



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Boschveld
hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'

Agendanr. :
Reg.nr. : 4594427
B&W verg. : 1 juli 2015
Commissie : ROB
Cie_verg. : 1 september 2015
Raadsverg. : 22 september 2015

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', biedt de stedenbouwkundig kaders / randvoorwaarden waarbinnen een bouwplan kan worden ontwikkeld voor de gronden tussen de nieuwe Brede Bossche School (BBS) Boschveld en de Paardskerkhofweg. De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil hier op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex realiseren.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Beide zienswijzen gaan in op het parkeren in openbaar gebied. Beide reclamanten verzoeken om een parkeerbalans voor de gehele wijk Boschveld. Deze is inmiddels opgesteld voor het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Hieruit blijkt dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van het bestemmingsplan inclusief de Brede Bossche School. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast gaat een van de zienswijzen onder andere nog in op: de maximale bouwhoogte, de gewenste woonbebouwing aan de Edisonstraat, de toegestane activiteiten in de gezamenlijke werkruimte, het onderzoek naar de paardenkastanje en het maximum aantal woningen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de afwijkmogelijkheid om een grotere bouwhoogte toe te kunnen staan, geschrapt. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijzen van reclamanten deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002246-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002246-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Dijkman
Tel. : 6159822
E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Op 23 februari 2010 heeft uw gemeenteraad het 'Wijkplan Boschveld Beweegt' vastgesteld (reg.nr. 09.1302). Het wijkplan schetst een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de wijk. Het dient de komende 10 à 15 jaar als kader voor de herstructurering van de wijk en voor de realisatie van concrete projecten. Op 5 juli 2011 werd uw gemeenteraad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de herstructurering in Boschveld (reg.nr. 11.0500).

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren. De realisatie van een duurzaam wooncomplex in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in 's-Hertogenbosch past bij het streven van de gemeente naar een samenleving die zelf initiatieven neemt om 's-Hertogenbosch te verduurzamen, te ontwikkelen en de leefbaarheid te verbeteren. Ook past het initiatief in het Actieprogramma Wonen 2013 waarin het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven het CPO in 's-Hertogenbosch actief te willen bevorderen.

Het initiatief wordt gerealiseerd op de gronden gelegen tussen de nieuwe Brede Bossche School (BBS) Boschveld en Paardskerkhofweg. Deze locatie wordt in het programma van het Wijkplan Boschveld Beweegt benoemd als locatie met mogelijke invulling met grondgebonden wonen.

Op 9 oktober 2012 heeft uw gemeenteraad bestemmingsplan 'Boschveld' vastgesteld (reg.nr. 12.0829). Dit bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan dat is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien voor deze gronden. Deze gedeeltelijke herziening, bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', biedt de stedenbouwkundig kaders / randvoorwaarden waarbinnen de vereniging BWVB haar bouwplan kan ontwikkelen.

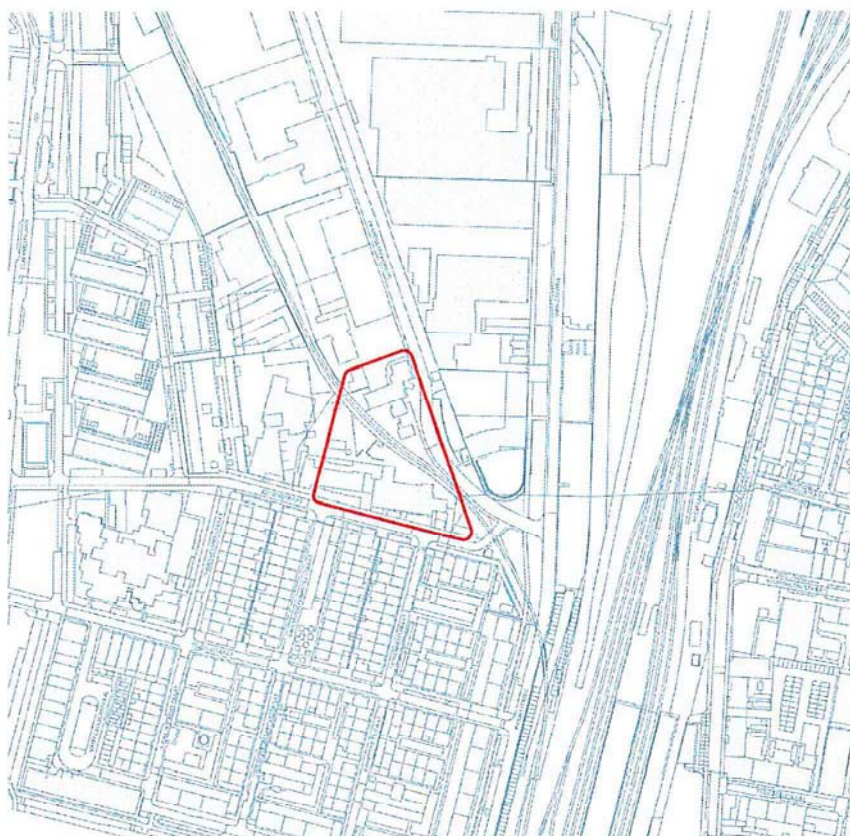
In oktober 2014 is uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan (raadsinformatiebrief voorontwerpbestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg, reg.nr. 3834475). Vervolgens is uw raad in februari 2015 geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan (raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg, reg.nr. 4098044).

Na het vaststellen van het Wijkplan Boschveld Beweegt is er veel veranderd. Door de veranderde omstandigheden wordt nu anders aangekeken tegen het "Hart van Boschveld". Voor dit gebied is een (concept) Ruimtelijk en functioneel kader opgesteld, dat de inspraak wordt ingebracht. Uw raad wordt hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (reg.nr. 4968034) van 1 juli 2015. Het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld wordt uw raad t.z.t. ter vaststelling voorgelegd.

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied betreft een driehoekig gebied gelegen tussen de Edisonstraat, Paardskerkhofweg en de Zernikestraat.



Plangebied bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'

Planopzet

Voor de planontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan.

De gronden die beschikbaar zijn voor de herontwikkeling tot het duurzaam wooncomplex hebben de ruime bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ruime gebruiksmogelijkheden geregeld: naast woningen, zijn ook gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van de woningen zoals een gemeenschappelijke huiskamer, een ontmoetingsruimte en werkruimten voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners toegestaan.

De bouw mogelijkheden zijn zo flexibel mogelijk geregeld. Leidend zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Op basis hiervan zijn verschillende regels over typering, ligging en maatvoering van de woningen en andere gebouwen opgenomen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uitgangspunt is dat de bestaande woningen aan de Paardskerkhofweg 8 en Paardskerkhofweg 10 blijven behouden. Verder is er in de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit gegaan dat het gebouw aan de Edisonstraat 9-13b wordt gesloopt. Ten slotte heeft het de voorkeur dat het kantoorgebouw aan de Paardskerkhofweg 12 (voormalig kantoor Afvalstoffendienst) plaats maakt voor de herontwikkeling.

Stedenbouwkundig uitgangspunt is om het wonen zoveel mogelijk aan de randen te situeren. Daarmee wordt aansluiting gezocht op de heldere ruimtelijke structuur van Boschveld. Om ervoor te zorgen dat hoofdbebouwing aan de randen van het gebied komt, is een rooilijn meegegeven. Daarbij is er flexibiliteit in rooilijnen mogelijk gemaakt. Er is een minimale en maximale rooilijn aangeduid. Uitgaande van wandvorming aan alle omliggende straten is gekozen voor het uitsluitend toelaten van aaneengebouwde woningen (rijwoningen) of gestapelde woningen. Een wand aan de Paardskerkhofweg heeft tevens een geluidwerende functie van spoorgeluid. Door op deze plek een wand te realiseren ontstaat een geluidsluw binnengebied.

Bouwplan

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren.

Een duurzaam wooncomplex is een complex van woningen dat op een zodanige manier wordt gebouwd, en waar op een zodanige manier wordt geleefd, dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor andere mensen en toekomstige generaties worden beperkt. Onder "duurzaam" wordt in dit verband verstaan:

- ☒ technisch duurzaam: een klimaatneutraal of zelfs energieleverend woningcomplex; gebruik van hernieuwbare en milieuvriendelijke bouwmaterialen; zo veel mogelijk gesloten grondstoffenkringlopen (water, afval, etc.).
- ☒ ecologisch duurzaam: een goede integratie van natuur, landschap en gebouwde omgeving; een voor flora en fauna prettige omgeving met goede leefomstandigheden voor planten, vogels, vleermuizen, vlinders, insecten en kleine zoogdieren.
- ☒ sociaal duurzaam en betrokken: een complex dat zo is opgezet dat je makkelijk in contact komt met je medebewoners en met eventuele gemeenschappelijke voorzieningen;
- ☒ financieel duurzaam: een wooncomplex met woningen met betaalbare prijzen in verschillende prijsklassen.

Het definitieve bouwplan van BWVB dient te passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die zijn vertaald in het bestemmingsplan.

BWVB heeft een eerste conceptverkaveling uitgewerkt. Het geeft een idee van een indicatieve verkaveling. Hierin zijn de woningen gegroepeerd rond een gezamenlijke binnentuin. De woningen zijn verdeeld over de verschillende zijden van het plangebied en richten zich op de omgeving. Aan de Edisonstraat is gedacht aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte / werkruimten voor de bewoners. Een deel van de stamlijn blijft behouden en wordt ingepast als karakteristiek element in het binnengebied.

Openbare ruimte

Tussen de Brede Bossche School en het plangebied is de Zernikestraat aangelegd, ten behoeve van de ontsluiting van de school en nieuwe woningen. Aan de noordzijde wordt deze nieuwe weg aangesloten op de Paardskerkhofweg. Het parkeren voor de BBS krijgt een plek in de Zernikestraat en op een parkeerterrein ten noorden van het plangebied.

De Paardskerkhofweg wordt recht doorgetrokken en opnieuw ingericht. De Paardskerkhofweg wordt één van de Lanen in Boschveld. In het nieuwe profiel is ruimte voor een brede groene berm met bomen aan de zijde van de nieuwe woningen, en langsparkeren.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van parkeren rondom het woongebied. Dit vindt plaats langs de buitenranden door middel van langspaarkeerplaatsen aan de straat. Bovendien kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen die liggen aan de zijde van de BBS en aan de noordkant van het plangebied. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen van het woongebied van het bestemmingsplan en de BBS is de middag het maatgevende moment.

Het voorlopig bouwplan van BWWB omvat 25 woningen, waarvan 23 nieuwe woningen en twee bestaande woningen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van middeldure woningen vanaf 80 m², waarvoor een parkeernorm geldt van 1,4 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers.

Voor de woningen van het voorlopig bouwplan van BWWB binnen het plangebied en de BBS dienen 65 extra parkeerplaatsen te komen. Uitgaande van het maximum aantal toegestane woningen binnen het bestemmingsplan, te weten 30 woningen (28 nieuwe en twee bestaande woningen) en de BBS dienen 69 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Als we rekening houden met mogelijke toekomstige uitbreiding van de BBS met één extra leslokaal en één extra groep bij de peuterspeelzaal dienen er extra parkeerplaatsen te komen (totaal 69 tot 73 parkeerplaatsen).

In het concept inrichtingsvoorstel zijn 67 parkeerplaatsen opgenomen voor het subgebied CPO/BBS, waarvan vooralsnog 31 rondom het plangebied (meer dan 1 parkeerplaats per woning). Dit is voldoende voor het aantal woningen van het (voorlopig) bouwplan en de bestaande BBS. Indien er meer woningen binnen het plangebied komen en/of uitbreiding plaatsvindt van de BBS kunnen de extra benodigde parkeerplekken worden ingepast in het gebied rondom de woningen van de CPO-ontwikkeling. Er kan worden voldaan aan de maximaal 73 benodigde plekken, omdat er nog ruimte is voor intensivering.

De inrichting van de openbare ruimte en het opnemen van het definitieve aantal parkeerplaatsen vindt plaats op basis van het definitieve bouwplan voor het woongebied.

De conclusie is dat het parkeren uitgaande van maximaal 30 woningen, met een parkeernorm voor de nieuwe woningen van 1,4 (middeldure woningen vanaf 80 m²) kan worden opgelost in de openbare ruimte.

Bomen

Bij de ontwikkeling van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. In het plangebied staan drie bomen. In het wijkplan zijn twee van de drie bomen als zeer waardevol voor de omgeving aangemerkt. De bomen hebben geen bijzondere gemeentelijke status. In het 'Inpasbaarheidsonderzoek drie bomen buurthuis Boschveld 's-Hertogenbosch' is bekeken of de betreffende bomen een goede levensverwachting hebben om te kijken of het noodzakelijk is om deze bomen te behouden. Hieruit blijkt dat twee bomen in gelijkblijvende omstandigheden een levensverwachting van meer dan vijftien jaar hebben. Deze bomen zijn een fraaie verschijning. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat deze bomen behoudenswaardig zijn. Het advies is om deze twee bomen in te passen in het bouwplan. De derde boom is qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig. Maar de (mogelijk) beperkte levensverwachting van minder dan vijftien jaar vanwege aantasting door de paardenkastanjebloedingsziekte houdt in dat de boom als mogelijk behoudenswaardig wordt beoordeeld. Conclusie is dat vanwege de beperkte levensverwachting inpassing van deze boom in het bouwplan niet noodzakelijk is.

Geluid

Wegverkeer

Voor de gezoneerde bestaande Parallelweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 50 dB. Ook voor de gezoneerde doorgetrokken Parallelweg 2^e fase geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 49 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. Voor deze woningen is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai benodigd.

Vervolgens is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente 's-

Hertogenbosch'. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk 55 dB bedraagt. De geluidsklasse "onrustig" (L_{den} t/m 53 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt met 2 dB overschreden bij enkele woningen. De achtergevel van deze woningen is geluidluw, met uitzondering van één woning. Bij deze woning wordt de voorkeursgrenswaarde aan de achtergevel met 2 dB overschreden. Deze 2 dB overschrijding is oplosbaar in het ontwerp van de woning/de gevel van de woning. De bovengrens van 63 dB wordt bij geen enkele woning overschreden. Conclusie is dat de hogere waarden kunnen worden verleend. Het besluit hogere waarden dient te zijn verleend voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Railverkeer

Uit de berekeningen van het railverkeerslawaaï blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 60 dB bedraagt. De in de Wgh genoemde voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden bij de woningen nrs. 17 t/m 22. Ook hier is het om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen niet mogelijk of gewenst (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen dient derhalve een hogere waarde te worden vastgesteld. Uit de toets aan het gemeentelijk geluidbeleid blijkt dat de hogere waarden kunnen worden verleend. De geluidsklasse "onrustig" (L_{den} t/m 58 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt licht (1 of 2 dB) overschreden bij enkele woningen. De bovengrens van 68 dB wordt bij geen enkele woning overschreden. In alle gevallen wordt voldaan aan het criterium met betrekking tot een 'geluidluwe gevel'.

Cumulatie geluid en geluidwering

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt, inclusief de 30 km/uur wegen en het railverkeer, 61 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer). Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde (> 48 dB) wordt overschreden dient bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6) Communicatie/burgerparagraaf/vervolgprocedure

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' heeft vanaf 8 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. 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.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder door de wijkraad Onafhankelijk Platform Boschveld OBB. Beide zienswijzen gaan in op het parkeren in het openbaar gebied. In beide zienswijzen wordt gevraagd om een parkeerbalans voor de gehele wijk Boschveld. Deze is inmiddels opgesteld voor het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Hieruit blijkt dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen in het deelgebied inclusief de Brede Bossche School. De conclusie blijft dat het parkeren uitgaande van maximaal 30 woningen (28 nieuwe en twee bestaande woningen) en een parkeernorm van 1,4 per woning voor de nieuwe woningen (uitgaande van middeldure woningen vanaf 80 m²), kan worden opgelost in de openbare ruimte. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting aangevuld met het deel van de parkeerbalans die van toepassing is op deze ontwikkeling (subgebied BBS/CPO).

Eén van de zienswijzen gaat daarnaast in op:

- de afwijkmogelijkheid voor de maximale bouwhoogte. De rechtstreeks geregelde bouwhoogte is naar aanleiding van een eerdere inspraakreactie van reclamant al aangepast van vier naar drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 naar 11 meter. Naar aanleiding van de zienswijze is de afwijkmogelijkheid voor de bouwhoogte (tot vier bouwlagen en tot 13 meter op bepaalde plekken) geschrapt.
- de gewenste woonbebouwing aan de Edisonstraat. Het voorlopig bouwplan laat zien dat het 'om de hoek' zodat het een gezicht krijgt op de Edisonstraat. Daarnaast heeft een ambtshalve aanpassing van de regels plaatsgevonden, waardoor de afstand van de bebouwing aan de Edisonstraat op 1 meter vanaf de voorste perceelsgrens wordt bepaald. Het definitieve bouwplan wordt aan de Welstandscommissie voorgelegd.
- de regeling voor de gezamenlijke werkruimte: Gemeente wil binnen het plangebied bewust enige functiemenging mogelijk maken. Het plangebied ligt tussen de bedrijvenstrook Paardskerkhofweg en de BBS. Het plangebied wordt dan ook niet beschouwd als een "rustig woongebied", maar als een gebied met functiemenging. Voor de werkruimte geldt dat uitsluitend activiteiten uit categorie A en B zijn toegestaan, dat wil zeggen activiteiten die in een gebied met functiemenging aanpandig aan een woning respectievelijk bouwkundig afgescheiden van een woning kunnen worden uitgeoefend.
- Het onderzoek naar de paardenkastanje: Naar de paardenkastanje heeft nader veldonderzoek plaatsgevonden. Uit het definitieve bomenonderzoek blijkt dat omvang van de aantasting van de boom door de paardenkastanjabloedingsziekte is toegenomen ten opzichte van de vorige controle in 2014. De conclusie van het onderzoek is onveranderd gebleven. De boom is qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig is, maar de (mogelijk) beperkte levensverwachting brengt met zich mee dat de boom "als mogelijk behoudenswaardig" is beoordeeld. Het aangepaste, definitieve bomenonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- het maximum aantal woningen. Het maximum aantal woningen is op 30 gehandhaafd vanwege de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de afwijkingsbevoegdheid voor de maximale bouwhoogte geschrapt. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Op basis van een toets van het voorlopig bouwplan aan het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn:

- De afstand van de bebouwing aan de Edisonstraat is vastgelegd op 1 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Verspringing van bebouwing is aan deze zijde niet mogelijk.
- De maximale gezamenlijke oppervlakte van geclusterde (kleine) gebouwen zoals bergingen in de gemeenschappelijke tuin is opgehoogd naar 48 m², zodat er een cluster van acht kleine gebouwtjes mogelijk is.
- In aanvulling op de erfbebouwingsregeling is een bepaling opgenomen dat bij de noordelijk gelegen bestaande woning (Paardskerkhofweg 10) een bijgebouw (deels) in het voorerfgebied mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m².
- Ten slotte zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking van de tekst en herstel van een foutieve verwijzing.

Lijst van wijzigingen

Voor een overzicht van alle wijzigingen van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de Lijst van wijzigingen dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

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.

Op de procedure van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat indien een beroepschrift wordt ingediend dit beroepschrift binnen de beroepstermijn van de beroepsgronden dient te worden voorzien. Indien dit niet is geschied, is het beroepschrift niet-ontvankelijk. Na het einde van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd. Daarnaast zal de Raad van State dit beroepschrift versneld behandelen.

7) Financiële paragraaf

Het onderhavige plan maakt deel uit van het plan Boschveld. De gemeentelijke grondexploitatie van dit plan is sluitend mede op basis van de financiële middelen die de gemeente heeft opgenomen in haar lange termijnplanning GSB-aandachtgebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar 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, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. De te maken kosten worden verhaald door de verkoop van bouwgrond. 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

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'
- Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 september 2015;

overwegende, dat met ingang van 8 december 2014 het ontwerpbestemmingsplan "Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg" 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 wel zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.1 juli 2015, regnr.4594427, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

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

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002246-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Boschveld hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002246-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

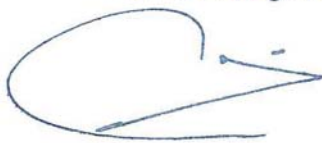
drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.22 September 2015
CONFORM BESLOTEN

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg

Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg'

In het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' zijn de volgende wijzigingen in de regels en in de toelichting aangebracht:

Regels

- Artikel 1.36, begrip mantelzorg is aangepast in: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- Artikel 4.1 sub b, 'beroeps- of bedrijfsactiviteiten' is uitgeschreven in 'beroepsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten'.
- Artikel 4.2.2 sub e onder 3, tekst is aangevuld met de zinsnede ...'behoudens aan de Edisonstraat waar de afstand 1 meter dient te bedragen';
- Artikel 4.2.2 sub h en i, tekst is aangevuld met de zinsnede ...'en met uitzondering van de Zernikestraat uitsluitend in de noord-westhoek van de bestemming'....
- Artikel 4.2.3 is aangevuld met een sub i: in afwijking van het bepaalde in sub a, b en c mag bij de noordelijk gelegen bestaande woning een bijgebouw (deels) in het voorerfgebied worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Artikel 4.2.4 sub e is aangevuld met de zinsnede ... 'dient aan de Edisonstraat 1 meter te bedragen en'...
- Artikel 4.2.4 sub f, verwijzing naar sub e en f is aangepast in verwijzing naar sub d en e.
- Artikel 4.2.4 sub f onder 3, 36 m² is gewijzigd naar 48 m².
- Artikel 4.4.1 is geschrapt.
- Naar aanleiding van het schrappen van artikel 4.4.1 vindt vernummering plaats: 4.4.2 is 4.4.1 en 4.4.3 is 4.4.2 geworden.

Toelichting

- Enkele redactionele aanpassingen naar aanleiding van de aanpassingen in de regels en naar aanleiding van de aangepaste parkeerbalans en concept inrichtingstekening.

Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **22 SEP 2015**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg" heeft met ingang van 8 december 2014 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. 5 december 2014 en de Bossche Omroep d.d. 7 december 2014.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld, de heer C. Heemskerk, p/a 's-Gravesandestraat 13, 5223 BR 's-Hertogenbosch, d.d. 17 januari 2015
2. De heer E.W.A. Kokx, Voltastraat 106, 5223 CP 's-Hertogenbosch, d.d. 16 januari 2015

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 18 januari 2015. 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 19 januari 2015.

De zienswijzen betreffen schriftelijke zienswijzen die binnen de termijn is ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder is een samenvatting van de schriftelijke zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn daarbij van commentaar voorzien.

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

Ingekomen zienswijzen

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

Zienswijze 1.

Het OBB constateert dat de punten uit de inspraakreactie slechts tot een gedeeltelijke aanpassing van de bouwhoogte heeft geleid. De punten die tijdens de inspraakreactie naar voren zijn gebracht door het OBB worden in de zienswijze nogmaals naar voren gebracht.

a. Parkeren

Het OBB vindt het gegeven argument dat een gezamenlijk binnenterrein voor het samenwonen van leden noodzakelijk is, niet voldoende. Ook geeft OBB aan dat de uitwisselbaarheid met de nabijgelegen BBS niet klopt. Reclamant wijst erop dat het tijdelijke parkeerplein bij de BBS vol staat. Het aantal toegezegde parkeerplaatsen in de tijdelijke situatie is niet gerealiseerd.

Volgens het OBB is er sprake van ongelijke behandeling met eerdere projecten en mogelijke precedentwerking voor toekomstige projecten. Bovendien gaat het ten koste van groen voor de wijk. Pas als het CPO-project ook betaalt voor de grond van de extra parkeerruimte in de openbare ruimte is er sprake van enigszins gelijke behandeling. Reclamant heeft meermalen gevraagd om een parkeerbalans voor de hele wijk.

Gemeente blijft bij het standpunt dat voor deze ontwikkeling kan worden afgeweken van het principe van het Wijkplan dat bij nieuwbouw parkeren voor bewoners op eigen terrein moet plaatsvinden. Uit het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' blijkt dat een aantal uitgangspunten van het wijkplan anders is geworden. Zo krijgt het woonmilieu van het Hart een ander karakter doordat een ander programma wordt voorzien dan in het Wijkplan. Van een dichtbebouwd woonmilieu in gestapelde bouw verschuift het plan naar een stedelijk grondgebonden woonmilieu. De dichtheden gaan daarmee naar beneden. Dit biedt mogelijkheden om daar waar het kan, het parkeren een plek op straat te geven. Door de (veel) lagere dichtheid kan het parkeren op een ontspannen manier een plek krijgen. Er worden geen gebouwde parkeervoorzieningen meer voorzien onder woningen. Ten eerste ontbreken de financiële mogelijkheden voor gebouwde oplossingen. Ten tweede geeft de markt aan dat woningbouw met name kansrijk is in combinatie met parkeren op maaiveld in de nabijheid. Omdat er in het Hart ook de ruimte voor bestaat, en er een terrein van enige omvang wordt herontwikkeld, is gekozen voor een parkeeroplossing op maaiveld. De overtuiging is dat met een gespreide parkeeroplossing, in combinatie met een autovrij park, er een ontspannen en aantrekkelijk woonmilieu ontstaat.

Gemeente benadrukt dat een dergelijke belangenafweging bij elke ontwikkeling steeds opnieuw plaatsvindt: op basis van de omstandigheden en bijzonderheden van het geval. Er is dan ook geen sprake van ongelijke behandeling met eerdere projecten of het scheppen van een precedent. Parkeeroverlast moet worden voorkomen. Het vergunninghoudersregime gaat gelden voor de hele wijk Boschveld. Op drukke plekken worden andere keuzes gemaakt.

Gemeente mag in zijn algemeenheid volgens de Nota parkeernormen van het principe van parkeren op eigen terrein afwijken als noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en als op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast. De gewenste verkaveling rondom een gezamenlijke binnentuin voor de leden vanwege de samenlevingsvorm van initiatiefnemer is niet mogelijk als de parkeervoorzieningen op het binnenterrein worden gerealiseerd. Vervolgens is gekeken in hoeverre op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. In deze overweging is meegenomen dat er een uitwisseling van parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte mogelijk is met de nabijgelegen BBS. Gemeente heeft in het kader van het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' een parkeerbalans opgesteld voor de wijk. Hierin is per deelgebied aangegeven wat de wijzigingen zijn als gevolg van ontwikkelingen en wat de gevolgen hiervan zijn voor de parkeerbehoefte. De ontwikkeling van CPO valt binnen het deelgebied 'Hart'. In de parkeerbalans is allereerst een berekening gemaakt van de gezamenlijke ontwikkelingen: de BBS, de extra woningen op het voormalig terrein van de Afvalstoffendienst e.o. en de ontwikkeling van CPO. Aangezien de ontwikkeling van het voormalig

terrein van de Afvalstoffendienst e.o. nog in voorbereiding is, is daarnaast ook het subgebied BBS/CPO apart beschouwd. De ontwikkeling van CPO omvat 23 (tot 28 mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan) nieuwe woningen (en twee bestaande woningen). Daarnaast is de parkeerbehoefte van de BBS berekend. Vervolgens is gekeken naar de uitwisseling van parkeerplaatsen voor deze twee ontwikkelingen. Hierbij is het maatgevende moment de middag. Uit de parkeerbalans blijkt dat er 65 (tot 69) extra parkeerplaatsen dienen te komen voor 23 (tot 28) nieuwe woningen CPO en de BBS. Als we rekening houden met mogelijke toekomstige uitbreiding van de BBS met één extra leslokaal en één extra groep bij de peuterspeelzaal dienen er extra parkeerplaatsen te komen (totaal 69 tot 73 parkeerplaatsen). De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast met deze berekening van de parkeerbalans voor het subgebied BBS/CPO. In het concept inrichtingsvoorstel zijn 67 parkeerplaatsen opgenomen in het subgebied CPO/BBS. Dit is voldoende voor het aantal woningen van het (voorlopig) bouwplan en de bestaande BBS. Indien er meer woningen binnen het plangebied komen en/of uitbreiding plaatsvindt van de BBS kunnen de extra benodigde parkeerplekken worden ingepast in het gebied rondom de woningen van de CPO-ontwikkeling. Er kan worden voldaan aan de maximaal 73 benodigde plekken, omdat er nog ruimte is voor intensivering. De inrichting van de openbare ruimte en het opnemen van het definitieve aantal parkeerplaatsen vindt plaats op basis van het definitieve bouwplan voor het woongebied. De conclusie is dat het parkeren uitgaande van maximaal 30 woningen, met een parkeernorm voor de nieuwe woningen van 1,4 (middeldure woningen vanaf 80 m²) kan worden opgelost in de openbare ruimte.

b. Bouwhoogte

In 4.2.2 van de regels is de wijziging van drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Reclamant wijst erop dat in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan op blz. 28 geen wijziging opgenomen. Hij vraagt wat er geldt.

