

Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 8211456
B&W verg. : 20 november 2018

Onderwerp: Concept ruimtelijke onderbouwing Oranje
Nassaustraat 1B-1H

1) Status

Dit stuk wordt u ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van een uitgebreide afwijkingsprocedure 'Oranje Nassaustraat 1B-1H', waarvoor wij het voornemen hebben om uw raad na de inspraak een voorstel ter besluitvorming aanbieden om met het plan in te stemmen.

2) Samenvatting

De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oranje Nassaustraat 1B -1H in Rosmalen slopen en vervangen voor zeven woningen; zes appartementen en één maisonnette. Deze herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingplan. Om deze herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een afwijking van het bestemmingsplan in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid. Voorafgaand aan het opstarten daarvan wordt overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid gegeven voor het inbrengen van inspraakreacties met betrekking tot de ontwikkeling van het initiatief. Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (als bijlage bij dit voorstel opgenomen). De eventuele inspraakreacties zullen in een eindverslag inspraak worden vastgelegd en betrokken worden in een raadsvoorstel waarin wordt voorgelegd of ingestemd kan worden met het project. Op het gebied van duurzaamheid zullen de woningen minimaal een EPC van 0,2 krijgen. De woningen krijgen een warmtepomp en een groen dak met zonnepanelen.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Scholten
Tel. : 073 615 3251
E-mail : m.scholten@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oranje Nassaustraat 1B -1H in Rosmalen slopen en vervangen voor zeven woningen; zes appartementen en één maisonnette.

5) Inhoud

Plangebied

De locatie in Hintham Noord ligt in een woongebied tussen de Wilhelminastraat, Irenestraat, Beatrixstraat en de Tweeberg met diverse soorten woningtypen (veelal tweekappers, vrijstaande woningen en een enkel rijtjeswoningen) en nog een klein bedrijfsperceel op het binnenterrein.



Plangebied

Geldend bestemmingsplan

Voor bovengenoemde locatie geldt het bestemmingsplan 'Hintham, 1^e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 5 juli 2011 en het bestemmingsplan 'Hintham', vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 14 juli 2009.

De percelen hebben de bestemming Bedrijf, met functieaanduiding maatschappelijk. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan, zoals genoemd in de bij de regels opgenomen bijlage uit het bestemmingsplan Hintham. (Bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging'). Door de functieaanduiding maatschappelijk is er ook een praktijkruimte voor een huisarts, fysiotherapeut of tandarts toegestaan.

Binnen het bouwvlak kunnen gebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden. Langs de noord-, oost- en een deel van de westkant mag tegen de perceelgrenzen bebouwing met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

De bouw van zeven woningen past qua functie en bouw mogelijkheden niet binnen het bestemmingsplan. Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw ligt voor de hand en is passend in dit gebied.

Omdat de nieuwbouw stedenbouwkundig en functioneel wenselijk en aanvaardbaar is, wordt vanwege de bovengenoemde strijdigheden met het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo een afwijkingsprocedure gevoerd. Ter motivering van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Stedenbouwkundige inpassing

Er worden zeven woningen: (zes appartementen en één maisonnette) gerealiseerd. Functioneel gezien kan deze woonvorm doelgroepen aantrekken zoals ouderen uit deze buurt die naar een appartement willen verhuizen of starters die in de buurt willen blijven wonen.



voorgevel (zuidoost)



Impressies nieuwe situatie

De appartementen worden gesitueerd aan de Oranje Nassaustraat tussen de twee bestaande woningen. Op deze manier ontstaat er een logische continuering van woningen aan de straat. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw in schaal aansluit op de omgeving. Daarom is ervoor gekozen de appartementen te realiseren in twee volumes van twee lagen met een kap vergelijkbaar met de twee aangrenzende woningen (goothoogte 6,60 meter en nokhoogte 10,80 meter). Tussen het nieuwe appartementengebouw en de bestaande woningen wordt ruimte vrijgehouden in de vorm van een zijtuin en de toegang naar de achterliggende parkeerplaatsen.

De grote diepte van het perceel maakt het mogelijk om aan de achterzijde van de appartementen een bijzondere woontypologie te ontwikkelen. Hier komt een kleinschalige maisonnette, met een kleine tuin in één laag met een kap (goothoogte 3,8 meter en nokhoogte 8,35 meter). De woning maakt onderdeel uit van het appartementengebouw en deelt dezelfde gezamenlijke toegang. Gezien de geringe hoogte en de grote afstand tot de aangrenzende bestaande woningen is er geen invloed ten aanzien van bezonning en privacy op de omgeving. De privacy wordt verder gegarandeerd door hier met de woningindeling in de kap rekening mee te houden en aan de kopzijde gebruik te maken van melkglas of een verhoogd raam.

Milieuaspecten

Milieu aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de zeven woningen. Uit onderzoeken met betrekking tot onder andere bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, flora en fauna en archeologie blijkt dat de ontwikkeling binnen de wettelijke gestelde grenzen blijft.

Duurzaamheid

Er zullen diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen worden. De woningen zullen een EPC van 0.2 krijgen. De woningen krijgen een warmtepomp en een groen dak met zonnepanelen.

Parkeren

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de "Nota Parkeernormering 2016" die op 21 september 2016 is vastgesteld. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw. Het plangebied ligt volgens de "Nota Parkeernormering 2016" in zone 3: overig bebouwde kom (plaats). Afhankelijk van de omvang van de woning geldt een normering van 1,4 parkeerplaats per woning (80 – 150 m²). Daarnaast wordt per woning gerekend met 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

In de nieuwe situatie zijn zeven appartementen met een oppervlakte variërend van 90 tot 98 m² bvo aanwezig. $7 \times 1,7 = 11,9$ parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren, afgerond 12 parkeerplaatsen. In het plan zijn negen parkeerplaatsen op het achterterrein voorzien en drie parkeerplaatsen aan de Oranje Nassaustraat.

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 wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk.

7) Communicatie

Bij dit project heeft al een vorm van participatie vooraf plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden zelf al actief in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over zijn plannen om de bedrijfslocatie te wijzigen naar woningbouw. Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast op diverse onderdelen. Zo is besloten om een aantal ramen in melkglas uit te voeren en is de maisonnette iets meer terug komen te liggen ten opzichte van de omliggende woningen.

De concept ruimtelijke onderbouwing met het bouwplan zal in het kader van de inspraak vier weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de inspraaktermijn zal een inloopavond worden gehouden, waar iedereen het plan kan inzien en vragen kan stellen. Tevens wordt iedereen de mogelijkheid geboden tijdens de inspraakperiode een schriftelijke of mondelinge reactie in te dienen.

8) Vervolg procedure

Nadat de concept ruimtelijke onderbouwing met het concept bouwplan vier weken ter visie heeft gelegen wordt een eindverslag inspraak opgesteld. Afhankelijk van de ingekomen inspraakreacties zal bekeken worden of verdere medewerking aan het plan kan worden verleend en/of deze moet worden aangepast.

Na afloop van de inspraakperiode hebben wij het voornemen uw raad een voorstel aan te bieden om met het plan in te stemmen. Als uw gemeenteraad besluit tot instemming met het plan zullen wij de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing zes weken ter visie leggen.

Omwonenden krijgen de mogelijkheid om binnen deze termijn op deze ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing te reageren. Daarna zullen wij een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen een verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Concept ruimtelijke onderbouwing
2. Bijlagenboek
3. Concept bouwplan