



## Raadsvoorstel

Registratienummer 14025470  
Raadsvergadering 4 oktober 2022

### Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256"**

*Als onderdeel van de verstedelijkingsopgave van de stad wordt de voormalige kunstacademielocatie in Paleiskwartier herontwikkeld voor de nieuwbouw van onderwijs, studentenwoningen en kleinschalige (dag)horeca. Het bestemmingsplan Onderwijsboulevard 256 maakt deze ontwikkeling mogelijk.*



#### Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256";
2. het bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002500-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256", vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002500-1401.dgn;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

#### Aanleiding

**Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.**

Om de voormalige kunstacademielocatie aan de Onderwijsboulevard 256 in het Paleiskwartier te kunnen herontwikkelen is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

#### Beoogd doel

***We willen nieuwe onderwijsvoorzieningen, studentenwoningen en kleinschalige horeca realiseren op de locatie Onderwijsboulevard 256, hetgeen past binnen de verstedelijkings- en woningbouwopgave van de stad. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.***

Doel is om het onderwijs van Avans Hogeschool dat nu deels is verspreid in de stad, te concentreren op de Onderwijsboulevard 256. Hierdoor komt het vastgoed dat Avans nu elders huurt (waaronder Stationsplein 50 en Hervenplein 2) vrij voor een andere stedelijke invulling en wordt de campus Onderwijsboulevard versterkt. Daarnaast is het doel om sociale studentenhuisvesting te realiseren en een aantrekkelijk, levendig verblijfsgebied voor studenten en de omgeving. Dit gebeurt o.a. door de aanleg van een openbaar toegankelijk groen binnenhof dat onderdeel wordt van de looproute tussen het centraal station en de Onderwijsboulevard. Op de hoek, bij de entree naar het binnenhof komt kleinschalige horeca met zitgelegenheid. Daarbij wordt gedacht aan een grand café met afhaalbaarheid, gericht op de studentendoelgroep en de bewoners en werkers in de omgeving.



Figuur 1. Beoogde nieuwbouw Onderwijsboulevard 256 met links de onderwijsvoorzieningen (Onderwijsboulevard) en rechts de studentenwoningen (Statenlaan). Het witte blok betreft de mogelijke uitbreidingsruimte aan de Markiezenstraat.

Avans Hogeschool en BrabantWonen hebben een bouwplan ontwikkeld met circa 20.700 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak) onderwijs langs de Onderwijsboulevard en de Hugo de Grootlaan en circa 125 sociale woningen voor totaal 227 studenten (23 eenpersoonsstudio's en 102 tweepersoonswoningen) langs de Statenlaan. Op de hoek van de Statenlaan en Hugo de Grootlaan, bij de entree naar het binnenhof is kleinschalige horeca ingepast. Het gaat om maximaal 300 m<sup>2</sup> BVO, horecacategorie 2 (restaurant) en/of 3 (daghoreca). Onder het gehele terrein komt een garage met de benodigde bergingen, technische ruimtes en stallingsruimte voor de fiets en auto. In het nieuwe bestemmingsplan wordt tevens rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding met circa 3.300 m<sup>2</sup> BVO extra onderwijs of circa 33 sociale (meerpersoons-studenten) woningen langs de Markiezenstraat. Tot slot is er flexibiliteit om een deel van het onderwijsprogramma en/of studentenwoningen om te zetten naar reguliere sociale huurwoningen. In het plan is ruimte voor maximaal 210 woningen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst randvoorwaarden opgesteld. De woningbouw binnen het plan betreft harde plancapaciteit, zoals bedoeld in het Bestuursakkoord 2022-2026.



### Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Onderwijsboulevard 256 (B&W-besluit d.d. 22 maart 2022, reg.nr. [11756493](#))
- Anterieure overeenkomst ontwikkeling Onderwijsboulevard 256 (B&W-besluit d.d. 15 februari 2022, reg.nr. [11802819](#))
- Besluit naar aanleiding van het verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument van de kunstacademie aan de Onderwijsboulevard' (B&W-besluit d.d. 19 oktober 2016, reg.nr. 6285049).
- Vaststelling bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station (Raadsbesluit 25 juni 2013, reg.nr. [162824](#)).



