

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Empel'

Agendanr. :
Reg.nr. : 155018
B&W verg. : 23 april 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 mei 2013
Raadsverg. : 3 juni 2013

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake 'Empel' ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Bestemmingsplan 'Empel' is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit beheerbestemmingsplan legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan Empel stelt ook, aan de Pottenbakker, wijzigingsregels voor de vervanging van drie woonwagenstandplaatsen door twee vrijstaande woningen. Als overeenstemming is bereikt tussen gemeente, woningcorporatie en huurders, dan kan invulling worden gegeven aan een wijzigingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan 'Empel' lag van 14 januari tot en met 25 februari 2013 ter inzage. Er is één zienswijze ingediend, door de heer ing. R.A.P. Geers, Burgemeesters Godschalxstraat 16, 5236 AB 's-Hertogenbosch. De zienswijzen en de beoordeling ervan zijn in de paragraaf 'Zienswijzen/burgerparagraaf' kort uiteengezet en zijn uitgebreid weergegeven en beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel''. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gegrond dan wel ongegrond zijn. Daarnaast heeft er een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel''.

3) Voorstel

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

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Empel' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002142-1401, en de regels 'Empel', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel'', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002142-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart 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^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 56 32

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4. Aanleiding

Bestemmingsplan 'Empel' is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen moet vaststellen en dat de bestemming van de gronden binnen tien jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld.

Voor Empel bestaat nu geen eenduidige en actuele juridisch-planologische regeling. Voor de nieuwe schil rond de oorspronkelijke kom gelden nu heel globale eindplannen. Voor de oorspronkelijke kom zelf gelden verouderde bestemmingsplannen. Verder is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen en ontheffingen verleend. Voor een goed ruimtelijk beheer is een nieuw actueel bestemmingsplan dan ook belangrijk.

Op 10 april 2012 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan 'Empel' en met de start voor de inspraak- en vooroverlegprocedure (**reg.nr. 12.0402**). Op 11 december 2012 stelden wij het eindverslag inspraak en vooroverleg vast en stemden wij in met (de terinzagelegging van) het ontwerpbestemmingsplan 'Empel' (**reg.nr. 105120**).

5. Inhoud

Plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Empel' wordt begrensd door:

- de Empelsedijk aan de noordzijde;
- de A2 aan de westzijde;
- de bedrijventerreinen Rosmalense Plas en Empel-Zuid aan de zuidzijde;
- het toekomstig Kanaalpark en de nieuwe Zuid-Willemsvaart aan de oostzijde.



Plansystematiek

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan. Bestemmingsplan 'Empel' legt in hoofdzaak de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening. Bestaande functies, zoals wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Daarbij is getracht op de verbeelding en binnen de regels voldoende flexibiliteit op te nemen.

Bouwmogelijkheden

Hoewel de schil rond Empel vrijwel is afgerond, moet een aantal onderdelen nog worden ontwikkeld. De juridisch-planologische regeling van deze bouwmogelijkheden in geldende bestemmingsplannen, in het bijzonder Empel 1^e fase, 2^e fase en 3^e fase, is één op één overgenomen in bestemmingsplan 'Empel':

- Bastion Empel aan de oostzijde;
- een aantal vrije kavels in Empel 3^e fase;
- de woongebieden aan weerszijden van de Empelseweg, in Empel 3^e fase;
- een aantal bedrijfskavels en een enkele vrije kavel in Empel 1^e fase.

Sinds enige jaren overleggen de gemeente, woningcorporatie Mooiland en de huurders van de woonwagens aan de Pottenbakker over omzetting van deze woonwagens in reguliere, vrijstaande woningen. De huurders worden door middel van een overeenkomst tussen alle betrokken partijen de mogelijkheid geboden om de percelen te verwerven en te bebouwen. Bestemmingsplan Empel stelt wijzigingsregels voor de vervanging van de woonwagenstandplaatsen door twee vrijstaande woningen. Als overeenstemming is bereikt tussen gemeente, woningcorporatie en huurders, dan kan invulling worden gegeven aan een wijzigingsplan.

Zienswijzen/burgerparagraaf

Op 24 mei 2012 vond een inloopavond plaats in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Empel' dat van 1 mei tot en met 11 juni 2012 ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan lag vervolgens van 14 januari tot en met 25 februari 2013 ter inzage. Er is één zienswijze ingediend, door de heer ing. R.A.P. Geers, Burgemeesters Godschalxstraat 16, 5236 AB 's-Hertogenbosch.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel' 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 ervan:

- Volgens reclamant kunnen met de afwijkingsmogelijkheden in de erfbebouwingsregeling een of meerdere woningen voor verzorgingsbehoevenden op achtererven worden gebouwd. Het gaat bij deze afwijkingsbevoegdheden echter steeds om bijgebouwen, niet om een hoofdgebouw: er mag van het maximaal bebouwingspercentage of van het maximaal aantal m²'s bebouwing op het achtererf worden afgeweken voor een grotere aan- of uitbouw van het hoofdgebouw of groter vrijstaand bijgebouw ten behoeve van een bijzondere woonvoorziening. Er kunnen dan ook geen zelfstandige woningen voor verzorgingsbehoevenden buiten het bouwvlak, op het achtererf worden gebouwd.
- Reclamant verzoekt om de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Deken Pompenstraat 32 te wijzigen in de bestemming 'Wonen', omdat de bestemming 'Bedrijf' niet past in de woonomgeving. Bestemmingsplan 'Empel' legt echter de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat. Hoewel het betreffende perceel niet meer bebouwd en al enige jaren niet meer in gebruik is, moeten bestaande rechten gestand worden gedaan. De bestemming 'Bedrijf' staat alleen bedrijfsactiviteiten toe die geschikt zijn in een gebied met functiemenging.
- Reclamant merkt een tweetal foutieve verwijzingen op die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn hersteld.
- Reclamant merkt ook op dat in de bestemming 'Bedrijf' in het voorerfgebied bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals overkappingen, kunnen worden gebouwd. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom, bij zowel de bestemming 'Bedrijf' als de bestemming 'Kantoor', bepaald dat zulke bouwwerken niet zijn toegestaan in het voorerfgebied.

- Reclamant merkt op dat aanbouwen met één hellend vlak kunnen worden gerealiseerd met de nok op de erfgrens en niet, zoals bedoeld, tegen het hoofdgebouw. Hierom is in het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd dat de grootste bouwhoogte tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw moet zijn gesitueerd.

Lijst van wijzigingen

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel' zijn bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze opgesomd alsook de ambtshalve wijzigingen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6. Financiële paragraaf

Bestemmingsplan 'Empel' heeft een conserverend karakter. Nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden zijn één op één overgenomen. Er worden ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voor de gemeente financiële gevolgen. Er worden evenmin bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro - in de vorm van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan - niet aan de orde is. Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

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

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

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel'
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel'

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan 'Empel'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Empel', zoals ter inzage gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Definitief bestemmingsplan 'Empel' behorend bij onderhavig voorstel
- Advies commissie ROB d.d. 21 mei 2013

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 juni 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013, reg.nr. 155018;

overwegende, dat met ingang van 14 januari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Empel' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging 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 bestemmingsplan 'Empel';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013, reg.nr. 155018, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel' 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 gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel' genoemde reclamant gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Empel' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002142-1401, en de regels 'Empel', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002142-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart 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

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel'

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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

03 JUN 2013

mij bekend,
de griffier

van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Empel'

I. De procedure

Ontwerpbestemmingsplan 'Empel' lag van 14 januari tot en met 25 februari 2013 ter inzage. Binnen deze termijn kon iedereen ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, schriftelijk of mondeling, zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 11 januari 2013, de Bossche Omroep van 13 januari 2013 en via de gemeentelijke website vanaf 13 januari 2013.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er is één zienswijze ingediend, door de heer ing. R.A.P. Geers, Burgemeesters Godschalxstraat 16, 5236 AB 's-Hertogenbosch. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging verzonden en is ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen en beoordeling zienswijzen

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

Ingediende zienswijzen

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

1. De heer Geers

- a. Reclamant merkt op dat niet sprake is van een beheerbestemmingsplan, omdat onder meer wijzigingen in de begripsbepalingen, de toevoeging van nevenfuncties (zoals bijzondere woonvoorzieningen) en de toevoeging van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie leiden tot andere gebruiksmogelijkheden.
- *Bestemmingsplan Empel is opgesteld voor een goed ruimtelijk beheer, in het kader van het gemeentelijk actualisatieprogramma. Nu bestaat voor Empel geen eenduidige en actuele juridisch-planologische regeling. Voor de nieuwe schil rond de oorspronkelijke kom gelden nu heel globale eindplannen. Voor de oorspronkelijke kom zelf gelden verouderde bestemmingsplannen. Verder is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen en ontheffingen verleend. Sinds de vaststelling respectievelijk verlening van deze bestemmingsplannen, vrijstellingen en ontheffingen is de samenleving veranderd, zijn (juridisch-)planologische inzichten en gemeentelijk beleid gewijzigd en is bovendien - recent - een landelijke standaard voor bestemmingsplannen verplicht. Dit leidt ertoe dat begrippen anders worden gedefinieerd, regels anders worden geformuleerd, bestemmingsomschrijvingen anders zijn samengesteld et cetera dan, bijvoorbeeld, in 1980 toen bestemmingsplan Kom Empel werd vastgesteld. Er gelden andere normen dan voorheen, zoals ten aanzien van archeologie, parkeren en erfbouwing. Bovendien is getracht op de verbeelding en in de regels voldoende flexibiliteit op te nemen. Dit maakt echter niet dat sprake is van nieuwe ontwikkelingen, anders dan (de wijzigingsbevoegdheid voor) de vervanging van de woonwagendplaatsen door twee woningen aan de Pottenbakker.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant vraagt wat moet worden verstaan onder een 'verzorgingsbehoefte' in de begripsbepaling van 'bijzondere woonvoorziening'. Uit deze begripsbepaling blijkt niet dat een bijzondere woonvoorziening functioneel ondergeschikt moet zijn aan de bestaande woning, geen zelfstandige woning mag zijn of dat de verzorgingsbehoefte een bepaalde relatie

moet hebben met de hoofdbewoner. Ook blijkt uit de betreffende bestemming niet dat het aantal woningen niet toe mag nemen of beperkt is tot een maximaal aantal per perceel. Volgens reclamant kan iedereen op zijn achtererf nu een of meerdere woningen realiseren voor verzorgingsbehoevenden die hun zorg via reguliere kanalen inkopen. Het geldende bestemmingsplan [Kom Empel] maakt dit niet mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan legt daarmee niet de bestaande situatie vast. Het leidt volgens reclamant tot een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan die ongewenst is omdat daarmee het aantal woningen op een buurperceel toeneemt en de kans erg groot is dat die woningen in het achtererf van de bestaande woning worden gerealiseerd. Het gebruiksgenot van belendende woonpercelen wordt daardoor ernstig aangetast en er is sprake van planschade. Reclamant stelt het begrip mantelzorg voor: 'onbetaalde zorg voor zieke of gehandicapte familieleden of vrienden'. Hij stelt voor om dit alleen mogelijk te maken via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarbij de zorgbehoevende (bijvoorbeeld via het WMO-loket van de gemeente) kan aantonen dat hij of zij niet meer zelfstandig kan functioneren.

- *Hoofdgebouwen van woningen en bijzondere woonvoorzieningen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn alleen bijgebouwen en geen hoofdgebouwen toegestaan. Toevoeging van zelfstandige woningen of bijzondere woonvoorzieningen als hoofdgebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Ook met afwijking (van het maximaal bebouwingspercentage of van het maximaal aantal m²'s bebouwing op het achtererfgebied) is toevoeging van een zelfstandige woning of bijzondere woonvoorziening als hoofdgebouw niet toegestaan. Er mag van het maximaal bebouwingspercentage of van het maximaal aantal m²'s bebouwing op het achtererf worden afgeweken voor een grotere aan- of uitbouw van het hoofdgebouw of groter vrijstaand bijgebouw ten behoeve van een bijzondere woonvoorziening. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die reclamant voorstelt, is dan ook al opgenomen. Het hoofdgebouw moet zich steeds in het bouwvlak bevinden en ook moet, bij afwijking, worden aangetoond dat sprake is van een aangepaste woonbehoefte als bedoeld in lid 1.17. De omvang en het gebruik van erfbebouwing ten behoeve van bijzondere woonvoorzieningen zijn niet per se nadelig van het gebruiksgenot van de belendende woonpercelen: er kunnen geen zelfstandige woningen voor verzorgingsbehoevenden buiten het bouwvlak, op het achtererf worden gebouwd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant merkt foutieve verwijzingen op in artikel 17.2.3 onder b en in artikel 17.2.3 onder h.
- *De verwijzingen zijn gecorrigeerd.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant acht artikel 17.2.3 onder i en j strijdig aan elkaar en vermoedt dat onder i uitsluitend plat afgedekte bijgebouwen worden bedoeld. Reclamant verzoekt om de regel onder i te verwijderen. Omdat de bovenzijde van een boeibord bij een plat dak op basis van vaste jurisprudentie en blijkens artikel 2.3 van het bestemmingsplan gelijk is te stellen aan de goothoogte, is deze regel volgens reclamant overbodig.
- *Omwillen van de leesbaarheid van de Bossche standaard voor bestemmingsplannen is ervoor gekozen om in de regels te onderscheiden in een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen met een plat dak en een maximale goot- en nokhoogte voor bijgebouwen met een hellend dak. De gemeente ziet geen strijdigheid en geen aanleiding tot wijziging van haar standaard.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Volgens reclamant sluit lid 17.2.3 onder k niet uit dat een aanbouw met één hellend vlak wordt gerealiseerd met de (zak)goot tegen het hoofdgebouw en met de nok op de erfgrans. Hij verzoekt om de regel zo aan te passen dat de nok van het hellend dakvlak niet op de erfgrans mag worden gerealiseerd.
- *Een redelijke uitleg van deze regel sluit een bouwwijze als beschreven door reclamant nagenoeg uit: de voorgestelde bouwwijze is bouwkundig en financieel uiterst onaantrekkelijk en onwaarschijnlijk. Niettemin is, om de uitleg die reclamant schetst te voorkomen, aan lid 17.2.3 onder k toegevoegd dat de grootste bouwhoogte tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw moet zijn gesitueerd.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. Reclamant vermoedt dat in artikel 17.5 onder c is bepaald dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein moeten worden 'gerealiseerd' en niet 'gehandhaafd', omdat handhaven alleen van toepassing is op de reeds aanwezige parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hij verzoekt om aanpassing van deze regel.
- *Met inachtneming van alle situaties die onder overgangsrecht vallen, gaat de gemeente ervan uit dat bij woningen op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd én gehandhaafd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamant merkt ten aanzien van het perceel Deken Pompenstraat 32 op dat de bestaande rechten in het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. In bestemmingsplan Kom Empel is bepaald dat binnen de op de kaart aangegeven aanduiding '2 bouwlagen verplicht' niet minder dan in 2 bouwlagen mag worden gebouwd. Reclamant stelt dat hiermee is geregeld dat de belangrijkste massa - in 2 bouwlagen - op het perceel aan de voorzijde is gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is dat losgelaten waardoor de kans op hoge bebouwing op het achtererf toeneemt.
- *In de eerste plaats wordt opgemerkt dat met het schrappen van minimale eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, bestaande rechten niet worden ingeperkt. In de tweede plaats ziet de gemeente niet in hoe het schrappen van de minimale bouwhoogte aan de voorzijde van het perceel de kans vergroot op hoge bebouwing op het achtererf. Onder zowel het oude als het nieuwe planologische regime was en is op het achtererf een bouwhoogte tot 6 meter toegestaan.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Voor een project ter plaatse van de percelen Deken Pompenstraat 32 tot en met 38 wil de gemeente een afwijkingsprocedure voeren. Met deze procedure blijft de huidige bedrijfsbestemming op het perceel van kracht en heeft men volgens reclamant altijd de mogelijkheid die bestemming alsnog te effectueren, zeker ook omdat juist een groot gedeelte van dat perceel onbebouwd blijft. Dat hier de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd acht reclamant niet relevant omdat de eis slechts een richtlijn van de CROW zou betreffen, waarvan de gemeente zonder verdere motivatie zou kunnen afwijken. Volgens reclamant is de bedrijfsbestemming belastend voor en onlogisch binnen de woonomgeving. Behoud van de bestemming 'Bedrijf' leidt, in combinatie met de afwijkingsprocedure voor voornoemd project, volgens reclamant tot onzekerheid. Het gebruik is al jaren niet meer aan de orde en de bebouwing is al meer dan 3 jaar geleden gesloopt. Eventuele milieurechten zijn niet meer van kracht. Volgens reclamant lijkt ook voornoemd project niet bij de bedrijfsbestemming gebaat. Omdat volgens reclamant niet sprake is van een beheerbestemmingsplan, verzoekt hij om het perceel als 'Wonen' te bestemmen, om zo een volgens hem in de bebouwde kom ongewenst gebruik te voorkomen en om de betreffende percelen passend in de omgeving te bestemmen.

- *Bestemmingsplan Empel legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat. Hoewel het betreffende perceel niet meer bebouwd en al enige jaren niet meer in gebruik is, moeten bestaande rechten gestand worden gedaan. De bestemming staat alleen bedrijfsactiviteiten toe die geschikt zijn in een gebied met functiemenging en ze verbindt vanwege de nabijheid van woningen deze bedrijfsactiviteiten aan specifieke gebruiksregels conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering':*
 1. *het gaat om een kleinschalig, meest ambachtelijk bedrijf, voor zover in de staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet reeds een maximale grootte is aangegeven;*
 2. *productie en/of laad- en loswerkzaamheden mag alleen in de dagperiode plaatsvinden;*
 3. *de activiteiten moeten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden, voor zover dit niet reeds in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging is aangegeven.*

Met inachtneming van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en deze specifieke gebruiksregels is voor omwonenden een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is een procedure gestart voor de bouw van elf woningen op de percelen Deken Pompenstraat 32 tot en met 38. Bij deze ontwikkeling stelt de gemeente als eis dat op eigen terrein in voldoende mate parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Van deze eis kan en wil de gemeente niet zonder goede motivering afwijken. In de overeenkomst met de initiatiefnemer wordt opgenomen dat op eigen terrein in voldoende mate parkeervoorzieningen moeten worden gehandhaafd, overeenkomstig de bepaling hierover in onderhavig bestemmingsplan (zie onder f). Met de ontwikkeling van de seniorenwoningen zal effectuering van de onderliggende bestemming dan ook feitelijk niet meer mogelijk zijn. Dit laat onverlet dat met deze onderliggende bestemming, nu wel sprake is van een beheerbestemmingsplan (zie onder a) en omdat de ontwikkeling van voornoemd project nog niet definitief is, de bestaande rechten gestand moeten worden gedaan, met inachtneming van de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- Reclamant merkt op dat in de bestemming 'Bedrijf' op het hele bestemmingsvlak - bouwperceel inclusief voorerfgebied - een overkapping tot 3 meter hoog mag worden gebouwd. Hij verwijst daarbij naar artikel 5.2.3 onder a en hij verzoekt om hierop het bebouwingspercentage van toepassing te verklaren.
- *Vermoedelijk doelt reclamant op lid 4.2.3 met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de bestemming 'Bedrijf'. Hierin is geregeld dat het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig van toepassing is: het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven. Reclamant heeft gelijk als hij opmerkt dat in deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 3 meter hoog in het voorerfgebied mogelijk zijn. Daarom is, vergelijkbaar met de bestemming 'Wonen', bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Dezelfde bepaling is ambtshalve opgenomen in de bestemming 'Kantoor'.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- Volgens reclamant is de bestemming van het perceel Empelseweg 60 in strijd met de RO-standaarden en zou in plaats van de bestemming 'Wonen' sprake zijn van een gemengde bestemming.
- *Op het perceel Empelseweg 60 zijn in het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Empel 3e fase' woningen beoogd met daarbij ruimte voor 1.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen. Weliswaar zijn deze maatschappelijke voorzieningen inmiddels gerealiseerd in de vorm van een kinderdagverblijf en praktijkruimten, de woningen daarentegen zijn nog niet ontwikkeld. De bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'maatschappelijk' zijn*

overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling van het betreffende perceel nog niet is afgerond en op deze wijze de geldende rechten het best gestand worden gedaan.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- k. Reclamant merkt op dat de vorige eigenaar van zijn perceel circa 15 jaar geleden een twintigtal bomen heeft gerooid, het perceel met 50 cm heeft opgehoogd en een 1 meter diepe vijver met een oppervlakte van circa 80 m² heeft aangelegd. Dit alles heeft de gronden tot tenminste 1 meter onder het huidige maaiveld al zo geroerd dat in ieder geval tot die diepte geen sprake kan zijn van een noemenswaardige archeologische waarde. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' niet op zijn perceel toe te passen.
- *De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' is opgenomen om de gemeentelijke dienst die verantwoordelijk is voor behoud en bescherming van archeologische waarden in staat te stellen om bij werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m² zelf vast te stellen of geen onevenredige inbreuk aan deze waarden wordt gedaan. Als reclamant op zijn perceel werken of werkzaamheden wil uitvoeren waarvoor op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' een omgevingsvergunning nodig is, dan betreft de gemeentelijke dienst bovenstaande informatie bij het bepalen van de (te verwachten) archeologische waarden. Nota bene: de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1, 2 en 3 zijn ambtshalve aangepast aan de standaard die de gemeente 's-Hertogenbosch voor deze dubbelbestemmingen hanteert.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant acht het aantal fouten in het ontwerpbestemmingsplan te groot om het goed te kunnen beoordelen en verzoekt om een nieuwe terinzagelegging, om te voorkomen dat belanghebbenden zich alleen in een kostbare en omslachtige beroepsprocedure kunnen verweren tegen de wijzigingen die nu moeten worden doorgevoerd.
- *Verkeerde verwijzingen als bedoeld onder c maken niet dat het ontwerpbestemmingsplan niet goed zou kunnen worden beoordeeld. De gemeente ziet daarin noch in de ambtshalve wijzigingen aanleiding tot een nieuwe terinzagelegging.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empel'

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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van
Bijlage No:

03 JUN 2013

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Empel' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Empel' naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

Naar aanleiding van zienswijzen:

1) Artikel 4 Bedrijf

- lid 4.2.3: onder a is *'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn met uitzondering van erfafscheidingen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak'* toegevoegd;

2) Artikel 17 Wonen

- lid 17.2.3 onder b is als volgt gewijzigd:
 1. onder h;
 2. onder l onder 2;
 3. onder m onder 2 en 3;
 4. onder n onder 2 en 3;
- lid 17.2.3 onder h: 'onder f' is gewijzigd in 'onder g';
- lid 17.2.3 onder k: 'hierbij mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter' is gewijzigd in:
'hierbij gelden de volgende regels:
 1. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;*
 2. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;*
 3. *de grootste bouwhoogte moet tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw zijn gesitueerd;*

Ambtshalve:

1) Algemeen

- als gevolg van bovenstaande wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en onderstaande ambtshalve wijzigingen of vanwege een foutieve nummering zijn de volgende artikelen, leden en subleden opnieuw genummerd en zijn de verwijzingen ernaar overeenkomstig aangepast: 1, 3.4.1, 3.4.2, 4, 4.1, 4.2.3, 6.1, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 9.1, 10.1, 10.4, 10.5, 11.2.3, 11.5, 15.1, 16.1, 17.1, 17.4.3, 17.6, 27, 29, 30.
Nota bene: de nummering in bovenstaande wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en onderstaande ambtshalve wijzigingen is op basis van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Artikel 1 Begrippen

- toegevoegd is:
 - 1.37 *internetwinkel/postorderbedrijf*
een bedrijf dat zich toelegt op het (doen) leveren van goederen op schriftelijke, telefonische of elektronische order van klanten en dat op de bedrijfslocatie geen directe contactmogelijkheden (balie, showroom, afhaalcentrum) met klanten biedt;
 - 1.59 *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.*

- verwijderd zijn, omdat deze begrippen elders in de regels niet voorkomen:
 lid 1.29 eenheden;
 lid 1.37 kampeermiddel;
 lid 1.43 nevenactiviteit;
 lid 1.53 recreatieve voorziening;
 lid 1.54 recreatiewoning;
 lid 1.61 verblijfsrecreatie;
 lid 1.62 verkoopvloeroppervlakte;

3) Artikel 4 Bedrijf

- lid 4.1: *productiegebonden detailhandel* is toegevoegd;
- lid 4.4 is toegevoegd:
*‘4.4 Afwijken van de bouwregels
 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, mits:*
 - a. *de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en*
 - b. *de situering van de parkeerplaatsen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast;’*
- lid 4.5: ‘Afwijking van de gebruiksregels’ is gewijzigd in ‘Afwijken van de gebruiksregels’;

4) Artikel 6 Bedrijventerrein

- lid 6.1: ‘*productiegebonden detailhandel*’ en ‘*internetwinkels/postorderbedrijven*’ zijn toegevoegd;
- lid 6.4: ‘Afwijking van de bouwregels’ is gewijzigd in ‘Afwijken van de bouwregels’;
- lid 6.5: in de aanhef is ‘gelden de volgende regels’ gewijzigd in ‘*geldt de volgende regel*’;
- lid 6.6: ‘Afwijking van de gebruiksregels’ is gewijzigd in ‘Afwijken van de gebruiksregels’.

5) Artikel 7 Gemengd-1

- lid 7.1: achter ‘...woningen’ is toegevoegd: ‘*niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;’*
- lid 7.1: onder b tot en met g is toegevoegd ‘*uitsluitend op de begane grond*’;
- lid 7.1: onder f en g zijn ‘horeca van categorie 2’ en ‘horeca van categorie 3’ gewijzigd in ‘*horeca tot en met categorie 2*’ en ‘*horeca tot en met categorie 3*’;
- lid 7.2.3: ‘en lid 17.4.3’ is verwijderd;
- lid 7.4: toegevoegd is:
 ‘a. *Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 mits:*
 - 1. *de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en*
 - 2. *de situering van de parkeerplaatsen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast;’*
- [b. ...]
- c. *Het bepaalde in lid 17.4.3 en in lid 17.4.4 is overeenkomstig van toepassing;*

- lid 7.5: toegevoegd is:
 - a. gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*
 1. *maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
 2. *degene die de activiteiten in de woning uitvoert moet tevens bewoner van de woning zijn;*
 3. *inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;*
 4. *er mag geen detailhandel plaatsvinden.*
 - b. onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;*
 - c. bedrijven als bedoeld onder in lid 7.1 onder e zijn uitsluitend toegestaan indien:*
 1. *het gaat om een kleinschalig, meest ambachtelijk bedrijf, voor zover in de staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet reeds een maximale grootte is aangegeven;*
 2. *productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden;*
 3. *de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, voor zover dit niet reeds in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging is aangegeven;'*
- lid 7.5: 'a. detailhandel, kantoren, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, bedrijven en horeca zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan' is verwijderd;
- lid 7.6: toegevoegd is 'en lid 7.5 onder c';
- lid 7.6: toegevoegd is:
 - a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 7.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*
 1. *maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
 2. *degene die de activiteiten in de woning uitvoert, moet tevens bewoner van de woning zijn;*
 3. *het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;*
 4. *de activiteit moet qua aard, omvang en uitstraling passen in een woonomgeving;*
 5. *inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;*
 6. *er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.'*

6) Artikel 8 Gemengd-2

- lid 8.4: toegevoegd is:
'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1, mits:
 - a. *de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en*
 - b. *de situering van de parkeerplaatsen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.'*

7) Artikel 9 Groen

- lid 9.1: 'a. groen(voorzieningen); b. park; c. plantsoen' is gewijzigd in 'a. groen en groenvoorzieningen';
- lid 9.1: 'd. fiets- en voetpaden' is gewijzigd in 'b. (bruggen ten behoeve van) fiets- en voetpaden';
- lid 9.1: 'e. speelvoorzieningen' is gewijzigd in 'c. sport- en speelvoorzieningen, waaronder wijkspeelplaatsen';
- lid 9.1: 'k. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een loopbrug voor de aangrenzende woningen' is verwijderd.

8) Artikel 10 Horeca

- lid 10.1: toegevoegd is: *'wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit';*
- lid 10.2.3: 'in lid 17.4.3' is verwijderd;
- lid 10.4: toegevoegd is:
'b. Het bepaalde in lid 17.4.3 en in lid 17.4.4 is overeenkomstig van toepassing'
- lid 10.5: in de aanhef is 'geldt de volgende regel' gewijzigd in 'gelden de volgende regels';
- lid 10.5: toegevoegd is:
'a. gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. *maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
 2. *degene die de activiteiten in de woning uitvoert moet tevens bewoner van de woning zijn;*
 3. *inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;*
 4. *er mag geen detailhandel plaatsvinden;*
 5. *onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;'*

- lid 10.6 is toegevoegd:
'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 10.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. *maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
 - b. *degene die de activiteiten in de woning uitvoert, moet tevens bewoner van de woning zijn;*
 - c. *het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;*
 - d. *de activiteit moet qua aard, omvang en uitstraling passen in een woonomgeving;*
 - e. *inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;*
 - f. *er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.'*

9) Artikel 11 Kantoor

- lid 11.2.3: onder a is toegevoegd: *'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn met uitzondering van erfafscheidingen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak';*

10) Artikel 14 Sport

- lid 14.5: in de aanhef is 'gelden de volgende regels' gewijzigd in *'geldt de volgende regel';*

11) Artikel 15 Verkeer

- lid 15.1: *'verblijfsgebied'* is toegevoegd;

12) Artikel 16 Water

- lid 16.1: *'a. water; b. waterhuishoudkundige voorzieningen; c. groen(voorzieningen) is gewijzigd in 'a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. groen en groenvoorzieningen';*
- lid 16.1: *'d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens een brug voor langzaam verkeer of de ontsluiting van aangrenzende woningen' is gewijzigd in 'c. (bruggen ten behoeve van) fiets- en voetpaden';*

13) Artikel 17 Wonen

- lid 17.1: *'parkeervoorzieningen'* is toegevoegd;
- lid 17.2.2: onder h is *'behoudens het bepaalde onder k'* geschrapt;
- lid 17.2.2: *'u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' moeten de zijgevel gericht op het bestemmingsvlak Sport en de achtergevel worden uitgevoerd als dove gevel als bedoeld in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder' is verwijderd;*
- lid 17.2.3: onder c en onder d is *'onder d tot en met m'* gewijzigd in *'onder e tot en met m';*
- lid 17.2.3: onder g is *'onder d'* gewijzigd in *'onder e';*
- lid 17.2.4: onder h is toegevoegd: *'ter plaatse van de aanduiding 'brug' is in afwijking van het bepaalde onder a een loopbrug toegestaan voor de aangrenzende woningen tot een bouwhoogte van 4 meter';*
- lid 17.4.4 en lid 17.6: *'onder lid'* is gewijzigd in *'in lid';*

- lid 17.5 en 17.6: 'vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan' is gewijzigd in *'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan'*;

14) Artikel 18 Wonen-Woonwagenstandplaats

- lid 18.1: onder a is '1 woonwagen' en 'een standplaats' gewijzigd in '3 woonwagens' en 'standplaatsen';
- lid 18.1: onder a is toegevoegd *'al dan niet in combinatie met aan huis verbonden bedrijfs- en beroepsactiviteiten'*;
- lid 18.2.2: onder a is 'de standplaats' gewijzigd in 'een standplaats';
- lid 18.2.3: onder a is 'van een standplaats' gewijzigd in 'per standplaats';
- lid 18.5 en 18.6: 'vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan' is gewijzigd in *'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan'*

15) Artikel 20 Waarde-Archeologie

- Artikel 20 Waarde-Archeologie is als volgt gewijzigd:
'Artikel 20 Waarde-archeologie 1
20.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waarde-archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden van de gronden.
20.2 Bouwregels
Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een oppervlakte betreffen groter dan 1 m² of meer dan 0,30 meter onder maaiveld.
20.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 en toestaan dat onder maaiveld wordt gebouwd, mits:
 - a. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de bouwwerkzaamheden betrekking hebben, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;*
 - b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de bouwwerkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:*
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;*
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
 - c. het overleggen van een rapport is niet nodig, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde met betrekking tot de mogelijkheid van opleggen van voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.*

20.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of het slopen van een bouwwerk*

20.4.1 *Vergunningplicht*

- a. *Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden, groter dan 1 m² of dieper dan 0,30 meter onder maaiveld, uit te voeren of te laten uitvoeren:*
 - 1. *grondwerkzaamheden zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen en aanleggen van drainage;*
 - 2. *graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;*
 - 3. *aanleggen van leidingen;*
 - 4. *alle overige bodemverstoringe werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.*
- b. *Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken en funderingen te slopen.*

20.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 20.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. *voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;*
- b. *voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;*
- c. *in het kader van archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 20.4.3 mits verricht door een deskundige;*
- d. *ingeval op grond van de Monumentenwet en Monumentenverordening een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn op grond van een aanwijzing als archeologisch monument.*

20.4.3 *Toetsingscriteria*

- a. *De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.*
- b. *Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, nadat een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de werkzaamheden betrekking hebben, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd. Indien uit dit rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door de werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:*
 - 1. *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;*
 - 2. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
 - 3. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*
- c. *Het overleggen van een rapport is niet nodig, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde met betrekking tot de mogelijkheid van opleggen van voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.*

20.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.'

16) Artikel 21 Waarde-Archeologie 2

- Zie onder 15). Artikel 21 Waarde-Archeologie 2 is op dezelfde wijze aangepast, met dien verstande dat het in lid 21.2 gaat om bouwwerkzaamheden die een oppervlakte betreffen groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld en in lid 21.6.1 onder a om werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden, groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld;

17) Artikel 22 Waarde-Archeologie 3

- Zie onder 15). Artikel 22 Waarde-Archeologie 3 is op dezelfde wijze aangepast, met dien verstande dat het in lid 22.2 gaat om bouwwerkzaamheden die een oppervlakte betreffen groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld en in lid 22.6.1 onder a om werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden, groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld;

18) Artikel 23 Waterstaat-Waterberging

- lid 23.3: 'Afwijking van de bouwregels' is gewijzigd in '*Afwijken van de bouwregels*';

19) Artikel 26 Algemene bouwregels

- onder a is '1 meter' gewijzigd in '2 meter';

20) Artikel 27 Algemene gebruiksregels

- toegevoegd is: '*a. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen in dit plan*';

21) Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

- toegevoegd is: '*Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in artikel 27 onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd*';

22) Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

- in de aanhef is 'een vrijstaande woning' gewijzigd in '*maximaal twee vrijstaande woningen*';
- onder a is 'het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat' gewijzigd in '*er dient voor een vrijstaande woning een bouwvlak te worden opgenomen, met dien verstande dat*';
- onder a is toegevoegd: '*4. in afwijking van het bepaalde onder 3 mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Pottenbakker 9a niet minder bedragen dan 6 meter*';
- tussen de subleden 3 en 4 onder a is toegevoegd '*b. het hoofdgebouw van een vrijstaande woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat*';
- onder b is onder 1 'het bepaalde in onder a' gewijzigd in 'het bepaalde onder b onder 1';
- onder b is onder 3 'mag niet meer bedragen dan' gewijzigd in 'niet meer mag bedragen dan';
- onder b is onder 6 'zijn niet toegestaan' gewijzigd in 'niet zijn toegestaan'.

Verbeelding

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Empel' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Empel' ambtshalve in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

1) Artikel 3 Agrarisch met waarden

- de bestemmingsvlakken van de woningen Empelsedijk 27 en 29 zijn aangepast aan de kadastrale grenzen aangepast, met inachtneming van de landschappelijke waarden van het gebied.

2) Artikel 4 Bedrijf

- het bouwvlak in het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter plaatse van Sint Landolinuslaan 20 en 22 is gesplitst conform de kadastrale indeling.

3) Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening

- de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van de volgende nutsvoorzieningen zijn gewijzigd: Kerkpad (3 respectievelijk 6 meter), Schoutstraat en Meerwijkweg 1 (3 respectievelijk 4 meter), Meerwijkweg, Grote Veer, gemaal Weegbree, Valeriaan, Waterranonkel, Breeakkers, Spanjaardwaard, Haagstraat (3 meter), gemaal Meerwijkweg (2 meter).

4) Artikel 6 Bedrijventerrein

- de aanduiding 'water' van een duiker bij de Uilenwaard is verwijderd; de betreffende duiker valt binnen de bestemmingsomschrijving.

5) Artikel 7 Gemengd-1

- de bouwgrens van de panden Burgemeester De Bekkerstaat 14a tot met d en Burgemeesters Godschalxstraat 46 tot en met 64 (voorgevelrooilijn), Burgemeesters Godschalxstraat 72 tot en met 72b en Burgemeesters Godschalxstraat 24 (zijgevelrooilijn) zijn aangepast aan de bestaande situatie;
- de maximale goot- en bouwhoogte van het pand Pastoor Verhoevenstraat 31 tot en met 43 (6 respectievelijk 9 meter) is verhoogd naar 9 respectievelijk 12 meter.

6) Artikel 9 Groen

- de aanduidingen 'brug' nabij de woningen Weegbree oneven en de brug ten behoeve van het fietspad Leentjeswaard zijn verwijderd; deze bruggen vallen binnen de bestemmingsomschrijving;
- een snipper van de bestemming Groen ter hoogte van de kruising Biezenakker en Meerwijkweg is gewijzigd in de bestemming Verkeer;
- een deel van de bestemming Groen ter plaatse van de bestaande woonwagens aan de Pottenbakker is gewijzigd in de bestemmingen Wonen-Woonwagenstandplaats, conform het geldende bestemmingsplan.

7) Artikel 12 Maatschappelijk

- aparte rozetten voor een maximale bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage zijn samengevoegd in één rozet.

8) Artikel 14 Sport

- de aanduiding van de maximale bouwhoogte in het bouwvlak van het sportterrein van voetbalvereniging Emplina is verwijderd; deze maximale bouwhoogte wordt in de regels bepaald.

9) Artikel 15 Verkeer

- de aanduidingen 'verblijfsgebied' van de fiets- en voetpaden bij de Hondsdraf, de Grote Veer en de Moeraskers zijn verwijderd; deze fiets- en voetpaden/verblijfsgebieden vallen binnen de bestemmingsomschrijving;
- de aanduidingen 'water' van de (bruggen ten behoeve van) de fiets- en voetpaden bij de Hondsdraf en de Weegbree en van een duiker bij de Uilenwaard zijn verwijderd; dit water en deze duiker vallen binnen de bestemmingsomschrijving;
- de bestemming Verkeer ter hoogte van de woningen Meerwijkweg 25 en 27 is gewijzigd in de bestemming Water;
- de bestemming Verkeer van de trottoirs die de plantsoenen in de Dorsvlegel doorsnijden is gewijzigd in de bestemming Groen;
- de volgende delen van de bestemming Verkeer hebben een woonfunctie en zijn gewijzigd in de bestemming Verkeer:
 - o een deel van De Kerkpad ter hoogte van het perceel Burgemeesters Godschalxstraat 22;
 - o een strook tussen de percelen Deken Pompenstraat 33 en 35;
 - o een snipper aan de achterzijde van de woning Deken Pompenstraat 16;
 - o een strook aan de achterzijde van de woning Burgemeester Meijstraat 2;
 - o een strook aan de achterzijde van de woningen Sekr. Wagemakersstraat 34 en 36.

10) Artikel 16 Water

- de aanduiding 'brug' van de brug ten behoeve van het fietspad Leentjeswaard is verwijderd; deze brug valt binnen de bestemmingsomschrijving;
- de bestemming Water en de aanduiding 'brug' van de bruggetjes ter hoogte van de woningen Meerwijkweg 31 tot en met 43 is gewijzigd in de bestemming Verkeer.

11) Artikel 17 Wonen

- de bestemming Wonen ter plaatse van de bruggetjes ter hoogte van de woningen Meerwijkweg 31 tot en met 43 is gewijzigd in de bestemming Verkeer;
- de bestemming Wonen in samenhang met de aanduiding 'verblijfsgebied' van de doorgaande fiets- en voetpaden tussen de Berenklaauw en de Wateringen zijn gewijzigd in de bestemming Verkeer;
- de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 4' ter plaatse van de woning Doornkampsteeg 30 is gewijzigd in de aanduiding 'vrij';
- de bouwvlakken met de aanduiding 'garage' aan de Korenveld, Boekwielveld, Rijstveld, Tarweakker zijn verwijderd; deze garage vallen binnen de erfbouwingsregeling;
- de bestemmingsvlakken van de woningen Empelsedijk 27 en 29 zijn aangepast aan de kadastrale grenzen aangepast, met inachtneming van de landschappelijke waarden van het gebied;
- de bouwvlakken van de vrijstaande woningen aan de Tarweakker zijn opgenomen in een bouwstrook met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijzondere bebouwingsregeling 6' en een maximale goothoogte van 6 meter, conform de systematiek van dit bestemmingsplan;
- de bouwstrook van de vrijstaande woningen aan de Maïsveld is verbreed tot 15 meter, conform de systematiek van dit bestemmingsplan;

- de bouwstrook van de vrijstaande woningen Doornkampsteeg 35 tot en met 39 is verbreed tot 15 meter, conform de systematiek van dit bestemmingsplan;
- de bouwstrook ter hoogte van de woning Doornkampsteeg 3 is aangepast aan het bestaande hoofdgebouw;
- de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen Zeewaardin 3 tot en met 19 oneven, De Poelkes even en oneven en Het Meerke even (5,5 respectievelijk 8,5 meter) is verhoogd naar 6 respectievelijk 9 meter;
- de bestemming Wonen ter plaatse van de bestaande woonwagens aan de Pottenbakker is gewijzigd in de bestemmingen Wonen-Woonwagenstandplaats, Groen en Verkeer, conform het geldende bestemmingsplan; de bijbehorende aanduidingen zijn vervallen.

12) Artikel 19 Leiding-Riool

- de rioolpersleiding is/wordt verlegd, buiten de tuinen van de woningen De Bolderik 1 tot en met 11 om; de ligging van de dubbelbestemming is hierop aangepast.

13) Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

- De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' is uitgebreid met de naastgelegen woonwagenstandplaatsen en een deel van het omliggende groen.