

Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 10605840
:
B&W verg. : 18 mei 2021
:
:

Onderwerp: (Concept) ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan Willemspoort Zuid

1) Status

Wij informeren u over de ruimtelijke onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het stedenbouwkundige plan Willemspoort Zuid, in het kader van uw besluit d.d. 12 oktober 2010 (reg.nr. 10.862) met betrekking tot het 'aanwijzen van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist'.

2) Samenvatting

Met Willemspoort Zuid leveren we een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie. Uw raad heeft in december 2013 de ruimtelijke kaders vastgesteld waarbinnen het Middengebied van Willemspoort verder kan worden uitgewerkt. Het noordelijke deel van het Middengebied van Willemspoort is vrijwel geheel ontwikkeld met ruim 300 woningen en circa 2000 m2 commercieel programma. Willemspoort-Zuid is de laatste fase van Willemspoort en maakt het project Middengebied Willemspoort af. Hier zullen nog eens circa 500 woningen gerealiseerd worden en circa 2100 m2 aan aanvullend programma. In het gebied is ruimte voor verschillende doelgroepen. Er komt een gevarieerd woonprogramma met een grote diversiteit aan woningtypes waaronder sociale huurwoningen, tiny apartments, zorgwoningen en koopwoningen. Daarbij is ingezet op een stevig aandeel sociale huurwoningen. Van het totale woonprogramma wordt 35 procent in de sociale huur gerealiseerd. Daarnaast lopen er gesprekken om middeldure huurwoningen te realiseren. Hiermee kan Willemspoort een belangrijke bijdrage leveren aan het faciliteren van de grote woonbehoefte die er is. Uniek is de ligging in de nabijheid van de binnenstad in combinatie met de ligging aan het natuurgebied de Gement. Hierdoor ontstaat de kans om met de ontwikkeling van Willemspoort Zuid een waardige beëindiging van de stadrand te realiseren. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van hoogwaardige architectuur en het realiseren van veel groen in de buitenruimte. In februari 2019 is er op locatie een inloopavond georganiseerd om de eerste conceptplannen aan de bewoners te presenteren. Nu is het plan zover dat de formele inspraak opgestart kan worden. Omdat in verband met de corona-maatregelen fysieke bijeenkomsten niet mogelijk zijn en het een groot binnenstedelijk project betreft, is er gekozen voor een brede digitale aanpak van de inspraak ondersteunt door presentaties, toelichtingen, telefonische en online contactmogelijkheden.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Kamman
Tel. : 06-20444859
E-mail : p.kamman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding en besluitengeschiedenis

Het noordelijke deel van het Middengebied van Willemspoort met ruim 300 woningen en circa 2000 m² commercieel programma is inmiddels ontwikkeld. Hierop anticiperend, is de afgelopen jaren reeds hard gewerkt aan de planvorming voor Willemspoort Zuid, de laatste fase van Willemspoort. Deze ontwikkeling is een samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch, Brabant Wonen en Heijmans Vastgoed. De invulling van Willemspoort Zuid completeert de ontwikkeling van het gebied Willemspoort, gelegen tussen Vlijmenseweg en het natuurgebied de Gement. Dit heeft nu geresulteerd in een (concept) stedenbouwkundig plan met bijbehorende (concept) ruimtelijke onderbouw en (concept) beeldkwaliteitsplan Willemspoort Zuid, op basis waarvan de inspraakprocedure gestart kan worden.

In dit laatste deel gaat het om zelfs circa 500 woningen en nog eens 2100 m² aan aanvullend programma, waaronder zorg gerelateerde functies. Van het totale woonprogramma wordt 35 procent in de sociale huur gerealiseerd.



Op 21 mei 2013 (reg.nr. [162824](#)) is door de raad het bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station (2014) vastgesteld. Op 10 december 2013 (reg.nr. [344.6240](#)) is door de raad een ruimtelijke kader vastgesteld voor het middengebied van Willemspoort. Op 13 oktober 2015 (reg.nr. [5123904](#)) is vervolgens door uw raad ingestemd met de ontwikkeling van het noordelijk deel van Willemspoort.

Op 9 oktober 2018 (reg.nr. [8276210](#)) is een nieuwe bijstelling van het ruimtelijk kader voor het middengebied van Willemspoort door uw raad vastgesteld, waarbij in hoofdzaak het commerciële en zorgvoorzieningsprogramma naar beneden is bijgesteld (van 18.000 m² naar circa 5.000 m² voor het gehele middengebied) en het woningbouwprogramma is verhoogd (van maximaal 500 woningen naar tenminste 700 woningen voor het gehele middengebied).

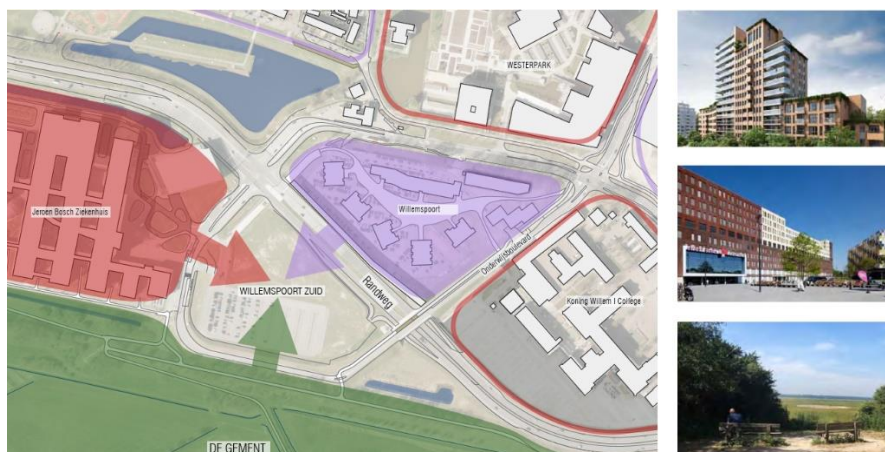
Met het raadsbesluit Ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch van 6 maart 2018 (reg.nr. [7475064](#)) heeft uw raad de ontwikkelrichtingen en de aanpak voor de Spoorzone 's-Hertogenbosch vastgesteld.

5) Inhoud

Projectgebied en geldend bestemmingsplan

Het gebied Willemspoort Zuid ligt aan het natuurgebied de Gement, naast het Jeroen Bosch Ziekenhuis en ten zuiden van de Randweg en Willemspoort-Noord. Dit terrein wordt nu gebruikt als parkeervoorziening.

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De beoogde ontwikkeling naar woningbouw met commerciële functies is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Paleiskwartier- Willemspoort-Station' (2014), op grond waarvan voor de gronden van het plangebied de bestemming Verkeer geldt. Om de ontwikkeling van Willemspoort Zuid mogelijk te maken wordt vanwege de bovengenoemde strijdigheid 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 de voorliggende (concept)ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

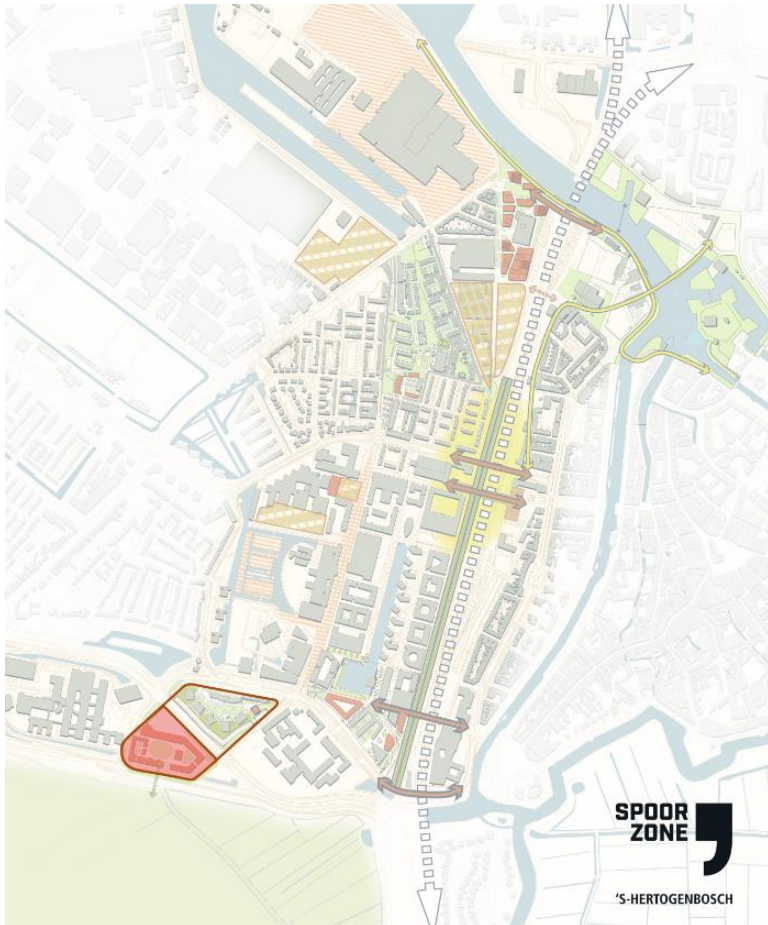


Ligging Willemspoort-Zuid tussen het JBZ, woongebied Willemspoort Noord en het natuurgebied de Gement

Planbeschrijving

Onderdeel Spoorzone

Willemspoort Zuid is onderdeel van de Spoorzone met zijn mix van wonen, werken, onderwijs en cultuur. Uniek aan Willemspoort Zuid is zijn ligging nabij de binnenstad met al zijn voorzieningen en tegelijkertijd de ligging aan het landschap van de Gement. Met de ontwikkeling van Willemspoort Zuid ontstaat de kans een goede overgang te creëren van stad naar Gement. Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven in de Spoorzone.



Ligging Willemspoort-Zuid in de Spoorzone

Programma en fasering

In het gebied is ruimte voor een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen. Het plan bestaat nu uit circa 500 appartementen, waarvan 35 procent in de sociale huur wordt gerealiseerd. Daarnaast lopen er gesprekken om middel dure huur woningen te realiseren. Aan de zijde van het plein bij het Jeroen Bosch Ziekenhuis, doorlopend naar een deel van het binnenterrein komt circa 2100 m² aan kleinschalige voorzieningen, waaronder zorg-gerelateerde functies. In de eerste fase zullen circa 350 woningen worden gerealiseerd, in de tweede fase circa 140 woningen.

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet van Willemspoort Zuid is een stedelijke setting met een diversiteit aan verschillende panden, gegroepeerd rond drie groene hoven.

De Gementhof is het grootste hof en heeft een centrale rol in het plan. De binnentuinen hebben een beschutte ligging tussen de gebouwen, maar zijn bedoeld voor het stimuleren van interactie en ontmoeting tussen bewoners, bezoekers en gebruikers van de commerciële- en zorgfuncties. De hoven zijn openbaar en voor iedereen toegankelijk.

Door een brede opening heeft deze centrale hof een visuele verbinding met de Gement. De twee kleinere hoven - het Carréhof aan de westzijde en het Henri Dunanthof aan de oostzijde - liggen meer in de luwte en hebben daardoor meer een privé-karakter.

De woningen in het stedenbouwkundig plan staan gegroepeerd rond deze drie hoven en kijken voor een groot deel hierop uit. Daarnaast wordt er gewoond met zicht op de Gement en er komen appartementen met kleinschalige functies in de plint aan het voorplein bij het ziekenhuis.



Impressie stedenbouwkundig plan

De bebouwing varieert in hoogte. Aan de Gementzijde is deze lager zodat ook vanaf een deel van de woningen aan de Randweg zicht is op de Gement. Onderdeel van de bebouwing langs de Randweg is een woontoren. Op grotere schaal maakt deze onderdeel uit van het ensemble van woontorens in Paleiskwartier Zuid en Willemspoort Noord en is daarmee onderdeel van het stadssilhouet van Den Bosch en de hoogbouwambities van de stad. De bouwhoogte langs de Henri Dunantstraat en de Gement is 6 bouwlagen met een accent van respectievelijk 7 bouwlagen langs de Gement en een accent van 8 bouwlagen op de hoek richting het Jeroen Boschziekenhuis. Aan de Gementhof langs de Randweg varieert de hoogte van 6 bouwlagen tot 8 bouwlagen met een toren met een samengesteld volume van 16 bouwlagen tot 20 bouwlagen met een opengewerkte kroon.

Voor de volledige inhoud van het stedenbouwkundig plan verwijzen wij uw raad naar het (concept) stedenbouwkundig plan Willemspoort Zuid dat als bijlage bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.



Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan (vanaf blz 63 van het stedenbouwkundig plan) is opgesteld als leidraad voor de architecten en vormt het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie. Er is veel aandacht voor de vormgeving van de gevels en entrees, het materiaalgebruik en de groeninrichting. Voor de volledige inhoud van het beeldkwaliteitsplan verwijzen wij uw raad naar het (concept) Beeldkwaliteitsplan Willemspoort Zuid, dat onderdeel is van het stedenbouwkundig plan en als bijlage bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd. (blz 63-67 van VO stedenbouwkundig plan buitenruimte en beeldkwaliteitsplan).

Verkeer

Parkeren in Willemspoort Zuid vindt deels plaats in bewonersparkeergarages onder de gebouwen en deels in de openbare garage op de hoek van de Randweg en de Henri Dunantstraat. De toegang tot de openbare parkeergarage is gesitueerd tegenover de hoofdingang van het Jeroen Bosch Ziekenhuis, in de nabijheid van de kruising Henri-Dunantstraat-Vlijmenseweg-Randweg. De toegangen tot de privégarages liggen aan de zuidelijke tak van de Henri Dunantstraat; deze zijn goed bereikbaar vanaf de bovengenoemde kruising, en ook vanaf de kruising Henri-Dunantstraat-Onderwijsboulevard-Vlijmenseweg. Voor het autoverkeer is beschouwd wat de impact is van het plan Willemspoort Zuid op de verkeersafwikkeling van de Randweg en Vlijmenseweg en specifiek voor de twee dichtstbij gelegen VRI-kruispunten. Daarnaast is bekeken wat het effect is van wel of /geen bussluis. Daaruit is geconcludeerd dat het verwijderen van de bussluis een positief effect heeft op de verkeersafwikkeling en dat met maatregelen de verkeersafwikkeling binnen acceptabele grenzen gehouden kan worden.

Voor de totale ontwikkeling van Willemspoort en het Paleiskwartier zal een monitoringsprogramma opgezet worden waarmee de ontwikkeling van de verkeersstromen op de Vlijmenseweg/Randweg voor de toekomstige periode (tot 2030) in beeld wordt gebracht. Op basis van deze monitoring zal afgewogen worden of maatregelen wenselijk zijn.

Autoparkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het gebied Willemspoort Zuid is de geldende Nota Parkeernormering 2016 toegepast en een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans voorziet in de parkeerbehoefte van de diverse functies in dit gebied. Tevens voorziet de parkeerbalans in de parkeerbehoefte die voort komt uit eerder gemaakte afspraken in aangrenzende gebieden om in Willemspoort Zuid de parkeerbehoefte van bezoekers aan de woningen in Willemspoort Noord op te vangen en om een overloop te bieden aan bezoekers van het Jeroen Bosch Ziekenhuis (JBZ).

De grotere woningen beschikken deels over een eigen parkeerplaats in een garage, de bewoners van de overige woningen hebben door middel van abonnementen de beschikking over parkeergelegenheid in de openbare parkeergarage. Laatstgenoemde parkeergarage is ook bedoeld voor bezoekers van het JBZ en van Willemspoort Noord.

Langs de openbare weg aan de Henri Dunantstraat komen 15 deelauto's op daarvoor aan te wijzen parkeerplaatsen. Deze deelauto's maken deel uit van de afspraken met de ontwikkelaar en worden duurzaam geborgd. Met deze voorziening wordt het gebruik van deelmobiliteit bevorderd.

Fietsparkeren

Naast parkeermogelijkheid in de individuele bergingen worden ook gezamenlijke fietsenstallingen gerealiseerd. Deze gezamenlijke fietsenstallingen zijn verdeeld over de verschillende bouwblokken. In de Gementhof zullen voor de eerste fase circa 250 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Willemspoort Zuid is straks goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Vanuit de Henri Dunanstraat zijn alle binnenhoven bereikbaar. De verbinding van Willemspoort Noord met Willemspoort Zuid wordt verbeterd door de hellingbaan van de tunnel onder de Randweg aan te passen. Met het gehandicaptenplatform is afstemming geweest over de tunnel. Een nieuwe trap geeft toegang van Willemspoort Zuid naar de Gement.

Verkeer in openbaar gebied.

In Willemspoort-Zuid is extra aandacht voor de toegankelijkheid van het binnengebied voor langzaam verkeer, hulp- en bezorgdiensten. Bezorgdiensten krijgen de gelegenheid om kort het binnengebied in te rijden dichtbij het juiste adres en om daar te laden en te lossen op speciaal daarvoor ontworpen plaatsen in het openbaar gebied. Op andere plaatsen zal laden en lossen onmogelijk worden gemaakt. Een toelichting op de toegankelijkheid van het openbare binnengebied zal onderdeel zijn van de gebiedscommunicatie van Willemspoort-Zuid met nieuwe bewoners.

Beleidsaspecten

Het initiatief past goed binnen de geldende beleidskaders. Willemspoort Zuid ligt binnen de contouren van (provinciaal) stedelijk gebied en voorziet in de grote behoefte aan woningbouw binnen de gemeente.

De vorig jaar door uw raad vastgestelde Woonvisie zet in op een ambitie om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030. Het plan voor de locatie draagt in kwantitatieve zin in grote mate bij aan deze ambitie om te voorzien in de groeiende woningbehoefte door de toevoeging van circa 500 woningen. Daarnaast wordt, eveneens in lijn met de Woonvisie, in het plan ook kwalitatief een grote bijdrage geleverd door te voorzien in verschillende woontypes. In het plan worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd, in klein en groot formaat en een aantal ook met een zorgcomponent. Met dit gevarieerde aanbod draagt dit plan bij aan een gemengde woningvoorraad in dit gebied.

Ook is het plan als passend beoordeeld in het kader van het tien punten systeem van de Nota Hoogbouw. Dit onderzoek is als bijlage bij de concept ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Milieu- en omgevingsaspecten

De plannen zijn uitgebreid onderzocht op de verschillende milieuaspecten; in het bijzonder zijn onderzoeken uitgevoerd op de aspecten bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, stikstof, ecologie, windhinder, hittestress, archeologie en water. De conclusie is dat het plan aanvaardbaar wordt geacht en aan alle milieueisen kan voldoen. Hiervoor verwijzen wij uw raad naar de (concept) ruimtelijke onderbouwing Willemspoort Zuid die als bijlage bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.

Voor geluid geldt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bij een groot deel van de woningen hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voor deze woningen wordt een hogere waarde vastgesteld. De vaststelling van deze hogere waarden is aanvaardbaar geacht omdat de uitwerking van het ontwerp Willemspoort Zuid voldoet aan de voorwaarden van het geluidbeleid. Bij deze woningen wordt een geluidluwe zijde gemaakt en komt er een buitenruimte die voldoet aan de ambitiewaarde.

Bodemonderzoek is uitgevoerd en de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Verder voorziet het plan in de benodigde waterberging.

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat in de nabijheid van de ontwikkeling een tankstation en transport van geklasseerde stoffen over het spoor aanwezig zijn. De risico's hiervan zijn klein, maar er is wel een verantwoording voor het groepsrisico opgesteld. Op grond van de verantwoording wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Op basis daarvan worden zo nodig nog enkele maatregelen bepaald.

6) Duurzaamheid

In Willemspoort Zuid worden de gemeentelijke ambities geconcretiseerd in de volgende thema's: klimaatbestendigheid, circulariteit, energie, multimodaliteit, biodiversiteit en vitale cohesie. In het stedenbouwkundig plan en in de ruimtelijke onderbouwing zijn deze thema's nader uitgewerkt.

Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar hittestress. Uit dit onderzoek blijkt dat het aangepaste stedenbouwkundig plan de aanbevelingen ten aanzien van hittestress heeft opgevolgd en de temperatuur op meerdere locaties enkele graden koeler is ten opzichte van de bestaande situatie.

7) Financiën

Realisatie van het plan geschiedt primair onder verantwoordelijkheid van de BV/CV Willemspoort (samenwerkingsverband tussen de gemeente, Heijmans en BrabantWonen). Het samenwerkingsverband zal de gronden uitgeven. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn alle kosten en opbrengsten geraamd en verwerkt in de grondexploitatie. Uit deze calculatie blijkt dat de kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Hiermee is de financieel-economische haalbaarheid in voldoende mate aangetoond, en is een verder kostenverhaal niet nodig.

Zowel voor de Rijkssubsidie Woningbouwimpuls eerste tranche (medio 2020) als tweede tranche (januari 2021) is een subsidie aangevraagd en niet verleend. Er lag een ramingstekort aan ten grondslag van € 1.75 mio. Het verschil met hiergenoemde sluitende grondexploitatie wordt met name veroorzaakt door:

1. het berekende tekort op de (openbare) parkeergarage: Voor de (openbare) parkeergarage was ten tijde van de indiening nog sprake van een tekort. Dit tekort was gebaseerd op een bouwkostenraming en een inschatting van de opbrengsten uit de exploitatie. Door een andere strategie te kiezen wordt het op dit moment mogelijk geacht de parkeergarage budget neutraal te kunnen uitvoeren.
2. De scope van de business case Woningbouwimpuls: De business case voor de woningbouwimpuls bestond uit een combinatie van de gemeentelijke grondexploitatie en de grondexploitatie van de BV/CV Willemspoort. Dit betekent dat aan de grondexploitatie van de BV Willemspoort de gemeentelijke kosten van het (fiscaal) bouwrijp maken zijn toegevoegd. Dit zijn onder andere de kosten voor bodemsanering, archeologie, niet gesprongen explosieven en een aantal aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.

Daarnaast zijn er in de afgelopen maanden in de grondexploitatie van de BV/CV Willemspoort aan de kostenkant een aantal optimalisaties doorgevoerd.

De gemeente is op dit moment nog eigenaar van de grond. Deze grond zal de gemeente onder markconforme condities verkopen aan de BV/CV Willemspoort. Voor het gemeentelijk aandeel in het project is ook een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze is sluitend, mede vanwege een reeds getroffen voorziening ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

De ambitie met de Woningbouwimpuls (het realiseren van betaalbare en bereikbare woningen) is in Willemspoort-Zuid overleefd.

8) Burgerparagraaf / procedure

Inspraak en vooroverleg

Op 4 februari 2019 is op locatie een eerste informele inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden om het conceptplan van Willemspoort-Zuid te laten zien en toe te lichten. De voorbereiding naar deze vervolgstap heeft veel tijd gevraagd; onder meer door de stikstofproblematiek, om het plan financieel haalbaar te maken en ook een fors aandeel betaalbare en bereikbare woningen te realiseren. Nu is het plan zover dat de formele inspraak opgestart kan worden.

De concept ruimtelijke onderbouwing, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Willemspoort Zuid worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraakprocedure. Binnen deze termijn van terinzagelegging bestaat voor iedereen de gelegenheid om reacties (schriftelijk dan wel mondeling) met betrekking tot de concept ruimtelijke onderbouwing, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bij ons college in te dienen.

Nu is het plan zover dat de formele inspraak opgestart kan worden.

Omdat in verband met de corona-maatregelen fysieke bijeenkomsten niet mogelijk zijn en het een groot binnenstedelijk project betreft, is er gekozen voor een brede digitale aanpak van de inspraak ondersteund door presentaties, toelichtingen, telefonische en online contactmogelijkheden.

Communicatie

In het kader van de inspraakprocedure, wordt op een aantal avonden in juni 2021 de mogelijkheid geboden om een digitale sessie bij te wonen. Hierbij kunnen vragen over het plan gesteld worden aan het projectteam en/of kan nadere toelichting worden gekregen. Tevens is op de website informatie en een video beschikbaar waarin de plannen worden toegelicht.

Ook wordt de (concept) ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Vervolgprocedure

Nadat de concept ruimtelijke onderbouwing met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zes weken ter visie hebben 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. Een ieder krijgt dan de mogelijkheid om binnen de termijn op deze ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een zienswijze in te dienen. 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 gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. (concept) Ruimtelijke onderbouwing Willemspoort Zuid
2. (concept) VO Stedenbouwkundig plan Willemspoort Zuid, buitenruimte en (vanaf blz 63) beeldkwaliteitsplan