

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 9617860
B&W verg. : 11 februari 2020
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 17 maart 2020
Raadsverg. : 7 april 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zuiderparkweg

1) Status

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

2) Samenvatting

In 2009 is op basis van besluitvorming van de gemeenteraad gestart met de voorbereiding van de realisering van een aantal hostels, gericht op het bieden van passende huisvesting met zorg voor-, begeleiding van- en toezicht op (dakloze) volwassenen met psychische problemen en verslavingsproblematiek.

Aan de Van Broeckhovenlaan (wijk Graafsepoort) is het eerste hostel gerealiseerd en in gebruik genomen. Voor de realisering van een tweede hostel aan de Zuiderparkweg (wijk Zuid) is overeenstemming bereikt met zorginstelling Reinier van Arkel en woningbouwcorporatie Zayaz. De ontwikkeling aan de Zuiderparkweg komt in de plaats van een eerder - niet doorgezette - opzet waarin ook de aanliggende locatie van sociaal-cultureel centrum "In de Roos" aan de Zuiderparkweg 282 was betrokken. Een tweede hostel is nodig omdat de doelgroep niet in één hostel op te vangen is.

Het voorbereidingsproces is getemporeerd vanwege de behoefte om het totale zorglandschap te verkennen binnen het project 'Thuis in de Wijk'. Hieruit is gebleken dat er de komende jaren een nijpende behoefte is aan een woonzorgvoorziening (hostel) voor de hiervoor genoemde doelgroep. In 2016 stelden de gemeente 's-Hertogenbosch en gemeente in de Meierij de regiovisie Beschermd Wonen & Maatschappelijk- even verslaafdenopvang 2016-2020 vast. Daarin zijn het nut en de noodzaak van een tweede hostel nog een keer bevestigd.

Het voorliggende plan heeft betrekking op de nieuwbouw van 20 appartementen binnen het sociale segment en de realisatie van een woonzorgvoorziening (hostel), bestaande uit 34 eenheden met bijbehorende zorg-, verblijfs- en kantoorruimten.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Met de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt deze herontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Verder wordt met deze bestemmingsplanherziening ook de planologische situatie van het perceel Zuiderparkweg 282 aangepast.

Met de raadsinformatiebrieven van 16 april 2019 (reg. nr. [8814254](#)) en 12 november 2019 (reg. nr. [9222366](#)) hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen 'Zuiderparkweg' hebben van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De inhoud van de zienswijzen en



's-Hertogenbosch

beantwoording zijn samengevat weergegeven in dit raadsvoorstel, en uitgebreider beschreven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Conform de wet zal de nieuwbouw aardgasloos zijn. Beide panden zullen tenminste gaan voldoen aan de uitgangspunten van BENG.

3) Voorstel:

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

1. De zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuiderparkweg';
2. Ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Zuiderparkweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002434-1401;
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002434-1401.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Scholten

Tel. : 073 615 3251

E-mail : m.scholten@s-hertogenbosch.nl



's-Hertogenbosch

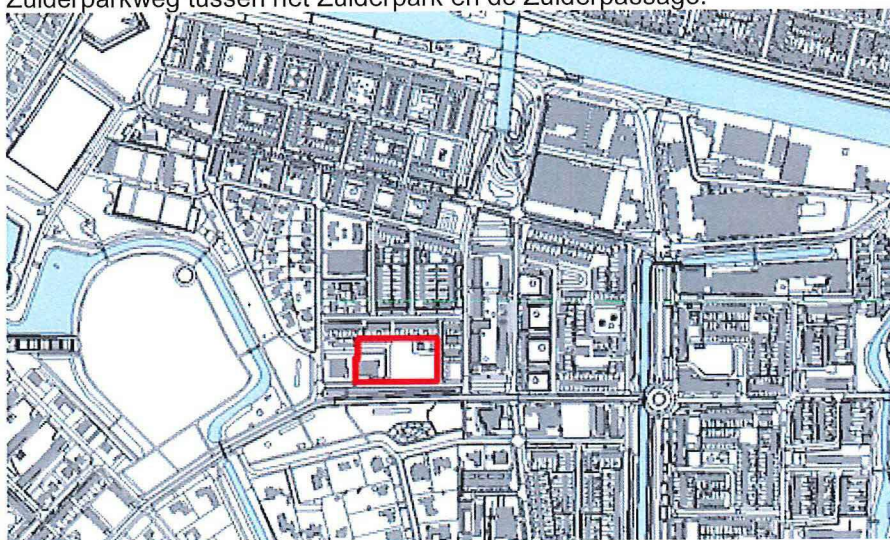
4) Aanleiding

Met de raadsinformatiebrieven van 16 april 2019 (reg. nr. 8814254) en 12 november 2019 (reg. nr. 9222366) hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan voor deze locatie.

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van 's-Hertogenbosch. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Zuiderparkweg tussen het Zuiderpark en de Zuiderpassage.



Plan

Het voorliggende plan heeft betrekking op de nieuwbouw van 20 appartementen binnen het sociale segment en de realisatie van een woonzorgvoorziening (hostel), bestaande uit 34 eenheden met bijbehorende zorg-, verblijfs- en kantoorruimten. Het terrein achter de nieuw te realiseren bouwblokken wordt grotendeels ingericht voor parkeren, bergingen en groenvoorzieningen. Voor een efficiënte inrichting van het achterterrein wordt de bestaande woonbebouwing van de Henric Spieghelstraat 2a/b en 4 gesloopt. Verder wordt met deze bestemmingsplanherziening ook de planologische situatie van het perceel Zuiderparkweg 282 aangepast.

Appartementen

Er worden 20 appartementen voor het sociale segment gerealiseerd in het meest oostelijke blok van het plangebied op de hoek aan de Henric Spieghelstraat.

Hostel

Tussen het perceel Zuiderparkweg 282 en het appartementenblok komt een hostel. Het hostel biedt huisvesting aan maximaal 34 personen. Een psychiatrische aandoening en verslaving zijn onderdeel van het leven van de bewoners. Goede huisvesting, zorg en begeleiding in een hostel verbeteren de leefomstandigheden van dak- en thuislozen. De meeste mensen krijgen daardoor een stabielere leven en gebruiken minder drugs. De bewoners krijgen 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.



's-Hertogenbosch

Bewoners hebben een eigen woon- en slaapkamer met sanitair. Verder zijn er aparte groeps- en werkruimten en een centrale keuken. Zorgverleners (in deze 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.

Beheer

In het kader van het omgevingsbeheer heeft de beheergroep haar werkzaamheden weer opgepakt. 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. 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 (notaris/scholen/kinderdagverblijf/winkeliers). Kortom: iedereen die te maken heeft met het hostel.

In de Meent (Zuiderparkweg 282)

Met het vigerende bestemmingsplan 'Zuiderparkweg' is in 2012 voor het perceel Zuiderparkweg 282 planologisch een hostel mogelijk gemaakt. Omdat het voorliggende bouwplan uitgaat van een hostel op het naastliggende blok is het niet meer noodzakelijk om voor het perceel Zuiderparkweg 282 planologisch de mogelijkheid voor een hostel te behouden. De mogelijkheid voor een hostel zal voor het perceel Zuiderparkweg 282 verwijderd worden met deze bestemmingsplanherziening.

Milieuaspecten

De beoordeling van de milieu aspecten is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5). Uit deze toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

6) Duurzaamheid

Conform de wet worden de nieuw te bouwen gebouwen aardgasloos en dus 'all electric'. Beide panden zullen tenminste gaan voldoen aan de uitgangspunten van BENG. Nader onderzoek zal uitwijzen op welke wijze de nodige energie zal worden verkregen, naar alle waarschijnlijkheid via bodem- of luchtwarmtepompen in combinatie met zonnepanelen.

7) Financiële paragraaf

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk en is het ook niet nodig om locatie-eisen te stellen. Gelet op het voorgaande en gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8) Burgerparagraaf / procedure

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen 'Zuiderparkweg' hebben van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.



's-Hertogenbosch

In de eerste zienswijze wordt aandacht gevraagd voor het handhaven van het huidige uitzicht en privacy van de omwonenden en er wordt gevraagd hoe het zit met de geluidsoverlast van het parkeren dat aangrenzend aan het perceel van indiener van de zienswijze is voorzien. Voor wat betreft het uitzicht en de privacy wordt de bestaande woonbebouwing en aanwezige beplanting aan de Henric Spieghelstraat 2a/b en 4 gesloopt voor een efficiënte inrichting van het achterterrein. Er komen op deze plek bergingen ten behoeve van de appartementen. De bergingen worden niet hoger dan 3 meter. In het plan is tevens een nieuw aan te planten bomenrij voorzien gelegen tussen de nieuw te bouwen appartementen - hostel én de achterliggende woningen aan de Van der Nootstraat. Deze bomenrij wordt ook doorgezet op het gemeentelijk terrein achter de voormalig 'In de Roos' zodat er één beeld ontstaat. Naar aanleiding van de zienswijze is het geluidniveau ten gevolge van parkeren inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode lager zijn dan het gehanteerde kader uit het Activiteitenbesluit.

In de tweede zienswijze worden zorgen geuit met betrekking tot de komst van het hostel. Aan de vestiging van het hostel op onderhavige locatie is een zorgvuldig locatiekeuzetraject vooraf gegaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Zuiderparkweg' (2012) was het perceel Zuiderparkweg 282 ook betrokken in de planvorming. Op dit perceel was al een hostelfunctie voorzien. Planologisch gezien is de hostelfunctie dus al mogelijk gemaakt in de buurt. Doordat Zuiderparkweg 282 niet in eigendom is van de initiatiefnemer van het huidige plan is het hostel nu voorzien op het naastgelegen perceel. Met deze bestemmingsplanprocedure wordt de hostelfunctie planologisch een perceel verschoven. In de nota zienswijzen wordt hier uitgebreid op ingegaan. Daarnaast wordt in de nota zienswijzen ook aangegeven welke maatregelen wij willen (gaan) treffen om mogelijke overlast te minimaliseren en te beheersen.

De indiener van de derde zienswijze heeft een aantal concrete vragen (o.a. over buitenruimte, parkeren, bergingen) over het bestemmingsplan. In de nota zienswijzen wordt hier op ingegaan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De inhoud van de zienswijzen en beantwoording zijn samengevat weergegeven in dit raadsvoorstel, en uitgebreider beschreven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Vervolg procedure

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunningen verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunningen doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan. De terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunningen wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom zes weken ter visie. In beginsel kunnen alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan of - omgevingsvergunningen hebben ingediend binnen deze termijn tegen beide besluiten direct beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt niet als iemand kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ontwerpfase zich tijdig tot uw raad te wenden.



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Zuiderparkweg' (toelichting en regels)
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Zuiderparkweg'
3. 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuiderparkweg'



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 7 april 2020;

overwegende, dat met ingang van 28 november 2019 het ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg en de ontwerp omgevingsvergunningen gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, van welke ter inzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuiderparkweg';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020, regnr. 9617860, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 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 zienswijze en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. De zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuiderparkweg';
2. Ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Zuiderparkweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002434-1401;
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002434-1401.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,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...7 april 2020...
CONFORM BESLOTEN