

Raadsvoorstel

Onderwerp: Herontwikkeling Spinhuiswalcomplex

Agendanr. :
Reg.nr. : 3423923
B&W verg. : 5 november 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 26 november 2013
Raadsverg. : 10 december 2013

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Herontwikkeling Spinhuiswalcomplex aan

2) Samenvatting

Het rijk is van plan het Spinhuiswalcomplex aan de Spinhuiswal/St. Jorisstraat te verkopen. Het gehele complex heeft de bestemming "maatschappelijk". Om enerzijds flexibiliteit te verkrijgen in de herontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds duidelijkheid te verschaffen binnen welke bandbreedte dat kan gebeuren, wordt aan de raad gevraagd hiervoor ruimtelijke en functionele kaders vast te stellen.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Akkoord te gaan met een herontwikkeling van het Spinhuiswalcomplex
2. Naast de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt eveneens open te staan voor andere functionele invullingen van het complex, zoals onderwijs, culturele en creatieve, innovatieve, kleinschalige bedrijvigheid en kantoor, wonen, congresaccommodatie, versterking van toeristische infrastructuur, hotel
3. Geen grootschalige kantoor en/of detailhandel toe te staan
4. Een voorkeur uit te spreken voor een multifunctionele invulling van het complex
5. Dat een plan aan de parkeernorm moet voldoen maar dat de parkeeroplossing ook buiten de fysieke grenzen van het complex kunnen worden gevonden
6. De mogelijkheid van nieuwbouw op het binnenterrein niet op voorhand uit te sluiten maar te beoordelen als onderdeel van de integrale afweging van het plan

Steller : van de Kreeke

Tel. : (073) 615 91 13

E-mail : c.vandekreeke@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Het Spinhuiswalcomplex, bestaande uit het voormalige Paleis van Justitie en Huis van Bewaring aan de Spinhuiswal en St. Jorisstraat staat al weer enige tijd leeg.

Het rijk wil dit monumentale complex afstoten. Een uitgebreide verkoopprocedure door het rijk heeft tot nu toe nog niet tot resultaat geleid. Belangrijkste redenen zijn, naast de algemene economische omstandigheden, het strikt hanteren van de gemeentelijke parkeernorm en de onzekerheid over de te verlenen toestemming van de gemeente op een (functie)wijziging van het complex. Omdat het bestemmingsplan alleen de bestemming "Maatschappelijk" toestaat, is het aan de raad om ruimtelijke en functionele kaders te stellen die meer zekerheid aan de markt kunnen geven over wat wel en niet is toegestaan.

Het gaat om een uniek ensemble van rijksmonumenten. Daarom is een integrale benadering van een mogelijke herontwikkeling noodzaak. Het betreft dan met name de combinatie van de functionele invulling van het gebouw (inclusief parkeren) en de mogelijke aanpassingen aan het rijksmonumentale complex, die hiervoor nodig of wenselijk zijn.

Om meer duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelingsmogelijkheden van het complex worden aan de raad hieromtrent kaderstellende uitspraken gevraagd. Gezien het bijzondere karakter van het complex en de belangrijke ligging in de (binnen)stad moet de nodige flexibiliteit in de ruimtelijke en functionele kaders worden toegepast. Daarom wordt nog geen bestemmingsplanherziening voorgesteld maar een zodanige gemeentelijke betrokkenheid, dat creativiteit, zorgvuldigheid en maatwerk van de ontwikkelende partij gecombineerd kan worden met het kwaliteitsniveau dat de gemeente voor ogen staat.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

In de beantwoordingsbrief van 31 oktober 2012 van het college aan de raad naar aanleiding van artikel 39-vragen over het Spinhuiswalcomplex, heeft het college het volgende gemeld: "na de gunning, in het eerste kwartaal van 2013 zal aan de raad een kaderstellende nota worden aangeboden. Pas nadat de raad de kaders heeft vastgesteld kan de ontwikkelaar zijn projectvisie omzetten in een concreet plan. Vervolgens kan de formele bestemmingsplanprocedure worden gestart." Overigens ligt hier een afwijkingsprocedure (WABO) meer voor de hand.

De gunningsprocedure heeft niet tot verkoopresultaat geleid. Naar verluidt waren de belangrijkste redenen waarom het rijk niet tot gunning is overgegaan de strikt toegepaste gemeentelijke parkeernorm en de, naar het oordeel van het rijk, te lage biedingen. Het voorbehoud van goedkeuring door de raad, dat het college telkenmale heeft gemaakt en de daarmee bestaande onzekerheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van het complex, waren mede oorzaak van de terughoudende opstelling van de ontwikkelaars.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het complex de bestemming "Maatschappelijk". Hieronder wordt verstaan: voorzieningen en diensten in de medische, sociale, educatieve, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die min of meer een openbaar karakter hebben.

Uit de tijdens de gunningsprocedure ingediende projectvisies is gebleken, dat marktpartijen de ontwikkelingsmogelijkheden van het complex op een breder terrein zoeken. Gezien de centrale ligging en de toekomstwaarde van het complex ligt het ook voor de hand om een breder scala aan functionele mogelijkheden te onderzoeken en door uw raad te laten vastleggen als een leidend kader.

In de bovengenoemde beantwoordingbrief van 31 oktober 2012 heeft het college ook aangegeven voorstander te zijn van het met open vizier benaderen van de markt en op basis van concrete plannen de functionele en monumentale kwaliteiten te bewaken.

Dit neemt niet weg, dat het wenselijk is dat op basis van bestaand beleid en van voortschrijdend inzicht de raad hierover nader beraadslaagt. Dit hoeft niet direct te leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De raad kan richtinggevende uitspraken doen over ruimtelijke en functionele invullingen van het complex. Ontwikkende partijen kunnen binnen deze kaders een visie opstellen, waarna de raad een integrale afweging van het plan kan maken.

In de bijlage treft u een uitgebreidere omschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten die in dit raadsvoorstel summier zijn opgenomen.

Wijze van aanpak/oplossingsrichting:

Mogelijke functies

In de Ruimtelijke Structuurvisie van 2003 en van 2013 wordt aandacht besteed aan de herontwikkeling van dit complex. Onderwijs, culturele en creatieve bedrijvigheid, wonen en de mogelijkheid van congresaccommodatie worden expliciet genoemd.

Ook in de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011, de Nota Kantoren- en Bedrijventerreinenbeleid 2010-2020, het Beleidsplan Horeca 's-Hertogenbosch en de Nota Wonen 2012 zijn duidelijke aanknopingspunten te vinden die van toepassing kunnen zijn op de functionele invulling van dit complex.

Detailhandel op deze locatie is niet gewenst. Het past niet in het bestaande detailhandelsbeleid. Een uitzondering kan worden gemaakt, indien er sprake is van specifieke en ondersteunende detailhandel, die past bij de sfeer van het complex.

Ook voor kantoren geldt, dat het beleid er op is gebaseerd geen grootschalige kantoorvestigingen in de binnenstad te faciliteren. Ook hier geldt dat een uitzondering gemaakt kan worden voor kantoren die kleiner zijn dan 1.000m² bvo.

De locatie is uitermate geschikt voor een hotelvestiging, liefst van internationale allure, en bijbehorende horecafaciliteiten. Overige horecafuncties horen thuis in de daarvoor aangewezen gebieden in de binnenstad. En ook hier geldt dat een uitzondering gemaakt kan worden voor horeca die gericht is op versterking van het toerisme in de (binnen)stad.

De maatschappelijke functies zijn al in het vigerende bestemmingsplan voorzien.

Dit betekent dat het complex geschikt kan zijn voor de volgende functies: onderwijs, culturele en creatieve, innovatieve, kleinschalige bedrijvigheid, wonen, congresaccommodatie, versterking van woon- en toeristische infrastructuur, hotel, bepaalde vormen van zorg.

