

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 11.0498
B&W verg.. : 31 mei 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 juni 2011
Raadsverg.. : 5 juli 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp'

1) Status

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

2) Samenvatting

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen is een bestemmingsplan voor de wijken De Kruiskamp en De Schutskamp opgesteld. Het plan is in hoofdzaak een beheersplan. Daarnaast is in het plan de visie op de gewenste ontwikkeling van de voorzieningenstroken uit de door u vastgestelde nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' zoveel als mogelijk vertaald. Zo is er een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt aan de oostzijde van de Rijzertlaan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnen gekomen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kruiskamp- Schutskamp'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn. Daarnaast heeft er een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: vaststellen bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp' en met de voorgestelde wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'.

Steller : Dijkman
Tel. : (073) 615 98 22
E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Eind 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' ter kennisname aan de gemeenteraad voorgelegd. In november / december 2009 heeft een voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Vervolgens heeft dit geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan, dat in februari / maart 2011 ter visie is gelegd. U bent hierover in februari 2011 geïnformeerd.

In dit raadsvoorstel worden de belangrijkste planaanpassingen in het kort weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het bijgevoegde stuk 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp' en het bijgevoegde stuk 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'.

Kader

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen is een bestemmingsplan voor de wijken De Kruiskamp en De Schutskamp opgesteld. Een eenduidige, actuele regeling is zowel voor de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van de burger als de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Het bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' is conform de uniforme digitale plansystematiek, die voor de gehele gemeente is opgesteld, alsmede de verplichtingen die in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn gesteld, opgesteld en gedigitaliseerd.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheersplan. Een beheersplan legt voornamelijk de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat. Bestaande functies krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. De bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij in het plan tevens de nodige flexibiliteit is ingebouwd. Met dit plan zullen de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van de burgers toenemen en zal de toetsbaarheid aan het bestemmingsplan worden verbeterd.

Besluitengeschiedenis

In januari 2006 heeft de gemeenteraad de nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' vastgesteld. In de nota is een visie opgenomen op de gewenste ontwikkeling van de voorzieningenstroken in de wijken De Kruiskamp en De Schutskamp. In het bestemmingsplan 'Kruiskamp – Schutskamp' is deze visie zoveel als mogelijk vertaald. Bovendien is één woningbouwontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen: aan de oostzijde van de Rijzertlaan. Het grootste deel van het plangebied betreft echter een beheersplan.

5) Inhoud

Plangrenzen

Het bestemmingsplan 'Kruiskamp – Schutskamp' heeft betrekking op de gelijknamige wijken, die zijn gelegen ten westen van het stadscentrum van 's-Hertogenbosch. De wijken De Kruiskamp en De Schutskamp maken onderdeel uit van het stadsdeel West. Het stadsdeel West is van het stadscentrum van 's-Hertogenbosch gescheiden door de spoorlijnen. Het stadsdeel grenst aan de zuidzijde aan de Gement, een open polderlandschap met daarin gelegen het natuurgebied de Moerputten. Aan de westzijde ligt het landgoed De Haverleij en het recreatiegebied het Engelermeer. De wijk wordt van het landschap afgesloten door de stedelijke infrastructuur van de Randweg aan de zuidzijde en de A59 aan de westzijde. Aan de noordzijde grenst de wijk aan het bedrijventerrein De Rietvelden. De wijk ligt - gescheiden door de infrastructuur, de natuurgebieden, de spoorlijn en het industrieterrein - tamelijk geïsoleerd van de rest van de stad.

Het plangebied wordt fysiek begrensd door:

- in het noordoosten: de Hedikhuizerweg en Koenendaalseweg;
- in het zuidoosten: de Oude Vlijmenseweg;
- in het zuidwesten: het groen en water ten zuiden van de Hoeflaan en vanaf het verlengde van de Rijzertlaan door de Vlijmenseweg;
- in het noordwesten: de A59.

Plansystematiek

Het bestemmingsplan dat voor de wijken De Kruiskamp en De Schutskamp is opgesteld, is overwegend een beheersplan. Op een enkele ontwikkeling na, die hieronder afzonderlijk wordt toegelicht, legt het plan de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat. Bestaande functies (o.a. wonen, bedrijven, kantoren, sport en maatschappelijk) krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Daarbij is getracht binnen de verbeelding en regels (voorheen: plankaart respectievelijk voorschriften) voldoende flexibiliteit op te nemen. Daarnaast is er omwille van vergroting van de flexibiliteit van het plan aan een aantal locaties een ruime bestemming toegekend, met name aan de voorzieningenstroken. Zo krijgt het winkelcentrum Helftheuvelpassage de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies (o.a. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren) toegestaan.

(Potentiële) Ontwikkelingen

Naast de beheersfunctie die het nieuwe bestemmingsplan in hoofdzaak vervult, maakt het enkele potentiële ontwikkelingen mogelijk.

In januari 2006 heeft uw raad de nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' vastgesteld. In de nota is een visie opgenomen op de gewenste ontwikkeling van de voorzieningenstroken (stroken met maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid) in de wijken Kruiskamp en Schutskamp.

Door maatschappelijke en economische veranderingen komen regelmatig gebouwen vrij in de voorzieningenstroken, een proces dat al enkele decennia gaande is. Verschillende voorzieningenstroken bieden ook goede mogelijkheden voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw, deels door het toepassen van functiemenging en deels door verdichting. In de stad is immers grote vraag naar binnenstedelijke bouwlocaties. Tegelijkertijd moet er voldoende ruimte overblijven voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid, nodig om leefbare wijken te behouden.

In het bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' is de visie van de nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' zoveel als mogelijk vertaald. De mogelijkheden voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw zijn in beginsel niet direct geregeld in dit bestemmingsplan, tenzij sprake is van een concrete ontwikkeling die ruimtelijk en financieel rond is. Dit geldt alleen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Rijzertlaan Oostzijde.

De vertaling van de visie voor de andere functies dan wonen heeft plaatsgevonden door het toekennen van ruime bestemmingen, omwille van vergroting van de flexibiliteit van het plan. Deze ruime bestemmingen sluiten overigens aan bij de bestemmingen van de voorzieningenstroken welke al golden in de vigerende bestemmingsplannen. Door het toekennen van de ruime bestemmingen wordt er bijvoorbeeld voor gezorgd dat maatschappelijke voorzieningen binnen de voorzieningenstroken zijn toegestaan.

In het plan is één woningbouwontwikkeling opgenomen. De ontwikkeling omvat de nieuwbouw van appartementen en grondgebonden woningen op de locatie aan de Rijzertlaan 244. Het betreft de bouw van circa 28 koopappartementen met bijbehorende (deels ondergrondse) parkeervoorzieningen en 10 grondgebonden koopwoningen in de categorie sociaal met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het betreft een concreet uitgewerkt, financieel haalbaar en ruimtelijk acceptabel plan.

Het betreffende bouwplan is ten opzichte van het eerdere voorontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van de inspraakreacties aangepast. In het aangepaste bouwplan is het eerder voorgestelde drielaagse appartementengebouw op het achterterrein vervangen door 10 grondgebonden koopwoningen in de sociale sector. Dit aangepaste plan komt tegemoet aan de bezwaren welke betrekking hebben op mogelijke vermindering van privacy richting de woonkamers en tuinen van de woningen aan de Kastanjarahof.

Gemeente is nog in overleg met de bewoners van de Kastanjarahof over de privaatrechtelijke aspecten van de inpassing van het plan (grondoverdracht t.b.v. inpassing bomen). Dit overleg gaat niet over de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling.

(Potentiële) Ontwikkelingen die niet zijn meegenomen in het plan

De overige benoemde mogelijkheden voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw hebben thans nog niet tot een financieel haalbaar en ruimtelijk acceptabel plan kunnen leiden. Deze zijn derhalve niet concreet genoeg om op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat deze ontwikkelingen niet alsnog gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor zal bij concrete plannen, een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

Op dit moment zijn o.a. BrabantWonen, Zayaz en gemeente 's-Hertogenbosch bezig met het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor de wijken Kruiskamp en Schutskamp. Aanleiding voor de ontwikkelingsvisie zijn de diverse ontwikkelingsambities (o.a. op het gebied van wonen en zorg), die vooral een plek kunnen krijgen in de voorzieningstroken. Voor zover de plannen niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van het vigerende en toekomstige bestemmingsplan, wordt bekeken in hoeverre de plannen passend zijn op basis van de definitieve ontwikkelingsvisie Kruiskamp-Schutskamp. Indien blijkt dat (een deel van) het voorgestelde programma een goede plek kan krijgen op de betreffende locaties, is de gemeente bereid de daarvoor benodigde juridisch-planologische procedure te doorlopen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde voor de plannen voor een woonzorgwielrijnszone van BrabantWonen op de locaties Churchilllaan 77 en Eindhovenlaan 3 en 3a.

Daarnaast heeft winkelcentrum de Helftheuvelpassage te kennen gegeven uit te willen breiden. In de in procedure zijnde concept Nota detailhandel 2011 wordt gesproken van uitbreidingsmogelijkheden "als optimalisering en opwaardering van het bestaande centrum", waarbij uitbreidingsruimte voor de supermarkten en de mogelijkheid om het expeditiehof te bebouwen specifiek zijn benoemd. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn echter niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van voldoende concrete plannen, d.w.z. plannen die passend zijn binnen de stedenbouwkundige kaders, fysieke mogelijkheid om te realiseren, oplossen van parkeren binnen het vastgestelde gebied, financieel haalbaar etc. Ook hiervoor zal bij concrete plannen, een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

Beperken mogelijkheden nieuwvestiging horeca

Voor De Kruiskamp en De Schutskamp geldt een consolidatiebeleid voor de horeca. In het bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' is ervoor gekozen geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van horeca buiten de locaties van de bestaande horeca te bieden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp' is een weergave c.q. samenvatting van deze zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft één aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden, die is verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het betreft het regelen van een inmiddels verleende bouwvergunning.

Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de parkeerberekening van de ontwikkeling aan de oostzijde van de Rijzertlaan aangepast. In de berekening is opnieuw gekeken naar het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Daarnaast is het actuele aantal benodigde parkeerplaatsen voor de naastgelegen kindercentrum de Ontdekking ingevoerd. Het betreft een aanpassing van de toelichting. Bovendien heeft een toets plaatsgevonden in een concept inrichtingsplan ten behoeve van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan. Dit is gedaan om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen. De definitieve toets van het bouwplan inclusief de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Voor alle wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aangebracht op de verbeelding, in de regels en in de toelichting. Op de verbeelding is een onjuistheid hersteld. De maximale bouwhoogte van een bouwvlak aan de Commissaris van Rijckevorselsingel is daarvoor verhoogd, en een maximale goothoogte is toegevoegd. In de regels is een fout in de begripsbepalingen aangepast. Daarnaast is de toelichting in het hoofdstuk economische haalbaarheid op onderdelen aangepast. Voor alle wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'.

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. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Op de procedure van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat indien een beroepsschrift wordt ingediend dit beroepsschrift binnen de beroepstermijn van de beroepsgronden dient te worden voorzien. Indien dit niet is geschied, is het beroepsschrift niet-ontvankelijk. Na het einde van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd. Daarnaast zal de Raad van State dit beroepsschrift versneld behandelen.

6) Financiële paragraaf

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In dit onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten binnen de bestemmingsplangrens meegenomen. Bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen, waarvan in dit geval ook sprake is, wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van standaardregels om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften.

De enige uitzondering op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is de ontwikkeling aan de Rijzertlaan Oostzijde. De gronden van deze locatie zijn in eigendom van de gemeente en zullen tegen marktconforme grondprijzen worden uitgegeven, waardoor de grondexploitatie sluitend is. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro is daarmee anderszins verzekerd.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenbergh mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp

Ter inzage:

- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' behorend bij onderhavig voorstel
- Ontwerpbestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Appartementen en woningen Rijzertlaan te 's-Hertogenbosch, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (referentie 20101523-03), Cauberg-Huygen, 29 juli 2010, aangevuld met mail Cauberg Huygen d.d. 15 november 2010
- Appartementen en woningen Rijzertlaan te 's-Hertogenbosch, Akoestisch onderzoek geluidemissie kindcentrum De Ontdekking (referentie 20101523-04), Cauberg-Huygen, 29 juli 2010

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 5 juli 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011, regnr. 11.0498;

overwegende, dat met ingang van 7 februari 2011 het ontwerpbestemmingsplan "Kruiskamp - Schutskamp" 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 wel zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp'

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011, regnr. 11.0498, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

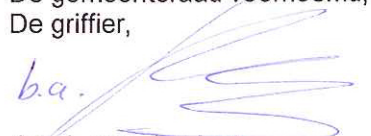
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Crisis- en herstelwet (Chw):

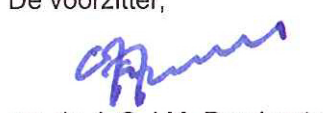
Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kruiskamp - Schutskamp' genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan "Kruiskamp - Schutskamp" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO. 0796.0002030-1401, en de regels 'Kruiskamp- Schutskamp', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kruiskamp- Schutskamp', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO. 0796.0002030-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,


drs. A. van der Jagt

De voorzitter,


mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 5 juli 2011.....
CONFORM BESLOTEN