



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 9172428

B&W verg. : 3 september 2019

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4

Cie_verg. : 24 september 2019

Raadsverg. : 8 oktober 2019

1) Status

Op grond van uw primaire bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening bieden wij u dit voorstel aan om te besluiten dat een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet is vereist voor het project Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4. Dit voorstel geschiedt in het kader van uw besluit d.d. 4 november 2014 (reg.nr. [3928028](#)) met betrekking tot het 'optimaliseren van de uitgebreide afwijkingsprocedure (Wabo-procedure)'. Tevens is uw raad bevoegd op basis van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening gevallen aan te wijzen waarin de voorbereiding en bekendmaking van ruimtelijke besluiten worden gecoördineerd. In dit geval gaat het om coördinatie van een omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan) met een besluit hogere waarde wegverkeer.

2) Samenvatting

Het plan is om het kantoorgebouw op de hoek van de Orthenseweg en de Vogelstraat (Orthenseweg 2-4) 's-Hertogenbosch te transformeren en te herontwikkelen naar circa 109 (kleinere) appartementen. De huidige constructie en omvang van het pand blijft grotendeels behouden. Wel worden bouwlagen toegevoegd op de bestaande lagere delen van het pand. Het bestaande gebouw varieert van drie tot vijf bouwlagen. In de nieuwe situatie wordt het gebouw over zijn gehele oppervlakte vijf bouwlagen hoog.

De woningen worden gerealiseerd met minimaal 25% sociale huur (minimaal 28 woningen) en minimaal 15% middeldure huur (minimaal 16 woningen). In de anterieure overeenkomst hebben wij afspraken gemaakt over het huurprijsniveau voor het aandeel sociale huur (liberalisatiegrens) en middeldure huur (grens Woonagenda) en het bijbehorende maximum inkomen van de doelgroep. Deze afspraken zijn duurzaam geborgd voor een periode van 15 jaar met een kwalitatieve verplichting. Daarnaast hebben wij afspraken gemaakt over de duurzame instandhouding van de voorzieningen voor deelauto's en van de voorzieningen in het kader van duurzaamheid.

De transformatie van dit kantoorgebouw naar woningen sluit aan bij het speerpunt om te streven naar een zo hoog mogelijke woningproductie. Het initiatief past ook binnen het beleid om leegstaande kantoren, op plekken die zich lenen voor woningbouw, te transformeren naar wonen. En dat sluit weer aan bij de focus op binnenstedelijk bouwen, zoals opgenomen in het bestuursakkoord. Door de ligging dicht bij de binnenstad en de voorzieningenstrook aan de Gruttostraat, is de locatie zeer geschikt om woningen toe te voegen. Het gebied maakt onderdeel uit van het meest noordelijke deel van de Spoorzone 's-Hertogenbosch. Een belangrijke ontwikkelrichting voor de Spoorzone betreft het ontwikkelen van een stedelijk programma: een mix van functies met de nadruk op woon- en werkgebied voor (jongere) kenniswerkers, studenten, kleine huishoudens met geringe auto-afhankelijkheid en intensief grondgebruik. Het plan draagt met kleine appartementen hieraan bij.

De transformatie van dit gebouw naar woningen is eind 2017 opgepakt en is een voorloper op de totale gebiedsontwikkeling Kop van 't Zand/Orthenpoort-Zuid die in de tweede helft van 2018 van start is gegaan. De centrale ambitie van deze gebiedsontwikkeling is een kwalitatief hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk en levendig stuk (binnen)stad leidt. Dit betekent een verbreding van de binnenstad. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn: een hoogstedelijke mix van functies, zoals wonen, werken, cultuur, horeca, recreëren, verblijven en de substantiële woningbouwopgave, waarbij wonen en werken gecombineerd worden. Deze beoogde mix van functies wordt op gebiedsniveau vormgegeven. De invulling van dit pand met woningen biedt voldoende ruimte om in het gehele gebied ook andere functies zoals werken nadrukkelijk aan bod te laten komen.

De transformatie en herontwikkeling van het bestaande gebouw is per definitie duurzaam. Het gebouw wordt aardgasvrij en krijgt warmtepompen. De energie-efficiëntie van het pand verbetert doordat het bestaande pand wordt (na)geïsoleerd en door energiezuinige apparatuur (energielabel A).

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan nodig. Ter motivering van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het conceptbouwplan en de concept ruimtelijke onderbouwing hebben vier weken ter inzage gelegen. Ook is een inloopbijeenkomst over het plan gehouden voor geïnteresseerden. Er is één inspraakreactie ingediend waarbij zorgen zijn geuit over de gevolgen van de herontwikkeling voor de parkeerdruk in de wijk. De ontwikkeling voorziet echter in parkeergelegenheid op eigen terrein. De verwachting is dat de parkeerdruk hierdoor niet zal toenemen.

De instanties hebben in het kader van het vooroverleg geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

3) Voorstel:

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

1. geen bezwaar te hebben tegen het project 'Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4' en dat daarom een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet is vereist.
2. het project 'Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4' aan te wijzen als geval waarop de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de uitgebreide afwijkingsprocedure (art. 2.12 lid 1 onder a. onder 3 van de Wabo) en het besluit tot hogere waarde voor wegverkeerslawaaï van toepassing is.

Steller : Dijkman

Tel. : 6159822

E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Het plan is om het kantoorgebouw op de hoek van de Orthenseweg en de Vogelstraat (Orthenseweg 2-4) in 's-Hertogenbosch te verbouwen en te transformeren naar circa 109 (kleinere) appartementen. Het bestaande pand bestaat uit drie tot vijf bouwlagen. Op de lagere delen van het bestaande pand komen extra bouwlagen, zodat het gehele pand straks uit vijf bouwlagen bestaat. Het bij het gebouw behorende parkeerterrein wordt ingericht als parkeerterrein voor de appartementen. Hier komt ook een overdekte fietsenstalling.

De transformatie van dit kantoorgebouw naar woningen past binnen het door uw raad vastgestelde speerpunt om te streven naar een zo hoog mogelijke woningproductie. Met 109 (kleinere) woningen levert dit initiatief een significante bijdrage. Het initiatief past ook binnen het beleid om leegstaande kantoren, op plekken die zich lenen voor woningbouw, te transformeren naar wonen. En dat sluit weer aan bij de focus op binnenstedelijk bouwen, zoals die in het bestuursakkoord 2018 - 2022 is opgenomen. Door de ligging dicht bij de binnenstad en de voorzieningenstrook aan de Gruttostraat, is de locatie zeer geschikt om woningen toe te voegen.

Het gebied maakt onderdeel uit van het meest noordelijke deel van de Spoorzone 's-Hertogenbosch. Een belangrijke ontwikkelrichting voor de Spoorzone betreft het stedelijk programma: een mix van functies met de nadruk op woon- en werkgebied voor (jongere) kenniswerkers, studenten, kleine huishoudens met geringe auto-afhankelijkheid en intensief grondgebruik. Het plan draagt met kleine appartementen hieraan bij.

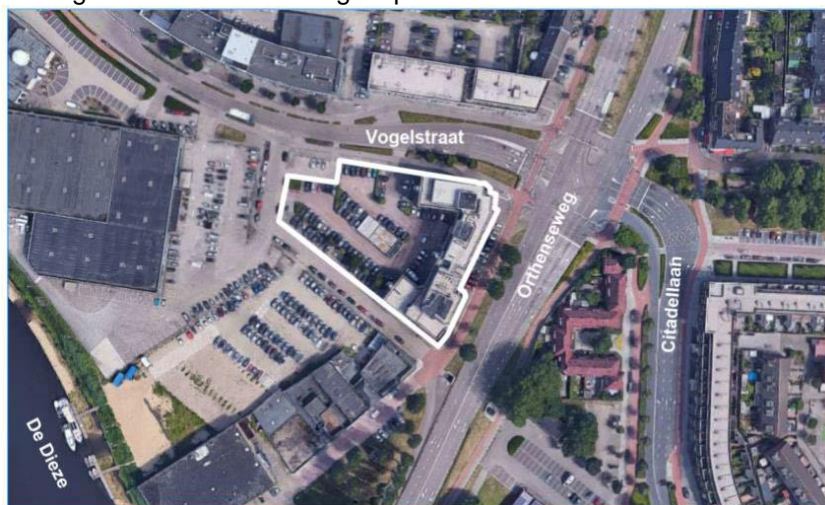
Het initiatief voor de transformatie van dit gebouw naar woningen is al enkele jaren geleden ontstaan en is in december 2017 door gemeente opgepakt. Het plan voor de transformatie is een voorloper op de totale herontwikkeling van het gebied. Voor de herontwikkeling van de omgeving is de gebiedsontwikkeling Kop van 't Zand/Orthenpoort-Zuid in de tweede helft van 2018 van start gegaan. De transformatie van de Orthenseweg 2-4 loopt daarmee vooruit op het ruimtelijk en functioneel kader voor deze gebiedsontwikkeling. De centrale ambitie van deze gebiedsontwikkeling is een kwalitatief hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk en levendig stuk (binnen)stad leidt. Dit betekent een verbreding van de binnenstad. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn: een hoogstedelijke mix van functies, zoals wonen, werken, cultuur, horeca, recreëren, verblijven en de substantiële woningbouwopgave, waarbij wonen en werken gecombineerd worden. Deze beoogde mix van functies wordt op gebiedsniveau vormgegeven. De invulling van dit pand met woningen biedt voldoende ruimte om in het gehele gebied ook andere functies zoals werken nadrukkelijk aan bod te laten komen. Mede door de prominente ligging van het te transformeren gebouw dient dit plan als een vliegwiel/aanzet voor de verdere ontwikkeling van de omgeving.

Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen de kantoorbestemming van het geldende bestemmingsplan 'Orthenpoort' dat op 15 december 2015 is vastgesteld door uw raad (reg.nr. [5031812](#)). Daarvoor is een omgevingsvergunning voor afwijking van het geldende bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo nodig. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Het conceptbouwplan en conceptruimtelijke onderbouwing hebben op grond van de Inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Over de voorbereiding van de procedure hebben wij uw raad voor de raadsvergadering van 2 juli 2019 geïnformeerd met de raadsinformatiebrief 'Concept ruimtelijke onderbouwing Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4' van 3 juni 2019 (reg.nr. [8993634](#)).

5) Inhoud

Projectgebied

Het projectgebied omvat het bestaande gebouw Orthenseweg 2-4 met het bijbehorende parkeerterrein. De locatie ligt in de wijk Orthenpoort in 's-Hertogenbosch. Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door de Vogelstraat en in het oosten door de Orthenseweg. De zuidelijke en westelijke plangrenzen wordt gevormd door de Vaaltweg, die vanaf de Vogelstraat in zuidoostelijke richting naar de Orthenseweg loopt.



Projectgebied Orthenseweg 2-4

Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Orthenpoort' dat op 15 december 2015 is vastgesteld door uw raad. In dit bestemmingsplan is voor het projectgebied de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Daarnaast geldt voor bijna de helft van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en geldt voor een heel klein stukje van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Planbeschrijving

Het plan betreft de transformatie van het huidige kantoorgebouw in het projectgebied naar een appartementencomplex met circa 109 appartementen. De huidige constructie en omvang van het pand blijft grotendeels behouden. Wel worden bouwlagen toegevoegd op de bestaande lagere delen van het pand. Het bestaande gebouw varieert van drie tot vijf bouwlagen. In de nieuwe situatie wordt het gebouw over zijn gehele oppervlakte vijf bouwlagen hoog.

De woningen in het gebouw zijn appartementen van verschillende typen. De oppervlakte van de appartementen loopt uiteen van circa 30 tot 60 m². De woningen worden gerealiseerd met minimaal 25% sociale huur (minimaal 28 woningen) en minimaal 15% middeldure huur (minimaal 16 woningen). Indien er meer dan 25% sociale huur wordt gerealiseerd, mag dit worden gesaldeerd met het minimaal te realiseren percentage van 15% middelduur.

In de anterieure overeenkomst hebben wij afspraken gemaakt over het huurprijsniveau voor het aandeel sociale huur (liberalisatiegrens) en middeldure huur (grens Woonagenda) en het bijbehorende maximum inkomen van de doelgroep. Voor deze woningen met een huursom onder de sociale en de middeldure huurgrens geldt dat deze duurzaam voor de daarvoor bedoelde doelgroepen beschikbaar dienen te blijven. Deze afspraken zijn duurzaam geborgd voor een periode van 15 jaar met een kwalitatieve verplichting.

Het beheer van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten vindt plaats door de vastgoedbelegger, die daarvoor een beheerder vast in dienst heeft.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking neemt niet toe door de herontwikkeling. Op het bijbehorende terrein komen parkeerplaatsen (inclusief voorzieningen voor deelauto's) en een overdekte fietsenstalling om te voldoen aan de parkeerbehoefte van auto's en fietsen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de duurzame instandhouding van de voorzieningen van de deelauto's.

Milieuaspecten en waarden

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor geluid geldt dat het pand flink is belast met wegverkeerslawaai. Niet overal wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Er wordt een hogere waarde-procedure gevolgd. De gestelde voorwaarden voor een hogere waarde zorgen voor een aanvaardbare woonsituatie. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de geluidsbinnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit. Hiervoor worden isolerende gevelmaatregelen getroffen.

Op het gebied van ecologie wordt nog aanvullend onderzoek naar vleermuizen gedaan. Archeologie levert geen belemmeringen op.

Ter plaatse van de herontwikkeling zijn geen mogelijkheden aanwezig om waterberging op eigen perceel te realiseren in verband met de vervuiling in de bodem vanwege de oude vuilstort. Door de afname van verhardingen en toename van groene stroken, en het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel op eigen terrein, wordt de afvoer van hemelwater verbeterd.

Duurzaamheid

Hergebruik van bestaande gebouwen is per definitie duurzaam. Door het verlengen van de levensduur van een gebouw en daarmee hergebruik van de aanwezige materialen wordt de milieu-impact flink beperkt. Ten aanzien van energie wordt het gebouw aardgasvrij. Het bestaande pand wordt (na)geïsoleerd om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Tezamen met nieuwe energiezuinige apparatuur verbetert hiermee de energie-efficiëntie van het pand aanzienlijk. Het nieuwe woonpand krijgt een energielabel A dat zeer energiezuinig is. Voor de nodige energie wordt (in plaats van het aardgas) gekozen voor warmtepompsystemen in combinatie met elektriciteit.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de duurzame instandhouding van de voorzieningen in het kader van duurzaamheid.

6) Financiële paragraaf

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk. De anterieure overeenkomst is door ons vastgesteld.

7) Communicatie / burgerparagraaf

Inspraak

Het conceptbouwplan en de concept ruimtelijke onderbouwing hebben op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 11 juni 2019 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ook is in deze periode een inloopbijeenkomst gehouden over het plan. De inloopbijeenkomst vond plaats op 24 juni 2019, van 17.30 tot 19.30 uur in Wijkgebouw De Slinger (Jan Schöfferlaan 3). Circa 20 belangstellenden zijn binnen gelopen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie indienen.

Er is één (schriftelijke) inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie gaat vooral in op de ernstige zorgen van de inspreker over de parkeerdruk in de wijk. Inspreker vraagt een concrete oplossing voor het parkeren voordat de plannen verder vorderen. Onze reactie hierop is dat voor de herontwikkeling / transformatie naar woningen gezocht is naar een oplossing van het parkeren op eigen terrein.

Hiervoor wordt het achterterrein van het pand benut. In totaal komen er 89 parkeerplaatsen op dit achterterrein. Daarnaast zijn er na herinrichting nog vijf parkeerplaatsen beschikbaar aan de voorzijde van het pand. Gelet op de specifieke doelgroep, het stedelijke woonmilieu met openbaar vervoer en goede fietsverbindingen in de directe nabijheid, de beoogde duurzaamheidsambities van het plan en trends in mobiliteit, hebben we geconstateerd dat dit voldoende is voor de (her)ontwikkeling van de 109 appartementen als we rekening houden met het beschikbaar stellen van vijf deelauto's.

Wij verwachten dan ook niet dat de parkeerdruk in de omgeving vanwege deze herontwikkeling zal toenemen.

Voor een uitgebreide weergave hiervan verwijzen wij uw raad naar het Eindverslag inspraak en vooroverleg in de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

Vooroverleg

Het conceptbouwplan en de concept ruimtelijke onderbouwing zijn in het kader van het vooroverleg gemeld bij c.q. toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen opmerkingen op het plan.

Vervolgprocedure en toepassen coördinatie

Voorafgaand aan het daadwerkelijk kunnen verlenen van de omgevingsvergunning met de Wabo-afwijkingsprocedure is medewerking van uw raad benodigd in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Bro dan wel een besluit van uw raad overeenkomstig het raadsbesluit nr. 3928028 van 16 december 2014 dat u geen bezwaar heeft tegen het voorliggende project, waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet meer vereist is. In dit raadsvoorstel wordt ingezet op laatstgenoemde optie.

Het procedureschema voor de procedure is als bijlage toegevoegd (schema uitgebreide afwijkingsprocedure). Hierbij kunt u uw standpunt mede baseren op de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg en inspraak. Aangezien wij van mening zijn dat de herontwikkeling van deze locatie stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is en gelet op het gevoerde inspraaktraject, stellen wij voor dat u aangeeft geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling. Indien u daartoe besluit is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet meer vereist.

Daarnaast wordt voorgesteld om bij dit project gebruik te maken van coördinatie. Uw raad heeft op 10 maart 2015 de Coördinatieverordening Wro 's-Hertogenbosch vastgesteld. Via deze verordening heeft u ons college op voorhand toestemming gegeven om een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan te coördineren met een omgevingsvergunning.



's-Hertogenbosch

Deze toestemming vooraf geldt niet voor coördinatie van een omgevingsvergunning voor een uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan met een ander ruimtelijk besluit (bv besluit hogere waarde). Dat neemt niet weg dat uw raad op basis van artikel 3.30 lid 1 onder b Wro nog steeds de bevoegdheid heeft om per geval afzonderlijk coördinatie van toepassing te verklaren. Op grond van dit artikel vragen wij uw raad dan ook om coördinatie voor dit project toe te passen.

Coördinatie heeft als voordeel dat de voorbereiding en bekendmaking van besluiten die anders over meerdere procedures loopt, overzichtelijk is en gelijktijdig plaatsvindt. Een ander voordeel is dat een eventueel beroep bij de Raad van State in één keer wordt behandeld en de rechtbank wordt overgeslagen (uitspraak binnen 6 maanden). Initiatiefnemer is akkoord met het toepassen van de coördinatieregeling.

Wij leggen het ontwerpbesluit over de aanvraag omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit hoger waarde ter inzage op grond van het bepaalde in Wabo en Awb. Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen naar voren brengen.

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

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Ruimtelijke Onderbouwing
2. Concept bouwplan
3. Eindverslag inspraak en vooroverleg Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4
4. Schema uitgebreide afwijkingsprocedure

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 oktober 2019;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2019, reg.nr. 9172428;
gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Crisis- en herstelwet;

Besluit

1. geen bezwaar te hebben tegen het project 'Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4' en dat daarom een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet is vereist.
2. het project 'Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4' aan te wijzen als geval waarop de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de uitgebreide afwijkingsprocedure (art. 2.12 lid 1 onder a. onder 3 van de Wabo) en het besluit tot hogere waarde voor wegverkeerslawaaï van toepassing is.

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

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers