

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 6587799

B&W verg. : 5 juli 2017

Commissie : ROB

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw
Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5

Cie_verg. : 5 september 2017

Raadsverg. : 20 september 2017

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 'Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5'. Dit voorstel geschiedt in het kader van uw besluit van 16 december 2014 op het voorstel (reg. nr. 3928028) met betrekking tot het optimaliseren van de uitgebreide afwijkingsprocedure (Wabo-procedure).

2) Samenvatting

Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling heeft een concept bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 100 grondgebonden woningen op de voormalige locatie van de Afvalstoffendienst aan de Paardskerkhofweg en omgeving. De eerste fase (43 grondgebonden woningen) is verkocht en wordt binnenkort gebouwd. De tweede en derde fase in de ontwikkeling van het bouwplan betreft de blokken 3 tot en met 5. Het gaat om 57 grondgebonden koopwoningen in de vrije sector bestaande uit drie bouwlagen. Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan maar wel binnen de herstructureringsambities voor de wijk. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitwerking voor het Hart zoals opgenomen in het op 10 mei 2016 vastgestelde Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Inspraak op het conceptbouwplan heeft plaatsgevonden in het kader van inspraak op het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Deze inspraak heeft geleid tot aanpassing van blok 5 van het bouwplan. Het oorspronkelijke plan voor dit blok is aangepast door één woning te laten vervallen. Blok 5 is daardoor naar het noorden verschoven. Dit is gedaan om de verbinding en zichtlijn van de Copernicuslaan naar het Groene Hart te verbreden. Voorgesteld wordt om in te stemmen met het project en bij dit project coördinatie toe te passen met het besluit hogere waarden industrielawaai.

3) Voorstel:

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

1. Geen bezwaar te hebben tegen het project 'Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5' en dat daarom een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet is vereist;
2. Het project 'Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5' 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 industrielawaai van toepassing is.

Steller : Dijkman
Tel. : 6159822
E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

In de afgelopen jaren zijn forse stappen gezet in de herstructurering van Boschveld, en deze ontwikkeling gaat gestaag verder. Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling heeft een concept bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 100 grondgebonden woningen op de voormalige locatie van de Afvalstoffendienst aan de Paardskerkhofweg en omgeving. Start bouw van de eerste fase (43 woningen) is gepland in het najaar van 2017. De tweede en derde fase (tevens laatste deel) in de ontwikkeling van het bouwplan betreft de blokken 3 tot en met 5. Het gaat om daarbij om de resterende 57 woningen.

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Boschveld'. Dit bestemmingsplan is op 9 oktober 2012 vastgesteld door uw raad. De gronden van het projectgebied hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bovendien ligt het projectgebied grotendeels binnen de geluidzone – industrie van het bedrijventerrein De Rietvelden - Ertveld.

Het bouwplan past wel binnen de herstructureringsambities voor de wijk. Deze herstructureringsambities zijn in eerste instantie uitgezet in het Wijkplan Boschveld Beweegt dat in februari 2010 door uw raad is vastgesteld (reg.nr. 09.1302). Dit Wijkplan biedt het kader voor de sociale en fysieke ontwikkelingsrichting van Boschveld. Nadat het Wijkplan werd vastgesteld, is er echter veel veranderd. Daarom heeft uw raad op 10 mei 2016 een nadere uitwerking voor het deelgebied Hart vastgesteld: het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld (reg.nr. 5322242), hierna RFK. Het RFK vormt de basis voor bouwinitiatieven in het Hart en daarmee ook voor het gebied van de voormalige Afvalstoffendienst en omgeving. Het (concept)bouwplan voor de woningbouw Paardskerkhofweg e.o. maakt ook onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitwerking voor het Hart zoals opgenomen op de concept verkaveling Hart van Boschveld in het RFK.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo een uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd. Ter motivering van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Uw raad heeft op 11 oktober 2016 (reg.nr. 5997235) besloten geen bezwaar te hebben tegen de eerste fase van de woningbouw Paardskerkhofweg e.o. Deze eerste fase bestond uit 43 woningen in twee blokken. Voor deze eerste fase (blokken 1 en 2) was op basis van dat besluit een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet vereist. Met onderhavig voorstel wordt eenzelfde besluit gevraagd voor het vervolg van de woningbouw Paardskerkhofweg e.o., voor de blokken 3 tot en met 5. Voorgesteld wordt om bij (ook) dit project coördinatie toe te passen met het besluit hogere waarden industrielaan.

5) Inhoud

Projectgebied

Het gebied van het totale bouwplan voor 100 woningen Paardskerkhofweg e.o. wordt begrensd door de Copernicuslaan, Oude Engelseweg, Paardskerkhofweg en Zernikestraat. Het projectgebied van het bouwplan van de blokken 3 tot en met 5 betreft de twee meest noordelijke blokken aan de Paardskerkhofweg en het blok aan westzijde van het te realiseren Groene Hart. De woningbouw gaat gepaard met de aanleg van het Groene Hart, nieuwe wegen en parkeergelegenheid.

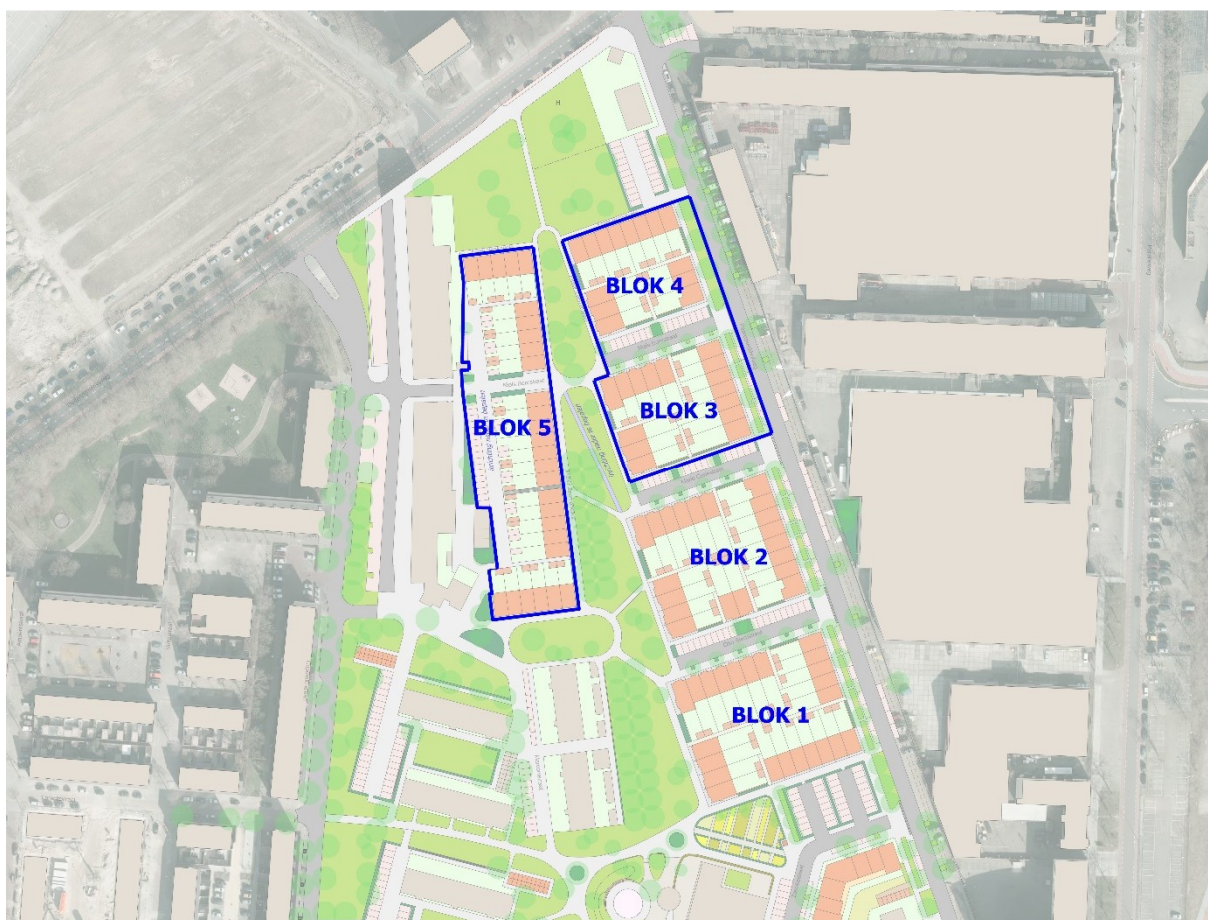
Bouwplan

Het totale plan aan de Paardskerkhofweg e.o. omvat 100 grondgebonden woningen in een variatie in typen en grootte. Kopers wordt een pakket van opties aangeboden waardoor zij een eigen invulling kunnen geven aan hun toekomstige woning.

Het nieuwbouwprogramma is verdeeld over kleine bouwblokken. Er kan op twee manieren worden gewoond: wonen aan het park of wonen aan de Paardskerkhofweg. Aan de oostzijde van het park krijgt het woonmilieu een tuindorp karakter. De woningen aan de westzijde van het park hebben een meer stedelijke uitstraling, in combinatie met kappen, als overgang naar de omgeving. Aan de Paardskerkhofweg wordt stedelijk gewoond, aan een "Laan".

De eerste fase van het bouwplan betreft de blokken 1 en 2. Deze eerste 43 woningen zijn eind 2016 in verkoop gebracht. Ze zijn allemaal verkocht. Het bouwrijpmaken is in voorbereiding. Start bouw is gepland in het najaar van 2017.

In de tweede en derde fase worden de blokken 3 tot en met 5 gebouwd: 57 woningen in totaal. De tweede fase betreft blok 3 bestaande uit 15 woningen en blok 4 bestaande uit 14 woningen. De derde (en laatste fase) van het totale bouwplan betreft blok 5 bestaande uit 28 woningen. Mogelijk wordt het laatste blok in (deel)fasen gebouwd.



Conceptverkaveling Woningbouw Paardskerkhofweg e.o.: projectgebied blokken 3, 4 en 5

Alle woningen van dit bouwplan zijn woningen in de vrije sector. De woningen van de blokken 3 en 4 zijn koopwoningen, de woningen van blok 5 zijn huurwoningen.

De energie-ambitie voor het totale bouwplan is om tenminste 25% van de nieuwbouwwoningen energieneutraal uit te voeren (EPC = 0). Dit betekent tenminste 25 woningen. Deze worden gerealiseerd in dit deel van het bouwplan.

De nieuw te bouwen woningen hebben een basishoogte van drie bouwlagen, in aansluiting op de grondgebonden woningen in de omgeving. De nieuwe woningen aan de Paardskerkhofweg worden wat "rijziger" uitgevoerd. Daar wordt de volle drie bouwlagen gebouwd aan de straatwand. De oostelijke parkwand en de tussenstraten van de blokken 3 en 4 hebben een tuindorp sfeer door een uitwerking in twee bouwlagen met kap. Blok 5 is tevens uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap, met uitzondering van een aantal stedelijke hoeken in drie bouwlagen.

Vervolgens wordt het Groene Hart steeds verder doorgetrokken tot aan de meest noordelijke blokken. In het Groene Hart, aan de Paardskerkhofweg en in de tussenstraten wordt een aanzienlijk aantal nieuwe bomen geplant.

Het parkeren wordt verspreid opgelost in de tussenstraten, aan de noordzijde van blok 4, langs de Paardskerkhofweg en deels in de achtertuinen van blok 5 en deels op een binnenterrein achter blok 5. De woningen aan de parkzijde grenzen rechtstreeks aan het groen.

Omgevingswaarden

Geluid

Vanwege omliggende geluidsbronnen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer-, spoorweg- en industrielaawaai uitgevoerd. Het projectgebied ligt grotendeels binnen de geluidzone van industrieterrein De Rietvelden-Ertveld.

De voorkeursgrenswaarde wordt vanwege wegverkeer op de gezoneerde wegen niet overschreden. Alleen vanwege de 30 km/uur wegen nabij het plan geldt dat de geluidbelasting op bijna alle voorgevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Bovendien beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege het spoorwegverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens overschreden.

