

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Mariaburg 2017'

Reg.nr. : 8488961
B&W verg. : 11 december 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 15 januari 2019
Raadsverg. : 29 januari 2019

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Mariaburg 2017' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan 'Mariaburg 2017'. Met het plan wordt de bouw van drie woongebouwen (ca 45 appartementen) mogelijk gemaakt achter het voormalige klooster Mariaburg en maximaal 12 woningen binnen een tweetal bouwblokken aan de Vliertwijksestraat (oost). Voor de nieuwbouw wordt gestreefd naar een EPC van 0,2. Met het plan wordt verder een groot toegankelijk groen en bosrijk gebied gecreëerd met landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' heeft vanaf 8 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend op het plan.

3) Voorstel:

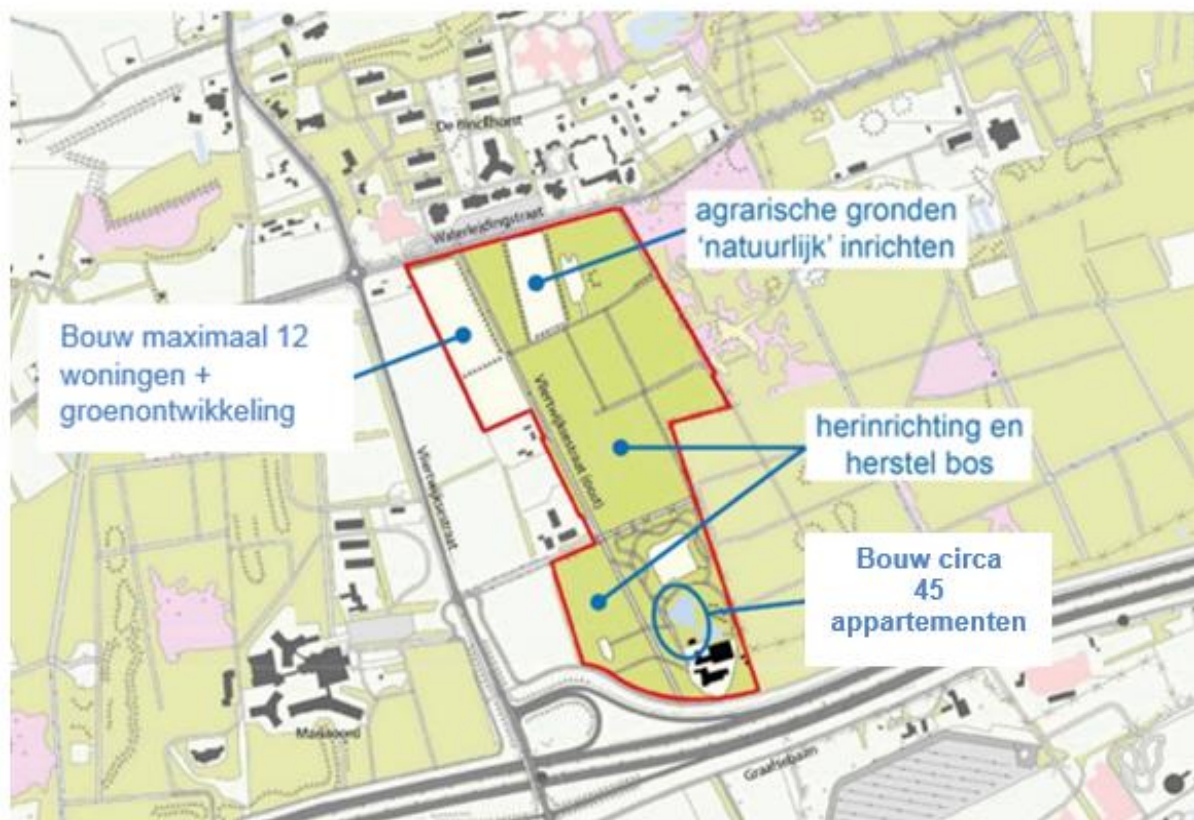
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan 'Mariaburg 2017' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002335-1301 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002335-1301.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Schalken
Tel. : 6155857
E-mail : g.schalken@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

De planvorming rondom het voormalige klooster Mariaburg aan de Graafsebaan heeft een lange voorgeschiedenis. In de nota Boszone, Hooge Heide Midden (vastgesteld door de Raad op 16 februari 2009) is de ambitie opgenomen om in Hooge Heide een groot, toegankelijk, groen en bosrijk gebied te creëren met landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten. Deze ambitie blijkt in de praktijk moeilijk te realiseren, omdat de gemeente zelf geen eigenaar van de gronden was. Met een eigenaar/ontwikkelaar is in 2007 een package-deal gesloten. Samenvattend komt de deal erop neer dat het bestaande bos (17,6 ha) en een deel van de agrarische percelen (1,2 ha) inmiddels zijn overgedragen aan de gemeente. Verder zijn bouwrechten die in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) lagen, opgeheven en krijgt de gemeente een bedrag van € 200.000 voor het (her)ontwikkelen van het agrarische- en bosgebied. Hiervan is inmiddels € 100.000,- ontvangen. In ruil hiervoor is een concentratie van bebouwing (circa 45 appartementen) mogelijk achter het bestaande kloostergebouw aan de Graafsebaan 172 en mogen er maximaal 12 woningen aan de Vliertwijksestraat (oost) gerealiseerd worden.



Om deze package-deal planologisch te verankeren is in 2012 een bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van een ingesteld beroep is in 2013 dit bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State, omdat het bestemmingsplan is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De Verordening Ruimte van de provincie, liet bebouwing in een grondwaterbeschermingsgebied destijds niet toe. In 2014 is de Verordening Ruimte op dit onderdeel gewijzigd en is bebouwing toegestaan mits verantwoord.

Zowel het Waterschap Aa en Maas, de provincie en het waterwinbedrijf Brabant Water hebben vervolgens ingestemd met het, aan de provinciale Verordening Ruimte aangepaste bestemmingsplan

2014. Daarop is het ontwerpbestemmingsplan 2014 opnieuw ter inzage gelegd. Vervolgens is in overleg met de eigenaar/ontwikkelaar de bestemmingsplanprocedure stilgelegd. De reden hiervoor was dat enerzijds prioriteit gegeven werd aan de verbouwing van het voormalige klooster tot zorgwoningen. Anderzijds gaf men de voorkeur aan de uitwerking van een stedenbouwkundig concept voor het gebied, gelegen achter het klooster, met betrekking tot woningbouw. Dit concept is uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan 2017. Weliswaar is daarbij het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept gewijzigd, maar het maximaal toegestane bouwvolume is hetzelfde gebleven.

Op 24 juni 2014 heeft uw raad een 'Motie vreemd aan de orde van de dag' aangenomen met betrekking tot de raadsinformatiebrief 'Voortgang planontwikkeling Mariaburg Rosmalen'. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten die hierin worden gesteld. Er vindt namelijk geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden plaats en de ecologische waarden van het plangebied komen niet in het geding of worden afdoende gecompenseerd.

5) Inhoud

Bestemmingsplan Mariaburg 2012 (niet in werking getreden)

Het door uw raad in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Mariaburg (in beroep vernietigd door de Raad van State) had tot doel direct achter het klooster de bouw van een hoofdgebouw met maximaal 40 appartementen of 12 grondgebonden woningen mogelijk te maken via een uitwerkingsbevoegdheid. Tevens was een bosvilla mogelijk met maximaal 5 appartementen of maximaal 3 grondgebonden woningen. Omgerekend betekende dit een bouwvolume van 24.562 m³. Verder werden 8 vrijstaande villa's aan de Vliertwijksestraat mogelijk gemaakt. Het klooster zelf kent een gemengde bestemming waarin ook maatschappelijke functies zijn toegelaten. Inmiddels is het klooster verbouwd en in gebruik genomen door een particuliere zorginstelling ten behoeve van zorgvoorzieningen in de zwaarste zorgcategorieën.

Bestemmingsplan Mariaburg 2017

Appartementen achter het klooster

Achter het voormalige klooster voorziet het plan in het oprichten van drie woongebouwen rondom de bestaande vijver. In totaal zullen circa 45 appartementen worden gerealiseerd. Het eerder toegestane volume van 24.562 m³ wordt daarbij niet overschreden. De ontsluiting van de woongebouwen vindt plaats via de randen van het plangebied, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de oorspronkelijke padenstructuur van de kloostertuin.

Vliertwijksestraat (oost)

Aan de Vliertwijksestraat (oost) voorziet het plan in twee nieuwe 'boerenerven' van elk maximaal zes woningen die qua maat en schaal vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwingsclusters aan de Vliertwijksestraat. In eerdere plannen werden deze 12 woningen nog via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. In dit plan is er voor gekozen om het maximaal aantal van 12 woningen rechtstreeks mogelijk te maken. Het opnieuw doorlopen van een wijzigingsprocedure (wijzigingsplan) is in dit geval een 'zware' procedure. Met het rechtstreeks mogelijk maken van de 2x6 woningen komt de kwaliteit van de ontwikkeling van de woningen niet in het geding. Het rechtstreeks mogelijk maken van de 6 woningen scheelt tijd (geen extra procedure) en kosten (geen extra plankosten en procedurekosten). Het in het eerdere plan toegelaten maximale bouwvolume, mag niet worden overschreden.

Landschap, natuur en cultuurhistorie

De kwaliteitsslag van het plan bestaat uit het gevarieerder maken van de bestaande bosgebieden, het creëren van meer natuur, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden en het openstellen

van het bos voor publiek. Zie hiervoor het landschapscompensatieplan. Het landschapscompensatieplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst. De bestaande kloostertuin kent een grote cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht. Bij de totstandkoming van het ontwerp is hier zoveel mogelijk rekening gehouden en waar nodig versterkt. Dit geldt eveneens voor de bomen in het plangebied.



Impressie voorgenomen ontwikkeling, incl. landschapscompensatie.

Compensatie

De bouwmogelijkheden in het gebied worden gecompenseerd door de overdracht van gronden (dit heeft reeds plaatsgevonden), het betalen van een bedrag van € 200.000,- voor natuur- en landschapsontwikkeling (€ 100.000,- is reeds ontvangen), het laten vervallen van oude bouwrechten, het planten van nieuwe bomen, het aanleggen van een nieuwe vijver, het aanleggen van een nieuwe padenstructuur en herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Milieutechnische aspecten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn alle milieuaspecten in beeld gebracht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de voorgenomen ontwikkeling belemmeren. Voor de appartementen achter het voormalige klooster is een hogere grenswaarden procedure doorlopen en verleend.

Duurzaamheid

Voor de nieuwbouw wordt gestreefd naar een EPC van 0,2. Een dergelijke lage EPC is vooral voor appartementsgebouwen een hele uitdaging. Door het naar verhouding beperkte dakoppervlak is er niet genoeg ruimte beschikbaar om de elektriciteitsbehoefte te dekken door het toepassen van zonnepanelen. Ook de situering van de bouwblokken in het bos, omringd door hoge bomen belemmert een optimaal gebruik van zonnepanelen. Daarom zal er gezocht worden naar aanvullende maatregelen om in de energiebehoefte te voorzien. Om duurzaam bosbeheer te waarborgen en rooibouw en illegale kap te voorkomen wordt (hard)hout uit duurzaam beheerde bossen toegepast. Dit wordt gewaarborgd met het FSC-certificaat dan wel met het Keurmerk-duurzaam. Dat betekent dat materialen wordt betrokken bij deze gecertificeerde toeleveranciers.

6) Financiële paragraaf

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

In 2007 is met de eigenaar / ontwikkelaar een package deal gesloten om de rood voor groen ontwikkeling mogelijk te maken. Op 9 november 2011 is besloten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin deze package deal verder is uitgewerkt. Vanwege het feit dat het planconcept nu is gewijzigd en een herzien bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, is er een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten.

7) Burgerparagraaf en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' heeft vanaf 25 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' op 24 oktober 2017 een inloopavond plaatsgevonden. Er is één inspraakreactie ingediend binnen de gestelde inspraaktermijn. De ingekomen inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan Mariaburg 2017 heeft vervolgens vanaf 8 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

8) Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Vastgesteld bestemmingsplan 'Mariaburg 2017' (toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 29 januari 2019;
overwegende, dat met ingang van 8 oktober 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' 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. 11 december 2018, regnr. 8488961;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Mariaburg 2017' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002335-1301 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002335-1301.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,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers