

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 4545076
B&W-verg. : 24 februari 2015
Commissie : ROB
Cie.verg. : 24 maart 2015
Raadsverg. : 14 april 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Geldersedam 29-34'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het college wil het voormalig schoolgebouw aan de Geldersedam 29-34 bijzonder invullen, het liefst met een bijzondere vorm van wonen: een woonvorm die mensen samenbrengt, die van meerwaarde is voor de stad maar ook een woonvorm die past in de directe omgeving. De gemeente streeft naar 'het nieuwe wonen': woonvormen waarbij zelfbouw en eindgebruikers centraal staan.

Het geldende bestemmingsplan staat wonen, zoals wij hier beogen, niet toe. Om deze functie juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan voorbereid. De geldende bestemming wordt uitgebreid met de functie wonen. Omdat de standaardregeling voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf mogelijk onvoldoende ruimte biedt voor een atelier en dergelijke wordt ook lichte bedrijvigheid toegestaan die direct aanpandig aan woningen mogelijk en passend in de woonomgeving is.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' lag voor iedereen ter inzage van 1 december 2014 tot en met 12 januari 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend: voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

- 1) vast te stellen het bestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002235-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002235-1401.dgn;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Erps
Tel. : 6155728
E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Aanleiding

Het college wil het voormalig schoolgebouw aan de Geldersedam 29-34 bijzonder invullen, het liefst met een bijzondere vorm van wonen: een woonvorm die mensen samenbrengt, die van meerwaarde is voor de stad maar ook een woonvorm die past in de directe omgeving. De gemeente streeft naar 'het nieuwe wonen': woonvormen waarbij zelfbouw en eindgebruikers centraal staan.

Op 22 december 2013 startte de openbare inschrijving voor de aankoop van Geldersedam 29-34. In de verkoopbrochure daagden wij geïnteresseerden uit om in hun plan aan te sluiten bij onze ambities, onder meer op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook moesten inschrijvers rekening houden met de ligging in het rijksbeschermd stadsgezicht De Muntel en met de gedeeltelijk monumentale status van het gebouw.

Op 25 april 2014 is de inschrijving gesloten. Op 3 juni 2014 hebben we besloten om de koop van het pand Geldersedam 29-34 te gunnen aan de CPO-groep 'School voor Gevorderden'. Inmiddels is met deze groep een koopovereenkomst gesloten. Het project behelst een collectief particulier opdrachtgeverschap voor de realisatie van tien appartementen in het voormalig schoolgebouw en een gemeenschappelijke tuin op de plek van de voormalige speelplaats.

Het geldende bestemmingsplan staat wonen, zoals wij hier beogen, niet toe. Om deze functie juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan voorbereid. De geldende bestemming wordt uitgebreid met de functie wonen. Omdat de standaardregeling voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf mogelijk onvoldoende ruimte biedt voor een atelier en dergelijke wordt ook lichte bedrijvigheid toegestaan die direct aanpandig aan woningen mogelijk en passend in de woonomgeving is.

Besluitgeschiedenis

Op 17 december 2013 stemden wij in met de verkoop bij inschrijving van het pand Geldersedam 29-34 en met de start van de voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan (**reg.nr. 3621495**). Op 3 juni 2014 hebben we besloten om de koop van het pand Geldersedam 29-34 te gunnen aan de CPO-groep 'School voor Gevorderden' en om met deze groep een koopovereenkomst te sluiten (**reg.nr. 3817813**).

Op 27 mei 2014 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' en met de start voor de inspraak- en vooroverlegprocedure. Uw raad is hierover in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (**reg.nr. 3820630**).

Op 25 november 2014 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' en stelden we het 'eindverslag voorontwerp en inspraak vast (**reg.nr. 4071416**); zie onder het kopje Burgerparagraaf in dit voorstel. Ook hierover is uw raad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied betreft alleen het perceel Geldersedam 29-34. Het wordt begrensd door de Geldersedam, de Nemiusstraat, de kloostertuin en het klooster aan de Nemiusstraat en het perceel Geldersedam 35.

Planbeschrijving

Het geldende bestemmingsplan De Muntel-De Vliert bestemt het perceel voor Maatschappelijk, dat wil zeggen voor maatschappelijke voorzieningen, wonen in gemeenschap, zoals kloosters en de bescherming van cultuurhistorische waarde van het rijksbeschermd stadsgezicht De Muntel. Deze bestemming wordt verruimd met een woonfunctie. Met deze verruiming kan leegstand van het monument worden voorkomen.



Het pand is zo groot dat minimaal zeven woningen mogelijk zijn met een minimale grootte van 50 m², grofweg de oppervlakte van één leslokaal. Bij de openbare inschrijving waren van belang: woningdifferentiatie; de verscheidenheid in woningen (in grootte en in aantal kamers); de bewonersdifferentiatie (de verscheidenheid in grootte van de huishoudens); het aantal starters op de koopwoningenmarkt; het aantal woningen. Met het project 'School voor Gevorderden' worden tien appartementen gecreëerd voor 50-plussers.

In de eerste plaats maakt dit bestemmingsplan de functie wonen en in het bijzonder het project 'School voor Gevorderden' mogelijk. Verder blijven de functies mogelijk die al in bestemmingsplan De Muntel - De Vliert waren toegestaan: maatschappelijke voorzieningen en wonen in gemeenschap. Omdat de standaardregeling voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf mogelijk onvoldoende ruimte biedt voor een atelier en dergelijke wordt ook lichte bedrijvigheid toegestaan die direct aanpandig aan woningen mogelijk is, tot maximaal 100 m². Alle gekozen functies (wonen, maatschappelijke voorzieningen, wonen in gemeenschap, bedrijven in categorie A) zijn passend in de bestaande woonomgeving.

We hechten sterk aan de monumentale en cultuurhistorische waarden van zowel het interieur als het exterieur. In het bestemmingsplan is expliciet bepaald dat de gronden ook zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen de waarden die zijn benoemd in de toelichting op de aanwijzing van De Muntel tot rijksbeschermd stadsgezicht. De bouwvlakken en de bouwhoogtes zijn bepaald conform de bestaande situatie. Van het resterende binnenterrein mag 200 m² worden bebouwd, inclusief een deel van het bestaande poortgebouw en (de neerwaartse projectie van) de balkons die bij de woningen nodig zijn.

Parkeren

Uitgangspunt is dat in voldoende mate op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Dit geldt voor zowel auto's als fietsen. Het bewonersdeel van de parkeernorm moet op eigen terrein worden gesitueerd, op de oude speelplaats die via het poortgebouwtje aan de Nemiusstraat kan worden bereikt. Het project 'School voor Gevorderden' voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernorm.

Milieu, water en groen

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Mgr. Diepenstraat / Jan Schöffelaar, met een maximumsnelheid van 50 km/h. Ook het (relatief weinige) verkeer op de Geldersedam is relevant. Op basis van gemeentelijk geluidonderzoek kan echter worden geconcludeerd dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Andere milieuaspecten (luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water) vormen evenmin een belemmering voor het bestemmingsplan.

In het plangebied zelf is sprake van functiemenging: naast wonen is ook lichte bedrijvigheid toegestaan, in categorie A van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging die bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen. Zulke bedrijfsactiviteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Zienswijzen/burgerparagraaf

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' lag eerder in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening voor iedereen ter inzage van 16 juni tot en met 28 juli 2014. Op 1 juli 2014 vond een inloopavond plaats. Er werden twee inspraakreacties ingediend. Omwonenden vrezen een vermindering van de bezonning en/of hun privacy als gevolg van de balkons aan de achterzijde en andere erfbouw. Ze vrezen ook extra verkeersbewegingen op het binnenterrein als gevolg van de bedrijfsbestemming en geluidoverlast diensgevolge. Wij gaven aan dat balkons aan binnenterreinen in een stedelijk omgeving gebruikelijk zijn en in dit geval niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy. In het bouwplan dat op 5 november 2014 door de welstandscommissie in principe akkoord is bevonden, zijn de balkons bovendien - mede naar aanleiding van de reactie van omwonenden - verder van het perceel van insprekers gesitueerd, op circa 10 meter van de perceelsgrens. Andere erfbouw leidt evenmin tot een onevenredige aantasting van zowel de privacy als de bezonning. Eventuele lichte bedrijvigheid, passend in een woonomgeving, leidt niet tot meer verkeersbewegingen en behoefte aan parkeerplaatsen dan al mogelijk is op grond van de bestaande bestemming of andere functies op grond van de nieuwe bestemming. De inspraakreacties en onze reactie erop zijn volledig weergegeven in het 'Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' lag voor iedereen ter inzage van 1 december 2014 tot en met 12 januari 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend: voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6) Financiële paragraaf

Het pand Geldersedam 29-34 is in eigendom van de gemeente. Het bestaande bouwwerk wordt in de huidige staat geleverd door de gemeente, nadat het onderhavig bestemmingsplan geldend is geworden. Na een inschrijving heeft het college op 3 juni 2014 besloten om de koop van het pand Geldersedam 29-34 te gunnen aan de CPO-groep 'School voor Gevorderden'. Inmiddels is met deze groep een koopovereenkomst gesloten. Eén van de kostenposten die op het te verkopen pand drukken betreft - naast de resterende boekwaarde en een deel van de kosten voor de

nieuwbouw van basisschool De Kameleon - de verkoopkosten en de kosten van de herziening van het bestemmingsplan. De kosten van de procedure worden dan ook gedekt uit de verkoopopbrengst. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is daarmee anderszins verzekerd.

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

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

Bijlagen:

- Definitief bestemmingsplan 'Geldersedam 29-34', behorend bij onderhavig voorstel
- Advies commissie ROB d.d. 24 maart 2015

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 14 april 2015;

overwegende dat met ingang van 1 december 2014 het ontwerpbestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2015, reg.nr. 4545076;

overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

- 1) vast te stellen het bestemmingsplan 'Geldersedam 29-34' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002235-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002235-1401.dgn;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 14 april 2015
CONFORM BESLOTEN