De geluidbelastingen ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein De Rietvelden-Ertveld overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van 37 noordelijk gelegen woningen in het bouwplan tot maximaal 55 dB(A). Hiermee wordt de maximaal te ontheffen waarde van 55 dB(A) niet overschreden. Hiervoor wordt een hogere waarde vastgesteld. Voor deze woningen dient bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond te worden dat aan de gestelde geluidseisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Bomen

In het projectgebied staan geen monumentale bomen of boomstructuren van het Bomenbeleidsplan. Wel staan er enkele in het Wijkplan benoemde waardevolle bomen. Het betreft bomen die in een visuele inspectie (vóór het Bomenbeleidsplan) zijn aangewezen als bomen die in goede gezondheid verkeren. Het is het streven deze bomen zoveel als mogelijk te handhaven. Op de bomenkaart van het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld is al aangegeven dat drie van deze bomen bij de voormalige stamlijn in ieder geval moeten wijken voor het bouwplan van blok 5. Voor de overige waardevolle bomen wordt bekeken of en hoe deze behouden kunnen blijven bij de bouw van de woningen. Dit betekent dat voor de bouw van blok 5 een nadere bomeneffectanalyse plaatsvindt. In de afweging worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de actuele waarde c.q. gezondheid van de bomen, de woonkwaliteit, de bouwmethode en de veiligheid tijdens de bouw.

In het Groene Hart, aan de Paardskerkhofweg en in de tussenstraten wordt een aanzienlijk aantal nieuwe bomen geplant. Ook ter compensatie van te rooien bomen.

Andere milieuaspecten en waarden

De aspecten luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, bodem, water, cultuurhistorie en archeologie betekenen geen belemmering voor de bouwplannen.

6) Procedure / burgerparagraaf

Inspraak

Inspraak op het conceptbouwplan heeft plaatsgevonden in het kader van inspraak op het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld (hierna: RFK). Er zijn drie inspraakreacties op het RFK binnen gekomen. Deze gaan in op (de gevolgen) van de totale ontwikkeling van het Groene Hart en het (totale) bouwplan aan de Paardskerkhofweg e.o. Het concept stedenbouwkundig plan is naar aanleiding daarvan geoptimaliseerd. Dit heeft consequenties gehad voor het bouwplan van de woningen van blok 5. Het oorspronkelijke plan voor dit blok is aangepast om zo de verbinding en zichtlijn van de Copernicuslaan naar het Groene Hart te verbreden. Deze verbinding is verbreed door één woning in blok 5 te laten vervallen. Hierdoor is blok 5 meer naar het noorden opgeschoven. De verbrede doorgang is verder ontworpen als onderdeel van het park in het Groene Hart. Hier wordt het groen langs de Copernicuslaan verbonden met het Groene Hart. Door de verbreding van de doorgang is de achterliggende nieuwbouw al vanaf de Copernicuslaan zichtbaar.

Vooroverleg

Ook het vooroverleg op het plan heeft al plaatsgevonden in het kader van het vooroverleg over het RFK. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie op het RFK aangegeven dat een verwijzing naar de woningbouwafspraken en een toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ontbreken. Het RFK is naar aanleiding van deze reactie hiermee aangevuld. Deze onderdelen zijn ook in de ruimtelijke onderbouwing van dit bouwplan opgenomen. Het waterschap Aa en Maas heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het RFK.

7) Toepassen coördinatie

Voorafgaand aan het daadwerkelijk kunnen verlenen van de omgevingsvergunning met de Waboafwijkingsprocedure is medewerking van uw raad benodigd in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Bro danwel 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.

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.

Deze toestemming vooraf geldt niet voor een omgevingsvergunning voor een uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met een ander ruimtelijk besluit (bv besluit hogere waarde) te coördineren. 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.

Na instemming, in het kader van onderhavig raadsvoorstel wordt de aanvraag samen met de ruimtelijke onderbouwing als ontwerpbeslissing met het ontwerp-besluit hogere waarde gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het mogelijk om zienswijzen tegen de voorgenomen besluitvorming naar voren te brengen.

8) Financiële paragraaf

Het onderhavige plan maakt deel uit van het project Boschveld. De gemeentelijke grondexploitatie van dit project is niet sluitend. Ter dekking van het tekort van de grondexploitatie zijn middelen gereserveerd uit de door uw raad vrijgegeven GSB-middelen.

Artikel 6.12 Wro 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. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. De te maken kosten worden verhaald door de verkoop van bouwgrond. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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

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

Bijlagen:

1. Concept bouwplan tekeningen
2. Concept bouwplan boekje
3. Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5
4. Schema uitgebreide afwijkingsprocedure

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 20 september 2017;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juli 2017, regnr. 6587799;
gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. Geen bezwaar te hebben tegen het project 'Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5' en dat daarom een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht niet is vereist;
2. Het project 'Woningbouw Paardskerkhofweg e.o. blokken 3 tot en met 5' 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 industrielawaai van toepassing is.

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

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts