



Raadsvoorstel

Registratienummer 15917825
Raadsvergadering 2 april 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk

BrabantWonen is voornemens om de laatste fase van Orthen Links (fase 4) te ontwikkelen. Het plan is om hier een gebouw te realiseren met 22 sociale huurappartementen en een buurtkamer.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Orthen Links, Orthensedonk' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002536-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002536-1401.dgn;
2. op de locatie af te wijken van de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links, dat in plaats van een plat dak, gebouwen met een kap voorschrijft;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Om de ontwikkeling van het gebouw met 22 sociale huurappartementen en een buurtkamer te realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de eventuele zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage zijn gelegd, worden nog volgens het oude wettelijke regime (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder deze overgangsregeling.

Beoogd doel

Wij willen de ontwikkeling van 22 sociale huurwoningen voor jongvolwassenen met een vorm van autisme en een buurtkamer mogelijk maken. Hiermee wordt de herontwikkeling van Orthen Links afgerond.

Met het initiatief wordt onder andere aangesloten op meerdere doelstellingen en ambities uit het 'Bestuursakkoord 2022 – 2026 Slagkracht en ambitie'. Zoals het doel 'meer kansen op de woningmarkt voor iedereen'. Het initiatief zorgt immers voor 22 sociale huurwoningen voor jongvolwassenen met een vorm van autisme in de wijk Orthen. De buurtkamer wordt onderdeel van de sociale structuur in de wijk en biedt ruimte voor ontmoeting.

Het realiseren van het gebouw met 22 sociale huurwoningen en een buurtkamer is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen Orthen Links en Noord. Op de locatie waar het appartementengebouw met buurtkamer gedacht is, geldt in beide bestemmingsplannen de bestemming 'Wonen'. Een buurtkamer past hier niet binnen. Daarnaast zijn ook de bouw mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen, zoals de omvang van het bouwvlak, niet toereikend. Ook wordt met het voorgestelde bouwplan afgeweken van het beeldkwaliteitsplan Orthen Links. Dit beeldkwaliteitsplan gaat uit van woningen met een kap, terwijl het door BrabantWonen beoogde gebouw een plat dak heeft. Met het platte dak wordt de bijzondere functie van het gebouw voor de wijk onderstreept.

Een herziening van het bestemmingsplan is nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Orthen Links, Orthensedonk' ter vaststelling aan.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Orthen Links, d.d. 25 maart 2014, reg.nr. [3750862](#)
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Noord, d.d. 15 januari 2013, reg.nr. [96564](#)
- Raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk, 18 oktober 2023, reg.nr. [15577198](#)



Argumenten

1. Het plan maakt de ontwikkeling van een gebouw met 22 sociale huurappartementen en een buurtkamer mogelijk en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de ontwikkelingslocatie een gebouw te realiseren met 22 sociale huurappartementen en een buurtkamer. Op de locatie staan nu drie woningen die gesloopt worden. Het andere deel van de ontwikkelingslocatie is braakliggend. De buurtkamer komt op de begane grond in het gebouw, gericht op de Van Wandelenstraat en de Orthensedonk. Zo ligt de buurtkamer aan de belangrijkste toegangsweg van Orthen Links.

De appartementen zijn bedoeld voor jongvolwassenen met een vorm van autisme. De buurtkamer krijgt de functie van huiskamer voor de gehele buurt. De gemeente huurt straks de ruimte. Welzijnsorganisatie Farent heeft het beheer. De buurtkamer krijgt een oppervlak van circa 80 m². Hiermee volgen we het document 'Kansen voor Orthen-Links: Sociale visie 2010-2015' en de samenwerkingsafspraken met BrabantWonen.

Oorspronkelijk was de buurtkamer gedacht op de locatie in de centrale groene zone, de tweede locatie die onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan 'Orthen Links, Orthensedonk'. Deze ontwikkeling is echter nooit gerealiseerd. Besloten is om de buurtkamer te integreren in het nieuwe appartementengebouw. Om te voorkomen dat er in de toekomst een gebouwde ontwikkeling in de centrale groenzone plaatsvindt, wordt met het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid verwijderd en is hier een groenbestemming opgenomen. Zo krijgt deze locatie dezelfde bestemming als de rest van de centrale groenstrook.

De beoogde ontwikkeling is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals (fiets)parkeren, archeologie, water, geluid, externe veiligheid, groen en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Wel is vanwege de nabijgelegen weg Orthen een hogere grenswaarde voor geluid nodig. Uit onderzoek is gebleken dat ruimschoots wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De ontwerpbeschikking hogere waarde geluid heeft gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De hogere waarde geluid zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleend zijn. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Voor een nadere toelichting op alle omgevings- en milieuaspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Als gevolg hiervan is er geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de bijlagen 1, 2 en 3 van dit raadsvoorstel.

2. Afwijking van de welstandscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links is ter plekke nodig

Het te realiseren gebouw is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak. Zo kunnen er 22 appartementen en een buurtkamer in opgenomen worden. Met het platte dak wordt afgeweken van het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links, dat een kap voorziet. Echter omdat het gebouw een ontmoetingsfunctie voor de buurt bevat, het gelegen zal zijn aan de belangrijkste entreeweg van de wijk en aan de centrale groenzone, is een afwijkende kapvorm wenselijk. Dit onderstreept de bijzondere functie en ligging.

3. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening 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.



Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

n.v.t



Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.



Duurzaamheid

BrabantWonen streeft naar het ontwikkelen van duurzame en toekomstbestendige woningen. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met energiezuinigheid en waar mogelijk circulair gebruik van bouwmaterialen. De huidige bebouwing wordt circulair gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt in duurzame materialen uitgevoerd (waaronder hout). De nieuwe woningen worden niet meer op het aardgas aangesloten. Hierdoor draagt het project bij aan het bereiken van de ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2050. Daarnaast worden ook maatregelen gerealiseerd om hittestress zoveel mogelijk te voorkomen. Onderdeel van het plan is bijvoorbeeld een groen dak en inpassing van groen (zoals een groene gevel). Door het wegbestemmen van het bouwvlak in de groene zone, kan het groen centraal in Orthen-Links duurzaam behouden blijven.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

BrabantWonen is in de vorm van een omgevingsdialoog uitgebreid met de omgeving in gesprek gegaan over het plan. Uit de dialoog komt naar voren dat er geen principiële bezwaren zijn tegen het bouwplan. BrabantWonen houdt bij de verdere uitwerking en realisatie van het plan rekening met de gemaakte opmerkingen en blijft hierover met de omgeving in overleg.

Voor een samenvatting van de resultaten van de omgevingsdialoog verwijzen we uw raad naar de raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk reg.nr [15577198](#) en naar hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Voor het complete verslag van de omgevingsdialoog verwijzen we uw raad naar bijlage 15 van het bijlagenboek bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel).

Vooroverleg

Als onderdeel van het vooroverleg hebben wij over het plan voor de locatie aan de Orthensedonk contact gehad met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Voor de resultaten van de omgevingsdialoog verwijzen we uw raad naar de raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk reg.nr [15577198](#) en naar hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat er op basis van de terinzagelegging geen aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Bestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk (verbeelding)
3. Bestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk (bijlagen bij de toelichting)

Registratienummer	15912498
Bevoegdheid raad	kaderstellend
Portefeuillehouder	P. Slikker
Commissie	Omgeving: 19 maart 2024
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	Geus – Peters, De Susanne.degeus@s-hertogenbosch.nl 06 25771638



Besluit van de raad

Registratienummer: 15917825

Raadsvergadering: 2 april 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Orthen Links, Orthensedonk

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 27 februari 2024

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Orthen Links, Orthensedonk' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002536-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002536-1401.dgn;
2. af te wijken van de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links, dat in plaats van een plat dak, gebouwen met een kap voorschrijft;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 2 april 2024.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 2 april 2024
CONFORM BESLOTEN

