

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7944879
B&W verg. : 12 juni 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 8-8-2018
Raadsverg. : 11-9-2018

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
Heilig Hartenkerk

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan over de Heilig Hartenkerk ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Op 3 april 2018 hebben wij u in onze raadsinformatiebrief nummer 7601705 geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan 'Heilig Hartenkerk' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zes weken ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van het gemeentelijk monument Heilig Hartenkerk naar 12 grondgebonden woningen de bouw van twee vrijstaand geschakelde woningen aan de Graafseweg op de hoek met de Rubensstraat. Herontwikkeling met respect voor het gemeentelijk monument past binnen het beleid van de gemeente. In onze raadsinformatiebrief van 12 juli 2017 (nummer 701563) hebben wij u daarover geïnformeerd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 april 2018 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Op verzoek van initiatiefnemer hebben wij ook, met gebruikmaking van de Coördinatieverordening tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Na dat u een besluit over het bestemmingsplan hebt genomen zullen wij een besluit nemen over de aangevraagde omgevingsvergunning.

3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan 'Heilig Hartenkerk' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002366-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002366-1401.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

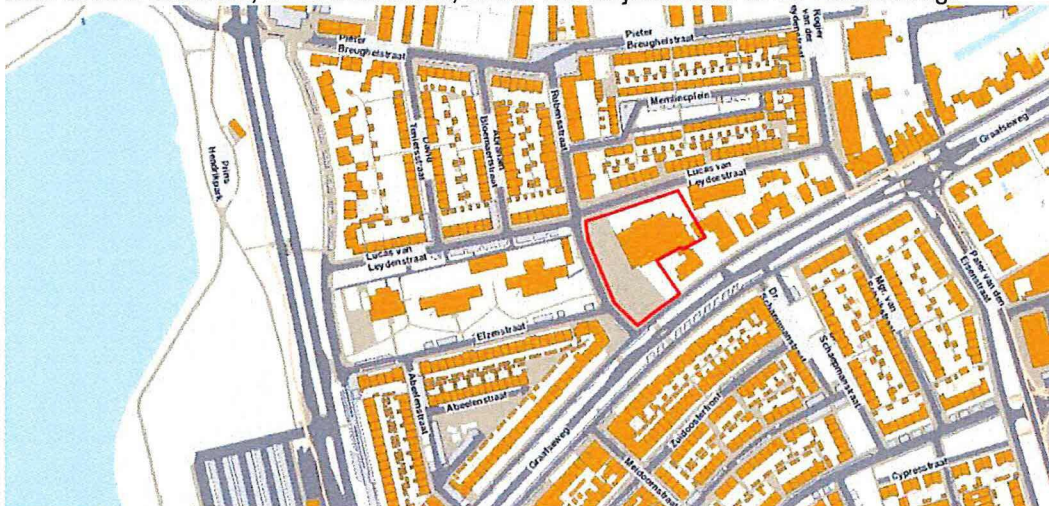
4) Aanleiding

In onze raadsinformatiebrief van 3 april 2018, nummer 7601705, hebben wij u geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan 'Heilig Hartenkerk' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zes weken ter inzage te leggen. Tegelijkertijd hebben wij ook op verzoek van de initiatiefnemer conform de coördinatieverordening de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. De termijn van de ontwerpfase is op 22 mei 2018 geëindigd. Tijdens de termijn zijn XX / geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend en de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Gelet op het resultaat van de ontwerpfase bieden wij u nu het voorstel aan het bestemmingsplan vast te stellen.

5) Inhoud

Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het Centrum in de Graafsewijk. Het gebied wordt aan drie zijden door straten omsloten, de Rubensstraat, Lucas van Leydenstraat en de Graafseweg.



Figuur 1 Ligging plangebied

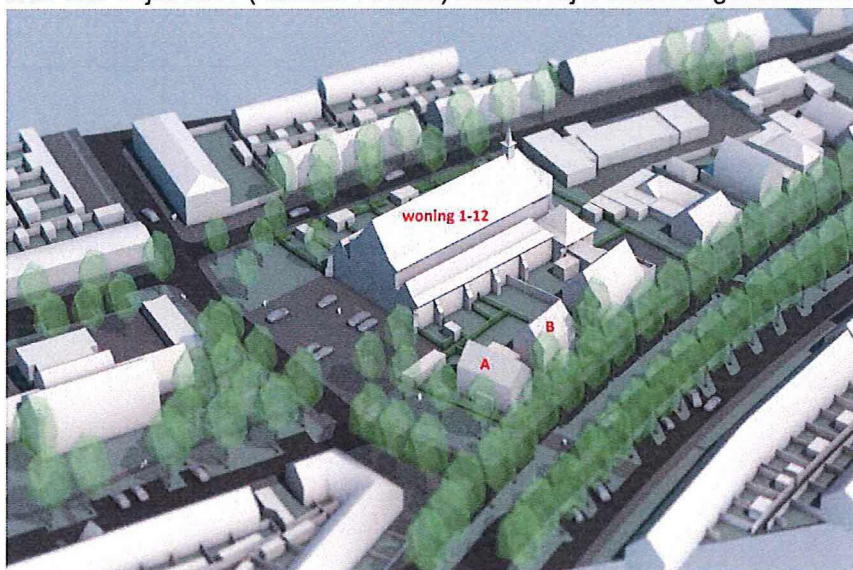


Het plangebied ligt in een overwegende woonomgeving. Aan de overzijde van de Rubensstraat staan enkele gebouwen met een maatschappelijke functie. Ten zuiden van het plangebied ligt de Graafseweg, één van de belangrijkste invalswegen van de stad.

Figuur 2 Bestaande situatie plangebied in vogelvlucht richting het noorden

Inhoud ingediende initiatief

De initiatief voorziet in 12 grondgebonden woningen in het bestaande voormalige kerkgebouw (woning 1-12) en twee (vrijstaande) woningen (A en B) aan de zuidwest zijde. Herontwikkeling met respect voor het gemeentelijk monument past binnen het beleid van de gemeente. In onze raadsinformatiebrief van 12 juli 2017 (nummer 701563) hebben wij u daarover geïnformeerd.



De vrijstaande woningen liggen in de bebouwingsrooilijn van de Graafseweg en worden twee lagen hoog met een kap erop. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

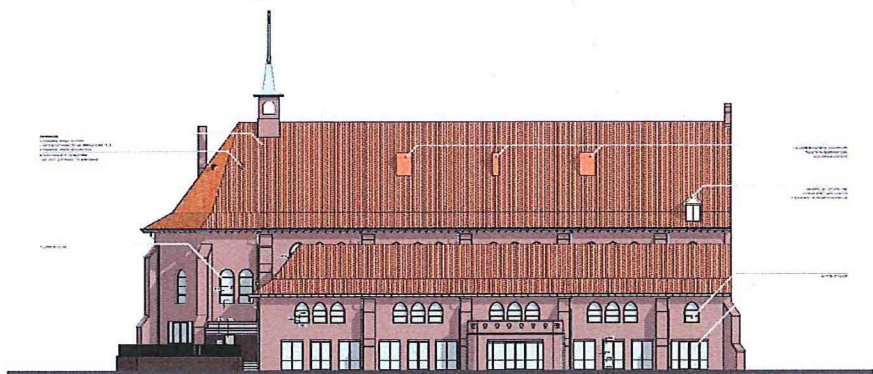
Het ingediende initiatief past niet in het binnen het geldend bestemmingsplan.

Figuur 3 Impressie voorgenomen nieuwe situatie in vogelvlucht richting het noorden

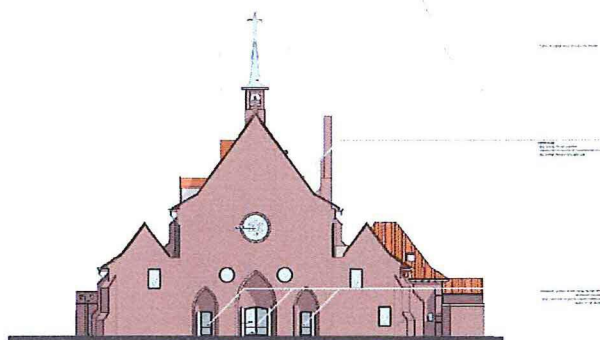
Beoordeling ruimtelijke aspecten

Kerk transformeren voor woningbouw (woning 1-12)

De in de kerk voorgenomen grondgebonden woningen hebben verschillende groottes variërend van 150-250 m². Uitgangspunt van de herbestemming is respect voor de karakteristiek van het bestaande gemeentelijk monumentale gebouw. Om de functie wonen mogelijk te maken zijn er echter wel ingrepen noodzakelijk. Zo worden er bijvoorbeeld extra gevelopeningen voorgesteld op de begane grond om zo directe toegang tot de tuin te hebben vanuit de woning maar ook om voldoende daglicht in de woning te krijgen. De gevelopeningen sluiten wat betreft maat, schaal en ritme aan bij de al aanwezige ramen van de kerk.



Figuur 4 Noordgevel kerkgebouw in nieuwe situatie



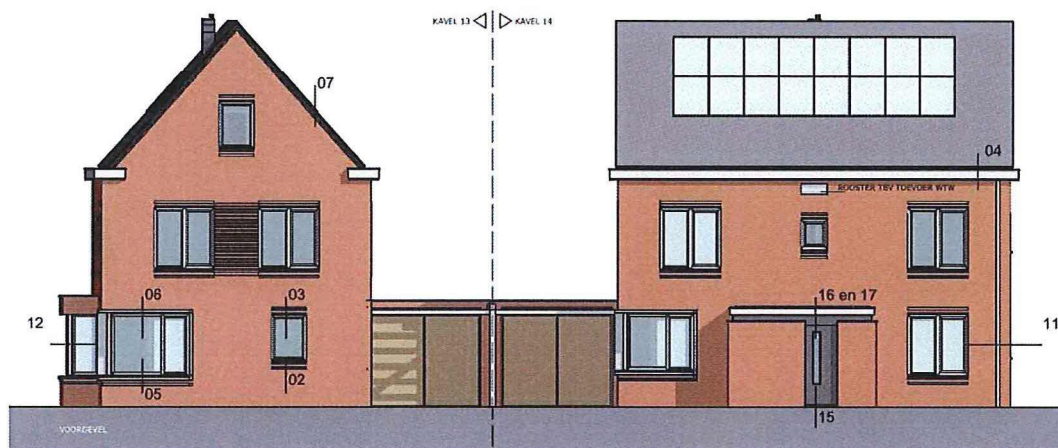
Figuur 5 Voorgevel kerkgebouw in nieuwe situatie

Negen van de twaalf kerkwoningen krijgen een tuin. Aan de zuidzijde liggen enkele woningen direct aan een aangrenzend perceel waardoor het niet mogelijk is hier tuinen te realiseren. Deze woningen krijgen een dakterras gelegen tussen het dakvlak van het middenschip en van de zijbeuken.

De tuinen van de woningen in de kerk worden van de Lucas van Leijdenstraat afgeschermd door een haag. Achter de haag ligt een pad die de tuinen van de woningen ontsluit waardoor er minder openingen in de haag aan de Lucas van Leijdenstraat gemaakt hoeven te worden en de parcellering ten gevolge van de nieuwe functie in de kerk minder prominent zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. In de tuin krijgt iedere woning een berging waar onder andere fietsen in gestald kunnen worden. Voor vier woningen wordt een berging buiten het kerkgebouw geplaatst. Deze worden achter de garages van de nieuwbouwwoning aan de Graafseweg gebouwd. Dit is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Twee woningen aan de Graafseweg (A en B)

Het tweede onderdeel van deze herontwikkeling is de bouw van twee grondgebonden woningen aan de Graafseweg. Deze vrijstaande woningen zijn in de rooilijn van de aangrenzende woningen gesitueerd. Deze woningen zijn nodig om het project financieel uitvoerbaar te maken. De voorzijde is gericht op de Graafseweg en de woningen worden aan elkaar geschakeld door middel van twee garages. Beide woningen bestaan uit twee lagen en een kap, de richting van beide kappen is echter wel verschillend. Het perceel van woning A ligt niet direct tegen de stoep van de Rubensstraat. In deze tussenruimte wordt de bestrating onder de bestaande bomen weggehaald waardoor dit deel van het plangebied wordt vergroend. Door de ruimte tussen woning A en de Rubensstraat blijft het zicht op de kerk behouden.



Figuur 6 Voorgevel twee vrijstaande woningen aan de Graafseweg

De achtertuin van woning B grenst aan de achtertuinen van de woningen in de kerk. De achtertuin van woning A grenst aan het plein voor de kerk. De bergingen van 4 woningen in het kerkgebouw worden achter de garages van de vrijstaande woningen gebouwd.

Om de woningen mogelijk te maken is het nodig dat vijf bomen van het carré aan de Graafseweg worden verwijderd. De groene waarde van vijf bomen die weggehaald worden in het plan gecompens-

seerd door een groene herinrichting van het gebied de aanplant nieuwe bomen vervanging van bomen met een lagere levensverwachting en verbetering van de groeiplaatsen van de te behouden bomen.

Welstandsadvies

De welstandscommissie heeft op 24 januari 2018 over beide ontwikkelingen een in principe positief advies afgegeven.

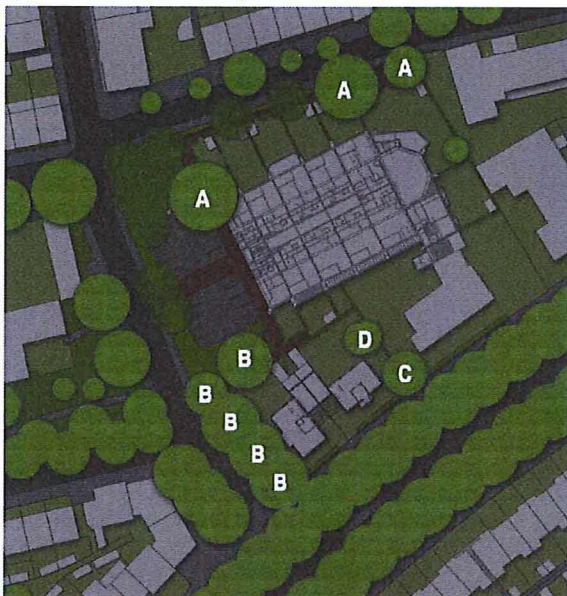
Compensatie maatregelen voor de te verwijderen bomen

Initiatiefnemer en de gemeente hebben in overleg met Stichting Boom en Bosch een nieuwe inrichtingsplan voor het terrein rond het kerkgebouw met de te nemen compensatie voor de te verwijderen bomen opgesteld.

De compensatie voorziet vooral in de verbetering van de ondergrond. De ondergrond wordt zo bewerkt dat de toevoer van hemelwater en voedsel naar de wortels van de bomen verbetert. Hierdoor krijgen de bomen een langere levensverwachting.

Bij de inventarisatie bleek echter dat de wortels van de esdoorns op de hoek Rubenstraat - Lucas van Leydenstraat vlak onder oppervlakte liggen. Door het weghalen van de oppervlakte verharding (voor de gewenste groeiplaatsverbetering) zullen de wortels worden beschadigd, wat een negatieve invloed heeft op hun levensverwachting.

Door de bestaande oppervlakte verharding onder de bomen is de situatie van vier van de vijf bomen op deze hoek al niet optimaal te noemen. Het verwijderen van de oppervlakte verharding op deze plek is wenselijk om een groenere inrichting rondom het kerkgebouw en de nodige compensatie te genereren voor de vijf bomen die voor de ontwikkelingen moeten wijken.



Figuur 7 inrichtingsplan met de te behouden bomen



Figuur 8 inrichtingsplan met nieuw te planten bomen

De compensatie voorziet naast de groeiplaatsverbetering in aanplant van vier nieuwe lindenbomen met een handelsmaat van 40 cm op de hoek Rubensstraat – Lucas van Leydenstraat (B, figuur 8). Deze vervangen de vier esdoorns die door de gewenste groeiplaatsverbetering niet gehandhaafd kunnen blijven. Aan de Lucas van Leydenstraat wordt één esdoorn met een lage levensverwachting

vervangen en in de lijn van de bestaande esdoorns in deze straat een nieuwe geplant (A, figuur 8, handelsmaat van 25 cm). Ter accentuering van de ingang van het plein van de kerk worden aan de Rubensstraat twee valse Christendoorns geplant met een handelsmaat van 60 cm (C, figuur 8). Deze bomen hebben een zodanige groeivorm dat de zicht op de kerk van de Rubensstraat door het groene gebladerte zichtbaar blijft.



Figuur 7 Groene inrichting plangebied

Ook het plein voor het kerkgebouw kan door de functiewijziging wordt groener ingevuld. Het parkeerterrein wordt groen omlijst door hagen rondom (A figuur 9) en bloemenperken (C figuur 9). Links en rechts van het parkeerplaats is het voornemen, als verwijzing naar de voormalige religieuze functie van het gebouw, heiligenbeelden te plaatsen. Langs de Rubensstraat wordt de verharding onder de bomen verwijderd (B figuur 9). Deze stroken worden ingezaaid met gras.

Om het regenwater te verwerken worden ook de garages van de vrijstaande woningen en de aansluitende bergingen voorzien van vegetatie daken. In de verbouwing van de kerk zullen voorzieningen voor nestgelegenheid voor vogels en rust- en overwinteringsgelegenheden voor vleermuizen worden aangebracht. De bovenstaande maatregelen hebben wij vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Parkeren

Het plangebied ligt in zone 3 van de Nota Parkeernormering 2016 (hierna de Nota). Het plan voorziet in de bouw van 14 grondgebonden woningen. Volgens de Nota zijn voor dit plan 25 parkeerplaatsen nodig. Bij de voorgenomen twee vrijstaande woningen aan de Graafseweg worden per woning op eigen terrein twee garages met lange opritten gerealiseerd. Volgens de rekenwaarde in de nota parkeernormering mogen deze gezamenlijk voor 3 parkeerplaatsen gerekend worden. Op het plein voor de voormalige kerk worden 20 parkeerplaatsen aangelegd. Eén woning in de kerk krijgt aan de Lucas van Leydenstraat 2 insteek parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal worden er 25 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee voldoet het initiatief aan de Nota Parkeernormering 2016.

Overige ruimtelijke aspecten

De beoordeling van de andere relevante ruimtelijke aspecten is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze is, ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, aangevuld met een bodemonderzoek en (nadere) flora en fauna onderzoeken. Ook is voor het initiatief een waterparagraaf ingediend. Uit deze onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmeringen veroorzaken om het plan verder in procedure te brengen. Tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is voor het geluid een procedure voor een hogere grenswaarde gevoerd. Tijdens deze procedure zijn er geen zienswijzen binnen komen die het toekken van de hogere grenswaarde zouden belemmeren.

Duurzaamheid

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is ons klimaat- en energiebeheer een belangrijk speerpunt. De ambitie is om als stad in 2050 klimaatneutraal te zijn. In 2035 dient de bebouwde omgeving klimaatneutraal te zijn. Hierdoor wordt het milieu en het klimaat in het algemeen minder belast. Energiebesparing draagt bij aan de vermindering van de uitstoot van CO₂ in Nederland. Een ander

voordeel van duurzaam bouwen is de energiebesparing, en daarmee ook de kosten voor het energieverbruik. De gemeentelijke ambitie van een klimaat neutrale bebouwde omgeving is een flinke ambitie waarbij 'alles uit de kast' moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel moet doen maar ook de bedrijven, inwoners, ontwikkelaars, maatschappelijke groepen, woningcorporaties zullen hierin moeten investeren, samenwerken, creatief zijn en vooruitdenken. De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017.

Voor energie, als speerpunt van het gemeentelijk milieubeleid, wordt voor nieuwbouw van woningen gestimuleerd voor te sorteren op ten minste de energie-eisen zoals deze al in 2020 voor nieuw te bouwen woningen zullen zijn, namelijk BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De ambitie blijft natuurlijk volledig energieneutraal (EPC = 0). Ook alle bestaande gebouwen dienen een zo groot mogelijke stap richting klimaatneutraal te maken, maar minimaal energielabel B. Deze - en meer - afspraken staan beschreven in het Energie-transitieprogramma 2016-2020 waarvan delen in de Woonagenda 2017.

Momenteel wordt op bouwplanniveau bekeken in hoeverre wordt aangesloten bij de vastgestelde doelstellingen van energiezuinig bouwen en verbouwen. De ontwikkelaar is gestimuleerd en is bekend met de gemeentelijke doelstellingen voor nieuw te bouwen en te verbouwen woningen. In de Energievisie ontwikkelingen Heilig Hartenkerk staat dat de twee nieuwbouwwoningen, door het treffen van aanvullende energetische maatregelen, zullen worden gebouwd met een EPC van 0,3. Dit is 25% lager dan de bouwbesluit eis van 0,4. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Bovendien zullen kopers de optie worden aangeboden, waarbij zij kunnen kiezen voor extra energiezuinige maatregelen, bijvoorbeeld voor een gasloos concept. Ter waarborging dat de duurzaamheidsambities in de bouw worden uitgevoerd hebben wij deze in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

6) Coördinatieverordening

De initiatiefnemer heeft voor dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij ons verzocht deze, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij zijn aan dit verzoek tegemoet gekomen.

7) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfase

Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 9 april 2018 zes weken ter inzage gelegd. De termijn eindigde op 22 mei 2018. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook de aanvraag omgevingsvergunning met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens de termijn hebben wij hier geen zienswijzen op ontvangen. Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kunnen wij op grond van de coördinatieverordening direct de omgevingsvergunning verlenen.

8) Financiële paragraaf

Het bouwvoornemen is volgens artikel 6.2.1 lid a Bro bouwplan in het kader van artikel 6.12 lid 1 Wro. Dit laatste artikel schrijft voor dat uw gemeenteraad voor het voornemen een exploitatieplan dient vast te stellen. U kunt op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Bro hiervan afwijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Op 15 mei 2018 zijn wij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarmee is het verhaal van kosten volgens de grondexploitatie anderszins geregeld. Het is dan niet nodig dat u naast het bestemmingsplan nog een exploitatieplan vaststelt. Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan voor dit initiatief vast te stellen.

In de anterieure overeenkomst is ook de compensatie voor de te verwijderen bomen, het aanbrengen van de voorzieningen in het kader van de waterparagraaf, flora en fauna en duurzaamheid privaatrechtelijk vastgelegd. Mogelijke tegemoetkomingen in de planschade die uit de herziening van het bestemmingsplan voortvloeien, komen volgens de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

9) Communicatie / vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning 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 - omgevingsvergunning 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.

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

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

Bijlagen:

Bijlage 1: bestemmingsplan Heilig Hartenkerk

Bijlage 2: Verbeelding bestemmingsplan Heilig Hartenkerk

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 september 2018

overwegende, dat met ingang van 9 april 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Heilig Hartenkerk" 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. 12 juni 2018, regnr. 7944879;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Heilig Hartenkerk' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002366-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002366-1401.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. ...11 september 2018
CONFORM BESLOTEN