



's-Hertogenbosch

## Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10169322

B&W verg. : 3 november 2020

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan  
Seringenstraat 2, Rosmalen

Cie\_verg. : 24 november 2020

Raadsverg. : 8 december 2020

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan inzake 'Seringenstraat 2, Rosmalen' ter vaststelling aan

### 2) Samenvatting

In onze raadsinformatiebrief van 1 september 2020 (reg.nr. [9780613](#)) hebben wij u geïnformeerd over de ontwikkelingen op het adres Seringenstraat 2 te Rosmalen. Ook hebben wij u in kennis gesteld het resultaat van de Omgevingsdialog die JOOST over de voorgenomen ontwikkelingen met de buurt heeft gevoerd. Wooncorporatie JOOST heeft het voornemen om op deze voormalige schoollocatie 38 appartementen voor senioren met een geïndiceerde zorgbehoefte te ontwikkelen. Daarnaast komt in het complex een gemeenschappelijke ruimte waarin ook mensen vanuit de buurt kunnen komen. De Hevo heeft interesse getoond om deze gemeenschappelijke ruimte te gaan gebruiken en gaat hierover met wooncorporatie JOOST in overleg.

Hiervoor hebben wij op 7 september 2020 een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tot 19 oktober 2020 kon iedereen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan aan u kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelet op het resultaat van de ontwerp fase stellen wij u voor het bestemmingsplan Seringenstraat 2, Rosmalen vast te stellen.

### 3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan 'Seringenstraat 2, Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002455-1401 vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002455-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
3. Voor dit plan een grondexploitatie te openen;
4. de Welstandsnota 2011 op het plangebied aan te passen, waarbij het welstandsregime voor 'op zich zelf staande bebouwing' wordt gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'.

**Steller** : Van Dongen

**Tel.** : 6155529

**E-mail** : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl



#### 4) Aanleiding

Op de locatie Seringenstraat 2 te Rosmalen staat al een geruime tijd een school leeg. Wij hebben deze locatie verkocht aan de wooncorporatie 'JOOST' voor de ontwikkeling van een woonzorg complex met maximaal 38 appartementen. Deze appartementen zijn bedoeld voor senioren met een geïndiceerde zorgbehoefte. Het hoofdgebruik betreft vooral het zelfstandig wonen. De zorg wordt extern geleverd door zorginstelling Annenborgh. In onze raadsinformatiebrief d.d. 1 september 2020 (reg.nr. [9780613](#)) hebben wij u bericht over ons besluit om voor de voorgenomen ontwikkelingen het ontwerp bestemmingsplan Seringenstraat 2 ter inzage te leggen.

#### 5) Inhoud

##### Geldend bestemmingsplan

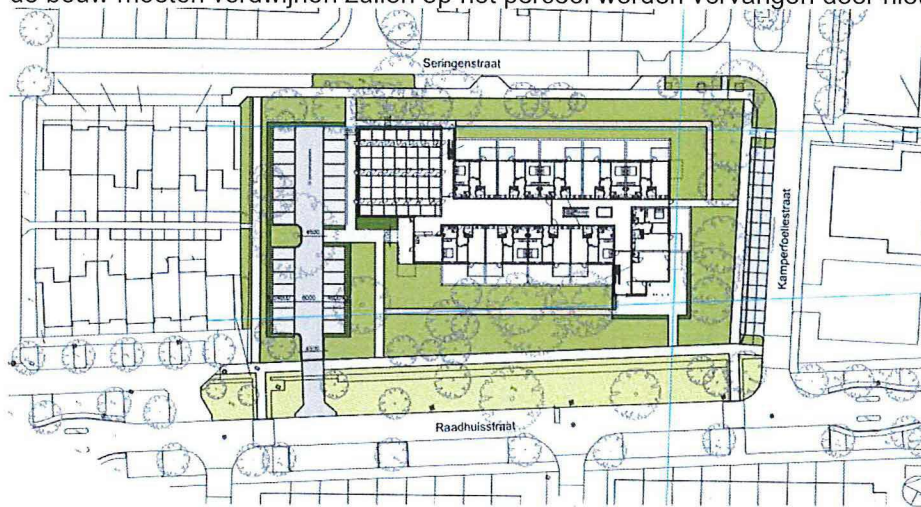
Op het perceel geldt het bestemmingsplan "t Ven Hondsborg". Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Op het perceel liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 1' en 'Waarde-archeologie 2'. Binnen deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders niet toegestaan grondwerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan 0,80 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> respectievelijk op een diepte van meer dan 0,50 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.

Het voorgenomen woonzorg complex, waarbij het accent vooral op het zelfstandig wonen ligt, past niet binnen deze bestemming. Ook de hoogte van het voorgenomen complex voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan.

##### Omschrijving voornemen

Wooncorporatie 'JOOST' wil op het perceel 38 woonzorg appartementen ontwikkelen. Daarnaast komt in het complex een gemeenschappelijke ruimte waarin ook mensen vanuit de buurt kunnen komen. De Hevo heeft interesse getoond in (mede) gebruik van deze gemeenschappelijke ruimte. Wooncorporatie JOOST heeft aangegeven met de Hevo in gesprek te gaan hoe hier invulling aan te geven.

Het complex wordt maximaal 9,5 meter hoog. De huidige groene setting van het perceel zal in de nieuwe situatie worden versterkt. De meeste bomen blijven behouden. Voor de bomen die door de bouw moeten verdwijnen zullen op het perceel worden vervangen door nieuwe bomen.



*Figuur 2: inrichtingsschets  
voorgenomen toekomstige  
situatie*

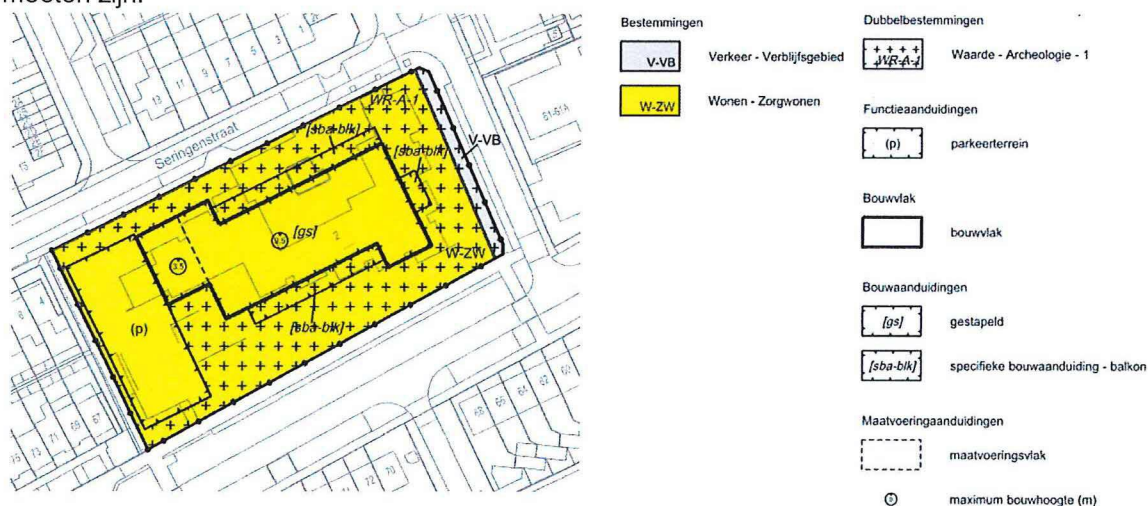




Volgens de Nota parkeernormering genereert het voorgenomen woonzorgcomplex een parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 30 parkeerplaatsen aangelegd. Tijdens de omgevingsdialog werd verzocht om extra parkeerplaatsen om de parkeerdruk in de wijk te verminderen. Om aan dit verzoek tegemoet te komen worden langs de Kamperfoeliestraat 15 extra parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte van het nieuwe voornemen.

## 6) Inhoud nieuw bestemmingsplan

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van het voorgenomen woonzorgcomplex. Het plangebied krijgt de bestemming "Wonen – Zorgwonen (W-ZW)". Binnen deze bestemming is wonen gekoppeld aan een zorgfunctie ten behoeve van mensen met een geobjectiveerde zorgbehoefte toegestaan. Het accent ligt daarbij op wonen. De zorg wordt door Sint Annenborgh geleverd. Er is geen 24 uurszorg aanwezig. In het bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid waarmee met een omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend aan het wonen zonder zorgbehoefte. Daarbij is wel de voorwaarde aan verbonden dat er ook voor deze functie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of in de omgeving aanwezig moeten zijn.



Figuur 5: uitsnede verbeelding met legenda

Het plangebied ligt op een locatie waar in 1629 een schans lag in de stelling van Frederik Hendrik. Om die reden heeft het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit proefsleuven is naar voren gekomen dat de archeologische verwachtingswaarde daadwerkelijk hoog is. Na de sloop van het schoolgebouw doet de gemeente een definitieve opgraving op de locaties waar door het initiatief de ondergrond zal worden verstoord (binnen het bouwblok en het parkeerterrein). Over het overige deel van het plangebied is ter bescherming van de archeologische waarde de bestemming Waarde - Archeologie -1 opgenomen.

### Welstand

Volgens de geldende welstandsnota gelden op het betreffende perceel de welstandscriteria voor 'op zich zelf staande bebouwing'. Op zich zelf staande bebouwing zijn gebouwen die voor wat betreft functie (meestal maatschappelijk) een uitzondering zijn op de functie van andere omliggende bebouwing. Daardoor hebben ze een andere (gewenste) uitstraling (zoals hier een school als op zich zelf staande bebouwing in een omgeving met overwegend woonbebouwing).



's-Hertogenbosch

Door functiewijziging naar wonen zullen ook de welstandscriteria moeten worden aangepast. Wij stellen u daarom voor te besluiten de Welstandsnota op het plangebied aan te passen waardoor criteria op deze locatie wordt gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'.

Het bouwplan voor de nieuwbouw aan de Seringenstraat 2 is voor advies voorgelegd aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft op 22 juli 2020 positief over het plan geadviseerd.

## 7) 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 CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente en waardebehoud van grondstoffen en duurzame mobiliteit.

In de lijn met uw besluit heeft woningbouwcorporatie JOOST een duurzaamheidsvisie opgesteld (bijlage 8 van de bestemmingsplan toelichting). Het gebouw is compact ontworpen wat gunstig is voor het energieverbruik. Het uitgangspunt is dat het gebouw een EPC heeft van 0,2. Voor het verwarmen van het complex worden geen fossiele brandstoffen gebruikt.

Door de compacte vorm van het gebouw wordt het gebruik van materialen gereduceerd. De toe te passen materialen worden beoordeeld op milieu impact. Bij de uiteindelijke keuze van de materialen wordt naast de impact ook het kwaliteitsbelang gewogen, zodat het onderhoud en bewerkingen tijdens de gebruiksfase beperkt blijven.

Het bestaande groen met bomen wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt. Daar waar voor het gebouw bomen verdwijnen worden deze elders op het perceel vervangen. Er worden voldoende waterbergingsvoorzieningen getroffen om het hemelwater conform de normen van de hemelwater verordening op eigen terrein te kunnen bergen. Op het dak wordt groen, zonnecellen en – collectoren geplaatst. Hiermee wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Het voornemen voldoet dan ook aan de 4 ambities die in de gemeentelijke duurzaamheidsvisie zijn opgenomen.

## 8) Coördinatieverordening

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

## 9) Burgerparagraaf/resultaat ontwerpfase

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 september 2020 zes weken ter inzage gelegen. Deze termijn eindigde op 19 oktober 2020. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens deze 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.

## 10) Financiële paragraaf

De ontwikkeling van het woonzorgcomplex vindt plaats op grond die in eigendom is van de gemeente. Voor de herontwikkeling van deze locatie opent de gemeente een grondexploitatie, waarin de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling worden verwerkt. De kosten bestaan uit





's-Hertogenbosch

het bouw- en woonrijpmaken van de locatie, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de verkoop van (bouwrijpe) grond aan woningcorporatie JOOST. De grondexploitatie sluit op basis van de huidige ramingen budgettair neutraal. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het ook niet nodig om een tijdvak/fasering te bepalen of om nadere locatie-eisen te stellen. Hierdoor kan de vaststelling van een exploitatieplan door de gemeenteraad achterwege blijven en is de financieel-economische haalbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

**11) Communicatie/vervolgprocedure:**

Wij zullen uw besluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekend maken. Het besluit ligt na uw besluit zes weken ter visie. Alleen belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren zienswijzen op de ontwerp besluiten in te dienen, kunnen nog binnen deze termijn tegen uw besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

**Bijlagen:**

Bijlage 1: bestemmingsplan Seringenstraat 2, Rosmalen

Bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan Seringenstraat 2, Rosmalen

**Ter inzage:**



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 december 2020;

overwegende, dat met ingang van 7 september 2020 het ontwerpbestemmingsplan "Seringenstraat 2, Rosmalen" 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 op het ontwerp bestemmingsplan is ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, regnr. 10169322;

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

#### Besluit

1. het bestemmingsplan 'Seringenstraat 2, Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002455-1401 vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002455-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
3. Voor dit plan een grondexploitatie te openen.
4. de Welstandsnota 2011 op het plangebied aan te passen, waarbij het welstandsregime voor 'op zich zelf staande bebouwing' wordt gewijzigd naar 'gestapelde woonbebouwing'.

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 8 december 2020  
CONFORM BESLOTEN