

Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 10912487
B&W verg. : 20 april 2021

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Markt 1 Rosmalen

1) Status

Dit stuk wordt u ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Markt 1 Rosmalen', waarvan het voornemen is deze te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling aan te bieden.

2) Samenvatting

De parochie Markt 1 in Rosmalen werd voorheen gebruikt als kantoor én woonruimte voor de pastor. De parochie Heilige Maria heeft het pand verlaten en de huidige eigenaar is woningcorporatie JOOST.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen: een functiewijziging van de monumentale pastorie naar een woonzorgvoorziening voor 6 bewoners, en nieuwbouw van 12 permanente studio's in de pastorietaanbouw. In de pastorie komen 6 bewoners te wonen met een Wlz-indicatie. Voor deze bewoners zal 24 uur per dag begeleiding in de nabijheid zijn. In de 12 studio's die achter de pastorie gebouwd worden komen jongeren te wonen die redelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij krijgen op gezette tijden begeleiding van Leermakers Autismegroep en kunnen tussendoor een beroep doen op de begeleiding die 24 uur per dag aanwezig is in de pastorie. De indicaties voor deze cliënten volgen deels vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en deels vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg).

De woningcorporatie heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gekregen informatie te verkrijgen middels directe 1-1 gesprekken of telefoongesprekken. Deze dialoog is positief verlopen. Het eindverslag van deze dialoog treft u aan in bijlage 3 van onze raadsinformatiebrief. Wij hebben besloten in te stemmen met het eindverslag en geen inspraak te verlenen. Woningcorporatie JOOST heeft op d.d. 26 februari 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd met het verzoek deze gecoördineerd met het bestemmingsplan tot stand te laten komen.

Het Waterschap en de Provincie hebben in het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Daarom hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarnaast leggen wij tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan de ontwerp omgevingsvergunning ter visie.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Meijhuis
Tel. : 06 – 11 06 37 10
E-mail : l.meijhuis@s-hertogenbosch.nl

1) Aanleiding

Er is een algemene maatschappelijke ontwikkeling te signaleren van een groeiende vraag op zowel korte als (middel)lange termijn naar huisvesting voor mensen met een zorgbehoefte en naar woningen voor specifieke doelgroepen. Het streven vanuit rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is dat mensen zo lang mogelijk 'thuis' blijven wonen, maar daarvoor zijn specifieke voorzieningen, geschikte locaties en geschikte woningen noodzakelijk.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Rosmalen Centrum' is het planvoornemen (een functiewijziging van de monumentale pastorie naar een woonzorgvoorziening voor 6 bewoners, en nieuwbouw van 12 permanente studio's in de pastorietaanbouw) niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Daarom hebben wij besloten een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. In deze brief informeren wij u over de inhoud van het bestemmingsplan en ons besluit deze als ontwerp samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Te zijner tijd zullen wij dit bestemmingsplan ter vaststelling aan uw gemeenteraad voorleggen.

2) Inhoud

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Rosmalen Centrum' van toepassing, zoals dit op 9 oktober 2012 door de gemeenteraad van 's Hertogenbosch is vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 18 december 2012. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Centrum', waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De beoogde functies binnen het plangebied zijn binnen de bestemming 'Centrum' rechtstreeks toegestaan. Ter hoogte van de beoogde nieuwbouw is echter geen bouwvlak opgenomen. De ontwikkeling van deze nieuwbouw is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Hierin wordt met het voorliggende bestemmingsplan voorzien. Gelet op het feit dat in de toekomstige situatie een maatschappelijke functie is voorzien, wordt voor het gehele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen in plaats van de bestemming 'Centrum'.

Omschrijving voornemen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen: een functiewijziging van de monumentale pastorie naar een woonzorgvoorziening voor 6 bewoners, en nieuwbouw van 12 permanente studio's in de pastorietaanbouw. In de pastorie komen 6 bewoners te wonen met een Wlz-indicatie. Voor deze bewoners zal 24 uur per dag begeleiding in de nabijheid zijn. In de 12 studio's die achter de pastorie gebouwd worden komen jongeren te wonen die redelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij krijgen op gezette tijden begeleiding van Leermakers Autismegroep en kunnen tussendoor een beroep doen op de begeleiding die 24 uur per dag aanwezig is in de pastorie. De indicaties voor deze cliënten volgen deels vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en deels vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg).

Door de situering van de studio's blijft de monumentale zomereik binnen het plangebied behouden en het zicht op de prominente pastorie vanuit de tuin geborgd. De tuin zelf zal haar rechthoekige vorm



behouden. Vanaf het openbare gebied zal de nieuwbouw vrijwel niet te zien zijn. De studio's vormen een tweede wand aan de pastorietuin, maar ze blijven ondergeschikt aan de pastorie. De nieuwbouw is georiënteerd op de tuin en sluit hier met haar natuurlijke materialen (hout in combinatie met bruinrijze kleurtonen) op aan.



3D-vogelvluchtimpresie toekomstige situatie

In de 12 woningen/studio's die achter de pastorie gebouwd worden, komen cliënten te wonen die redelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij krijgen op gezette tijden begeleiding van Leermakers en zij kunnen tussendoor een beroep doen op de begeleiding die 24 uur per dag aanwezig is in de pastorie. Deze cliënten zijn in staat om hun ondersteuningsvraag enige tijd uit te stellen. De indicaties voor deze cliënten volgen deels vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en deels vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg). In de pastorie komen 6 cliënten te wonen met een Wlz-indicatie. Deze cliënten hebben meer ondersteuning nodig dan de bewoners van de studio's. Zij zijn minder goed in staat om een begeleidingsvraag uit te stellen en hebben meer ondersteuning nodig bij hun dagstructuur. Voor deze cliënten zal er 24 uur per dag begeleiding in de nabijheid zijn.

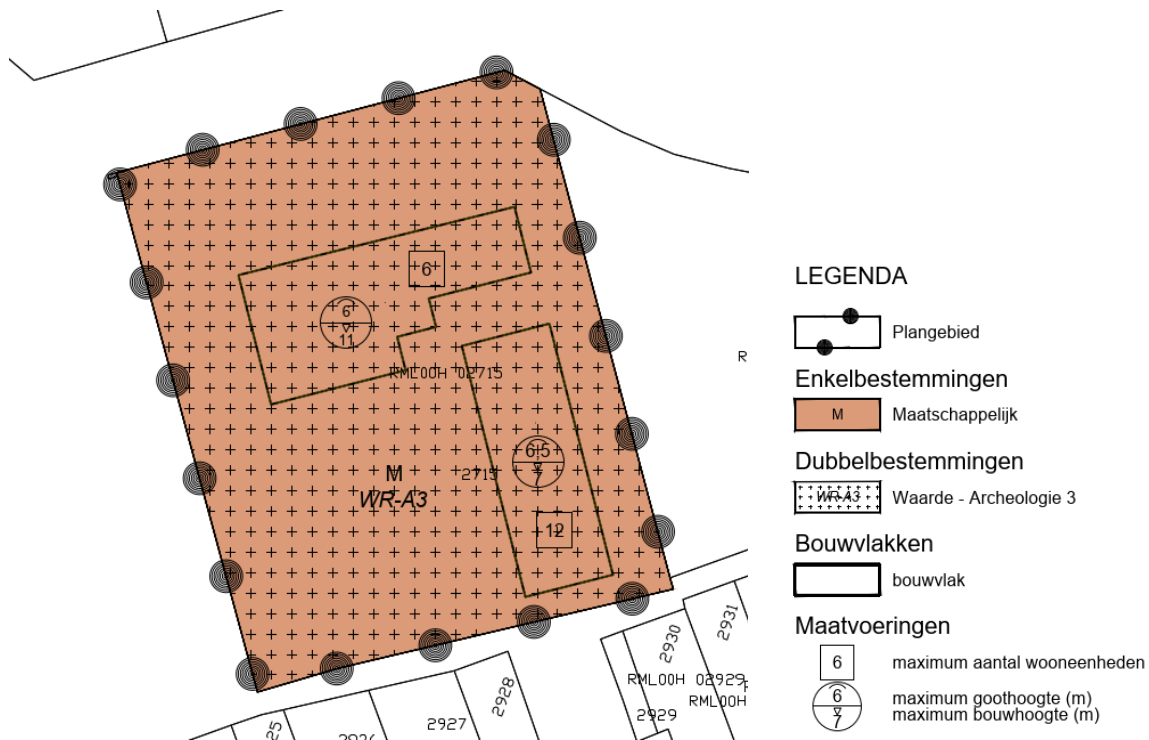
Ruimtelijke beoordeling voornemen

De ontwikkeling vindt volledig plaats op eigen terrein. Er vinden geen wijzigingen aan de openbare ruimte plaats. Doordat de studio's voorzien zijn aan de oostzijde van het perceel, blijft het zicht op de parochie en de bijbehorende tuin vanaf de openbare ruimte zoveel mogelijk behouden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Dit met als uitgangspunt het behoud van zoveel mogelijk bomen. Als gevolg van de nieuw te bouwen studio's dienen twee bomen te worden verwijderd. Voor enkele bomen rondom het bouwvlak geldt dat de kronen van de bomen deels binnen het toekomstige bouwvlak vallen. Deze bomen dienen deels gesnoeid te worden, zodat deze behouden kunnen blijven. Verder wordt de nieuwbouw aangebracht op een palenfundering voor een minimale aantasting van het bestaande wortelpakket van bomen. Hierdoor zijn omliggende bomen duurzaam in stand te houden. Ook blijft de monumentale zomereik in de parochietuin behouden.

Het bestemmingsplan vormt een strak stedenbouwkundig kader. De maximum bouwhoogte voor de nieuwbouw (studio's) bedraagt 7 meter en blijft hiermee qua massa ondergeschikt aan de pastorie.



Op 16 december 2020 heeft de monumenten en welstandscommissie een positief advies aan het college gegeven. Het plan is besproken met de architect.



1) Milieu Effectrapportage

De Wet milieubeheer stelt ons de verplichting te beoordelen of voor de voorgenomen ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Gelet op de ligging van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten die de activiteit kan veroorzaken, zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde. Daarbij verwijzen wij naar de conclusies onder paragraaf 5.14 van de toelichting.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend flora en fauna onderzoek is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling op een afstand van meer dan 5 km van het plangebied in beeld te brengen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaakt ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De berekeningen hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Daarom hebben wij op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer besloten, dat er geen afzonderlijke MER voor de activiteiten noodzakelijk is.

2) Duurzaamheid

In juli 2019 heeft u de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch vastgesteld. Deze visie biedt een koers naar een duurzame gemeente in 2050 en gaat uit van 4 ambities: een gezonde en groene klimaatbestendige leefomgeving, een CO₂-neutrale gemeente en waarde behoud van grondstoffen en duurzame mobiliteit.

In lijn met uw besluit heeft woningbouw corporatie JOOST een duurzaamheidsvisie opgesteld (paragraaf 5.13 van de toelichting van het bestemmingsplan). De studio's worden volgens de laatste norm BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). Vanuit duurzaamheidsoverwegingen worden de studio's voorzien van op het zuiden gerichte sheddaken, waarop zonnepanelen geplaatst worden. Ook worden in het bestaande pand door de woningbouwcorporatie een aantal aanvullende investeringen gedaan op het gebied van duurzaamheid. Zo wordt de isolatieschil (dak, gevel, vloer) verbeterd. Er wordt ingezet om het energieverbruik te minimaliseren. Koken wordt elektrisch gemaakt.

Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden. De aanwezige biodiversiteit blijft zoveel mogelijk behouden en wordt zelfs uitgebreid. Overeenkomstig de Verordening Bomen, Water en Groen 2021 wordt voorzien in 60 mm/m² waterberging van de nieuw te bouwen woningen en nieuw aan te leggen verhardingen.

3) Burgerparagraaf / procedure

Wooncorporatie 'JOOST' heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd én hebben de mogelijkheid gekregen informatie te verkrijgen middels directe 1-1 gesprekken of telefoongesprekken. De gesprekken vonden plaats in oktober 2020.

Bij alle dialogen is gesproken over de beoogde doelgroep, zelfstandig wonen van mensen met een lichte vorm van autisme in de nieuwe studio's en het 24-uurs aanwezig zijn van zorg in de verbouwde pastorie.

Het plan is positief ontvangen. In het plan is rekening gehouden met de wensen qua het behoud van groen in de tuin en oplossen van parkeren op eigen terrein. Wij hebben de omgevingsdialoog beoordeeld en op grond van artikel 2 lid 1 van de Inspraakverordening besloten voor dit bestemmingsplan geen inspraak te verlenen. Wij hebben ingestemd met het Eindverslag van de omgevingsdialoog en besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het Eindverslag van de Omgevingsdialoog treft u in bijlage 3 van deze raadsinformatiebrief aan.

4) Resultaat vooroverleg

Wij hebben het concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ter advisering aan de provincie en het Waterschap voorgelegd. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Er zijn geen overige instanties bij het initiatief betrokken.

5) Coördinatieverordening

Er is op d.d. 26 februari 2021 voor het totale bouwplan een volledige aanvraag om

omgevingsvergunning ingediend (geregistreerd onder WB00057693/5820887). Daarbij is verzocht deze, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure te brengen. Wij hebben de aanvraag op alle aspecten beoordeeld en akkoord bevonden. Wij hebben dan ook besloten om de ontwerp omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

6) Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Gelet hierop en op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7) Vervolprocedure

Gelet op het resultaat van de omgevingsdialoog en het vooroverleg hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro ter inzage te leggen. Tegelijkertijd zullen wij de aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning overeenkomstig de Coördinatieverordening ter inzage leggen. Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zullen wij u voorstellen een besluit over het bestemmingsplan te nemen. Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als die van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

Bijlage 1a: ontwerp bestemmingsplan Markt 1 Rosmalen;

Bijlage 1b: bijlagenboek van het ontwerp bestemmingsplan Markt 1 Rosmalen;

Bijlage 2: verbeelding ontwerp bestemmingsplan Markt 1 Rosmalen;

Bijlage 3: eindverslag Omgevingsdialoog Markt 1 Rosmalen;

Bijlage 4: resultaat vooroverleg Provincie Markt 1 Rosmalen;

Bijlage 5: resultaat vooroverleg Waterschap Markt 1 Rosmalen.

Ter inzage: