

Raadsinformatiebrief

Registratienummer 15033082

Onderwerp Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen

Het plan maakt de bouw van 11 woningen mogelijk, waarvan 9 betaalbare huurappartementen, en voorkomt leegstand van een solitair pand

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling van het voormalige kantoorpand aan de Terpeborch naar 11 woningen mogelijk te maken. Het plan omvat 8 middenhuur-appartementen, 1 sociale huur-appartement en 2 grondgebonden koopwoningen. 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

Herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar woningbouw mogelijk maken.

Het initiatief voor transformatie naar negen appartementen en de realisatie van twee grondgebonden woningen is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan De Overlaet. Op basis van dit bestemmingsplan is uitsluitend het gebruik voor kantoren toegestaan. Ook zijn geen gebouwen op het noordelijk deel van het perceel toegelaten. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan “De Overlaet”, 14 december 2010, reg.nr. [10.875](#)



Inhoud

Ligging plangebied

Het plangebied, Terpeborch 1, ligt in de wijk Overlaet-West, in het noorden van Rosmalen. Het merendeel van de bebouwing in Overlaet-West wordt gevormd door vrijstaande woningen of halfvrijstaande woningen.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de doorgaande Rodenborchweg, een 50 km/uur weg. Ter hoogte van het plangebied en de directe omgeving is sprake van een reguliere woonwijk, met bijbehorende openbare voorzieningen in de vorm van wegen en groen. Het plangebied zelf is vrijwel volledig verhard en deels bebouwd met een kantoorpand, bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak.



Luchtfoto huidige situatie plangebied

Planopzet

Met dit plan wordt de huidige kantoorlocatie herontwikkeld. Het plan bestaat uit twee onderdelen.

Een eerste onderdeel is een functiewijziging van het bestaande kantoorpand naar 9 appartementen (8 middenhuur, 1 sociale huur), met inbegrip van een (zeer) beperkte uitbreiding aan de noordzijde. Daarnaast is er op het noordelijk deel van het perceel voorzien in 2 nieuwe halfvrijstaande grondgebonden woningen. De te realiseren halfvrijstaande woningen zijn gericht op het binnenterrein en grenzen aan de achterzijde aan de bestaande woningen aan de

Terpeborch. Hierdoor ontstaat de gebruikelijke "rug-aan-rug" situering. Ook de gemeenschappelijk entree van het appartementengebouw is gesitueerd aan het binnenterrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit de meest geschikte situering.



Plantekening Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen

Bij de herinrichting van het bijbehorende terrein wordt voorzien in groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen, zoals is weergegeven in bovenstaand figuur. Ten opzichte van de bestaande, vrijwel volledig verharde situatie, is sprake van een forse toename van de hoeveelheid groen binnen het plangebied. Aan de Rodenborchweg wordt de groenstructuur opnieuw vormgegeven. De bomenstructuur wordt hersteld en een begroeid geluidscherm maakt eveneens onderdeel uit van deze groenstructuur.

Programma

Voor wat betreft de appartementen geldt dat sprake is van 8 middeldure huurappartementen en 1 huurappartement in de sociale sector. Daarmee wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord en de woonvisie. Dit plan levert een mooie bijdrage aan de grote opgave die we hebben om betaalbare woningen toe te voegen. De 2 halfvrijstaande woningen betreffen koopwoningen.

De instandhoudingstermijn voor de 9 (betaalbare) huurappartementen in dit project is 15 jaar (en niet 20 respectievelijk 25 jaar), omdat hierover al afspraken waren gemaakt voor vaststelling van de Doelgroepenverordening 2023.

Omgevings- en milieuaspecten

Verder is het plan getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals geluid, water en groenbeleid en bodem. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Er is onder andere een hogere waardebesluit in het kader van de wet geluidhinder met mitigerende maatregelen nodig voor een aantal woningen die worden gerealiseerd in het plan. Het ontwerp hogere waardebesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook is een ontheffing voor een beschermde diersoort (gewone dwergvleermuis) nodig en inmiddels ook al door de provincie verleend.

Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3 bij deze raadsinformatiebrief).

Maatregelen in verband met zorgen omgeving

Een aantal omwonenden heeft in het kader van de omgevingsdialog een aantal zorgen geuit over het plan. Deze

zorgen zagen vooral op de aspecten privacy, parkeren en geluid. Initiatiefnemer is hierover in overleg geweest met de omwonenden. Naar aanleiding daarvan zijn door de initiatiefnemer diverse maatregelen genomen, die ook waar mogelijk zijn geborgd in het bestemmingsplan. Dan gaat het in hoofdzaak om privacy-waarborgende voorzieningen (leibomen en zichtbeperkende maatregelen) en regels voor bijgebouwen.

Duurzaamheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling worden diverse maatregelen getroffen die leiden tot verduurzaming ten opzichte van de huidige situatie.

De bouwdelen van het bestaande pand worden zoveel mogelijk behouden. De isolatie van de schil en de kierdichting van het te transformeren kantoorgebouw worden op het huidige nieuwbouwniveau voor woningen gebracht. De twee-onder-een-kap-woningen worden prefab geproduceerd en zijn optimaal geïsoleerd waardoor zij weinig energie gebruiken. De woningen zijn gasloos en wekken eigen energie op d.m.v. zonnepanelen.

Verder vindt een vergroening plaats van de locatie met de plaatsing van lage hagen, leibomen, groene daken, een insectenhotel, vleermuiskasten en nieuwe bomen aan de voorzijde. Dit versterkt de biodiversiteit, het komt ten goede van hemelwaterberging en gaat hittestress tegen.

Welstand

Aangezien de ontwikkeling ervoor zorgt dat de locatie een andere functie c.q. bestemming krijgt, is het nodig om het welstandsbeleid hierop aan te laten sluiten. Wijziging van het welstandsbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor het plan zal het welstandsregime voor de gronden met de grondgebonden woningen worden gewijzigd van als "gebied T4 op zich zelf staande bebouwing" naar "gebied W7 thematische woonbebouwing inbreidingsgebied", waarbij aangesloten wordt op het welstandregime van de naastgelegen woningen.

Door het concept welstandsbeleid ter inzage te leggen, kunnen daar inspraakreacties op worden ingediend. De resultaten van de terinzagelegging worden bij de besluitvorming over de vaststelling van het welstandsbeleid voor deze locatie (tegelijktijd met het bestemmingsplan) voorgelegd aan uw raad.

Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woningen mogelijk. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Gelet hierop en op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Omgevingsdialoog / participatie

De initiatiefnemer heeft een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Het verslag hiervan is bij deze brief gevoegd (zie bijlage 4 bij deze raadsinformatiebrief). Gelet op de gevoerde omgevingsdialoog wordt de inspraakprocedure overgeslagen en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Kort samengevat zijn de reacties op het plan vanuit de omgeving overwegend positief. Daarnaast zijn er vanuit enkele direct omwonenden ook zorgen. De zorgen betreffen met name de privacy, parkeren en hinder door geluidsoverlast. Voor zover vanuit de omgeving zorgen zijn geuit, is getracht hieraan binnen redelijkheid en billijkheid tegemoet te komen. Naar aanleiding daarvan zijn door de initiatiefnemer diverse maatregelen genomen, die ook waar mogelijk zijn geborgd in het bestemmingsplan. Dan gaat het in hoofdzaak om privacy-waarborgende voorzieningen (leibomen en zichtbeperkende maatregelen) en regels voor bijgebouwen.

Vervolprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, samen met de benodigde aanpassing van de concept wijziging van het welstandsbeleid, vanaf 19 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan c.q. inspraakreactie op de concept wijziging van het welstandsbeleid indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan, de concept wijziging van het welstandsbeleid, en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het welstandsbeleid

(inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen en inspraakreacties). 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. Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen (bijlagen bij de toelichting)
4. Verslag omgevingsdialogo Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen

Registratienummer	15033082
Raadsvergadering	4 juli 2023
Portefeuillehouder	P. Slikker
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	J.M.H. Helming
	j.helming@s-hertogenbosch.nl

073 615 53 92