### Argumenten

#### 1 De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en geven ons aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Er zijn 12 zienswijzen ingediend. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256" (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op de beoogde horecafunctie. Omwonenden vrezen voor overlast: o.a. geluid, drukte en parkeren. Ze vinden dat dat er voldoende horecavoorzieningen zijn in de omgeving. Het plangebied is gelegen in het Paleiskwartier, een van de gebiedsontwikkelingen in de Bossche Spoorzone en Brede Binnenstad. Levendigheid en reuring horen bij dit gebied, evenals een stedelijke mix van functies. Het plan sluit hier goed op aan. De beoogde horecafunctie wordt gesitueerd op de hoek Statenlaan-Hugo de Grootlaan en markeert de entree naar het nieuwe binnenhof. Het versterkt de verblijfskwaliteit en de levendigheid van de onderwijscampus.



Figuur 2. Ligging plangebied binnen de Spoorzone (projectgebied is oranje ingekleurd en Paleiskwartier omkaderd)

Avans Hogeschool gaat uit van horeca die in principe elke dag open is, maar uitsluitend van 07:00 uur tot uiterlijk 22:00 uur. Om deze openingstijden met zekerheid te waarborgen is het (ontwerp)bestemmingsplan gedeeltelijk gewijzigd. In de planregels van het bestemmingsplan is geregeld dat de toegestane horeca – dus voor zowel categorie 2 als categorie 3 – uitsluitend open mag zijn tussen 07:00 uur en 22:00 uur.

### **1, 2 De nieuwbouw past binnen de duurzame verstedelijkingsopgave van de stad**

Door de concentratie van nieuwbouw wordt optimaal gebruik gemaakt van de ligging in de Spoorzone. De locatie is goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. In het plan worden goede fietsvoorzieningen en duurzame mobiliteit aangeboden. De nieuwbouw is energievriendelijk en duurzaam. De bouwhoogte en massa van de beoogde nieuwbouw zijn afgestemd op de aangrenzende bebouwing in het Paleiskwartier.

### **1, 2 Er is grote behoefte aan sociale (studenten)woningen in de Spoorzone**

In het plan worden 102 tweepersonsstudio's en 23 eenpersoonsstudio's gerealiseerd voor totaal 227 studenten. Daarnaast is er flexibiliteit om in de toekomst mogelijk (meerpersoons)studentenwoningen toe te voegen. Bij een afnemende vraag naar studentenwoningen kan een deel van de woningen (tijdelijk) worden omgezet in reguliere sociale huurwoningen. Dit woonprogramma draagt bij aan een gevarieerde woningmix in het Paleiskwartier. In het plan kunnen maximaal 210 woningen worden gerealiseerd.

### **2 We willen de campus langs de Onderwijsboulevard versterken**

De toevoeging van onderwijsfuncties, studentenwoningen en horeca versterkt de Onderwijsboulevard als campus. Er kan optimaal gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke onderwijs- en algemene voorzieningen. Daarnaast wordt er op het binnenhof een groene, aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek voor studenten en omwonenden toegevoegd die onderdeel is van de looproute tussen het station en de Onderwijsboulevard. Het plan biedt flexibiliteit om toekomstige ontwikkelingen op te vangen, zowel een toenemende als mogelijk afnemende vraag naar onderwijs en/of studentenwoningen.

### **3 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in de overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



#### **Kanttekeningen en risico's**

##### **De realisatie van de nieuwbouw wordt beïnvloed door de stijgende bouwkosten**

De aanbesteding van ontwikkelingen zoals dat van de Onderwijsboulevard staat onder druk, dus ook bij onze partners. Dit komt onder andere door de snel oplopende bouwkosten en onzekerheden in de levering van grondstoffen en voldoende mankracht. Een vigerend bestemmingsplan en omgevingsvergunning geeft zekerheid dat er in principe kan worden gestart met de bouw. Avans heeft recent besloten om de aanbesteding van de Onderwijsboulevard 215 (toch) op te starten, nu er zicht is op een vastgesteld bestemmingsplan.



#### **Financiën**

Het kostenverhaal is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Avans Hogeschool als de initiatiefnemer en grondeigenaar. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over mogelijke planschade en nadeelcompensatie als gevolg van de ontwikkeling. Deze kosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Daarbij is rekening gehouden met de uitbreidingsruimte binnen het nieuwe



bestemmingsplan en dus het maximale programma. Nu het kostenverhaal verzekerd is, is de ontwikkeling voor de gemeente financieel haalbaar.



## Duurzaamheid

Zowel Avans Hogeschool als BrabantWonen hebben ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Deze doelstellingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en worden nader uitgewerkt bij de aanbesteding van de nieuwbouw. Hieronder een korte toelichting van het plan aan de hand van de 4 gemeentelijke pijlers voor duurzaamheid. Hierbij is ook rekening gehouden met de mogelijke toekomstige uitbreiding.

- De nieuwbouw is minimaal BENG door een goede isolatie, duurzame energie in de vorm van WKO en zonnepanelen en energiezuinige verlichting en installaties.
- Circulair bouwen is toegepast door hergebruik van de stalen spanten van de voormalige kunstacademie. Door de modulaire opzet van het nieuwbouw kan goed worden ingespeeld op veranderende eisen van gebruikers. Op plaatsen waar in de toekomst wijzigingen te verwachten zijn (binnenruimten) wordt materiaal gekozen dat makkelijk vervangbaar en herbruikbaar is.
- Het plan voldoet ruimschoots aan de groennorm, is klimaatbestendig en natuurinclusief.
- Het gebruik van openbaar vervoer en de fiets wordt gestimuleerd, door een goede aantrekkelijke looproute en een ruime hoeveelheid fietsvoorzieningen in de garage. Het mobiliteitsbeleid van Avans is erop gericht om het autogebruik van de docenten en medewerkers te beperken. Studenten mogen (met uitzondering van invaliden) geen gebruik maken van de autoparkeervoorzieningen onder de nieuwbouw.



## Participatie en communicatie

### Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan en gedurende de planvoorbereiding hebben Avans Hogeschool en BrabantWonen een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden, studenten, bedrijven in de omgeving en overige stakeholders (waaronder wijkbelangen Paleiskwartier). Naar aanleiding hiervan zijn het bouwplan en het inrichtingsplan op onderdelen aangepast. Zo is de bouwhoogte aan de zuidkant van het plan (Markiezenstraat) beperkt tot maximaal 20 meter en is de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Markiezenstraat wat groter geworden. Daarnaast krijgt de Markiezenstraat deels een groene inrichting. Ook is overleg gevoerd met de Stichting 's-Hertogenbosche Monumentenzorg over de wijze waarop cultuurhistorie in het ontwerp is verwerkt. Voor een nadere toelichting op de omgevingsdialoog verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan in Hoofdstuk 8 'Inspraak en vooroverleg'.

### Vooroverleg

Het concept plan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. De provincie heeft aangegeven dat de in het ontwerp betrokken ruimtelijke aspecten haar geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Daarmee is het wettelijk vooroverleg volgens haar afgerond.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ook voor advies voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft een aantal opmerkingen op het plan ingediend met betrekking tot het hydrologisch neutraal ontwikkelen, hetgeen is aangevuld in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.10 van het bestemmingsplan).

### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 maart tot en met 9 mei 2022. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256" bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot gedeeltelijke wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij "Argument 1, 2" in dit raadsvoorstel.

### Vervolgprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, zullen wij direct de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom tegelijkertijd zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

#### Bijlagen



1. Nota zienswijzen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256"
2. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Lijst met wijzigingen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256"
4. Bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256"
5. Bijlagenboek
6. Verbeelding

---

Registratienummer	14025470
Bevoegdheid raad	<b>verordenend</b>
Portefeuillehouder	<b>Van der Geld</b>
Commissie	<b>Omgeving: 26 september 2022</b>
Sector/Afdeling	<b>SO/ROS en SO/P&amp;P</b>
Inlichtingen	<b>J.M.P. Sinke / S. de Jong</b>
	<a href="mailto:j.sinke@s-hertogenbosch.nl">j.sinke@s-hertogenbosch.nl</a> / <a href="mailto:s.dejong@s-hertogenbosch.nl">s.dejong@s-hertogenbosch.nl</a>



## Besluit van de raad

Registratienummer 14025470

Raadsvergadering 4 oktober 2022

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256"

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,  
gezien het voorstel van college van 12 juli 2022:

**besluit:**

1. De zienswijzen van reclamanten deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256";
2. Het bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002500-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Onderwijsboulevard 256", vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002500-1401.dgn;
3. Geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch- van datum 4 oktober 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 4 oktober 2022.....  
CONFORM BESLOTEN