Voorkeur voor meerdere functies in het complex

Het complex heeft weliswaar een belangrijke ensemblewaarde maar kent in zichzelf ook verschillende invullingen en uitstralingen. Het huidige complex is bijna 20.000m² groot. Ook al ligt het voor de hand

om een deel van de niet-monumentale aanbouwen op het binnenterrein te slopen, dan nog blijft een heel groot binnenstadscomplex over. Een monofunctionele invulling zal normaal gesproken onvoldoende recht doen aan het complex en aan de gewenste toevoegende waarde voor de binnenstad. Daarom wordt een multifunctionele invulling van het complex gestimuleerd.

Parkeren

Het parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht te worden opgelost. De parkeernorm voor de binnenstad is van toepassing. De mogelijkheid bestaat om het parkeren anderszins op te lossen. Als een initiatiefnemer van een bouwplan met voldoende argumenten kan aantonen dat hij in dit specifieke geval en na afweging van belangen en mogelijkheden niet aan de voorgeschreven norm kan voldoen, mag hij daar van afwijken. De alternatieve parkeeroplossing moet dan wel een duurzaam karakter hebben.

Monumentale waarde

Het complex is gelegen in het beschermd stadsgezicht en is grotendeels rijksmonument. Naast de individuele monumentale waarde van het complex op de verschillende onderdelen is er ook sprake van een architectonische en functionele ensemblewaarde. Deze is gebaseerd op de samenhangende functies die het complex in de loop der tijd heeft gehad. Het is in die zin uniek, dat aan de opzet van het complex de gehele rechtsgang (juridische keten) nog duidelijk is af te lezen. Het verdient aanbeveling als deze keten herkenbaar blijft.

Vanwege de status van het complex als Rijksmonument is voor het wijzigen van de beschermde onderdelen een omgevingsvergunning vereist. Het college zal alleen maar vergunning verlenen op basis van een zorgvuldige, integrale afweging van belangen, die aantoont dat aanpassing van het monument noodzakelijk is. En ook dan zal de nodige zorgvuldigheid en terughoudendheid worden betracht. Aanpassing van het monument dient een meerwaarde te geven aan het eindresultaat. Indien de ingreep gepaard gaat met nieuwbouw zal deze zich eveneens zorgvuldig moeten voegen in het complex en geen afbreuk mogen doen aan het silhouet van de binnenstad. Overigens kan nieuwbouw een interessante nieuwe laag toevoegen aan de architectuurgeschiedenis van dit complex.

Communicatie/vervolgprocedure:

Ontwikkeling van een complex van dergelijke omvang heeft consequenties voor zijn directe omgeving. Belanghebbenden worden dan ook betrokken bij de verdere ontwikkeling. Dit zal gebeuren zodra er sprake is van enig serieus en concreet initiatief.

6) Financiële paragraaf

Aan het vaststellen van de ruimtelijke kaders zijn geen financiële consequenties verbonden.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlage:
Ruimtelijk kader Spinhuiswalcomplex

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 december 2013
;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2013,
regnr.3423923;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. Akkoord te gaan met een herontwikkeling van het Spinhuiswalcomplex
2. Naast de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt eveneens open te staan voor andere functionele invullingen van het complex, zoals onderwijs, culturele en creatieve, innovatieve, kleinschalige bedrijvigheid en kantoor, wonen, congresaccommodatie, versterking van toeristische infrastructuur, hotel
3. Geen grootschalige kantoor en/of detailhandel toe te staan
4. Een voorkeur uit te spreken voor een multifunctionele invulling van het complex
5. Dat een plan aan de parkeernorm moet voldoen maar dat de parkeeroplossing ook buiten de fysieke grenzen van het complex kunnen worden gevonden
6. De mogelijkheid van nieuwbouw op het binnenterrein niet op voorhand uit te sluiten maar te beoordelen als onderdeel van de integrale afweging van het plan

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts