

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan
Gezondheidscentrum Empelseweg / Diepteweg

Reg.nr. : 8804486
B&W verg. : 16 april 2019
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 18 juni 2019
Raadsverg. : 2 juli 2019

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Gezondheidscentrum Empelseweg/ Diepteweg ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

In onze raadsinformatiebrieven van 30 oktober 2018 (reg.nr.: [8356382](#)) en 5 februari 2019 (reg.nr.: [8611449](#)) hebben wij u geïnformeerd over het voornemen van de huisartsen en de apotheek in Empel om een nieuw gezondheidscentrum te ontwikkelen dat beter aansluit op de zorgvraag van de groeiende bevolking van Empel. Het voornemen is dit gezondheidscentrum te ontwikkelen aan Balkbrug-Oost op de hoek Empelseweg/Diepteweg.

Het initiatief voorziet in de bouw van een Gezondheidscentrum van circa 750 m² waarin een apotheek, een aantal huisartsen en enkele maatschappelijk medische voorzieningen (zoals een fysiotherapeut) zich kunnen vestigen. Het huidige bestemmingsplan laat deze voorziening ter plaatse niet toe.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Empelseweg/Diepteweg' heeft vanaf 11 februari 2019 zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

3) Voorstel:

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

1. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Empelseweg/Diepteweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002378-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002378-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Van Dongen
Tel. : 6155529
E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl



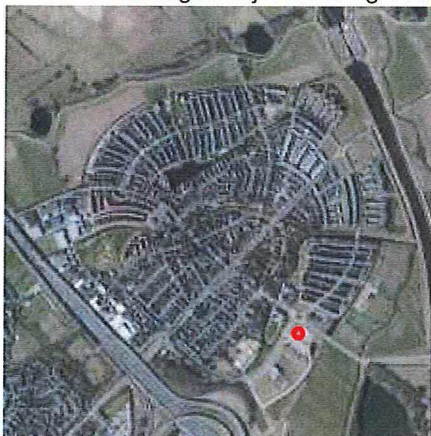
4) Aanleiding

In onze raadsinformatiebrieven van 30 oktober 2018 (reg.nr.: [8356382](#)) en 5 februari 2019 (reg.nr.: [8611449](#)) hebben wij u al geïnformeerd over ons voornemen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum voor de kern Empel. De huisartsen en de apotheker in Empel hebben een betere huisvesting nodig om de gegroeide bevolking van Empel goed te kunnen blijven bedienen.

5) Inhoud

Ligging plangebied:

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Empel op de hoek Empelseweg/Diepteweg. Ten zuiden van het plangebied wordt een appartementencomplex gebouwd. Ten zuidwesten ligt het bedrijventerrein Empel-Zuid. Nu zijn daar tijdelijk kleine woningen geplaatst. Tegenover de Diepteweg is een kinderdagverblijf aanwezig. Aan de overzijde van de Empelseweg staat een basisschool.



Figuren 1 en 2 ligging plangebied in Empel en op perceel

Geldend bestemmingsplan:



Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Empel". Het heeft daarin gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen' met een maximum bouwhoogte van 9 en 12 meter en 'Groen' met een 'functieaanduiding ontsluiting'.

Binnen de bestemming 'Groen' laat het bestemmingsplan ter plaatse slechts gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximum oppervlakte van 30 m² en maximum bouwhoogte van 3 meter toe. Ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' zijn ontsluitingswegen voor onder andere de aangrenzende woningen toegestaan. Het voorgenomen initiatief past vanwege het gebruik en de voorgenomen ligging van de bebouwing niet binnen het geldend bestemmingsplan.

Figuur 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Om het voornemen mogelijk te maken, wordt voor dit deel van de kavel de bestemming gewijzigd en het bouwvlak verplaatst. De nieuwbouw zal een kleiner bouwvolume (750 m²) kennen dan in het vigerende bestemmingsplan tot nu voor dit deel van het perceel mogelijk is en een lagere bouwhoogte kennen (8 meter in plaats van 9 en 12 meter).

Inhoud bouwvoornemen

Het initiatief voorziet in de bouw van een Gezondheidscentrum van circa 750 m² waarin een apotheek, een aantal huisartsen en enkele maatschappelijk medische voorzieningen (zoals een fysiotherapeut) in kunnen worden gevestigd. De maximale hoogte van het gezondheidscentrum is circa 8 meter.

Ruimtelijke beoordeling

Stedenbouw

De locatie voor het Gezondheidscentrum betreft de westelijke punt van de kavel tussen de Empelseweg, Diepteweg, Balkbrug-Oost en de waterpartij in de zuidoosthoek. Op het oostelijke deel, wordt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan een appartementengebouw ontwikkeld. De beide panden zijn gelegen om een sterk groen ingericht parkeerterrein en vormen zo enigszins een besloten ruimte. Bezoekers en gebruikers van zowel de appartementen als die van het gezondheidscentrum maken (conform de normering uit de parkeernota) gebruik van dit terrein.

Deze ruimte heeft de open zijde aan de zuidelijk gelegen Balkbrug-Oost, die zowel voor de fietser en de automobilist de hoofdontsluiting vormt van de locatie. Voetgangers kunnen zowel vanaf de Balkbrug-Oost als van de rotonde het pand benaderen.

Het programma bestaat strikt genomen uit 2 lagen van 375m². Het programma op de eerste verdieping is echter iets kleiner (300m²). 75m² is hier uitgevoerd als plat dak / terras. Omwille van het



beeld is de gevel echter doorgetrokken, waardoor deze verspringing aan het oog onttrokken wordt, en oogt het gebouw als een heldere massa. Door te spelen met een lichte knik midden in het dakvlak heeft het gezondheidscentrum een markante uitstraling gekregen.

*Figuur 5: inpassing
gezondheidscentrum en inrichting
omgeving*

Een aparte luifel boven de hoofdentree, maakt deze zichtbaar voor bezoekers vanaf het parkeerterrein en zorgt ervoor dat patiënten vanuit het gezondheidscentrum droog overgebracht kunnen worden naar een gereedstaande ambulance, mocht dat in geval van een noodsituatie nodig zijn.

De donkere materialisering van de gevel geven het gebouw iets zwaars en maakt dat het gebouw, net als de tegenovergelegen school duidelijk en goed gefundeerd zijn positie als markant gebouw inneemt in de meer open groene ruimte rondom de rotonde.

Door de knik in het dakvlak boven de lange gevels van het rechthoekige gebouw te leggen profileren de kortere, maar hogere gevels zich respectievelijk in de richting van de rotonde en de entreezijde aan de Balkbrug-Oost. Voor de gevels van het gezondheidscentrum is wel voor baksteen, maar voor een sterk afwijkende kleurstelling van het naastgelegen woongebouw gekozen, waardoor het gezondheidscentrum duidelijk haar eigen plaats inneemt, gezien zowel vanaf de rotonde aan de Empelseweg-Diepteweg als vanaf de entreezijde aan de Balkbrug-Oost.



Figuur 8: Naar de rotonde toe bepalen de kopgevels het beeld. Het talud voor het medisch centrum komt te vervallen.

Het grondperceel behorende bij het Gezondheidscentrum is beperkt van omvang en steekt op de meeste plekken niet meer dan 3 meter uit vanaf de gevel (geschikt voor onderhoud en de dakoverstek). Hierdoor blijft de (inrichting) van de directe ruimte erom heen openbaar van karakter en komt het ontwerp van het centrum als robuust gebouw/object in de groene ruimte goed tot zijn recht.

Aan de binnenzijde naast de parkeerplaats wordt een 4m breed trottoir aangelegd dat aansluit op de andere trottoirs rondom het parkeerterrein en dat de belangrijkste loopverbinding vormt (hier kan in geval van nood ook een ambulance gebruik van maken). Aan de andere zijden van het pand bepaalt het open groene karakter, met gras en bomen, het beeld. De groene hagen rondom het parkeerterrein worden aan de zijde van de Balkbrug-Oost doorgetrokken rondom het fietsparkeren aan deze zijde van het gezondheidscentrum.

Parkeren

Het parkeren voor het gezondheidscentrum vindt plaats op het gemeenschappelijk binnenterrein in combinatie met de 30 sociale huurwoningen van Mooiland in het wooncomplex dat al is gebouwd.

De parkeerplaatsen voor de woningen kunnen overdag gedeeltelijk (1/3 van de parkeerplaatsen) ook voor het Gezondheidscentrum worden gebruikt (dubbelgebruik). Met de parkeerbehoefte die het appartementencomplex genereert, zouden er 57 parkeerplaatsen voor beide functies noodzakelijk zijn.

Op verzoek van de huisartsen worden nog 3 parkeerplaatsen voor de huisartsen en een parkeerplaats voor gehandicapten toegevoegd. Totaal worden er 61 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernormering 2016.

Voor het fiets parkeren zijn voor het gezondheidscentrum 17 stallingsplaatsen nodig. Deze worden aan de westzijde van het centrum (richting de rotonde) geplaatst.

De verkeersontsluiting voor de auto's en fietsers vindt plaats aan de zijde van Balkbrug-Oost. Daar is al een bestaande op- en afrit aan de Diepteweg ten behoeve van de 30 sociale huurwoningen van Mooiland. Deze ontsluiting is op voldoende afstand van de rotonde. Daarmee worden onoverzichtelijke situaties voorkomen. Om de parkeerplaatsen bestemmingsplan technisch ook voor de maatschappelijke voorziening te kunnen gebruiken, is deze in het plangebied meegenomen. De parkeerplaats krijgt daarin de bestemming verkeer.

Duurzaamheid

Initiatiefnemers hebben aangegeven het gezondheidscentrum zonder aardgas-aansluiting te ontwikkelen en het dakoppervlak te benutten voor het (duurzaam) opwekken van zonne-energie door middel van tenminste 40 stuks PV-panelen. Op bouwplan-niveau worden verder maatregelen getroffen om te komen tot een 'Bijna-Energie-Neutraal Gebouw', resulterend in een EPC-waarde van minder dan 0,2 (de wettelijke EPC-norm voor gezondheidsgebouwen is momenteel 0,8). Vanzelfsprekend is aandacht besteed aan een optimale isolatieschil van het gebouw (dak, gevel en vloer). Tevens wordt voor de nodige verlichting LED toegepast. Hiermee voldoet het pand aan de toekomstige BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Het te realiseren pand is hiermee zeer energiezuinig te noemen.

6) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfas

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2019 zes weken ter inzage gelegen. De termijn liep op 25 maart 2019 af. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend.

7) Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van Empel Zuid (3^e fase). Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij kavels worden verkocht aan particulieren, instellingen, bedrijven, ontwikkelaars of corporaties. De gronden worden onder marktconforme condities verkocht. De grondexploitatie is sluitend. Derhalve kan worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

8) Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

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

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

Bijlagen:

bijlage 1: bestemmingsplan Gezondheidscentrum Empelseweg/Diepteweg

bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan Gezondheidscentrum Empelseweg / Diepteweg

Ter inzage:



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 2 juli 2019;

overwegende, dat met ingang van 18 februari 2019 het ontwerpbestemmingsplan "Gezondheidscentrum Empelseweg / Diepteweg" 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 geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019 regnr. 8804486;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis en herstelwet;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Empelseweg/Diepteweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002378-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002378-1401.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,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 2 juli 2019
CONFORM BESLOTEN