

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 96564
B&W verg. : 15 januari 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 6 februari 2013
Raadsverg. : 19 februari 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Noord'

1) Status

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

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan 'Noord'. Bestemmingsplan 'Noord' 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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Noord''. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond zijn. De gegrond verklaarde zienswijzen hebben de systematiek van het bestemmingsplan niet doen wijzigen, maar hebben geleid tot detailwijzigingen, die recht doen aan de feitelijke situatie ter plaatse.

Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels plaatsgevonden. Deze zijn opgenomen op de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Noord''.

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

3) Voorstel

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

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noord' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Noord' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002150-1401, en de regels 'Noord', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Noord'', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002150-1401.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^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 : Hunink

Tel. : (073) 615 58 86

E-mail : j.hunink@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Besluitengeschiedenis

Dit bestemmingsplan is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Op 20 maart 2012 (**reg. nr. 12.0125**) bent u geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan 'Noord'. Vanaf 13 maart 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens heeft dit geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan, dat met ingang van 29 mei 2012 ter visie is gelegd. U bent hierover op 26 juni 2012 geïnformeerd (**reg. nr. 12.0517**).

5) Inhoud

Plangrenzen

Het totale plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan 'Noord' is opgenomen, wordt begrensd door:

- in het noorden: de grens van het bestemmingsplan 'Maaspoort Oud Empel Noorderplas' en de A59;
- in het oosten: de grens van het bestemmingsplan A2 zone en de Reitscheweg
- in het zuiden: de grens van het Tracébesluit 'Sporen in Den Bosch' en bedrijventerreinen De Herven;
- in het westen: de grens van het Tracébesluit 'Sporen in Den Bosch', de weg Orthen en de Hambakenweg

De bedrijventerreinen De Herven en Hambakenwetering zijn niet in het bestemmingsplan Noord opgenomen. Deze bedrijventerreinen worden in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (o.a. Maaspoort, Treurenburg, De Brand) opgenomen.

Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan dat tot stand gekomen is in het kader van het actualiseringsprogramma van bestemmingsplannen. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk, maar legt de situatie vast zoals deze nu feitelijk of juridisch-planologisch bestaat. Bestaande functies (o.a. wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen) krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Bebouwing wordt vastgelegd zoals deze nu is. Daarbij is getracht op de verbeelding en binnen de regels voldoende flexibiliteit op te nemen.

Zienswijzen/burgerparagraaf

Met ingang van 29 mei 2012 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. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

1. Mooiland Vitalis
2. BMD Advies Rijndelta B.V., namens KPN
3. De heer R.M. Hasselbach, Vierde Rompert 33 te 's-Hertogenbosch
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. BrabantWonen

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

Ad 1

Volgens reclamant waren er in het ontwerpbestemmingsplan onjuiste hoogtes opgenomen voor de eigendommen van reclamant. Met uitzondering van een onjuiste hoogte voor een liftopbouw, zijn de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes waarop reclamant doelt, correct. Om de huidige hoogte van de liftopbouw op de juiste wijze op te nemen, is in de algemene

bouwregels aangepast dat de overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van liftschachten 3 meter mag bedragen.

Ad 2

De KPN-centrale aan de Zevenhontseweg 1 is volgens reclamant niet juist bestemd. We hebben reclamant tegemoet kunnen komen door het mogelijk maken van 75 m² aan bijgebouwen, het mogelijk maken van het plaatsen van een zendmast tot 8 meter hoogte en het verhogen van het bebouwingspercentage van 50% naar 55%.

Ad3

Reclamant geeft aan dat hij, op basis van extra bouwmogelijkheden, die het voorontwerpbestemmingsplan bood, bezig is met het ontwikkelen van een bouwplan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid niet langer opgenomen, zonder dat daar volgens reclamant rede voor was.

Ambtshalve is het voorontwerpbestemmingsplan tijdens en na de terinzagelegging van het voorontwerp nogmaals gecontroleerd. Tijdens deze controle is gebleken dat het bouwblok zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het huizenblok van reclamant abusievelijk niet juist was. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld. Zonder aanpassing van het bouwblok zouden uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, die de stedenbouwkundige opzet zouden aantasten en zouden zorgen voor rechtsongelijkheid.

Ad 4

Volgens reclamant was het ontwerpbestemmingsplan op twee punten in strijd met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast was de ligging van de aardgastransportleiding op de verbeelding niet geheel in overeenstemming met de gegevens van de Gasunie weergegeven. Overeenkomstig de reactie van de Gasunie is het bestemmingsplan aangepast.

Ad 5

Reclamant verzoekt om voor de wijk Orthen-Links enerzijds de bestaande rechten, voortvloeiend uit de vigerende plannen, zoveel als mogelijk in het bestemmingsplan te verwerken en anderzijds, om de bouwmogelijkheden aan te passen aan de eisen van deze tijd. Het is echter niet mogelijk om, zonder ruimtelijk plan en zonder milieuonderzoeken, het bestemmingsplan te verruimen. Op één punt bleek een onjuiste bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen te zijn. Dit is hersteld.

Ambtshalve aanpassingen

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn de toelichting, regels en verbeelding op enkele plaatsen aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- In de toelichting is het meest actuele detailhandelsbeleid opgenomen
- Op verschillende plekken is in de gemengde bestemming detailhandel uitgesloten, overeenkomstig de Nota detailhandel en vigerende rechten.
- De aanduidingen voor bouwhoogtes, kapvormen, balkons e.d. van met name woningen en bijgebouwen zijn aangepast om aansluiting te zoeken bij de feitelijke bestaande situatie.
- Een deel van de Heinis, nabij de woningen aan Herven 58 en 60 is ten onrechte bestemd als groen en Wonen. Deze gronden maken deel uit van de Ecologische hoofdstructuur en dienen om die reden te worden bestemd als 'Natuur'

Voor het overige betreffen het kleine of tekstuele wijzigingen die niet van invloed zijn op de systematiek van het bestemmingsplan. De volledige lijst van wijzigingen is opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Noord''. Deze lijst is bijgevoegd.

Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling

bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

6) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan "Noord" vormt een nieuwe planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat uit van consolidering van deze situatie, er zijn geen ontwikkelingen. Er is geen sprake van een plan dat nog dient te worden verwezenlijkt, zodat het aspect van de economische uitvoerbaarheid in die zin niet van toepassing is.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig

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

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

Bijlage:

1. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Noord'
2. 'Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noord'

Ter inzage:

Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro

1. Ingekomen zienswijzen
2. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel
3. Advies commissie ROB d.d. 6 februari 2013

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 19 februari 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2013, reg.nr. 96564;

overwegende, dat met ingang van 29 mei 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Noord' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noord';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2013, reg.nr. 96564, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noord' 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 conclusie 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 ontwerpbestemmingsplan Noord' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Noord' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002150-1401, en de regels 'Noord', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Noord'', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002150-1401.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,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

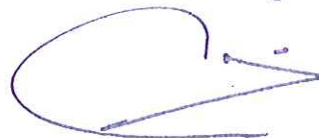
Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Noord'

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

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

19 FEB 2013

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Noord'

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord' heeft met ingang van dinsdag 29 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor 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. 25 mei 2012, de Bossche Omroep d.d. 27 mei 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 29 mei 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Mooiland Vitalis
2. BMD Advies Rijndelta B.V., namens KPN
3. De heer R.M. Hasselbach, Vierde Rompert 33 te 's-Hertogenbosch
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. BrabantWonen

De termijn van terinzagelegging eindigde op dinsdag 29 mei 2012. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 5 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. Mooiland Vitalis

Reclamant is eigenaar van een appartementencomplex en woningen, gelegen aan de Wethouder Schuurmanslaan.

Zienswijze a

In het beherend bestemmingsplan Noord hanteert het college onjuiste maximale bouwhoogten voor de gebouwen van reclamant.

Voor de appartementen aan de Wethouder Schuurmanslaan 1, 5 t/m 199 oneven nummers, is in het ontwerpbestemmingsplan Noord een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. In werkelijkheid betreft het een gebouw met 5 bouwlagen en een dakopbouw dat volgens de tekeningen behorende bij de vergunningsaanvraag 17,77 meter hoog is.

Commentaar

Het gebouw waarin de appartementen aan de Wethouder Schuurmanslaan 1, 5 t/m 199 oneven nummers zijn gevestigd, bestaat inderdaad uit vijf bouwlagen. Volgens de tekeningen behorende bij

de bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning) heeft het gebouw een hoogte van 13,96 meter. Slechts de opbouw ten behoeve van de lift heeft een hogere bouwhoogte dan 15 meter: 17,77 meter. Om voor de liftschacht een hoogte van 17,77 meter mogelijk te maken, wordt in de algemene bouwregels toegevoegd dat de maximale bouwhoogte ten behoeve van liftschachten niet meer dan 3 meter mag worden overschreden.

Zienswijze b

Voor de woningen aan de Wethouder Schuurmanslaan 60 t/m 94 even nummers, is in het ontwerpbestemmingsplan Noord een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. In werkelijkheid betreft het woningen met 2 woonlagen en een plat dak dat volgens de tekeningen behorende bij de vergunningsaanvraag 5,36 meter hoog is.

Commentaar

Iedere woning aan de Wethouder Schuurmanslaan 60 t/m 94 even nummers bestaat deels uit éénlaagse bebouwing en deels uit twee bouwlagen. Daarom zijn op de verbeelding per woning twee maatvoeringsvlakken opgenomen: één maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 3 meter en één met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit is conform de verleende bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning).

Conclusie: Zienswijze a is gegrond, zienswijze b is ongegrond

2. BMD Advies Rijndelta B.V., namens KPN

Zienswijze a

De KPN-centrale aan de Zevenhontseweg 1 is bestemd als 'Bedrijf-1'. In de regels is aangegeven dat slechts gebouwd mag worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Een bijgebouw van de centrale valt buiten het bouwvlak. Reclamant verzoekt dit aan te passen, waardoor de gehele bebouwing van het KPN-pand binnen het bouwvlak valt.

Commentaar

Bestemmingsplan 'Noord' is een actualiseringsplan. Hierin worden de bestaande rechten alsmede de bestaande situatie zoveel mogelijk overgenomen. In het vigerende bestemmingsplan VAB-terrein de Buitenpepers 1973 is voor het perceel aan de Zevenhontseweg 1 de bestemming "Voorzieningen ten algemene nutte en bijzondere doeleinden, klasse VAB 3" opgenomen. Ten aanzien van de bouwrechten geldt dat het bouwperceel tot 70% mag worden bebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen.

Het bijgebouw staat op minder dan 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Om die reden is het niet wenselijk het bouwvlak uit te breiden. Daarmee zouden ook nieuwe hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd. Daarom wordt aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 75 vierkante meter.

Zienswijze b

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel van de KPN-centrale een maximum bebouwingspercentage van 50% opgenomen. De centrale beslaat echter ruim 80% van het perceel waarop deze staat. Dit zou betekenen dat KPN niet langer de mogelijkheid heeft om aanvullende bebouwing op het terrein te plaatsen. Daarnaast is reclamant van mening dat het beter is om de daadwerkelijke situatie in overeenstemming te krijgen met het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant verzoekt deze wijziging op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan

Commentaar

Zoals in het commentaar op zienswijze a is aangegeven, is in het vigerend bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 70% opgenomen. *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen. Daarmee is op basis van het vigerende bestemmingsplan op het perceel aan de Zevenhontseweg 1 1365 m² aan bebouwing worden opgericht. Op basis van artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan kan maximaal 1218 m² bebouwing worden opgericht. Op basis van artikel 32 kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorgeschreven maten en normen met ten hoogste 10%. Daarmee kan in totaal 1340 m² aan bebouwing worden opgericht. Omdat er sprake is van een bestaande situatie, verhogen wij het maximale bouwpercentage tot 55%. Op die wijze kan bij recht 1340 m² aan bebouwing worden opgericht. Bovendien kunnen bijgebouwen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m².*

Zienswijze c

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, is op basis van het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte toegestaan van 3 meter. Op basis van deze maximale hoogte is het voor KPN niet mogelijk om vergunningplichtige bouwwerken te plaatsen hoger dan 3 meter, zoals bijvoorbeeld zenders. Reclamant verzoekt de mogelijkheid te laten bestaan om deze steunzenders op het dak te plaatsen en een maximale hoogte van 8 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan.

Commentaar

In artikel 32, sub d is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onder andere zendmasten. Met een omgevingsvergunning kan onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken van de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter. Op deze wijze kunnen zendmasten dus wel worden vergund.

Voor gebouwen is een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan. Gezien de stedenbouwkundige context, vindt het college een maximale bouwhoogte voor zendmasten tot 8 meter verantwoord. Om die reden wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd dat op het perceel aan de Zevenhontseweg 1 zendmasten tot een hoogte van 8 meter zijn toegestaan. Voor hogere zendmasten blijft de afwijkingsmogelijkheid in het plan beschikbaar.

Conclusie: De zienswijzen zijn gegrond.

3. De heer R.M. Hasselbach, Vierde Rompert 33 te 's-Hertogenbosch

Zienswijze a

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de positie van de bouwgrens ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan dusdanig gewijzigd dat de door reclamant beoogde uitbreiding op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woning niet meer mogelijk is.

Omdat de door reclamant beoogde ontwikkeling door het voorontwerpbestemmingsplan wel mogelijk werd gemaakt, was hij reeds doende een bouwplan te ontwikkelen op basis van de mogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan bood. Gezien de aard van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Noord' is er volgens reclamant geen enkele aanleiding om een dergelijke wijziging alsnog door te voeren.

Commentaar

Voor het actualiseren van het bestemmingsplan zijn de bestaande juridische in combinatie met de feitelijke legale situatie, het uitgangspunt. De juridische situatie is voor het perceel van reclamant met name vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'De Rompert Zuid 1973'. Hierin is het bouwblok

opgenomen, dat aan de achterzijde van het perceel van reclamant overeenkomt met het bouwblok zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Noord' is opgenomen.

Ambtshalve is het voorontwerpbestemmingsplan tijdens en na de terinzagelegging van het voorontwerp nogmaals gecontroleerd. Tijdens deze controle is gebleken dat het bouwblok zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het huizenblok van reclamant abusievelijk niet juist was. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld. Zonder aanpassing van het bouwblok zouden uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, die de stedenbouwkundige opzet zouden aantasten en zouden zorgen voor rechtsongelijkheid.

Het college betreurt dat op basis van het voorontwerpbestemmingsplan verkeerde verwachtingen bij reclamant zijn gewekt.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze a

Op de verbeelding is de ligging van de aardgastransportleiding van de Gasunie niet geheel in overeenstemming met de gegevens van de Gasunie weergegeven. Reclamant verzoekt de verbeelding aan te passen.

Commentaar

De verbeelding is overeenkomstig de gegevens van reclamant aangepast.

Zienswijze b

In lid 22.1 onder c van de regels is bepaald dat het gestelde onder a niet van toepassing is op hoofdgebouwen en functies die reeds ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren. Deze aanwezige hoofdgebouwen mogen worden herbouwd. Een soortgelijke bepaling is opgenomen in lid 22.2 onder b. Reclamant verzoekt deze bepalingen uit het artikel Leiding-Gas te verwijderen, onder er geen hoofdgebouwen binnen deze bestemming bestemd of aanwezig zijn.

Commentaar

Overeenkomstig de reactie van reclamant vervallen de artikel 22.1 sub c en 22.2 sub b. Er zijn inderdaad geen hoofdgebouwen bestemd of aanwezig binnen deze bestemming.

Zienswijze c

In lid 22.3 is opgenomen dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 22.2 kan afwijken, indien er geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de gasleiding plaatsvindt. Deze afwijkingsmogelijkheid is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Reclamant verzoekt daarom artikel 22.3, aanhef onder a als volgt aan te passen: 'De veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.

Commentaar

Overeenkomstig de reactie van reclamant wordt artikel 22.3, aanhef onder a als volgt aangepast: 'De veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.

Conclusie: De zienswijzen zijn gegrond.

5. BrabantWonen

Zienswijze a

Reclamant verzoekt om voor de wijk Orthen-Links enerzijds de bestaande rechten, voortvloeiend uit de vigerende plannen, zoveel als mogelijk in het bestemmingsplan te verwerken en anderzijds, om de bouwmogelijkheden aan te passen aan de eisen van deze tijd.

Commentaar

Zoals in paragraaf 1.1. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, wordt dit bestemmingsplan opgesteld in het kader van het actualiseringsprogramma. Het actualiseren van bestemmingsplannen is een wettelijke verplichting. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden die verplicht dat alle bestemmingsplannen in Nederland geactualiseerd worden.

Met de inwerkingtreding van de Wro in 2008 zijn ook een aantal standaarden geïntroduceerd om binnen de ruimtelijke ordening goed en efficiënt digitaal te kunnen werken. Eén daarvan is SVBP 2008 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008). Daaraan is een gemeentelijke standaard toegevoegd, om ervoor te zorgen dat er geen grote verschillen tussen bestemmingsplannen optreden.

Om deze redenen is het niet mogelijk om de vigerende bestemmingsplannen één op één over te nemen. Bij het omzetten van de vigerende bestemmingsplannen naar het ontwerpbestemmingsplan Noord is als uitgangspunt genomen dat de bouwmogelijkheden gelijk dienen te blijven. Voor de woningen van reclamant is aan dit uitgangspunt voldaan.

Het aanpassen van de bouwmogelijkheden aan de eisen van deze tijd is niet mogelijk. Door maten uit bestemmingsplannen op te vatten 'naar de eisen van deze tijd' worden maten arbitrair en subjectief uitgelegd. Onduidelijk is wat in deze tijd als acceptabel wordt ervaren. De eisen die gesteld worden zullen bovendien per persoon verschillen. Met een dergelijke opvatting verdwijnt de rechtszekerheid voor belanghebbenden terwijl één van de eisen die aan bestemmingsplannen gesteld worden, juist het bieden van rechtszekerheid is.

Zienswijze b

In de vigerende plannen is er de mogelijkheid om te kiezen tussen woningtypes, in het ontwerpbestemmingsplan is deze keuze er niet meer. Reclamant verzoekt om keuzemogelijkheid voor het woningtype.

Commentaar

Zoals in het commentaar op zienswijze a al is aangegeven, worden de Bossche bestemmingsplannen zoveel mogelijk op uniforme wijze opgesteld. Binnen deze werkwijze valt ook het opnemen van woningtypes. Om twee redenen worden woningtypes in bestemmingsplannen opgenomen:

- Het bieden van rechtszekerheid voor omwonenden*
- het voorkomen van parkeerproblemen.*

Indien er geen woningtypes worden opgenomen, is het bijvoorbeeld mogelijk om aaneengebouwde woningen om te zetten in gestapelde woningen. Voor gestapelde woningen geldt een hogere parkeernorm. In veel gebieden binnen Den Bosch en specifiek binnen Noord, zijn reeds parkeerproblemen. Het niet opnemen van woningtypes, waardoor vrijwel onbeperkt woningen kunnen worden toegevoegd, vergroot deze parkeerproblemen en schaadt de leefbaarheid van veel wijken binnen het plangebied.

Zienswijze c

In de vigerende plannen is geen maximale hoogte opgenomen, maar een maximale inhoud en dakhelling. In het ontwerpbestemmingsplan zijn maximale hoogtes opgenomen en is een strak bouwvlak gelegd om de bestaande woningen. De inhoudsmaten uit de vigerende plannen stammen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Deze moeten naar de eisen van deze tijd worden uitgelegd. Dit

zou moeten resulteren in ruimere inhoudsmaten. Reclamant verzoekt om bouwvlakken zo vormt te geven, dat een bouwdiepte van tenminste 9,50 meter mogelijk is, zodat kan worden overgegaan tot vervangende woningbouw, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Commentaar

Zoals aangegeven in het commentaar op zienswijze a, worden Bossche bestemmingsplannen zoveel mogelijk uniform opgesteld, daarbij de regels van SVBP in acht nemend. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bouwvlakken, die volledig mogen worden bebouwd en een maximale (goot- en) bouwhoogte. Het maximale volume dat hieruit volgt, is groter dan de maximale inhoud die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Van een beperking van rechten is dus geen sprake.

In het commentaar op zienswijze a is al aangegeven dat het niet mogelijk is om de bouw mogelijkheden aan te passen naar 'de eisen van deze tijd'.

De gemeente staat niet onwelwillend tegenover het bieden van extra bouw mogelijkheden in relatie tot de herontwikkeling van Orthen-Links. Juist om deze reden stelt de gemeente samen met reclamant een herstructureringsplan op, waarna dit plan juridisch-planologisch kan worden vertaald in een omgevingsvergunning of bestemmingsplan. Het is echter niet mogelijk om, zonder ruimtelijk plan en zonder milieuonderzoeken, het bestemmingsplan te verruimen.

Zienswijze d

In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen parkeervoorschriften opgenomen, in het ontwerpbestemmingsplan is dat wel het geval. Parkeren op eigen terrein is, gelet op het karakter van de wijk, niet mogelijk. Er is voldoende openbare parkeerruimte aanwezig. Reclamant ziet deze verplichting graag verwijderd.

Commentaar

Om eisen te kunnen stellen aan parkeren, dienen regels gesteld te worden in bestemmingsplannen. Deze eisen zijn van toepassing voor nieuwe ontwikkelingen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat de leefbaarheid van wijken in het geding komt door parkeeroverlast. Voor bestaande woningen heeft de regelgeving over parkeerschriften geen gevolgen.

Pas bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de parkeernormen. In dat geval dienen parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd. Ook in dat geval is er echter sprake van maatwerk. Zo is in de nota Parkeernormen opgenomen dat het bewonersparkeren altijd op eigen terrein moet worden aangelegd, tenzij het beoogde programma parkeren op eigen terrein (financieel) onmogelijk maakt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij woningen in de sociale of middeldure sector. Om die reden is in artikel 20.4.1 een afwijkmogelijkheid van de bouwregels opgenomen.

Zienswijze e

In vergelijking met de vigerende bestemmingsplan, is de bestemming Maatschappelijk ingeperkt. Scholen kantoorgebouwen, hotels en inrichtingen voor vermaak, zijn binnen deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan niet meer toegestaan. Reclamant verzoekt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de volgende functies toe te staan: 'scholen, kantoorgebouwen, hotels en inrichtingen van vermaak'. Bovendien is de bouwhoogte van de percelen die als Maatschappelijk zijn bestemd, te beperkt om als maatschappelijk vastgoed te kunnen gebruiken. Reclamant verzoekt deze hoogte te wijzigen naar 9 meter.

Commentaar

De bestemming Maatschappelijk is gegeven aan het gebouw aan de Adelheidstraat 35B en C. In het vigerend bestemmingsplan 'Partieel herzieningsplan Orthen (Van Herpensweide)' zijn de betreffende gronden bestemd als 'Openbare of bijzondere gebouwen'. In de bouwverordening is opgenomen dat hieronder wordt verstaan: gebouwen bestemd voor doeleinden van openbaar nut of andere gebouwen met een monumentaal karakter niet in hoofdzaak voor bewoning bestemd zijnde, zoals kerken, scholen, kantoorgebouwen, hotels, inrichten van vermaak en dergelijke. Deze bestemming is in dit geval, zo is in de toelichting op dit plan te lezen, bedoeld voor een kleuterschool voor de wijk en het revalidatiecentrum. Dit betreffen maatschappelijke bestemmingen.

Het 'Partieel herzieningsplan Orthen (Van Herpensweide)' is door de gemeenteraad vastgesteld in 1958. In de ruim vijftig daaropvolgende jaren zijn zowel de maatschappelijke, sociale, economische als ruimtelijke omstandigheden veranderd. Bovendien is gedurende deze tijd nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze functies te realiseren.

Sinds 1958 is ook het beleid gewijzigd. Zo is in het horecabeleid opgenomen dat voor de wijken buiten het centrum een consolidatiebeleid wordt gevoerd. In deze gebieden worden bestaande horecabedrijven geacht aan de vraag te voldoen. Voor detailhandel geldt dat gestreefd wordt naar clustering in winkelgebieden. Solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling doen daar afbreuk aan. Ook ten aanzien van kantoren geldt dat het beleid gericht is op concentratie. Om beleidsmatige redenen wordt daarom zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik, dat nu maatschappelijk is. Wel wordt aan artikel 11.1 de functie 'onderwijs' toegevoegd, die abusievelijk niet was opgenomen in de bestemmingsomschrijving in het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van de hoogte geldt het volgende. In het 'Partieel herzieningsplan Orthen (Van Herpensweide)' is bepaald dat de Bouwverordening van toepassing is. Daarin is opgenomen dat bebouwing tot maximaal 15 meter mag worden opgericht. Deze bepaling wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze f

De winkelbestemming op de hoek van de Conraadstraat en St. Willibrordusstraat komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om hier zowel wonen als winkels toe te staan.

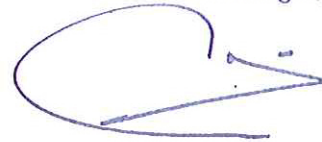
Commentaar

Voor een aantal woningen op de hoek van de Conraadstraat en St. Willibrordusstraat is in het 'Partieel herzieningsplan Orthen (Van Herpensweide)' opgenomen dat in woningen winkels mogen worden opgericht. Zoals in de beantwoording op zienswijze e is aangegeven, zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1958 de economische omstandigheden veranderd. In de Nota Detailhandel 2011 is opgenomen dat gestreefd wordt naar clustering in winkelgebieden. Solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling doen daar afbreuk aan. Het oprichten van nieuwe solitaire winkels staat daar haaks op. Om die reden wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant om ook een detailhandelsbestemming op te nemen.

Conclusie: De zienswijze e is gegrond, de zienswijzen a, b, c, d en f zijn ongegrond.

19 FEB 2013

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Noord"

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

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

Verbeelding

Alle kaarten

Ambtshalve wijzigingen:

- op de verbeeldingen is in het ontwerpbestemmingsplan voor de archeologische dubbelbestemmingen een gebiedsaanduiding opgenomen in plaats van een dubbelbestemming. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit hersteld.

Kaartblad 1

Ambtshalve wijzigingen:

- Kabouters 2 tot en met 42 (even) en De Korenaar 75 tot en met 97 (oneven) worden op dezelfde gedetailleerde wijze bestemd als Kabouters 50 tot en met 72.
- Alle adressen aan De Gelaarsde Kat, Het Wielsem 31 tot en met 27 (oneven) en De Bokkelaren 51 en 53 krijgen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras 2.

Kaartblad 2

Ambtshalve wijzigingen:

- Voor de woningen aan de Derde Morgen 30, Tweede Morgendreef 16 en 18 en Vierde Morgendreef 2 worden de bestaande bijgebouwen met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.
- Voor de woningen aan de Zesde Rompert 61 en Vijfde Rompert 19 wordt voor het bijgebouw in het voorerfgebied de maximale bouwhoogte '3' opgenomen, overeenkomstig belendende percelen.
- Voor de woningen aan de Vijfde Rompert 26 en 40 wordt het bijgebouw voor de voorgevel in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie door het opnemen van de maximale bouwhoogte '3'.
- Voor de woning aan de Achtse Donk 34 is voor de erfbebouwing achter het hoofdgebouw op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan voor het bijgebouw een maximale bouwhoogte van '3' meter opgenomen. Deze hoogteaanduiding vervalt, omdat deze erfbebouwing al geregeld is met de erfbebouwingsregeling in artikel 20.2.3.
- De vrijstaande bijgebouwen die op het zijerf staan van de woningen aan de Eerste Donk 189 en 191 en Donkse Dreef 51 en Vijfde Donk 8 worden op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'bijgebouw'.
- Voor de woning aan de Vijfde Donk 8 wordt het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.

Kaartblad 3

Ambtshalve wijzigingen:

- Op kantorenpark Soetelieve Noord is in het ontwerpbestemmingsplan ter hoogte van Bruistensingel 600-698 een bestaand parkeerterrein bestemd als Groen. Binnen deze bestemming is parkeren niet

toegestaan. Daarom wordt de bestemming van dit parkeerterrein aangepast in de bestemming 'Verkeer-3'.

- In het bestemmingsvlak aan de Manis Krijgsmanhof 50 wordt de aanduiding 'oppervlakte (m2) 350' opgenomen.
- De vrijstaande bijgebouwen die op het zijerf staan van de woningen aan de Ploossche Hof 2 en 24 worden op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'bijgebouw'.
- De vrijstaande bijgebouwen achter het woongebouw aan de Ploossche Hof (128-154) zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de verkeersbestemming 'Verkeer-3'. Dit wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.
- Voor de woningen aan de Negende Reit 40-46, 76 en 94 is de erfbouw op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven met de aanduidingen 'bijgebouw' en 'garage'. Deze aanduiding vervalt, omdat deze erfbouw al geregeld is met de erfbouwregeling in artikel 20.2.3.
- Voor de woning aan de Negende Reit 64 wordt de aanduiding 'bijgebouw' in voorerf van deze woning opgenomen.

Kaartblad 4

Naar aanleiding van zienswijzen

- Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was de ligging van de aardgastransportleiding van de Gasunie niet geheel in overeenstemming met de gegevens van de Gasunie weergegeven. De verbeelding is overeenkomstig de gegevens van de Gasunie aangepast.

Ambtshalve wijzigingen:

- De bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' wordt gewijzigd in: 'Verkeer-Railverkeer'. De betreffende gronden zijn eigendom van NS Vastgoed en de bebouwing dient ten behoeve van de naastgelegen spoorverbinding 's-Hertogenbosch-Utrecht.
- Aan Het Wiesel wordt het bestaande bergbezinkbassin op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van groen-bergbezinkbassin'.
- Voor de adressen Ketsheuvel 4-12 (even) vervalt de aanduiding 'gemengd' op de verbeelding.

Kaartblad 5

Naar aanleiding van zienswijzen

- In de bestemming Bedrijf -1 wordt in het perceel aan de Zevenhontseweg 1 de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie (zo) opgenomen.
- In de bestemming Bedrijf -1 wordt in het perceel aan de Zevenhontseweg 1 het maximale bebouwingspercentage verhoogd tot 55%
- Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was de ligging van de aardgastransportleiding van de Gasunie niet geheel in overeenstemming met de gegevens van de Gasunie weergegeven. De verbeelding is overeenkomstig de gegevens van de Gasunie aangepast.

Ambtshalve wijzigingen:

- voor het bijgebouw achter de woning aan de Rompertdreef 2 is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding "bijgebouw" opgenomen. Dit moet zijn "bedrijf aan huis"(bah). Het bijgebouw is circa 65 m2 groot en is daarmee te groot voor de standaardregeling voor bedrijf aan huis die in de woonbestemming (artikel 20.5 b) is opgenomen.

- Voor de woningen aan Rompertpark 71, 109, 111, 113, 117, 119, 153 en Rompertcentrum 45, 47, 49 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' toegevoegd
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' wordt voor de woning aan Rompertpark 149 verruimd.
- Voor de woningen aan de Rompertsebaan 54-64 wordt de maximale bouwhoogte verhoogd naar 11 meter (in plaats van de maximale bouwhoogte van 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan).
- Voor de bestemmingen 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' aan de Sint Teunislaan en Eekbrouwersweg: wordt het bebouwingspercentage verhoogd tot 55% en de maximale bouwhoogte tot 14 meter.
- Voor de bestemming Maatschappelijk aan de Rompertsebaan wordt het bebouwingspercentage verhoogd tot 55% en de maximale bouwhoogte tot 14 meter.
- Voor de bestemming Bedrijf -1 wordt voor het perceel aan de Zevenhontseweg 3-5 het maximale bebouwingspercentage verhoogd tot 55% en de maximale bouwhoogte tot 14 meter.
- In de bestemming Bedrijf -1 wordt in het perceel aan de Zevenhontseweg 1 de maximale bouwhoogte verhoogd tot 14 meter.
- Voor de woning aan de Zesde Buitenpepers 112 wordt het vlak met de aanduiding 'bijgebouw' verkleind in overeenstemming met bestaande situatie.
- Voor de woning aan de Zevende Buitenpepers 1 wordt het bijgebouw in het voorerfgebied in het bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- Voor de bebouwing aan Rompertcentrum 27 en 50-64 wordt de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen.
- Voor de bebouwing aan de Sint Teunislaan 6, 8 en 10 wordt de aanduidingen 'detailhandel uitgesloten' en 'horeca uitgesloten' opgenomen.
- Aan De Rompert en Rompertcentrum wordt in verschillende bouwblokken de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras 2' opgenomen.

Kaartblad 6

Naar aanleiding van zienswijzen

- op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was de ligging van de aardgastransportleiding van de Gasunie niet geheel in overeenstemming met de gegevens van de Gasunie weergegeven. De verbeelding is overeenkomstig de gegevens van de Gasunie aangepast.

Ambtshalve wijzigingen:

- de zuidelijke bestemmingsgrens nabij de Ploegweg wordt iets aangepast, om het plan beter aan te laten sluiten op de begrenzing van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen (Treurenburg, Maaspoort, Hambakenwetering, Brabantpoort, De Brand, De Herven)'.

Kaartblad 7

Naar aanleiding van zienswijzen

- In de bestemming Maatschappelijk in Orthen Links, ten westen van de Adelheidsstraat, wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 15 meter.

Ambtshalve wijzigingen:

- De maximale goot- en bouwhoogte van de woning aan Fort Ortenlaan 7 wordt aangepast conform de bestaande hoogte naar een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter.

- Voor de woningen aan de Sint Rochusstraat 17-23 (oneven) en Pastoor Schutjesstraat 13-19 (oneven) wordt de maximale bouwhoogte aangepast naar 10 meter conform de bestaande situatie.
- Voor de hoekwoningen aan de Orthensedonk 7, 9, 23, 25, 33 en Conraadstraat 5 wordt de aanduiding 'gestapeld' gewijzigd in 'aaneengebouwd'.
- De maximale bouwhoogte van de begraafplaats wordt aangepast naar 21 meter in verband met de bestaande hoogte van de kapel.
- Het bouwvlak van Ketsheuvel 52 wordt iets vergroot in overeenstemming met de verleende vergunning.

Kaartblad 8

Ambtshalve wijzigingen:

- de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Gemengd' ten westen van de Rompertsebaan krijgen de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.
- De maximale goothoogte van de woning aan de Buitenpepersdreef 146-152 (even) wordt aangepast van 5 naar 6 meter conform de bestaande situatie.

Kaartblad 9

Ambtshalve wijzigingen:

- aan weerszijden van de Eerste Hervendreef nabij restaurant d'n Boerderij wordt de verkeersbestemming verruimd om de parkeerplaatsen voor het restaurant te bestemmen.
- een deel van de Heinis, nabij de woningen aan Herven 58 en 60 is ten onrechte bestemd als groen en Wonen. Deze gronden maken deel uit van de Ecologische hoofdstructuur en dienen om die reden te worden bestemd als 'Natuur'. Tevens vervalt het aanduidingsvlak met de aanduiding 'agrarisch'.
- Het bouwvlak van de Heinis 62 wordt anders gesitueerd.
- De maximale bouwhoogte van de woning aan de Eerste Buitenpepers 41 wordt aangepast van 9 naar 8 meter.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen

- in de bestemming Bedrijf -1 wordt onder 3.2.2 sub d toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m² per bouwperceel en niet meer dan 30% van het erf; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- in de bestemming Bedrijf -1 wordt onder 3.2.3 a sub 3 toegevoegd: 8 meter voor zendmasten ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie".
- in de bestemming 'Leiding-Gas' vervalt artikel 22.1 sub c.
- in de bestemming 'Leiding-Gas' vervalt artikel 22.2 sub b
- artikel 22.3 onder a wordt als volgt aangepast: 'De veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.
- in artikel 29 wordt sub b toegevoegd: De overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van liftschachten mag niet meer bedragen dan 3 meter. De overige leden worden door genummerd.

Ambtshalve wijzigingen:

In artikel 1 vervallen de volgende definities, omdat deze elders in de regels niet voor komen:

- 1.9: afhankelijke woonruimte
- 1.10: ambachtelijke bedrijvigheid
- 1.14: bedrijfswoning/dienstwoning
- 1.15: beperkt kwetsbaar object
- 1.24: bouwperceelgrens
- 1.35: hoekperceel
- 1.39: kwetsbaar object
- 1.42: mantelzorg
- 1.43: nevenactiviteit
- 1.45: ondergeschikte functie
- 1.47: productiegebonden detailhandel
- 1.52: verkoopvloeroppervlakte

De overige artikelen worden doorgenummerd.

- Aan artikel één wordt de volgende definitie toegevoegd:

Tweezijdig lessenaarsdak: kapconstructie bestaande uit twee tegen elkaar gelegen lessenaarsdaken

- Artikel 2.3 wordt gewijzigd in: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

a. de goothoogte van een lessenaarsdak of tweezijdig lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap.

- In artikel 6.5 wordt het volgende lid toegevoegd:

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, met uitzondering van het bepaalde in sub c.
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

- In de bestemming Gemengd wordt in artikel 7.1 aan sub d toegevoegd: wijk- en buurtcentrum en ondergeschikte horeca.

- In de bestemming Gemengd wordt in artikel 7.1 sub i toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan;

- In de bestemming Gemengd wordt in artikel 7.1 sub j toegevoegd: speelvoorzieningen. De overige leden worden doorgenummerd.

- In de bestemming Gemengd wordt artikel 7.5. 'specifieke gebruiksregels' toegevoegd, waarbij sub a luidt: ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte (m²) 350' mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van detailhandel en dienstverlening niet meer bedragen dan 350 m², met dien verstande dat: Het vloeroppervlak van detailhandel mag niet meer bedragen dan 200 m².

- In artikel 7.5 luidt sub b:

- b. 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, met uitzondering van het bepaalde in sub c.
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

- Aan artikel 8.1 wordt sub k toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-bergbezinkbassin' tevens een bergbezinkbassin'. De overige leden worden doorgenummerd.'

- Aan artikel 8.2.2 wordt sub b toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' mag een bergbezinkbassin worden gebouwd, waarvan de diepte niet meer dan 4 meter onder maaiveld mag bedragen.'

- in artikel 9 (Horeca) wordt in lid 9.2.3 onder e de oppervlakte gewijzigd van 80 m² in 162 m²

- in artikel 9.2.3. sub e is de verwijzing naar sub a gewijzigd in sub d.

- in artikel 9.2.3 wordt in sub f 'bouwhoogte' gewijzigd in 'goothoogte' en wordt sub g toegevoegd: de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter. De overige leden worden doorgenummerd

- Aan artikel 12.1 worden 'fiets- en voetpaden' toegevoegd.

- Artikel 20.2.2. sub n wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - dakterras -1 mag op de bebouwing van de begane grondlaag een dakterras worden gebouwd

- In artikel 20.2.2 wordt sub o toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - dakterras -2 mag op de verdieping een dakterras worden gebouwd. De overige leden worden doorgenummerd.

- Artikel 20.2.2 onder o, sub 4 (volgens nummering ontwerpbestemmingsplan) wordt gewijzigd in: de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 2,5 meter bedragen en het totaal van de afstanden aan beiden zijden mag niet minder dan 10 meter bedragen.

- In artikel 20.2.2. wordt in sub p onder 3, q onder 3, r onder 2, s onder 3, t onder 3, u onder 3, v onder 3, w onder 3, x onder 2 en y onder 2 (volgens nummering ontwerpbestemmingsplan) 'bouwperceel' gewijzigd in 'bouwvlak, gemeten per bouwperceel'

- Aan artikel 20.2.2 onder r, x en y (volgens nummering ontwerpbestemmingsplan) wordt sub 1 toegevoegd: hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De overige leden worden doorgenummerd.
- In artikel 20.2.2 onder t6 en t7 (volgens nummering ontwerpbestemmingsplan) vervalt de zinssnede: 'tenzij op de verbeelding anders is aangegeven'
- In artikel 20.2.2 onder v6 (volgens nummering ontwerpbestemmingsplan) wordt de verwijzing naar 4 gewijzigd in sub 5
- In artikel 20.2.3 onder j onder 2 en onder m onder 6 wordt 'bouwhoogte' vervangen door 'nokhoogte'
- In artikel 20.4.1 wordt de verwijzing naar artikel 20.2.1 onder b wordt gewijzigd in 20.2.1 onder a.
- In artikel 20.6 wordt 'publieksaantrekkelijke beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' gewijzigd in 'publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'
- In artikel 30 wordt sub b gewijzigd in: het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;

Toelichting

Ambtshalve wijzigingen:

- In 3.3.3.1 is in het ontwerpbestemmingsplan de Nota detailhandel 's-Hertogenbosch 2006-2010 opgenomen. Deze is verouderd en inmiddels vervangen door de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011. De tekst in paragraaf 3.3.3.1 wordt vervangen door:

Op 11 oktober 2011 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 vast. In deze nota blijven de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid dat door de gemeenteraad op 14 februari 2006 werd vastgesteld, dezelfde. Dit beleid is restrictief ten aanzien van perifere, grootschalige detailhandelsvestigingen om overaanbod te voorkomen en om het goed functioneren van de binnenstad te waarborgen maar het is ook restrictief in het verlenen van medewerking aan (grootschalige) uitbreiding van winkelcentra ter bescherming van de fijnmazige winkelstructuur.

De uitgangspunten van het detailhandelsbeleid zijn de volgende:

- a. binnenstad: het primaat voor vestiging van grootschalige non-foodwinkelformules met niet-volumineuze artikelen (megastores) ligt bij de binnenstad.
- b. periferie: streven naar clustering in winkelgebieden. Solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling doen daaraan afbreuk.
- c. winkelcentra in wijken: de fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen moet in stand blijven; megasupermarkten verstoren die structuur.

Deze indeling volgt de lijnen van het drieslagmodel, gebaseerd op koopgedrag en koopmotief van de consument: recreatief winkelen (binnenstad), doelgericht winkelen (periferie), boodschappen doen (woonwijken).

Voor Noord geldt dat de winkelstructuur in grote lijnen op orde is. Wijkwinkelcentrum Rompertpassage is enkele jaren geleden uitgebreid. Toen na voltooiing hiervan de bibliotheek vertrok, hebben winkeliers en eigenaren aangegeven die ruimte bij het winkelcentrum te willen trekken (ca 1.500m² bvo). De gemeente heeft oog voor de dynamiek en de schaalvergroting in de detailhandel, maar heeft hier niet aan meegewerkt om het evenwicht in de winkelstructuur in de wijk, met beide hierna beschreven buurtsteunpunten, niet te ondergraven. Bovendien zou het een onmogelijke opgave worden om de extra parkeerplaatsen die met de uitbreiding gepaard zouden gaan, te realiseren zonder gebouwde voorziening. Dat laatste zou voor de private partijen leiden tot

forse uitdagingen op financieel gebied en ten aanzien van stedenbouw, architectuur en ruimtelijke ordening.

De buurtsteunpunten Ploossche Hof en Het Wiesel zijn volledig vernieuwd. Ze geven een impuls aan buurt en wijk en vergroten er de leefbaarheid. In beide winkelgebieden vervult een discounter de trekkersrol; Aldi, respectievelijk Lidl. Dat discounters met hun relatief beperkte assortiment hier wel zijn neergestreken en full service supermarkten niet, heeft onder meer te maken met de grootte van het verzorgingsgebied. Dat is in een buurtcentrum voor een discounter buurtoverstijgend, waardoor men niet alleen afhankelijk is van bewoners in de directe omgeving. Bovendien ondervindt een full service supermarkt meer concurrentie van soortgelijke supers in het wijkcentrum. Punt van aandacht is de parkeerproblematiek die discounters op dergelijke locaties met zich mee kunnen brengen. Dat geldt ook voor een non food discounter als Action, die zich naast de Lidl in Het Wiesel heeft gevestigd.

De leegstand in de Ploossche Hof duidt er op dat winkelontwikkeling op het niveau van buurtsteunpunten geen vanzelfsprekendheid is, ook niet met een discounter als trekker. Inmiddels zijn de winkelunits verkleind, wat de verhuurbaarheid ten goede moet komen. Er hoeven zich daar niet per se winkels te vestigen. Een Aldi (of Lidl) functioneert als solitaire winkel doorgaans prima. Ook dienstverleners met een publieks-/baliefunctie (commercieel, maatschappelijk, medisch) kunnen er hun intrek nemen.

In het bestemmingsplan Noord zijn de Rompertpassage en buurtsteunpunten conserverend bestemd.

Paragraaf 3.3.9 'beschermd stadsgezicht' wordt toegevoegd:

In 1990 is een deel van het plangebied aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het betreft de Heinis. Doordat onderhavig plan een conserverend plan is, wordt met dit bestemmingsplan het beschermd stadsgezicht niet aangetast.

- In de opsomming paragraaf 5.9.5 zijn de volgende punten aangepast:

Onder de 3^e bullet wordt na 'realisering van een bijgebouw toegevoegd: '(bouwplan kleiner dan 100 m²)'.

Onder de 5^e en 6^e bullet wordt toegevoegd: 'Wanneer in het vigerende bestemmingsplan archeologische verwachtingen mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen. Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m²) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan'.

- De lijst met vigerende plannen in de bijlage bij de toelichting is geüpdatet.