



's-Hertogenbosch

Raadsinformatiebrief

Registratienummer 14412175

Onderwerp Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg 294'

Op de locatie Graafseweg 294 in 's-Hertogenbosch waar Woningstichting BrabantWonen haar kantoor heeft, ontwikkelt BrabantWonen 45 sociale huurwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen in de stad.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg 294' ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de bouw van 45 sociale huurwoningen mogelijk te maken. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. In dat kader ontvangt uw raad van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.

Beoogd doel

Wij willen 45 nieuwe sociale huurwoningen realiseren op de locatie Graafseweg 294 en daarmee een bijdrage leveren aan het realiseren van betaalbaar wonen in 's-Hertogenbosch, conform het bestuursakkoord en de Woonvisie.

De realisatie van sociale huurwoningen is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Graafsewijk – Aawijk 2017". Op dit moment is de Graafseweg 294 namelijk bestemd tot 'Kantoor' op basis waarvan reguliere woningbouw niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.



's-Hertogenbosch



Relevante besluitgeschiedenis

- Vaststelling van het bestemmingsplan Graafsewijk – Aawijk 2017 (reg.nr. [7318105](#), d.d. 12 december 2017).



Inhoud

Plangebied

De locatie aan de Graafseweg 294 is gelegen aan de rand van de wijk Graafsewijk, aan de oostzijde van het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de Graafseweg op een zichtlocatie vanaf de aangrenzende rotonde. In de huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied een kantoorpand aanwezig. In onderstaande kaart is het plangebied weergegeven.



's-Hertogenbosch



www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

Planopzet

Op de locatie aan de Graafseweg 294 is nu het huidige kantoor van BrabantWonen gevestigd. BrabantWonen gaat vetrekken uit het kantoor, waardoor dit kantoor leeg zal komen te staan. BrabantWonen, die tevens de eigenaar is van de locatie, heeft daarop het plan opgepakt om dit kantoor te slopen en er een appartementencomplex met sociale huurwoningen voor terug te bouwen.

Het appartementencomplex bestaat uit 4 bouwlagen (begane grond t/m 3e verdieping) die trapsgewijs oplopen, zodat deze beter aansluit op de omgeving. Hieronder treft uw raad een impressie van de beoogde bebouwing.



's-Hertogenbosch



Programma

Het gaat om in totaal 45 sociale huurappartementen. Deze bestaan uit 17 tweekamer-appartementen en 28 driekamer-appartementen. Alle appartementen worden voorzien van een privé balkon. Ook worden er 45 privé bergingen gerealiseerd binnen het plangebied en krijgt het appartementencomplex een parkeerterrein op eigen terrein.

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

Het programma sluit, met 100% sociale huur, aan bij de ambities uit het bestuursakkoord om meer betaalbaar wonen te realiseren en om binnenstedelijk woningen toe te voegen. Daarnaast draagt dit plan bij aan de verhoogde ambitie uit de uitvoeringsagenda van de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente waarin we hebben afgesproken 3150 netto sociale huurwoningen toe te voegen.

Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals parkeren, archeologie, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 2 bij deze raadsinformatiebrief).

Duurzaamheid

Naast de beoogde bebouwing en parkeerplaatsen zal het plangebied voornamelijk worden ingericht als groen en als waterbergingsgebied. Zo zal een aaneengesloten groene rand rondom het appartementencomplex worden gerealiseerd, komt er een gezamenlijke binnentuin en wordt het lage deel van het plat dak groen ingericht. De bestaande bomen en groenstructuren worden binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden. Dit alles draagt bij aan het welbevinden van toekomstig bewoners en omwonenden, een groene beleving van het gebied en het bevorderen en in stand houden van de biodiversiteit en klimaatadaptie.

Verder worden energemaatregelen genomen. Zo wordt de schil van de nieuwbouw appartementen goed geïsoleerd, worden de daken van het appartementencomplex benut voor het aanbrengen van groen en het opwekken van zonne-energie en worden warmtepompen toegepast. Bovendien wordt verder invulling gegeven aan natuur-inclusief bouwen door het realiseren van nestkasten voor broedvogels en vleermuizen en insectenhôtels.

Financiën

Het kostenverhaal is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en BrabantWonen als de

initiatiefnemer en grondeigenaar. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over mogelijke planschade en nadeelcompensatie als gevolg van de ontwikkeling. Deze kosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Nu het kostenverhaal verzekerd is, is de ontwikkeling voor de gemeente financieel haalbaar. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Omgevingsdialoog / participatie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken. In het kader van het bestemmingsplan 'Graafseweg 294' is overleg gevoerd met de omgeving. Initiatiefnemer heeft alle belanghebbenden in de directe omgeving van de Graafseweg 294 uitgenodigd voor verschillende informatiebijeenkomsten, zowel online als fysiek. De reacties van omwonenden over het omgevingsdialoog en het initiatief waren positief maar tegelijkertijd kritisch op voornamelijk de thema's parkeren, uitstraling van de nieuwbouw en daarnaast dat het sociale huurwoningen betreft.

Over parkeren is aangegeven dat in samenspraak met de gemeente uitgebreid onderzoek is gedaan naar een goede parkeeroplossing. Parkeren wordt opgelost aan de westzijde van het appartementencomplex waardoor de parkeerplaatsen als doorgaande verkeersroute worden gebruikt en daarmee verkeersstromen zijn verdeeld. Wat betreft de uitstraling van de nieuwbouw is uiteindelijk gekozen voor een getrapte bebouwing, groene uitstraling en zodoende wordt ook de buitenste strook om het appartementencomplex heen groen bestemd. Voor wat betreft het realiseren van 45 sociale huurwoningen is aangegeven dat wordt bijgedragen aan de doelstelling van (minimaal) 30% sociale huur binnen het stedelijk bouwprogramma en aan de prestatieafspraken om in de periode 2022 t/m 2030 (tenminste) 3150 sociale huurwoningen te realiseren. Voor een uitgebreide beschrijving van het omgevingsdialoog verwijzen wij uw college naar bijlage 1 van dit collegevoorstel.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het



's-Hertogenbosch

bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg 294' (toelichting en regels)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg 294' (verbeelding)
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg 294' (bijlagen bij de toelichting)

Registratienummer	14412175
Raadsvergadering	28 maart 2023
Portefeuillehouder	P. Slikker
Sector/Afdeling	SO/ROS

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704



's-Hertogenbosch

Inlichtingen

J. Sinke

j.sinke@s-hertogenbosch.nl

(06) 31142461

www.s-hertogenbosch.nl

Correspondentie-adres: Postbus 12345

5200 GZ 's-Hertogenbosch

KvK nr 17278704