



Raadsvoorstel

Agendanr. : 13
Reg.nr. : 11.0289
B&W verg.. : 29 maart 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 19 april 2011
Raadsverg.. : 17 mei 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Hoef e.o."

1) Status

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

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "De Hoef e.o.". Dit plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan waarin enkele herontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze is beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o."'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijze gegrond verklaard kan worden. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, verbeelding en de regels plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Hoef e.o."'.
e.o.".

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan "De Hoef e.o."

Steller : Blonk
Tel. : 073-6159613
E-mail : j.blonk@s-hertogenbosch

4) Aanleiding

Besluitengeschiedenis:

Op 27 januari 2004 is door de gemeenteraad besloten om sportpark De Hoef te herontwikkelen als een nieuw woongebied voor Rosmalen. Op het voormalige voetbalcomplex van OJC Rosmalen zullen circa 250 woningen worden gerealiseerd, een nieuw ouderencentrum voor De Annenborch en maatschappelijke functies. Het uitgangspunt voor deze buurt is "Wonen in en aan het groen".

Het bestemmingsplan "De Hoef e.o." biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de 250 te bouwen woningen in De Hoef. Het gaat daarbij om twee wooncomplexen ten westen van het Hofgebouw en circa 100 grondgebonden woningen nabij de Sportlaan. Tussen De Annenborch en het spoor kan een gebouw (De Wissel) ten behoeve van maatschappelijke en/of medische functies, zoals een huisartsenpost, worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan "De Hoef e.o." heeft voor een belangrijk deel een ontwikkelend karakter. Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft betreft echter een groter gebied dan het gebied waarop de grootste ontwikkelingen plaatsvinden. Om een actueel en dekkend juridisch planologisch instrumentarium te hebben voor de zuidelijke woonbuurten van Rosmalen, is ervoor gekozen naadloos aan te sluiten op het bestemmingsplan Molenhoek-Sparrenburg-A59. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan "De Hoef e.o." ook het zwembad Kwekelstijn is meegenomen, de handbooghal van De Vrolijke Schutters, het kantoor van de Nederlandse Handboogbond en het tenniscomplex van tennisvereniging Rosmalen. Het gebied tussen de Deken van Roestellaan, de T.M. Kortenhorstlaan en het spoor zijn eveneens onderdeel van dit bestemmingsplan. In dit gebied liggen het Rodenborchcollege, sporthal De Hazelaar, en enkele kleinere gebouwen met maatschappelijke functies. In 2010 is hier de bouw van een school voor speciaal onderwijs (Herman Broerenschool) gestart. Dit deel van het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter.

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is uw raad door middel van raadsinformatiebrieven geïnformeerd over het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan (in respectievelijk december 2009 en februari 2011).

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen, aan de oostzijde door de T.M. Kortenhorstlaan, aan de westzijde door de Molenstraat en aan de zuidzijde door respectievelijk de Sportlaan, het terrein van speeltuin 't Kwekkeltje en de bebouwing van de Parkweg.

Inzage

Met ingang van 20 december 2010 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 is er één zienswijze ingediend:

1. Stichting Tennisfaciliteiten Rosmalen, Sportlaan 26 te Rosmalen.

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

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

De ingediende zienswijze betreft het verzoek van de Stichting Tennisfaciliteiten Rosmalen (hierna: de Stichting) om de fietsverbinding aan de westzijde van het tenniscomplex te behouden, dan wel een gelijkwaardige fietsverbinding te realiseren binnen een afstand van 50 meter van het huidige fietspad.

Aan het verzoek van de Stichting zal tegemoet gekomen worden. In verband met de aanleg van een geluidswal zal het huidige fietspad komen te vervallen, maar op 30 tot 35 meter afstand van het huidige fietspad zal een nieuwe fietsverbinding worden gerealiseerd.

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. De meeste correcties hebben betrekking op de nieuwe terminologie van de Wabo.

Het geplande gebouw De Wissel (bestemming Gemengd -1) was aanvankelijk bedoeld voor medische en maatschappelijke voorzieningen. Gedurende de procedure zijn een aantal partijen, die aanvankelijk interesse hadden om zich er te vestigen, afgehaakt. Er is daarom gezocht naar verruiming van de gebruiksmogelijkheden op die locatie, te meer de geluidwerende functie van dit gebouw essentieel en urgent is voor het achterliggende verzorgingshuis.

Een kantoorfunctie zou gezien de ligging bij het station een mogelijkheid zijn. Vanuit het nieuwe kantorenbeleid is grootschalige kantoorontwikkeling op die locatie echter niet gewenst. Kleinschalig commercieel kantoorgebruik is wel mogelijk. Er meldt zich zo nu en dan een kleine kantoorgebruiker die ongeveer 250 m² aan kantoorruimte zoekt in Rosmalen. Er is daarom een mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan om kantoorunits tot 250 m² toe te staan, waarbij de totale oppervlakte aan kantoorunits maximaal 1500 m² mag bedragen. Om controle te houden op de vestiging van kantoren op deze locatie is de mogelijkheid voor de kantoorunits niet rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen, maar via een afwijkingsmogelijk (vrijstelling). De aanvankelijk geplande functies blijven uiteraard ook mogelijk.

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Hoef e.o."' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan De Hoef e.o. is financieel-economisch getoetst. Voor de herontwikkeling tot woningbouw is een grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan van woningbouw in het dure en middeldure segment. In het plan zijn eveneens een aantal appartementencomplexen

opgenomen welke, gelet op de marktomstandigheden, op dit moment moeilijk verkoopbaar zijn. Vooralsnog wordt geen heroverweging in het programma voorgesteld omdat de ligging zich bij uitstek leent voor deze woningbouwontwikkeling.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie zijn onlangs de verwachte negatieve effecten van de kredietcrisis verwerkt, zoals vertraagde gronduitgifte en lagere grondopbrengsten als gevolg van onder druk staande VON-prijzen. Voor dit negatieve effect is in 2009 een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

Op de locatie van het huidige sociaal cultureel centrum De Bron aan de T.M. Kortenhorstlaan 2 te Rosmalen realiseert de gemeente nieuwbouw voor o.a. de Herman Broerenschool (voortgezet speciaal onderwijs).

De kosten die hiermee samenhangen, zoals de stichtingskosten van de school, aanpassingen infrastructuur, parkeren en herinrichting groen is o.b.v. het integraal huisvestingsplan onderwijs een krediet toegekend bij de primaire begroting 2009.

Samenvattend kan gesteld worden dat de ruimtelijke ontwikkelingen voor bestemmingsplan De Hoef e.o. financieel-economisch uitvoerbaar zijn.

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 "De Hoef e.o."'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Hoef e.o."'

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. 11.0289;

overwegende, dat met ingang van 20 december 2011 het ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o." 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 één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o."';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2011, regnr. 11.0289, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o."' 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 zienswijze en de conclusie tot grondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o."' genoemde reclamante gegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "De Hoef e.o." met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002047-1401, en de regels "De Hoef e.o.", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Hoef e.o."', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002047-1401.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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 17 mei 2011.....
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Hoef e.o.”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Hoef e.o.”)**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o."

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoef e.o." heeft met ingang van 20 december 2010 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. 17 december 2010, de Bossche Omroep d.d. 19 december 2010, via de gemeentelijke website vanaf 15 december 2010 en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl vanaf 17 december 2010.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Stichting Tennisfaciliteiten Rosmalen, Sportlaan 26 te Rosmalen.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 30 januari 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 31 januari 2011. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven 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. Stichting Tennisfaciliteiten Rosmalen

- a. Aan de westzijde van de Deken van Roestellaan tussen het station en de rotonde met de Oude Baan ligt een fietspad. Dit fietspad is via een ander fietspad verbonden met de Sportlaan. Dit

laatstgenoemde fietspad ligt op zeer korte afstand ten westen van het tenniscomplex van Tennisvereniging Rosmalen. Dit fietspad wordt veelvuldig gebruikt.

Volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt dit fietspad te vervallen. Op de huidige locatie staat de bestemming "Wonen – Uit te werken – 1". Het is niet helder of de fietsverbinding op enigerlei wijze behouden blijft.

Reclamante geeft aan dat een dergelijke fietsverbinding noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het tenniscomplex. Er wordt daarom verzocht om binnen een afstand van maximaal 50 meter afstand, gemeten vanuit het huidige fietspad, een gelijkwaardige fietsverbinding te realiseren.

- *Het door reclamante bedoelde fietspad komt inderdaad te vervallen. Volgens de huidige plannen voor de bestemming "Wonen – Uit te werken – 1" komt ter plaatse van het fietspad een geluidswal te liggen. Tegen deze geluidswal aan zullen woningen worden gebouwd. Deze woningen zullen aan de westzijde worden ontsloten door een straat. De nieuwe fietsverbinding komt in principe in (en in het verlengde van) deze straat te liggen, zodat een fietsverbinding ontstaat tussen het fietspad aan de Deken van Roestellaan en de Sportlaan (zie ook hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Deze nieuwe fietsverbinding zal op ongeveer 30 tot 35 meter afstand van het te verwijderen fietspad komen te liggen.*

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de definitieve uitwerking van de bestemming "Wonen – Uit te werken – 1" nog niet bekend is. De plannen voor deze bestemming kunnen daarom nog wijzigen evenals de aangegeven maatvoeringen. Er zal echter wel een nieuwe fietsverbinding worden aangelegd tussen de Deken van Roestellaan en de Sportlaan, zodat het tenniscomplex per fiets goed bereikbaar blijft.

Conclusie: zienswijze is gegrond

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Hoef e.o."

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Hoef e.o.")

In het bestemmingsplan "De Hoef e.o." zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangebracht:

Toelichting:

1. In hoofdstuk 1 (onder Inleiding) is de zin "Tenslotte wordt er ten zuiden van station Rosmalen en noordelijk van de Annenborch een gebouw gerealiseerd met medische voorzieningen en, op de bovenste verdieping, zelfstandige wooneenheden ten behoeve van woongroep "HoorUs"" vervangen door "Tenslotte kan er ten zuiden van station Rosmalen en noordelijk van de Annenborch een gebouw worden gerealiseerd met medische voorzieningen en/of kantoorfuncties en, op de bovenste verdieping, zorggerelateerde wooneenheden (bijvoorbeeld ten behoeve van woongroep "HoorUs")."
2. In paragraaf 3.3.2.2 is "paragraaf 3.3.1" veranderd in "paragraaf 3.4.1".
3. In paragraaf 3.5.1 (vierde alinea) is "Annenborch, het Hofgebouw en het Medisch Centrum" veranderd in "Annenborch en het Hofgebouw". Daarnaast is "voorontwerpbestemmingsplan" veranderd in "bestemmingsplan".
4. In paragraaf 4.2.1 (pag. 41) is "Ten zuiden van station Rosmalen wordt een medisch centrum gebouwd met een huisartsenpraktijk, tandartsen en een apotheek (circa 2.500 m²) en op de bovenste verdieping een bijzondere woongroep met zes appartementen" veranderd in "Ten zuiden van station Rosmalen kan een medisch centrum worden gebouwd met een huisartsenpraktijk, tandartsen een apotheek (circa 2.500 m²) en/of kantoorruimten met op de bovenste verdieping een bijzondere woongroep met zes appartementen".
5. In paragraaf 4.2.3 (laatste alinea) is "De bezoekers van de Annenborch en het medisch centrum parkeren op het driehoekige parkeerplein tussen de Deken van Roestellaan en Annenborch" veranderd in "De bezoekers van de Annenborch en het mogelijk op te richten medisch centrum parkeren op het driehoekige parkeerplein tussen de Deken van Roestellaan en de Annenborch".
6. In paragraaf 4.2.5 is "Nota Parkeerbeleid" vervangen door "Nota Parkeernormen".
7. In paragraaf 4.2.5 (4^e alinea) is "Ook bewoners en werknemers van het medisch centrum maken gebruik van de garage" veranderd in "Ook bewoners en werknemers van het mogelijk op te richten medisch centrum kunnen gebruikmaken van de garage". Daarnaast is "De Annenborch en de maatschappelijke functies in het medisch centrum trekken relatief veel bezoekers" is veranderd in "De Annenborch en eventuele maatschappelijke functies in het medisch centrum kunnen relatief veel bezoekers trekken".
8. In paragraaf 4.2.6 is "bestemmingsplan De Hoef" veranderd in "bestemmingsplan "De Hoef e.o.". Daarnaast is "Ze worden vervangen door de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor De Hoef die in het najaar van 2009 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld" veranderd in "Deze criteria worden vervangen door de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan voor De Hoef die in het najaar van 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld".

9. In paragraaf 4.3.1 (2^e alinea) is "In het andere gebouw zijn gehuisvest de Vereniging Arbeidsongeschikten Rosmalen en scouting Rosmalen" veranderd in "In het andere gebouw zijn de Vereniging Arbeidsongeschikten Rosmalen en scouting Rosmalen gehuisvest".
10. In paragraaf 5.1 is "Plangebied De Hoef" veranderd in "Het plangebied van bestemmingsplan "De Hoef e.o."".
11. In paragraaf 5.1.1 is "plangebied De Hoef" veranderd in "het plangebied".
12. In paragraaf 5.5.1 is "bijlage 11" vervangen door "bijlage 10" en "bijlage 12" vervangen door "bijlage 11".
13. In paragraaf 6.2.2 is de tekst: "In het kader van het integrale waterbeheer is het een eis, dat er in De Hoef waterneutraal gebouwd gaat worden. De bedoeling is dat door de verstedelijking die door het bouwen ontstaat geen toename van de huidige waterafvoer van 1,5l/sec/ha. Plaatsvindt. De regenbui die eens in de 10 jaar valt en een intensiteit heeft van 27,3 mm moet in het plan geborgen kunnen worden. Om dit te realiseren is voor onderstaand ontwerp gekozen:
De groene ader krijgt een informele, landschappelijke inrichting met gras en bomen. Wandel- en fietspaden doorkruizen het gebied en er zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De groene ader komt op een hoogte van 4,00 m + N.A.P. Het gebied heeft ook een functie als waterberging. Het gebied wordt in principe opgehoogd tot 4,60 m + N.A.P. De straten komen nog 0,3 meter hoger en komen te liggen op 4,90 m + N.A.P. Het peil van de woningen komt nog eens 0,2 meter hoger. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar het laagste deel van De Hoef. Dit deel wordt ingericht als een wadi, een komvormige laagte. De wadi is afwisselend droog of tijdelijk (bij hevige regenbuien) met regenwater gevuld. De hoogte van deze laagte komt op 3,70 m + N.A.P. Het water wordt vertraagd afgevoerd richting de waterloop ten oosten van de Deken van Roestellaan, via een nieuw te realiseren duiker onder de weg. Voor de huidige bebouwing geldt: Indien deze gebouwen worden verbouwd worden deze ook moet voldoen aan de eisen van integraal waterbeheer. In de wadi ligt een drainage leiding die het water naar de waterloop afvoert en op het einde van de wadi staat een stuw met een V die het water ook gedoseerd afvoert naar de waterloop." vervangen door "In het kader van het integrale waterbeheer is het een eis, dat er in De Hoef waterneutraal gebouwd gaat worden. De bedoeling is dat door de verstedelijking die door het bouwen ontstaat geen toename van de huidige waterafvoer van 1,5l/sec/ha. plaatsvindt. Een regenbui met een zeer grote intensiteit die eens in de 10 jaar valt moet in het plan geborgen kunnen worden. Dit komt erop neer dat voor elke vierkante meter verhardingstoename een waterschijf van ruim 40 mm geborgen moet worden. De bergingsopgave is bij de uitwerking van het plan nader te specificeren met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen-tool (HNO-tool) van het waterschap. Voor verharding welke nu is aangesloten op het gemengde stelsel en welke in de toekomst vrij zal afwateren op het oppervlaktewater of greppels (afkoppelen), geldt een bergingsopgave van 15 mm per vierkante meter verharding.
Om de bergingsopgave te realiseren is voor onderstaand ontwerp gekozen. Er wordt een groene ader door het plangebied getrokken. De groene ader krijgt een informele, landschappelijke inrichting met gras en bomen. Wandel- en fietspaden doorkruizen het gebied en er zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De groene ader komt op een hoogte van 4,00 m + N.A.P. Het gebied heeft ook een functie als waterberging. Het gebied wordt in principe opgehoogd tot 4,60 m + N.A.P. De straten komen nog 0,3 meter hoger en

komen te liggen op 4,90 m + N.A.P. Het peil van de woningen komt nog eens 0,2 meter hoger. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar het laagste deel van De Hoef. Dit deel wordt ingericht als een wadi, een komvormige laagte. De wadi is afwisselend droog of tijdelijk (bij hevige regenbuien) met regenwater gevuld. De hoogte van deze laagte komt op 3,70 m + N.A.P. Water dat niet infiltreert in de wadi wordt vertraagd afgevoerd richting de waterloop ten oosten van de Deken van Roestellaan, via een nieuw te realiseren duiker onder de weg. Voor de huidige bebouwing geldt dat als deze gebouwen worden verbouwd, deze ook moet voldoen aan de eisen van integraal waterbeheer. In de wadi ligt een drainageleiding die het water naar de waterloop afvoert en op het einde van de wadi staat een stuw met een V die het water ook gedoseerd afvoert naar de waterloop".

14. In paragraaf 6.3 is 'water' vervangen door "Water".
15. In paragraaf 7.2.2.3 is "In dit complex zijn meerdere functies gesitueerd, waaronder wonen voor slechthorenden, kantoren ten behoeve van medische of maatschappelijke functies, dienstverlening en aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen" veranderd in "In dit complex kunnen meerdere functies worden gerealiseerd, waaronder wonen voor slechthorenden, kantoren, medische of maatschappelijke functies, dienstverlening en aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen". Daarnaast is in de tweede alinea het woord "dus" verwijderd. Er is toegevoegd: "Om een grote mate van flexibiliteit te behouden voor deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het vestigen van kantoren en/of dienstverlenende ondernemingen welke niet ten behoeve van een medische of maatschappelijke functie werken. Deze ondernemingen/kantoren mogen ieder niet meer dan 250 m² aan vloeroppervlak binnen deze bestemming in gebruik hebben en er mag in totaal niet meer dan 1500 m² aan deze functies worden toegestaan in deze bestemming."
16. In paragraaf 7.2.2.12 is de regel: "Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden de woningen gestapeld gebouwd" verwijderd.
17. Aan paragraaf 7.2.2.12 is paragraaf 7.2.2.12.1 (Erfbebouwing) toegevoegd: "Binnen de woonbestemming is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling gelegd. De erfbebouwingsregeling regelt alle bouw mogelijkheden op een woonperceel met uitzondering van het bouwvlak. Om misverstanden te voorkomen met het oprichten van bouwwerken welke "omgevingsvergunningvrij voor de activiteit bouwen" zijn, is in de erfbebouwingsregeling aansluiting gezocht bij de inhoud en terminologie van de Wabo. De belangrijkste kenmerken van de erfbebouwingsregeling zijn:
 - Bebouwing op het achtererfgebied en buiten het bouwvlak: dit betekent dat de regeling van toepassing is op het gebied op 1 meter achter de voorgevel van de woning, met uitzondering van hoekpercelen.
 - De hoogte bedraagt maximaal 3 meter, tenzij wordt gebouwd met hellende dakvlakken: de goothoogte bedraagt dan maximaal 3 meter en de nokhoogte bedraagt dan maximaal 4,5 meter.
 - Er mag maximaal 75 m² aan erfbebouwing worden opgericht, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd.

De bovengenoemde punten vormen de belangrijkste onderdelen van de erfbebouwingsregeling. Er zijn echter diverse beperkingen en afwijkingsmogelijkheden in de

regels opgenomen, waardoor de genoemde onderdelen kunnen worden beperkt of uitgebreid."

18. Aan paragraaf 7.2.2.12 is paragraaf 7.2.2.12.2 (Hoekpercelen) toegevoegd:

"Voor de bebouwing van hoekpercelen naast het hoofdgebouw is een aparte afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen (in de woonbestemming). Dit is gedaan omdat bebouwing op hoekpercelen vaak een speciaal stedenbouwkundig karakter heeft (aanzicht vanaf zowel de voorkant als de zijkant en hoekpercelen vormen de afronding van een rij woningen) en vanuit verkeersoogpunt (inkijk in de zijstraat om aanrijdingen te voorkomen).

Onder een hoekperceel wordt verstaan een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen en/of het openbaar gebied. In de onderstaande tekening wordt met de oranje/bruine kleur het te bebouwen hoekperceel naast het hoofdgebouw aangegeven zoals wordt bedoeld met de afwijkmogelijkheid.

Voorwaarden:

- de oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 25 m² bedragen;
- de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
- de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
- de breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

Naast de bovenstaande voorwaarden kunnen er 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.

Op een hoekperceel is, net als voor woningen die niet op een hoekperceel zijn gelegen, een afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om onder voorwaarden voor de voorgevellijn te kunnen bouwen (bijvoorbeeld een erker).

Voorwaarden:

- de oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 25 m² bedragen;
- de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

De maximale oppervlakte van de bebouwing van 25 m² geldt voor het gehele voorerfgebied. Dit betekent dat de oppervlakte van alle bebouwing naast het hoofdgebouw (naast de zijgevellijn) en alle bebouwing voor de voorgevellijn tezamen niet meer dan 25 m² mag bedragen.

Er is tevens een afbeelding ter verduidelijking opgenomen.

19. In paragraaf 7.2.2.13 is Wonen, uit te werken 1 veranderd in "Wonen – Uit te werken – 1". Daarnaast is "Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan de Hoef" veranderd in "Beeldkwaliteitplan De

Hoef". Ook is de zin "Tot 4 meter vanaf de gasleiding mag er niet gebouwd worden" veranderd in "Tot 4 meter van het hart van de gasleiding mag er niet gebouwd worden" en is "Nota parkeernormen 2003" veranderd in "Nota Parkeernormen". Tevens zijn er enkele grammaticale en spellingswijzigingen aangebracht.

20. In paragraaf 7.2.2.14 is Wonen, uit te werken 2 veranderd in "Wonen – Uit te werken – 2". Daarnaast is "Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan de Hoef" veranderd in "Beeldkwaliteitplan De Hoef" en is "Nota parkeernormen 2003" veranderd in "Nota Parkeernormen". Tevens zijn er enkele grammaticale en spellingswijzigingen aangebracht.
21. Als bijlage bij de toelichting is toegevoegd: "Bijlage 12: Risicoberekening gastransportleiding Z-523-01-KR-009 t/m 013".

Regels:

Begrippen:

1. 1.15 bijgebouw: "en qua afmetingen" is verwijderd. De omschrijving luidt nu: "een aanbouw, een uitbouw of een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw."
2. 1.28 erf: "de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning." Is vervangen door "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."
3. 1.40 maatschappelijke functie: toegevoegd "/of". De omschrijving luidt: "een functie in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en/of administratieve sfeer en andere functies die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van seksinrichtingen."
4. Toegevoegd onder 1.51 voorgevellijn: "de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen loopt." De begrippen onder de nummers 1.51 en 1.52 van het ontwerpbestemmingsplan zijn met één vernummerd.
5. Toegevoegd onder 1.54 zijgevellijn: "denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen loopt."

Artikel 3 "Bedrijf – Nutsvoorziening":

1. In lid 3.1 sub b is "ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zendmast, waarbij de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, niet mag worden overschreden;" vervangen door "ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zendmast en/of ontvangstinstallatie;"
2. In lid 3.2 onder 3.2.2 sub a is "lid 3.1 sub b en onder" verwijderd en is "en sub c" toegevoegd.
3. In lid 3.2 onder 3.2.2 is sub c toegevoegd: "zend-/ontvangstinstallaties ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mogen vanaf de voet gemeten maximaal 55 meter hoog zijn".
4. In lid 3.5 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 4 "Cultuur en ontspanning":

1. "Cultuur en ontspanning" is veranderd in "Cultuur en ontspanning".

2. In lid 4.2 is onder 4.2.1 de inhoud vervangen door "Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. In lid 4.4 is onder 4.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
4. In lid 4.6 is "Burgemeester en wethouders kijken" vervangen door "Het bevoegd gezag kijkt".

Artikel 5 "Gemengd – 1":

1. Aan lid 5.2 is sub "5.2.1 Algemeen: Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd" toegevoegd. Het originele sub 5.2.1 en sub 5.2.2 zijn vernummerd.
2. In lid 5.2.2 (is nu 5.2.3) is in sub a "5.2.2" veranderd in "5.2.3"
3. In lid 5.4 is onder 5.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
4. Aan lid 5.4 is sub 5.4.1 toegevoegd. Het originele sub 5.4.1 is vernummerd naar 5.4.2.
5. In lid 5.5 is sub b "Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting" verwijderd.
6. Aan lid 5.5 is sub b toegevoegd: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd".
7. In lid 5.6 is sub a toegevoegd:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 sub a ten behoeve van het gebruik van kantoorruimten en ruimten voor dienstverlening anders dan ten behoeve van medische of maatschappelijke functies mits:

 - a. de oppervlakte van de kantoorruimte/dienstverleningsruimte niet meer dan 250 m² per onderneming bedraagt;
 - b. de totale oppervlakte van de kantoorruimten/dienstverleningsruimten voor het gebruik anders dan ten behoeve van medische of maatschappelijke functies niet meer dan 1500 m² bedraagt.

De oorspronkelijke inhoud van lid 5.6 is verplaatst naar sub b van lid 5.6.
8. In lid 5.6 is "Burgemeester en wethouders kijken" vervangen door "Het bevoegd gezag kijkt".

Artikel 6 "Gemengd – 2":

1. In lid 6.1 onder b is "zwembad" vervangen door "sport(voorzieningen)".
2. In lid 6.4 is sub b "Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting." verwijderd.
3. In lid 6.5 is "Burgemeester en wethouders kijken" vervangen door "Het bevoegd gezag kijkt".

Artikel 7 "Groen":

1. In lid 7.1 is onder e "tevens" toegevoegd.
2. In lid 7.1 is onder g toegevoegd "waterhuishoudkundige".
3. In lid 7.2 is onder 7.2.2 sub a "onder b" vervangen door "onder c".
4. In lid 7.4 is onder 7.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
5. In lid 7.4 is onder 7.4.1 sub a "met een omgevingsvergunning" verwijderd.

6. In lid 7.6 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".
Artikel 8 "Kantoor":

1. In lid 8.5 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 9 "Maatschappelijk – 1":

1. In lid 9.4 is onder 9.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
2. In lid 9.4 is onder 9.4.2 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
3. In lid 9.6 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 10 "Maatschappelijk – 2":

1. In lid 10.4 is onder 10.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
2. In lid 10.4 is onder 10.4.2 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
3. In lid 10.6 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 11 "Sport":

1. In lid 11.1 onder j is "tevens" vervangen door "uitsluitend";
2. In lid 11.4 is onder 11.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
3. In lid 11.4 is onder 11.4.2 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
4. In lid 11.4 onder 11.4.2 sub a is "met een omgevingsvergunning" verwijderd.
5. In lid 11.4 onder 11.4.2 sub b is toegevoegd "de hoogte van de bebouwing maximaal 7 meter mag bedragen";
6. In lid 11.6 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 12 "Verkeer – Verblijfsgebied":

1. In lid 12.1 zijn sub a (fietsenstallingen) en sub c (openbaar vervoerstation) verwijderd, waarbij de resterende subonderdelen zijn vernummerd.
2. In lid 12.1 sub d is "parkeerterrein" vervangen door "parkeervoorzieningen".
3. Aan lid 12.1 sub f toegevoegd: "fietsenstallingen".
4. In lid 12.5 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 13 "Water":

1. Aan lid 13.1 sub f is toegevoegd "waterhuishoudkundige voorzieningen".
2. In lid 13.4 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 14 "Wonen":

1. In lid 14.1 is sub b verplaatst naar sub c en sub c naar sub b.
2. In lid 14.4 is onder 14.4.1 "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
3. In lid 14.4.2 onder a is veranderd van:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.2.3 sub a voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 1. voor hoekpercelen:
 - de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 - de afstand tot van het aangebouwde bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedraagt dan 1 meter, tenzij de breedte van het aangebouwde bijgebouw niet meer dan 3 meter bedraagt en de afstand van de zijgevellijn van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter of minder bedraagt;
 - de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van voorgevellijn en zijgevellijn raakt en ligt op een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn;
 - de voorgevel van het aangebouwde bijgebouw evenwijdig dient te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 - indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
 - gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 4,5 meter;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
 2. voor percelen niet zijnde hoekpercelen:
 - de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

In:

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.2.3 sub a 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 mogen worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast;
 4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden naast het bovenstaande de volgende voorwaarden:

- de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
 - 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.
3. In lid 14.4.2 onder b, c, d en e is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
 4. In lid 14.4.3 onder a en b is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
 5. In lid 14.6 onder a is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
 6. In lid 14.6 onder b is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Artikel 15 "Wonen – uit te werken – 1":

1. In lid 15.2 is "Burgemeester en wethouders werken" vervangen door "Het bevoegd gezag werkt".
2. In lid 15.3.1 is "burgemeester en wethouders" vervangen door "het bevoegd gezag".
3. In lid 15.4.1 is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".

Artikel 16 "Wonen – uit te werken – 2":

1. In lid 16.2 is "Burgemeester en wethouders werken" vervangen door "Het bevoegd gezag werkt".
2. In lid 16.3.1 is "burgemeester en wethouders" vervangen door "het bevoegd gezag".
3. In lid 16.4.1 is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".

Artikel 17 "Leiding – Gas":

1. In lid 17.3 is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
2. In lid 17.5 is "Burgemeester en wethouders wijken" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt".

Tussengevoegd:

1. Artikel 19: "Algemene bouwregels": "Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en dakoverstekken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt".

2. Artikel 20: "Algemene gebruiksregels": "Als met dit bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting."

De oorspronkelijke artikelen 19 t/m 23 zijn met 2 vernummerd.

Artikel 20 (van het ontwerpbestemmingsplan, artikel 22 van het vast te stellen plan) "Algemene afwijkingsregels":

1. "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".

Artikel 22 (van het ontwerpbestemmingsplan, artikel 24 van het vast te stellen plan)

"Overgangsrecht":

1. In lid 22.1 sub 2 is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan".

Verbeelding:

1. In de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening" zijn ter plaatse van de aanduiding "zend/ontvangstinstallatie" het bouwvlak en de maatvoeringsaanduiding verwijderd.

In de legenda:

1. "Wonen – U – 1" is veranderd in "Wonen – Uit te werken – 1".
2. "Wonen – U – 2" is veranderd in "Wonen – Uit te werken – 2".
3. Onder "Maatvoering" is "maximum bebouwingspercentage" verwijderd.