

Gewijzigd Raadsvoorstel



Steller : Stam

Tel. : 073 - 615 92 83

e-mail : m.stam
@s-hertogenbosch.nl

Portefeuille : Van Bussel

Agenda nr. :

B&W : 29 maart 2011

Reg.nr. : 11.0288

Openbaar : Ja

Commissie : ROB 19 april 2011

Datum : 19 april 2011

Raad : 17 mei 2011

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Zuid"

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

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuid"' genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Zuid" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002025-1401, en de regels "Zuid", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Zuid"', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002025-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(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.

Zienswijze
portefeuille-
houder :

Communicatie : Besluit openbaar maken, nadat reclamanten hiervan op de hoogte zijn gesteld.

Besluit B&W :

Paraaf steller :

Paraaf directeur :

Paraaf gemeente secretaris:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Gewijzigd Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Zuid"

Agendanr. :
Reg.nr. : 11.0288
B&W verg.. : 29 maart 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 19 april 2011
Raadsverg.. : 17 mei 2011

1) Status

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

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Zuid". Dit plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan waarin één ontwikkelingsmogelijkheid is opgenomen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuid"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, verbeeldingen en de regels plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Zuid"'.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van het bestemmingsplan Zuid.

Steller : Stam
Tel. : 073 - 615 92 83
E-mail : m.stam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplan is een bestemmingsplan voor Zuid opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan "Zuid" heeft betrekking op gelijknamige wijk ten zuidoosten van het stadcentrum. Deze wijk Zuid heeft als uitbreidingswijk gedurende de tweede helft van de vorige eeuw gestalte gekregen. De wijk bestaat uit de volgende buurten: Bazeldonk, Zuid, Gestelse buurt en Meerendonk.

Het totale plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan 'Zuid' is opgenomen, wordt vanaf het noorden achtereenvolgens begrensd door de Zuid-Willemsvaart, de autosnelweg A2 en de Zuiderplas. Waar de wijk Zuid aansluit op het centrumgebied van de stad, wordt de plangrens bepaald door de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Zuiderpark-Stadswalzone' en de contouren van Bastion Sint Antonie.

Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een beheersplan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast is één ontwikkeling mogelijk gemaakt: de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning op de vrije kavel aan de Geert Grootestraat.

In februari 2011 is het ontwerpbestemmingsplan "Zuid" aan uw raad ter kennisname voorgelegd.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

In december 2007 heeft uw raad de 'Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Zuid' vastgesteld. In 's-Hertogenbosch Zuid zijn veel plekken aanwezig die in aanmerking komen voor inbreiding, intensivering en/of herstructurering. In de nota zijn concrete uitgangspunten geformuleerd voor specifieke locaties. De geformuleerde uitgangspunten voor de omschreven inbreidings- en herstructuringslocaties uit de nota dien(d)en verder uitgewerkt te worden. Het opnemen van ontwikkelingen is slechts mogelijk, indien deze concreet uitgewerkt zijn en tot financieel haalbare en ruimtelijk acceptabele plannen leiden. Eén van deze ontwikkelingen voldoet aan deze criteria en is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Vrije Kavel Geert Grootestraat

De voormalige doorsteek van de Geert Grootestraat naar het Zuiderpark wordt niet meer gebruikt. Het deel, grenzend aan de Geert Grootestraat tussen de nummers 2 en 4, wordt als bouwka­vel aangeboden. Binnen het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden op deze kavel een vrijstaande woning te realiseren, passend binnen de ruimtelijke karakteristiek en stedenbouwkundige opzet van deze straat. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Probleemstelling + korte toelichting:

Met ingang van 24 januari 2011 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas
2. Van Neynselgroep, Postbus 90112 te 's-Hertogenbosch
3. DGA Chopin B.V., Chopinstraat 20 te 's-Hertogenbosch
4. Mevrouw H.C.H. Grootswagers, Hadewychstraat 78 te 's Hertogenbosch

5. Advocatenkantoor van Ewijk, namens de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
6. de heer P.P.E.J. van Kempen, Geert Grootestraat 16 te 's Hertogenbosch
7. mevrouw S.G.M.J. Doornik, Zuiderpassage 2 te 's Hertogenbosch
8. de heer L.M. Wortenberg, van Ruusbroecstraat 87 te 's Hertogenbosch
9. de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
10. de heer S.L. Klein Velderman, Zuiderpassage 1 Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
11. de heer J.F. Hurkens, Coornhertstraat 15 te 's Hertogenbosch
12. de heer J.M. Valkenberg, namens JMV Property BV en DBZ fysio BV, Chopinstraat 18 te 's Hertogenbosch
13. de heer J.M.J. Giesen, Thomas à Kempisstraat 3 te 's Hertogenbosch
14. de heer M.H.P. Martens, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
15. de heer D.W.H. Koppens, Van Ruusbroecstraat 99 te 's-Hertogenbosch
16. de heer P.D.H.H. Koppens, Commissaris van Rijkevorselsingel 2 te 's-Hertogenbosch
17. de heer M. Gijsbers, Wagnerlaan 2 te 's-Hertogenbosch
18. de heer C.A.G.M. van der Burght, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
19. de heer A.V.M. de Visscher, Wagnerlaan 1 te 's-Hertogenbosch
20. de heer J.J.M. Pelzer, Händelstraat 98 te 's-Hertogenbosch
21. mevrouw M. Bolmers – Swenker, Mozartsingel 20 te 's-Hertogenbosch
22. de heer T.J.M.J. Schiphorst, Geert Grootestraat 4 te 's-Hertogenbosch
23. de heer P.A.A.G. van Os, Van der Nootstraat 21 te 's-Hertogenbosch
24. de heer A.G.M. Vermulst, César Francklaan 3 te 's-Hertogenbosch
25. de heer O.L.M. Schrover, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch
26. de heer C.A.G. Vos, Beethovenlaan 1B te 's-Hertogenbosch
27. de heer G. Laheij, Beethovenlaan 3A te 's-Hertogenbosch
28. de heer F.C. Assmann, César Francklaan 5 te 's-Hertogenbosch
29. mevrouw I.H.R.M. van der Burght – Pardoel, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
30. mevrouw P.J.E. Gebbing, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch
31. mevrouw C.J.C. van Olpen – Dado, César Francklaan 7 te 's-Hertogenbosch
32. de heer R.W. van de Vrande, Mozartsingel 29 te 's-Hertogenbosch
33. mevrouw J.G.E.W. Ringens & de heer J.W.A.L. van Osch, Mozartsingel 27 te 's-Hertogenbosch
34. de heer J. Neefs, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
35. mevrouw J.M.P.L. Neefs – Verlouw, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
36. de heer W.L.T.A. van der Mee, Wagnerlaan 4 te 's-Hertogenbosch
37. mevrouw N.I.M. Martens – Burghouts, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
38. de heer W. Boons, Van der Nootstraat 12 te 's-Hertogenbosch
39. mevrouw H.A.T. Amoureux – Woldberg, Van der Nootstraat 35 te 's-Hertogenbosch
40. mevrouw A.A.M. Muskens, Van der Nootstraat 41 te 's-Hertogenbosch
41. de heer J.C.T. Raats, Geert Grootestraat 6 te 's-Hertogenbosch
42. mevrouw H.A.C. Pruijn – Leijten, Van der Nootstraat 29 te 's-Hertogenbosch
43. de heer E.J.J. Andriessen, Brugmanstraat 4 te 's-Hertogenbosch
44. de heer C.J.M. de Jongh namens Den Tulder B.V. en de heer R. Schakenraad namens Duke Golf B.V., Kerkstraat 21 te Haaren
45. de heer A.M.J. de Groot, Jacob van Maerlantstraat 101 te 's-Hertogenbosch
46. de heer E.C. van der Waal, Van der Nootstraat 43 te 's-Hertogenbosch

47. de heer C.J.W. Kluijtmans, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
48. mevrouw P.H.L. Kluijtmans – Verstegen, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
49. mevrouw P.A.J. de Graauw – Bergmans, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
50. de heer H.W.H. de Graauw, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
51. mevrouw M.J. Kusters, Van der Nootstraat 47 te 's-Hertogenbosch
52. mevrouw L.J.M. Derkx, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
53. de heer V. Tabrizi, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
54. de heer T.C.J.H. Hendrikx, Van der Nootstraat 19 te 's-Hertogenbosch
55. de heer C.J.J.M. Hornman, Geert Grootestraat 2 te 's-Hertogenbosch
56. de heer P.A.M. Pardoel, Van der Nootstraat 27 te 's-Hertogenbosch
57. mevrouw J.A.M. Herrings, Coornherstraat 19 te 's-Hertogenbosch
58. mevrouw A.T.M. Bernsen - van Gestel & de heer M.J. Bernsen, Van der Nootstraat 5 te 's-Hertogenbosch
59. de heer P.A.G. van den Broek, Vondelstraat 22 te 's-Hertogenbosch
60. mevrouw L.P.M.M. Thelissen – Raaijmakers, Mozartsingel 23 te 's-Hertogenbosch
61. de heer H.A. van Dinten, Zuiderparkweg 97A te 's-Hertogenbosch
62. de heer of mevrouw H.A. Netten, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch
63. de heer of mevrouw G.H.M. Leijten, eigenaar van het pand aan de Van der Nootstraat 17 te 's-Hertogenbosch
64. de heer of mevrouw S.P.M. Vermeeren, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuid"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Waterparagraaf

Waterschap Aa en Maas heeft een aantal opmerkingen te aanzien van de waterparagraaf. Deze zijn overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zuiderschans

De onder 2 genoemde reclamant heeft zienswijzen ingediend met betrekking tot de locatie Zuiderschans dat in het ontwerpbestemmingsplan volledig conserverend is bestemd. Bovendien is reclamant van mening dat bestaande rechten worden geschaad.

Het bestemmingsplan Zuid is opgesteld in het kader van het actualiseringsprogramma. Alleen ontwikkelingen die concreet genoeg zijn om te kunnen opnemen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. In het geval van Zuiderschans was dat niet het geval. Ontwikkelingen die nog niet voldoende zijn uitgewerkt, kunnen op basis van de eisen die de Wro stelt, niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een bestemmingsplan moet omwonenden namelijk ook voldoende rechtszekerheid bieden.

Dat betekent echter niet dat op voorhand medewerking aan de door reclamant voorgestane ontwikkeling wordt geweigerd. Indien het initiatief van reclamant voldoende concreet is, zal kunnen worden bekeken of medewerking kan worden verleend aan het initiatief binnen de

eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zal dan een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

Van een aantasting van rechten is geen sprake. Sterker nog, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan (zelfs indien gebruik gemaakt zou worden van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen vrijstelling) krijgt reclamant beduidend grotere bouw mogelijkheden. Bovendien biedt het ontwerpbestemmingsplan Zuid voor de locatie Zuiderschans nog uitbreidingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande bebouwing.

Terugbrengen maximale hoogte Chopinstraat 16-26

De onder 3 en 12 genoemde reclamanten hebben zienswijzen ingediend tegen het terugbrengen van de maximale goot- en bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan van 15 naar 10 meter in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan aan de Chopinstraat 16-26. De hoogte is op deze locatie teruggebracht omdat een maximale bouwhoogte van 15 meter ten opzichte van de omliggende bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt als onacceptabel wordt geacht. Als hoogteverschillen op deze wijze gestalte krijgen wordt het leef- en woonklimaat van omwonenden in onevenredige mate aangetast. Het toepassen van een dergelijke bouwhoogte komt de ruimtelijke samenhang in de buurt niet ten goede. De huidige ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige karakteristiek worden ermee geschaad. Ondanks de inperking van de maximale bouwhoogte, behouden reclamanten nog aanzienlijke ontwikkelingsmogelijkheden. Zowel de maximale bouwhoogte van 10 meter als het bebouwingspercentage van 75% zijn (bij lange na) niet volledig benut.

Golfparc

De onder 44 genoemde reclamanten verzoeken de gronden gelegen langs de vernieuwde A2 en de oude kruitfabriek de Kruithoorn naast de bestemming groen eveneens de bestemming sport en/of golfterrein te geven. Hiermee zou de mogelijkheid tot upgradering van het Golfparc mogelijk gemaakt kunnen worden.

De gronden waarop reclamanten doelen, hebben in de Ruimtelijke StructuurVisie de aanduiding 'plangebied Kloosterstraat/Meerendonk' gekregen. Bij de invulling van dit terrein wordt in de RSV gesproken over bedrijven en kantoren. Ook een transferium behoort op deze locatie tot de mogelijkheden. De planvorming voor dit gebied is echter nog niet zover dat ontwikkelingen al in het ontwerpbestemmingsplan Zuid zijn opgenomen.

Een uitbreiding van het Golfparc past niet in de structuurvisie en wordt ook niet benoemd in het sportbeleid. Daarom is deze uitbreiding niet in het ontwerpbestemmingsplan Zuid opgenomen.

Hostellocatie Zuiderparkweg 282/284

De overige 59 reclamanten hebben zienswijzen ingediend tegen het buiten het ontwerpbestemmingsplan Zuid houden van de hostellocatie aan de Zuiderparkweg 282/284. Zij zijn van mening dat het voeren van een separate procedure om een hostel juridisch-planologisch mogelijk te maken, onwenselijk en schadelijk is. Reclamanten verzoeken om de locatie van het hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 weer in het ontwerpbestemmingsplan Zuid op te nemen om een integrale afweging van belangen mogelijk te maken.

Het opnemen van de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het ontwerpbestemmingsplan Zuid is niet gewenst om verschillende redenen:

- **Binnen de bestemming V.A.B. (Voorzieningen van Algemene nutte en Bijzondere doeleinden) die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1966' op de locatie Zuiderparkweg 282/284 is een hostel te realiseren. Naar verwachting past het bouwvolume van het totale project, dus inclusief de nieuwbouw van In de Roos en het kantoor van Zayaz, echter niet binnen de**

voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Dit project was nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid. Daarom hebben reclamanten en omwonenden geen mogelijkheid gehad om in te spreken met betrekking tot de ontwikkeling van een hostel op deze locatie en de daarbij behorende bestemming. Juist in het belang van reclamant en overige omwonenden is de locatie daarom buiten het ontwerpbestemmingsplan gehouden.

- Daarnaast biedt de huidige fase van planvorming nog te weinig details om inpassing in het ontwerpbestemmingsplan haalbaar te maken. Om het bestemmingsplan Zuid gezien de noodzaak vanuit het actualisatieprogramma doorgang te laten vinden, is eveneens besloten de locatie Zuiderparkweg 282/284 niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zuid

Het niet opnemen van de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het ontwerpbestemmingsplan Zuid sluit een integrale afweging van belangen, niet uit. Ook in een separate procedure moet middels een ruimtelijke onderbouwing integraal worden bekeken of en hoe een hostel op de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Ambtshalve aanpassingen:

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn in de toelichting enkele kleine redactionele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd dan wel enkele correcties gemaakt. Daarnaast zijn in de regels en op de verbeelding eveneens een aantal aanpassingen, aanvullingen dan wel correcties aangebracht. In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuid' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de correcties, aanpassingen en aanvullingen:

Op 28 februari 2011 zijn het projectbesluit 'Meerendonk, deel 2' en de bouwvergunning voor het bouwen van de Brede Bossche School op de locatie Meerendonk verleend. Dit projectbesluit wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan Zuid. Daarnaast wordt de toelichting op enkele plaatsen aangepast.

Een aantal begrippen die als gevolg van de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) in diverse artikelen zijn gebruikt, was in het ontwerpbestemmingsplan niet in de definities (artikel 1) opgenomen. Deze worden toegevoegd.

6) Financiële paragraaf

Bestemmingsplan 'Zuid' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. In het beheersgebied worden geen extra bouwmogelijkheden in de zin van de grondexploitiewet geboden.

Hierdoor is kostenverhaal voor de huidige situatie niet aan de orde.

Binnen het bestemmingsplan is sprake van één ontwikkeling. De Vrije kavel aan de Geert Grootestraat, waart één woning kan worden gebouwd, is in eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch en zal te zijner tijd tegen een marktconforme grondprijs worden uitgegeven. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro is hiermee verzekerd.

7) Conclusie:

Het bestemmingsplan "Zuid" kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuid"' en met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Zuid"', worden vastgesteld.

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 Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zuid'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zuid'

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 19 april 2011.

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

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 17 mei 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2011,
regnr. 11.0288

overwegende, dat met ingang van 24 januari 2011 het ontwerpbestemmingsplan “Zuid” 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 zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuid”’;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2011, regnr. 11.0288, met bijbehorende ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuid”’ 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 en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuid”’ genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan “Zuid” met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002025-1401, en de regels “Zuid”, zoals gewijzigd conform de ‘Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Zuid”’, zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002025-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(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,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

Gewijzigd

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuid”

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Zuid”)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **17 mei 2011**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuid”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Zuid” heeft met ingang van 24 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 21 januari 2011, de Bossche Omroep d.d. 23 januari 2011 en via de gemeentelijke website vanaf 21 januari 2011.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas
2. Van Neynselgroep, Postbus 90112 te 's-Hertogenbosch
3. DGA Chopin B.V., Chopinstraat 20 te 's-Hertogenbosch
4. Mevrouw H.C.H. Grootswagers, Hadewychstraat 78 te 's Hertogenbosch
5. Advocatenkantoor van Ewijk, namens de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
6. de heer P.P.E.J. van Kempen, Geert Grootestraat 16 te 's Hertogenbosch
7. mevrouw S.G.M.J. Doornik, Zuiderpassage 2 te 's Hertogenbosch
8. de heer L.M. Wortenberg, van Ruusbroecstraat 87 te 's Hertogenbosch
9. de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
10. de heer S.L. Klein Velderman, Zuiderpassage 1 Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
11. de heer J.F. Hurkens, Coornhertstraat 15 te 's Hertogenbosch
12. de heer J.M. Valkenberg, namens JMV Property BV en DBZ fysio BV, Chopinstraat 18 te 's Hertogenbosch
13. de heer J.M.J. Giesen, Thomas à Kempisstraat 3 te 's Hertogenbosch
14. de heer M.H.P. Martens, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
15. de heer D.W.H. Koppens, Van Ruusbroecstraat 99 te 's-Hertogenbosch
16. de heer P.D.H.H. Koppens, Commissaris van Rijckevorselsingel 2 te 's-Hertogenbosch
17. de heer M. Gijsbers, Wagnerlaan 2 te 's-Hertogenbosch
18. de heer C.A.G.M. van der Burght, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
19. de heer A.V.M. de Visscher, Wagnerlaan 1 te 's-Hertogenbosch
20. de heer J.J.M. Pelzer, Händelstraat 98 te 's-Hertogenbosch
21. mevrouw M. Bolmers – Swenker, Mozartsingel 20 te 's-Hertogenbosch
22. de heer T.J.M.J. Schiphorst, Geert Grootestraat 4 te 's-Hertogenbosch
23. de heer P.A.A.G. van Os, Van der Nootstraat 21 te 's-Hertogenbosch
24. de heer A.G.M. Vermulst, César Francklaan 3 te 's-Hertogenbosch
25. de heer O.L.M. Schrover, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch
26. de heer C.A.G. Vos, Beethovenlaan 1B te 's-Hertogenbosch
27. de heer G. Laheij, Beethovenlaan 3A te 's-Hertogenbosch
28. de heer F.C. Assmann, César Francklaan 5 te 's-Hertogenbosch
29. mevrouw I.H.R.M. van der Burght – Pardoel, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
30. mevrouw P.J.E. Gebbing, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch

31. mevrouw C.J.C. van Olpen – Dado, César Francklaan 7 te 's-Hertogenbosch
32. se heer R.W. van de Vrande, Mozartsingel 29 te 's-Hertogenbosch
33. mevrouw J.G.E.W. Ringens & de heer J.W.A.L. van Osch, Mozartsingel 27 te 's-Hertogenbosch
34. de heer J. Neefs, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
35. mevrouw J.M.P.L. Neefs – Verlouw, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
36. de heer W.L.T.A. van der Mee, Wagnerlaan 4 te 's-Hertogenbosch
37. mevrouw N.I.M. Martens – Burghouts, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
38. de heer W. Boons, Van der Nootstraat 12 te 's-Hertogenbosch
39. mevrouw H.A.T. Amoureux – Woldberg, Van der Nootstraat 35 te 's-Hertogenbosch
40. mevrouw A.A.M. Muskens, Van der Nootstraat 41 te 's-Hertogenbosch
41. de heer J.C.T. Raats, Geert Grootestraat 6 te 's-Hertogenbosch
42. mevrouw H.A.C. Pruijn – Leijten, Van der Nootstraat 29 te 's-Hertogenbosch
43. de heer E.J.J. Andriessen, Brugmanstraat 4 te 's-Hertogenbosch
44. de heer C.J.M. de Jongh names Den Tulder B.V. en de heer R. Schakenraad namens Duke Golf B.V., Kerkstraat 21 te Haaren
45. de heer A.M.J. de Groot, Jacob van Maerlantstraat 101 te 's-Hertogenbosch
46. de heer E.C. van der Waal, Van der Nootstraat 43 te 's-Hertogenbosch
47. de heer C.J.W. Kluijtmans, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
48. mevrouw P.H.L. Kluijtmans – Verstegen, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
49. mevrouw P.A.J. de Graauw – Bergmans, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
50. de heer H.W.H. de Graauw, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
51. mevrouw M.J. Kusters, Van der Nootstraat 47 te 's-Hertogenbosch
52. mevrouw L.J.M. Derkx, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
53. de heer V. Tabrizi, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
54. de heer T.C.J.H. Hendriks, Van der Nootstraat 19 te 's-Hertogenbosch
55. de heer C.J.J.M. Hornman, Geert Grootestraat 2 te 's-Hertogenbosch
56. de heer P.A.M. Pardoel, Van der Nootstraat 27 te 's-Hertogenbosch
57. mevrouw J.A.M. Herrings, Coornherstraat 19 te 's-Hertogenbosch
58. mevrouw A.T.M. Bernsen - van Gestel & de heer M.J. Bernsen, Van der Nootstraat 5 te 's-Hertogenbosch
59. de heer P.A.G. van den Broek, Vondelstraat 22 te 's-Hertogenbosch
60. mevrouw L.P.M.M. Thelissen – Raaijmakers, Mozartsingel 23 te 's-Hertogenbosch
61. de heer H.A. van Dinten, Zuiderparkweg 97A te 's-Hertogenbosch
62. de heer of mevrouw H.A. Netten, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch
63. de heer of mevrouw G.H.M. Leijten, eigenaar van het pand aan de Van der Nootstraat 17 te 's-Hertogenbosch
64. de heer of mevrouw S.P.M. Vermeeren, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 6 maart 2011. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 7 maart 2011.

De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 64 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze
• : commentaar

1. Waterschap Aa en Maas

- a. Reclamant geeft aan dat de wateropgave voor de vrije kavel Geert Grootestraat inhoudelijk afwijkt van andere berekeningen die reclamant van gemeente 's-Hertogenbosch heeft ontvangen. Reclamant toetst met de hydrologisch ontwikkelen (HNO)-tool, die is gebaseerd op een bui T=10+0% (klimaatsverandering). Op basis van deze HNO-tool bedraagt de wateropgave 12,5 m3. Reclamant verzoekt deze waterhoeveelheid in het plan op te nemen.

De berekening die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen is gemaakt met een oudere berekeningsmethode. Overeenkomstig de zienswijze van reclamant wordt de wateropgave van 12,5 m3 opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant verzoekt om voor overige bouwinitiatieven op te nemen dat deze HNO dienen plaats te vinden.

Overeenkomstig de zienswijze van reclamant wordt aan paragraaf 7.4 van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd dat overige bouwinitiatieven HNO dienen plaats te vinden.

- c. Reclamant wijst erop dat door de gemeente 's-Hertogenbosch een watervergunning aangevraagd dient te worden bij het Waterloket. Zowel de realisatie van een vertraagde afvoer van hemelwater vanaf 2.000m2 verhardingsoppervlak als het aanbrengen van duikers is watervergunningplichtig.

De gemeente 's-Hertogenbosch zal de vrije kavel aan de Geert Grootestraat niet zelf ontwikkelen. De kavel zal op de markt worden gebracht via een advertentie in De Bossche Omroep. Kandidaten kunnen aangeven dat zij interesse hebben. Vervolgens wordt door een notaris geloot. De ontwikkelende partij zal vervolgens ook een watervergunning dienen aan te vragen bij het Waterloket.

Conclusie: De zienswijzen a en b zijn gegrond. Zienswijze c wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Van Neynselgroep, Postbus 90112 te 's-Hertogenbosch

Reclamant brengt zienswijzen in met betrekking tot de locatie Zuiderschans dat in het ontwerpbestemmingsplan volledig geconserveerd is binnen het huidige bebouwingsoppervlak en bebouwingshoogte.

- a. Reclamant begrijpt niet waarom er voor een beheerbestemmingsplan wordt gekozen en niet voor een bestemmingsplan dat ruimte biedt i.p.v. beperkingen voor bouwmogelijkheden in de toekomst.

Reclamant geeft aan dat de overschrijding van het bebouwingspercentage in het thans vigerende plan naar de mening van reclamant een geaccepteerde situatie is en daarom niet in strijd met het thans vigerende plan. Reclamant deelt de conclusie van de gemeente niet dat met het vastleggen van de contouren en hoogten van de bestaande bebouwing er geen sprake is van een beperking. Het thans vigerende plan maakt het mogelijk om met vrijstelling tot een bouwhoogte van 18 meter te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan laat deze mogelijkheid niet bestaan. Zelfs de bouwhoogte van 15 meter wordt op onderdelen niet mogelijk gemaakt.

De redenen voor het opstellen van het bestemmingsplan Zuid zijn opgenomen in paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Voor de wijk Zuid is in de loop der jaren een groot aantal bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Voor het deelgebied aan de oostzijde van het plan is zelfs nooit een, op de huidige situatie afgestemd, bestemmingsplan gemaakt. Een eenduidige, actuele regeling is belangrijk voor de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, rechtszekerheid van burgers en beheersbaarheid van milieuaspecten.

Daarnaast is op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om voor het gehele gemeentelijk grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bestemmingsplannen moeten iedere tien jaar worden herzien. Alle bestemmingsplannen in het plangebied van bestemmingsplan Zuid waren ouder dan 10 jaar en moeten daarom worden herzien.

Tenslotte heeft de gemeente een actualisatieprogramma vastgesteld. Ook in dat kader dienen de bestemmingsplannen herzien te worden.

In het kader van het actualisatieprogramma wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden indien mogelijk ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit kan alleen indien een ontwikkeling voldoende concreet is. Zowel de Wet ruimtelijke ordening als milieuwetgeving stellen eisen waardoor bouwmogelijkheden niet zomaar kunnen worden opgenomen.

In paragraaf 10.2 van het ontwerpbestemmingsplan Zuid wordt het bebouwingspercentage van het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1966' met het ontwerpbestemmingsplan Zuid vergeleken.

In het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1966' hebben de gronden van reclamant de bestemming 'Voorzieningen ten algemene nutte en bijzondere doeleinden'(VAB). Ter plaatse mogen gebouwen worden opgericht met een bebouwingspercentage van 35%. Het bouwvlak in het bestemmingsplan Zuid 1966 is ca. 4.954 m² groot. Hiervan mag 35% bebouwd worden tot een hoogte van 15 meter, wat inhoudt dat ca 1.734 m² bebouwd mag worden en wat een volume oplevert van maximaal ca. 26.000 m³. Indien het college zou besluiten vrijstelling te geven tot een hoogte van 18 meter zou er sprake zijn van een volume van ruim 31200 m³.

De betreffende gronden zijn thans voor ca. 2.883 m² bebouwd. Dit betekent dat er meer bebouwd is dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dat er tegen deze overschrijding van het bebouwingspercentage niet handhavend is opgetreden, betekent niet dat er geen strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Reclamant kan hier dan ook geen rechten aan ontleen.

Echter, met het vastleggen van de contouren en hoogten van de bestaande bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan Zuid worden de mogelijkheden van het verzorgingshuis niet beperkt. Sterker nog, er worden zelfs nog meer mogelijkheden gegeven door het opnemen van een ruimer bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan Zuid bedraagt het bouwvlak ca. 3.034 m². Indien de verschillende oppervlakten van de maatvoeringsvlakken vermenigvuldigd worden met de maximale bouwhoogten die voor de betreffende maatvoeringsvlakken gelden, levert dit een maximaal volume op van ruim 36.500 m³. Van een beperking is dus zeker geen sprake. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan (zelfs indien daarin gebruik zou zijn gemaakt van de vrijstelling) krijgt reclamant beduidend grotere bouw mogelijkheden. Bovendien biedt het ontwerpbestemmingsplan Zuid nog uitbreidingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande bebouwing.

- b. Reclamant betreurt het dat slechts concrete ruimtelijke en financieel haalbare ontwikkelingen zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dat er geen ruimte wordt geboden aan initiatieven die nog niet geheel zijn uitgewerkt. Dit ondersteunt niet het gezamenlijk belang dat de gemeente en reclamant hebben voor de zorgvragende medemens van reclamant en burgers van de gemeente. Reclamant ziet graag een positieve benadering voor het initiatief inzake herontwikkeling Zuiderschans. Het niet honoreren van het initiatief inzake herontwikkeling Zuiderschans is een gemiste kans. De Van Neynselgroep zal, als het bestemmingsplan zo wordt vastgesteld, financiële middelen die bedoeld zijn voor de zorg moeten aanwenden om de stedenbouwkundige van de gemeente te overtuigen. Hier zal veel geld mee gemoeid zijn terwijl dat voorkomen kan worden door nu, voor vaststelling van het bestemmingsplan, de noodzakelijke ruimte op te nemen. Alle bouwplannen worden tenslotte alsnog getoetst door de gemeente. Door nu de verruiming aan te brengen is er nog geen bouwvergunning afgegeven. Waarom de angst voor verruiming?

Het ontwerpbestemmingsplan Zuid is tot stand gekomen in het kader van het actualiseringsprogramma van bestemmingsplannen. Voor de wijk Zuid is in de loop der jaren een groot aantal bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een eenduidige, actuele regeling is zowel voor de

rechtszekerheid van de burger, de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen als de beheersbaarheid van in het geding zijnde milieuaspecten van belang.

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een omgevingsvergunning. Op het moment dat een omgevingsvergunning past binnen het bestemmingsplan is een nadere afweging niet meer mogelijk, de omgevingsvergunning moet worden verleend. Daarom is het van belang dat al in het kader van het bestemmingsplan wordt afgewogen of een ontwikkeling al dan niet mogelijk moet worden gemaakt. De Wro vereist dit ook. Hierbij is van belang dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een integrale belangenafweging wordt gemaakt. Dat is mogelijk op het moment dat een initiatief voldoende concreet is en bijvoorbeeld een stedenbouwkundig programma en ontwerp bekend zijn. Dat is nog niet het geval. Het bieden van extra uitbreidingsmogelijkheden is in dit stadium van de planvorming zonder een concreet initiatief niet mogelijk.

Dat betekent echter niet dat op voorhand medewerking aan de door reclamant voorgestane ontwikkeling wordt geweigerd. De gemeente staat niet negatief tegenover het initiatief van reclamant inzake de herontwikkeling van Zuiderschans. Indien het initiatief van reclamant voldoende concreet is, zal worden bekeken of medewerking kan worden verleend aan het initiatief binnen de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zal dan een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

- c. Het verzorgingstehuis Zuiderschans is gedateerd en functioneel verouderd en staat op de planning om circa 2015 van vervangende huisvesting te zijn voorzien. De huisvesting voldoet niet aan de prestatie-eisen zoals vastgelegd in de WTZi. Dit betekent dat de huidige appartementen te klein zijn. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 35% bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale hoogte van 15 meter en een vrijstelling tot 18 meter. Dit is beduidend meer dan in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamant is van mening dat de mogelijkheden voor een nieuw verzorgingstehuis en/of verpleeghuis Zuiderschans ernstig wordt ingeperkt.

Zie de beantwoording onder a.

- d. De prognoses laten een groei zien waardoor er minimaal voor 175 bewoners geschikte huisvesting gerealiseerd moet worden. De genoemde beperking in het ontwerpbestemmingsplan staat haaks op de vraag van meer seniorenwoningen en woningen waar adequate zorg kan worden verleend gezien de vergrijzing van 's-Hertogenbosch en omstreken. Een en ander is duidelijk verwoord in de nota wonen van 's-Hertogenbosch.

Zie de beantwoording onder b.

- e. De modernisering van de AWBZ die is ingezet door de rijksoverheid heeft ook haar uitwerking op het huidige vastgoed en stelt nieuwe eisen aan het toekomstige vastgoed gerelateerd aan de eisen en wensen van de toekomstige ouderen. Reclamant wil graag met de medewerking van de gemeente in het kader van de verruiming van bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan en verantwoordelijke organisatie voor het WMO-beleid passende

huisvesting en zorg bieden. Het is noodzakelijk om de huidige huisvesting te vernieuwen en uit te breiden zodat reclamant nu en in de toekomst garant kan staan voor de vraag naar wonen en zorg. Om dit te kunnen realiseren is verruiming van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Zie de beantwoording onder b.

- f. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de toekomstige bouwmogelijkheden worden verruimd zodat e.e.a. tijdig in het ontwerp kan worden meegenomen. Het bebouwingspercentage moet worden verruimd en de bebouwingshoogte moet naar 18 meter worden opgewaardeerd.

Zie de beantwoording onder a.

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

3. DGA Chopin B.V., Chopinstraat 20 te 's-Hertogenbosch

Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking van de te bouwen hoogte van het pand waarin het eigendom van reclamant gevestigd is. In het huidige bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte 15 meter en deze wordt in het ontwerp-bestemmingsplan beperkt tot 10 meter.

- a. Reclamant is bezig met uitbreidingspraktijken voor haar tandartspraktijk. Dat kan plaatsvinden op een andere locatie dan de Chopinstraat. Als dat het geval is zal reclamant bij de verkoop van haar deel van het pand geconfronteerd worden met een daling van de waarde als gevolg van de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden door de verminderde maximale goot- en bouwhoogte. Als reclamant in haar huidige pand blijft, zullen de mogelijkheden voor verbouwing beperkt zijn, waardoor zij haar plannen niet kan verwezenlijken. Reclamant verzoekt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de maximale goot- en bouwhoogte te handhaven op 15 meter.

De ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1966' worden inderdaad ingeperkt in het ontwerpbestemmingsplan Zuid.

In het vigerend bestemmingsplan Zuid 1966 is voor de betreffende locatie de bestemming V.A.B opgenomen. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 75%, de maximale bouwhoogte niet meer dan 15 meter.

De hoogte is op deze locatie teruggebracht van 15 meter naar 10 meter, omdat een maximale bouwhoogte van 15 meter ten opzichte van de omliggende bebouwing vanuit huidig stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel wordt geacht. Als hoogteverschillen op deze wijze gestalte krijgen wordt het leef- en woonklimaat van omwonenden in onevenredige mate aangetast. Het toepassen van een dergelijke bouwhoogte komt de ruimtelijke samenhang in de buurt niet ten goede. De huidige ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige karakteristiek worden ermee geschaad.

Ondanks de inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden, behoudt reclamant nog aanzienlijke ontwikkelingsmogelijkheden. De bestaande bebouwing bestaat voor het grootste deel uit één bouwlaag. Uitgaande van een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter, heeft reclamant de mogelijkheid om de bebouwing op te hogen met twee bouwlagen. Bovendien is het bouwvlak nog niet volledig benut.

Het staat reclamant daarnaast vrij om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen, indien hij/zij meent daarvoor in aanmerking te komen. Op grond van dit artikel kent het college van burgemeester en wethouders aan degene, voor zover blijkt dat deze ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende door anderszins is verzekerd, op zijn/haar verzoek een tegemoetkoming toe.

Bij de beoordeling van een planschadeverzoek dient het oude planologische regime te worden vergeleken met het nieuwe planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen planologisch maximaal kon en kan worden gerealiseerd.

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

4. Zienswijzen met betrekking tot de locatie Zuiderparkweg 282/284

De volgende reclamanten hebben eenzelfde reactie gestuurd met betrekking tot de locatie Zuiderparkweg 282/284 die geen onderdeel meer is van het ontwerpbestemmingsplan Zuid:

4. Mevrouw H.C.H. Grootswagers, Hadewychstraat 78 te 's Hertogenbosch
5. Advocatenkantoor van Ewijk, namens de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
6. de heer P.P.E.J. van Kempen, Geert Grootestraat 16 te 's Hertogenbosch
7. mevrouw S.G.M.J. Doornik, Zuiderpassage 2 te 's Hertogenbosch
8. de heer L.M. Wortenberg, van Ruusbroecstraat 87 te 's Hertogenbosch
9. de heer J.G.D. Udo, Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
10. de heer S.L. Klein Velderman, Zuiderpassage 1 Zuiderparkweg 113 te 's Hertogenbosch
11. de heer J.F. Hurkens, Coornhertstraat 15 te 's Hertogenbosch
13. de heer J.M.J. Giesen, Thomas à Kempisstraat 3 te 's Hertogenbosch
14. de heer M.H.P. Martens, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
15. de heer D.W.H. Koppens, Van Ruusbroecstraat 99 te 's-Hertogenbosch
16. de heer P.D.H.H. Koppens, Commissaris van Rijckevorselsingel 2 te 's-Hertogenbosch
17. de heer M. Gijsbers, Wagnerlaan 2 te 's-Hertogenbosch
18. de heer C.A.G.M. van der Burght, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
19. de heer A.V.M. de Visscher, Wagnerlaan 1 te 's-Hertogenbosch
20. de heer J.J.M. Pelzer, Händelstraat 98 te 's-Hertogenbosch
21. mevrouw M. Bolmers – Swenker, Mozartsingel 20 te 's-Hertogenbosch
22. de heer T.J.M.J. Schiphorst, Geert Grootestraat 4 te 's-Hertogenbosch
23. de heer P.A.A.G. van Os, Van der Nootstraat 21 te 's-Hertogenbosch
24. de heer A.G.M. Vermulst, César Francklaan 3 te 's-Hertogenbosch
25. de heer O.L.M. Schrover, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch

26. de heer C.A.G. Vos, Beethovenlaan 1B te 's-Hertogenbosch
27. de heer G. Laheij, Beethovenlaan 3A te 's-Hertogenbosch
28. de heer F.C. Assmann, César Francklaan 5 te 's-Hertogenbosch
29. mevrouw I.H.R.M. van der Burght – Pardoel, Händelstraat 87 te 's-Hertogenbosch
30. mevrouw P.J.E. Gebbing, César Francklaan 27 te 's-Hertogenbosch
31. mevrouw C.J.C. van Olpen – Dado, César Francklaan 7 te 's-Hertogenbosch
32. de heer R.W. van de Vrande, Mozartsingel 29 te 's-Hertogenbosch
33. mevrouw J.G.E.W. Ringens & de heer J.W.A.L. van Osch, Mozartsingel 27 te 's-Hertogenbosch
34. de heer J. Neefs, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
35. mevrouw J.M.P.L. Neefs – Verlouw, Van der Nootstraat 3 te 's-Hertogenbosch
36. de heer W.L.T.A. van der Mee, Wagnerlaan 4 te 's-Hertogenbosch
37. mevrouw N.I.M. Martens – Burghouts, Mozartsingel 19 te 's-Hertogenbosch
38. de heer W. Boons, Van der Nootstraat 12 te 's-Hertogenbosch
39. mevrouw H.A.T. Amoureux – Woldberg, Van der Nootstraat 35 te 's-Hertogenbosch
40. Mevrouw A.A.M. Muskens, Van der Nootstraat 41 te 's-Hertogenbosch
41. de heer J.C.T. Raats, Geert Grootestraat 6 te 's-Hertogenbosch
42. mevrouw H.A.C. Pruijn – Leijten, Van der Nootstraat 29 te 's-Hertogenbosch
43. de heer E.J.J. Andriessen, Brugmanstraat 4 te 's-Hertogenbosch
45. de heer A.M.J. de Groot, Jacob van Maerlantstraat 101 te 's-Hertogenbosch
46. De heer E.C. van der Waal, Van der Nootstraat 43 te 's-Hertogenbosch
47. de heer C.J.W. Kluijtmans, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
48. mevrouw P.H.L. Kluijtmans – Verstegen, Van der Nootstraat 23 te 's-Hertogenbosch
49. mevrouw P.A.J. de Graauw – Bergmans, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
50. de heer H.W.H. de Graauw, Van der Nootstraat 39 te 's-Hertogenbosch
51. mevrouw M.J. Kusters, Van der Nootstraat 47 te 's-Hertogenbosch
52. mevrouw L.J.M. Derkx, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
53. de heer V. Tabrizi, Van der Nootstraat 33 te 's-Hertogenbosch
54. de heer T.C.J.H. Hendrikx, Van der Nootstraat 19 te 's-Hertogenbosch
55. de heer C.J.J.M. Hornman, Geert Grootestraat 2 te 's-Hertogenbosch
56. de heer P.A.M. Pardoel, Van der Nootstraat 27 te 's-Hertogenbosch
57. mevrouw J.A.M. Harrings, Coornherstraat 19 te 's-Hertogenbosch
58. mevrouw A.T.M. Bernsen - van Gestel & de heer M.J. Bernsen, Van der Nootstraat 5 te 's-Hertogenbosch
59. de heer P.A.G. van den Broek, Vondelstraat 22 te 's-Hertogenbosch
60. mevrouw L.P.M.M. Thelissen – Raaijmakers, Mozartsingel 23 te 's-Hertogenbosch
61. de heer H.A. van Dinten, Zuiderparkweg 97A te 's-Hertogenbosch
62. de heer of mevrouw H.A. Netten, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch
63. de heer of mevrouw G.H.M. Leijten, eigenaar van het pand aan de Van der Nootstraat 17 te 's-Hertogenbosch
64. de heer of mevrouw S.P.M. Vermeeren, Van der Nootstraat, huisnummer onbekend, te 's-Hertogenbosch

- a. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het besluit van het college van 22 oktober 2010 over de eerste twee locaties voor een hostel in 's-Hertogenbosch, in het bijzonder de locatie aan de Zuiderparkweg 282/284.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen

- b. Reclamanten hebben moeten vaststellen dat het voorontwerpbestemmingsplan Zuid bedoeld is voor geheel Zuid, maar dat de locatie voor een hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 daarin niet is opgenomen. Daarnaast hebben zij moeten vaststellen dat de locatie van het hostel blijkaar in een separate procedure ter inzage zal worden gelegd, om als aanpassing te realiseren en in overeenstemming te krijgen met het plaatsen van een hostel. Deze procedure wordt wellicht binnenkort gestart.

Reclamanten achten een dergelijke separate beoordeling onwenselijk en bovendien schadelijk. Reclamanten verzoeken om de locatie van het hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 weer in het gehele voorontwerpbestemmingsplan Zuid terug te plaatsen om een integrale benadering te kunnen maken van alle (causale) situaties die betrekking hebben op deze locatie. De causale benadering kan betrekking hebben op infrastructurele situaties zoals parkeerplaatsen, af- en aanrijdroutes, de aanzuigende werking van de locatie, ontsluitingen, vormgeving pand, gebruiksmogelijkheden op deze locatie in samenhang met andere locaties. Daarenboven dienen ook de sociale aspecten in een breder verband bekeken te worden. De aspecten van voldoende en deugdelijke veiligheid zijn inmiddels meerdere malen door reclamanten en omwonenden onder de aandacht gebracht.

Allereerst wordt opgemerkt dat waar reclamanten spreken over 'voorontwerpbestemmingsplan' hieronder door de gemeente 'ontwerpbestemmingsplan' wordt verstaan.

Het opnemen van de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het ontwerpbestemmingsplan Zuid is niet gewenst om verschillende redenen:

- ***Binnen de bestemming V.A.B. (Voorzieningen van Algemene nutte en Bijzondere doeleinden) die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1966' op de locatie Zuiderparkweg 282/284 is een hostel te realiseren. Naar verwachting past het bouwvolume van het totale project, dus inclusief de nieuwbouw van In de Roos en het kantoor van Zayaz, echter niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Dit project was nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid. Daarom hebben reclamanten en omwonenden geen mogelijkheid gehad om in te spreken met betrekking tot de ontwikkeling van een hostel op deze locatie en de daarbij behorende bestemming. Juist in het belang van reclamanten en overige omwonenden is de locatie daarom buiten het ontwerpbestemmingsplan gehouden.***
- ***Daarnaast is de planvorming rondom het hostel nog te weinig uitgewerkt om inpassing in het ontwerpbestemmingsplan haalbaar te maken. Om het bestemmingsplan Zuid gezien de noodzaak vanuit het actualisatieprogramma doorgang te laten vinden, is eveneens besloten de locatie Zuiderparkweg 282/284 niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zuid.***

- *Het conserverend bestemmen van deze locatie als 'kantoor' is bovendien niet legitiem, nu er plannen zijn voor een hostel op deze locatie. Een hostel past niet binnen deze bestemming kantoor.*

Bovendien sluit het niet opnemen van de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het ontwerpbestemmingsplan Zuid een integrale benadering, waarbij alle relevante belangen worden beoordeeld, niet uit. Ook in een separate procedure moet middels een ruimtelijke onderbouwing integraal worden bekeken of en hoe een hostel op de locatie Zuiderparkweg 282/284 in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. In de ruimtelijke onderbouwing moet onder andere aandacht worden besteed aan de door reclamanten genoemde aspecten.

Nog niet duidelijk is wanneer deze procedure gestart zal worden.

Ten aanzien van de sociale aspecten en veiligheid wordt opgemerkt dat reeds is aangegeven dat wijkbewoners en andere belanghebbenden worden uitgenodigd om zitting te nemen in de beheergroep. De afspraken van de beheergroep komen in een beheerplan. Afspraken gaan bijvoorbeeld over het toezicht van politie en stadstoezicht, voorkomen en bestrijden van mogelijke overlast, hoe we omgaan met klachten, huisregels voor bewoners en overleg met de buurt.

- c. De ontwikkelingen en situaties op Zuid reiken veel verder dan alleen de locatie Zuid c.q. de gemeente Den Bosch. Derhalve dient de locatie van de hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 in een breder perspectief geplaatst te worden.

Zie de beantwoording onder b.

- d. Reclamanten wensen de maatregel om de locatie van het hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 niet op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid te herzien en om deze locatie alsnog daarin op te nemen. Daarnaast stellen zij voor dat de provincie de noodzaak en het maatschappelijk belang beoordeelt om de locatie van het hostel terug te plaatsen in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid.

Het herzien van het standpunt om de locatie Zuiderparkweg 282/284 buiten het ontwerpbestemmingsplan Zuid te houden is niet gewenst om de redenen die onder c zijn aangegeven.

De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en geen bezwaren kenbaar gemaakt dat de bovengenoemde locatie buiten het ontwerpbestemmingsplan is gehouden. Bovendien is het bepalen van plangrenzen geen provinciale, maar een gemeentelijke bevoegdheid.

Zodra een separate procedure wordt gevoerd om een hostel op bovengenoemde locatie mogelijk te maken, zal dat plan ook worden voorgelegd aan de provincie.

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

5. Aanvullende zienswijzen met betrekking tot de locatie Zuiderparkweg 282/284

De reclamanten onder 40 en 46 brengen in aanvulling op de zienswijzen onder 4 ook de volgende zienswijzen naar voren:

- a. Ook de financiële schade door aannemelijke en aanmerkelijke waardevermindering van omliggende koopwoningen bij doorvoering van de plannen tot realisatie van een hostel op locatie Zuiderparkweg 282/284, dient gecompenseerd te worden.

Het staat reclamanten vrij om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen, indien hij/zij meent daarvoor in aanmerking te komen. Op grond van dit artikel kent het college van burgemeester en wethouders aan degene, voor zover blijkt dat deze ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende door anderszins is verzekerd, op zijn/haar verzoek een tegemoetkoming toe.

Bij de beoordeling van een planschadeverzoek dient het oude planologische regime te worden vergeleken met het nieuwe planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen planologisch maximaal kon en kan worden gerealiseerd.

- b. Aanvullend wijzen reclamanten op een gerechtelijke uitspraak van 28-2-2006 (LJN: AV3331) van de meervoudige rechtbank 's-Hertogenbosch. Hierin wordt gesteld dat de aard van het gebruik (harddrugsgelateerde voorziening; als zodanig kan ook een hostel worden aangemerkt) van de locatie Zuiderparkweg 282/284, voor de directe omgeving een aanzienlijke belasting kan vormen: "... de rechtbank is namelijk van oordeel dat aan het gebruik van de panden voor deze opvang bezwaren kleven, welke niet zijn te verwachten bij gebruik van de panden als woning of kantoor. Het standpunt van verweerder dat de met de drugsopvang gepaard gaande vormen van overlast niet in de planologische vergelijking moeten worden betrokken omdat aspecten zijn die de openbare orde betreffen wordt niet gevolgd".

Daarnaast wijzen reclamanten op een tweede gerechtelijke uitspraak: "...is de rechtbank van oordeel dat wanneer burelen zodanige structurele en objectief ernstige overlast veroorzaken dat aan het redelijkerwijs te verwachten woongenot ernstig afbreuk wordt gedaan (verder te noemen: de overlast), er onder omstandigheden aanleiding kan zijn voor het oordeel dat de woning niet de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik nodig zijn. Tot de normale eigenschappen van een woonhuis behoort ook dat het de bewoner een bepaald minimumniveau van immaterieel woongenot dient te verschaffen".

De locatie voor een hostel aan de Zuiderparkweg 282/284 is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zuid. Daarom wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

6. de heer J.M. Valkenberg, namens JMV Property BV en DBZ fysio BV, Chopinstraat 18 te 's Hertogenbosch

Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking van de te bouwen hoogte van het pand waarin het eigendom van reclamant gevestigd is.

- a. In het huidige bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte 15 meter en deze wordt in het ontwerp-bestemmingsplan beperkt tot 10 meter.
De verkoopwaarde van het eigendom van reclamant daalt vanwege deze wijziging van het bestemmingsplan ten gevolge van de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden door de verminderde maximale goot- en bouwhoogte. Tevens worden de mogelijkheden voor verbouwing of aanbouw beperkt. Reclamant verzoekt de maximale goot- en bouwhoogte te handhaven op 15 meter.

Zie de beantwoording onder 3

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

7. de heer C.J.M. de Jongh namens Den Tulder B.V. en de heer R. Schakenraad namens Duke Golf B.V., Kerkstraat 21 te Haaren

Reclamanten willen graag hun zienswijzen kenbaar maken met betrekking tot de gronden gelegen langs de vernieuwde A2 en de oude kruitfabriek de Kruithoorn.

- a. Reclamanten hebben de inspraak en vooroverlegondes gemist, Hiervoor zijn zij niet benaderd.

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via de Bossche Omroep (25 oktober 2009), in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Bij die gelegenheid is bekend gemaakt dat een ieder de mogelijkheid had om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan.

- b. Per brief (19 april 2007 en 25 juni 2007) hebben Den Tulder en Duke Golf een tweetal visies aangereikt, waarmee de upgradering van het Golfparc mogelijk gemaakt zou worden. Deze ontwikkelingsvisies zijn uitgewerkt door stedenbouwkundig bureau Croonen. Later dat jaar is één en ander onderwerp van gesprek geweest met het hoofd ruimtelijke ordening. In dat gesprek is toegezegd dat de visies zeker haalbaar waren en goed bestudeerd zouden worden. Zodra er meer bekend was wat er met de gronden zou gaan gebeuren, zou met reclamanten contact opgenomen worden. Dit is niet gebeurd.
Beide visies betreffen de gronden langs de vernieuwde A2 en de oude kruitfabriek de Kruithoorn. Deze gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding "groen" gekregen, gedeeltelijk met archeologische waarde. De gronden zijn, zonder ingrijpende en zeer kostbare ingrepen, niet geschikt voor bebouwing.
Reclamanten verzoeken de gronden naast de bestemming groen eveneens de bestemming sport en/of golfterrein te geven. Hiermee zou de mogelijkheid tot upgradering van het Golfparc mogelijk gemaakt kunnen worden. Bij deze bestemming worden de gronden zelf niet bebouwd en zijn de grondwerkzaamheden beperkt. Reclamanten zijn van mening dat dit een

zinnvolle invulling zou zijn van deze ruimte en dat het open groene karakter van de gronden langs de A2 behouden blijft.

In 2003 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Ruimtelijke StructuurVisie (RSV) 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen' vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor de stad in beeld gebracht. Deze RSV is een raamwerk en een gids voor de ruimtelijke activiteiten en investeringen van burgers, bedrijven, instellingen en overheid in de komende jaren. De visie bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020.

In de RSV heeft het gebied tussen de A2 en de Kruithoorn de aanduiding 'plangebied Kloosterstraat/Meerendonk' gekregen. Bij de invulling van dit terrein wordt in de RSV gesproken over bedrijven en kantoren. Ook een transferium behoort op deze locatie tot de mogelijkheden.

Sinds de vaststelling van de RSV is de visie op dit gebied niet veranderd. De planvorming voor dit gebied is echter nog niet zover dat ontwikkelingen al in het ontwerpbestemmingsplan Zuid zijn opgenomen. Een uitbreiding van het Golfparc past echter niet in de structuurvisie, en wordt niet benoemd in het sportbeleid en de in november 2007 vastgestelde gemeentelijke visie woongebied Meerendonk. Daarom is deze uitbreiding ook niet in het ontwerpbestemmingsplan Zuid opgenomen.

Conclusie: zienswijzen zijn ongegrond.

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Zuid"

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuid")

In het bestemmingsplan "Zuid" zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangebracht:

Verbeelding

Het bestemmingsplan "Zuid" heeft één verbeelding welke is opgedeeld in zes kaarten, zodat de verbeelding op de juiste schaal kan worden uitgeprint/afgedrukt. In het onderstaande worden per kaart de wijzigingen weergegeven. Er zit wel enige overlap in de kaarten en om dubbeltellingen te voorkomen, worden wijzigingen slechts bij één van de kaarten aangegeven.

In het onderstaande worden de wijziging per perceel aangegeven.

Kaart 2:

Ambtshalve wijzigingen:

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van het verleende projectbesluit en bouwvergunning voor het bouwen van de Brede Bossche School op de locatie Meerendonk. Het projectbesluit is overgenomen op de verbeelding. De Brede Bossche School met het daarbij behorende erf heeft de bestemming 'Maatschappelijk gekregen'. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken met meerdere maatvoeringsvlakken opgenomen. De maximale goot- en nokhoogten zijn op de verbeelding aangeduid. De parkeervoorzieningen en ontsluiting zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. De naastgelegen waterloop is iets verlegd. Bovendien is binnen de bestemming Water en de bestemming Groen een functieaanduiding opgenomen om een brug voor voetgangers en fietsers mogelijk te maken.

Regels

Begrippenlijst

Ambtshalve wijzigingen:

- De planstatus in artikel 1.2 wordt aangepast naar 1401.
- Een aantal begrippen die als gevolg van de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) in diverse artikelen zijn gebruikt, was in het ontwerpbestemmingsplan niet in de definities (artikel 1) opgenomen. Deze worden toegevoegd.

- Artikel 1.4 vervalt. De overige artikelen worden doorgenummerd.
- Toegevoegd wordt artikel 1.7: achtererfgebied: een erf aan de achterkant en de niet naar een openbaar toegankelijk gekeerd zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. De overige artikelen worden doorgenummerd.
- Artikel 1.29 wordt gewijzigd in: 'al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw'.
- Toegevoegd wordt artikel 1.49: voorerfgebied: erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.
- Toegevoegd wordt artikel 1.50: voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.
- Toegevoegd wordt artikel 1.51: voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg.

De overige artikelen worden door genummerd.

- Toegevoegd wordt artikel 1.55 zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

Bestemming “Groen”

Ambtshalve wijzigingen:

- Aan artikel 10.1 wordt sub g toegevoegd: 'bruggen voor fietsers en voetgangers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';'. De overige subleden worden door genummerd.
- Aan artikel 10.2.3 wordt sub f toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding is een brug voor fietsers en voetgangers toegestaan'.

Bestemming “Maatschappelijk”

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 13.1 onder n wordt na 'bijbehorende verhardingen' 'groenvoorzieningen,' toegevoegd. Op 28 februari 2011 zijn het projectbesluit en de bouwvergunning voor het bouwen van de Brede Bossche School op de locatie Meerendonk verleend.
- Artikel 13.2.3 wordt daarom aangepast:
- In sub a wordt 3 meter gewijzigd in 5 meter
- Sub b en c vervallen en sub b wordt toegevoegd: 'in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van terrein- en erfafscheidingen vanaf de voet gemeten niet meer dan 2 meter bedragen.'

Bestemming “Water”

Ambtshalve wijzigingen:

- Aan artikel 16.1 wordt sub c toegevoegd: 'bruggen voor fietsers en voetgangers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';'. De overige subleden worden door genummerd.
- Artikel 16.2.2. wordt gewijzigd in:
'Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding is een brug voor fietsers en voetgangers toegestaan.'

Bestemming “Wonen”

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 17.2.3 wordt de zinsnede 'met inachtneming van de volgende regels en met dien verstande dat aanbouwen' gewijzigd in: 'Voor bijgebouwen in het bouwvlak gelden de bepalingen van 17.2.2 en

voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen in 17.2.3 onder a tot en met h:'

- In artikel 17.2.3 vervalt sub a. De overige leden worden doorgenummerd.
- In artikel 17.2.3 sub e (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) wordt de verwijzing naar sub a gewijzigd in een verwijzing naar sub b.
- In artikel 17.2.5 sub c vervalt 'goot- en' en wordt de hoogte gewijzigd in 3,5 meter.
- Artikel 17.4.2 a wordt gewijzigd in "in de aanhef voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast
 4. voor het bouwen voor de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - het bijgebouw dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die onder een hoek van 45° door het snijpunt van voorgevellijn en zijgevellijn van het hoofdgebouw gaat;
 - de voorgevel van het aangebouwde bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- In artikel 17.4.2 b wordt 'onder b' gewijzigd in 'onder a' en wordt 4. toegevoegd: 'de privacy van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.'
- In artikel 17.4.2 c wordt 'onder d' gewijzigd in 'onder c'
- In artikel 17.4.2 d wordt 'onder i' gewijzigd in 'onder h'
- In artikel 17.4.2 e onder 2 wordt 'onder f en g' gewijzigd in 'onder e en f'. Tevens wordt 'hoogte' vervangen door 'bouwhoogte'.

Overgangs- en slotregels

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 23.1 wordt sub 1 gewijzigd in a, 2 in b en 3 in c.
- Onder sub 1 worden a en b gewijzigd in respectievelijk 1 en 2.
- In artikel 23.2 worden sub 1, 2, 3 en 4 gewijzigd in respectievelijk sub a, b, c en d.

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In paragraaf 7.4 wordt de wateropgave voor de vrije kavel aan de Geert Grootestraat gewijzigd van 7,5 m3 in 12,5 m3.
- In paragraaf 7.4 wordt na de zin "Op korte termijn [...] het plangebied (her)ontwikkeld' toegevoegd: 'Deze ontwikkelingen dienen HNO plaats te vinden'.

Ambtshalve wijzigingen:

Op 28 februari 2011 zijn het projectbesluit en de bouwvergunning voor het bouwen van de Brede Bossche School op de locatie Meerendonk verleend. De toelichting wordt op enkele plaatsen aangepast naar aanleiding van dit projectbesluit:

- paragraaf 1.1.2: de zinsnede "Binnen het plangebied zijn twee projectbesluiten" wordt gewijzigd in "Binnen het plangebied zijn drie projectbesluiten"

- In paragraaf 1.1.2 wordt toegevoegd:

Meerendonk deel 2

Op 28 februari 2011 is bouwvergunning verleend en het projectbesluit vastgesteld voor de bouw van een Brede Bossche School (BBS) op de locatie Meerendonk. De BBS bestaat uit 12 leslokalen, 7 groepen kinderdagopvang en 1 groep buitenschoolse opvang, 100 m² bvo medische en maatschappelijke diensten, 550 m² bvo gymnastieklokalen en 550 m² bvo wijkvoorzieningen (Wijkwinkel, bibliotheek, theater).

- In paragraaf 2.4.2 wordt de zin 'Verder zijn er nog twee basisscholen; De Cirkel en Het Bossche Broek' gewijzigd in 'Verder zijn er nog twee basisscholen; De Cirkel en Het Bossche Broek en is een vergunning verleend voor de bouw van de Brede Bossche School Nieuw Zuid.'

- In paragraaf 2.4.2. wordt na de zin 'Voor deze school bestaan op dit moment geen plannen tot verdere wijzigingen/uitbreidingen.' toegevoegd: 'Begin 2011 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van de Brede Bossche School Nieuw Zuid. In deze Brede Bossche School zullen 12 leslokalen, 7 groepen kinderdagopvang en 1 groep buitenschoolse opvang, 100 m² bvo medische en maatschappelijke diensten, 550 m² bvo gymnastieklokalen en 550 m² bvo wijkvoorzieningen (Wijkwinkel, bibliotheek, theater) worden gevestigd'.

- In paragraaf 2.4.2. wordt onder het kopje 'Qua sport en recreatie zijn in het plangebied de volgende accommodaties aanwezig' toegevoegd: 'één gymzaal in de Brede Bossche School Nieuw Zuid is in voorbereiding.'

- In hoofdstuk 4 wordt de alinea 'Daarnaast is een tweetal ontwikkelingen mogelijk [...] Meerendonkweg en Meerendonk deel 1.' gewijzigd in 'Daarnaast is een drietal ontwikkelingen mogelijk gemaakt via projectbesluiten als bepaald in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreffen de kantoorontwikkeling aan de Meerendonkweg, Meerendonk deel 1 en Meerendonk deel 2.'

- In paragraaf 4.5.5 wordt de zin 'Voor Meerendonk deel 1 [...] dit bestemmingsplan opgenomen' gewijzigd in 'Voor Meerendonk deel 1 is op 23 maart 2010 bouwvergunning verleend en een projectbesluit vastgesteld. Voor Meerendonk deel 2 zijn een bouwvergunning verleend en een projectbesluit vastgesteld op 28 februari 2011. Deze projectbesluiten zijn in dit bestemmingsplan opgenomen'.

- Paragraaf 3.3.3 'Nota Bomen in de stad' wordt aangepast naar aanleiding van het op 26 januari 2010 vastgestelde bomenbeleidsplan:

'Op 26 januari 2010 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het Bomenbeleidsplan vast. Met het Bomenbeleidsplan wil de gemeente haar eigen bomenbestand en dat van derden duurzaam ontwikkelen. In het Bomenbeleidsplan is een belangrijke rol weggelegd voor structurerend groen: waardevol groen dat op stadsniveau functioneert. Gemeente 's-Hertogenbosch wil deze structuren behouden, ontwikkelen en nieuw aanleggen. Het functioneel groen is het groen van de wijken, kantorenparken en bedrijventerreinen. Dit groen is in elke wijk weer anders van opzet. Gemeente 's-Hertogenbosch ziet die differentiatie als een pluspunt en speelt per plek in op de aanwezige kwaliteiten.

Gemeente 's-Hertogenbosch streeft naar een evenwichtige leeftijdsopbouw in haar bomenbestand waarbij kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. Ze onderscheidt bomen in drie categorieën:

- Monumentale bomen. Monumentale bomen zijn de meest bijzondere bomen van de stad die daarom zo lang mogelijk moeten worden behouden. Voor monumentale bomen geldt een strikt kapverbod, tenzij aantoonbaar sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid of een zwaarwegend maatschappelijk belang.
- Boomstructuren. De verzameling van groene elementen die een bovenlokale bijdrage leveren aan de identiteit én de groene kwaliteit van de stad of een wijk vormen tezamen de bomenstructuur. Er is een kapvergunning nodig voor alle bomen in een boomstructuur.
- Sfeerbomen. Alle bomen die niet behoren tot monumentale bomen of boomstructuren zijn sfeerbomen. Gemeentelijke en particuliere sfeerbomen zijn kapvergunningsplichtig vanaf een omtrek van meer dan 100 cm.

Ten behoeve van het boombelang in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden een bomeninventarisatie en een bomendeskundige ingezet. De bomeninventarisatie brengt aan het begin van een planproces de bomen in beeld en leidt tot afspraken hierover.

Voor zover dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5) zijn monumentale bomen, boomstructuren noch sfeerbomen in het geding.'

- In paragraaf 7.4 wordt de zin 'Dit zou kunnen door bijvoorbeeld kratten en/of bergingskelders' aangevuld met 'of met een greppeltje met overstort/goot naar Pettelaarsevaartgraaf'

- In paragraaf 8.2 wordt onder 'artikel 17 Wonen' een vierde bullet toegevoegd bij "de belangrijkste kenmerken van de erfbouwingsregeling zijn":

'Van het achtererf niet zijnde het bouwvlak dient tenminste 25 m² aaneengesloten onbebouwd te blijven'.

- In paragraaf 8.2 wordt onder 'artikel 17 Wonen' de zinsnede 'een gedeelte van een perceel gelegen naast een woning en aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied' vervangen door 'een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied'.

- In paragraaf 8.2 wordt onder 'artikel 17 Wonen' wordt onder 'voorwaarden' de tweede bullet vervangen door: 'de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen'. De vijfde bullet wordt gewijzigd in: 'Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden'.