

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 12.0876
B&W verg. : 04 september 2012
Commissie : ROB
Cie_verg. : 25 september 2012
Raadsverg. : 09 oktober 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zuiderparkweg

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om op basis van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Zuiderparkweg" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Zuiderparkweg". Dit plan richt zich de vestiging van het kantoor van Zayaz en het vestigen van een hostel op de locatie Zuiderparkweg 282-284. Ook het sociaal-cultureel centrum en maatschappelijk horeca-bedrijf 'In de Roos' wordt in de ontwikkeling betrokken. Door de koppeling van de verschillende organisaties, ontstaan interessante mogelijkheden voor nieuwbouw. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze heeft met name betrekking op de vestiging van horeca, het parkeren op eigen terrein, openbare ruimte en een vervoerplan, geluidshinder ten gevolge van het dakterras en het parkeerterrein aan de achterzijde, en over de vraag of een hostel onder de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Wonen' valt. Naar aanleiding van deze zienswijze is het oppervlak ten behoeve van de horeca-inrichting van In de Roos in de regels en op de verbeelding verkleind en zijn de vergaderruimten apart als functie opgenomen in de regels. Daarnaast is, hoewel juridisch niet noodzakelijk, in de regels toegevoegd dat het scherm op het dakterras een minimale hoogte dient te hebben van 2,5 meter (met een maximum van 3 meter). Ten aanzien van het parkeren op het achterterrein, in de openbare ruimte en het opstellen van een vervoerplan is gemotiveerd dat dit verkeerskundig, milieutechnisch en planologisch aanvaardbaar is en het plan hierop geen aanpassing behoeft. Voor het hostel is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, zodat deze functie past binnen dit bestemmingsplan. Deze punten uit de zienswijze zijn dan ook ongegrond. Een gedetailleerde beoordeling van de ingekomen zienswijze hebben wij opgenomen in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Zuiderparkweg', die u als bijlage bij dit voorstel aantreft.

3) Voorstel

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

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zuiderparkweg' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Zuiderparkweg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002173-1401, en de regels "Zuiderparkweg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Zuiderparkweg', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals

die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002173-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding is van deze ondergrond gebruik gemaakt;

3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Kolkman

Tel. : (073) 615 98 65

E-mail : e.kolkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding/Besluitgeschiedenis

Vanaf 11 juni 2012 tot en met 23 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderparkweg" ter visie gelegen. Het plangebied betreft de locatie Zuiderparkweg 282-284. De ontwikkeling op deze locatie richt zich op het vestigen van het kantoor voor Zayaz en het vestigen van een hostel. Ook het sociaal-cultureel centrum en maatschappelijk horeca-bedrijf 'In de Roos' wordt in de ontwikkeling betrokken. Door de koppeling van de verschillende organisaties, ontstaan interessante mogelijkheden voor nieuwbouw. De combinatie van zorg, werken en horeca biedt in dat opzicht perspectief. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw.

De ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Zuid 1966', '1e herziening van het bestemmingsplan Zuid 1966' en 'Zuid'. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om de plannen mogelijk te maken.

Besluitengeschiedenis

In de in december 2007 door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zuid (registratienummer 07.1150) zijn uitgangspunten opgenomen voor onderhavige locatie. Deze uitgangspunten zijn door aanwijzing van het hostel op deze locatie voor het overgrote deel niet meer van toepassing. Een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten uit de nota liggen evenwel aan dit bestemmingsplan ten grondslag.

Op 27 januari 2009 nam u het raadsbesluit 'Meerjarige woonprogrammering bijzondere doelgroepen 2009-2014' (registratienummer 08.1054) en het raadsbesluit 'Hostels' (registratienummer 09.0001). Beide besluiten vormen de basis en de kaders voor de realisatie van hostels voor dak- of thuislozen met een chronische drugs- of alcoholverslaving en een psychiatrische ziekte. Op 30 juni 2009 wezen wij twee locaties voor hostels aan, één in stadsdeel Oost (Henri Bayensstraat 3) en één in stadsdeel Zuid (Geert Grootestraat 31). De reacties die deze locatiekeuze opriep, leidden ertoe dat uw raad op 15 december 2009 een motie aannam. Hierin werd ons gevraagd om bewoners uit beide stadsdelen de gelegenheid te geven alternatieve locaties in de discussie te brengen en deze met hen en andere belanghebbenden te bespreken en van commentaar te voorzien, om vervolgens een locatiekeuze te maken. Wij voerden deze motie uit via een Plan van Aanpak. Dit leidde op 22 oktober 2010 tot de aanwijzing van twee hostellocaties, aan de Van Broekhovenlaan en de Zuiderparkweg. Voor de realisatie van het hostel in stadsdeel Zuid stelde uw raad op 14 december 2010 (registratienummer 10.1101) het benodigde krediet beschikbaar.

Op 12 april 2011 is uw raad geïnformeerd over de evaluatie rond de locatiekeuze van de hostels (11.0182). Ten tijde van het opstellen van onderhavig raadsvoorstel ligt het raadsvoorstel 'Afweging hostel 3, 4, 5' ter vaststelling voor aan uw raad. Uw raad wordt hierin voorgesteld hostel 3, 4 en 5, om in het voorstel genoemde redenen, niet te realiseren. De realisatie van onderhavig hostel is, zoals ook volgt uit voornoemd voorstel, nog steeds wenselijk.

5) Inhoud

Plangrenzen

De locatie is gelegen in de buurt Bazeldonk in de wijk Zuid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zuiderparkweg en aan de oostzijde door de Henric Spiegelstraat. De achtererven van de woningen aan de Van der Nootstraat begrenzen de locatie aan de noordzijde en het pand aan de Zuiderparkweg 280 vormt de begrenzing aan de westzijde.

Ontwikkeling

De nieuwbouw bestaat uit twee onderdelen: het hoofdkantoor voor woningcorporatie Zayaz met daarin opgenomen het programma van 'In de Roos' en het hostel. Het totale complex bestaat uit circa 6.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan circa 3.220 m2 bvo kantoorruimte voor Zayaz, circa 915 m2 bvo ten behoeve van In de Roos en circa 1.785 m2 bvo ten behoeve van het hostel.

Het project is geleed van opzet waarbij de drie componenten uit vier lagen bestaan. Het tussenlid aan de zijde van de hostel is één laag hoog. Het tussenlid aan de oostzijde kent een hoogte die nagenoeg overeenkomt met vier bouwlagen. De hostel en het kantoor van Zayaz zijn slechts fysiek met elkaar verbonden, door middel van een entree en een dakterras met luifel, qua functie en programma fungeren ze als zelfstandige onderdelen.

Het parkeerterrein, gelegen aan de achterzijde, wordt na kantoor tijden afgesloten waardoor de privacy voor de omliggende bewoners behouden blijft. Ook blijft de jeu de boulesbaan op het achterterrein behouden.

Er bestaat met de welstandscommissie overeenstemming over het ingediende schetsontwerp.

Bijzondere doelgroep

In 's-Hertogenbosch leven mensen die in aanmerking komen voor een plek in een hostel. Deze mensen hebben een dubbele diagnose. Dit zijn daklozen of potentiële daklozen met een psychiatrisch ziektebeeld én een chronische verslaving. Zij verblijven nu vooral in de opvang, bij vrienden en familie, in marginale woonsituaties (kraakpanden), op straat, uitbehandeld in klinieken of in detentie. Deze doelgroep heeft langdurig behoefte aan 'beschermd wonen', dat wil zeggen dat daklozen of potentiële daklozen in een voorziening met 24-uurs zorg, intensieve begeleiding en toezicht worden gehuisvest. Een dergelijke vorm van huisvesting voor patiënten met een dubbele diagnose kan worden geboden in een hostel.

De hostels leveren een bijdrage aan de volgende drie maatschappelijke doelstellingen:

1. Het bieden van passende huisvesting met zorg, begeleiding en toezicht voor personen met een dubbele diagnose, zodat zij weer enigszins kunnen deelnemen aan de samenleving.
2. Het verbeteren van de kwaliteit van samenleven in de gemeente als geheel door het verminderen van zwerfgedrag, verwervingscriminaliteit en/of overlast van personen in de binnenstad en in wijken en buurten.
3. Het verbeteren van de doorstroming in bestaande opvangvoorzieningen en klinieken.

Het hostel op onderhavige locatie biedt huisvesting aan ca. 30 personen. Deze bewoners moeten zijn ingeschreven bij de gemeente. Een psychiatrische aandoening en verslaving zijn onderdeel van het leven van de bewoners. De bewoners krijgen sociaal-psychische hulp. Daarnaast krijgen ze ondersteuning bij algemene, dagelijkse dingen. Zij krijgen een zinvolle dagbesteding of werk aangeboden. Alle activiteiten zijn gericht op een betere lichamelijke en geestelijke gezondheid.

Bewoners hebben een eigen woon- en slaapkamer met sanitair. Verder zijn er aparte groeps- en werkruimten en een centrale keuken. De Reinier van Arkelgroep en Novadic-Kentron leveren 24-uur per dag zorg, toezicht en begeleiding voor de hostelbewoners. Er zijn dan ook voorzieningen ten behoeve van begeleidend personeel aanwezig.

Parkeren

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is parkeren op eigen terrein, zodat de parkeerdruk op de openbare ruimte niet wordt vergroot. Het aantal vereiste parkeerplaatsen voor bewoners, medewerkers en bezoekers van functies is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen' uit 2003.

Uitgaande van de nu bekend zijnde gegevens van het hostel betreft het 30 eenheden. Deze specifieke functie komt niet voor in de nota 'Parkeernormen' noch in die van het CROW. Maatwerk is dus geboden. De bewoners van het hostel hebben nagenoeg nooit de beschikking over een auto. Het personeel is de belangrijkste gebruiker van de parkeerplaatsen. De reguliere bezetting wordt als uitgangspunt genomen waarbij er een overlapmoment tussen de verschillende diensten bestaat. Gezien het aantal verschillende diensten, vroege, late en een tweetal nachtdiensten, wordt er vanuit gegaan dat er gemiddeld 8 à 10 medewerkers tegelijk aanwezig zouden kunnen zijn. Om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen, met daarbij de overlap van de medewerkers, wordt gerekend met een aantal van 12 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. In vergelijkbare voorzieningen in Nederland, bijvoorbeeld de domushuizen in Nijmegen, wordt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per eenheid gebruikt. Dit is op basis van ervaringscijfers. Een aantal van 12 is dan ook, mede gezien het maximum aantal werknemers van 17 en ook het feit dat indien er 8 à 10 medewerkers tegelijk aanwezig zijn, deze niet allemaal met de auto zullen komen, zeer goed toepasbaar. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze ten behoeve van het hostel te realiseren.

Het is niet noodzakelijk om de benodigde parkeerplaatsen van functies bij elkaar op te tellen als de parkeerbehoefte van verschillende functies niet samenvalt in de tijd. Uit de berekening aan de hand van de parkeernormen, volgt een aantal van 64,4 parkeerplaatsen voor het kantoor en 38,4 voor de functie van 'In de Roos'. De verschillende functies kennen overdag tezamen de grootste behoefte, te weten 92 parkeerplaatsen. Op het achterterrein is ruimte voor 74 parkeerplaatsen (hierbij wordt ervan uitgegaan dat de jeu-de-boulesbaan op het achterterrein gehandhaafd blijft). Het parkeren kan daarmee niet geheel op eigen terrein worden opgelost. Zayaz stelt een vervoerplan op om minimaal vier parkeerplaatsen te besparen. Dit is in de contracten vastgelegd en met waarborgen omkleed. De resterende veertien parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgelost. Deze veertien parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. Dit betreffen de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied, namelijk aan de parallelweg van de Zuiderparkweg. Hiermee zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan de parkeerbehoefte van de verschillende functies te kunnen voldoen. De druk op het openbaar gebied zal niet toenemen.

In het kader van het bouwplan zal het bovenstaande nader worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaraan getoetst dient te worden bij de omgevingsvergunningverlening.

Inpassing

Bij de nieuwe ontwikkeling is aandacht voor een goede groene inpassing van het gebouw in zijn omgeving. In verband met de gewenste groene inpassing, is een eerste ontwerp voor de inpassing gemaakt. Zo zal bijvoorbeeld door het in lijn plaatsen van een aantal bomen op het achterterrein gezorgd worden dat de privacy van de woningen aan de Van der Nootstraat gewaarborgd is. Tevens wordt hiermee het schaalverschil tussen de geplande gebouwen en de woningen aan de achterzijde op een groene wijze acceptabel gemaakt.

Milieuaspecten

Ten aanzien van de geluidsbelasting op het hostel ten gevolge van de Zuiderparkweg is een akoestisch rapport opgesteld. Uit het rapport blijkt dat de optredende geluidsbelasting voor 15 van de 30 zorgeenheden hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor 8 van deze eenheden wordt door het schuiven van de indeling een geluidluwe gevel gerealiseerd. De overige 7 eenheden hebben geen geluidluwe gevel. Hiervoor worden aanvullende geluidwerende maatregelen getroffen. Voor deze 15 eenheden is dan ook een procedure hogere grenswaarden gevolgd. Er zijn verder geen milieuaspecten die een belemmering voor de ontwikkeling vormen.

Tegen deze ontwikkeling bestaan dan ook gezien het bovenstaande ruimtelijk en functioneel geen bezwaren.

Burgerparagraaf

Ten aanzien van het hostel heeft er een uitgebreid locatiekeuzetraject binnen de gestelde kaders van uw raad plaatsgevonden. Bewonersperspectieven zijn onderdeel geweest van de locatiekeuze. In het kader van het omgevingsbeheer is een beheergroep opgericht. Deze beheergroep bestaat uit omwonenden van een hostel, instellingen die met het hostel te maken hebben (Novadic-Kentron, GGZ, Reinier van Arkelgroep, de gemeente en de politie) en gebruikers van de omliggende voorzieningen. Het doel van de beheergroep is het voorkomen en bestrijden van overlast, het behouden van veiligheid en leefbaarheid en het goed functioneren van een hostel in de wijk.

Bovendien is Zayaz, in overleg met de gemeente, vanaf november 2010 met omwonenden in overleg getreden over het ontwerp van de totale nieuwbouw aan de Zuiderparkweg. Er zijn nieuwsbrieven verspreid, waardoor omwonenden steeds op de hoogte zijn gesteld van de te nemen stappen. Het bouwplan is bovendien ontwikkeld rekening houdend met de opmerkingen van omwonenden. Dit betreft onder andere de terugliggende vierde laag, de afscherming van het dakterras, de inrichting van het parkeerterrein en dergelijke.

Zienswijze tegen het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat, alsmede gedetailleerd beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijze bestemmingsplan Zuiderparkweg'. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijze en de beoordeling daarvan.

Horeca

Hier wordt medewerking verleend aan uitbreiding van het horecabedrijf. Het consolidatiebeleid komt volgens reclamant hiermee niet tot uitdrukking in de planregels.

Maatschappelijk lunchcafé 'In de Roos' is thans in het plangebied als horeca-inrichting aanwezig. Er is dan ook geen nieuwvestiging of uitbreiding van het horeca-aanbod op deze locatie en in de wijk Zuid. Echter, naar aanleiding van de zienswijze is het functioneel deel voor het verstrekken van maaltijden door 'In de Roos' in de regels en op de verbeelding gescheiden van de vergaderruimten. Hiermee wordt het horecadeel ingeperkt en tegemoetgekomen aan de zienswijze.

Parkeren

Reclamant heeft diverse vraagpunten over het parkeren. Zo vraagt reclamant zich onder andere af waarom de norm bij de hostels aan de Van Broekhovenlaan en Zuiderpark niet overeenkomen. Daarnaast stelt reclamant dat het beleid ten aanzien van parkeren op eigen terrein met het oplossen van de behoefte in de openbare ruimte wordt losgelaten én dat niet inzichtelijk is

gemaakt hoe het vervoerplan zal werken. Reclamant vreest een toename van de parkeerdruk in de buurt.

Zoals hiervoor onder het kopje 'parkeren' uiteengezet is de parkeernorm voor het hostel maatwerk. Voor onderhavige locatie wordt een andere norm gehanteerd dan voor het hostel aan de Van Broeckhovenlaan (0,4 respectievelijk 0,5 per eenheid). Reden hiervoor is voornamelijk dat hier meerdere functies binnen het plangebied functioneren en er daardoor mogelijkheid is tot uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. Dit in tegenstelling tot de locatie aan de Van Broeckhovenlaan. In de 'Nota Zienswijze' is dit verder uiteengezet.

Uit ervaringscijfers van vergelijkbare functies in het land blijkt een norm van 0,3 per eenheid goed toepasbaar. Met het hanteren van een norm van 0,4 per eenheid op onderhavige locatie kan dan ook in ruim voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien. Bovendien kan in de avondperiode, wanneer de functies van 'In de Roos' en het kantoor niet in gebruik zijn, gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er is dan ook geen noodzaak deze norm aan te passen.

Ten aanzien van het parkeren in de openbare ruimte ten gevolge van het plan wordt opgemerkt dat de nota 'Parkeernormen' als uitgangspunt het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis kent en kent hierop een vrijstellingsregeling. Telkens moet bekeken worden in hoeverre nog capaciteit in de openbare ruimte aanwezig is, of gecreëerd kan worden, om te kunnen beoordelen of de regeling toegepast kan worden. In de huidige situatie zijn reeds 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de parallelweg aanwezig. Omdat de huidige bebouwing wordt gesloopt, kunnen de bestaande parkeerplaatsen, die liggen vóór de bebouwing aan de parallelweg van de Zuiderparkweg en thans ook voor de huidige functies in gebruik zijn, worden toegekend aan deze ontwikkeling. Dit is geen ongebruikelijke werkwijze en vanuit verkeerskundig oogpunt acceptabel.

Daarnaast worden vier parkeerplaatsen bespaard door toepassing van een vervoerplan. De gemeente 's-Hertogenbosch hecht aan het terugdringen van de automobiliteit in de stad en stimuleert dit op diverse wijzen. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Koersnota. Het opstellen, stimuleren en toepassen van vervoerplannen is niet ongebruikelijk in de gemeente.

Net als de gemeente hecht Zayaz grote waarde aan het terugdringen van de automobiliteit. Het opstellen van het vervoerplan is gericht om het autogebruik door gebruikers te beperken en het gebruik van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets te bevorderen. Met Zayaz is contractueel vastgelegd, dat Zayaz de verplichting op zich neemt om het gebruik van parkeervoorzieningen door personeel tot een minimum te beperken. In dat kader heeft Zayaz zich verplicht om een vervoersplan op te stellen en om deze verplichting ook op te leggen aan eventuele huurders of opvolgende verkrijgers. In verband met de duurzame verankering van deze verplichting zijn in de overeenkomst een kettingsbeding en een kwalitatieve verplichting opgenomen. Hiermee wordt juridisch geborgd dat bij het overgaan van rechten het parkeren verzekerd is en blijft. De gemeente mag aannemen en erop vertrouwen dat het vervoerplan en de gemaakte afspraken goed functioneren.

Gezien het voorstaande, de nabijheid van het transferium Zuid, een goede ov-aansluiting en het marginale gebruik ten opzichte van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, kan gesteld worden dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen. De druk op het openbaar gebied zal niet toenemen en de vrees van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.

Geluidsaspecten

Ten aanzien van geluid heeft reclamant opgemerkt dat het op te richten scherm op het dakterras in het kader van geluidhinder een minimale hoogte dient te kennen. Hoewel dit vanuit milieukundig- en ruimtelijke ordening oogpunt niet noodzakelijk is, kan hiermee worden ingestemd. In de regels is opgenomen dat het scherm minimaal 2,5 meter dient te zijn.

Ten aanzien van parkeren op het achterterrein stelt reclamant voorts dat er geen onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Van der Nootstraat in verband met de verkeersbewegingen, starten van de voertuigen en dichtslaan van de portieren. Hierdoor kan, volgens reclamant, niet zonder meer worden gesteld dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Verrichten van akoestisch onderzoek voor dit parkeerterrein is wettelijk niet noodzakelijk. Bedoeld parkeerterrein grenst aan het perceel van reclamant. Intensief ruimtegebruik, hetgeen in stedelijk concentratiegebied beleidsmatig wordt ondersteund, kan een zekere milieubelasting opleveren. Een parkeerterrein, zoals in het plan opgenomen, is inherent aan de te realiseren functies. Er zal, mede door teruglegging van de bebouwing, een herinrichting van het parkeerterrein kunnen plaatsvinden. In de huidige situatie worden deze gronden eveneens, hoewel minder intensief, gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van kantoren. Het af- en aanrijden van het terrein vindt op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie via de Henric Spieghelstraat en de parallelweg van de Zuiderparkweg. De functies zijn hoofdzakelijk in gebruik in de dagperiode. De bestemming met bijbehorende functies in het bestemmingsplan brengen in vergelijking met de vigerende vergelijkbare bestemming met functies en het gebruik hiervan als kantoor, lunchcafé en hostel geen grote toename van verkeerstromen met zich mee. Bovendien zal het parkeerterrein na sluitingstijd van het kantoor worden afgesloten. Vanuit planologisch c.q. milieutechnisch oogpunt brengt de situering van het parkeerterrein dan ook geen bezwaren met zich mee. Overigens wordt opgemerkt dat bij de gemeente ten aanzien van geluidshinder ten gevolge van het parkeren op het reeds bestaande parkeerterrein nooit klachten vanuit de woonomgeving zijn ontvangen.

Hostel in relatie tot de bestemming

Reclamant stelt dat het niet zeker is of een hostel wel een binnen de functie maatschappelijk valt. Hij verwijst hierbij naar de discussie aan de Van Broekhovenlaan.

Voor het hostel is een specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het hostel onder gezondheidszorg is geregeld. Het hostel is een maatschappelijke zorginstelling, waarbij de wooncomponent slechts een afgeleide is van de zorg- en sociale functie. Het verblijf in het hostel is enkel en alleen mogelijk vanwege de geboden zorg. Het hostel zou ook nooit gerealiseerd worden zonder deze doelgroep. Het staat dan ook aan deze doelgroep ter beschikking en er zijn voorzieningen voor de 24-uurs zorg, toezicht en begeleiding. In de toelichting als ook in de nota zienswijze wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het hostel onder gezondheidszorg (een maatschappelijke functie) valt.

6) Financiële paragraaf

Er is sprake van één ontwikkelende partij (Zayaz) en drie grondeigenaren (te weten Zayaz, "In de Roos" en de gemeente). De betrokken gemeentelijke gronden worden door de gemeente verkocht aan de ontwikkelende partij (Zayaz) en tussen Zayaz en "In de Roos" is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Zayaz treedt op als ontwikkelaar voor het totale plangebied. De Stichting "In de Roos" heeft er uitdrukkelijk mee ingestemd, dat de anterieure overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst) wordt gesloten tussen Zayaz en de gemeente. Rekening houdend met het voorgaande hebben de gemeente en Zayaz een (anterieure) Ontwikkelingsovereenkomst terzake van kostenverhaal, locatie-eisen en grondoverdracht gesloten. Zodoende kan gesteld worden, dat locatie-eisen en kostenverhaal "anderszins zijn verzekerd" en behoeft er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bij het opstellen van de overeenkomst is voorts rekening gehouden met het door de gemeenteraad op 14 december 2010 genomen besluit om een deel van het tekort op de grondexploitatie voor rekening van de gemeente te laten komen. Dit betekent, dat plankosten en eventuele planschades niet integraal worden verhaald op Zayaz en dat de gemeente na de start van de bouw van het hostel een financiële bijdrage betaalt in het tekort op de grondexploitatie. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is en dat kostenverhaal verzekerd is.

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

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

Bijlagen:

- Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuiderparkweg

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
- Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex 3.8 lid 1 Wro
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, regnr. 12.0876;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderparkweg" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, regnr. 12.0876, met bijbehorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan "Zuiderparkweg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002173-1401, en de regels "Zuiderparkweg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuiderparkweg', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002173-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is;

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



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 9 oktober 2012
CONFORM BESLOTEN

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuiderparkweg"

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuiderparkweg")



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuid"

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Zuid" heeft met ingang van 11 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 8 juni 2012, de Bossche Omroep d.d. 10 juni 2012, op www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 9 juni 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 11 juni 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 te 's-Hertogenbosch
2. DAS, namens de familie Pruijn – Leijten, Van der Nootstraat 29 te 's-Hertogenbosch

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 22 juli 2012. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 23 juli 2012. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 en 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze
• : commentaar

1. Provincie Noord-Brabant

De Provincie deelt mee dat door het ontwerpplan "Zuiderparkweg" geen provinciale ruimtelijke belangen worden geschaad.

Conclusie: De reactie van de Provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. DAS, namens familie Pruijn-Leijten

Horeca

- a. Blijkens het beleidsplan Horeca zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de wijken buiten de binnenstad beperkt. Hier wordt medewerking verleend aan uitbreiding van het horecabedrijf. De motivatie is dat er sprake is van consolidatiebeleid en geen nieuwe vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horecabedrijven geboden zal worden. Dit komt niet tot uitdrukking in de planregels. Wat belet andere ondernemers om op onderhavige locatie hun horecabedrijf te exploiteren? Uit de regels vloeit voort dat nieuwe vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horecabedrijven eveneens mogelijk zijn. Bij een maximale planinvulling moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd zijn. Mocht in de toekomst het horecabedrijf in andere handen komen en hieraan een nieuwe invulling gegeven worden, wordt niet voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.
- *Het in het beleidsplan Horeca opgenomen consolidatiebeleid in de wijken buiten de binnenstad houdt in dat het horeca-aanbod in beginsel niet wordt uitgebreid en de bestaande horeca in staat wordt geacht in de potentiële vraag te voorzien.*
Stichting In de Roos, maatschappelijk lunchcafé met bijbehorende vergaderzalen en wijkcentrum, is reeds jaren op onderhavige locatie gevestigd. De benodigde vergunningen (Bouwvergunning, Drank- en Horecawetvergunning, gebruiksvergunning) zijn verleend. Er is geen sprake van nieuwvestiging van het horeca-aanbod op deze locatie dan wel in de wijk Zuid. De bestaande rechten zijn overgenomen en planologisch vertaald.
Echter, gebleken is dat het aantal m2 ten behoeve van de horeca-activiteiten van In de Roos te hoog is. De vergaderzalen van In de Roos zijn in eerste instantie ook onder de horeca-aanduiding vervat. Echter, hiermee bestaat de mogelijk binnen de gestelde planregels een te grote horecagelegenheid vestigen, hetgeen niet gewenst is. Het aantal m2 ten behoeve van horeca-activiteiten van In de Roos zal daarom beperkt worden tot de begane grond en enkel in het oostelijk 'blok'. De vergaderruimten zijn nu als aparte functie opgenomen. Van een andere ruimtelijke invulling en derhalve grotere impact op het woon- en leefklimaat is met deze aanpassing dan ook geen sprake. Deze is vergelijkbaar met de huidige, reeds bestaande, situatie.

Indien een andere nieuwe ondernemer een nieuw horecabedrijf op deze locatie wil vestigen dan is dit mogelijk binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen gewijzigde regels. Van het toevoegen van horeca-aanbod in de wijk en derhalve strijd met het beleidsplan Horeca is geen sprake.

Ook zijn van de bestaande vestiging van Stichting 'In de Roos' bij de gemeente geen klachten van overlast of anderszins vanuit de omgeving bekend. De gemeente heeft geen aanleiding aan te nemen dat dit in de toekomst anders is.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Horecaverordening op 13 februari 2012 in werking is getreden. Op grond hiervan is het verplicht naast een drank- en horecawetvergunning tevens te beschikken over een exploitatievergunning. Op grond van deze verordening is het mogelijk om in het belang van onder andere het woon- en leefklimaat voorschriften en beperkingen aan een exploitatievergunning te verbinden. Indien de horeca-inrichting een

negatieve invloed op het woon- en leefklimaat heeft, kan de burgemeester de exploitatievergunning eventueel intrekken. Indien eventueel een nieuwe exploitant binnen de regels van het bestemmingsplan een nieuw bedrijf opstart en deze een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat heeft, dan kan in het uiterste geval de dan verleende vergunning worden ingetrokken.

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze heeft een aanpassing in de regels en op de verbeelding plaatsgevonden.

Ruimtelijke uitgangspunten

- b. *Voor de nieuwbouw heeft het kantoor op de hoek Zuiderparkweg – Geert Grootestraat qua massa en korrelgrootte als referentie gediend. Dit kantoor heeft drie bouwlagen. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in vier bouwlagen en kent een maximale bouwhoogte van 16 resp. 17 meter. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet acceptabel.*
- *Het kantoor op de hoek Zuiderparkweg – Geert Grootestraat heeft als referentie voor de nieuwbouw gediend. Dit houdt in dat er naar een zekere aansluiting wordt gezocht. De nieuwbouw zal zijn opgebouwd uit een drietal componenten die verbonden zijn met tussenleden. Deze componenten zijn gebaseerd op de ruimtelijke verhoudingen, massa en footprint van het kantoorgebouw op de hoek Zuiderparkweg-Geert Grootestraat. Ook is dezelfde rooilijn aangehouden en is er in de kleurstellingen en materialisering verwantschap met dit kantoorgebouw. Dat de nieuwbouw opgebouwd zal zijn uit vier lagen en het kantoorgebouw bestaat uit drie bouwlagen doet in dat opzicht niets af aan de ruimtelijke samenhang die er ontstaat.*

Wat betreft de aangehouden bouwhoogtes kan worden gesteld dat het huidige, reeds gebouwde kantoorgebouw binnen het plangebied een hoogte kent van ongeveer 14 meter met accenten en technische ruimtes tot 17 meter. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Zuid '66' laat een maximale bouwhoogte toe van 15 meter met een vrijstellingsbevoegdheid tot 18 meter.

Het kantoor op de hoek Zuiderparkweg – Geert Grootestraat kent in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter. De bouwhoogte van de nieuwbouw die aan de Zuiderparkweg wordt voorgesteld is dus nauwelijks groter dan de maximale rechtstreekse bouwhoogte die sowieso al tot de mogelijkheden behoorde. Ten opzichte van het kantoor op de hoek Zuiderparkweg - Geert Grootestraat verschilt het dan ook minimaal met de bouw mogelijkheden die er voor deze kavel gelden.

Als er wordt gekeken naar de stedenbouwkundige context van het plan, dan is de voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw acceptabel. Het plangebied ligt aan een gebiedsontsluitingsweg en vormt de bebouwingsrand van de buurt Bazeldonk die aansluit op een ruim bemeten parkzone. Gelet op de functies die in de nieuwbouw zijn opgenomen en de verhouding bebouwd-onbebouwd binnen het plangebied is aangehouden, is er sprake van een acceptabele bescheiden en ruimtelijk accentuerende schaalsprong. De nieuwbouw houdt hierbij een ruime afstand aan tot de woonbebouwing aan de Van der Nootstraat.

- c. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een wisselwerking tussen nieuwbouw en omgeving gewenst is. Om dit te bereiken is een transparant tussenlid tussen de twee oostelijke volumes beoogd. Hierdoor ontstaat vanuit vier etages direct zicht op de achtertuin en woningen aan de Van der Nootstraat. Hierbij komt een grove inbreuk op de privacy van reclamanten kijken, hetgeen ongewenst is. Reclamanten verzoeken dit transparante tussenlid te laten vervallen.
- *Het bestemmingsplan schrijft niet voor hoe of dat een tussenlid wordt uitgevoerd. Het laat ter plaatse van het tussenlid bebouwing toe met een hoogte van maximaal 16 meter binnen het bouwvlak. Eén van de stedenbouwkundige uitgangspunten was het realiseren van nieuwbouw, waarvoor de maat van het naastgelegen kantoorgebouw (hoek Zuiderparkweg-Geert Grootestraat) als referentie dient. Het heeft geresulteerd in een gebouw dat is opgedeeld in een drietal componenten. Gezien de functies die in de drie 'blokken' zijn ondergebracht, zijn de twee oostelijke volumes gekoppeld met een tussenlid. In beide blokken wordt het nieuwe kantoor van Zayaz ondergebracht. Om geen afbreuk te doen aan de basisopzet van het totale ensemble is ervoor gekozen het tussenlid zo transparant mogelijk uit te voeren. Het betreft hier echter de verkeersruimte tussen de twee bouwdelen. Het gaat hier niet om verblijfsruimten. Bovendien gaat het om een gebouw dat hoofdzakelijk doordeweeks tijdens kantooruren in gebruik is. Dit zijn aspecten die een mogelijke privacy-inbreuk nuanceren.*

Daarnaast kent het thans bestaande kantoorgebouw een afstand van ca. 9 meter tot de perceelsgrens van de woning van de reclamant. Planologisch kon het gebouw hier een hoogte tot 15 meter bereiken. De nieuwbouw houdt een veel grotere afstand aan tot dezelfde perceelsgrens. Het gaat hier om ca. 30 meter, hetgeen zeer gangbaar is in stedelijk gebied. Het vergroten van deze afstand tussen de kantoorbebouwing en de woningen aan de Van der Nootstraat, en het planologisch-juridisch vastleggen hiervan, wordt gezien als een verbetering van de privacy van de betreffende woning.

Tot slot vormt het waarborgen van de privacy van de achterliggende woningen een belangrijk onderdeel van het inrichtingsplan. Groene hagen dragen zorg voor een goede inpassing van het parkeerterrein. Bovendien worden op het achterterrein een negental bomen van de 1^e orde gepland, met een maat van 35 tot 40 cm doorsnede. De kronen van deze bomen ontnemen voor een belangrijk deel het zicht op de woningen aan de Van der Nootstraat. Daarbij wordt tevens de (reeds bestaande en planologisch toegestane) schaalsprong tussen het kantoorgebouw en de rijwoningen aan de Van der Nootstraat door de bomenrij op een 'groene' wijze genuanceerd.

Conclusie: *De zienswijze is op onderhavige punten ongegrond.*

Parkeren

- d. Ten aanzien van het parkeren ten behoeve van het hostel wordt uitgegaan van een behoefte van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. Het totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het hostel komt hiermee op 12 uit. Dit aantal is volgens reclamanten te laag.

Aan de Van Broeckhovenlaan wordt voor de vergelijkbare functie uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hierbij is aansluiting gezocht bij de normen die zijn bestemd voor ouderenhuisvesting, en dan de norm die gelden voor een woon- of verpleegeenheid in zorginstellingen. Met inachtneming van een norm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid dient uit te worden gegaan van 15 parkeerplaatsen. Het is ongewenst voor twee dezelfde specifieke functies twee verschillende parkeernormen te hanteren. Reclamanten verzoeken de parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid consequent voort te zetten en ook in onderhavig geval toe te passen.

- *In paragraaf 4.4 is uiteengezet dat er voor de functie van het hostel geen normen zijn opgenomen in de gemeentelijke nota Parkeernormen en dat hier maatwerk geboden wordt. Ditzelfde is het geval voor het hostel aan de Van Broeckhovenlaan. Voor beide plannen is c.q. wordt maatwerk geleverd en een eigen norm van toepassing verklaard. Het is juist dat de norm voor het bouwplan aan de Van Broeckhovenlaan met 0,5 per eenheid anders is dan de 0,4 per eenheid in onderhavig bestemmingsplan. Bij het bepalen van de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de norm die geldt voor woningen in een zorginstelling. Deze norm gaat uit van een parkeerbehoefte, in de avondperiode, van 0,5 parkeerplaatsen per eenheid. In de avondperiode is voor deze functie geen aftrek mogelijk op basis van aanwezigheidspercentages (factor 1,0). Bij het hostel aan de Van Broeckhovenlaan is sprake van één functie. Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van uitwisselbaarheid en daardoor is de avondperiode maatgevend. Dit is anders in onderhavige situatie. Hier is de middagperiode maatgevend (zie hierna ook onder e.). In de middagperiode is, gezien de nota Parkeernormen, voor de functie woningen in een zorginstelling, voor deze functie wel aftrek mogelijk op basis van aanwezigheidspercentages (factor 0,8). Omdat in het onderhavige plan de parkeerbehoefte in de middagperiode maatgevend is, is gerekend met een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen minus de factor 0,8 (op basis van het aanwezigheidspercentage) per eenheid. In de maatgevende middagperiode geldt voor deze functie de parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. Dit is dan ook de vast te stellen en te hanteren norm voor deze functie op deze locatie.*

Gezien het vorenstaande en daarnaast het maximaal aantal medewerkers dat per dienst aanwezig is, de ervaringscijfers van 0,3 per eenheid voor vergelijkbare voorzieningen in den lande en de mogelijkheid gebruik te maken van parkeren in de openbare ruimte, bestaat er dan ook geen twijfel en is er geen aanleiding te verwachten dat niet in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Voor deze locatie wordt in ruim voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

- e. Ten aanzien van uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe tot het maximum van 92 parkeerplaatsen als hoogste parkeerbehoefte wordt gekomen. De besluitvorming dient nader te worden gemotiveerd.
- *In paragraaf 4.2 en bijlage 1 van de Nota Parkeernormen wordt de uitwisselbaarheid en de aanwezigheidspercentages van parkeerplaatsen aangegeven. Uitgaande van de beoogde functies zijn in onderstaande tabel de aanwezigheidspercentages opgenomen.*

Aanwezigheidspercentages functies

Ochtend

Middag

Avond

Koop

Zaterdag

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

"Zuiderparkweg"

Pagina 6 van 12

Kantoor	1,0	1,0	0,05	0,1	0,05
Sociaal-cultureel centrum	0,1	0,4	1,00	1,0	0,60

Functie	Eenheid	Aantal	Ochtend	Middag	Avond	Koop	Zaterdag
Kantoor	100 m2 bvo	32,20	64,4	64,4	3,2	6,4	3,2
Sociaal-cultureel centrum	100 m2 bvo	9,15	3,80	15,4	38,4	38,4	23,1
Totaal		68	80	42	45	26	

- f. In het gemeentelijk beleid, vastgelegd in de Nota Parkeernormen, als ook in het ontwerpbestemmingsplan, is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat 117,9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Er is zelfs erkend dat slechts 74 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Het plan kan geen doorgang vinden nu niet op eigen terrein in de parkeervoorzieningen kan worden voorzien.

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (117,9 dan wel 92) kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit wordt opgelost middels een vervoerplan van de toekomstige gebruiker van het pand, hetgeen vier parkeerplaatsen zou moeten besparen, en door de overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te lossen. Niet is inzichtelijk noch aannemelijk hoe het vervoerplan zal werken, hoe dit planologisch gewaarborgd is, dat daadwerkelijk een besparing van 4 parkeerplaatsen zal plaatsvinden of dat een mogelijke andere gebruiker dit vervoerplan voortzet.

Daarnaast wordt met het oplossen van de overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein zonder motivatie losgelaten. De buurt wordt met het verlaten van het beginsel van parkeren op eigen terrein opgezaagd met een enorm probleem. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

- *Op eigen terrein kan het parkeren voor 74 worden opgelost. Doordat de jeu-de-boulesbaan behouden blijft (uit stukken van BrabantWonen bij een informatieavond blijkt dat dit de voorkeur heeft van de jeu-de-boulesvereniging en omwonenden) op dit terrein, gaat dit ten koste van een aantal aan te leggen parkeerplaatsen.*

Ten aanzien van het parkeren in de openbare ruimte ten gevolge van het plan wordt opgemerkt dat de nota 'Parkeernormen' als uitgangspunt het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis kent en kent hierop een vrijstellingsregeling. Telkens moet bekeken worden in hoeverre nog capaciteit in de openbare ruimte aanwezig is, of gecreëerd kan worden, om te kunnen beoordelen of de regeling toegepast kan worden. In de huidige situatie zijn reeds 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de parallelweg aanwezig. Omdat de huidige bebouwing wordt gesloopt, kunnen de bestaande parkeerplaatsen, die liggen vóór de bebouwing aan de parallelweg van de Zuiderparkweg en thans ook voor de huidige functies in gebruik zijn,

worden toegekend aan deze ontwikkeling. Dit is geen ongebruikelijke werkwijze en vanuit verkeerskundig oogpunt acceptabel.

Daarnaast worden vier parkeerplaatsen bespaard door toepassing van een vervoerplan. De gemeente 's-Hertogenbosch hecht aan het terugdringen van de automobiliteit in de stad en stimuleert dit op diverse wijzen. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Koersnota. Het opstellen, stimuleren en toepassen van vervoerplannen is niet ongebruikelijk in de gemeente.

Net als de gemeente hecht Zayaz grote waarde aan het terugdringen van de automobiliteit. Het opstellen van het vervoerplan is gericht om het autogebruik door gebruikers te beperken en het gebruik van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets te bevorderen. Met Zayaz is contractueel vastgelegd, dat Zayaz de verplichting op zich neemt om het gebruik van parkeervoorzieningen door personeel tot een minimum te beperken. In dat kader heeft Zayaz zich verplicht om een vervoersplan op te stellen en om deze verplichting ook op te leggen aan eventuele huurders of opvolgende verkrijgers. In verband met de duurzame verankering van deze verplichting zijn in de overeenkomst een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting opgenomen. Hiermee wordt juridisch geborgd dat bij het overgaan van rechten het parkeren verzekerd is en blijft. De gemeente mag aannemen en erop vertrouwen dat het vervoerplan en de gemaakte afspraken goed functioneren.

Gezien het voorstaande, de nabijheid van het transferium Zuid, een goede ov-aansluiting en het marginale gebruik ten opzichte van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, kan gesteld worden dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen. De druk op het openbaar gebied zal niet toenemen en de vrees van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.

In het kader van het bouwplan zal het bovenstaande nader worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaraan getoetst dient te worden bij de omgevingsvergunningverlening.

Conclusie: De punten ten aanzien van parkeren zijn ongegrond.

Dakterras i.h.k.v. aspect geluid

- g. De plaatsing van een gesloten scherm van drie meter is noodzakelijk om de geluidseffecten vanaf het dakterras ter plaatse van de woningen aan de Van der Nootstraat te laten voldoen aan de maximale geluidsniveaus. Echter, een scherm wat lager is dan de gestelde drie meter voldoet eveneens aan de regels van artikel 4.2.3 sub c tweede gedachtebolletje. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om, wanneer het dakterras in gebruik wordt genomen, de verplichting op te nemen een gesloten scherm op de richten van drie meter. Er dient geen ruimte gelaten te worden voor een lager (of hoger) scherm.
- De hostelbewoners krijgen geen eigen buitenruimte in de vorm van een balkon. In plaats daarvan is door Zayaz en Cello/In de Roos gekozen voor een gezamenlijk dakterras tussen het hostel en het kantoor van Zayaz in. In bijeenkomsten van Zayaz en omwonenden gaven omwonenden aan te vrezen voor hun privacy en geluidsoverlast door het dakterras. Zayaz en Cello/In de Roos hebben daarom besloten om een ondoorzichtig scherm aan de

rand van dakterras te plaatsen. Zayaz heeft tevens een aanvullend geluidsonderzoek gedaan om een beeld te krijgen van het effect van het stemgeluid van de dakterrasbezoekers op de aangrenzende woningen. Dit is geen wettelijke of gemeentelijke verplichting geweest, echter vanuit de wensen van omwonenden is dit onderzoek en de mogelijkheid dit scherm tot de door Zayaz en omwonenden gewenste 3 meter op te richten mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan. Hoewel dit vanuit milieukundig- en ruimtelijke ordening oogpunt niet noodzakelijk is, kan hiermee worden ingestemd. In de regels is opgenomen dat het scherm minimaal 2,5 meter dient te zijn.

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels in het bestemmingsplan aangepast.

Geluidsoverlast

- h. Op het achterterrein worden op het eigen terrein 74 parkeerplaatsen gesitueerd, gelegen tussen de bestaande woningen en het nieuw op te richten gebouw. Er is geen onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Van der Nootstraat in verband met de verkeersbewegingen, starten van de voertuigen en dichtslaan van de portieren. Hierdoor kan niet zonder meer worden gesteld dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*
- Er is geen akoestisch onderzoek verricht. Dit is wettelijk voor deze functies ook niet noodzakelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de volgende afweging van belang.*

Beleid

Het provinciaal en gemeentelijk beleid in het stedelijk (concentratie)gebied is gericht om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging hiervan, in uiteenlopende dichtheden. De provincie en gemeente 's-Hertogenbosch willen dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties. De provincie en gemeente ondersteunt het zorgvuldig ruimtegebruik door herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied te stimuleren. Intensief ruimtegebruik onder andere door middel van verdichting kan echter een zekere milieubelasting opleveren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een afweging plaats te vinden of deze milieubelasting voor bestaande functies acceptabel is.

Geluidshinder op woning reclamant

Bedoeld parkeerterrein grenst aan het perceel van reclamant. Een parkeerterrein zoals in het plan opgenomen is inherent aan de te realiseren functies. In de huidige situatie worden deze gronden eveneens gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van kantoren. Het af- en aanrijden van het terrein vindt op dezelfde wijze als in de huidige situatie via de Henric Spiegelstraat en de parallelweg van de Zuiderparkweg plaats. De functies zijn, met uitzondering van het hostel, vanwege de kantooruren en de openingstijden van In de Roos overwegend in gebruik in de dagperiode. De aan- en afvoer van verkeer zal dan ook hoofdzakelijk in de dagperiode plaatsvinden. De bestemming met bijbehorende functies in het ontwerpbestemmingsplan brengen in vergelijking met de vigerende vergelijkbare

bestemming met functies en het gebruik hiervan als kantoor, lunchcafé en hostel geen grote toename van verkeerstromen met zich mee.

Een aantal van de thans aanwezige parkeerplaatsen grenzen, net als in de toekomstige situatie, direct aan de perceelgrenzen van de woningen aan de Van der Nootstraat. De afstand van het parkeerterrein tot de bestaande woningen verandert niet in de nieuwe situatie.

In de bestaande situatie en de huidige VAB-bestemming (waarbinnen tevens de beoogde functies zijn toegestaan en gevestigd) zal eveneens sprake zijn van een zekere mate van geluidsoverlast door het starten van motoren, verkeersbewegingen en het dichtslaan van portieren. Het is niet aannemelijk dat, nu de beoogde functies en de afstand van het parkeerterrein vrijwel gelijk zijn aan de huidige situatie, een toename van geluidshinder met zich meebrengt.

De door reclamanten te verwachten geluidsoverlast ten aanzien van de piekniveau's van startende motoren en dichtslaaende portieren zijn vanuit planologisch oogpunt bovendien aanvaardbaar omdat deze incidenteel en kortdurend zijn, ook elders in de woonwijk voorkomen, hoofdzakelijk in de dagperiode plaatsvinden én in de huidige situatie ook reeds op dezelfde wijze plaatsvinden.

Overwogen wordt dan ook dat vanwege de in het plan beoogde functies en bijbehorend parkeerterrein niet zodanige (toename van) geluidsoverlast is te verwachten dat ter plaatse van de bestaande woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Vanuit planologisch c.q. milieutechnisch oogpunt brengt de situering van het parkeerterrein dan ook geen bezwaren met zich mee.

Overigens wordt opgemerkt dat bij de gemeente ten aanzien van geluidshinder ten gevolge van het parkeren op het reeds bestaande parkeerterrein nooit klachten vanuit de woonomgeving zijn ontvangen.

Conclusie: Het punt ten aanzien van geluid door het parkeerterrein geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Hostel zal evident strijdig gebruik met zich meebrengen

- i. Aangaande het hostel aan de Van Broeckhovenlaan loopt een discussie of het gebruik van de gronden als hostel te kenmerken is als 'maatschappelijk' of dat sprake is van 'wonen'. Eenzelfde discussie kan in onderhavig geval worden opgestart. Zal het toekomstige gebruik van het pand als hostel passend zijn binnen de bestemming 'gemengd' met de functieaanduiding 'gezondheidszorg'? De Commissie voor de Bezwaarschriften heeft geadviseerd dat het door u voorgestane gebruik niet passend is binnen de bestemming 'maatschappelijk'. Reclamanten willen de mogelijkheid om deze discussie in onderhavig geval eveneens te voeren open houden en het recht behouden hier later op terug te komen.
- Een hostel is een maatschappelijke zorginstelling, waarbij de wooncomponent slechts een afgeleide is van zorg- en sociale functie; de bewoning van het hostel is enkel en alleen

mogelijk vanwege de geboden zorg. Voor onderhavig bestemmingsplan is dan ook aangesloten bij de functie 'gezondheidszorg' uit de bestemming Maatschappelijk en is hieraan toegevoegd dat hieronder mede een hostel kan worden verstaan. Hostel is gedefinieerd in de begripsbepalingen.

De doelgroep, welke in het hostel geplaatst wordt, kent geen mogelijkheden en vaardigheden hebben om zelfstandig te wonen. Vandaar dat deze personen worden geplaatst in een voorziening, welke wordt gehuurd en geëxploiteerd door Novadic-Kentron (verslavingszorg) en de Reinier van Arkelgroep (psychiatrische zorg). De personen die een plaats kunnen krijgen in dit hostel zijn ook door deze partijen geselecteerd en hebben allen een dubbele diagnose; zowel verslaafd als een psychiatrische achtergrond.

De voorziening voor de groep dak- en thuislozen met dubbeldiagnoseproblematiek is een voorziening waarin mensen samen wonen en leven. Elk met een eigen kamer, ze delen een keuken en huiskamer waarin onder leiding van deskundig personeel geleerd wordt wat het inhoudt om met regelmaat te leven. In een woonvoorziening zijn ruimten ingericht voor individueel en groepsgebruik. Bij de individuele ruimte moet men denken aan een eigen kamer, bij groepsgebruik aan een centrale huiskamer of eetkamer. Ook is er een beperkt aantal werkruimtes voor het personeel en een klein aantal spreekkamers. In het hostel wordt 24-uurs zorg, toezicht en begeleiding geboden door een team van medewerkers, gericht op het vergroten van vaardigheden en de begeleiding van hulpbehoevenden. Huisregels en begeleidingsplannen maken daarvan nadrukkelijk onderdeel uit.

Hulpverlening aan verslaafde personen is complex. Behandeling moet niet alleen gericht zijn op het afbouwen en stoppen van het gebruik van middelen maar juist ook op zorg en stabilisatie, om te proberen de symptomen te bestrijden of te verminderen en het lijden te verzachten. Hulpverlening aan de dubbeldiagnose doelgroep is zo mogelijk nog complexer: het is daarom noodzakelijk om eerst hulp te verlenen op het terrein van basale (medische, sociale en materiële) opvang en zorg. Deze zorg kan niet alleen toegang geven tot verdere veranderingsgerichte hulpverlening of zelfs weer behandeling, maar levert ook een actieve bijdrage aan het stabiliseren en voorkomen van verergering van de problematiek. Dit resultaat komt niet alleen ten goede aan de cliënt, maar ook aan de samenleving (veiligheid, openbare orde en overlastbestrijding), waarbij de sociale taakopvatting om voor deze doelgroep, die niet terecht kan binnen de reguliere bestaande opvang, opvangmogelijkheden, een sociale voorziening te creëren, het uitgangspunt is. Dat sprake is van een maatschappelijke functie en niet van een woonfunctie blijkt tevens uit het Nimby-effect aangaande deze opvang. Juist hierom is een afzonderlijke bestemming in het leven geroepen waarmee de woonbestemming voor dit soort maatschappelijke voorzieningen, vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is uitgesloten.

De hostels leveren een bijdrage aan de volgende drie maatschappelijke doelstellingen:

- 1. Het bieden van passende huisvesting met zorg, begeleiding en toezicht voor personen met een dubbele diagnose, zodat zij weer enigszins kunnen deelnemen aan de samenleving.*
- 2. Het verbeteren van de kwaliteit van samenleven in de gemeente als geheel door het verminderen van zwerfgedrag, verwervingscriminaliteit en/of overlast van personen in de binnenstad en in wijken en buurten.*
- 3. Het verbeteren van de doorstroming in bestaande opvangvoorzieningen en klinieken.*

De opvang van deze doelgroep waar een basale vorm van begeleiding op het gebied van woonvaardigheden en het behouden en uitbreiden van zelfredzaamheid een rol speelt, is in

eerste instantie het uitgangspunt. Daarnaast zal er speciale aandacht zijn voor het aanleren van sociale vaardigheden. Dit wordt vastgelegd in een individueel zorgplan met een ontwikkelingsgericht karakter. De bewoners krijgen medische en psychische hulp, ondersteuning bij algemene dagelijkse dingen, het omgaan met geld en wegwerken van schulden. Bewoners krijgen ook een zinvolle dagbesteding of werk aangeboden. De stabiele situatie in een hostel draagt vaak bij tot herstel van contact met familie. Alle activiteiten zijn gericht op een betere lichamelijke en geestelijke gezondheid. Al deze levensgebieden worden opgenomen in een zorgplan voor elke bewoner.

De financiering van de hostels wordt betaald uit de AWBZ. Hiervoor wordt een indicatie versterkt door het CIZ. Voor alle cliënten wordt een CIZ indicatie aangevraagd. Het gaat dan om zorgzwaartepakketten die liggen tussen 3, 4 en 5. Deze indicaties zijn een vertaling van de intensieve zorg die mensen in een hostel nodig hebben. Bij zorgzwaartepakketten 3,4 en 5 gaat het om intramurale zorg. Vanwege de specifieke opvang en voorzieningen heeft ook alleen maar deze speciale doelgroep van dubbele diagnose-patiënten toegang tot deze voorzieningen. Gezien het bovenstaande is de noodzaak voor het realiseren van deze huisvesting hoofdzakelijk medisch, hoewel er natuurlijk ook een sociale kant aanwezig is.

Een hostel hoort volgens de jurisprudentie ook binnen een maatschappelijk bestemming thuis. In de jurisprudentie wordt dit meerdere malen bevestigd¹. In diverse Brabantse en andere gemeenten in den lande worden vergelijkbare functies mogelijk gemaakt. Daar waar zelfs een apart bestemmingsplan wordt opgesteld voor deze voorziening, wordt binnen de huidige plansystematiek gekozen voor de bestemming 'Maatschappelijk' (zie bijvoorbeeld Eindhoven, Roosendaal en Almere).

Ten aanzien van het hostel aan de Van Broeckhovenlaan wordt nog kort opgemerkt dat het college in de beslissing op bezwaar het advies van de commissie voor de bezwaarschriften niet heeft overgenomen. Het college heeft besloten dat de vestiging van het hostel, gezien de maatschappelijke functie, binnen de daar geldende bestemming "Openbare of bijzondere gebouwen" past.

¹ AbRvS 24 mei 2006, 200506448, AbRvS 21 oktober 2009, 200806242 en AbRvS 4 juli 2011, 201106370

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Zuiderparkweg”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “Zuiderparkweg”)

In het bestemmingsplan “Zuiderparkweg” zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en toelichting aangebracht:

Verbeelding

- Aanduiding 'horeca' is naar aanleiding van een zienswijze verkleind

Regels

- Artikel 4.1 onder m. vergaderaccommodatie toegevoegd met een maximum aantal m2 en dezelfde functie is verwijderd bij de aanduiding 'horeca'
- Artikel 4.1 onder l is aangepast.
- 4.2.2 onder d is verwijderd

Toelichting

- In paragraaf 2.2 is het bebouwingspercentage aangepast in 40%.

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Zuiderparkweg"

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuiderparkweg")

In het bestemmingsplan "Zuiderparkweg" zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en toelichting aangebracht:

Verbeelding

- Aanduiding 'horeca' is naar aanleiding van een zienswijze verkleind

Regels

- Artikel 4.1 onder m. vergaderaccommodatie toegevoegd met een maximum aantal m2 en dezelfde functie is verwijderd bij de aanduiding 'horeca'
- Artikel 4.1 onder l is aangepast.
- Artikel 4.2.2 onder d is verwijderd
- Aan artikel 4.2.3 onder c.2 is toegevoegd: 'niet minder dan 2,5 meter'

Toelichting

- In paragraaf 2.2 is het bebouwingspercentage aangepast in 40%.