

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 6596475
B&W-verg. : 22 februari 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 maart 2017
Raadsverg. : 3 april 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8) ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Aan de Salvador Allendelaan 8 beschikt Cello over logeerhuis 't Baken (voorheen: Elzengaard). Dit gebouw komt leeg: door ontwikkelingen in de zorg (scheiden van wonen en zorg, extramuralisering, Wmo, Jeugdwet) heeft Cello het gebouw niet meer nodig. Omdat het gebouw van matige kwaliteit is, kiest Cello voor de sloop van het gebouw en voor nieuwbouw.

Het bouwplan gaat uit van vervangende huisvesting voor jeugdigen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking in de vorm van training- en doorstroomwoningen. De nieuwbouw komt voor Cello in de plaats van de locatie Geert Grootestraat / Brugmanstraat waar nu 24 cliënten van Cello wonen. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 7 november tot en met 19 december 2016. Eerder lag het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage van 29 maart tot en met 9 mei 2016. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht door bewoners van de Jan Palachstraat. De weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop leest uw raad in bijlage 3 bij dit voorstel: Nota zienswijzen bestemmingsplan Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8).

Eén zienswijze van een bewoner van de Jan Palachstraat is gegrond. Reclamant merkt op dat het eindverslag inspraak alle opties ten aanzien van de groenstrook open laat. Het (her)plaatsen van een degelijke groenstrook, zoals nu met een laurierhaag van 2,5 m hoog aan de kant van de Smaragd, neemt overlast nagenoeg weg en biedt reclamant en Cello meer privacy. Hij wil de groenstrook dan ook in het plan laten opnemen. Hieraan is Cello tegemoet gekomen. Ze heeft een inrichtingsplan opgesteld, met daarin onder meer een laurierhaag van 2,5 m hoog en ook leibomen van in totaal 3,7 m hoog tussen het gebouw van Cello en de woningen aan de Jan Palachstraat. In de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de aanleg en instandhouding ervan verplicht.

De andere zienswijzen van de bewoners van Jan Palachstraat zijn niet gegrond. De bewoners vrezen voor hun privacy, woongenot en vrij uitzicht vanwege de grotere maximale goot- en bouwhoogte, de kap en het dakterras. Wij geven daarover aan dat vanwege de grotere maximale goot- en bouwhoogte de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de perceelsgrenzen van de woningen aan de Jan Palachstraat en de Smaragd is vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bovendien is in de kap wonen niet toegestaan, zodat dakkapellen er onwaarschijnlijk zijn en de privacy hierdoor niet of nauwelijks wordt aangetast. De verplichte altijdgroene groenvoorziening langs de perceelsgrens leidt tot een verdere beperking van de

inkijk. Tenslotte maakt ook de ligging in een bestaande stedelijke woonomgeving de nieuwe maximale goot- en bouwhoogte, de kap en een dakterras stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Een andere zienswijze van de bewoners van de Jan Palachstraat betreft hun vrees voor (geluid)overlast bij permanente bewoning, meer bewoners met een verstandelijke beperking, meer bezoekers en minder professionele begeleiding een sterke toename van de (geluid)overlast. Ze wijzen daarbij ook naar de overlast en onveiligheid die zij ervaren vanwege de maatschappelijke opvang in 't Tij, Jan Palachstraat 30. Wij geven daarover aan dat op dit moment - zonder de aanduiding 'wonen' - al tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn op het perceel Salvador Allendelaan 8. Zo zijn maatschappelijke opvang, gegroepeerd en beschut wonen als sociale en/of (para)medische voorziening al toegestaan. Als cliënten van Cello zijn doorgegroeid naar zelfstandigheid, is de zorgbehoefte zo beperkt dat sprake is van regulier wonen en niet van een maatschappelijke voorziening. Daarom wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Deze aanduiding maakt juist dit regulier wonen mogelijk en niet de maatschappelijke voorzieningen waarvan reclamanten overlast vrezen; die maatschappelijke voorzieningen zijn nu al toegestaan. De functie regulier wonen is in deze bestaande stedelijke woonomgeving vanzelfsprekend ruimtelijk aanvaardbaar.

3) Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond danwel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002302-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 7 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2017, reg.nr. 6596475. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002302-1401.dgn;
3. 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 / besluitengeschiedenis

Aan de Salvador Allendelaan 8 beschikt Cello over logeershuis 't Baken (voorheen: Elzengaard). Dit gebouw komt leeg: door ontwikkelingen in de zorg (scheiden van wonen en zorg, extramuralisering, Wmo, Jeugdwet) heeft Cello het gebouw niet meer nodig. Omdat het gebouw van matige kwaliteit is, kiest Cello voor de sloop van het gebouw en voor nieuwbouw.

Cello heeft een bouwplan ontwikkeld voor de huisvesting van jeugdigen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking in de vorm van training- en doorstroomwoningen. Omdat door de ontwikkelingen in de zorg de toekomstige bekostiging van de zorg voor (en huisvesting van) deze doelgroep onzeker is, is flexibiliteit voor Cello een belangrijke voorwaarde. Ze wenst nieuwbouw in de vorm van een bijzondere woonvoorziening die een kleinschalige, prikkelarme en beschermde woonvorm biedt aan cliënten die in de toekomst niet meer intramuraal kunnen wonen. Tegelijkertijd wil Cello de nieuwbouw ook als meer reguliere woningen voor de markt en/of haar cliënten kunnen inzetten.

Het initiatief past niet geheel binnen de gebruiksregels en de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Maatschappelijk' in het geldende bestemmingsplan laat hier de functie wonen niet toe. Bovendien voldoet de hoogte van het nieuwe gebouw niet aan de bouwregels. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien.



ligging plangebied

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noord'. Dit plan is door uw raad op 19 februari 2013 vastgesteld (**reg.nr. 96564**). Op 7 oktober 2014 werd bestemmingsplan 'Noord, 1^e herziening (bestemming Maatschappelijk)' door uw raad vastgesteld. Met deze herziening zijn 'onderwijs en onderwijsvoorzieningen' aan de bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd; deze functie was in bestemmingsplan 'Noord' abusievelijk niet opgenomen.

Op 16 maart 2016 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)' en met de start van de inspraak- en vooroverlegprocedure. Uw raad is hierover in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (**reg.nr. 5593039**).

Op 2 november 2016 stelden wij het eindverslag inspraak vast en stemden we in met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook hierover is uw raad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (**reg.nr. 6321015**).

5) Inhoud

Concept

De nieuwbouw komt voor Cello in de plaats van de locatie Geert Grootestraat / Brugmanstraat waar nu 24 cliënten van Cello wonen. De huisvesting voor deze cliënten past niet meer bij hun ondersteuningsvraag en het trainings- en doorstroomklimaat dat Cello wil bieden. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de beperkingen van de huisvesting (er zijn bijvoorbeeld geen mogelijkheden om zelf te koken, te wassen), anderzijds komt dit door de geringe uitstroommogelijkheden die cliënten op de reguliere (sociale) woningmarkt hebben. Voor beide problemen biedt de nieuwbouw een (gedeeltelijke) oplossing.

Cello wil investeren in deze cliënten en ze perspectief bieden. Het zorgconcept van Cello op de locatie Salvador Allendelaan 8 gaat uit van kamers / studio's / appartementen met een afnemende zorggraad:

- groepswoningen met trainingsmogelijkheden gericht op ontwikkelen van vaardigheden en vergroten van zelfstandigheid (fase 1);
- (studio)woningen als doorgroeimogelijkheid na de training (fase 2);
- (studio) woningen met doorstroommogelijkheden voor jongvolwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking naar een (meer) permanente woonplek (fase 3).

Zo kunnen bewoners fasegewijs worden getraind op zelfstandig wonen en krijgen zij ook de mogelijkheid om (te oefenen met) zelfstandig wonen, in afwachting van een reguliere sociale huurwoning. Een deel van de toekomstige cliënten zal waarschijnlijk onder de Jeugdwet vallen, een ander deel niet. Vanwege deze onzekerheid ten aanzien van de toekomstige bekostiging van de zorg voor (en huisvesting van) deze doelgroep is flexibiliteit belangrijk. Het bestemmingsplan voorziet dan ook in zorg, wonen met zorg en regulier wonen.

Binnen het gebouw kan geschoven worden in aantallen en typen kamers, studio's en appartementen. Er is een verscheidenheid aan woonvormen mogelijk: kamers (met een gedeelde badkamer), studio's (met een eigen badkamer) en appartementen (met een eigen badkamer, een pantry en/of een afgesloten keuken). In eerste instantie kiest Cello voor een scenario waarbij ze op deze locatie in alle fases van het trainings- en doorstromingsconcept huisvesting kan aanbieden: 6 kamers van 20 m² en een gedeelde badkamer (fase 1), 10 studio's van 31 m² met een eigen badkamer (fase 2) en 8 appartementen van 31 m² met een eigen badkamer en een eigen pantry (fase 3).

Bouwplan

Het nieuwe gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte is 6,6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter. De kap is geen onderdeel van de woningen; hieronder bevinden zich installaties, bergruimte et cetera. De oppervlakte van de tweede bouwlaag beslaat circa de helft van de eerste bouwlaag. Omwille van de flexibiliteit is er niettemin voor gekozen om de maximale goot- en bouwhoogte voor het hele bouwvlak te laten gelden. Zo is er zo nodig juridisch-planologisch ruimte voor uitbreiding.

Waar in bestemmingsplan 'Noord' slechts één bouwlaag van maximaal 5 meter mogelijk was, zijn nu twee bouwlagen mogelijk, tot een goothoogte van 6,6 meter, met daarbovenop een kap en met aan de achterzijde een dakterras. Omdat de vergroting van de maximale goot- en bouwhoogte en het dakterras invloed kunnen hebben op de privacy van aangrenzende percelen, is het bouwvlak verder van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd en is wonen in de kap niet toegestaan.



Vogelvluhtimpresie

Parkeren

In de parkeerbalans is rekening gehouden met de flexibiliteit die het plan biedt. Gelet op het scenario waarin 24 wooneenheden (6 kamers, 10 studio's en 8 appartementen) worden gerealiseerd, zijn 12 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden bij aanvang in elk geval aangelegd. In geval van een scenario waarin 14 appartementen worden gerealiseerd of waarin de tweede bouwlaag wordt uitgebreid, is het perceel voldoende groot om benodigde aanvullende parkeerplaatsen aan te leggen. Dat steeds aan de parkeernormen moet worden voldaan, is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Inrichtingsplan

Naar aanleiding van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan heeft Cello een inrichtingsplan opgesteld. Met dit inrichtingsplan wil Cello haar buitenruimte laten aansluiten op de nieuwe functie maar wil ze ook een groen aanzicht vanuit de woningen aan de Jan Palachstraat bieden, de inkijk vanuit het nieuwe gebouw verder beperken en bijvoorbeeld voetballen tegen de erfafscheiding voorkomen.

Het inrichtingsplan gaat uit van de volgende elementen:

- een 2,5 m hoge laurierhaag en een rij leibomen met een stamhoogte van 2,2 m met daarboven een scherm van 1,5 m (en dus een totale hoogte van 3,7 m) aan de kant van de Jan Palachstraat;
- een 2,5 m hoge laurierhaag aan de kant van de Smaragd;
- aan de achterkant van het perceel een bosplantsoen met een diepte van 7,5 m aan de kant van de Jan Palachstraat.

Voor de aanplant van de haag en leibomen moeten de meeste van de bestaande bomen worden gerooid. Uit de bomeninventarisatie (bijlage bij de toelichting) blijken deze bomen niet kapvergunningplichtig. In het inrichtingsplan zijn de bomen met voldoende afstand tot de haag en de leibomen en de bomen in het bosplantsoen met een stippellijn omcirkeld. Van deze bomen kan het behoud nader worden overwogen.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn op basis van dit inrichtingsplan de aanleg en instandhouding verplicht van een aaneengesloten altijdgroene groenvoorziening. Beplanting is altijdgroen als ze het gehele jaar door groene bladeren heeft. De groenvoorziening moet bestaan uit: a. een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m en daarachter altijdgroene leibomen met een minimale stamhoogte van 2,2 m en met daarop een bladerscherm van minimaal 1,5 m hoog aan de zuidkant van het perceel (de kant van de Jan Palachstraat); b. een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m aan de noordkant van het perceel (de kant van de Smaragd); c. een bosplantsoen aan de westkant van het perceel, met aan de zuidkant een diepte van maximaal 7,5 m. Op de verbeelding is aan de kant van de Jan Palachstraat een strook van 2,5 m breed voor deze groenvoorziening aangeduid, aan de kant van de Smaragd een strook van 1 m breed en ook aan de achterzijde van het perceel is de groenvoorziening aangeduid. Deze verplichting laat voor Cello voldoende ruimte voor het gebruik van het perceel. Ze biedt vanuit de woningen aan de Jan Palachstraat een groen aanzicht, beperkt de inblik vanuit het nieuwe gebouw en voorkomt bijvoorbeeld voetballen tegen de erfafscheiding.



Beleidsaspecten

Het plan is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking': het plan voorziet, gelet op de harde plancapaciteit in verhouding tot de vraag naar woningen tot 2024, in een actuele lokale en regionale behoefte die wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is het plan conform andere beleidsuitgangspunten (Nota wonen 2012, Bomenbeleidsplan, Nota parkeernormen).

Milieu, water, flora en fauna

Vanwege de nabijheid van het sportpark De Hambaken is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege dit sportpark. De geluidbelastingen die in dit onderzoek zijn berekend, blijken geen belemmering voor de ruimtelijke haalbaarheid van het plan en andersom wordt de voetbalvereniging in haar activiteiten niet beperkt door de realisatie van het plan.

Ook is een onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van omliggende wegen (Hambakenweg als 50 km/uur-weg en 30 km/uur-wegen). Uit dat onderzoek blijkt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die de Wet geluidhinder vanwege de Hambakenweg stelt en ook blijkt de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen samen geen belemmering voor het plan. Andere milieuaspecten (luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodemkwaliteit) zijn evenmin een belemmering voor het plan.

Op basis van een verkennend flora- en faunaonderzoek is het plangebied geschikt bevonden voor vleermuizen. Uit nader vleermuizenonderzoek (Ecologisch onderzoek vleermuizen Salvador Allendelaan te 's-Hertogenbosch, BRO, 31 oktober 2016) blijken er in het plangebied / in de bestaande gebouwen geen vaste rust- of verblijfplaatsen en ook geen zomer- of winterverblijf of kraam- of paarplaats. Er wordt in het plangebied wel gevoerageerd door vleermuizen maar er zijn geen essentiële vliegroutes of foerageerplaatsen. Hoewel (in de foerageergebieden) jonge bomen verdwijnen, is er in de buurt voldoende foerageergebied aanwezig. Er worden dan ook in de zin van Flora- en faunawet geen negatieve effecten van het plan op vleermuizen verwacht.

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Noord'. Voor dit bestemmingsplan heeft nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis hiervan is bepaald dat pas verstoringen vanaf een diepte van 130 centimeter vergunningplichtig zijn.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieu- en wateraspecten en overige aspecten (flora en fauna, archeologie) voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6) Burgerparagraaf

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 7 november tot en met 19 december 2016. Eerder lag het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage van 29 maart tot en met 9 mei 2016. Omwonenden zijn opnieuw via de gemeentelijke website, via de officiële bekendmakingen op www.overheid.nl en in een huis-aan-huisbrief geïnformeerd. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht door bewoners van de Jan Palachstraat. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte bij de nota zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten, in verband met de bescherming van persoonsgegevens, niet op internet worden geplaatst. In de nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten. De weergave van de zienswijzen zelf en onze reactie daarop leest uw raad in bijlage 3 bij dit voorstel: Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)'.

Eén zienswijze van een bewoner van de Jan Palachstraat is gegrond. Reclamant merkt op dat het eindverslag inspraak alle opties ten aanzien van de groenstrook open laat. Het (her)plaatsen van een degelijke groenstrook, zoals nu met een laurierhaag van 2,5 m hoog aan de kant van de Smaragd, neemt overlast nagenoeg weg en biedt reclamant en Cello meer privacy. Hij wil de groenstrook dan ook in het plan laten opnemen. Hieraan is Cello tegemoet gekomen. Ze heeft

een inrichtingsplan opgesteld, met daarin onder meer een laurierhaag van 2,5 m hoog en ook leibomen van in totaal 3,7 m hoog tussen het gebouw van Cello en de woningen aan de Jan Palachstraat. In de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de aanleg en instandhouding ervan verplicht; zie boven onder *Inrichtingsplan*.

De andere zienswijzen van de bewoners van Jan Palachstraat zijn niet gegrond. De bewoners vrezen voor hun privacy, woongenot en vrij uitzicht vanwege de grotere maximale goot- en bouwhoogte, de kap en het dakterras. Wij geven daarover aan dat vanwege de grotere maximale goot- en bouwhoogte de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de perceelsgrenzen van de woningen aan de Jan Palachstraat en de Smaragd is vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bovendien is in de kap wonen niet toegestaan, zodat dakkapellen er onwaarschijnlijk zijn en de privacy hierdoor niet of nauwelijks wordt aangetast. De verplichte altijdgroene groenvoorziening langs de perceelsgrens leidt tot een verdere beperking van de inrij. Tenslotte maakt ook de ligging in een bestaande stedelijke woonomgeving de nieuwe maximale goot- en bouwhoogte, de kap en een dakterras stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Een andere zienswijze van de bewoners van de Jan Palachstraat betreft hun vrees voor (geluid)overlast bij permanente bewoning, meer bewoners met een verstandelijke beperking, meer bezoekers en minder professionele begeleiding een sterke toename van de (geluid)overlast. Ze wijzen daarbij ook naar de overlast en onveiligheid die zij ervaren vanwege de maatschappelijke opvang in 't Tij, Jan Palachstraat 30. Wij geven daarover aan dat op dit moment - zonder de aanduiding 'wonen' - al tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn op het perceel Salvador Allendelaan 8. Zo zijn maatschappelijke opvang, gegroepeerd en beschermt wonen als sociale en/of (para)medische voorziening al toegestaan. Als cliënten van Cello zijn doorgegroeid naar zelfstandigheid, is de zorgbehoefte zo beperkt dat sprake is van regulier wonen en niet van een maatschappelijke voorziening. Daarom wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Deze aanduiding maakt juist dit regulier wonen mogelijk en niet de maatschappelijke voorzieningen waarvan reclamanten overlast vrezen; die maatschappelijke voorzieningen zijn nu al toegestaan. De functie regulier wonen is in deze bestaande stedelijke woonomgeving vanzelfsprekend ruimtelijk aanvaardbaar.

7) Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Onder lid 3.1 is onder m toegevoegd: *ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' uitsluitend voor een altijdgroene groenvoorziening als bepaald in lid 3.5.1 onder c; de volgende leden zijn doorgenummerd.*
- Onder lid 3.5.1 is onder c toegevoegd: *het gebruik als bedoeld in 3.1 is uitsluitend toegestaan na aanleg en met instandhouding van een aaneengesloten altijdgroene groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening', bestaande uit:*
 1. *een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m en daarachter altijdgroene leibomen met een minimale stamhoogte van 2,2 m en met daarop een bladerscherm van minimaal 1,5 m hoog aan de zuidkant van het bouwperceel (de kant van de Jan Palachstraat);*
 2. *een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m aan de noordkant van het perceel (de kant van de Smaragd);*
 3. *een bosplantsoen aan de westkant van het perceel, met aan de zuidkant een diepte van maximaal 7,5 m.*
- Op de verbeelding is de aanduiding 'groenvoorziening' opgenomen, op een strook van 2,5 m breed aan de kant van de Jan Palachstraat, op een strook van 1 m breed aan de kant van de Smaragd en ook op een strook aan de achterzijde van het perceel.

8) Financiële paragraaf

De gemeente 's-Hertogenbosch en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee 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:

1. toelichting en regels bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)'
2. verbeelding bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)'
3. nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 april 2017;

overwegende, dat met ingang van 7 november 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2017, reg.nr. 6596475, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

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 zienswijzen van reclamanten gegrond danwel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Noord, 2e herziening (Salvador Allendelaan 8)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002302-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 7 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2017, reg.nr. 6596475. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002302-1401.dgn;
3. 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. 3 april 2017
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)')**

I. De procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)' lag ter inzage van 29 maart tot en met 9 mei 2016. Op 7 april 2016 vond een inspraakavond plaats. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Op 2 november 2016 stemden burgemeester en wethouders in met het eindverslag vooroverleg en inspraak 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)' dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord, 2^e herziening (Salvador Allendelaan 8)' lag van 7 november tot en met 19 december 2016 voor iedereen ter inzage in het stads kantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet raadpleegbaar. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 4 november 2016. De indieners van een inspraakreactie zijn met een brief over de terinzagelegging geïnformeerd.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en zijn ontvankelijk. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

III. Samenvatting ingediende 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 de reactie erop en dat de zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Met inachtneming van de reactie op de zienswijzen hierna luidt de conclusie dat de zienswijze met betrekking tot een aan te planten laurierhaag langs de perceelsgrens gegrond is (zie onder i) en dat de overige zienswijzen ongegrond zijn.

IV. Ingediende zienswijzen

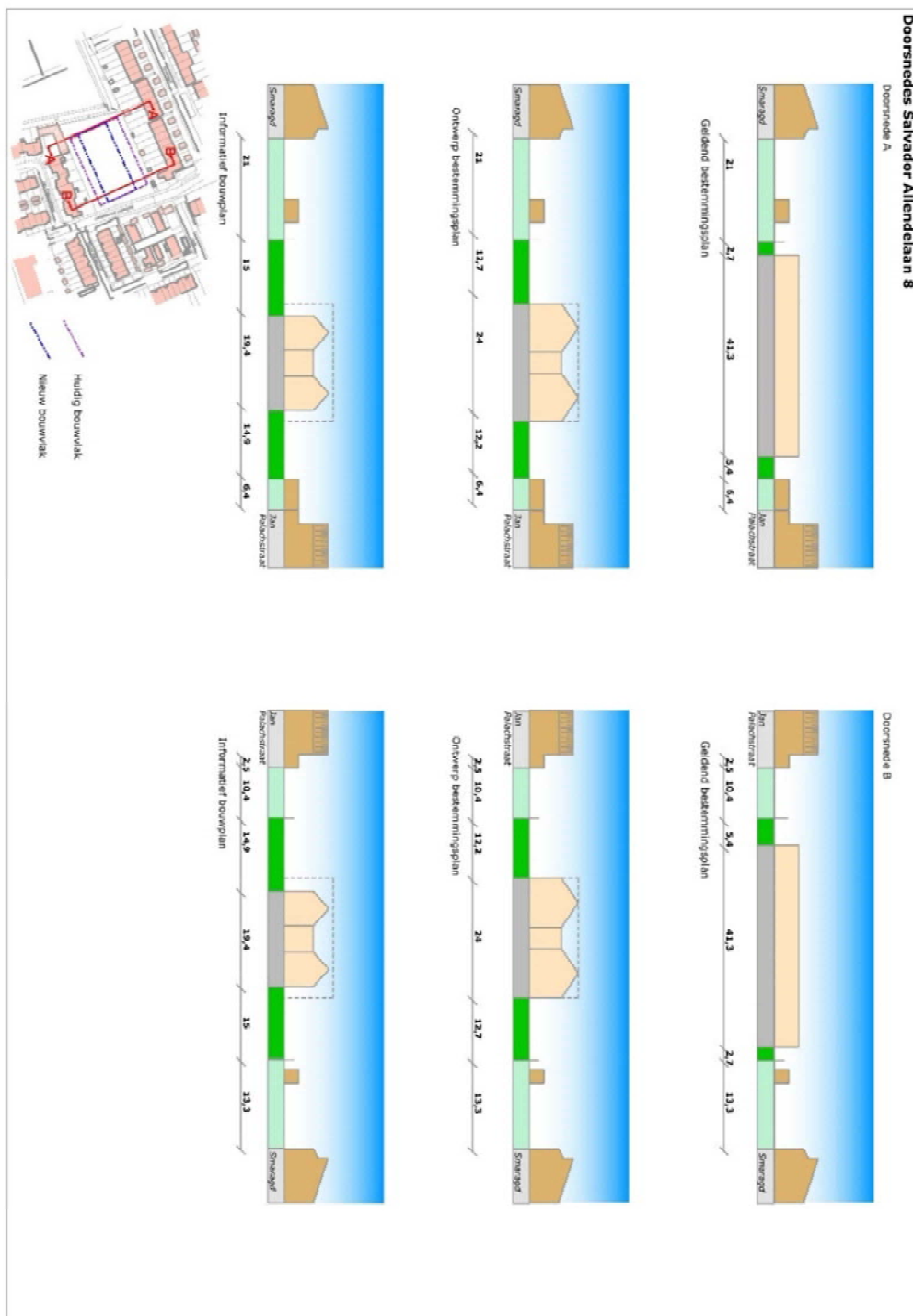
- a. Reclamanten 1, 2 en 3 verzoeken om een beperking van de hoogte en/of om af te zien van de kap. De hoogte / de kap verslechteren privacy, woongenot en/of vrij uitzicht. Reclamant 1 vraagt zich af waarom tot 10 m hoog wordt gebouwd als de ruimte onder de kap niet mag worden benut. Reclamant 3 vindt dat de aantasting van de woonomgeving door de maximale bouwhoogte van 10 m nauwelijks wordt gecompenseerd door een lagere goothoogte. De onderbouw van deze wijziging is volgens hem in zodanig algemene bewoordingen dat niet sprake is van een evenwichtige belangenafweging.

Het huidige bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 5 m. Het nieuwe bestemmingsplan introduceert een maximale goothoogte van 6,6 m en een maximale bouw-, lees: nokhoogte van 10 m. Deze regels maken een tweede bouwlaag en een kap mogelijk. Tegenover deze grotere maximale goot- en bouwhoogte staat een vergroting van de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de perceelsgrenzen / gevels van de woningen aan de Jan Palachstraat en de Smaragd. Gelet op deze afstand en de ligging in een bestaande stedelijke woonomgeving is de nieuwe maximale goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar. Onderstaande afbeelding toont in een doorsnede de huidige en toekomstige maximale mogelijkheden van het huidige en het nieuwe bestemmingsplan en die van het informatief bouwplan alsook de afstanden tot de perceelsgrenzen en woningen aan de Jan Palachstraat en de Smaragd.

In de kap is wonen niet toegestaan, zodat dakkapellen er onwaarschijnlijk zijn en de privacy hierdoor niet of nauwelijks wordt aangetast. Onder de kap zal vooral ruimte zijn voor technische installaties. Wel is er straks een tweede bouwlaag die tot meer inzicht en ook meer licht kan leiden. In deze bestaande stedelijke woonomgeving is deze stedenbouwkundige situatie -

maatschappelijke functies en wonen op de verdieping met inachtneming van de nieuwe afstand - gebruikelijk en is er niet sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Niettemin heeft Cello naar aanleiding van de zienswijzen een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in een laurierhaag van 2,5 m en leibomen van 3,7 m hoog die inkijk en licht sterk beperken (zie onder i).

Met deze overwegingen is de grotere goot- en bouwhoogte verantwoord ten opzichte van de belangen van omwonenden. Hieruit en in het bijzonder uit de doorsnede blijkt dat deze belangen wat betreft privacy en woongenot niet onevenredig worden geschaad.



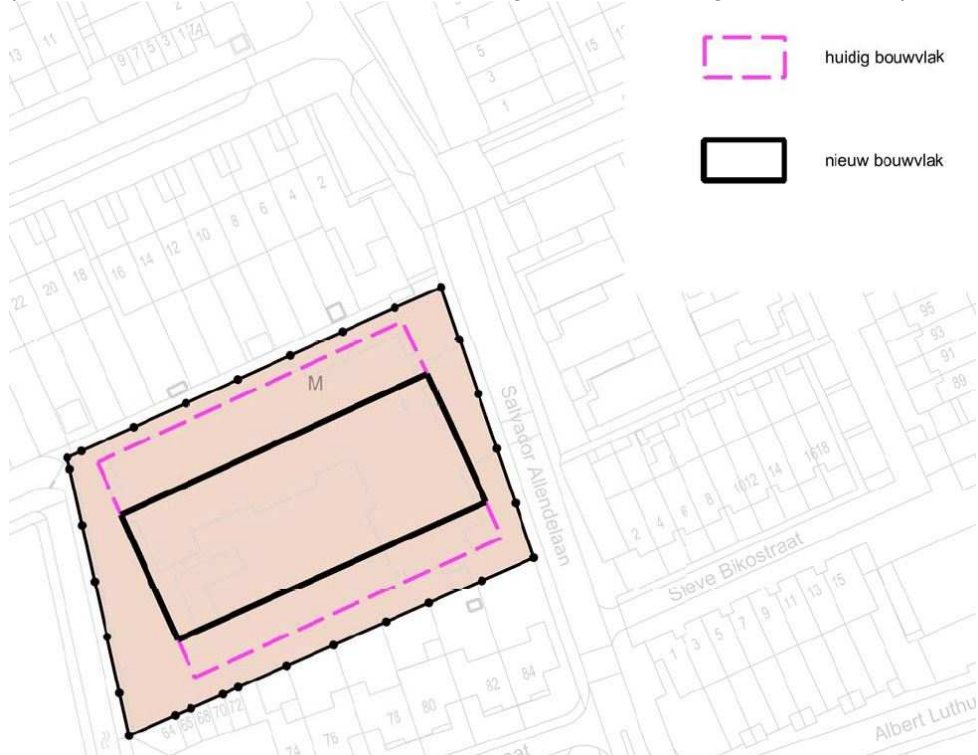
- b. Reclamanten 1 en 2 verzoeken ook om af te zien van een dakterras en/of gebruik van het dak, voor reclamant 1 omdat hij meer overlast ervaart van jeugdigen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (dan van 'reguliere' bewoners).

In het nieuwe bestemmingsplan is bovenop de eerste verdieping, vanaf een hoogte van 3 m, een dakterras mogelijk maar niet bovenop de tweede verdieping. Ook op basis van het huidige bestemmingsplan echter, waarin een maximale bouwhoogte van 5 m is toegestaan, is al een dakterras op een hoogte van 3 m mogelijk. De impact van een dakterras op het woon- en leefklimaat (privacy, geluidoverlast) is op zijn ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, rekening houdend met zowel maatschappelijke functies als woningen.

Het dakterras wordt aangelegd in een bestaande stedelijke woonomgeving. De afstand van een dakterras tot de perceelsgrens respectievelijk de achtergevel van de woningen Jan Palachstraat 78 en 76 is op basis van het huidige bestemmingsplan circa 5 en 13 m. Met de teruglegging van het bouwvlak is een dakterras mogelijk vanaf een hoogte van 3 m op een afstand van circa 12 en 20 m tot de perceelsgrens respectievelijk de achtergevel van de woningen Jan Palachstraat 78 en 76. Een dakterras op deze hoogte en op deze afstand is in een stedelijke woonomgeving gebruikelijk en stedenbouwkundig c.q. ruimtelijk aanvaardbaar.

- c. Reclamant 2 verzoekt om het bebouwingspercentage niet op 100% te stellen maar op 70% te houden.

Het geldende bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van 70% toe in een relatief ruim bouwvlak. Het nieuwe bestemmingsplan verkleint het bouwvlak en staat vervolgens toe dat het volledig wordt bebouwd. Het huidige bouwvlak (circa 2.400 m²) is aanzienlijk groter dan het nieuwe (circa 1.400 m²). Met een maximaal bebouwingspercentage van 70% respectievelijk 100% is het te bebouwen oppervlak in het huidige bestemmingsplan maximaal circa 1.680 m² en in het nieuwe bestemmingsplan maximaal circa 1.400 m². Het bebouwd oppervlak neemt dan ook af. (Wel neemt het bouwvolume toe door een grotere bouwhoogte; zie onder a.)



- d. Reclamanten 1 en 2 schrijven dat de bebouwing feitelijk dichterbij hun erfgrans komt. Voor de percelen Jan Palachstraat 76 en 78 komt de bebouwing op circa 15 m, waar de bebouwing nu op circa 25 m ligt. Volgens reclamant 1 is de stelling in het eindverslag inspraak, dat er een afname van het bouwvolume is, niet op hem van toepassing, gelet op de vorm, locatie, afstand en hoogte van de bebouwing. Reclamant 1 geeft aan dat met zijn voorstel om het bouwvlak te draaien in het

eindverslag niks is gedaan. Hij vraagt om de bebouwing richting de Smaragd te plaatsen. Reclamant 2 verzoekt om de bebouwing op minimaal 25 m van zijn erfgrans aan te vangen.

Reclamanten vergelijken de nieuwe juridisch-planologische situatie en het nieuwe bouwplan alleen met de huidige feitelijke situatie en niet met huidige juridische-planologische situatie. Voor de gemeente daarentegen is de huidige juridisch-planologische situatie uitgangspunt. Als de eigenaar-initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning zou indienen voor een bouwplan dat die huidige juridisch-planologische mogelijkheden maximaal benut, dan moet de gemeente die vergunning verlenen. Daarom weegt de gemeente de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe juridisch-planologische situatie en het nieuwe bouwplan af tegen die maximale invulling van de huidige juridisch-planologische situatie. In die afweging komt zij tot de conclusie dat de nieuwe juridisch-planologische situatie en daarmee het bouwplan stedenbouwkundig c.q. ruimtelijk aanvaardbaar zijn en dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

- e. Reclamanten 1 en 2 vrezen voor waardevermindering van hun woningen.

Als reclamanten van mening zijn dat zij vanwege het plan planschade lijden, dan kunnen zij tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Overigens maakt ook een onafhankelijk adviseur bij een beoordeling van zo'n aanvraag een vergelijking tussen de maximale invulling van de huidige en de nieuwe juridisch-planologische situatie.

- f. Reclamant 1 is het niet eens met de term 'kleinschalig': bij een volledige benutting zijn 34 woonruimtes mogelijk waarvan 17 achter het perceel van reclamant, bij een invulling met 24 woonruimtes zijn er 12 woonruimtes mogelijk achter het perceel van reclamant.

De term 'kleinschalig' is ter beschrijving van het woonzorgconcept en ter vergelijking van dat concept met meer grootschalige woonzorginstellingen. Het is niet bedoeld om de stedenbouwkundige inpassing te schetsen.

- g. Reclamant 1 vindt het onacceptabel dat hij een reguliere bewoner zelf moet aanspreken bij overlast. Omdat niet duidelijk zal zijn of een bewoner zelfstandig inwoont bij Cello, zal reclamant alle overlast adresseren aan Cello.

Gemeente 's-Hertogenbosch gaat ervan uit dat de bewoners van Salvador Allendelaan 8 en de Jan Palachstraat zich zullen verhouden als goede burens. Cello blijft ongeacht de zorggradatie betrokken bij de toekomstige bewoners van Salvador Allendelaan 8. Echter, als een cliënt doorstroomt naar een reguliere woning in het gebouw, dan draagt hij of zij meer eigen verantwoordelijkheid en is ook hij of zij als elke inwoner aanspreekbaar op zijn of haar gedrag.

- h. Reclamanten 1, 2 en 3 maken bezwaar tegen de aanduiding 'wonen'. Bij permanente bewoning, meer bewoners met een verstandelijke beperking, meer bezoekers en minder professionele begeleiding vrezen zij een sterke toename van de (geluid)overlast. In de huidige situatie wordt al veel overlast ervaren van de logees van het logeershuis 't Baken. Reclamanten ervaren ook overlast en onveiligheid vanwege de maatschappelijke opvang in 't Tij, Jan Palachstraat 30, en vrezen voor meer overlast en onveiligheid als ook het perceel Salvador Allendelaan 8 de aanduiding / de functie 'Maatschappelijk wonen' krijgt en als de Jan Palachstraat en de Salvador Allendelaan tussen beide functies ingeklemd raken. De wijk De Hambaken is volgens reclamanten niet geschikt voor deze functie: het is een GSB-gebied en krijgt daarom extra aandacht. Er wonen relatief veel mensen met meerdere problemen, zoals werkloosheid en verslaving. Vanwege overlast en onveiligheid is een prikkelarme en beschutte woonvorm hier dan ook niet mogelijk.

De bestemming Maatschappelijk staat nu toe: kinderdagverblijven, voor- en naschoolse opvang, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, praktijkruimtes, religieuze voorzieningen, culturele voorzieningen, sociale voorzieningen, uitvaartcentrum en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. Op dit moment - zonder de aanduiding 'wonen' - zijn dan ook al tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk op het perceel Salvador Allendelaan 8. Zo zijn maatschappelijke opvang, gegroepeerd en beschut wonen als sociale en/of (para)medische voorziening al toegestaan.

Als cliënten van Cello zijn doorgegroeid naar zelfstandigheid, is de zorgbehoefte zo beperkt dat sprake is van regulier wonen en niet van een maatschappelijke voorziening. Daarom wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Deze aanduiding maakt juist dit regulier wonen mogelijk en niet de maatschappelijke voorzieningen waarvan reclamanten overlast vrezen; die maatschappelijke voorzieningen zijn nu al toegestaan. De functie regulier wonen is in deze bestaande stedelijke woonomgeving vanzelfsprekend ruimtelijk aanvaardbaar.

- i. Reclamant 1 merkt op dat het eindverslag inspraak alle opties ten aanzien van de groenstrook open laat. Het (her)plaatsen van een degelijke groenstrook, zoals nu met een laurierhaag van 2,5 m hoog aan de kant van de Smaragd, neemt overlast nagenoeg weg en biedt reclamant en Cello meer privacy. Reclamant wil de groenstrook in het plan laten opnemen.

Naar aanleiding van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan heeft Cello een inrichtingsplan opgesteld. Met dit inrichtingsplan wil Cello haar buitenruimte laten aansluiten op de nieuwe functie maar wil ze ook een groen aanzicht vanuit de woningen aan de Jan Palachstraat bieden, de inkijk vanuit het nieuwe gebouw verder beperken en bijvoorbeeld voetballen tegen de erfafscheiding voorkomen.

Het inrichtingsplan gaat uit van de volgende elementen:

- een 2,5 m hoge laurierhaag en een rij leibomen met een stamhoogte van 2,2 m met daarboven een scherm van 1,5 m (en dus een totale hoogte van 3,7 m) aan de kant van de Jan Palachstraat;
- een 2,5 m hoge laurierhaag aan de kant van de Smaragd;
- aan de achterkant van het perceel een bosplantsoen met een diepte van 7,5 m aan de kant van de Jan Palachstraat.

Voor de aanplant van de haag en leibomen moeten de meeste van de bestaande bomen worden gerooid. Uit de bomeninventarisatie (bijlage bij de toelichting) blijken deze bomen niet kapvergunningsplichtig. In het inrichtingsplan zijn de bomen met voldoende afstand tot de haag en de leibomen en de bomen in het bosplantsoen met een stippellijn omcirkeld. Van deze bomen kan het behoud nader worden overwogen.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn op basis van dit inrichtingsplan de aanleg en instandhouding verplicht van een aaneengesloten altijdgroene groenvoorziening. Beplanting is altijdgroen als ze het gehele jaar door groene bladeren heeft. De groenvoorziening moet bestaan uit: a. een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m en daarachter altijdgroene leibomen met een minimale stamhoogte van 2,2 m en met daarop een bladerscherm van minimaal 1,5 m hoog aan de zuidkant van het perceel (de kant van de Jan Palachstraat); b. een laurierhaag met een minimale hoogte van 2,5 m aan de noordkant van het perceel (de kant van de Smaragd); c. een bosplantsoen aan de westkant van het perceel, met aan de zuidkant een diepte van maximaal 7,5 m. Op de verbeelding is aan de kant van de Jan Palachstraat een strook van 2,5 m breed voor deze groenvoorziening aangeduid, aan de kant van de Smaragd een strook van 1 m breed en ook aan de achterzijde van het perceel is de groenvoorziening aangeduid. Deze verplichting laat voor Cello voldoende ruimte voor het gebruik van het perceel. Ze biedt vanuit de woningen aan de Jan Palachstraat een groen aanzicht, beperkt de inkijk vanuit het nieuwe gebouw en voorkomt bijvoorbeeld voetballen tegen de erfafscheiding.



- j. Reclamant 2 vreest voor meer overlast van verlichting op en rond het bouwvlak en lichtinval van verlichting afkomstig van de tweede bouwlaag, aan de achterkant van het perceel.
Zie onder a en i
- k. Reclamant 1 vraagt of na vaststelling van het bestemmingsplan besloten kan worden om
- meer dan 70% van het bouwvlak te bebouwen;
 - de maximale bouwhoogte voor de hele bebouwing door te voeren;
 - de bebouwing binnen het bouwvlak te verplaatsen.
- Reclamant maakt hiertegen bezwaar.

Het bestemmingsplan stelt juridisch bindende regels. Na vaststelling van het bestemmingsplan mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Het huidige bestemmingsplan en daarmee het nu geldende bebouwingspercentage geldt dan niet meer. Daartegenover staat de verkleining van het bouwvlak (zie onder a en c). De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt wel de bevoegdheid om hiervan af te wijken voor onder meer een bouwwerk dat het hoofdgebouw uitbreidt, maar hiervoor zou een aparte, nieuwe procedure moeten worden gevoerd. Vanzelfsprekend zijn daarnaast ook vergunningsvrije bouwwerken mogelijk.

De maximale bouwhoogte geldt voor het hele bouwvlak. Zoals de toelichting al aangeeft (pagina 18) staan de bouwregels dan ook toe dat een volledige tweede bouwlaag wordt gebouwd. Ook is er flexibiliteit om de bebouwing binnen het bouwvlak te verplaatsen: links en rechts van de geplande bebouwing is circa 2 m ruimte om te schuiven. Omdat door de ontwikkelingen in de zorg de toekomstige bekostiging van de zorg voor (en huisvesting van) deze doelgroep onzeker is, is deze flexibiliteit voor Cello een belangrijke voorwaarde. Voor de gemeente is die flexibiliteit ruimtelijk aanvaardbaar.