



Raadsvoorstel

Registratienummer 11349675
Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Hoek Kooikersweg - Tilburglaan

Na jarenlange leegstand en verpaupering van het pand op de hoek van de Kooikersweg en de Tilburglaan, wordt deze locatie geheel vernieuwd. Het nieuwe bouwplan vult de lang gekoesterde wens van een buurtsupermarkt in. Ook is er ruimte in de nieuwbouw voor de bestaande snackbar en worden op de verdiepingen 20 woningen gerealiseerd. 14 woningen daarvan zijn sociale huurwoningen. Het bouwplan is daarmee een functioneel als ruimtelijke een impuls voor de buurt en draagt bij aan de woningbouwopgave in onze stad.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan Hoek Kooikersweg – Tilburglaan (ongewijzigd) vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002489-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002489-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft voor het sloop-nieuwbouwplan voor de locatie op de hoek Kooikersweg – Tilburglaan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij verzocht deze overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Al jarenlang staat het gebouw op de hoek van de Kooikersweg met de Tilburglaan leeg, en dit is sterk verpauperd. Met het nieuwbouwplan wordt verdere verpaupering voorkomen en dit komt de omgeving ten goede. Het plan omvat een nieuw gebouw met op de begane grond een buurtsupermarkt, overige detailhandel, een plek voor de bestaande (maar vernieuwde) snackbar en op de verdieping appartementen: 14 sociale huurwoningen en 6 woningen in de vrije sector. Deze woningen worden overgedragen aan een Bossche woningbouwcorporatie. Hiermee wordt, na de verplaatsing van de Lidl-supermarkt bij het winkelcentrum Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg, ook op de Kooikersweg invulling gegeven aan onze nieuw vastgestelde ambities voor de detailhandelsstructuur. Hiermee neemt het voorzieningenniveau voor de buurt toe. Het woonprogramma past ook goed in onze ambities. Het gebouw krijgt veel groene elementen, en ook de parkeerplaats zal zo groen mogelijk worden ingericht.

De ontwikkelaar heeft in december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkelingen ingediend, met het verzoek gebruik te maken van de coördinatieregeling. Om deze ontwikkelingen planologisch juridisch mogelijk te maken hebben wij besloten een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen. De gevoerde omgevingsdialoog heeft niet geleid tot opmerkingen vanuit de omgeving over het plan zelf. Ook zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning, of het ontwerp-besluit voor hogere grenswaarden.

Beoogd doel

Het mogelijk maken van een nieuwe buurtsupermarkt en het verbeteren van de omgeving door de sloop en nieuwbouw van deze locatie, waar ook een bijdrage wordt geleverd aan het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente. Verder worden een nieuwe cafetaria, overige detailhandel, en overige functies mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Dit alles draagt ook bij aan de leefbaarheid van de buurt en brengt het voorzieningenniveau in de buurt op een beter peil.

Om de omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan Hoek Kooikersweg-Tilburglaan vast te stellen. Tegelijk met deze procedure kunnen hogere waarden worden vastgesteld voor geluid.



Relevante besluitgeschiedenis

- Vaststelling Bestemmingsplan Kruiskamp-Schutskamp, 5 juli 2011, reg.nr. [11.0498](#)
- Detailhandelsbeleid (Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel, 20 september 2017, reg.nr. [7078086](#))
 - Raadsinformatiebrief ontwerp-bestemmingsplan "Hoek Kooikersweg – Tilburglaan", 12 juli 2021, reg.nr. [11116483](#)



Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten

Het ingediende plan voor de locatie Hoek Kooikersweg- Tilburglaan voldoet aan de uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie:

- Het nieuwbouwplan dient ertoe bij te dragen dat er een "levendig" straatbeeld ontstaat.
- De nieuwe situatie moet op een vanzelfsprekende wijze aansluiten op het bestaande fijnmazige weefsel van straten en langzaam verkeersroutes.
- Verkeer door de Amsterdamstraat dient voorkomen te worden.
- Het parkeerterrein dient dan ook aan de Kooikersweg ontsloten te worden, zodat een sluipruimte vanaf de Kooikersweg wordt voorkomen.

Het nieuwe gebouw past binnen de bebouwde structuur aan de Kooikersweg en ook de hoogtes sluiten hierbij aan. De commerciële functies komen op de begane grond. Ook door de openheid van de gevels wordt aangesloten bij de bebouwde omgeving. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan laat de bouw van het nieuwe gebouw en het gebruik van de commerciële functies op de begane grond en de appartementen op de verdieping toe. Hiervoor is de bestemming 'Gemengd' gebruikt. Ook is de parkeerplaats herbestemd binnen de bestemming 'Verkeer'. Voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar bijlagen 1 en 2 bij dit raadsvoorstel. In bijlage 3 vindt u de aanvraag omgevingsvergunning.

Aan de zijde van de Amsterdamstraat is de gevel zorgvuldig vormgegeven en deze wordt voorzien van een hoogwaardige groene beplanting. De aanwezige waardevolle bomen worden gerespecteerd.



Het groene dak op de winkelplint en de groene gevels sluiten aan op het groene karakter van de achterliggende woonstraten.

De Monumenten- en Welstandscommissie heeft op 24 februari 2021 positief over het plan geadviseerd.

Verkeer en parkeren

Op grond van de parkeernormen is berekend dat minimaal 88 parkeerplaatsen nodig zijn. Het bouwplan Kooikersweg kent 65 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige 23 parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied (op de huidige locatie) aangelegd worden. Deze parkeerplaatsen in het openbare gebied zijn echter al aanwezig in de huidige situatie langs de Kooikersweg en Tilburglaan.



Het laden en lossen vindt vrijwel geheel in pandig plaats, waarbij de vrachtwagen achterwaarts het dock in kan rijden. De vrachtwagens rijden via de Tilburglaan en de Kooikersweg weg.

Geluid

Omdat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, wordt ook een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarde ter inzage gelegd. Er zijn extra maatregelen getroffen om de woningen geluidluis te maken. Zo worden er bijvoorbeeld voorzetramen geplaatst op enkele plaatsen van de appartementen.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling toe. Deze ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders en beleidnota's, zoals de Woonvisie, het detailhandelsbeleid, de Nota Parkeernormen 2016, en het groenbeleid.

2. Er is geen exploitatieplan nodig

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst hebben gesloten ter dekking van eventuele planschade en voor het vergoeden van de kosten voor de gemeente, zoals ambtelijke inzet. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.



Kanttekeningen en risico's



Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals het onderhavige) is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten ter dekking van eventuele planschade en voor het vergoeden van de kosten voor de gemeente, zoals ambtelijke inzet. De ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening voor initiatiefnemer.



Duurzaamheid

De ambities voor duurzaamheid zijn vastgelegd in de visie Duurzaam 's-Hertogenbosch. Het doel is te komen tot een gezond woon- en leefomgeving waarin schone energie centraal staat, je jezelf duurzaam verplaatst en waar verspilling van grondstoffen wordt tegengegaan. In Duurzaam 's-Hertogenbosch zijn de ambities verwoord in vier pijlers:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging)
2. CO2 neutrale omgeving (energie)
3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)
4. Duurzame mobiliteit

De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier nader op in, en geeft een beschrijving op welke wijze hieraan wordt voldaan. Verder zijn de omschreven maatregelen en installaties afgestemd op het zoveel mogelijk behalen van het BENG-plus niveau, bovenop de reeds verplichte BENG-normen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, die ook in het bouwplan zijn verwerkt.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De ontwikkelaar heeft, in samenwerking met de gemeente, voor het initiatief een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij de direct omwonenden per brief zijn geïnformeerd. Hierop zijn enkele reacties gekomen, met vooral vragen over de uitvoering. Deze zijn beantwoord. Voor het Eindverslag omgevingsdialoog verwijzen wij uw raad naar bijlage 3 bij dit raadsvoorstel.



Vooroverleg

Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ter advisering aan de provincie en het Waterschap voorgelegd. Hiertegen zijn vanuit deze instanties geen bezwaren geuit tegen de ontwikkeling. Er zijn geen andere instanties bij het initiatief betrokken.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-
Hertogenbosch,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

drs. J.M.L.N. Mikkers

drs. B. van der Ploeg



Bijlagen

1. Toelichting en regels van het Bestemmingsplan "Hoek Kooikersweg – Tilburglaan"
2. Verbeelding Bestemmingsplan "Hoek Kooikersweg – Tilburglaan"
3. Ontwerp-omgevingsvergunning Hoek Kooikersweg – Tilburglaan
4. Omgevingsdialoog Hoek Kooikersweg - Tilburglaan

Registratienummer	11349675
Bevoegdheid raad	verordenend
Portefeuillehouder	Geers
Commissie	Omgeving : 28 september 2021
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	P.A. Kamman
	p.kamman@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 11349675

Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp Vaststelling Bestemmingsplan "Hoek Kooikersweg - Tilburglaan"

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Hoek Kooikersweg – Tilburglaan' (ongewijzigd) vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002489-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002489-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 12 oktober 2021

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...12 oktober 2021...
CONFORM BESLOTEN