

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 123459  
B&W verg. : 5 februari 2013

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase'

### 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de bouw van 37 grondgebonden woningen in Boschveld. Deze informatie geschiedt 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

BrabantWonen en Van Wanrooij Projectontwikkeling hebben een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 37 grondgebonden woningen in Boschveld: 'Boschveld 2e fase'. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Boschveld' maar past wel in het kader dat voor de herstructurering van de wijk is opgesteld. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Ten behoeve van deze afwijking van het bestemmingsplan is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het conceptbouwplan en de ruimtelijke onderbouwing 'Boschveld 2e fase' lagen voor iedereen ter inzage van 3 december 2012 tot en met 14 januari 2013. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 18 december 2012 vond een druk bezochte inloopavond plaats in het Buurtcentrum Boschveld. Bewoners en belangstellenden stelden vooral vragen over de toewijzingsregels. Tijdens de inloopavond bleken vanuit BrabantWonen reeds twee wijzigingen ten opzichte van de stukken die ter inzage zijn gelegd: de vijf woningen in woningtype C worden niet verkocht maar verhuurd en de vierde slaapkamer van woningtype B is gewijzigd in een zolder. In het kader van het wettelijk vooroverleg reageerde het OBB met name op deze wijzigingen, in het licht van de toewijzingsregels. In reactie hierop geven wij aan dat de eerste wijziging (koop/huur) in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast en dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning - de volgende fase in het proces - opnieuw tekeningen ter inzage worden gelegd die kunnen wijzigen ten opzichte van eerdere tekeningen, dus ook met betrekking tot de indeling van de derde verdieping van woningtype B. De toewijzingsregels zijn in het kader van deze juridische planologische procedure echter niet aan de orde; ze zijn in dat kader niet ruimtelijk relevant.

### 3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

**Steller** : Erps  
**Tel.** : (073) 615 56 32  
**E-mail** : l.erps@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding

##### Besluitgeschiedenis

Op 23 februari 2010 stelde de gemeenteraad het 'Wijkplan Boschveld Beweegt' vast (**reg.nr. 09.1026**). Het wijkplan schetst een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de wijk. Het dient de komende 10 à 15 jaar als kader voor de herstructurering van de wijk en voor de realisatie van concrete projecten. Op 5 juli 2011 werd de gemeenteraad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de herstructurering in Boschveld (**reg.nr. 11.0500**).

Voorafgaand aan het wijkplan is tussen de Copernicuslaan, de Van Leeuwenhoekstraat, de Ampèrestraat en de Kamerlingh Onnesstraat al gestart met het bouwplan Signatuur: 'Boschveld 1e fase'. Inmiddels zijn deze 144 nieuwbouwwoningen opgeleverd en is daarmee de eerste stap in de herstructurering van Boschveld gezet.

Op 9 oktober 2012 stelde de gemeenteraad bestemmingsplan 'Boschveld' vast (**reg.nr. 12.0829**). Dit bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan dat is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Omdat de ontwikkelingen in het kader van het 'Wijkplan Boschveld Beweegt' ten tijde van de vaststelling nog volop in voorbereiding waren en het programma en de precieze locatie ervan nog onvoldoende bekend, kon bestemmingsplan 'Boschveld' hierop niet anticiperen. Voor concrete ontwikkelingen zou te zijner tijd een geëigende juridisch-planologische procedure worden doorlopen, specifiek voor de betreffende ontwikkeling.

Op 27 november 2012 stemde ons college in met het conceptbouwplan en de ruimtelijke onderbouwing voor 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' en besloot ze beide op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage te leggen en in het kader van het wettelijk vooroverleg te verzenden aan de wettelijke vooroverlegpartners. (**reg.nr. 102866**)

##### Aanleiding

BrabantWonen en Van Wanrooij Projectontwikkeling hebben een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 37 grondgebonden woningen in Boschveld: 'Boschveld 2e fase'. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Boschveld' maar past wel in het kader dat voor de herstructurering van de wijk is opgesteld. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Ten behoeve van deze afwijking van het bestemmingsplan is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

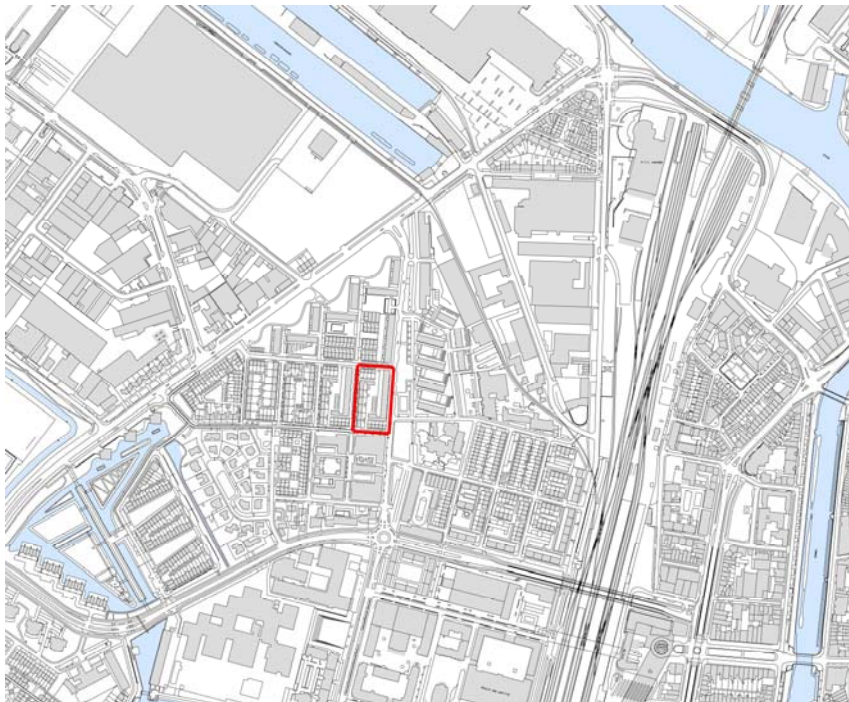
In het bouwplan is naast 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' ook de toekomstige ontwikkeling van 'Boschveld 3<sup>e</sup> fase' ingetekend, het bouwblok ten westen van 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase'. De aanvraag om omgevingsvergunning ziet echter uitsluitend op de 37 grondgebonden woningen van 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase'. Voor de woningen van 'Boschveld 3<sup>e</sup> fase' zal te zijner tijd een afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd, ook voor afwijking van het bestemmingsplan.

## 5) Inhoud

### Nadere toelichting op het onderwerp:

#### Boschveld 2<sup>e</sup> fase: 37 grondgebonden woningen

Het projectgebied 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' wordt begrensd door de Copernicuslaan, de Kamerlingh Onnesstraat, de Lorentzstraat en de Voltastraat.



In het projectgebied 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' maken 57 sociale huurwoningen (9 grondgebonden woningen met een tuin en 48 gestapelde woningen) plaats voor de nieuwbouw van 37 grondgebonden woningen. Tegenover deze afname van het aantal woningen staat meer woningproductie in de rest van Boschveld.

Sloop en nieuwbouw is nodig ter verbetering van de woningkwaliteit: verouderde woningen met een slechte woon- en bouwtechnische kwaliteit maken plaats voor kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Sloop en nieuwbouw verbetert ook de kwaliteit en uitstraling van de directe omgeving. De nieuwbouw draagt bij aan meer woningdifferentiatie: er worden woningen voor gezinnen toegevoegd en er komen ruimere woningen bij die de eentonigheid van het woningaanbod doorbreken en die bewoners in staat stellen om wooncarrière te maken.

Het programma van 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' bestaat uit sociale-huurwoningen:

- 14 grondgebonden woningen met tuin, in twee lagen met kap (type A);
- 18 grondgebonden woningen met tuin, in drie lagen met lessenaarsdak (type B). Een aantal woningen heeft een diepere tuin en/of een dakterras op de bovenste laag;
- 5 grondgebonden stadswoningen met tuin, in vier lagen met lessenaarsdak (type C). Deze stadswoningen hebben ook een dakterras op de eerste verdieping.

Karakteristiek van het bouwplan is de afwisseling in hoogte en kapvorm. De stedelijke wand van hoge aaneengesloten bebouwing langs de Copernicuslaan, die met Signatuur ('Boschveld 1<sup>e</sup> fase') is ingezet, wordt met 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' versterkt: de eerste 5 woningen in de rij worden uitgevoerd als hoge stadswoningen (type C). Waar de Copernicuslaan en de Kamerlingh Onnesstraat samenkomen, is dit hoogteaccent teruggelegd zodat een (autovrij en groen) pleintje ontstaat. Na de eerste 5 hoge stadswoningen volgen langs de Copernicuslaan 11 woningen van drie bouwlagen met een lessenaarsdak (type B). Zulke woningen worden ook aan de Kamerlingh Onnesstraat (3) en aan de Lorentzstraat (4) gebouwd. Aan de Voltastraat verrijzen 14 woningen in twee bouwlagen met een zadeldak.

In tuilmuren worden de straatnamen als detail meegemetseld. Voordeuren worden gemarkeerd met een witte betonnen luifel en een verwijzing naar de natuurkundige naar wie de straat is vernoemd. Naast de voordeuren worden betonnen bankjes ingemetseld om ontmoeting tussen burens op straat te stimuleren. De overgang naar de openbare ruimte wordt gemaakt met de toepassing van het 'Brabants stoepje'.

#### Bomen, milieu en water

Op het huidige binnenterrein van 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' staan drie volwassen acacia's waarvan er in elk geval twee niet kunnen worden behouden. Het behoud van de derde acacia is afhankelijk van de inrichting van de bouwplaats. Hoewel de bomen in het wijkplan reeds als 'minder waardevol' zijn geclassificeerd, wordt aan de hand van een nadere bomeninventarisatie de status, levensvatbaarheid et cetera onderzocht. Op basis daarvan wordt de noodzakelijke compensatie voor het kappen van deze bomen bepaald. Naar verwachting wordt op het binnenterrein met de voorziene aanplant van nieuwe bomen voldoende compensatie gerealiseerd.

De geluidbelasting vanwege de Simon Stevinweg en de Oude Vlijmenseweg (50 km/uur) blijft beneden de voorkeurswaarde van 48 dB. Voor de 30 km/uur-wegen Copernicuslaan, Kamerlingh Onnesstraat en Lorentzstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De bouw van de woningen is niettemin verantwoord, omdat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Overige milieuaspecten (milieuzonering, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid) en ook het watersysteem vormen evenmin een belemmering voor het bouwplan.

#### Verkeer en parkeren

De Copernicuslaan is een belangrijke ontsluitingsweg die wordt opgewaardeerd tot 'Laan'. Aan de zijde van 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' komen langspaarkeerplaatsen. In de Kamerlingh Onnesstraat is een deel van de fietsstraat richting Westerpark aangelegd. Ook deze straat wordt een 'Laan'. Het parkeren wordt hier zoveel mogelijk beperkt. De Lorentzstraat ontsluit het bewonersparkeren op het binnenterrein van het bouwblok. De wens is om in de Voltastraat het autoluwe karakter te benadrukken door het parkeren alleen aan de uiteinden van de straat een plek te geven.

Het bouwplan 'Boschveld 2<sup>e</sup> fase' vereist in totaal 49 parkeerplaatsen: 37 parkeerplaatsen voor de bewoners, 11,1 parkeerplaatsen voor de bezoekers. Op het afsluitbare binnenterrein is ruimte voor 37 (bewoners)parkeerplaatsen, één voor elke woning. In omliggende straten worden 24 (bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de toegang naar de parkeerhof wordt voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 6 jaar een nieuwe speelplek gerealiseerd.

### Vooroverleg en inspraak

Op 18 december 2012 vond een druk bezochte inloopavond plaats in het Buurtcentrum Boschveld. Bewoners en belangstellenden stelden vooral vragen over de toewijzingsregels. Tijdens de inloopavond bleken vanuit BrabantWonen reeds twee wijzigingen ten opzichte van de stukken die ter inzage zijn gelegd: de vijf woningen in woningtype C worden niet verkocht maar verhuurd en de vierde slaapkamer van woningtype B is gewijzigd in een zolder. De wijziging van koopwoningen in huurwoningen is in de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Wat betreft de indeling van de derde verdieping van woningtype B wordt opgemerkt dat in het kader van de inspraakprocedure de tekeningen die ter inzage zijn gelegd leidend zijn en dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning - de volgende fase in het proces - opnieuw tekeningen ter inzage worden gelegd die kunnen wijzigen ten opzichte van eerdere tekeningen, dus ook met betrekking tot de indeling van de derde verdieping van woningtype B. In het bouwplan bij deze raadsinformatiebrief zijn de plattegronden van de woningtypen al geactualiseerd.

Het conceptbouwplan en de ruimtelijke onderbouwing zijn voor het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap, het Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld (OBB) en Wijkraad West. De eerste drie vooroverlegpartners hebben gereageerd, Wijkraad West niet. De vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie erop zijn weergegeven in hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing. Ook lagen het conceptbouwplan en de ruimtelijke onderbouwing 'Boschveld 2e fase' voor iedereen ter inzage in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, van 3 december 2012 tot en met 14 januari 2013. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders.

De provincie had geen opmerkingen. Het waterschap verzocht om bepaalde gegevens ter informatie op te nemen maar deze opmerking heeft niet geleid tot een aanpassing. Verder is alleen van het OBB een reactie ontvangen. Voor het OBB zijn de wijzigingen (woningtype C van koop naar huur en de indeling van de derde verdieping van woningtype B) die tijdens de inloopavond zijn aangekondigd essentieel in het kader van de toewijzingsregels. De wijzigingsregels hebben sowieso niet de instemming van het OBB. Deze regels bevorderen volgens haar niet de doelstelling van Woonvisie Boschveld: Boschveld als gezinswijk. Naast het bovenstaande over de wijzigingen die BrabantWonen tijdens de inloopavond aankondigde, merken wij in reactie op deze vooroverlegreactie op dat de toewijzingsregels in het kader van deze juridisch-planologische procedure niet aan de orde zijn; ze zijn in dat kader niet ruimtelijk relevant.

### Procedure

Het ontwerpbesluit om af te wijken van het bestemmingsplan wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing, op grond van de Wabo en de Awb, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen zienswijzen naar voren brengen. Na de terinzagelegging nemen we een besluit, met inachtneming 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'.

## **6) Financiële paragraaf**

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. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

De te maken kosten uit de grondexploitatie worden gedekt uit de financiële middelen die de gemeente heeft opgenomen in haar langetermijnplanning GSB-aandachtgebieden. De afspraken worden vastgelegd in een te sluiten overeenkomst tussen gemeente en BrabantWonen. 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:**

-

**Ter inzage:**

- De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken ligt ter inzage op de leeskamer van de gemeenteraad en deze is desgewenst digitaal te raadplegen via de digitaal te raadplegen raadsagenda met raadsinformatiebrief.