere middenzalen in het land.

- Het laden-lossen gebeurt nu op straat en geeft daardoor geluidoverlast naar omwonenden.

Om een goed geoutilleerd theater te kunnen realiseren, dat geschikt is voor de gewenste theater- en concertprogrammering en tevens alle mogelijkheden biedt voor een stadsprogrammering (cultuur, volkscultuur, evenementen e.d.), voldoet een update van het bestaande gebouw niet. Oplossing van bovengenoemde knelpunten vergt een zodanige ingreep in de structuur van het gebouw, zeker gelet op de beperkte grootte van de locatie, dat het huidige casco niet behouden kan blijven.

Indien gekozen zou worden voor renovatie/revitalisering door in het huidige theater de noodzakelijke vergrotingen aan te brengen, houdt dat in dat ongeveer tweederde van het huidige gebouw, nl. de toneeltoren met achterhuis en laad- en losaccommodatie en de Pleinzaal met alle omringende ruimten, afgebroken en nieuw gebouwd moeten worden voor de gewenste functionaliteit. Daarbij zou het bij renovatie niet mogelijk zijn om het podium van de grote zaal de juiste afmetingen te geven. Tot slot zou er onvoldoende ruimte overblijven voor het realiseren van de gewenste multifunctionele middenzaal (Paradezaal).

Ondanks de hoge kosten van een dergelijke “revitalisatie” van het gebouw, zou het theater dan nog niet op het gewenste kwaliteitsniveau, met o.a. de mogelijkheden voor stadsprogrammering, kunnen functioneren.

Daarnaast speelt dat het huidige theater, gelet op de staat en leeftijd van het gebouw en veel voorzieningen, toch al aan groot en ingrijpend onderhoud/vernieuwing toe is. Het gebouw is zwaar verouderd, zowel ruimtelijk als qua uitstraling. In 2011 heeft Arcadis een onderzoek uitgevoerd naar de technische staat van het theater. Uit dit onderzoek blijkt dat de technische levensduur van het casco (incl. de inbouwvoorzieningen), van installaties (werktuigbouwkundig en elektrotechnisch) en van de theatertechniek voor het grootste deel inmiddels verlopen is. Ten opzichte van het onderzoek uit 2011 zijn we nu 9 jaar verder en het spreekt voor zich dat, na de keuze voor nieuwbouw van het theater, de technische staat van het theater niet is verbeterd.

De energieprestatie van het bestaande gebouw is alleen met hoge kosten op een wat hoger niveau te brengen, maar niet op een niveau dat in de buurt komt van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Dat kan alleen met bovengrondse sloop en nieuwbouw van het gebouw.

Samengevat betekent het bovenstaande dat een renovatie in alle realiteit niet mogelijk is, omdat – ondanks de hiermee gemoeide buiten verhouding hoge kosten – het gebouw functioneel en energetisch niet aan redelijk te stellen eisen kan voldoen.

M.b.t. de vraag die wordt opgeworpen of grote voorstellingen wel in 's-Hertogenbosch moeten plaatsvinden, aangezien die zouden kunnen plaatsvinden in de 5 grotere steden die in een straal van 50km van 's-Hertogenbosch liggen, wordt het volgende opgemerkt Voor publiek is in de praktijk een acceptabele reisafstand naar theateervoorstellingen niet veel meer dan 20 à 25 km. Daarbuiten neemt het publiekspotentieel snel af. Alleen voor uitzonderlijke producties reist men incidenteel verder (Soldaat van Oranje e.d.). Mocht het publiek in de aantallen die een theater in eigen stad bezoeken, toch die grotere afstand willen reizen, dan hebben die theaters eenvoudigweg geen zitplaatscapaciteit om de Bossche bezoekers te kunnen ontvangen.

Tot slot wordt nog ingegaan op de verwijzing van een reclamant naar de gerenoveerde schouwburg in Groningen, die men ziet als voorbeeld hoe het ook kan. De podiumsituatie in Groningen is echter niet vergelijkbaar met die in 's-Hertogenbosch. De voorstellingen en concerten worden in Groningen verdeeld over meerdere gebouwen, al naar gelang waarvoor deze gebouwd en geschikt zijn:

- Stadsschouwburg, capaciteit maximaal 795 zitplaatsen: toneel, kleine en middelgrote voorstellingen (incl. opera en ballet/dans, mits passend binnen het niet al te grote speelveld en zonder grote decors); het is een klassiek typisch 19^{de} -eeuwse logetheater en als rijksmonument gerenoveerd
 - Martiniplaza Theater, capaciteit 1.600 zitplaatsen: de grote publiekstrekkende voorstellingen, met name musicals, theatershows, de topcabaretiers
 - Oosterpoort, grote concertzaal capaciteit 1.150 zitplaatsen resp. 1.850 staanplaatsen: klassieke symfonische concerten, popconcerten
 - Oosterpoort, kleine theater/concertzaal, capaciteit 450 zitplaatsen resp. 750 staanplaatsen kleinere theateervoorstellingen en klassieke concerten (kamermuziek), popconcerten
- De Oosterpoort is qua leeftijd van dezelfde bouwgeneratie als het huidige Theater aan de Parade. Momenteel worden plannen ontwikkeld voor volledige nieuwbouw ter vervanging van de Oosterpoort.

Aangezien Groningen beschikt over grotere zalen dan de stadsschouwburg is het daar niet noodzakelijk om bijvoorbeeld het speelveld of de toneelopening te vergroten. Om die reden kon met een renovatie worden volstaan (2016). Het nieuwe Theater aan de Parade is – in tegenstelling tot de verspreide accommodaties in Groningen - ontworpen om de gehele bovengenoemde programmering in één en hetzelfde gebouw onder te brengen. Daarvoor zijn de twee zalen nodig. Daarnaast speelt een belangrijke rol dat de stadsschouwburg in Groningen is aangewezen als rijksmonument en dus cultuurhistorisch/bouwhistorisch waardevol is. Om die reden ligt renovatie veel meer in de rede dan sloop / nieuwbouw. Het bestaande theater in 's-Hertogenbosch heeft geen monumentale waarde.

3. Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'

Meerdere reclamanten zijn van mening dat het bouwplan voor het nieuwe theater niet past binnen het geldende bestemmingsplan Binnenstad en ook niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'.

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan inderdaad niet past binnen het geldende bestemmingsplan Binnenstad. De gemeenteraad heeft immers besloten om het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak voor het theater via een bestemmingsplanherziening aan te passen aan de in 2006 vergunde uitbreiding van het huidige theater. Het aangepaste bouwvlak zou de basis moeten zijn voor een nieuw theatergebouw. Dat betekent dat het bouwplan van het nieuwe theater om die reden al niet kan passen in het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan van het nieuwe theater dient dus getoetst te worden aan het nieuwe bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'.

Bij de bestemmingsplanuitwerking is geconstateerd dat het gebouwde theater in de huidige situatie reeds enkele kleine vergunde en gerealiseerde afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent (o.a. deel van bestaand dak dat hoger is dan de maximale maat die het geldende bestemmingsplan aangeeft). Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan ook al opgenomen. Net als enkele kleine correcties op het bouwvlak (afschuiningen en verspringingen zijn rechtgetrokken), zodat deze een logischer verloop krijgt. In de Raadsinformatiebrief d.d. 2 juni 2020 is de raad daarover ook geïnformeerd.

Aangezien het bouwplan voor het nieuwe theater getoetst dient te worden aan het nieuwe bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' en meerdere reclamanten van mening zijn dat het bouwplan daaraan niet voldoet, geen wij hieronder nader in op deze toetsing.

Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Theater aan de Parade 2020

Bestemming : Cultuur en ontspanning (artikel 3 bestemmingsregels)

Deze gronden zijn o.a. bestemd voor theater.

Het gewenste theater past als functie rechtstreeks binnen deze bestemming.

Bouwregels artikel 3.2.2

- a. *Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met dien verstande dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de voorste begrenzing van het bouwvlak moet worden geplaatst.*

De voorgevel van het theater is conform het voorgaande in de voorste begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.

Er zijn enkele verspringingen in de voorgevel aanwezig. Het gaat hier dan over een kleine verspringing in de voorgevel op de eerste en tweede verdieping (aan linkerkzijde van de entree) en een verspringing ter plaatse van de entree waardoor de voorgevel niet volledig in de voorste bebouwingsgrens is gelegen.

Met toepassing van artikel 3.4 onder 6 van de bestemmingsregels kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 waarbij wordt toegestaan dat verspringingen in de voorgevel worden aangebracht. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat tegen de genoemde verspringingen geen bezwaar om de hiernavolgende redenen:

De verspringing op de eerste en tweede verdieping en de verspringing ter plaatse van de entree zorgen voor de stedenbouwkundig gewenste geleiding van de bouwmassa zowel horizontaal als

verticaal. Het zorgt voor ondersteuning en variatie in de gewenste afwisseling in het gebouw. Ook levert de verspringing op de eerste en tweede verdieping een betere relatie op tussen het theater en het plein van de Parade. De transparante verspringing levert een nabijer zicht op de openbare ruimte op en doordat er zijramen in zitten levert dit ook een enorme verrijking op in de richting van de Sint Jan omdat deze nog nadrukkelijker zichtbaar is vanuit de foyer. In de omgevingsvergunning wordt om die reden ook een afwijking voor de beide verspringingen opgenomen conform artikel 3.4 onder 6 van het nieuwe bestemmingsplan.

Wel is geconstateerd dat voor het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid voor de verspringing naar voren, op de verbeelding van het bestemmingsplan nog wel het bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' wat uitgebreid moet worden. Het bouwvlak behoeft geen aanpassing. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze wijziging doorgevoerd. De ontwerp omgevingsvergunning ging overigens ook al uit van toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid.

b. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd

Het bouwplan voldoet hieraan.

c. Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen geldt de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven waarbij geldt dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximale bouwhoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van kap, dakschild of attiek.

De op de verbeelding vastgelegde maten ten aanzien van goothoogte en bouwhoogte worden in dit plan gerespecteerd.

De bouw delen ter plaatse van de pleinzaal en de toneeltoren worden voorzien van een kap met een attiek

Kap of dakschild:

Volgens de begrippen die onderdeel uit maken van het ontwerpbestemmingsplan is een kap of dakschild een volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel een hellend dak met een hellingsvlak van tenminste 40 en ten hoogste 60 graden, tenzij in de regels anders is bepaald.

Gebogen vorm

De kappen op de pleinzaal en toneeltoren hebben een gebogen vorm en voldoen daarmee aan de uitgangspunten van de definitie in het bestemmingsplan van een kap of dakschild.

Ter onderbouwing is een tekening aangeleverd waarop zichtbaar is gemaakt dat beide kappen op elk punt een straal en daarmee een gebogen vorm hebben. Zie bijlage 1.

Attiek

Langs de kappen is een attiek voorzien. Een attiek kan dienen als versiering en om de kap (deels) aan het zicht te onttrekken. Ingevolge de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan is een attiek boven de goothoogte tot maximaal de toegestane bouwhoogte op de verbeelding toegestaan.

De attiek voldoet hier aan. Immers een verhoging tot de maximale bouwhoogte mag om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek.

In het plan zijn geen pinakels opgenomen.

Toegepaste wijze van meten:

Bouwhoogte:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Het plan voldoet hieraan met uitzondering van enkele plaatselijke verhogingen zoals bedoeld in artikel 8 van de planregels. Zie hiervoor de toelichting hieronder over artikel 8.

Goothoogte:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Met dien verstande dat bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, deze daken worden ook wel afgetopte of afgesnoten daken genoemd, de goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het hellende dakvlak.

Uit nadere toetsing is gebleken dat op enkele plaatsen bij het bepalen van de goothoogte, de hoogte van de dakopstand niet is meegerekend. Dit is inmiddels op de tekeningen aangepast.

Daarnaast is gebleken uit nadere toetsing dat bij een tweetal ruimten aan de oost en westkant van het pand op de derde verdieping (tussen de Paradezaal en Grote zaal) de toegestane goothoogte werd overschreden. Het bouwplan is zodanig aangepast dat deze ruimten alsnog voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte.

Tot slot bleek de omloop langs de grote zaal op de derde verdieping niet te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte. Omdat de omloop onmisbaar is voor het goed functioneren van het theater is deze in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor een nadere toelichting daarover wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.

Na de hierboven genoemde aanpassingen in de bebouwing op de derde verdieping en het opnemen van de bouwmogelijkheid van de omloop in het bestemmingplan voldoet het plan aan de voorgeschreven goothoogte.

De aangebrachte attiek geldt niet als goothoogte. Zoals hierboven al is aangeven mag een verhoging tot de maximale bouwhoogte ten behoeve van een kap, dakschild of attiek.

Peil

- a. *voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;*

- b. voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaats van de bouw*

Voor het betreffende bouwplan is de aangrenzende Parade aangehouden als aan het bouwperceel grenzende weg (voor het theater ligt een straat/weg met éénrichtingsverkeer). Het pand is voor het overgrote deel gelegen aan De Parade en ook de entree is aan de Parade gesitueerd. Daarnaast is het theater ook geadresseerd aan De Parade.

Het peil is ook ter plaatse van de entree aangeduid op de tekening.

- e. de bestaande kapvorm en nokrichting mag niet worden gewijzigd.*

Het bestaande pand is plat afgedekt. Er is dus geen sprake van een bestaande kapvorm en nokrichting.

Ingevolge het bouwplan worden de pleinzaal en de toneeltoren voorzien van een kap.

Dit is op basis van artikel 3.2.2 f.(hieronder genoemd) rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van een bestaande kapvorm en nokrichting is het betreffende voorschrift ten aanzien van dit plan niet relevant.

- f. In geval geen kap aanwezig is mogen hoofdgebouwen worden voorzien van een kap, dakschild of attiek.*

Er was/is geen bestaande kap aanwezig. Het bouwplan mag worden voorzien van een kap, dakschild of attiek. Het bouwplan voldoet hieraan.

- g. dakterrassen*

voor bestaande dakterrassen geldt, dat deze zijn toegestaan, zoals deze aanwezig zijn ten tijde van inwerkingtreding van dit plan; voor nieuwe dakterrassen geldt, dat deze zijn toegestaan, mits voldaan wordt

aan de volgende voorwaarden:

- 1. de dakterrassen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;*
- 2. de hoogte van afscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 meter, gemeten ten opzichte van de vloer waarop wordt gebouwd en worden uitgevoerd in een open transparante constructie;*
- 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van cultuurhistorische waarden.*

Het bouwplan voldoet hieraan.

