

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3797124
B&W verg. : 24 juni 2014
Commissie : ROB

Cie_verg. : 26 augustus 2014

Raadsverg. : 9 september 2014

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
'Molenhoekpassage'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Molenhoekpassage' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Vanaf 17 februari 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Molenhoekpassage' ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt de verbouw van de Molenhoekpassage en de herinrichting van het parkeerterrein mogelijk gemaakt. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de nieuwbouw van een Aldi winkel met daar boven 10 appartementen en 8 grondgebonden woningen op de hoek Slauerhoffstraat / Oude Baan. Naar aanleiding van de ter visie legging zijn acht zienswijzen ingebracht.

De belangrijkste zienswijzen hebben betrekking op de wens tot het instellen van een monitoringscommissie, de voorkeur voor een andere bevoorradingsroute van Albert Heijn, het verschuiven in zuidelijke richting van de nieuwe Aldi en appartementen, het vastleggen van het minimum aantal parkeerplaatsen, de vermindering van de woonkwaliteit voor het pand *Adres* (*) en de wens tot verkleining van de laad- en losgelegenheid van Albert Heijn.

Met de indieners van de zienswijzen heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is inmiddels een klankbordgroep winkelcentrum Molenhoek ingesteld waarin met name de verdere uitwerking van de openbare ruimte aan de orde zal komen. Na de realisatie is de klankbordgroep van belang bij de monitoring van de leefbaarheid. De klankbordgroep bestaat o.a. uit de Wijkraad Molenhoek en bewoners, winkeliersvereniging, eigenaren en gemeente. Naast de inrichtings- en beheersaspecten wordt in deze klankbordgroep besproken welke de beste bevoorradingsroute is. Daarbij is afgesproken dat het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet gewijzigd hoeft te worden omdat alle mogelijke routes binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn.

In het bestemmingsplan zal tevens het minimum aantal parkeerplaatsen worden vastgelegd.

Met betrekking tot de woning *Adres* (*) is aanvullend geluidonderzoek gedaan. Tevens is een nadere motivering gegeven waarom de bouw van Aldi met appartementen en de inrichting van het parkeerterrein, past binnen een stedelijke omgeving en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu van de bewoners van het pand *Adres* (*).

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Molenhoekpassage'.
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Molenhoekpassage' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002192-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Molenhoekpassage'.

Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002192-1401.dgn;

3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Meulendijks

Tel. : (073) 615 56 51

E-mail : b.meulendijks@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

In 2009 is met diverse marktpartijen overeenstemming bereikt over een integrale herstructurering van de Molenhoekpassage en directe omgeving. Bij brief van 5 maart 2013 (reg.nr. 140850) en raadsinformatiebrief van 13 augustus 2013 (reg.nr. 158817) hebben wij u geïnformeerd over de planvorming voor de Molenhoekpassage. In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 19 augustus 2013 gedurende 7 weken ter inzage gelegen. Tevens is op 16 september een inspraakavond gehouden. Bij raadsinformatiebrief van 4 februari 2014 (reg.nr 3695175) hebben wij u geïnformeerd over de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

5) Inhoud

Planinhoud:

De plannen betreffen het volgende:

- uitbreiding en modernisering van de winkelpassage met een uitbreiding aan de zuid- en oostzijde van het gebouw met een nieuwe entree en een inpandige laad- en losruimte;
 - een nieuwe supermarkt van circa 1000 m² ter plaatse van de huidige kringloopwinkel;
 - 10 appartementen boven de nieuwe supermarkt en 8 grondgebonden woningen aan de Slauerhoffstraat en de Oude Baan;
 - een verbeterde inrichting van het parkeerterrein, waarbij voor het totale gebied 272 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd en een nieuwe verbinding tussen de Huygensstraat en de Slauerhoffstraat;
 - met de nieuwe ontwikkelingen zal ook de inpassing met groen verbeterd worden.
- Op deze wijze zal het bestaande gebied, dat een rommelige en gedateerde uitstraling heeft, worden getransformeerd naar een aantrekkelijk en goed functionerend winkelgebied.



Stedenbouwkundig en inrichtingsplan Molenhoekpassage e.o.

Zienswijzen:

Allereerst wordt opgemerkt dat met degenen, die een zienswijze hebben ingediend, nog afzonderlijke gesprekken hebben plaatsgevonden.

De zienswijzen hebben betrekking op de routing van het bevoorradend vrachtverkeer, het instellen van een monitoringscommissie, het verschuiven in zuidelijke richting van de nieuwe Aldi en appartementen, het vastleggen van de aantallen parkeerplaatsen, de omvang van de laad- en losvoorziening van Albert Heijn, de geluids- en milieuoverlast en de vermindering van het woongenot voor de woning Adres (*).

Instellen van een monitoringscommissie

Een aantal van de zienswijzen heeft betrekking op de inrichting en het verdere beheer van het plangebied en een pleidooi voor het instellen van een monitoringscommissie. Het betreft met name de vormgeving van het groen, de locaties van de afvalcontainers, de winkelwagens, de fietsenstallingen, de inritten naar het parkeerterrein etc. Ook de routing van het bevoorradend vrachtverkeer is een aspect dat tot de inrichting gerekend wordt.

Met bewoners, eigenaren, winkeliers en gemeente is afgesproken dat er een klankbordgroep wordt ingesteld die zich met al deze aspecten bezighoudt. Op 4 juni 2014 is de klankbordgroep voor het eerst bijeen gekomen.

Routing vrachtverkeer

Bij het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken voor de bevoorrading van Albert Heijn via de Huygensstraat / Marie Koenenstraat. Weliswaar is dat niet de kortste route maar, in onze ogen, wel de route waarop zich vanuit verkeersveiligheid de minste conflictsituaties voordoen. De Wijkraad en enkele omwonenden zijn voorstander van de kortste route over het parkeerterrein.

Over deze routing is met alle betrokkenen nader overleg geweest. Daarbij is geconcludeerd dat er in principe 4 routes denkbaar zijn:

- Route 1: Huygensstraat, Marie Koenenstraat, Slauerhoffstraat;
- Route 2: Huygensstraat, verbinding parkeerterrein, Slauerhoffstraat (2A zonder herinrichting en 2B met herinrichting Slauerhoffstraat);
- Route 3: Felix Timmermanslaan, Slauerhoffstraat,
- Route 4: Slauerhoffstraat.

Deze 4 routes zijn getoetst op beperkingen met betrekking tot verkeerstechnische eisen, geluidhinder en luchtverontreiniging. De toetsing bestond uit het beoordelen of het gebruik van één enkele route (worst-case-scenario) leidt tot overschrijding van wettelijke normen. Uit de toetsing is gebleken dat dit niet het geval is.

De vier genoemde bevoorradingsroutes worden binnen de klankbordgroep beoordeeld. Getoetst wordt op de onderdelen afgelegde weglengte (vooruit rijden en achteruit rijden), trillingen, gehinderde woningen, potentiële conflictsituaties, kosten, ruimtelijke kwaliteit en draagvlak.

Omdat de genoemde varianten binnen dit bestemmingsplan haalbaar zijn, zal in dit bestemmingsplan géén voorkeur worden uitgesproken voor één bepaalde variant.

Verschuiven in zuidelijke richting van Aldi en appartementen

De Wijkraad is van mening dat voor betere verkeersveiligheid de ruimte tussen de nieuw Aldi winkel en de winkelpassage, vergroot moet worden. Daartoe dient het nieuwe bouwblok van Aldi circa 2,5 meter in zuidelijke richting verplaatst te worden. Wij zijn van mening dat de ruimte tussen beide bouwblokken zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen voldoende is om de route voor het doorgaande autoverkeer zo nodig te vergroten. Daartoe zou bijvoorbeeld de breedte van de trottoir(s) kunnen worden versmald. Dit aspect zal besproken worden in de klankbordgroep.

Parkeren

Door de Wijkraad en omwonenden is de zorg uitgesproken dat niet gewaarborgd is dat de nieuwe situatie niet zal leiden tot parkeeroverlast. Naast het nemen van een aantal fysieke maatregelen om te voorkomen dat in het groen zal worden geparkeerd, is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen die het minimumaantal parkeerplaatsen vastlegt. Omdat ook geparkeerd wordt in de Slauerhoffstraat is de planbegrenzing daartoe uitgebreid.

Woon- en leefklimaat Adres ()*

Op 5,5 meter ten oosten van het pand *Adres (*)* wordt de Aldi winkel gebouwd en op 30 meter in oostelijke richting worden 10 appartementen gebouwd met een maximale hoogte van 11,5 meter. De woning van het pand *Adres (*)* heeft zijn voorzijde liggen aan het parkeerterrein van de Molenhoekpassage, aan de achterzijde heeft de woning een dakterras. De zijgevel van de woning en de zijkant van het dakterras komen in het nieuwe plan naast de Aldi te liggen. Vanuit het dakterras is er zicht op de zijgevel van de Aldiwinkel en op toekomstige appartementen, vanuit de zijkant van de woning is hier geen zicht op omdat in deze gevel geen ramen aanwezig zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoogte van de winkel verlaagd met circa 0,25 meter. Dat betekent dat het dakterras circa 1 meter lager is dan de maximale hoogte van de winkel. Verder zullen er tussen de woning en de winkel enkele bomen worden geplant, op korte afstand van elkaar, waarbij de boomkroon boven het dakterras uitkomt. Op deze manier ontstaat er een groenscherm tussen de toekomstige appartementen en het dakterras. De inkijk op het dakterras wordt daarmee beperkt en vanuit het dakterras is er zicht op groen en is er geen direct zicht meer op de winkel en appartementen. Het uitzicht vanuit het dakterras wordt op deze manier niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Daarbij dient tevens in overweging te worden genomen dat in de huidige situatie sprake is van een bedrijvenbestemming met opslag direct ten oosten van de woning, terwijl het geldende bestemmingsplan direct te zuid oosten van de woning een detailhandels vestiging met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en een oppervlakte van circa 1150 m² toeliet. Deze bouw mogelijkheden zijn met dit bestemmingsplan komen te vervallen. Omdat hier sprake is van een stedelijke omgeving rondom een winkelcentrum zijn wij van mening dat de bouw van de winkel en de appartementen aanvaardbaar is. Door de bewoners wordt tevens aangevoerd dat er sprake is van milieuoverlast, met name geluidsoverlast. Naar aanleiding daarvan is aanvullend onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de inrichting van het parkeerterrein en de situering van de winkelwagens en fietsenrekken past binnen de milieunormen en goede ruimtelijke ordening mits enkele maatregelen worden getroffen (overkappen van de winkelwagenstalling, aanbrengen van een gladde ondergrond en gebruik van stille winkelwagens). Deze maatregelen zijn als eis in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Wijzigingen bestemmingsplan:

De lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Molenhoekpassage' bevat een overzicht van alle wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

- In paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is een nieuwe subparagraaf toegevoegd: 4.2.2. Bevoorradingsroutes.
- In de regels en op de verbeelding is de bestemming 'Verkeer' als nieuw artikel 6 toegevoegd in verband met een andere planbegrenzing.
- In artikel 7 van de regels (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied') is een bepaling toegevoegd met betrekking tot de oprichting en instandhouding van een groenafscherming tussen de woning *Adres (*)* en de Aldi.
- In artikel 7 van de regels (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied') is een bepaling toegevoegd met betrekking tot het voldoen aan de geluidsnormen van winkelwagens.
- Er is een regeling opgenomen (in de nieuwe bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' om het minimum aantal parkeerplaatsen vast te leggen. Daartoe is tevens het plangebied vergroot (met de nieuwe bestemming 'Verkeer').
- De regels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied') van het parkeerterrein zijn aangepast door alleen bestemmingsverkeer toe te laten.
- Op de verbeelding van de bestemming 'Gemengd' is de maximale hoogte van de Aldi met 0,25 meter en die van de appartementen met 0,5 meter verlaagd.

Communicatie / vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

6) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan wordt door en voor rekening van private partijen ontwikkeld. Om tot realisering te kunnen komen moeten gronden die eigendom zijn van de gemeente, worden overgedragen. Deze zullen tegen marktconforme grondprijzen worden overgedragen, waardoor de grondexploitatie sluitend is. Voor de realisering van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst is afzonderlijk voor u ter inzage gelegd. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro is daarmee anderszins verzekerd. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming financieel economisch uitvoerbaar 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:

1. Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Molenhoekpassage
2. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Molenhoekpassage

Ter inzage:

1. Ontwerp bestemmingsplan Molenhoekpassage zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
2. Definitief (ontwerp-) bestemmingsplan Molenhoekpassage behorend bij onderhavig raadsvoorstel
3. Zienswijzen

(*) Naam en adres zijn bij de raad bekend

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 september 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2014, reg.nr.3797124;

overwegende, dat met ingang van 17 februari 2014 het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoekpassage' 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 Molenhoekpassage';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2014, reg.nr.3797124, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Molenhoekpassage' 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 ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

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

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Molenhoekpassage'
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Molenhoekpassage' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002192-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Molenhoekpassage'.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002192-1401.dgn;
3. 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,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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