

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 12.0876  
B&W verg. : 04 september 2012  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 25 september 2012  
Raadsverg. : 09 oktober 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zuiderparkweg

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om op basis van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Zuiderparkweg" ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Zuiderparkweg". Dit plan richt zich de vestiging van het kantoor van Zayaz en het vestigen van een hostel op de locatie Zuiderparkweg 282-284. Ook het sociaal-cultureel centrum en maatschappelijk horeca-bedrijf 'In de Roos' wordt in de ontwikkeling betrokken. Door de koppeling van de verschillende organisaties, ontstaan interessante mogelijkheden voor nieuwbouw. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze heeft met name betrekking op de vestiging van horeca, het parkeren op eigen terrein, openbare ruimte en een vervoerplan, geluidshinder ten gevolge van het dakterras en het parkeerterrein aan de achterzijde, en over de vraag of een hostel onder de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Wonen' valt. Naar aanleiding van deze zienswijze is het oppervlak ten behoeve van de horeca-inrichting van In de Roos in de regels en op de verbeelding verkleind en zijn de vergaderruimten apart als functie opgenomen in de regels. Daarnaast is, hoewel juridisch niet noodzakelijk, in de regels toegevoegd dat het scherm op het dakterras een minimale hoogte dient te hebben van 2,5 meter (met een maximum van 3 meter). Ten aanzien van het parkeren op het achterterrein, in de openbare ruimte en het opstellen van een vervoerplan is gemotiveerd dat dit verkeerskundig, milieutechnisch en planologisch aanvaardbaar is en het plan hierop geen aanpassing behoeft. Voor het hostel is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, zodat deze functie past binnen dit bestemmingsplan. Deze punten uit de zienswijze zijn dan ook ongegrond. Een gedetailleerde beoordeling van de ingekomen zienswijze hebben wij opgenomen in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Zuiderparkweg', die u als bijlage bij dit voorstel aantreft.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zuiderparkweg' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Zuiderparkweg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002173-1401, en de regels "Zuiderparkweg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Zuiderparkweg', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals

die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002173-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding 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<sup>o</sup>, onderscheidenlijk 5<sup>o</sup> 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.

**Steller** : Kolkman

**Tel.** : (073) 615 98 65

**E-mail** : e.kolkman@s-hertogenbosch.nl

#### **4) Aanleiding/Besluitgeschiedenis**

Vanaf 11 juni 2012 tot en met 23 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderparkweg" ter visie gelegen. Het plangebied betreft de locatie Zuiderparkweg 282-284. De ontwikkeling op deze locatie richt zich op het vestigen van het kantoor voor Zayaz en het vestigen van een hostel. Ook het sociaal-cultureel centrum en maatschappelijk horeca-bedrijf 'In de Roos' wordt in de ontwikkeling betrokken. Door de koppeling van de verschillende organisaties, ontstaan interessante mogelijkheden voor nieuwbouw. De combinatie van zorg, werken en horeca biedt in dat opzicht perspectief. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw.

De ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Zuid 1966', '1e herziening van het bestemmingsplan Zuid 1966' en 'Zuid'. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om de plannen mogelijk te maken.

##### Besluitengeschiedenis

In de in december 2007 door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zuid (registratienummer 07.1150) zijn uitgangspunten opgenomen voor onderhavige locatie. Deze uitgangspunten zijn door aanwijzing van het hostel op deze locatie voor het overgrote deel niet meer van toepassing. Een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten uit de nota liggen evenwel aan dit bestemmingsplan ten grondslag.

Op 27 januari 2009 nam u het raadsbesluit 'Meerjarige woonprogrammering bijzondere doelgroepen 2009-2014' (registratienummer 08.1054) en het raadsbesluit 'Hostels' (registratienummer 09.0001). Beide besluiten vormen de basis en de kaders voor de realisatie van hostels voor dak- of thuislozen met een chronische drugs- of alcoholverslaving en een psychiatrische ziekte. Op 30 juni 2009 wezen wij twee locaties voor hostels aan, één in stadsdeel Oost (Henri Bayensstraat 3) en één in stadsdeel Zuid (Geert Grootestraat 31). De reacties die deze locatiekeuze opriep, leidden ertoe dat uw raad op 15 december 2009 een motie aannam. Hierin werd ons gevraagd om bewoners uit beide stadsdelen de gelegenheid te geven alternatieve locaties in de discussie te brengen en deze met hen en andere belanghebbenden te bespreken en van commentaar te voorzien, om vervolgens een locatiekeuze te maken. Wij voerden deze motie uit via een Plan van Aanpak. Dit leidde op 22 oktober 2010 tot de aanwijzing van twee hostellocaties, aan de Van Broekhovenlaan en de Zuiderparkweg. Voor de realisatie van het hostel in stadsdeel Zuid stelde uw raad op 14 december 2010 (registratienummer 10.1101) het benodigde krediet beschikbaar.

Op 12 april 2011 is uw raad geïnformeerd over de evaluatie rond de locatiekeuze van de hostels (11.0182). Ten tijde van het opstellen van onderhavig raadsvoorstel ligt het raadsvoorstel 'Afweging hostel 3, 4, 5' ter vaststelling voor aan uw raad. Uw raad wordt hierin voorgesteld hostel 3, 4 en 5, om in het voorstel genoemde redenen, niet te realiseren. De realisatie van onderhavig hostel is, zoals ook volgt uit voornoemd voorstel, nog steeds wenselijk.

#### **5) Inhoud**

##### Plangrenzen

De locatie is gelegen in de buurt Bazeldonk in de wijk Zuid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zuiderparkweg en aan de oostzijde door de Henric Spiegelstraat. De achtererven van de woningen aan de Van der Nootstraat begrenzen de locatie aan de noordzijde en het pand aan de Zuiderparkweg 280 vormt de begrenzing aan de westzijde.

### Ontwikkeling

De nieuwbouw bestaat uit twee onderdelen: het hoofdkantoor voor woningcorporatie Zayaz met daarin opgenomen het programma van 'In de Roos' en het hostel. Het totale complex bestaat uit circa 6.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan circa 3.220 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte voor Zayaz, circa 915 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van In de Roos en circa 1.785 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van het hostel.

Het project is geleed van opzet waarbij de drie componenten uit vier lagen bestaan. Het tussenlid aan de zijde van de hostel is één laag hoog. Het tussenlid aan de oostzijde kent een hoogte die nagenoeg overeenkomt met vier bouwlagen. De hostel en het kantoor van Zayaz zijn slechts fysiek met elkaar verbonden, door middel van een entree en een dakterras met luifel, qua functie en programma fungeren ze als zelfstandige onderdelen.

Het parkeerterrein, gelegen aan de achterzijde, wordt na kantoor tijden afgesloten waardoor de privacy voor de omliggende bewoners behouden blijft. Ook blijft de jeu de boulesbaan op het achterterrein behouden.

Er bestaat met de welstandscommissie overeenstemming over het ingediende schetsontwerp.

### *Bijzondere doelgroep*

In 's-Hertogenbosch leven mensen die in aanmerking komen voor een plek in een hostel. Deze mensen hebben een dubbele diagnose. Dit zijn daklozen of potentiële daklozen met een psychiatrisch ziektebeeld én een chronische verslaving. Zij verblijven nu vooral in de opvang, bij vrienden en familie, in marginale woonsituaties (kraakpanden), op straat, uitbehandeld in klinieken of in detentie. Deze doelgroep heeft langdurig behoefte aan 'beschermd wonen', dat wil zeggen dat daklozen of potentiële daklozen in een voorziening met 24-uurs zorg, intensieve begeleiding en toezicht worden gehuisvest. Een dergelijke vorm van huisvesting voor patiënten met een dubbele diagnose kan worden geboden in een hostel.

De hostels leveren een bijdrage aan de volgende drie maatschappelijke doelstellingen:

1. Het bieden van passende huisvesting met zorg, begeleiding en toezicht voor personen met een dubbele diagnose, zodat zij weer enigszins kunnen deelnemen aan de samenleving.
2. Het verbeteren van de kwaliteit van samenleven in de gemeente als geheel door het verminderen van zwerfgedrag, verwervingscriminaliteit en/of overlast van personen in de binnenstad en in wijken en buurten.
3. Het verbeteren van de doorstroming in bestaande opvangvoorzieningen en klinieken.

Het hostel op onderhavige locatie biedt huisvesting aan ca. 30 personen. Deze bewoners moeten zijn ingeschreven bij de gemeente. Een psychiatrische aandoening en verslaving zijn onderdeel van het leven van de bewoners. De bewoners krijgen sociaal-psychische hulp. Daarnaast krijgen ze ondersteuning bij algemene, dagelijkse dingen. Zij krijgen een zinvolle dagbesteding of werk aangeboden. Alle activiteiten zijn gericht op een betere lichamelijke en geestelijke gezondheid.

Bewoners hebben een eigen woon- en slaapkamer met sanitair. Verder zijn er aparte groeps- en werkruimten en een centrale keuken. De Reinier van Arkelgroep en Novadic-Kentron leveren 24-uur per dag zorg, toezicht en begeleiding voor de hostelbewoners. Er zijn dan ook voorzieningen ten behoeve van begeleidend personeel aanwezig.

### *Parkeren*

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is parkeren op eigen terrein, zodat de parkeerdruk op de openbare ruimte niet wordt vergroot. Het aantal vereiste parkeerplaatsen voor bewoners, medewerkers en bezoekers van functies is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen' uit 2003.

Uitgaande van de nu bekend zijnde gegevens van het hostel betreft het 30 eenheden. Deze specifieke functie komt niet voor in de nota 'Parkeernormen' noch in die van het CROW. Maatwerk is dus geboden. De bewoners van het hostel hebben nagenoeg nooit de beschikking over een auto. Het personeel is de belangrijkste gebruiker van de parkeerplaatsen. De reguliere bezetting wordt als uitgangspunt genomen waarbij er een overlapmoment tussen de verschillende diensten bestaat. Gezien het aantal verschillende diensten, vroege, late en een tweetal nachtdiensten, wordt er vanuit gegaan dat er gemiddeld 8 à 10 medewerkers tegelijk aanwezig zouden kunnen zijn. Om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen, met daarbij de overlap van de medewerkers, wordt gerekend met een aantal van 12 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. In vergelijkbare voorzieningen in Nederland, bijvoorbeeld de domushuizen in Nijmegen, wordt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per eenheid gebruikt. Dit is op basis van ervaringscijfers. Een aantal van 12 is dan ook, mede gezien het maximum aantal werknemers van 17 en ook het feit dat indien er 8 à 10 medewerkers tegelijk aanwezig zijn, deze niet allemaal met de auto zullen komen, zeer goed toepasbaar. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze ten behoeve van het hostel te realiseren.

Het is niet noodzakelijk om de benodigde parkeerplaatsen van functies bij elkaar op te tellen als de parkeerbehoefte van verschillende functies niet samenvalt in de tijd. Uit de berekening aan de hand van de parkeernormen, volgt een aantal van 64,4 parkeerplaatsen voor het kantoor en 38,4 voor de functie van 'In de Roos'. De verschillende functies kennen overdag tezamen de grootste behoefte, te weten 92 parkeerplaatsen. Op het achterterrein is ruimte voor 74 parkeerplaatsen (hierbij wordt ervan uitgegaan dat de jeu-de-boulesbaan op het achterterrein gehandhaafd blijft). Het parkeren kan daarmee niet geheel op eigen terrein worden opgelost. Zayaz stelt een vervoerplan op om minimaal vier parkeerplaatsen te besparen. Dit is in de contracten vastgelegd en met waarborgen omkleed. De resterende veertien parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgelost. Deze veertien parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. Dit betreffen de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied, namelijk aan de parallelweg van de Zuiderparkweg. Hiermee zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan de parkeerbehoefte van de verschillende functies te kunnen voldoen. De druk op het openbaar gebied zal niet toenemen.

In het kader van het bouwplan zal het bovenstaande nader worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaraan getoetst dient te worden bij de omgevingsvergunningverlening.

### *Inpassing*

Bij de nieuwe ontwikkeling is aandacht voor een goede groene inpassing van het gebouw in zijn omgeving. In verband met de gewenste groene inpassing, is een eerste ontwerp voor de inpassing gemaakt. Zo zal bijvoorbeeld door het in lijn plaatsen van een aantal bomen op het achterterrein gezorgd worden dat de privacy van de woningen aan de Van der Nootstraat gewaarborgd is. Tevens wordt hiermee het schaalverschil tussen de geplande gebouwen en de woningen aan de achterzijde op een groene wijze acceptabel gemaakt.

### *Milieuaspecten*

Ten aanzien van de geluidsbelasting op het hostel ten gevolge van de Zuiderparkweg is een akoestisch rapport opgesteld. Uit het rapport blijkt dat de optredende geluidsbelasting voor 15 van de 30 zorgeenheden hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor 8 van deze eenheden wordt door het schuiven van de indeling een geluidluwe gevel gerealiseerd. De overige 7 eenheden hebben geen geluidluwe gevel. Hiervoor worden aanvullende geluidwerende maatregelen getroffen. Voor deze 15 eenheden is dan ook een procedure hogere grenswaarden gevolgd. Er zijn verder geen milieuaspecten die een belemmering voor de ontwikkeling vormen.

Tegen deze ontwikkeling bestaan dan ook gezien het bovenstaande ruimtelijk en functioneel geen bezwaren.

### **Burgerparagraaf**

Ten aanzien van het hostel heeft er een uitgebreid locatiekeuzetraject binnen de gestelde kaders van uw raad plaatsgevonden. Bewonersperspectieven zijn onderdeel geweest van de locatiekeuze. In het kader van het omgevingsbeheer is een beheergroep opgericht. Deze beheergroep bestaat uit omwonenden van een hostel, instellingen die met het hostel te maken hebben (Novadic-Kentron, GGZ, Reinier van Arkelgroep, de gemeente en de politie) en gebruikers van de omliggende voorzieningen. Het doel van de beheergroep is het voorkomen en bestrijden van overlast, het behouden van veiligheid en leefbaarheid en het goed functioneren van een hostel in de wijk.

Bovendien is Zayaz, in overleg met de gemeente, vanaf november 2010 met omwonenden in overleg getreden over het ontwerp van de totale nieuwbouw aan de Zuiderparkweg. Er zijn nieuwsbrieven verspreid, waardoor omwonenden steeds op de hoogte zijn gesteld van de te nemen stappen. Het bouwplan is bovendien ontwikkeld rekening houdend met de opmerkingen van omwonenden. Dit betreft onder andere de terugliggende vierde laag, de afscherming van het dakterras, de inrichting van het parkeerterrein en dergelijke.

### **Zienswijze tegen het bestemmingsplan**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat, alsmede gedetailleerd beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijze bestemmingsplan Zuiderparkweg'. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijze en de beoordeling daarvan.

### *Horeca*

Hier wordt medewerking verleend aan uitbreiding van het horecabedrijf. Het consolidatiebeleid komt volgens reclamant hiermee niet tot uitdrukking in de planregels.

Maatschappelijk lunchcafé 'In de Roos' is thans in het plangebied als horeca-inrichting aanwezig. Er is dan ook geen nieuwvestiging of uitbreiding van het horeca-aanbod op deze locatie en in de wijk Zuid. Echter, naar aanleiding van de zienswijze is het functioneel deel voor het verstrekken van maaltijden door 'In de Roos' in de regels en op de verbeelding gescheiden van de vergaderruimten. Hiermee wordt het horecadeel ingeperkt en tegemoetgekomen aan de zienswijze.

### *Parkeren*

Reclamant heeft diverse vraagpunten over het parkeren. Zo vraagt reclamant zich onder andere af waarom de norm bij de hostels aan de Van Broekhovenlaan en Zuiderpark niet overeenkomen. Daarnaast stelt reclamant dat het beleid ten aanzien van parkeren op eigen terrein met het oplossen van de behoefte in de openbare ruimte wordt losgelaten én dat niet inzichtelijk is

gemaakt hoe het vervoerplan zal werken. Reclamant vreest een toename van de parkeerdruk in de buurt.

Zoals hiervoor onder het kopje 'parkeren' uiteengezet is de parkeernorm voor het hostel maatwerk. Voor onderhavige locatie wordt een andere norm gehanteerd dan voor het hostel aan de Van Broeckhovenlaan (0,4 respectievelijk 0,5 per eenheid). Reden hiervoor is voornamelijk dat hier meerdere functies binnen het plangebied functioneren en er daardoor mogelijkheid is tot uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. Dit in tegenstelling tot de locatie aan de Van Broeckhovenlaan. In de 'Nota Zienswijze' is dit verder uiteengezet.

Uit ervaringscijfers van vergelijkbare functies in het land blijkt een norm van 0,3 per eenheid goed toepasbaar. Met het hanteren van een norm van 0,4 per eenheid op onderhavige locatie kan dan ook in ruim voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien. Bovendien kan in de avondperiode, wanneer de functies van 'In de Roos' en het kantoor niet in gebruik zijn, gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er is dan ook geen noodzaak deze norm aan te passen.

Ten aanzien van het parkeren in de openbare ruimte ten gevolge van het plan wordt opgemerkt dat de nota 'Parkeernormen' als uitgangspunt het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis kent en kent hierop een vrijstellingsregeling. Telkens moet bekeken worden in hoeverre nog capaciteit in de openbare ruimte aanwezig is, of gecreëerd kan worden, om te kunnen beoordelen of de regeling toegepast kan worden. In de huidige situatie zijn reeds 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de parallelweg aanwezig. Omdat de huidige bebouwing wordt gesloopt, kunnen de bestaande parkeerplaatsen, die liggen vóór de bebouwing aan de parallelweg van de Zuiderparkweg en thans ook voor de huidige functies in gebruik zijn, worden toegekend aan deze ontwikkeling. Dit is geen ongebruikelijke werkwijze en vanuit verkeerskundig oogpunt acceptabel.

Daarnaast worden vier parkeerplaatsen bespaard door toepassing van een vervoerplan. De gemeente 's-Hertogenbosch hecht aan het terugdringen van de automobiliteit in de stad en stimuleert dit op diverse wijzen. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Koersnota. Het opstellen, stimuleren en toepassen van vervoerplannen is niet ongebruikelijk in de gemeente.

Net als de gemeente hecht Zayaz grote waarde aan het terugdringen van de automobiliteit. Het opstellen van het vervoerplan is gericht om het autogebruik door gebruikers te beperken en het gebruik van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets te bevorderen. Met Zayaz is contractueel vastgelegd, dat Zayaz de verplichting op zich neemt om het gebruik van parkeervoorzieningen door personeel tot een minimum te beperken. In dat kader heeft Zayaz zich verplicht om een vervoersplan op te stellen en om deze verplichting ook op te leggen aan eventuele huurders of opvolgende verkrijgers. In verband met de duurzame verankering van deze verplichting zijn in de overeenkomst een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting opgenomen. Hiermee wordt juridisch geborgd dat bij het overgaan van rechten het parkeren verzekerd is en blijft. De gemeente mag aannemen en erop vertrouwen dat het vervoerplan en de gemaakte afspraken goed functioneren.

Gezien het voorstaande, de nabijheid van het transferium Zuid, een goede ov-aansluiting en het marginale gebruik ten opzichte van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, kan gesteld worden dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen. De druk op het openbaar gebied zal niet toenemen en de vrees van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.

### *Geluidsaspecten*

Ten aanzien van geluid heeft reclamant opgemerkt dat het op te richten scherm op het dakterras in het kader van geluidhinder een minimale hoogte dient te kennen. Hoewel dit vanuit milieukundig- en ruimtelijke ordening oogpunt niet noodzakelijk is, kan hiermee worden ingestemd. In de regels is opgenomen dat het scherm minimaal 2,5 meter dient te zijn.

Ten aanzien van parkeren op het achterterrein stelt reclamant voorts dat er geen onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Van der Nootstraat in verband met de verkeersbewegingen, starten van de voertuigen en dichtslaan van de portieren. Hierdoor kan, volgens reclamant, niet zonder meer worden gesteld dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Verrichten van akoestisch onderzoek voor dit parkeerterrein is wettelijk niet noodzakelijk. Bedoeld parkeerterrein grenst aan het perceel van reclamant. Intensief ruimtegebruik, hetgeen in stedelijk concentratiegebied beleidsmatig wordt ondersteund, kan een zekere milieubelasting opleveren. Een parkeerterrein, zoals in het plan opgenomen, is inherent aan de te realiseren functies. Er zal, mede door teruglegging van de bebouwing, een herinrichting van het parkeerterrein kunnen plaatsvinden. In de huidige situatie worden deze gronden eveneens, hoewel minder intensief, gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van kantoren. Het af- en aanrijden van het terrein vindt op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie via de Henric Spieghelstraat en de parallelweg van de Zuiderparkweg. De functies zijn hoofdzakelijk in gebruik in de dagperiode. De bestemming met bijbehorende functies in het bestemmingsplan brengen in vergelijking met de vigerende vergelijkbare bestemming met functies en het gebruik hiervan als kantoor, lunchcafé en hostel geen grote toename van verkeerstromen met zich mee. Bovendien zal het parkeerterrein na sluitingstijd van het kantoor worden afgesloten. Vanuit planologisch c.q. milieutechnisch oogpunt brengt de situering van het parkeerterrein dan ook geen bezwaren met zich mee. Overigens wordt opgemerkt dat bij de gemeente ten aanzien van geluidshinder ten gevolge van het parkeren op het reeds bestaande parkeerterrein nooit klachten vanuit de woonomgeving zijn ontvangen.

### *Hostel in relatie tot de bestemming*

Reclamant stelt dat het niet zeker is of een hostel wel een binnen de functie maatschappelijk valt. Hij verwijst hierbij naar de discussie aan de Van Broekhovenlaan.

Voor het hostel is een specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het hostel onder gezondheidszorg is geregeld. Het hostel is een maatschappelijke zorginstelling, waarbij de wooncomponent slechts een afgeleide is van de zorg- en sociale functie. Het verblijf in het hostel is enkel en alleen mogelijk vanwege de geboden zorg. Het hostel zou ook nooit gerealiseerd worden zonder deze doelgroep. Het staat dan ook aan deze doelgroep ter beschikking en er zijn voorzieningen voor de 24-uurs zorg, toezicht en begeleiding. In de toelichting als ook in de nota zienswijze wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het hostel onder gezondheidszorg (een maatschappelijke functie) valt.

## **6) Financiële paragraaf**

Er is sprake van één ontwikkelende partij (Zayaz) en drie grondeigenaren (te weten Zayaz, "In de Roos" en de gemeente). De betrokken gemeentelijke gronden worden door de gemeente verkocht aan de ontwikkelende partij (Zayaz) en tussen Zayaz en "In de Roos" is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.



Zayaz treedt op als ontwikkelaar voor het totale plangebied. De Stichting "In de Roos" heeft er uitdrukkelijk mee ingestemd, dat de anterieure overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst) wordt gesloten tussen Zayaz en de gemeente. Rekening houdend met het voorgaande hebben de gemeente en Zayaz een (anterieure) Ontwikkelingsovereenkomst terzake van kostenverhaal, locatie-eisen en grondoverdracht gesloten. Zodoende kan gesteld worden, dat locatie-eisen en kostenverhaal "anderszins zijn verzekerd" en behoeft er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bij het opstellen van de overeenkomst is voorts rekening gehouden met het door de gemeenteraad op 14 december 2010 genomen besluit om een deel van het tekort op de grondexploitatie voor rekening van de gemeente te laten komen. Dit betekent, dat plankosten en eventuele planschades niet integraal worden verhaald op Zayaz en dat de gemeente na de start van de bouw van het hostel een financiële bijdrage betaalt in het tekort op de grondexploitatie. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is en dat kostenverhaal verzekerd is.

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

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

**Bijlagen:**

- Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuiderparkweg

**Ter inzage:**

- Ingekomen zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
- Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex 3.8 lid 1 Wro
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, regnr. 12.0876;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderparkweg" 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 een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, regnr. 12.0876, met bijbehorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

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

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

### **Besluit**

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuiderparkweg' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan "Zuiderparkweg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002173-1401, en de regels "Zuiderparkweg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuiderparkweg, zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002173-1401.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<sup>o</sup>, onderscheidenlijk 5<sup>o</sup> 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,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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