- h. kelders zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze aanwezig ten tijde van het in werking treden van het plan. Bestaande kelders mogen niet worden gewijzigd.*

Het plan kent een uitbreiding van de onderkeldering. Ten opzichte van het ontwerp is de uitbreiding van de onderkeldering (mede naar aanleiding van zienswijzen van reclamanten met betrekking tot te verwachten schade) flink verkleind. De uitbreiding aan de oostzijde is verkleind van 250m² naar 29m² en de uitbreiding aan de westzijde van 33m² naar 25m². De uitgraving aan de noordwestzijde ten behoeve van de vrachtwagenheffer bedraagt ca. 19m².

Met toepassing van artikel 3.4 onder 4 van de planwerkzaamheden kan het bevoegd gezag afwijken waarbij wordt toegestaan dat kelders worden aangelegd danwel uitgebreid danwel gewijzigd.

In het vast te stellen bestemmingsplan is daarnaast ook een wijziging doorgevoerd die voor de gewenste kelderuitbreidingen van belang zijn. Ter plekke van het bestaande theater was in het geldende bestemmingsplan Binnenstad, vanwege de reeds sterk verstoorde ondergrond, geen beschermingsregeling, in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' opgenomen.

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al is vermeld, was deze keuze in het bestemmingsplan Binnenstad er echter op gebaseerd dat het theater geheel onderkelderd was. Dit blijkt echter niet zo te zijn. Deze constatering was echter nog niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dat is nu wel gebeurd. Dat betekent dat voor het realiseren van de kelderuitbreidingen ook een afwijking nodig is op grond van artikel 5.3.

In de omgevingsvergunning wordt hiervoor als eis opgenomen (in de ontwerp omgevingsvergunning was deze eis ook al opgenomen) dat voorafgaande aan de bodemverstorende graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek (in de vorm van een opgraving/begeleiding) dient plaats te vinden, waarbij het bodemarchief dat verstoord gaat worden ter plaatse van de verstoring gedocumenteerd wordt.

Toepassing artikel 8 onder d van het bestemmingsplan

Op het dak bevinden zich een aantal installatiekasten, kanalen, liftschachten etc. welke boven de maximale bouwhoogte uit komen.

Met toepassing van artikel 8 onder d van de planregels kan hiervoor afwijking worden verleend.

Artikel 8 onder d van het bestemmingsplan "Theater aan de Parade 2020" bepaalt :

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- *het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 - *de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;*
 - *de hoogte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 3 m mag bedragen.*

De betreffende installaties voldoen daar aan. Daarbij is overwogen dat deze voorzieningen voor het goed functioneren van het theater (een goed binnenklimaat en een goede toegankelijkheid) noodzakelijk zijn en dat het hier gaat om beperkte volumes met beperkte oppervlakte, die onderdeel zijn van het ontwerp. De stedenbouwkundige impact is daarmee beperkt en aanvaardbaar.

4. Laden en Lossen van vrachtwagens

Meerdere reclamanten plaatsen vraagtekens bij de wijze van het laden en lossen door vrachtwagens. Men vraagt zich af of het schuifstelsel wel functioneert. Daarnaast is men van mening dat door het laden en lossen de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast.

Een belangrijk verbeterpunt in het nieuwe theater betreft het inpandig kunnen laden en lossen van vrachtwagens. In de huidige situatie gebeurt dit (deels) op straat en geeft daardoor geluidsoverlast naar omwonenden. Ook visueel is een vrachtwagen in de huidige situatie relatief lang aanwezig. Het aantal vrachtauto bewegingen ten behoeve van het theater is beperkt. Het betreft de vrachtauto's voor de materialen voor de voorstellingen. Dit zullen maximaal 6 vrachtauto bewegingen per dag zijn (voor de drie plekken), waarbij vaak sprake zal zijn van meerdaagse voorstellingen waarbij de vrachtauto niet elke dag in en uit hoeft. De verkeersbelasting is daarmee zeer beperkt en vindt voornamelijk plaats op momenten dat het in het gebied qua ander verkeer rustig is (ochtend en nacht).

Ten aanzien van het functioneren van het schuifplateau geldt dat dit - net als bij het aankomen van vrachtauto's in de huidige situatie - altijd onder begeleiding plaatsvindt. Er is dus altijd sprake van een persoonlijk toezicht op het in- en uitschuiven, waarbij ook toezicht wordt gehouden op de omgeving. Dat betekent dat pas als er geen voetgangers lopen het systeem naar buiten wordt gerold. De doorlooptijd van het naar binnen brengen van een vrachtauto is geraamd op 5 minuten. Dat is van het moment dat de vrachtauto aan komt rijden en zich meldt totdat de vrachtauto binnen is en de deuren weer sluiten. De duur van deze handeling in de openbare ruimte is acceptabel qua veiligheid en hinder, ook wetende dat dit een handeling is die slechts 2-4 keer per dag plaatsvindt. Voor een reguliere laad/los handeling in de openbare ruimte wordt meestal een duur van 10 minuten aangehouden. Zoals al aangegeven vindt dit plaats op momenten dat er in het gebied weinig ander verkeer is en geen publieksactiviteiten plaatsvinden: 's-ochtends (om vervolgens op te bouwen voor een voorstelling) dan wel 's avonds laat (ruim na afloop van een voorstelling)).

Voor de laad/los beweging van de 3^e laadlosgarage (bij de tweede zaal) geldt dat ook deze beweging in de tijd beperkt is en plaatsvindt op momenten dat er weinig verkeer is en er nog geen andere publieksactiviteiten bij het Theater zijn. In de situatie dat er een terras is, kan de chauffeur tussen terras en bomen de juiste plek bereiken om vervolgens achteruit te steken.

In zijn algemeenheid kan nog worden opgemerkt dat in het gehele verkeerssysteem van de stad er op veel plaatsen sprake is van laden en lossen, zelfs binnen het Selectief Toegangssysteem (het voetgangers/fiets gebied in de binnenstad). Ook deze verkeersbewegingen worden gezien de korte duur en daarmee beperkte hinder voor een voetgangersroute toegestaan en leiden ook niet tot verkeersonveilige situaties.

Het te realiseren van het schuifplatform wordt aanbesteed onder (deels internationale) bedrijven die ervaring hebben met deze specifieke technologie. De inschrijvers moeten tijdens de aanbestedingsprocedure een technisch ontwerp maken en daarvan aantonen dat het aan alle gestelde eisen (technisch/functioneel) voldoet. Daarnaast wordt met de betrokken leverancier ook een meerjaren Service Level Agreement (SLA) afgesloten. Betrokken leverancier heeft er dus alle belang bij een systeem te realiseren dat niet alleen werkt bij oplevering maar ook jaren na ingebruikname nog probleemloos functioneert. De basistechniek van het schuifplatform wordt al jaren in de transport- en on- & offshore sector gebruikt. In tegenstelling tot wat enkele reclamanten suggereren gaat het hier om het toepassen van bestaande techniek, die zich in de praktijk bewezen heeft (proven technology).

5. Financiële uitvoerbaarheid

Meerdere reclamanten betwijfelen of de financiële uitvoerbaarheid wel vast staat.

Met het besluit op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad het totale krediet voor het bouwplan Theater aan de Parade, zijnde €50 miljoen, prijspeil 2013, exclusief indexatie, vastgesteld op een bedrag van € 62,7 miljoen, prijspeil 2023 ten laste van het structuurfonds. Dit is inclusief de reeds beschikbaar gestelde kredieten totaal € 2,4 miljoen voor voorbereiding, asbestsanering en achterstallig onderhoud.

De planvorming blijft, conform de meest actuele ramingen, binnen de kaders van deze besluitvorming.

Uitgangspunt bij het raadsbesluit van 3 juli 2018 was dat de subsidiehoogte voor het nieuwe Theater aan de Parade niet verhoogd zou hoeven te worden ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe theater. Conform de meest actuele exploitatieberekeningen van het Theater aan de Parade leidt de exploitatie van het nieuwe Theater aan de Parade niet tot een verhoging van de benodigde subsidie voor het theater.

II Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : commentaar

1. Reclamant 1 (groep van 25 omwonenden plangebied)

Reclamant verzoekt het bouwen van het huidige plan voor een theater aan de Parade te heroverwegen en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Hiervoor brengt men de volgende argumenten in:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de enorme bouwmassa en hoogte van de beoogde nieuwbouw, waardoor het woon- en leefklimaat in ernstige mate wordt aangetast. In dat kader wijst men ook op de grote luchtbehandelingsruimte, geprojecteerd direct grenzend aan hun gemeenschappelijke buitenruimte en op de roosters en lichtopeningen in de gevel grenzend aan deze buitenruimte. Daarnaast wijst men erop dat een noodzakelijk akoestisch onderzoek m.b.t. de dakinstallaties conform het Activiteitenbesluit ontbreekt.
- *Voor wat betreft de bezwaren tegen de bouwmassa en hoogte van de nieuwbouw wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
Voor wat betreft de zorgen van reclamant over de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van luchtbehandelingsinstallaties, roosters en dakinstallaties en het ontbreken van een akoestisch onderzoek daarvoor wordt het volgende opgemerkt.
Om hinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen, dienen bedrijven te voldoen aan bepaalde milieu- en hinderregels. Deze milieu- en hinderregels zijn – voor de meeste en gangbare bedrijven - vast gelegd in het "Activiteitenbesluit milieubeheer". Het Activiteitenbesluit

milieubeheer stelt per soort milieubelastende activiteit en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld geluid) regels in de vorm van normen en voorschriften om onacceptabele hinder naar de omgeving of andersoortige belasting van het milieu te voorkomen. Ook het nieuwe theater valt – net als het bestaande theater - onder de bepalingen van het “Activiteitenbesluit milieubeheer” en is verplicht te voldoen aan de geldende milieu- en hinderregels in betreffend besluit. Voor het aspect geluid gelden daartoe geluidsnormen. Deze geluidsnormen gelden op de gevels van de diverse woningen in de nabijheid van het theater. De geluidsnormen (in decibellen) zijn in de avondperiode strenger dan overdag en in de nachtperiode weer strenger dan in de avond. De uitbater van het theater is verplicht zich aan deze geluidsnormen te houden. Wanneer wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit, kan geconcludeerd worden dat geen onacceptabele hinder naar de omgeving toe optreedt.

Ieder bedrijf is verplicht de oprichting of wijziging van een bedrijf of activiteiten te melden bij de gemeente. Daarom is - gelijktijdig met de aanvraag om omgevingsvergunning - voor het nieuwe theater een zogenaamde milieu-melding ontvangen. Een geluidsonderzoek maakt in dit geval (een verplicht) onderdeel uit van de melding en is eveneens ontvangen. Het ontvangen geluidsonderzoek laat de geluidsuitstraling zien van het nieuwe theater als gevolg van de geluidsrelevant optredende activiteiten en aanwezige installaties. De gemeente toetst dit geluidsonderzoek. Hierbij valt onder meer te denken aan de bouwkundige (akoestische) situatie van het nieuwe theater, de optredende geluidsniveaus in de diverse ruimten, bedrijfstijden, als ook de diverse geplande installaties op het dak met de daarbij behorende posities en geluidsuitstraling. Ook wordt met het geluidsonderzoek getoetst of het nieuwe theater voldoet aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Het geluidsonderzoek toont aan dat het nieuwe theater in zijn representatieve bedrijfssituatie van activiteiten en installaties voldoet aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Met het voldoen aan de geldende geluidsnormen op de omliggende woningen wordt geen onacceptabele hinder in de omgeving (nabije woningen) verwacht. Ná de bouw van het nieuwe theater ziet de gemeente er op toe dat - tijdens het in bedrijf zijn van het nieuwe theater – steeds wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor wat betreft de lichtopeningen aan de oostzijde van het gebouw kan worden opgemerkt dat het ramen betreffen van kleedruimtes. Deze kleedruimtes zijn gesitueerd op de eerste verdieping en worden gedurende een dag slechts op beperkte momenten gebruikt. Vanuit die ramen is (beperkt) uitzicht op de gemeenschappelijke buitenruimte mogelijk. In stedelijk gebied, en met name in de binnenstad waar het hier over gaat, is er vanuit bebouwing nagenoeg altijd in bepaalde mate zicht op belendende percelen/tuinen. Bv. zicht vanuit de bovenverdieping van een woning op de tuin van de burens. Gelet daarop en op het feit dat kleedruimtes slechts beperkt gebruikt worden gedurende een dag, zijn wij van mening dat dit geen onaanvaardbare aantasting van de privacy oplevert.

- b. Reclamant is niet tegen een mooi en eigentijds theater (het huidige theater vindt men ook versleten en een mistroostige uitstraling hebben), maar het ontwerp van het nieuwe gebouw lijkt volkomen los van de gebouwde omgeving tot stand te zijn gekomen. Het uitgebreide en prestigieuze Programma van Eisen (PvE) is één op één vertaald in een kolossaal gebouw. Daarnaast is de keuze van de bouwlocatie niet gemaakt op basis van een stedenbouwkundige argumentatie (uit 'Locatieonderzoek nieuw Theater uit 2012 werd de locatie aan de Parade ongeschikt gevonden), maar het resultaat van een politieke besluitvorming. Reclamant is van mening dat het PvE zou moeten uitgaan van handhaving van de constructie, aanbrengen van nieuwe gevels, herindeling van het gebouw, vernieuwen techniek gebaseerd op jongste inzichten m.b.t. podiumkunsten, zodat het bouwprogramma meer recht doet aan de kernwaarden van de circulaire economie, minder kost en qua contour en vorm op een meer natuurlijk wijze past in de cultureel-historische stedenbouwkundige context van de stad. Reclamant vindt dat het nieuwe theater op een veel te klein bouwvlak moet worden gepropt, ten koste van de kwaliteit van de omringende woon- en werkomgeving, waarbij geen ruimtelijke afwegingen hebben plaatsgevonden.
- *Voor wat betreft de bezwaren over de ruimtelijke inpassing van het theater op de plek aan de Parade wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'. Met betrekking tot de opmerking dat meer zou moeten worden uitgegaan van handhaving van de constructie en bij het vernieuwen van de techniek rekening moet worden gehouden met de jongste inzichten m.b.t. podiumkunsten wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Keuze renovatie – nieuwbouw'.*

Naar aanleiding van de stelling van reclamant dat de keuze voor de bouwlocatie niet is gemaakt op basis van een stedenbouwkundige argumentatie en de verwijzing daarbij naar het locatieonderzoek uit 2012 wordt het volgende opgemerkt.

In 2011 heeft de gemeenteraad gekozen voor nieuwbouw van het theater i.p.v. renovatie. Vervolgens is onderzoek gedaan naar een nieuwbouwlocatie. Hiervoor is in 2012 een locatieonderzoek opgesteld, waarin acht locaties tegen het licht zijn gehouden op basis van een programma van eisen. Dat programma ging in hoofdlijnen uit van de volgende eisen:

- *Theater voor culturele activiteiten, cultuur-maatschappelijke activiteiten, zaalverhuur en (ondersteunende) horeca.*
- *Een grote zaal (1.100 zitplaatsen) en een middenzaal (500 zitplaatsen).*
- *Bouwperceel van indicatief 5.500 m² voor een gebouw met een bebouwd oppervlak van minimaal 5.000 m².*
- *Een minimale te bebouwen breedte van 50 meter bij de toneeltoren.*
- *De toneeltorens zullen een hoogte moeten hebben van respectievelijk 35 m (grote zaal) en 25 m (middenzaal).*

Dit programma van eisen ging in beginsel niet uit van een verdiepte aanleg van het gehele theatercomplex.

Uit het locatieonderzoek blijkt dat de locatie aan de Parade niet aan dit programma van eisen kon voldoen. Zo is deze locatie veel kleiner dan de, in het destijds opgestelde programma van eisen, gewenste oppervlakte van het bouwperceel van 5.500m². Dit programma van eisen werd

vervolgens al eind 2012 verlaten. In oktober 2012 heeft de raad ingestemd met een amendementsvoorstel om te kiezen voor de bouw van een nieuw theater op de huidige locatie van het theater aan de Parade met:

- een toekomstbestendig podium en bijpassende technische voorzieningen,
- minimaal één grote theaterzaal van circa 1000 stoelen,
- optimaal benutten van de ruimte voor andere gebruiksmogelijkheden,
- benodigde horeca en ontvangstvoorzieningen, rekening houdend met de wens 'huiskamer van de stad'.

Daarbij was men zich er van bewust dat de keuze voor de bestaande locatie aan de Parade dwingt tot een zorgvuldige ruimtelijk inpassing, gelet op de gevoeligheid van deze plek, en dat als gevolg daarvan mogelijk concessies dienen te worden gedaan in de ambities en wensen. In het amendementvoorstel geeft men aan:

“Onderzocht moet worden welke creatieve, maximale mogelijkheden er zijn voor de bouw van een theater dat minimaal voldoet aan de genoemde hoofdlijnen op de huidige locatie van het theater aan de Parade. Dit creatieve zoekproces moet leiden tot een optimaal mogelijk resultaat, rekening houdend met de kwetsbaarheid van deze locatie in de binnenstad, vlakbij de Sint Jan en inzicht geven in de kosten.”

De gemeenteraad heeft daarmee destijds wel degelijk een ruimtelijke afweging gemaakt voor de locatie van het nieuwe theater, daarbij rekening houdende met de alternatieve locaties die in beeld waren.

- c. Reclamant wijst op eerder genomen raadsbesluiten, waarbij er in eerste instantie voor was gekozen om geen tweede zaal te realiseren. Later werd er echter voor gekozen om toch een tweede zaal te maken met de garantie dat het plan zou worden gerealiseerd binnen het geldende bestemmingsplan. Die gelofte is niet gestand gedaan en er is bij de tervisielegging van de omgevingsvergunning maar meteen een nieuw ontwerp bestemmingsplan 2020 geleverd.
- *De stelling van reclamant dat de raad in 2017 heeft besloten om geen tweede zaal te realiseren is onjuist. In het raadsvoorstel was weliswaar opgenomen om een tweede zaal te laten vervallen, maar via een amendement heeft de gemeenteraad juist ingestemd met de realisering van een tweede zaal. Daarbij is als uitgangspunt opgenomen om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven. In 2018 heeft de raad dat bevestigd door het programma van eisen (met daarin een tweede zaal) vast te stellen. Daarnaast heeft de raad ook besloten om het bouwvlak van het theater, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad, via een herziening van het bestemmingsplan aan te passen aan de in 2006 vergunde uitbreiding. Het nu in procedure zijnde gebrachte bestemmingsplan is een uitvloeisel van dat besluit.*
- d. In de motivatie van het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebouwde theater in de huidige situatie reeds enkele kleine vergunde en gerealiseerde afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent. Een deel van het bestaande dak is nu reeds iets hoger dan de maximale hoogtemaat die het geldende bestemmingsplan aangeeft. Reclamant is van mening dat deze motivatie niet redelijk is, aangezien het dak niet wordt gehandhaafd. Er wordt een nieuw (hoger) dak gerealiseerd. De verstrekte informatie in de raadsinformatiebrief is derhalve onjuist.

- *Conform het raadsbesluit uit 2018 wordt een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van het theater opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de op 4 september 2006 verleende bouwvergunning voor het vergoten van de expeditieruimte van het zijtoneel. Daarnaast is ook rekening gehouden met een aantal omissies in het geldende bestemmingsplan Binnenstad. In het geldende bestemmingsplan zijn een aantal vergunde bouwonderdelen niet volledig meegenomen. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld en wordt deze bouwmogelijkheid vastgelegd conform de vergunde, bestaande bebouwing. Dit is zo ook gedaan voor het betreffende deel van het dak. Ruimtelijk is dit ook verantwoord (zie hiervoor het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'). Het feit dat het bestaande dak niet wordt gehandhaafd, maar wordt vernieuwd doet hieraan ook niets af. De mening van reclamant dat de informatie in de raadsinformatie onjuist is, wordt ook niet gedeeld. In de raadsinformatiebrief wordt niet aangegeven dat het bestaande dak zou worden gehandhaafd.*
- e. *In de raadsinformatiebrief is niet genoemd dat in vergelijking met het geldende bestemmingsplan Binnenstad (art. 7.2.2.) in het ontwerpbestemmingsplan (art. 3.2.2.) de tekst 'bijlage 1 Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen' niet meer voorkomt en is vervangen door een algemenere tekst. Reclamant betreurt deze wijziging zeer, omdat genoemde lijst een product is van de binnenstad als beschermd stadgezicht. Men vreest dat nu de deur is opengezet om dakhoogten/vormen, goot- en bouwhoogten vrijelijker te kunnen interpreteren.*
- *In de raadsinformatiebrief is deze wijziging niet genoemd, omdat het geen inhoudelijke wijziging betreft. In het bestemmingsplan Binnenstad waren de hoogtematen en bouwlagen in een bijlagen opgenomen, aangezien het om alle adressen in de binnenstad ging. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft alleen de locatie aan de Parade en daarom is ervoor gekozen om de hoogtematen op de verbeelding aan te geven. Deze zijn in beginsel dezelfde als in de bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad. Afwijkingen betreffen de iets grotere hoogte voor een deel van het bestaande dak (zie ook commentaar onder punt 1d), geen eis voor een maximum aantal bouwlagen en een lagere maximale bouwhoogte aan de noordzijde van het bouwvlak. Deze afwijkingen zijn in de raadsinformatiebrief ook aangegeven.*
- f. *Reclamant is van mening dat het gebouw niet voldoet aan de definities en beschrijvingen die aan hoogte en vorm in het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgelegd. Als voorbeeld wordt genoemd het dak in gebiedscode I, waar de toegestane goothoogte conform de 'Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen bouwlagen', +12.40 m bedraagt. Uit de doorsnedetekening blijkt de goothoogte 13,22 m bedragen, zodat deze niet voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft daarbij aan dat 'goothoogte' (of daarmee gelijk te stellen constructiedeel) niet hetzelfde is als de bovenkant van het dak. Het verschil is de noodzakelijkheid van een dakopstand, deze minimaal op 15 cm te rekenen.*
- *Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Theater aan de Parade 2020. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de maten ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven op de verbeelding. De verbeelding is voor een goede beoordeling leidend. Het is juist dat de dakopstand/daktrim/boeiboord of daarmee gelijk te stellen onderdeel maatgevend is voor bepaling van de goothoogte. Waar nodig zal het plan hierop aangepast worden. In het concreet genoemde voorbeeld aan de noordzijde van het pand, ter plaatse van de noordgevel bevindt de goothoogte zich 12,40 meter en de bovenzijde van attiek op 13,20 meter.*

De bouwregels van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van een kap, dakschild of attiek boven de toegestane goothoogte tot een maximale bouwhoogte van 13,40 meter. Ter nadere toelichting op de toegepaste toetsing aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.

- g. De technische ruimte op de tweede zaal is in afmetingen en buitenwandbehandeling een eenheid met het tweede zaalbouwwolume. Het is dus geen dakopbouw, noch een bouwwerk geen gebouw zijnde (art.3.2.4.). Het geheel heeft een bouwhoogte van +18.855 m en deze hoogte is niet conform de bestemmingsplanregels.
- Er ontbreekt een akoestisch rapport, de geluidsproductie/uitstraling van de luchtbehandelingsinstallaties en de te verwachten meetresultaten op om/aanliggende locatie zijn onbekend en dus niet verifieerbaar.
- *Op de kap van de Paradezaal staan een aantal luchtbehandelingskasten/technische apparatuur. Deze zijn afgeschermd door een scherm om de apparatuur aan het zicht te onttrekken. Aan de bovenzijde is er geen afdekking. Ingevolge artikel 8 van de planregels kan het bevoegd gezag afwijken ten aanzien van het bepaalde van de (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt overschreden mits:
De oppervlakte van de plaatselijke verhogingen niet meer bedraagt dan 10% van het gebouw en de hoogte ter plaatse van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 3 meter bedraagt.*

Ten behoeve van de luchtbehandelings- en technische apparatuur op het dak van de paradezaal is deze afwijking toegepast. De verhoging bedraagt niet meer dan 3 meter en er is geen sprake van een extra verdieping.

Voor een nadere toelichting ten aanzien van de toetsing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.

Voor wat betreft de opmerking over het ontbreken van een akoestische rapportage m.b.t. luchtbehandelingsinstallaties wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder punt 1a.

- h. Het door de goothoogte heen stekende bouwwolume van de tweede zaal is met verticale gevelwanden getekend en voldoet niet aan het gestelde in art. 3.22, art. 2.3 en art. 1.34 van het ontwerp bestemmingsplan. Ook is er geen sprake van een attiek.
- De oostelijke gevel van de tweede zaal staat vrijwel gelijk met de gevelwand aan onze tuinzijde en wordt daar als hoog, bruusk en intimiderend ervaren. Het heeft als bron voor geluidshinder een zeer negatieve invloed op onze woon en leefomstandigheden. Het zou onmogelijk geweest zijn om die tweede zaal in het plan op te nemen als de oorspronkelijke regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven en worden gehandhaafd.
- *Voor een nadere toelichting ten aanzien van de toetsing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.*

Voor wat betreft het bezwaar van reclamant dat het bouwvolume te hoog is en als bron van geluidshinder een zeer negatieve invloed op het woon- en leefklimaat, wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater' en naar het gemeentelijk commentaar onder punt 1a

- i. Reclamant is van mening dat het plan voorbij gaat aan de regels behorend bij het beschermd stadsgezicht. In bouwmassa en architectonische kwaliteit is het grootschalige planontwerp een obstructie van de karakteristieke historische ontwikkeling, samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit, kenmerkend voor de binnenstad. Het beoogde theatergebouw past niet op deze locatie. In de eerste plaats omdat de beschikbare oppervlakte te gering is. In de tweede plaats omdat er geen match is met de gevarieerde en rijke bebouwing aan de Parade. Deze moloch past niet in het coloriet van de verfijnde architectonische rijkdom waarbinnen de Sint-Jan een unieke plaats inneemt en internationale faam geniet. Aan de Parade is het grootste deel van de pleinbebouwing rijksmonument:
- Noordelijke gevelwand 100%/ Sint-Jan.
 - Zuidelijke gevelwand 100%/ de totale gevelwand.
 - Oostelijke gevelwand 40%/ de bebouwing ten noorden van het plein.
 - Westelijke gevelwand 60%/ aan de zuidzijde van de horecabedrijven.
- Alle overige gebouwen in genoemde gevelwanden zijn gekwalificeerd als 'gemeentelijk monument', of genoemd als 'beeldbepalende panden'. Het nu voorliggende planontwerp met de uitvergroete schaal en maat, de logistieke architectuur en het materiaalgebruik, zoals de metalen garagedeuren (in totaal ca. 22 m.) en de grote (warenhuis)achtige glasgevel in het middengebied (ca. 30 m breed), detoneert met de overige bebouwing aan de Parade. Bij bouwen in de binnenstad heeft het 'beschermd stadsgezicht' een leidende rol en betekenis. Reclamant concludeert dat er in het geheel geen rekening is gehouden met de karakteristieke en samenhangende kwaliteit van de Parade als onderdeel van het beschermde stadsgezicht.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
- j. Reclamant is van mening dat er geen regulier vrachtverkeer thuis hoort op de Parade en dat de kwaliteit en inrichting van de Parade gewaardeerd en gekoesterd moet worden. Het druist regelrecht in tegen de veel genoemde functie van de Parade als huiskamervloer van de stad. Het gebouw biedt aan de Paradezijde parkeergelegenheid voor drie grote vrachtwagens. Er komt een systeem om twee vrachtwagens met een schuifplatform in het gebouw te plaatsen. Dit roept bij reclamant de nodige vragen op: hoe werkt dit technisch en is het systeem gegarandeerd vrij van storingen? De beeldvorming van een vrachtwagen op een stagnerend transportplatform is een functioneel-visuele ramp. Is dit wel verkeersveilig en wat zijn de te ondernemen veiligheidsmaatregelen en wat betekent het voor de kwaliteit en uitvoering van de openbare bestrating en inrichting van het plein?
- Een derde vrachtwagen, die de tweede zaal moet bedienen, dient haaks op de gevel van de het gebouw gemaneuvreerd te worden om zo het gebouw in te kunnen rijden. Ook hier heeft reclamant bedenkingen bij de verkeersveiligheid, mede in relatie tot het daar aanwezige terras van het horecagedeelte.

Reclamant is van mening dat de wijze waarop het laden en lossen wordt geregeld onacceptabel en beeldvervuilend is en grote veiligheidsrisico's met zich meebrengt.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 4 'Laden en lossen vrachtwagens'.*

M.b.t. de vraag van reclamant wat het systeem met schuifplatform betekent voor de openbare ruimte wordt het volgende opgemerkt. De vloer van de laad- en losruimte (waarover het schuifstelsel rijdt) ligt gelijk met maaiveld. Het schuifstelsel zorgt niet voor hoogteverschillen in het openbare gebied. De definitieve vormgeving van het openbare gebied direct voor het theater moet nog bepaald worden, eventuele te overbruggen hoogteverschillen in de buitenruimte zijn beperkt tot normaal afschot in de bestrating en vormen een onderdeel van het nog te realiseren ontwerp voor de buitenruimte (welke in principe overeen zal komen met het huidige maaiveld).

- k. Reclamant is van mening dat niet vast staat dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is, aangezien de gemeente geen openheid geeft over de werkelijke sloop en bouwkosten. Ook is geen inzicht gegeven in de exploitatielasten. Dit alles komt nu erg ongelegen uit in verband met de economische gevolgen van de Coronacrisis.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Financiële uitvoerbaarheid'.*

Conclusie: *zienswijzen zijn ongegrond, m.u.v. van de zienswijze onder 1f. Deze is deels gegrond voor zover het betrekking heeft op de stelling dat de hoogte van de dakopstand als goothoogte moet worden gezien.*

2. Reclamant 2 (groep van 3 omwonenden plangebied en een andere inwoner van 's-Hertogenbosch)

- a. Reclamant is van mening dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk onjuist is. Voor het hele plangebied zou de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 2' van toepassing moeten zijn. Zoals nu aangegeven zou de uitbreiding van de kelders aan de achterzijde van het gebouw, alsmede de bestemming V-VB, buiten deze dubbelbestemming vallen. Verder is het dakvlak van de grote zaal op de verbeelding vergroot met een deel wat nu nog niet aanwezig is ('nieuwe omloop om de grote zaal'). De verstrekte informatie dat het alleen zou gaan om "het aanpassen van het bestemmingsplan op de bestaande situatie" is dus onjuist.
- *De dubbelbestemming hoeft niet over hele plangebied te worden gelegd. Voor de plek van het huidige theater heeft een dussdanige bodemverstoring plaatsgevonden door de bouw van het huidige theater dat archeologische resten tot op een diep niveau niet meer aanwezig zijn. Ter plekke van de bestaande bebouwing is in het geldende bestemmingsplan Binnenstad om die reden dan ook geen beschermingsregeling, in de vorm van een dubbelbestemming, opgenomen. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al is vermeld, was deze keuze in het bestemmingsplan Binnenstad erop gebaseerd dat het theater geheel onderkelderd was. Dit blijkt echter niet zo te zijn. Deze constatering was echter nog niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In zoverre is de opmerking van reclamant terecht. Op de verbeelding is daarom alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie -2' toegekend aan de delen van het plangebied waar in de huidige situatie nog geen kelder aanwezig is. Dat betekent*

dat voor de uitbreidingen van de kelder naast de afwijking op grond van artikel 3.4 van het nieuwe bestemmingsplan ook een afwijking op grond van artikel 5.3 nodig is. In de omgevingsvergunning zal dit worden aangepast. Inhoudelijk maakt dit geen verschil. Ook op grond van artikel 3.4 moet rekening worden gehouden met eventuele archeologische waarden. In de ontwerp omgevingsvergunning was dat al geborgd door als voorschrift op te nemen dat voorafgaand aan bodemversturende graafwerkzaamheden een archeologische onderzoek (in de vorm van een opgraving/begeleiding) dient plaats te vinden, waarbij het bodemarchief dat verstoord gaat worden ter plaatse van de verstoring gedocumenteerd wordt.

Met betrekking tot de uitbreiding van de kelder is het plan na het ontwerp gewijzigd (mede naar aanleiding van zienswijzen van reclamanten met betrekking tot te verwachten schade). De uitbreiding aan de oostzijde is verkleind van 250m² naar 29m² en de uitbreiding aan de westzijde van 33m² naar 25m². De uitgraving aan de noordwestzijde ten behoeve van de vrachtwagenheffer van ca 19m² is op tekening (vanwege de geringe hoogte niet als kelder aangeduid), maar wordt wel meegenomen in de te verlenen afwijking.

De opmerking van reclamant dat het dakvlak van de grote zaal op de verbeelding is vergroot met een deel wat nu nog niet aanwezig is, is juist. Ter plekke is de hoogtescheidingslijn op de verbeelding (die de hoogte van de bestaande bebouwing weergeeft) abusievelijk iets te ver in noordelijke richting gelegd. De hele omloop van de grote zaal valt daardoor binnen deze hoogtescheidingslijn. Indien de hoogtescheidingslijn 1,5m in zuidelijke richting wordt verplaatst (conform de bestaande bebouwing), kan een deel van de omloop niet gerealiseerd worden. Verplaatsing van deze hoogtescheidingslijn zou aansluiten bij het voor het bestemmingsplan gekozen uitgangspunt: de bestaande, vergunde bouwmassa (waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan Binnenstad) en de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad. Hier hebben wij er echter voor gekozen om van dat uitgangspunt af te wijken. De omloop van de grote zaal is voor het goed functioneren van het theater onmisbaar. Vanuit duurzaamheid is gekozen voor hergebruik van de constructie van de grote zaal. Dat betekent dat verplaatsing van de omloop in zuidelijke richting fysiek gezien niet mogelijk is. Gelet op de geringe overschrijding van de bouwmogelijkheden (t.o.v. het voor het nieuwe bestemmingsplan gekozen uitgangspunt) die hierdoor ontstaat (circa 130m³) en dit volume nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving, hebben wij ervoor gekozen om de betreffende hoogtescheidingslijn, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingplan te laten staan. Voor de ruimtes aan de oost- en westzijde van de omloop is eveneens geconstateerd dat deze qua hoogtematen niet helemaal voldeden aan het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwplan is hierop aangepast en in overeenstemming gebracht met de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

- b. Reclamant is van mening dat het huidige plan een merkwaardige mix is van het oude bestemmingsplan (2013) en het voorliggende bestemmingsplan. Daarin staan een fors aantal niet relevante onderdelen, begrippen en bepalingen. Al deze niet-relevante artikelen dienen derhalve uit het Ontwerpbestemmingsplan (BP2020) verwijderd te worden óf de bepalingen uit het bestemmingsplan uit 2013 dienen integraal te worden overgenomen. Het schept onnodige verwarring en onduidelijkheid.

- *Inhoudelijk zijn voor het plangebied de regels uit het geldende bestemmingsplan Binnenstad, conform de wens van de gemeenteraad, zoveel mogelijk overgenomen. Waar in het geldende bestemmingsplan regels staan met een verwijzing naar een aanduiding, zijn deze regels in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen, indien deze aanduiding niet van toepassing is op de locatie van het Theater aan de Parade. De aanduiding komt namelijk dan ook niet voor in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover begrippen die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen (conform het geldende bestemmingsplan) niet van toepassing zijn op de locatie aan de Parade hebben deze dus ook geen invloed op de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ter plekke.*
- c. Reclamant wijst erop dat in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt verzuimd expliciet te wijzen op een zeer belangrijke wijziging, nl het laten vervallen van de in het vigerende bestemmingsplan uit 2013 opgenomen norm voor wat betreft het maximum toegestaan aantal bouwlagen op (alleen) deze locatie. In het vigerende bestemmingsplan was blijkbaar bewust gekozen voor maximaal 2 bouwlagen op deze locatie. Zou men het nieuwe bestemmingsplan (BP2020) eventueel ‘aanpassen op de bestaande situatie’, zoals op meerdere plaatsen in dit ontwerpbestemmingsplan letterlijk staat aangegeven, dan zou dus het maximum van 3 bouwlagen gelden. De gemeenteraad is hierover onjuist geïnformeerd en geprobeerd is deze belangrijke wijziging verborgen te houden. Zonder een gemaximeerd aantal bouwlagen voor deze locatie, wat verder in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad voor geen enkel gebouw voorkomt, is het aantal bouwlagen “onbeperkt” hetgeen als zeer afwijkend en ongewenst moet worden beschouwd. Door het grote aantal verdiepingen is het gebouw veel dominanter aanwezig in haar omgeving hetgeen ook duidelijk blijkt uit de vergelijking van de gevels aan de Parade in de oude en nieuwe situatie. Met name is van belang dat het bestaande gebouw pas hoger wordt op afstand van de rooilijnen, terwijl het nieuwe gebouw (althoewel qua plaats volgens het bestemmingsplan toegestaan) direct alle hoogtes benut en zelfs overschrijdt. Het nieuwe gebouw heeft bovengronds een ruim 30-35% groter volume dan het bestaande theater.
- De hoogste plaats waar, vanuit het huidige gebouw, licht schijnt is in de bestaande situatie de 2e verdieping (3e bouwlaag). In de nieuwe situatie is dat de 5e verdieping (6e bouwlaag) (waardoor meer aanwezig op de Parade).
- Het argument dat de Welstandscommissie met het plan heeft ingestemd kan niet worden gebruikt, aangezien de commissie als uitgangspunt heeft genomen dat het nieuwe volume ter plaatse was toegestaan. Het volume van het nieuwe gebouw ter plaatse (+ ruim 30 - 35%) is dus geen onderwerp van beoordeling geweest.
- Er is op geen enkele manier aangetoond dat dit ontwerp / dit volume getoetst is op het gebied van ‘passend in de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stadsgezicht’.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 ‘Ruimtelijke inpassing nieuwe theater’.*
- d. Reclamant wijst erop dat in de planbeschrijving staat dat “Het nieuwe bestemmingsplan derhalve geen ruimere bouw mogelijkheden biedt dan in de huidige situatie reeds benut of aanwezig”. En er wordt gesteld dat het (alleen) gaat om: “het aanpassen van het bestemmingsplan op de bestaande situatie”. Echter, hier geldt dat alle plaatsen waar het bestaande gebouw de normen (belangrijk) onderschrijdt. deze ruimte in het nieuwe plan opgevuld is en zelfs overschreden wordt.

Reclamant is van mening dat er sprake is van 'cherry picking': wat de gemeente uitkomt wordt benut/gelegaliseerd en van rest wordt niks aangetrokken. Volgens reclamant zou moeten worden aangehouden het bestemmingsplan 2020 op basis van hoogtes en volumes én het bestaande aantal bouwlagen van 3 ('wat er staat mag terug') of het vigerende bestemmingsplan (2013) met toegestane hoogtes en gemaximeerd aantal bouwlagen (zoals opgedragen door de Raad).

- *Uitgangspunt is dat het nieuwe bestemmingsplan qua bouwmassa geen ruimere bouw mogelijkheden biedt dan in de huidige situatie reeds benut of aanwezig. Op dat uitgangspunt wordt nu op twee onderdelen afgeweken. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*

Ook voor de reden waarom in het nieuwe bestemmingsplan geen beperking van het aantal bouwlagen is opgenomen, wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.

- e. Reclamant wijst erop dat artikel 3.2.2 onder c. van de regels t.o.v. artikel 7.2.2 onder c. is gewijzigd en dat daarbij het gemaximeerd aantal bouwlagen is komen te vervallen. Dat acht hij ontoelaatbaar. In het vigerende bestemmingsplan is bewust de keuze gemaakt voor maximaal 2 bouwlagen. Voor alle andere locaties in de binnenstad zijn ook beperkingen voor wat betreft het aantal bouwlagen opgelegd en de enige hiervan uitgezonderde locatie zou nu het theater zijn. Reclamant geeft aan dat de hele definitie "bouwlagen" (heimelijk-) uit het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd en hierdoor kan het vloeroppervlak en bouwvolume flink worden vergroot (verdubbeld), terwijl het vigerend bestemmingsplan (2013) dat juist bewust heeft beperkt door het maximeren van het aantal bouwlagen. Daardoor ontstaat een veel te volumineus gebouw op deze kwetsbare plek in de binnenstad, hetgeen voorkomen werd in het bestemmingsplan uit 2013.

Uit het locatie onderzoek uit 2012 bleek al dat het perceel met een oppervlakte van ca. 3000 m² véél te klein was voor de realisatie van een eigentijds theater op basis van het opgestelde programma van eisen. Dit programma is alleen maar uitgebreid waardoor het beschikbare oppervlak nog meer te klein werd. Logische gevolg is dat het gebouw 'de lucht in moet'. Volgens reclamant staat onomstotelijk vast dat het college al lang wist dat deze locatie te klein is voor de realisatie van een theater en dat het functioneel ontwerp en het nieuwe plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Men heeft de raad hierover bij voortduring onjuiste informatie verstrekt.

- *Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot het niet opnemen van een gemaximeerd aantal bouwlagen wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*

Voor wat betreft de verwijzing van reclamant naar het locatieonderzoek uit 2012 wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder punt 1b.

- f. In het ontwerpbestemmingsplan is de toets m.b.t. het deskundigenrapport m.b.t. de bouwhistorische waarden in artikel 3.4 (afwijdingsbevoegdheid) vervallen, terwijl deze in het vigerende bestemmingsplan (2013) wel was opgenomen (art. 7.4.a sub 1 t/m 9).

Zeker op deze plaats in het Rijksbeschermd stadsgezicht en binnen dat beschermde stadsgezicht "in de driehoek" welke als het meest waardevol werd gekwalificeerd, kunnen afwijkingen van de bouwregels als bedoeld in art. 7.4.a. niet worden toegestaan zonder een beoordeling op:

- De karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht
- Cultuurhistorische en archeologische waarden.

Het artikel dient in het nieuwe plan gehandhaafd te worden.

- *In het vigerende bestemmingsplan is de eis van het deskundigenrapport afhankelijk van de plekken waar de aanduiding cultuurhistorische zone geldt (artikel 7.4 onder c). Deze aanduiding geldt in het vigerende bestemmingsplan niet voor de locatie van het huidige theater. Daarom is de betreffende bepaling ook niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

Dat neemt niet weg dat bij het ontwerp van het gebouw goed is gekeken naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. Daarvoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.

- g. Reclamant is van mening dat het volume van het nieuwe theater niet past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie.
 - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
- h. Reclamant is van mening dat de weergave van de gang van zaken m.b.t. de gemeenteraad besluiten eenzijdig en zelfs gedeeltelijk onjuist zijn (paragraaf 4.3.3. toelichting ontwerpbestemmingsplan). Reclamant stelt dat het besluit van de gemeenteraad uit 2018 is genomen op basis van onjuiste informatie, aangezien het functioneel ontwerp niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De werkelijke reden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan betreft het verwijderen van de beperking van twee bouwlagen in het geldende bestemmingsplan.
 - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
- i. Reclamant wijst erop dat ook in paragraaf 5.1. van de toelichting de belangrijke wijziging van het geldende bestemmingsplan (het loslaten van enige beperking v.w.b. het aantal bouwlagen, hetgeen tot gevolg heeft dat een veel volumineuzer gebouw ontstaat) weer niet wordt genoemd. Er kan dan niet de conclusie worden getrokken dat "de impact van de planologische wijziging op milieugebied dan ook beperkt zal zijn".
 - *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
- j. De in paragraaf 5.3. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen conclusie: 'Het plan hoeft daarom niet wettelijk te worden getoetst ...' is onjuist. Het is namelijk de bedoeling dat in het theater een restaurantfunctie komt (t.o.v. de huidige situatie zonder restaurant). Onvermijdbaar zijn de daarmee samenhangende "luchtjes" in de omgeving.

- Het is correct dat het plan van het nieuwe theater voorziet in een restaurant als ondersteunende horeca. Zo'n ondersteunende restaurantfunctie laat het geldende bestemmingsplan al toe. De nieuw te bestemmen situatie wijzigt daarin niet.*

Het nieuwe theater valt – net als het bestaande theater - onder de bepalingen van het “Activiteitenbesluit milieubeheer” en is verplicht te voldoen aan de geldende milieu- en hinderregels in betreffend besluit. Voor wat betreft het voorkomen van eventuele geurhinder als gevolg van een restaurantfunctie dient te worden voldaan aan de eisen zoals zijn opgenomen in de Activiteitenregeling, behorende bij de activiteit ‘bereiden van voedingsmiddelen’.

De gemeente ziet er op toe dat - tijdens het in bedrijf zijn van het nieuwe theater – wordt voldaan aan de van toepassing zijnde voorschriften om eventuele geurhinder te voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken.
- k. Reclamant wijst erop dat de bestaande kelder aanzienlijk wordt uitgebreid en op meer dan 2 plaatsen. Niet alleen wordt de kelder uitgebreid aan de voorzijde ter plaatse van de nieuwe liftputten en aan de achterzijde t.b.v. de uitbreiding van de kelder, maar ook ter plaatse van de put vrachtwagenheffer, waarvoor ontgravingen van tenminste 2m onder maaiveld noodzakelijk zijn (alsmede paalfunderingen).

De kwalificatie ‘wat worden uitgebreid’ is flagrant in strijd met de werkelijkheid: het betreft een uitbreiding van 283m², meer dan 10% van het bestaande kelderoppervlak. Elders in dit Ontwerpbestemmingsplan is overigens opgenomen dat bestaande kelders niet mogen worden uitgebreid.

 - Zoals ook in het gemeentelijk commentaar onder punt 2a aangegeven, zal de uitbreiding van de kelder aanzienlijk kleiner worden dan in de ontwerp omgevingsvergunning aangegeven. Aan de oostzijde wordt de uitbreiding verkleind van 250m² naar 29m² en aan de westzijde van 33m² naar 25m². De uitgraving aan de noordwestzijde ten behoeve van de vrachtwagenheffer van ca 19m² is op tekening (vanwege de geringe hoogte niet als kelder aangeduid), maar wordt wel meegenomen in de te verlenen afwijking. Daarbij wordt er vanuit archeologie ook een voorwaarde in de vergunning opgenomen dat voorafgaande aan de bodemverstorende graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek (in de vorm van een opgraving/begeleiding) dient plaats te vinden, waarbij het bodemarchief dat verstoord gaat worden ter plaatse van de verstoring gedocumenteerd wordt.*

In het bestemmingsplan is de uitbreiding van kelders inderdaad niet rechtstreeks toegestaan, maar middels een afwijking kan daaraan (evt. onder voorwaarden) wel medewerking worden verleend. Dat wordt hier ook gedaan.
- l. Reclamant stelt dat niet aangetoond is dat geen m.e.r. noodzakelijk zou zijn, aangezien de gebruiks- en bouw mogelijkheden wél wijzigen, nl:

 - De kelders worden uitgebreid met ruim 250 m².
 - De beperking van het maximum aantal bouwlagen is vervallen.
 - De capaciteit van de Paradezaal is verdubbeld.
 - vervallen bioscoop valt weg tegen toegevoegde horeca.
 - Een theater, c.q. schouwburg is als activiteit of geval niet opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage van het besluit m.e.r. Daarom is er geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht voor de activiteiten die dit gewijzigde bestemmingsplan mogelijk maken.*

Daarnaast volgt uit de milieuparagraaf dat er in zowel de aanleg als de gebruiksfase geen toename zal zijn van de milieu-effecten.

- m. Reclamant geeft aan dat ter verantwoording van een verantwoord waterbeleid 625m² groendak zou worden gerealiseerd (art. 5.7). Indien de onderstaande uitgangspunten juist zijn, is het aangegeven oppervlak groendak onjuist en is dus de belasting op het H.W.A. riool in de Triniteitstraat aanmerkelijk groter dan voorgespiegeld.
- het bebouwd oppervlak op het perceel bedraagt ca. 2800 m².
 - Op de daken van Pleinzaal; Grote zaal, toneeltoren en glazen daken en/of daklichten kan geen groendak gerealiseerd worden. Die oppervlaktes vallen dus af, evenals de looppaden voor de bereikbaarheid van deze installaties.
 - Onder zonnepanelen, vlakliggend als aangegeven op diverse tekeningen, kan ook geen groendak gerealiseerd worden.
- *In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wordt er wel degelijk 625m² aan groen dak gerealiseerd.*
- n. Reclamant zet vraagtekens bij een aantal stellingen in paragraaf 5.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- De stelling 'Ook het groene dak en de groene gevel dragen bij aan een koelere omgevingstemperatuur. Zo kan het city-heatstress-effect van de stenige Parade worden afgezwakt', ontbeert iedere onderbouwing, aangezien het nieuwe gebouw juist meer zorgt voor warmte reflectie richting Parade dan het huidige gebouw (door groter volume en materialen).
 - "Dakbedekking met gerecycled puin, stenen en stammen voor insecten' zijn in de verstrekte gegevens nergens terug te vinden.
 - De WKO installatie verwarmt en koelt het gebouw. Daarvoor wordt in de foyers vloerverwarming gebruikt die in de zomer ook koelt. Onduidelijk is hoe dit kan worden toegepast in de reeds bestaande- en te handhaven betonvloeren en de gewapende deklaag van kanaalplaatvloeren, zeker waar deze plaatselijk voorzien zijn van zware staalconstructies / balken in de vloer.
 - Blijkbaar is 144.740 Wp aan zonnepanelen benodigd om aan de BENG eis te voldoen, Óf dat t.z.t. realiseerbaar is met de genoemde 684 m² op deze locatie, wordt in het midden gelaten. "Zo nodig wordt ook een deel van de panelen op andere gemeentelijke gebouwen in de buurt geplaatst (binnen 10 km afstand)". Reclamant vindt dit onaanvaardbaar en oncontroleerbaar. Voor ieder ander dan de gemeente zou dit nimmer worden toegestaan.
 - De spanten van de theaterzaal zouden worden hergebruikt hetgeen onwaarschijnlijk geacht wordt, nu, in plaats van het 'lichte dak', een nieuw dak van beton voorzien wordt. In dat geval behoeft de tekst aanpassing.
- De motivatie op het gebied van "Energie en duurzaamheid" behoeft degelijke onderbouwing, welke nu ontbreekt.
- *Op bovenstaande zienswijze wordt per onderdeel apart gereageerd:*
 - *In algemene zin is aan de orde dat het nieuwe gebouw qua volume/massa groter is dan het huidige gebouw. Het bestemmingsplan laat dat immers toe. In beginsel leidt dat zoals reclamant terecht opmerkt tot een toename van het city-heatstress-effect (meer omhullend oppervlak, meer reflectie). Dat effect wordt gedempt/gereduceerd omdat in het ontwerp van het nieuwe gebouw 625m² groen dak en 245m² groene gevel is voorzien. Het bestaande gebouw heeft die (groene)*

voorzieningen niet. De geprojecteerde groene voorzieningen dragen wel degelijk bij aan koelere omgevingstemperatuur.

- Op het dak van de tweede verdieping is aan de achterzijde een ruimte gereserveerd voor een insectenhotel. Er wordt in het nieuwe gebouw geen dakbedekking (ballast) met gerecycled puin toegepast. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

- Daar waar de bestaande constructieve/betonnen vloeren worden gehandhaafd, zullen de watervoerende leidingen (die aangesloten zijn op de WKO-installatie en zorgen voor verwarming, koeling van ruimten), worden opgenomen in de nieuw aan te brengen dek-/afwerkvloeren

- Het uitgangspunt is dat er 684m² hoogrendement PV-panelen wordt toegepast om aan de eisen voor energieprestatie (BENG-overheid) te voldoen. Er wordt ca. 400m² PV op de dakvlakken van het nieuwe theater gerealiseerd. De overige m² PV worden op een andere locatie (binnen 10km) gerealiseerd wat volgens de NVN7125 momenteel mogelijk is. De exacte uitwerking en keuze type PV moet nog plaatsvinden.

- De bestaande spanten worden inderdaad niet meer hergebruikt i.v.m. de toename van de gewichten/belastingen.

- o. Reclamant is van mening dat nimmer een specifieke evaluatie heeft plaatsgevonden of het volume van het nieuwe theater (al dan niet mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan) ook gewenst en passend was (op deze kwetsbare locatie) binnen de criteria en kaders van het Beschermd Stadsgezicht. Daarbij tekent hij aan dat de opmerking in de toelichting dat het plan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan blijft onjuist is.
- Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater' en naar het gemeentelijk commentaar onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.
- p. Reclamant is van mening dat de in paragraaf 5.10.2 genoemde 'verstoorte terreinen' moeten worden beperkt tot een bepaalde diepte, nl. tot ongeveer de onderkant van de bestaande bebouwing / keldervloeren. Door de voorgestelde aanvullende funderingswijze door middel van het tot forse diepte injecteren met grout, zullen, anders dan bij geprefabriceerde- of stalen funderingspalen, eventuele archeologisch waardevolle resten voor eeuwig verloren gaan omdat zij dan een geheel vormen met de verharde grout (beton). Niet alleen ter plaatse van de uitbreiding van de kelder maar ook ter plaatse van de meer noordelijk gelegen funderingen op palen, dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
- De kelder van het huidige theater is aangemerkt als verstoord terrein, omdat daar de ondergrond al zodanig geroerd is dat er daaronder geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Daarom is daar in het nieuwe bestemmingsplan (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) geen bescherming opgenomen. Onder de bestaande kelder wordt overigens voor de nieuwbouw ook niet gegraven. Zoals in het commentaar onder punt 1a al aangegeven, wordt aan de delen van het plangebied waar nu nog geen kelder aanwezig is, de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie -2' toegekend. Voor uitbreidingen van de kelder is in de ontwerp omgevingsvergunning al de voorwaarde opgenomen dat een archeologisch onderzoek (in de vorm van archeologische opgraving) moet worden uitgevoerd tot de diepte tot waar gebouwd wordt. Voor het deel dat wordt verstoord door de aanleg van funderingspalen, wordt gekeken naar de archeologische verwachting en de mate van verstoring. De funderingspalen zullen hier de

interpretatie van de archeologische sporen bij eventueel toekomstig archeologisch onderzoek niet onmogelijk maken. Het bodemarchief wordt door de funderingspalen minimaal aangetast en zal voor toekomstig onderzoek gespaard blijven. Er is daarvoor geen reden om nu archeologisch onderzoek uit te voeren.

- q. De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is, is volgens reclamant voorbarig en onjuist. Op de eerste plaats ontbreekt iedere verantwoording dat de plannen realiseerbaar zijn binnen het gestelde budget van (€60,3 mio, prijspeil 2023). Op de tweede plaats ontbreekt enig inzicht in de jaarlijks door de gemeente aanvullend te dragen kosten, welke volgens reclamant een wezenlijk onderdeel uitmaken van de beoordeling “economisch uitvoerbaar”. De gemeente heeft nl. 100% van de aandelen van de exploitant van het theater, ZNTM BV, zodat het gehele exploitatie risico van het theater bij de gemeente ligt. Eventuele (te verwachten) exploitatie tekorten dienen dus in de beschouwing “economisch uitvoerbaar” meegewogen te worden.
- Reclamant geeft in dat kader aan dat het huidige huurniveau van het gebouw veel te laag ligt en dat dit (bij een investering van ca. €60 mio.) tenminste een factor 2x tot 3x zo hoog zou moeten zijn en hetgeen het exploitatietekort veel groter zou maken. Daarnaast zijn volgens reclamant de volgende overwegingen ook van invloed op de exploitatie:
- de onderhoudskosten stijgen zeer aanzienlijk, aangezien het gebouw groter en veel onderhoud intensiever is dan het bestaande gebouw.
 - de aanvullende horeca draagt niet (extra) bij aan positieve exploitatie (verwijzing naar Advies LA group, “Markt- en opbrengstpotentie horeca en commerciële verhuur nieuwbouw Theater aan de Parade”, d.d. 20 februari 2018).
 - verhuur aanvullende ruimten draagt niet (extra) bij aan positieve exploitatie (rapport als voornoemd LAGroup).

Reclamant wijst er, op basis van de cijfers van ZNTM BV zelf (jaarverslagen), op dat bij een kunstmatig lage huur van slechts €1 mio per jaar (!) een aanvullend tekort ontstaat bij ZNTM BV van minstens ca € 1 mio /per jaar. Omdat bovendien niet de werkelijk Kosten Dekkende Huur voor de gemeente wordt gehanteerd, ontstaat bij de gemeente een jaarlijks aanvullend tekort van het verschil tussen de werkelijk Kosten Dekkende Huur en de huur welke opgebracht wordt door ZNTM BV. Dit aanvullend tekort zal ook ca €1 mio per jaar bedragen.

Bij een kunstmatig lage huur liggen de kosten overwegend (maar op een andere boekhoudkundige plaats) bij de gemeente; bij een realistisch huurniveau kan ZNTM BV zonder extra subsidie niet overleven. De conclusie dat het plan “economisch uitvoerbaar” is dus onjuist, met mogelijk grote financiële gevolgen voor de iedere burger in 's-Hertogenbosch.

Tot slot wijst reclamant erop dat de sterk oplopende kosten voor het nieuwe gebouw ten opzichte van het bestaande gebouw ten koste zullen gaan van de podiumkunsten.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 ‘Financiële uitvoerbaarheid’.*
Met betrekking tot het huurniveau geldt dat de gemeenteraad heeft besloten de voorbereidingskosten, de kosten voor asbestsanering- en achterstallig onderhoud en de kosten voor nieuwbouw van het theater te dekken uit de Structuurreserve. Gevolg hiervan is dat de te

berekenen huur voor het nieuwe theater beperkt kan worden tot de verhuurdersgebonden kosten zoals:

- *Meerjarige onderhouds- en vervangingskosten*
- *Kosten zoals verzekering gebouw en eigenaarsgedeelte OZB*
- *Kosten Maatschappelijk Vastgoed.*

De huurdersgebonden kosten voor onderhoud- en vervanging, gebruikersgedeelte OZB etc worden meegenomen in de exploitatie van het theater.

- r. In het vigerende bestemmingsplan (2013) is het art. 7.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' verwijderd in het ontwerpbestemmingsplan. Voor sloop van het bestaande gebouw in deze omgeving en op deze ondergrond is echter een separate vergunning onder voorwaarden zeker nodig en noodzakelijk. Het artikel dient opnieuw opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.
- *In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 7.7. de eis van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gekoppeld aan de plekken waar de aanduiding cultuurhistorische zone geldt. Deze aanduiding geldt in het vigerende bestemmingsplan niet voor de locatie van het huidige theater. Daarom is de betreffende bepaling ook niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

Conclusie: *zienswijzen zijn ongegrond, m.u.v. van de zienswijze onder:*

- *2a: Deze is deels gegrond voor zover het betreft de opmerking dat de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' op een groter deel van het plangebied zou moeten liggen en voor zover het betreft de opmerking dat de omloop van het theater deels nieuw is. Met betrekking tot archeologie is de verbeelding hierop aangepast.*
- *2d: Deze is deels gegrond voor de onderdelen die toch niet in het ontwerpbestemmingsplan blijken te passen en waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast.*
- *2n: Deze is gegrond voor zover het de opmerking betreft over dakbedekking met gerecycled puin en het hergebruik van de spanten van het bestaande theater.*

Reclamant 3 (inwoner Binnenstad 's-Hertogenbosch)

Reclamant stelt als algemene conclusie dat gemeenteraad zeer ernstig tekort is geschoten in haar controle en het niet oppakken van de participatie van de burgers. Een motie van 'wantrouwen' is hier zeker op zijn plaats. Dit geldt ook voor het college. Reclamant brengt hiervoor de volgende punten in:

- a. Reclamant heeft ernstig bezwaar tegen het feit dat gebruik wordt gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om geen inspraak te voeren voor deze ontwikkeling van ca. €62 mio aan gemeenschapsgeld en in de historische binnenstad.
- Daarnaast staat in de raadsinformatiebrief wel: "Wij zijn voornemens om bij afronding van het definitief ontwerp en zodra de maatregelen rondom Corona dat weer mogelijk te maken, de plannen voor het nieuwe theater te presenteren aan alle inwoners van de gemeente". Reclamant vindt dit "Mosterd na de maaltijd" en vindt het verschuilen achter Corona onbegrijpelijk. Het voorlopig ontwerp was in september 2019 al klaar en toen had de gemeente het plan al aan de burgers kunnen tonen.

- *Voor de nieuwbouw van het theater is in het voortraject al veel met diverse belanghebbenden gesproken. Er is een klankbordgroep in het leven geroepen, die sinds de start van het ontwerpproces zeven maal bij elkaar is gekomen. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van belangengroepen uit de omgeving. Gelet daarop, gelet op het feit dat de bouwmogelijkheden nagenoeg niet wijzigen, gelet op het feit dat wettelijke inspraak niet verplicht is en gelet op het feit dat er tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor iedereen gelegenheid is om een zienswijze kenbaar (hetgeen reclamant ook heeft gedaan) is ervoor gekozen om geen inspraak te voeren. Daarmee worden de rechtsbeschermingsmogelijkheden ook niet ingeperkt.*

- b. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en dat het niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Reclamant wijst daarvoor op de eerste plaats op de wijze waarop de klankbordgroep functioneerde. Er was om geheimhouding gevraagd, verslagen waren niet openbaar en ca. 30% van de klankbordgroep bestond uit leden van directie theater, ambtenaren, architecten en overige belanghebbenden, die grote invloed hadden op de totale groep. Daarnaast is reclamant zeer ontstemd over het feit dat hij geen antwoord heeft gekregen over zijn herhaaldelijk verzoek aan de wethouder en college om meer transparantie. Ook WOB verzoeken werden niet gehonoreerd en brieven niet beantwoord. Vragen over de schuifconstructie van de vrachtwagens op openbaar terrein zijn nooit beantwoord en een provinciaal besluit op de Wet Natuurbescherming m.b.t. stikstof is nooit afgegeven. Eigen initiatieven, zoals inbreng van een zelf vervaardigd gevelbeeld, werden tegen gewerkt door de voorzitter en projectmanagement.
- *Het bestemmingsplan en het ontwerp van het nieuwe theater zijn, in tegenstelling tot wat reclamant beweert op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Daarvoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan (waarin is ingegaan op het plan en op van verschillende van belang zijnde (milieu)aspecten) en naar het gemeentelijk commentaar in deze nota van zienswijzen.*
Daarnaast is er voor ons geen aanleiding om te twijfelen aan het functioneren van de klankbordgroep. Bij een dergelijke planontwikkeling wil de gemeente met de deelnemers van een klankbordgroep open over het plan kunnen praten, maar dat vraagt in verband de te betrachten zorgvuldigheid (bv. vanwege een aanbesteding) wel een vertrouwelijke omgang met de informatie. Evenmin herkennen wij het door reclamant geschetste beeld van onbeantwoorde vragen en tegenwerking.

- c. Reclamant vindt de uitspraak van de Welstandscommissie dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zwak. Hij is van mening dat de realisering van het nieuwe theatergebouw de uitstraling en de karakteristiek van de Parade zodanig aantast dat afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht. Reclamant verwijst daarbij ook naar het standpunt van de Stichting 's-Hertogenbossche Monumentenzorg. Het theater past niet op deze locatie, omdat de beschikbare oppervlakte te gering is en het massale gebouw niet matcht met de gevarieerde en rijke bebouwing en architectonische kwaliteit aan de Parade. Reclamant concludeert dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'*

- d. Reclamant is van mening dat niet vast staat dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is (conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), aangezien er geen openheid is over de werkelijke sloop- en bouwkosten. De gemeente heeft het werk in december 2019 al gegund, zodat men inmiddels een realistisch overzicht kan opmaken van de totale stichtingskosten.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Financiële uitvoerbaarheid'.*

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond

4. Reclamant 4 (inwoner binnenstad 's-Hertogenbosch namens Knillis en namens 25 andere inwoners van 's-Hertogenbosch)

- a. Reclamant is van mening dat het bouwplan voor het nieuwe theater niet past in het bestaande bestemmingsplan en dat B&W dat door 2 trucs heeft opgelost:
- Er is een nieuw bestemmingsplan gemaakt, waarin diversen afwijkingen die op het bestaande bestemmingsplan zijn gemaakt of gemaakt hadden kunnen worden, zijn opgenomen.
 - In het nieuwe bestemmingsplan wordt weer een serie afwijkingen toegestaan (art. 3.4 en art. 8) welke 10% meer bebouwing van het oppervlak en 3 meter verder verhoging van het gebouw mogelijk maakt.
- Op de planlocatie, gelegen in beschermd stadsgezicht en op een steenworp afstand van de monumentale St. Janskathedraal, heeft een nieuw gebouw met een aanzienlijke grotere massaliteit dan het huidige theatergebouw, een grote impact. De gemeente schiet tekort aangezien er nergens een precieze vergelijking wordt gemaakt qua lengte, breedte, diepte en hoogte tussen het huidige gebouw en het beoogde nieuwe gebouw. Hoewel de welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zouden er volgens reclamant meer positieve adviezen moeten liggen, zoals bijvoorbeeld van de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed en van landelijke organisaties van monumentenzorg.
- *In het nieuwe bestemmingsplan zijn bestaande bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (inclusief de afwijking mogelijkheden) overgenomen. Daarnaast is gebleken dat het bestaande theater op (kleine) onderdelen afwijkt van de maatvoering van het geldende bestemmingsplan. Aangezien deze afwijkingen gewoon met vergunning zijn gerealiseerd, zijn deze bouw mogelijkheden ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De mening van reclamant dat dit een 'truc' is, wordt niet gedeeld. Er lag immers ook een opdracht van de gemeenteraad om het bestemmingsplan te herzien. Bovendien is de raad volledig geïnformeerd over de wijze waarop het (ontwerp)bestemmingsplan tot stand is gekomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt nu voorgesteld een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Daarvoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'. De opmerking van reclamant dat het nieuwe theatergebouw meer massa heeft dan het bestaande theater is juist. De reden daarvoor is dat de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie niet volledig zijn benut. Dat betekent echter niet dat het nieuwe theater stedenbouwkundig niet zou passen op deze plek. Het nieuwe gebouw is zorgvuldig ingepast in de (monumentale) omgeving. De Monumenten- en welstandscommissie, waarin*

deskundigen op het gebied van monumentenzorg zitting hebben, heeft ook positief op het plan geadviseerd. Adviezen van andere organisaties zijn wettelijk niet verplicht. Dat neemt niet weg dat bij het ontwerp zorgvuldig is gekeken naar en rekening is gehouden met de (gebouwde) omgeving van het plangebied en de ligging in het beschermd stadsgezicht. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.

- b. Reclamant is van mening dat nieuwbouw van het theater met bijbehorende verhoogde exploitatielasten vanuit cultuurpolitiek gezichtspunt geen goede keuze is. De investering voor een volledig nieuw theater drukken onevenredig zwaar op het cultuurbudget. De mogelijkheid voor spreiding, diversiteit en toegankelijkheid van het cultuuraanbod te democratiseren wordt zo drastisch beperkt. Nu al wordt er te weinig geïnvesteerd in culturele ontwikkeling van kinderen. Kunst- en cultuurbeleving wordt een te elitaire aangelegenheid. Nieuwe initiatieven, zoals festivals Shine, B-there en Kings of colours krijgen minder ruimte en de Verkadefabriek wordt met bezuinigingen geconfronteerd.

Reclamant is van mening dat er een betaalbaar alternatief is voor nieuwbouw, nl. renovatie. Er heeft nimmer een faire afweging plaatsgevonden tussen nieuwbouw en verbouw. Het onderzoek uit 2011 van Arcadis toonde aan dat het huidige theater verouderd is maar bevatte twee renovatiescenario's, die zonder nadere studie ter zijde zijn geschoven. Nu was dat niet helemaal onlogische aangezien de ambities voor het theater toen nog grootser waren en sindsdien stap voor stap zijn teruggeschoefd.

Reclamant vraagt zich in dat kader af of de voorzieningen die in het nieuwe theater komen allemaal nog wel nodig zijn, gelet op de voortschrijdende ontwikkelingen in het theaterleven, zoals versobering decors met tal van nieuwe technieken, zoals fotoprojecties, 3-D e.d.. Zijn de forse vergroting van hijshoogtes en speelvlakken nog wel nodig en is het wel realistisch om grote podiumproducties in elke provinciestad te willen binnenhalen? In een straal van 50km rondom 's-Hertogenbosch liggen 5 steden, die groter zijn dan 's-Hertogenbosch, die dergelijke grote voorstellingen kunnen herbergen. Daarnaast heeft 's-Hertogenbosch de Brabanthallen beschikbaar voor grote producties.

Daarnaast lopen de bezoekersaantallen van de iets minder grootschalige producties de laatste jaren terug, zodat ook aan de capaciteit van de tweede zaal betwijfeld kan worden. Zeker aangezien dergelijke producties vaak ook kunnen plaatsvinden in de Verkadefabriek en/of andere locaties in de stad.

Reclamant is van mening dat gelet op het bovenstaande een afweging gemaakt zou moeten worden tussen nieuwbouw en renovatie. Hij wijst er daarbij op dat recentelijk de schouwburg van Groningen is gerenoveerd voor enkele miljoenen euro's.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Keuze renovatie – nieuwbouw'.*
- c. Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen het feit dat er geen financiële onderbouwing is gegeven. Of er binnen de door de gemeenteraad gestelde financiële grenzen kan worden gebouwd, is maar zeer de vraag en hangt af van de aannemingsovereenkomst. Die ligt niet ter inzage. Reclamant geeft aan wel te weten dat het architectenbureau NOAHH slechte ervaringen heeft bij de bouw van schouwburg Tivoli in Utrecht, wat grote fouten zijn gemaakt. Reclamant is van

mening dat gelet daarop nu op zijn minst door de Rekenkamercommissie zou moeten worden gekeken naar het aannemingscontract. Daarbij moet ook vooral worden gekeken naar de toekomstige exploitatie. De exploitatie van het huidige theater (destijds gebouwd voor €16 mio.) is al niet sluitend (jaarlijkse exploitatiesubsidie bedraagt €3 mio.) en door de bouwkosten van ca. €60 mio. gaat deze subsidie zeker oplopen tot €5 mio.

Het is zeer kwalijk dat er geen exploitatiebegroting bij de stukken ligt.

Reclamant haalt nog aan dat de investering wordt gehaald uit het Structuurfonds. Dat fonds is ontstaan door de verkoop van de energie- en waterbedrijven. Die bedrijven vormden een bron van inkomsten, waarmee jaarlijks ca. 10% van de gemeentebegroting kon worden gedekt. Gelden uit het Structuurfonds zouden bestemd moeten worden om dat verlies aan inkomsten te compenseren en niet om te besteden aan nieuwbouw van het theater, welke alleen nog maar tot jaarlijkse verdere lasten gaat leiden.

Tot slot vindt reclamant het kortzichtig om in deze moeilijke Coronatijd, waarvan de economische gevolgen al aanleiding hebben gegeven tot drastische bezuinigingsplannen, dit nieuwe financiële avontuur aan te gaan.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Financiële uitvoerbaarheid'.*

Conclusie: *zienswijzen zijn ongegrond*

5. Reclamant 5 (omwonenden van het plangebied)

Reclamant verzoekt het bouwen van het huidige plan voor een theater aan de Parade te heroverwegen en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Hiervoor brengt men de volgende argumenten in:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de enorme bouwmassa van de beoogde nieuwbouw, waardoor het woon- en leefklimaat in ernstige mate wordt aangetast. In dat kader wijst men ook op de grote luchtbehandelingsruimte, geprojecteerd direct grenzend aan de buitenruimte die gemeenschappelijk is met naastgelegen appartementen en op de roosters en lichtopeningen in de gevel grenzend aan hun tuin. Daarnaast wijst men erop dat een noodzakelijk akoestisch onderzoek m.b.t. de dakinstallaties conform het Activiteitenbesluit ontbreekt.
- *Voor wat betreft de bezwaren tegen de bouwmassa en hoogte van de nieuwbouw wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*

Voor wat betreft de zorgen van reclamant over de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van luchtbehandelingsinstallaties, roosters en dakinstallaties en het ontbreken van een akoestisch onderzoek daarvoor wordt het volgende opgemerkt.

Om hinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen, dienen bedrijven te voldoen aan bepaalde milieu- en hinderregels. Deze milieu- en hinderregels zijn – voor de meeste en gangbare bedrijven - vast gelegd in het "Activiteitenbesluit milieubeheer". Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt per soort milieubelastende activiteit en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld

geluid) regels in de vorm van normen en voorschriften om onacceptabele hinder naar de omgeving of andersoortige belasting van het milieu te voorkomen.

Ook het nieuwe theater valt – net als het bestaande theater - onder de bepalingen van het “Activiteitenbesluit milieubeheer” en is verplicht te voldoen aan de geldende milieu- en hinderregels in betreffend besluit. Voor het aspect geluid gelden daartoe geluidsnormen. Deze geluidsnormen gelden op de gevels van de diverse woningen in de nabijheid van het theater. De geluidsnormen (in decibellen) zijn in de avondperiode strenger dan overdag en in de nachtperiode weer strenger dan in de avond. De uitbater van het theater is verplicht zich aan deze geluidsnormen te houden. Wanneer wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit, kan geconcludeerd worden dat geen onacceptabele hinder naar de omgeving toe optreedt.

Ieder bedrijf is verplicht de oprichting of wijziging van een bedrijf of activiteiten te melden bij de gemeente. Daarom is - gelijktijdig met de aanvraag om omgevingsvergunning - voor het nieuwe theater een zogenaamde milieu-melding ontvangen. Een geluidsonderzoek maakt in dit geval (een verplicht) onderdeel uit van de melding en is eveneens ontvangen. Het ontvangen geluidsonderzoek laat de geluidsuitstraling zien van het nieuwe theater als gevolg van de geluidsrelevant optredende activiteiten en aanwezige installaties. De gemeente toetst dit geluidsonderzoek. Hierbij valt onder meer te denken aan de bouwkundige (akoestische) situatie van het nieuwe theater, de optredende geluidsniveaus in de diverse ruimten, bedrijfstijden, als ook de diverse geplande installaties op het dak met de daarbij behorende posities en geluidsuitstraling. Ook wordt met het geluidsonderzoek getoetst of het nieuwe theater voldoet aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Het geluidsonderzoek toont aan dat het nieuwe theater in zijn representatieve bedrijfssituatie van activiteiten en installaties voldoet aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Met het voldoen aan de geldende geluidsnormen op de omliggende woningen wordt geen onacceptabele hinder in de omgeving (nabije woningen) verwacht. Ná de bouw van het nieuwe theater ziet de gemeente er op toe dat - tijdens het in bedrijf zijn van het nieuwe theater – steeds wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor wat betreft de lichtopeningen aan de oostzijde van het gebouw kan worden opgemerkt dat het ramen betreffen van kleedruimtes. Deze kleedruimtes zijn gesitueerd op de eerste verdieping en worden gedurende een dag slechts op beperkte momenten gebruikt. Vanuit die ramen is (beperkt) uitzicht op de gemeenschappelijke buitenruimte mogelijk. In stedelijk gebied, en met name in de binnenstad waar het hier over gaat, is er vanuit bebouwing nagenoeg altijd in bepaalde mate zicht op belendende percelen/tuinen. Bv. zicht vanuit de bovenverdieping van een woning op de tuin van de buren. Gelet daarop en op het feit dat kleedruimtes slechts beperkt gebruikt worden gedurende een dag, zijn wij van mening dat dit geen onaanvaardbare aantasting van de privacy oplevert.

- b. Reclamant wijst erop dat door de sloop en nieuwbouw grote risico's voor de veiligheid van hun wonen ontstaan.

- *Op 20 augustus jl. heeft er in de aanloop naar de start van de asbestsanering (per 1/9/2020) en aansluitende sloopwerkzaamheden (medio december a.s.) van het bestaande theater, een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is de beoogde bouwplaatsinrichting in de verschillende bouwfasen toegelicht. Uitgangspunt bij de inrichting van de bouwplaats (in alle bouwfasen) is dat bewoners, hulpdiensten (en derden t.b.v. het verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan de belendende/ aangrenzende percelen) ten allen tijde hun woning / appartement (veilig) kunnen benaderen. Daarnaast zal er gedurende de uitvoering regelmatig gecommuniceerd en overleg gevoerd worden met de direct omwonenden om hen te informeren over de voorgenomen werkzaamheden (korte en lange termijn) en is er voor een 24/7 te benaderen tel. nummer beschikbaar in geval van calamiteiten*
Tegelijkertijd is er informatie verstrekt op welke wijze de gemeente invulling gaat geven aan de afwikkeling van eventuele schade: Ruim voor de geplande start van de sloop/ontmanteling van het bestaande theater (thans gepland medio december 2020) zal er allereerst een gedetailleerde bouwkundige inspectie/vooropname (en digitale scan) plaatsvinden van omliggende bebouwingen en aangrenzende belendingen. De resultaten van die opname (nul-meting) worden vervolgens gedeponeerd bij een notaris. De bouwkundige vooropname en scan werkzaamheden worden in september/oktober 2020 uitgevoerd. Daarnaast worden er op instructie van de betrokken hoofdconstructeur op ruim 40 verschillende posities zogenaamde deformatie meetbouten en trilling-meters geplaatst (gelijmd) op de gevels van omliggende panden.
Individuele bewoners worden in september 2020 persoonlijk benaderd/aangeschreven wanneer (in overleg) de bouwkundige vooropname (en het plaatsen van eventuele deformatie(meetbouten) en trillingmeters zou kunnen plaatsvinden).
Gedurende met name de sloop en ruwbouwfase zal er intensief gemonitord worden of de vooraf gestelde grenswaarden (voor deformatie / trilling) ten gevolge van de sloop/bouwwerkzaamheden worden overschreden. Bij overschrijding van die grenswaarden worden de werkzaamheden direct stilgelegd en wordt zonodig de sloop-/bouwmethode aangepast. Indien er toch schade aan één van de belendende of omliggende percelen/gebouwen ontstaat, dan is er een schadeprotocol voor handen. In dit schadeprotocol is beschreven hoe en op welke wijze bewoners vermeende schade kunnen melden. Een onafhankelijke schade expert van de (CAR) verzekeraar bepaalt dan vervolgens (mede op basis van de nul-inspectie en de zichtbaar waarneembare schade) of de schade inderdaad het gevolg is van de sloop-/bouwwerkzaamheden. In voorkomend geval zullen de kosten voor herstel volledig worden vergoed.
- c. Het ontwerp van het nieuwe theater lijkt volkomen los van de gebouwde omgeving tot stand te zijn gekomen zonder rekening te houden met de huidige gebouwde omgeving. Het Programma van Eisen (P.v.E.) is één op één vertaald in een kolossaal gebouw. Reclamant begrijpt vanuit stedenbouwkundig oogpunt de keuze voor de bouwlocatie aan de Parade niet. Ook in de gemeentelijke studie 'Locatieonderzoek nieuw theater' (maart 2012) werd deze locatie, in relatie tot het bouwprogramma, ongeschikt bevonden. Men is van mening dat het beter is om het huidige theater te renoveren op basis van een P.v.E. c.q. bouwprogramma dat gebaseerd is op de jongste inzichten m.b.t. podiumkunsten. Dit zou passen in een circulaire economie, minder budget vragen en qua bouwvolume op een meer natuurlijke wijze in de cultureel-historische stedenbouwkundige context van de binnenstad passen.

Reclamant vindt dat het nieuwe theater op een veel te klein bouwvlak moet worden gepropt, ten koste van de kwaliteit van de omringende woon- en werkomgeving, waarbij geen ruimtelijke afwegingen hebben plaatsgevonden.

- *Voor wat betreft de bezwaren over de ruimtelijke inpassing van het theater op de plek aan de Parade wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'. Met betrekking tot de opmerking dat meer zou moeten worden uitgegaan van handhaving van de constructie en bij het vernieuwen van de techniek rekening moet worden gehouden met de jongste inzichten m.b.t. podiumkunsten wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 2 'Keuze renovatie – nieuwbouw'.*

Naar aanleiding van de stelling van reclamant dat de keuze voor de bouwlocatie niet is gemaakt op basis van een stedenbouwkundige argumentatie en de verwijzing daarbij naar het locatieonderzoek uit 2012 wordt het volgende opgemerkt.

In 2011 heeft de gemeenteraad gekozen voor nieuwbouw van het theater i.p.v. renovatie.

Vervolgens is onderzoek gedaan naar een nieuwbouwlocatie. Hiervoor is in 2012 een locatieonderzoek opgesteld, waarin acht locaties tegen het licht zijn gehouden op basis van een programma van eisen. Dat programma ging in hoofdlijnen uit van de volgende eisen:

- *Theater voor culturele activiteiten, cultuur-maatschappelijke activiteiten, zaalverhuur en (ondersteunende) horeca.*
- *Een grote zaal (1.100 zitplaatsen) en een middenzaal (500 zitplaatsen).*
- *Bouwperceel van indicatief 5.500 m² voor een gebouw met een bebouwd oppervlak van minimaal 5.000 m².*
- *Een minimale te bebouwen breedte van 50 meter bij de toneeltoren.*
- *De toneeltorens zullen een hoogte moeten hebben van respectievelijk 35 m (grote zaal) en 25 m (middenzaal).*

Dit programma van eisen ging in beginsel niet uit van een verdiepte aanleg van het gehele theatercomplex.

Uit het locatieonderzoek blijkt dat de locatie aan de Parade niet aan dit programma van eisen kon voldoen. Zo is deze locatie veel kleiner dan de, in het destijds opgestelde programma van eisen, gewenste oppervlakte van het bouwperceel van 5.500m². Dit programma van eisen werd vervolgens al eind 2012 verlaten. In oktober 2012 heeft de raad ingestemd met een amendementsvoorstel om te kiezen voor de bouw van een nieuw theater op de huidige locatie van het theater aan de Parade met:

- *een toekomstbestendig podium en bijpassende technische voorzieningen,*
- *minimaal één grote theaterzaal van circa 1000 stoelen,*
- *optimaal benutten van de ruimte voor andere gebruiksmogelijkheden,*
- *benodigde horeca en ontvangstvoorzieningen, rekening houdend met de wens 'huiskamer van de stad'.*

Daarbij was men zich er van bewust dat de keuze voor de bestaande locatie aan de Parade dwingt tot een zorgvuldige ruimtelijk inpassing, gelet op de gevoeligheid van deze plek, en dat als

gevolg daarvan mogelijk concessies dienen te worden gedaan in de ambities en wensen. In het amendementvoorstel geeft men aan:

“Onderzocht moet worden welke creatieve, maximale mogelijkheden er zijn voor de bouw van een theater dat minimaal voldoet aan de genoemde hoofdlijnen op de huidige locatie van het theater aan de Parade. Dit creatieve zoekproces moet leiden tot een optimaal mogelijk resultaat, rekening houdend met de kwetsbaarheid van deze locatie in de binnenstad, vlakbij de Sint Jan en inzicht geven in de kosten.”

De gemeenteraad heeft daarmee destijds wel degelijk een ruimtelijke afweging gemaakt voor de locatie van het nieuwe theater, daarbij rekening houdende met de alternatieve locaties die in beeld waren.

- d. Reclamant wijst op eerder genomen raadsbesluiten, waarbij er in eerste instantie voor was gekozen om geen tweede zaal te realiseren. Later werd er echter voor gekozen om toch een tweede zaal te maken met de garantie dat het plan zou worden gerealiseerd binnen het geldende bestemmingsplan. Die gelofte is niet gestand gedaan en er is bij de tervisielegging van de omgevingsvergunning maar meteen een nieuw ontwerp bestemmingsplan 2020 geleverd.
- *De stelling van reclamant dat de raad in 2017 heeft besloten om geen tweede zaal te realiseren is onjuist. In het raadsvoorstel was weliswaar opgenomen om een tweede zaal te laten vervallen, maar via een amendement heeft de gemeenteraad juist ingestemd met de realisering van een tweede zaal. Daarbij is als uitgangspunt opgenomen om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven. In 2018 heeft de raad dat bevestigd door het programma van eisen (met daarin een tweede zaal) vast te stellen. Daarnaast heeft de raad ook besloten om het bouwvlak van het theater, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad, via een herziening van het bestemmingsplan aan te passen aan de in 2006 vergunde uitbreiding. Het nu in procedure zijnde gebrachte bestemmingsplan is een uitvloeisel van dat besluit.*
- e. In de motivatie van het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebouwde theater in de huidige situatie reeds enkele kleine vergunde en gerealiseerde afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent. Een deel van het bestaande dak is nu reeds iets hoger dan de maximale hoogtemaat die het geldende bestemmingsplan aangeeft. Reclamant is van mening dat deze motivatie niet redelijk is, aangezien het dak niet wordt gehandhaafd. Er wordt een nieuw (hoger) dak gerealiseerd. De verstrekte informatie in de raadsinformatiebrief is derhalve onjuist.

- *Conform het raadsbesluit uit 2018 wordt een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van het theater opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de op 4 september 2006 verleende bouwvergunning voor het vergoten van de expeditieruimte van het zijtoneel. Daarnaast is ook rekening gehouden met een aantal omissies in het geldende bestemmingsplan Binnenstad. In het geldende bestemmingsplan zijn een aantal vergunde bouwonderdelen niet volledig meegenomen. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld en wordt deze bouwmogelijkheid vastgelegd conform de vergunde, bestaande bebouwing. Dit is zo ook gedaan voor het betreffende deel van het dak. Ruimtelijk is dit ook verantwoord (zie hiervoor het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'). Het feit dat het bestaande dak niet wordt gehandhaafd, maar wordt vernieuwd doet hieraan ook niets af. De mening van reclamant dat de informatie in de raadsinformatie onjuist is, wordt ook niet gedeeld. In de raadsinformatiebrief wordt niet aangegeven dat het bestaande dak zou worden gehandhaafd.*

- f. In de raadsinformatiebrief is niet genoemd dat in vergelijking met het geldende bestemmingsplan Binnenstad (art. 7.2.2.) in het ontwerpbestemmingsplan (art. 3.2.2.) de tekst 'bijlage 1 Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen' niet meer voorkomt en is vervangen door een algemenere tekst. Reclamant betreurt deze wijziging zeer, omdat genoemde lijst een product is van de binnenstad als beschermd stadgezicht. Men vreest dat nu de deur is opengezet om dakhoogten/vormen, goot- en bouwhoogten vrijelijker te kunnen interpreteren.
- *In de raadsinformatiebrief is deze wijziging niet genoemd, omdat het geen inhoudelijke wijziging betreft. In het bestemmingsplan Binnenstad waren de hoogtematen en bouwlagen in een bijlagen opgenomen, aangezien het om alle adressen in de binnenstad ging. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft alleen de locatie aan de Parade en daarom is ervoor gekozen om de hoogtematen op de verbeelding aan te geven. Deze zijn in beginsel dezelfde als in de bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad. Afwijkingen betreffen de iets grotere hoogte voor een deel van het bestaande dak (zie ook commentaar onder punt 5e), geen eis voor een maximum aantal bouwlagen en een lagere maximale bouwhoogte aan de noordzijde van het bouwvlak. Deze afwijkingen zijn in de raadsinformatiebrief ook aangegeven.*

- g. Reclamant is van mening dat het gebouw niet voldoet aan de definities en beschrijvingen die aan hoogte en vorm in het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgelegd. Als voorbeeld wordt genoemd het dak in gebiedscode I, waar de toegestane goothoogte conform de 'Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen bouwlagen', +12.40 m bedraagt. Uit de doorsnedetekening blijkt de goothoogte 13,22 m bedragen, zodat deze niet voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft daarbij aan dat 'goothoogte' (of daarmee gelijk te stellen constructiedeel) niet hetzelfde is als de bovenkant van het dak. Het verschil is de noodzakelijkheid van een dakopstand, deze minimaal op 15 cm te rekenen.
- *Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Theater aan de Parade 2020. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de maten ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven op de verbeelding. De verbeelding is voor een goede beoordeling leidend. Het is juist dat de dakopstand/daktrim/boeiboord of daarmee gelijk te stellen onderdeel maatgevend is voor bepaling van de goothoogte. Waar nodig zal het plan hierop aangepast worden. In het concreet genoemde voorbeeld aan de noordzijde van het pand, ter plaatse van de noordgevel bevindt de goothoogte zich 12,40 meter en de bovenzijde van attiek op 13,20 meter.*

De bouwregels van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van een kap, dakschild of attiek boven de toegestane goothoogte tot een maximale bouwhoogte van 13,40 meter. Ter nadere toelichting op de toegepaste toetsing aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.

- h. De technische ruimte op de tweede zaal is in afmetingen en buitenwandbehandeling een eenheid met het tweede zaalbouvvolume. Het is dus geen dakopbouw, noch een bouwwerk geen gebouw zijnde (art.3.2.4.). Het geheel heeft een bouwhoogte van +18.855 m en deze hoogte is niet conform de bestemmingsplanregels.
- Er ontbreekt een akoestisch rapport, de geluidsproductie/uitstraling van de luchtbehandelingsinstallaties en de te verwachten meetresultaten op om/aanliggende locatie zijn onbekend en dus niet verifieerbaar.
- *Op de kap van de Paradezaal staan een aantal luchtbehandelingskasten/technische apparatuur. Deze zijn afgeschermd door een scherm om de apparatuur aan het zicht te onttrekken. Aan de bovenzijde is er geen afdekking. Ingevolge artikel 8 van de planregels kan het bevoegd gezag afwijken ten aanzien van het bepaalde van de (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt overschreden mits:
De oppervlakte van de plaatselijke verhogingen niet meer bedraagt dan 10% van het gebouw en de hoogte ter plaatse van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 3 meter bedraagt.*

Ten behoeve van de luchtbehandelings- en technische apparatuur op het dak van de paradezaal is deze afwijking toegepast. De verhoging bedraagt niet meer dan 3 meter en er is geen sprake van een extra verdieping.

Voor een nadere toelichting ten aanzien van de toetsing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.

Voor wat betreft de opmerking over het ontbreken van een akoestische rapportage m.b.t. luchtbehandelingsinstallaties wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder punt 1a.

- i. Het door de goothoogte heen stekende bouvvolume van de tweede zaal is met verticale gevelwanden getekend en voldoet niet aan het gestelde in art. 3.22, art. 2.3 en art. 1.34 van het ontwerp bestemmingsplan. Ook is er geen sprake van een attiek. Het zou onmogelijk geweest zijn om die tweede zaal in het plan op te nemen als de oorspronkelijke regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven en worden gehandhaafd.
- *Voor een nadere toelichting ten aanzien van de toetsing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 3 'Toetsing bouwplan aan bestemmingsplan Theater aan de Parade 2020'.*
- j. Reclamant is van mening dat het grote bouvvolume van het planontwerp niet past in 'de karakteristieke, met de historische ontwikkeling, samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit

van het gebied.' Het beoogde theatergebouw past niet op deze locatie, omdat de beschikbare oppervlakte te gering is en er geen aansluiting is met de bebouwing aan de Parade.

Aan de Parade is het grootste deel van de pleinbebouwing rijksmonument:

- Noordelijke gevelwand 100%/ Sint-Jan.
- Zuidelijke gevelwand 100%/ de totale gevelwand.
- Oostelijke gevelwand 40%/ de bebouwing ten noorden van het plein.
- Westelijke gevelwand 60%/ aan de zuidzijde van de horecabedrijven.

Alle overige gebouwen in genoemde gevelwanden zijn gekwalificeerd als 'gemeentelijk monument', of genoemd als 'beeldbepalende panden'. Het nu voorliggende planontwerp met de uitvergroete schaal en maat, de logistieke architectuur en het materiaalgebruik, zoals de metalen garagedeuren (in totaal ca. 22 m.) en de grote (warenhuis)achtige glasgevel in het middengebied (ca. 30 m breed), detoneert met de overige bebouwing aan de Parade. Bij bouwen in de binnenstad heeft het 'beschermd stadsgezicht' een leidende rol en betekenis. Reclamant concludeert dat er in het geheel geen rekening is gehouden met de karakteristieke en samenhangende kwaliteit van de Parade als onderdeel van het beschermde stadsgezicht.

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*
- k. Reclamant is van mening dat niet vast staat dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is, aangezien de gemeente geen openheid geeft over de werkelijke sloop en bouwkosten. Ook is geen inzicht gegeven in de exploitatielasten. Dit alles komt nu erg ongelegen uit in verband met de economische gevolgen van de Coronacrisis.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 5 'Financiële uitvoerbaarheid'.*

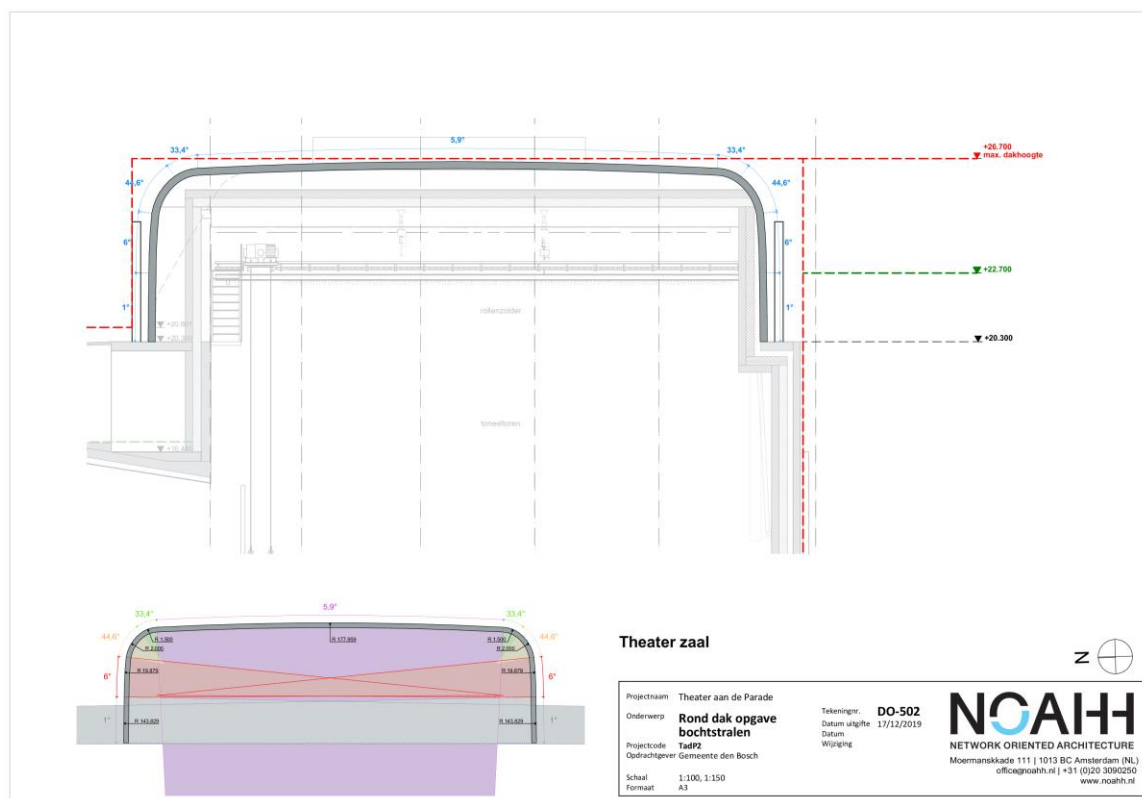
Conclusie: *zienswijzen zijn ongegrond, m.u.v. van de zienswijze onder 5g. Deze is deels gegrond voor zover het betrekking heeft op de stelling dat de hoogte van de dakopstand als goothoogte moet worden gezien.*

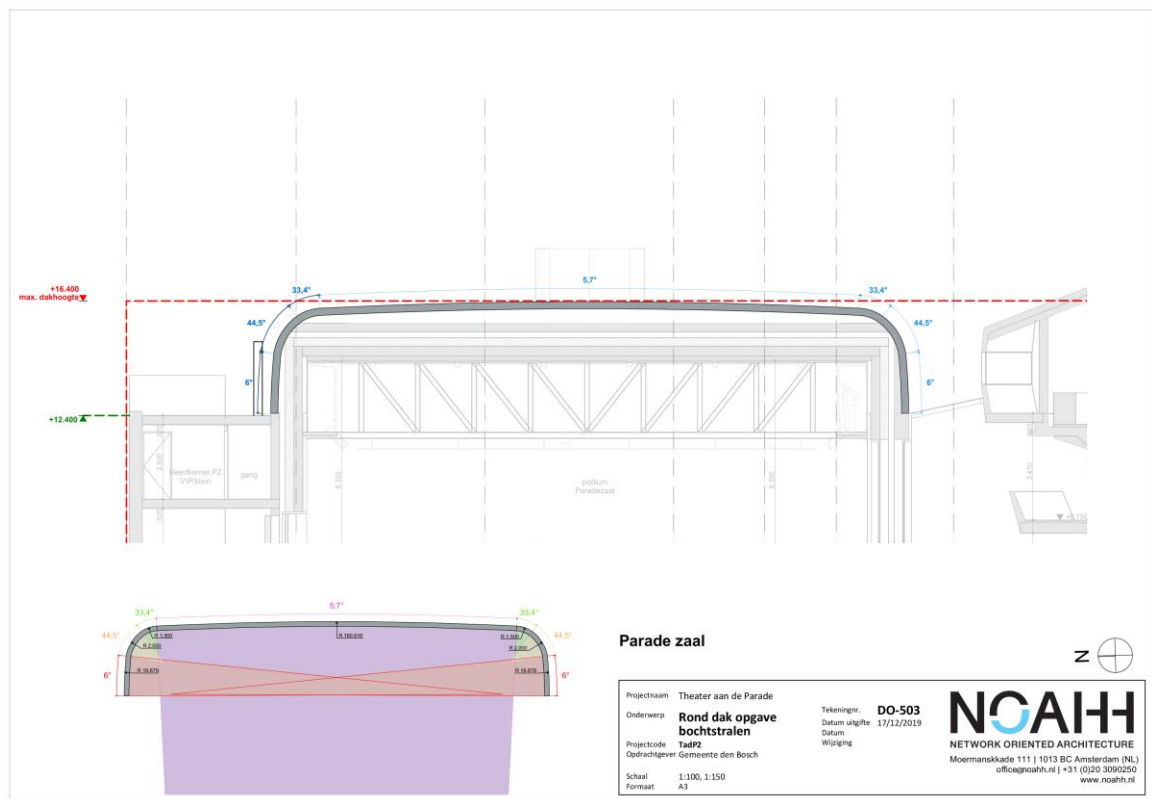
6. Reclamant 6

- a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet/ op onjuiste gronden gemotiveerd, zoals wel is verplicht op grond van de status van Rijk beschermd stadsgezicht en artikel 3 sub h van de ontwerpbestemmingsplan voorschriften, dat de historische structuur van de Parade en haar monumentale gebouwen wordt beschermd en behouden door het nieuwe theater, respectievelijk dat de waarden van het beschermd stadsgezicht worden beschermd en behouden door het nieuwe theater.
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar onder I Algemene onderdelen zienswijzen onder punt 1 'Ruimtelijke inpassing nieuwe theater'.*

Conclusie: *zienswijzen zijn ongegrond*

Bijlage 1





Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020'

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020')

In het bestemmingsplan 'Theater aan de Parade 2020' zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

Verbeelding

1. In het bouwvlak is aan het deel van het bestaande theater dat nu niet onderkelderd is, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.
2. Aan de westzijde van het plangebied is de bestemmingsplangrens iets verruimd. Aan deze verruiming is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' toegekend. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is daardoor wat kleiner geworden.
3. Aan de westzijde van het plangebied en aan de noordzijde van het plangebied is de bestemmingsplangrens iets verruimd. Aan deze verruiming is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' toegekend.

Regels

1. In artikel 7 lid 1 is een derde punt toegevoegd:
 - "ondergeschikte ondergrondse constructie- en bouwelementen".