

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3750862
B&W verg. : 25 maart 2014
Commissie : ROB

Cie_verg. : 15 april 2014

Raadsverg. : 22 april 2014

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Orthen-Links

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Orthen-Links ter vaststelling aan. Daarnaast bieden wij u op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan 'Orthen-Links'. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze is beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links''. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond is. De wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links''.

Naast het bestemmingsplan is er voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het concept-beeldkwaliteitplan is in het kader van de inspraak vanaf 16 december 2013 ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het doel van het beeldkwaliteitplan is een duurzame en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte te bewerkstelligen. Dit beeldkwaliteitplan zal, met de daarin opgenomen welstandscriteria, door de welstandscommissie gehanteerd worden bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen. Naar aanleiding van het aspect privacy in de ingediende zienswijze is een kleine aanscherping van de 'spelregels' ten aanzien van hoekwoningen gedaan. Deze wijziging is opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links''.

Ten behoeve van het herstructurerings- en bestemmingsplan is begin 2013 een anterieure overeenkomst met BrabantWonen gesloten. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over de aanpak van Orthen-Links. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig, nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is. BrabantWonen realiseert de nieuwbouwwoningen en legt het openbaar gebied binnen het bestaand woongebied aan. De gemeente legt de openbare ruimte op de buurthuislocatie aan (Orthen-Links, fase Nul).

De gemeente draagt financieel bij in de aanpak van de totale openbare ruimte in Orthen-Links. Deze inzet is gerechtvaardigd vanwege de integrale aanpak. Het gaat hierbij vooral om de positieve effecten van het woningbouwprogramma, de aanleg van de nieuwe entree en de Orthensedonk, de herontwikkeling van de buurthuislocatie en de herinrichting van het openbaar gebied. De gemeentelijke middelen zijn gereserveerd in de Lange Termijn Planning voor de GSB-aandachtsbuurten. De afspraken in de anterieure overeenkomst leiden tot een financieel haalbaar plan voor Orthen-Links.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijze van reclamant deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Orthen-Links'
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Orthen-Links' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002206-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Orthen-Links'.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002206-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links 's-Hertogenbosch vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

Steller : Kolkman

Tel. : (073) 615 98 65

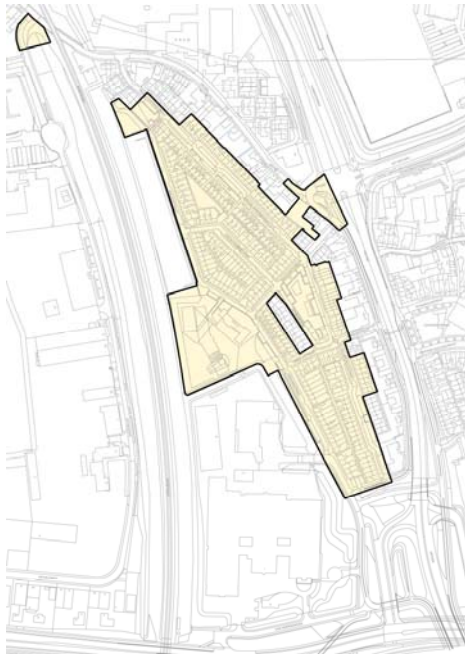
E-mail : e.kolkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 19 maart 2013 heeft uw raad het Herstructureringsplan Orthen-Links vastgesteld, waarbij een definitieve invulling is gegeven aan de (ruimtelijke en sociale) ambities, zoals die zich in de afgelopen jaren rondom Orthen-Links hebben gevormd.

Voor het bestaande woongebied wordt uitgegaan van de bouw van circa 177 grondgebonden woningen en een bouwblok met een buurtkamer en circa 8 appartementen. 47 Woningen worden gehandhaafd, waarvan 12 huurwoningen uit 1993. Vooruitlopend op de sloop van de bestaande woningen is deze maand, conform het principe “eerst bouwen, dan slopen”, gestart met de bouw van 50 sociale huurappartementen op de buurthuislocatie.

De Stedenbouwkundige Visie, onderdeel van het Herstructureringsplan is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan 'Orthen-Links'. In januari 2014 zijn het ontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links' aan uw raad ter kennisname voorgelegd.



Plangebied bestemmingsplan Orthen-Links

5) Inhoud

Besluitgeschiedenis

Reeds in 1999 is de wijk Orthen-Links aangewezen als aandachtsgebied in het kader van het Programma Grote Stedenbeleid. Dit programma is gericht op de aanpak van sociale, economische en ruimtelijke problemen en het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid.

Sinds de aanwijzing van Orthen-Links als aandachtsgebied in het kader van het Grote Steden Beleid zijn er diverse raadsbesluiten genomen en informatiemomenten geweest met betrekking tot de herstructureringsopgave:

- Mrt 2002: voorlopige Wijkvisie en uitstel definitieve wijkvisie tot haalbaarheidsonderzoek Weener Groep (reg.nr. 02.0142)
- Dec 2009: Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links als kader voor de planvorming van het nieuwe Orthen-Links (reg.nr. 09.1138)

- Dec 2010: Raadsinformatiebrief over het collegebesluit om een marktconsultatie uit te voeren m.b.t. de haalbaarheid van de stedenbouwkundig visie (reg.nr. 10.900)
- Jun 2011: Raadsinformatiebrief over de marktconsultatie met onder meer als aanbeveling om een sterk faseerbaar en flexibel Herstructureringsplan te ontwikkelen, de kosten van het plan sterk te reduceren (o.a. door de inpassing van de Weener Groep) en goedkopere koopwoningen te bouwen (reg.nr. 11.03400)
- Okt 2011: Raadsbesluit waarbij ingestemd werd met het in werking treden van de Bewoners Verhuisregeling, voorafgaand aan de vaststelling van het Herstructureringsplan (reg.nr. 11.0843)
- Maart 2013: Vaststelling Herstructureringsplan Orthen-Links, waarbij een definitieve invulling is gegeven aan de (ruimtelijke en sociale) ambities, zoals die zich in de afgelopen jaren rondom Orthen-Links hebben gevormd (reg.nr. 11.5968);
- April 2013: Raadsinformatiebrief over de ruimtelijke onderbouwing van Orthen-Links, Fase Nul – 50 Appartementen en het ter visie leggen van het ontwerpbesluit (reg.nr. 13.3319);
- 28 januari 2014: Raadsinformatiebrief over het ontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitplan Orthen-Links en het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan (reg.nr. 35.11074)

Uw raad heeft bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links in 2009 een motie aangenomen waarmee het college is gevraagd zich in te spannen dat naast energiezuinige woningen in Nieuw Orthen-Links ook klimaat-neutrale woningen worden gebouwd. Op 19 maart 2013 is de motie Klimaatneutraal Bouwen Orthen-Links door de Raad aangenomen. In de vergadering van de commissie ROB hebben de portefeuillehouders Milieu en Wonen toegezegd hierover een discussienota aan de commissie ROB toe te sturen. Deze is toegezonden (Energiebesparing corporatiewoningen, reg.nr. 3171740) en in de commissievergadering van 11 februari jl. behandeld en voor wat betreft Orthen-Links afgedaan.

De nieuwbouw in Orthen-Links zal minimaal voldoen aan de wettelijke eisen die gelden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. BrabantWonen onderzoekt of er aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden om tot een energiezuinige wijk te komen, binnen de financiële en wettelijke kaders. Zij is hierover in overleg met potentiële aannemers.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en beoordeling

Met ingang van 16 december 2013 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- a. Dhr. A. Gillis, Orthensedonk 24, 5231 VE te 's-Hertogenbosch;
- b. Ivo Roorda advocaat, namens de heer en mevrouw A.M.S. Gillis, Orthensedonk 24 te 5321 VE 's-Hertogenbosch, Postbus 373, 52410 AJ te Rosmalen.

Aangezien de heer Roorda namens de heer en mevrouw Gillis optreedt, zijn de ontvangen zienswijzen in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links' verwerkt tot één samenvatting. In de bijgevoegde 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links' is een samenvatting van de zienswijze opgenomen, alsmede een volledige beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijze en de beoordeling daarvan.

Wijziging planvorming

Reclamant kon in eerste instantie instemmen met de voorgenomen plannen, maar de planvorming is volgens hem steeds gewijzigd en heeft voor dit perceel een steeds ingrijpender karakter

gekregen. Onzes inziens zijn er echter ten opzichte van de, door uw raad vastgestelde, Nota van Uitgangspunten in 2009, voor, op of nabij het perceel van reclamant geen structurele wijzingen doorgevoerd. Bovendien zijn de vastgestelde kaders gevormd in overleg met bewoners van Orthen-Links en is hier continu over gecommuniceerd.

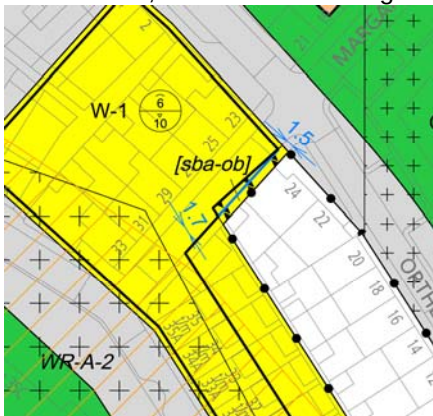
Verplaatsing entree

Reclamant heeft ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen het verplaatsen van de entree. Het heeft volgens hem verstrekkende consequenties voor zijn nu aantrekkelijke hoekwoning met naastliggende Magrethalaan in verband met het gebruik van de zijingang voor fiets, motor en vuilnisbak.

Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is de verplaatsing van de entree een verbetering voor de buurt en daarmee acceptabel en wenselijk. De huidige entree tot de wijk wordt gevormd door de Margrethalaan. Deze entree heeft verkeerskundig grote nadelen door een onoverzichtelijke en daarmee onveilige kruising tussen fiets- en autoverkeer. De entree tot de wijk is daarom verplaatst in noordelijke richting, waarbij de entree niet meer verscholen ligt ten opzichte van de er op uitkomende toegangsweg. Hierdoor ontstaat een meer heldere structuur met een herkenbare entree, waardoor Orthen-Links minder geïsoleerd komt te liggen.

Er hebben voor de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan meerdere gesprekken met reclamant plaatsgevonden. Op basis hiervan is een aanduiding op de verbeelding op de naast de woning van reclamant gelegen vrije strook opgenomen, zodat er geen bebouwing kan worden opgericht. Daarnaast is het aanbod gedaan deze strook aan te merken als openbaar gebied dan wel aan deze aan hem te verkopen.

Toch is de situatie nogmaals tegen het licht gehouden. Om te waarborgen dat reclamant de zijingang van zijn tuin met de motor nog ruimer kan benaderen, is het aangrenzende nieuwe bouwvlak iets verschoven. De onbebouwde strook was in het ontwerpbestemmingsplan overal 1,5 meter breed, nu komt er ter hoogte van de zijingang ca 1,5 meter bij.



Blauwe lijn: bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Orthen-Links. Zwarte lijn: naar aanleiding van de zienswijze het aangepaste bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan Orthen-Links. Orthensedonk 24 betreft de woning met garage van reclamant

Hierdoor ontstaat bijna 1,5 tot 2 keer zoveel ruimte tussen het perceel van reclamant en de aangrenzende bebouwing (zoals aangegeven op onderstaande afbeelding). Dit is een verbetering voor reclamant ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vermindering woon- en leefmilieu en inbreuk op privacy

Met de planvorming zal volgens reclamant sprake zijn van hoge nieuwbouw, met een toegestane goothoogte van 6 meter en 10 meter. Er zal ook sprake zijn van een fors verminderd woon- en leefmilieu en inbreuk op de privacy door inkijk in de woning.

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen een zestal extra woningen aan de zij- en achterkant van de woning van reclamant worden toegevoegd. Dit is een zekere intensivering ten opzichte van het huidige aantal woningen, hoewel er nu ook woningen aan de zij- en achterkant van de woning zijn gelegen. Wij zijn echter van mening dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij het provinciaal en gemeentelijk beleid gericht is op zorgvuldig ruimte gebruik door middel van intensivering en herstructurering. Daarnaast is de minimale afstand van de achtergevel tot de perceelsgrens van ca. 11 meter én de maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter. Dit is alleszins acceptabel. Daarenboven is er een klein voordeel voor het woonklimaat van reclamant, nu er geen verkeer meer direct langs de woning zal gaan. Ook verdwijnen de huidige vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel en de zes haaks op de woning van reclamant staande woningen. De 24 maisonnettes aan de achterzijde maken plaats voor 11 grondgebonden woningen. Ook dit kan als een klein voordeel worden gezien.

Ten aanzien van de inbreuk op privacy wordt opgemerkt dat er thans aan de achterzijde van de woning maisonnettes aanwezig zijn. Deze maisonnettes hebben de leefruimten op de verdieping en een ontsluiting via een trap aan de achterzijde aan de achtertuin van reclamant. Er komen nu grondgebonden woningen met leefruimten op de begane grond voor terug. Dit levert een gunstiger situatie op voor reclamant. De inbreuk op privacy door inkijk is binnen bestaand stedelijk gebied in deze setting dan ook niet aan de orde c.q. alleszins acceptabel. De woningen aan de zijkant zullen niet/nauwelijks een inbreuk op privacy tot gevolg hebben.

Echter, omdat noch in het bestemmingsplan noch in het beeldkwaliteitplan is geregeld dat de nieuwe woningen georiënteerd moeten zijn op de openbare weg, was het mogelijk de nieuwe voorgevels direct op de onbebouwde strook en de tuin van reclamant te situeren. Hoewel dit een theoretische mogelijkheid is en dit in de praktijk waarschijnlijk niet op deze manier aangevraagd zal worden, is dit in het bestemmingsplan toch hersteld en in de regels aangevuld. Hiermee is dit aspect geheel gewaarborgd voor reclamant.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan is er voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld en in het kader van de inspraak vanaf 16 december 2013 ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het beeldkwaliteitplan gaat uit van een integrale benadering van architectuur en openbare ruimte. Het doel is een duurzame en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte te bewerkstelligen. De kern van het beeldkwaliteitplan bestaat uit het formuleren van 'spelregels' betreffende de positionering, detaillering en materialisering van de individuele woning. De ambities op dit vlak zijn in concrete uitgangspunten vastgelegd. Tot slot komt ook het parkeerthema uitgebreid aan bod. De beoogde parkeeroplossingen zijn aan de hand van randvoorwaarden uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitplan zal, met de daarin opgenomen welstandscriteria, door de welstandsc commissie gehanteerd worden bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen.

Communicatie/vervolgprocedure:

Het vastgestelde, gewijzigde bestemmingsplan zal gepubliceerd worden en voor 6 weken ter inzage worden gelegd voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan dient op grond van artikel 3:42 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden bekend gemaakt. Het besluit treedt namelijk niet in werking voordat het is bekend gemaakt. De bekendmaking zal plaatsvinden door een publicatie in de Bossche Omroep. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan zal vervolgens nogmaals ter inzage worden gelegd. Er is daarbij echter geen gelegenheid meer tot het geven van een reactie op het vastgestelde plan.

6) Financiële paragraaf

Ten behoeve van het herstructurerings- en bestemmingsplan is begin 2013 een anterieure overeenkomst met BrabantWonen gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig, nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In de overeenkomst zijn bij het project passende financiële afspraken en een duidelijke taak- en risicoverdeling vastgelegd, ten behoeve de herstructurering van Orthen-Links. BrabantWonen realiseert de nieuwbouwwoningen en legt het openbaar gebied binnen het bestaand woongebied aan. De gemeente legt de openbare ruimte op de buurthuislocatie aan (Orthen-Links fase Nul).

De gemeente draagt financieel bij in de aanpak van de totale openbare ruimte van Orthen-Links. Deze inzet is gerechtvaardigd vanwege de integrale aanpak. Het gaat hierbij vooral om de positieve effecten van het woningbouwprogramma, de aanleg van de nieuwe entree en Orthensedonk, de herontwikkeling van de buurthuislocatie en de herinrichting van het openbaar gebied. De gemeentelijke middelen zijn gereserveerd in de Lange Termijn Planning voor de GSB-aandachtsbuurten.

Over het gebruik van de ruimte als buurtkamer, zal tussen gemeente en BrabantWonen een exploitatieovereenkomst worden gesloten met betrekking tot het beheer en de financiën. Daarbij is het uitgangspunt dat BrabantWonen de investering van de voor de buurtkamer geschikte eenheid doet en de gemeente verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer, binnen de mogelijkheden van het gemeentelijk accommodatiebeleid.

De afspraken in de anterieure overeenkomst leiden tot een financieel haalbaar plan voor Orthen-Links.

7) Conclusie

Het bestemmingsplan 'Orthen-Links' kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links'' en met de voorgestelde wijzigingen op de verbeelding en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links'', worden vastgesteld. Ook het beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links' kan met voorgestelde aanpassingen worden vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal, met de daarin opgenomen welstandscriteria, door de welstandsc commissie gehanteerd worden bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen.

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 zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-links'
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links'
- Beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links'

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
- Zienswijze Orthensedonk 24 te 's-Hertogenbosch

Besluit

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

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 april 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2014,
regnr. 3750862

overwegende, dat met ingang van 16 december 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2014, regnr. 3750862, met bijbehorende 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Orthen-Links' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

Besluit

1. de zienswijze van reclamant deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Orthen-Links'
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Orthen-Links' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002206-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Orthen-Links'.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002206-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het beeldkwaliteitsplan Orthen-Links 's-Hertogenbosch vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,


drs. A. van der Jagt

De voorzitter,


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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **22 APR 2014**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijze 'Orthen-Links'

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

Nota zienswijze “Orthen-Links”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Orthen-Links” heeft met ingang van 16 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 13 december 2013 en de Bossche Omroep d.d. 15 december 2013.

Het plan is in het kader van artikel 3.8 Wro toegezonden aan de diensten van rijk, provincie en waterschap. Deze diensten hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Dhr. A. Gillis, Orthensedonk 24, 5231 VE te 's-Hertogenbosch;
2. Ivo Roorda advocaat, namens de heer en mevrouw A.M.S. Gillis, Orthensedonk 24 te 5321 VE 's-Hertogenbosch, Postbus 373, 52410 AJ te Rosmalen.

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 26 januari 2014. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 27 januari 2014. Zienswijzen 1 en 2 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. Hierbij wordt opgemerkt dat de zienswijze van dhr. Gillis en zijn gemachtigde worden samengevoegd, nu de reacties elkaar overlappen en aanvullen. 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 en 2. Dhr. en mevrouw Gillis en gemachtigde

- a. Reclamant woont vanaf 1971 aan de Orthensedonk. Aan de zijkant is een straat gelegen, de Margarethalaan. In eerste instantie kon de familie instemmen met de voorgenomen plannen, maar de planvorming werd steeds gewijzigd en kreeg voor het perceel een steeds ingrijpender karakter. De gevolgen van de planvorming zijn thans niet meer aanvaardbaar.
- *Het is uit de zienswijze niet precies duidelijk met welke plannen de familie in eerste instantie in kon stemmen en naderhand niet meer.*

De planvorming rond Orthen-Links is gestart bij de aanwijzing als aandachtsbuurt in 1999 in het kader van het Programma Grote StedenBeleid. Vanaf dat moment zijn er diverse besluiten genomen. Na een intensief interactief traject met BrabantWonen, gemeente, Stichting Orthen-Links (STOL) en andere bewoners van Orthen-Links zijn in de Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links (december 2009) de ruimtelijke kaders vastgelegd. Hierin is het volgende over de ontsluiting en nieuwe entree opgenomen:

- De ontsluiting van de wijk zal plaatsvinden aan de oostzijde, aan de Orthenseweg. Bij het doortrekken van de Parallelweg ontstaan er mogelijkheden om tot een herprofilering van de Orthenseweg te komen. Dit biedt kansen om de entrees tot de wijk te verbeteren. De uitrit van de wijk via de Adelheidstraat blijft beschikbaar.*
- Er wordt uitgegaan van een autoluwe woonwijk, zodat het woonklimaat wordt bevorderd.*
- Het huidige stratenpatroon is niet bepalend voor de toekomstige stedenbouwkundige structuur.*
- De huidige entrees tot de wijk dienen te worden verbeterd. Het ruimtelijke isolement van Orthen-Links dient zo veel mogelijk verminderd te worden.*

Er hebben diverse bewonersavonden plaatsgevonden, nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld. Daarnaast is er in 2010 een enquête gehouden over het verplaatsen en realiseren van de nieuwe entree. Hierover is vervolgens weer gecommuniceerd in de nieuwsbrieven.

Een aantal ruimtelijke uitgangspunten zijn aangepast naar aanleiding van een marktconsultatie en vastgelegd in het Herstructureringsplan Orthen-Links (maart 2013). De wijzigingen die afwijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Nieuw Orthen-Links zijn:

- 1. De Weener Groep en de moestuinen worden behouden;*
- 2. Het plangebied van de herstructurering wordt beperkt tot het bestaand woongebied achter het dijklint en de buurthuislocatie;*
- 3. Het woningbouwprogramma wordt aangepast. De dure categorie vervalt, er worden meer betaalbare woningen gerealiseerd. Verder wordt uitgegaan van een vast en een flexibel programmadeel;*
- 4. Het parkeren wordt volledig in de openbare ruimte opgelost.*

Ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten zijn voor, op of nabij het perceel van reclamant ons inziens geen structurele wijzingen met een ingrijpend karakter doorgevoerd.

Bovendien zijn de vastgestelde kaders, zoals eerder gesteld, gevormd in overleg met bewoners van Orthen-Links en is hier continu over gecommuniceerd.

Als er wordt gekeken naar de stedenbouwkundige context van het plan, dan is de voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw alsmede de verplaatsing van de entree acceptabel. De nieuwbouw houdt hierbij een ruime, in stedelijk gebied gebruikelijke, afstand aan tot de bestaande woonbebouwing van reclamant.

b. Verplaatsing entree

De verplaatsing van de entree heeft verstrekende consequenties voor de woning van reclamant. Nu is sprake van een aantrekkelijke hoekwoning met trottoir en entree en uitgang en zijingang voor fietsen, motoren en vuilnisbakken aan de Margarethalaan. Dit vervalt. Hiertegen bestaan ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren.

- De huidige entree tot de wijk wordt gevormd door de Margarethalaan. Deze entree heeft verkeerskundig grote nadelen door een onoverzichtelijke en daarmee onveilige kruising tussen fiets- en autoverkeer. De entree tot de wijk is daarom verplaatst in noordelijke richting, waarbij de entree niet meer verschoven ligt ten opzichte van de er op uitkomende toegangsweg. Hierdoor*

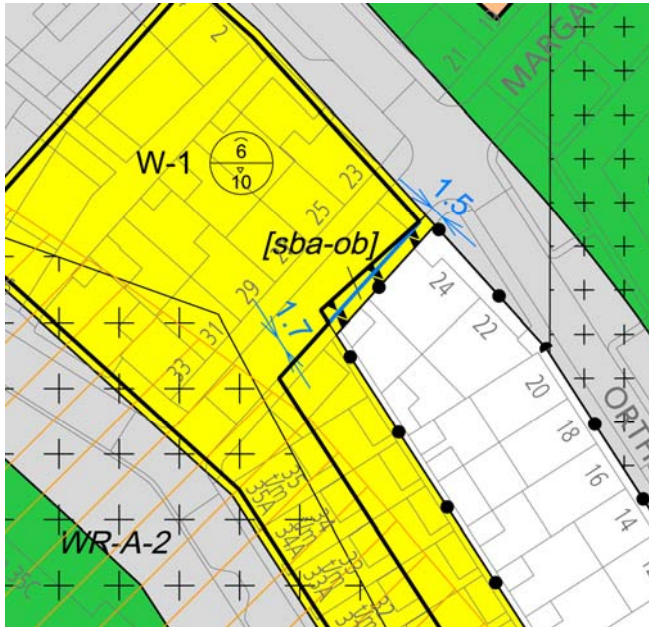
ontstaat een meer heldere structuur met een herkenbare entree, waardoor Orthen-Links minder geïsoleerd komt te liggen. Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is dit een verbetering voor de buurt en acceptabel en wenselijk.

Het verplaatsen van deze weg heeft voor reclamant tot gevolg dat zij geen hoekwoning gelegen aan twee straten meer hebben, maar een hoekwoning grenzend aan een onbebouwde strook van ca. 1,5 tot ca. 3 meter. Aan deze strook is het bouwvlak gelegen dat de bouw van een woning mogelijk maakt, met oriëntatie op de openbare weg en een bouwdiepte tot maximaal 12 meter (voor vrijstaande woningen).

BrabantWonen en de gemeente zijn na vaststelling van het herstructureringsplan een aantal keer met reclamant in gesprek gegaan over de zijingang voor fietsen, motoren en vuilnisbakken. De zijingang blijft behouden. Als gevolg van deze gesprekken is in het bestemmingsplan aan aanduiding 'speciale bouwaanduiding - onbebouwd' op deze strook gelegd. Hiermee wordt gegarandeerd dat deze strook onbebouwd blijft en gebruikt kan blijven worden als ingang voor fiets, motor en vuilnisbakken.

Daarnaast heeft de gemeente reclamant de mogelijkheid geboden deze strook aan te wijzen als 'openbaar gebied' of om deze onbebouwde strook aan te kopen. Deze aanbiedingen gelden nog steeds. Indien reclamant hiervan gebruik wil maken, kunnen zij zich richten tot de projectleider van de gemeente.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is tot slot nogmaals door de verkeerskundige beoordeeld of de strook naast de woning voldoende breed is voor de draaicirkel van een motor. Omdat de manoeuvreerruimte toch wat krap geacht wordt, is het bouwvlak wat opgeschoven. De afstand van het bouwvlak en derhalve de mogelijk nieuw op te richten zijgevel van de aangrenzende woning ligt daardoor op ca. 2,8 meter van de perceelsgrens van reclamant in plaats van de eerdere 1,5 meter. Deze ietwat schuine lijn is doorgetrokken tot ongeveer het einde van het vrijstaande bijgebouw op het perceel van reclamant. Hiermee wordt de insteek bij de zijingang verlengd en komt deze rond de 3,2 meter. Hiermee is het mogelijk om de motor op een ruime wijze door de bestaande zijingang te rijden. Voor fietsen en vuilnisbakken bestond overigens geen probleem.



Blauwe lijn: bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingplan Orthen-Links. Zwarte lijn: naar aanleiding van de zienswijze het aangepaste bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan Orthen-Links. Orthensedonk 24 betreft de woning met garage van reclamant

- c. Met de planvorming zal sprake zijn van hoge nieuwbouw, met een toegestane goothoogte van 6 meter en 10 meter. Naast verlies van in-en uitgang aan de Magarethalaan zal tevens sprake zijn van een fors verminderd woon- en leefmilieu.

- Beleid

Het provinciaal en gemeentelijk beleid in het stedelijk (concentratie)gebied is erop gericht om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging hiervan, in uiteenlopende dichtheden. De provincie en gemeente 's-Hertogenbosch willen dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties. De provincie en gemeente ondersteunen het zorgvuldig ruimtegebruik door herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied te stimuleren.

- Situatie

De buurt Orthen-Links, waar reclamant sinds 1971 woont, ligt in stedelijk gebied waar thans ook sprake is van een woonmilieu. De goot- en bouwhoogte van de bestaande woningen en de aan de achterzijde gelegen maisonnettes zijn 6 respectievelijk 9 meter in het vigerende bestemmingsplan 'Noord'. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe toegestane bebouwing aan de zijkant en de achterzijde van het perceel van reclamant bedragen nagenoeg hetzelfde, te weten 6 en 10 meter. Qua hoogte is er dan ook geen sprake van verslechtering. Binnen stedelijk gebied zijn dit een gangbare, stedenbouwkundig acceptabele hoogten.

De woning van reclamant is nu gelegen op een hoek met aansluitend een van de ontsluitingswegen van Orthen-Links. De bestaande woningen haaks op de woning zijn met de voorgevel gelegen op een afstand van ca. 9 meter. Binnen het onderhavige bestemmingsplan is het mogelijk om de zijgevel van een woning op te richten op een afstand van minimaal 1,5 meter tot ca. 2,5 meter (dit is verbreedt i.v.m. de draaicirkel motor) tot aan de perceelsgrens en het aangebouwde bijgebouw van reclamant. Hier liep eerder de Margarethalaan (zie de afbeelding onder b.). De gronden zullen door de woonfunctie mogelijk iets intensiever worden gebruikt. Daartegenover staat dat er geen gemotoriseerd en langzaam verkeer meer direct langs de woning komt. Hoewel de aansluitende woonfunctie mogelijk iets intensiever ervaren kan worden, woont reclamant in een woonbuurt waar de tuinen nu ook aan de woning grenzen en levendigheid van de buurt al ervaren kon worden.

NB: in het bestemmingsplan is aan artikel 7.2.1. toegevoegd dat de hoofdgebouwen georiënteerd dienen te zijn op de openbare weg. Hoewel dit in de praktijk waarschijnlijk niet zal worden aangevraagd en dus een theoretische mogelijkheid, wordt voorkomen dat de voorgevel van de nieuwe woningen gericht kan zijn op de zijgevel van de woning van reclamant. Dit zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn. De nieuwe woning naast reclamant zal dan ook altijd gericht zijn op de Orthensedonk.

Aan de achterzijde zal de achtergevel van de nieuwe bebouwing op minimaal 8 meter van de perceelsgrens van reclamant gebouwd worden. Thans zijn de bestaande achtergevels op een afstand van ca. 11 meter gebouwd. Hoewel er nu mogelijk een drietal extra woningen toegevoegd worden aan de achterzijde van de woning van reclamant en dit een zekere intensivering is ten opzichte van het huidige aantal woningen, is dit binnen het bestaand stedelijk gebied, gezien het provinciaal en gemeentelijk beleid voor zorgvuldig ruimte gebruik, de minimale afstand van de achtergevel tot de perceelsgrens én de maximale goot- en bouwhoogte alleszins acceptabel. Daarenboven is er een klein voordeel voor het woonklimaat van reclamant, nu er geen verkeer meer direct langs de woning zal gaan. Ook verdwijnen de huidige vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel en de zes haaks op de woning van reclamant staande woningen. De 24 maisonnettes aan de achterzijde maken plaats voor 11 grondgebonden woningen. Ook dit kan als een klein voordeel worden gezien. Gezien het bovenstaande is er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen bestaand stedelijk gebied en een goede ruimtelijke ordening.

- d. Er zal sprake zijn van een inbreuk op privacy (inkijk) als gevolg van de pal nabij de woning Orthensedonk 24 te ontwikkelen (hoge) nieuwbouw.
- *Ten aanzien van de privacy wordt opgemerkt dat aan de achterzijde schuin grenzend aan het perceel van reclamant maisonnettes zijn gelegen. In het vigerende plan is dan ook gestapelde woningbouw toegestaan. Deze maisonnettes hebben de leefruimten op de verdieping en ook ingang is aan de achterzijde gelegen en via een trap bereikbaar. De 24 maisonnettes zullen plaatsmaken voor ca. 11 grondgebonden woningen. Dit levert een verbetering op ten aanzien van de privacy, nu daarmee de inkijk afneemt. De leefruimten op de verdieping maken immers plaats voor slaapvertrekken en de trappen aan de achterzijde verdwijnen.*
- NB: In het beeldkwaliteitplan is bij de passage over zijgevels op pagina 21 gespecificeerd dat hoekwoningen een tweezijdige oriëntatie hebben indien zij aan twee zijden grenzen aan de openbaar weg. Hiermee wordt voorkomen dat er ramen en/of deuren verplicht worden gesteld bij*

de hoekwoning grenzend aan de woning van reclamant. In verband met de privacy van reclamant (en anderen in het plangebied) is dit niet wenselijk.

e. *Treffen passende maatregelen / adequate voorzieningen*

In de woning is 3 jaar geleden, voor de plannen met betrekking tot herstructurering bekend werden, flink geïnvesteerd (waaronder de wc boven). De oorspronkelijke plannen waren eerder zodanig aanvaardbaar om daarmee de woning aan te houden en te investeren. Nu heeft reclamant geen zin meer hier te blijven wonen. Reclamant verzoekt om een andere woning dan wel te worden uitgekocht. Elders in de wijk is door de gemeente en BrabantWonen wél gesproken over mogelijke uitkoop dan wel woningruil.

Zoals onder b. is aangegeven bestonden in 2009, bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten, de plannen om tot verplaatsing van de entree te komen. De besluiten tot herstructurering, de Nota van Uitgangspunten, de interactieve planvorming, de nieuwsbrieven en de enquêtes boden reclamant dan ook inzicht in de richting van de planvorming. Dat reclamant heeft geïnvesteerd in de eigen woning, is een keuze die elke huiseigenaar voor zich moet maken. Het aankopen van de woning van reclamant, zoals geopperd door reclamant, is vanuit de planontwikkeling voor Orthen-Links niet noodzakelijk en noch voor BrabantWonen noch gemeente financieel gewenst.

BrabantWonen heeft reclamant de aanbieding gedaan om actief mee te denken en in aanmerking te komen voor een andere huurwoning, nu zij staan ingeschreven bij de Woonservice. Zij kunnen dit doen binnen de regels die gelden vanuit de woningtoewijzing. Zij komen daarbij in aanmerking voor een andere woning. Daarbij is, in lijn met vorenstaande over de afwijzing tot aankoop van de woning, wel aangegeven dat reclamant natuurlijk zelf verantwoordelijk zijn en blijven voor de verkoop en/of verhuur van de eigen bestaande woning. Het aanbod actief mee te blijven denken over een andere huurwoning bestaat vanuit BrabantWonen nog steeds. Reclamant kan, indien hij hier gebruik van wil maken, contact opnemen met BrabantWonen.

f. *Wijze van bestemmen*

Tegen de wijziging van de vigerende bestemming 'Verkeersdoeleinden' naar de wijziging in 'Wonen', en de voorziene bouw van ten minste 6 woningen (3 naast en 3 achter) nabij de woning van reclamant, wordt voor dit gedeelte van het plan een zienswijze ingediend.

Zie hiervoor onder a, b en c.

g. *Bouwverkeer komt gedurende de bouw nu over de Margarethalaan en dus direct naast het huis. In eerdere plannen zou het bouwverkeer naast het spoor komen.*

Voor Orthen-Links is een "Leefbaarheidsplan" opgesteld (31 augustus 2011) en als bijlage van het raadsvoorstel 'Herstructureringsproces Orthen-Links' van 11 oktober 2011 gevoegd (reg.nr. 11.0843). Het leefbaarheidsplan Orthen-Links is gemaakt door BrabantWonen en de gemeente 's-Hertogenbosch, in samenwerking met de Stichting Orthen-Links (STOL), Divers en de particuliere eigenaren in Orthen-Links. Doel van het Leefbaarheidsplan is het vastleggen van de maatregelen die genomen worden om de leefbaarheid in Orthen-Links, tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de herstructurering, te behouden.

Sloop- en bouwwerkzaamheden in een woonwijk hebben altijd gevolgen voor de omgeving.

BrabantWonen, gemeente en betrokken aannemers zullen zich echter inspannen om de overlast voor de bewoners en de bedrijven in Orthen-Links zo veel mogelijk te beperken. Schade aan te handhaven woningen of bedrijven wordt zo veel mogelijk vermeden.

In het Leefbaarheidsplan is vastgelegd dat per deelgebied afspraken worden gemaakt met het sloopbedrijf en/of de aannemer over de meest geschikte route van het sloop- en bouwverkeer en andere aspecten die de overlast van de sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen beperken. Er is gekozen voor een zo veilig en kort mogelijke route die nu beschikbaar is. Dat is de Margarethalaan geworden.

Op basis van de schriftelijk vastgelegde afspraken met de (onder)aannemer starten de uitvoeringswerkzaamheden van het betreffende onderdeel. Alle eigenaren van woningen in het plangebied en eromheen worden geïnformeerd door de gemeente en BrabantWonen. Er komt een nulmeting voor de daadwerkelijke sloop- en bouwwerkzaamheden gaan beginnen. Tijdens de nulmeting wordt de bouwkundige staat van de bestaande woningen in en rond het plangebied nauwkeurig vastgelegd.

Conclusie: zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Orthen-Links:

Toelichting:

1. Verordening Ruimte aangepast aan recent door de provincie vastgestelde nota
2. Ruimtelijke Structuurvisie aangepast aan recent door de gemeenteraad vastgestelde nota

Regels:

3. Toegevoegd:
7.2.1. onder i:
De hoofdgebouwen dienen georiënteerd te zijn op de openbare weg;
4. Nummering door bovengenoemde toevoeging aangepast in de artikelen 7.2 en 7.4

Verbeelding:

5. Het bouwvlak grenzend aan bestaande woning Orthensedonk 24 is verlegd, in verband met gegrond verklaren zienswijze ten aanzien van het indraaien motor.

BKP:

6. Op blz 21 heeft een kleine aanscherping plaatsgevonden, te weten:
'Hoekwoningen hebben, indien zij aan twee zijden grenzen aan de openbare weg, aan die zijden een tweezijdige oriëntatie.'

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **22 APR 2014**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