Het OBB ziet de afwijking voor de hoekpunten niet zitten. De zuidwesthoek en zuidoosthoek zouden volgens het OBB uit de regels geschrapt moeten worden, omdat ze gevolgen hebben voor de omgeving. Reclamant wijst erop dat er nu nog geen gegadigden zijn voor zo'n woning. Bovendien is hij van mening dat de zuidoosthoek bezwaren heeft wat betreft bezonning voor de bestaande woning Paardskerkhofweg 8. Dit is juist een reden genoemd in artikel 4.4.1. om de vierde bouwlaag niet toe te passen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is de maximale bouwhoogte van vier bouwlagen (zoals geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan) verlaagd naar drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De regels zijn juridisch bindend, de toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. Bovendien past gemeente de toelichting hierop aan.

Daarbij is in het ontwerpbestemmingsplan voor de noordwesthoek, zuidwesthoek en zuidoosthoek een afwijkingsmogelijkheid voor een vierde bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen omdat een (hoogte)accent op die plekken stedenbouwkundig voorstelbaar is. Van deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen gebruik worden gemaakt als de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor dient te worden bekeken hoe de vierde bouwlaag zich verhoudt tot de omgeving. Ook de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden geschaad. Hoewel gemeente van mening is dat dit voldoende waarborgen omvat voor de omgeving, komt gemeente toch tegemoet aan deze zienswijze door de afwijkingsbevoegdheid te schrappen. Gebleken is dat het concept bouwplan van initiatiefnemer geen

gebruik hoeft te maken van deze afwijkingsbevoegdheid. Naar aanleiding van deze zienswijze is artikel 4.4.1 van de regels van het bestemmingsplan geschrapt.

c. Woonbebouwing aan Edisonstraat

'Woningen met hun voorkant gericht op de straat en de openbare ruimte' is het steeds herhaaldelijk motto van het wijkplan. Het OBB is niet overtuigd dat het uiteindelijke bouwplan wel "de hoek om" gaat. Hetzelfde geldt voor het gezicht van de gezamenlijke ruimte. Alleen kritisch naar kijken van de gemeente vindt het OBB niet voldoende. Hij geeft aan zelf het uiteindelijke bouwplan te willen toetsen.

Gemeente heeft met initiatiefnemer een minimum bebouwingspercentage afgesproken voor de bebouwing aan de Edisonstraat. Daarnaast is afgesproken dat de hoekpunten en gezamenlijke ruimte een gezicht moet krijgen aan de Edisonstraat. Het voorlopig ontwerp van het bouwplan laat zien dat de hoekwoningen een entree krijgen aan de Edisonstraat. Daarnaast is ook de entree en voorkant van de gezamenlijke ruimte gelegen aan de Edisonstraat. Gemeente heeft op basis van het conceptbouwplan vertrouwen dat de ontwikkeling ook echt een gezicht krijgt aan de Edisonstraat. De aanvraag omgevingsvergunning voor het definitieve bouwplan dient te passen binnen onderhavig bestemmingsplan en wordt ook nog voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is het onafhankelijk adviserende orgaan voor bouwplannen binnen de gemeente.

d. Werkruimte

Het OBB wil dat er een limitatieve opsomming komt van de toegestane categorieën en liefst beperkt wordt tot de A categorie.

Gemeente heeft naast de standaard regeling voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, ook activiteiten in een gemeenschappelijke ruimte toegestaan voor de bewoners van het gebied. Hierbij is een maximale totale oppervlakte van de gezamenlijke voorzieningen (werkruimte) geregeld van 250 m². Het betreft relatief kleinschalige activiteiten.

Het gaat om beroepsactiviteiten en om bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B'. In deze Staat van inrichtingen is een limitatieve opsomming gegeven van de (rechtsreeks) toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Alleen de beroepsmatige activiteiten zijn niet limitatief weergegeven. Hierop slaat de zinsnede "zoals ateliers, praktijkruimten en kantoren" op. Dit geeft de voorbeelden weer waaraan men kan denken bij beroepsmatige activiteiten. Het is niet zo dat hierdoor andere bedrijfsmatige activiteiten, die niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten staan, rechtstreeks worden toegestaan.

Ambtshalve is artikel 4.1 sub b op dit punt verduidelijkt door de zinsnede uit te schrijven, zodat er is komen te staan: "beroepsmatige activiteiten dan wel bedrijfsmatige activiteiten zoals..."

Gemeente wil binnen het plangebied bewust enige functiemenging mogelijk maken. Het plangebied ligt tussen de bedrijvenstrook Paardskerkhofweg en de BBS. Het plangebied wordt dan ook niet beschouwd als een "rustig woongebied", maar als een gebied met functiemenging. Gemeente vindt bedrijfsmatige activiteiten van zowel categorie A als categorie B toelaatbaar in de gemeenschappelijke ruimte. Categorie A zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgevoerd. Categorie B zijn activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend mits bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Aangezien deze activiteiten plaatsvinden in een aparte gezamenlijke ruimte is daarvan sprake.

e. Paardenkastanje

Het OBB wijst erop dat de stempel concept dat op het aangehaalde onderzoek zit. En dat de onderzoeker niet bij de paardenkastanje kon komen omdat het hek dicht was. Reclamant wijst erop dat de wens van initiatiefnemer de doorslag geeft. Reclamant vindt het vanzelfsprekend dat de waardevolle boom door de initiatiefnemer gecompenseerd dient te worden ten behoeve van de wijk.

Het bomenonderzoek is aangepast tot een definitieve versie van 5 juni 2015

(Inpasbaarheidsonderzoek drie bomen buurthuis Boschveld 's-Hertogenbosch, Cobra Boomadviseurs, 5 juni 2015). De stempel concept is verwijderd. Bovendien heeft nader veldonderzoek plaatsgevonden naar de paardenkastanje. Ook uit het aangepaste bomenonderzoek blijkt dat de conditie van de boom verminderd is. De boom is aangetast door paardenkastanjabloedingsziekte. Uit het definitieve onderzoek blijkt dat omvang van de aantasting is toegenomen ten opzichte van de vorige controle in 2014. De conclusie van het onderzoek blijft dat de boom qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig is, maar dat de (mogelijk) beperkte levensverwachting met zich meebrengt dat de boom "als mogelijk behoudenswaardig" is beoordeeld. Gemeente heeft de betreffende boom daarom ook niet als 'beeldbepalende boom' op de verbeelding van het bestemmingsplan geregeld.

Het aangepaste, definitieve bomenonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd ter vervanging van de vorige (concept)versie.

f. Aantal woningen

Het OBB is een voorstander van het handhaven van het maximum van 30 woningen als dat betekent dat de wand Edisonstraat bebouwd wordt. Als dit niet het geval is dan stelt het OBB een lager aantal voor om te voorkomen dat er nog meer gestapeld wordt.

Reclamant vindt dat de woningen aan Paardskerkhofweg 8 en 10 in goed overleg met de huidige huurders van deze woningen ingepast moeten worden in het plan.

Stedenbouwkundig heeft gemeente geen bezwaar tegen gestapelde woningen. Het bestemmingsplan laat dit ook toe. In het conceptbouwplan is sprake van 23 nieuwe en twee bestaande woningen.

Hierbij is overigens geen sprake van gestapelde woningen. Gemeente handhaaft het maximum van 30 woningen in het bestemmingsplan vanwege de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan in relatie tot de uitwerking van het bouwplan. Initiatiefnemer heeft zo de mogelijkheid alsnog woningen aan de Edisonstraat te bouwen, dan wel eventueel een woning te splitsen of toch (een kleinschalige vorm van) gestapelde woningen te realiseren als die wens er is. In de parkeerbalans is rekening gehouden met dit maximum aantal woningen van 30 (te weten maximaal 28 nieuwe en twee bestaande woningen).

g. Relatie tot Wijkplan 'Boschveld Beweegt'.

Het OBB constateert dat we van mening blijven verschillen of het plan afbreuk doet aan het groen en speelruimte. Niet alleen de vorm van de kavel is gewijzigd, maar ook het beslag op de openbare ruimte met stenen voor het extra parkeren is toegenomen. Ontwikkelingen verlopen volgens het OBB niet alleen meer fasegewijs, maar ook steeds trager. Bouwplannen, verbeterplannen en woonomgevingsplannen worden steeds later dan de eerdere planning uitgevoerd. Volgens het OBB dient het gebied tussen Paardskerkhofweg en Parallelweg (waarvoor aan een afschermend gebouw wordt gedacht) nu bij het plan betrokken moet worden. Daarnaast meent het OBB dat er geen antwoord is gegeven op de opmerking om het idee van decentrale waterzuivering op te schalen naar nieuwe delen van de wijk.

Ook wij constateren dat we van mening verschillen over of het plan afbreuk doet aan het groen en speelruimte. Gemeentelijk standpunt is dat de locatie ook in het wijkplan in beeld was als woningbouwlocatie. Het feit dat het parkeren nu in het openbaar gebied plaatsvindt, doet daar geen afbreuk aan. Door het parkeren in de openbare ruimte rondom de locatie plaats te laten plaatsvinden, is uitwisseling van parkeerplaatsen mogelijk met de nabijgelegen BBS, waardoor er per saldo minder parkeerplaatsen hoeven te worden aangelegd.

Gemeente onderschrijft de constatering dat bepaalde ontwikkelingen trager verlopen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de veranderende marktomstandigheden. Gemeente en marktpartijen moeten telkens opnieuw kijken naar haalbaarheid, programma en inpassing. Dit vergt enige flexibiliteit.

Het gebied tussen Paardkerkhofweg en Parallelweg in het bestemmingsplan betrekken heeft niet tot gevolg dat er een concreet plan voor het gebied ontstaat. Gemeente acht het dan ook niet zinvol het gebied mee te nemen in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de woningbouw van het CPO-project. Als er een plan voor het betreffende gebied is, wordt er een aparte ruimtelijke procedure voor doorlopen.

h. Overige opmerkingen

Blz. 11 zou volgens OBB als huidige situatie ook toegevoegd kunnen worden dat een deel van de 's-Gravesandestraat (2-26) is ingericht als laan. Blz. 56 'wordt verbreed' dient veranderd te worden in 'is verbreed'. Gezien het profiel van de aanwezige flatgebouwen kan de rest van de straat volgens OBB niet als laan ingericht worden. Blz. 11 onderaan deze pagina 'wordt opgetrokken' = 'is opgetrokken' *Gemeente heeft tekstuele opmerkingen aangepast in de toelichting.*

Op blz. 26 en 27 staat dat de ligging van de stamlijn en de te behouden bomen aanknopingspunten zijn voor toegangen. Op blz. 30 staan woningen op die toegangen van de stamlijn gepland en op blz. 26 staat de witte paardenkastanje nog getekend.

Op pagina 26 en 27 staat een afbeelding en beschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze zijn opgesteld voordat de resultaten van het bomenonderzoek bekend waren.

Handhaving van het totale traject van de stamlijn is geen uitgangspunt geweest; wel inpassing van delen en gebruik ervan in de openbare ruimte. De stamlijn staat op de kaart als mogelijk aanknopingspunt, mogelijke toegang. Bij ontwikkeling van het bouwplan, mede in relatie tot geluid, is gebleken dat dit geen handige locaties zijn voor toegangen. De toegangen zijn weliswaar elders in plan gekomen, maar wel goed aangehaakt op omgeving. Initiatiefnemer wil een deel van de stamlijn inpassen in de binnentuin.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is deels gegrond, deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.4.1 geschrapt. Voor het overige heeft de zienswijze niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Daarnaast is naar aanleiding van onder andere deze zienswijze ook een parkeerbalans opgesteld voor Boschveld. Deze parkeerbalans maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Deze parkeerbalans geldt ook voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan en is voor zover nodig verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.

Naar aanleiding van het antwoord op zijn inspraakreactie en enkele zaken die daarna plaatsvonden, informeert reclamant de gemeenteraad over het volgende:

- In het antwoord op zijn uitspraak reactie leest reclamant nergens wat de inbreng van verschillende bewonersgroepen geweest is op het tot stand komen van het plan dat ter inspraak aangeboden is. Daarom is hij van mening dat de gemeenteraad niet kan beoordelen of dat het college met een goed compromis voorstel komt.
- Reclamant vermeldt over zijn voorstel aan de wijkraad een brief te sturen aan het begin van de reactietermijn, dat het niet heeft gehaald. Strekking van de niet verstuurde (concept)brief is dat de schriftelijk door de wijkraad gestelde vragen niet zijn beantwoord.
- Er is instemming verkregen van bewoners voor een ander omgevingsplan inzake parkeren zonder te controleren of dit in de totale parkeerplannen past. Voor de totale parkeerplannen zou nog een parkeerbalans opgemaakt worden.

Reclamant spreekt de hoop uit om het project op een goede manier vooruit te helpen zonder onnodige juridische procedures te hoeven voeren. Daarnaast is reclamant benieuwd naar het voorstel van de Wethouder inzake het organiseren van een discussie met de wijk over het bouwen van een parkeervoorziening voor de wijk.

Op het bestemmingsplan is inspraak gevoerd conform de gemeentelijke Inspraakverordening. Daarnaast is het plan besproken in de werkgroep stedenbouw met het OBB en het reguliere Boschveldoverleg. Uit het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' blijkt dat een aantal uitgangspunten van het Wijkplan is veranderd. Zo wordt het woonprogramma van het Hart anders dan eerder voorzien. In samenhang daarmee kiest gemeente ook voor een andere parkeeroplossing voor het Hart.

Het andere woonprogramma vloeit voort uit het belang om bestaande gezinnen aan de wijk te binden en nieuwe aan te trekken. Deze doelgroep levert een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van de voorzieningen in de wijk. Van een programma met grotendeels ruime appartementen in het duurdere koopsegment verschuift dit naar een programma met de nadruk op grondgebonden woningen met tuin in het middeldure koopsegment. De dichtheden gaan daarmee naar beneden. Door de (veel) lagere dichtheid kan het parkeren op een ontspannen manier een plek krijgen op straat. Er worden daar geen gebouwde parkeervoorzieningen meer voorzien onder woningen. Ten eerste ontbreken de financiële mogelijkheden voor gebouwde oplossingen. Ten tweede geeft de markt aan dat woningbouw met name kansrijk is in combinatie met parkeren op maaiveld in de nabijheid.

Zoals het college van burgemeester en wethouders in het gemeentelijke commentaar op de inspraakreactie van reclamant heeft aangegeven is een gebouwde parkeervoorziening in Boschveld niet haalbaar. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels de raadsinformatiebrief Voortgang herstructurering Boschveld van 24 mei 2011 (reg.nr. 11.0500). In deze raadsinformatiebrief is uiteengezet waarom een gebouwde voorziening niet haalbaar is. Allereerst door de kosten van een gebouwde voorziening. Daarbij is de inschatting gemaakt dat bewoners van Boschveld voor deze parkeerplaats voor de eigen auto niet kunnen en willen betalen. Een extra belemmering voor acceptatie betreft de loopafstanden van een centrale voorziening. Verder zijn er niet voldoende bezoekers in de wijk die bereid en in staat zijn dergelijke bedragen te betalen. Alternatief zou zijn om de garage uit gemeentelijke middelen te financieren. Dat geld is echter niet aanwezig. Ook de woningbouwcorporaties geven aan niet te willen en kunnen investeren in een centrale parkeervoorziening. Een tweede argument waarom de voorziening niet haalbaar is, is dat uit ervaringen elders is gebleken dat een parkeervoorziening buiten de wijk tot sociale onveiligheid leidt.

Uitgangspunt voor gemeente is dat parkeeroverlast in Boschveld moet worden voorkomen. Het vergunninghoudersregime gaat gelden voor de hele wijk. Daarnaast wordt per ontwikkeling bekeken hoe het parkeren wordt opgelost. Om inzicht te krijgen of het parkeren van de ontwikkelingen die zijn voorzien, kan worden opgelost, heeft gemeente in het kader van het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' een parkeerbalans opgesteld voor de hele wijk. Hierin is per deelgebied aangegeven wat de wijzigingen zijn als gevolg van ontwikkelingen en wat de gevolgen hiervan zijn voor de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte dient per deelgebied te worden opgelost. Waar het kan, gebeurt dit op straat. Op drukke plekken dient een andere oplossing te worden gezocht. Voor het gemeentelijke commentaar op de uitwerking van de parkeerbehoefte en parkeeroplossing voor de ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar onder zienswijze 1 onderdeel a en de (aangepaste) toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Echter, naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is wel een parkeerbalans opgesteld voor Boschveld. Deze parkeerbalans maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Deze parkeerbalans geldt ook voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan en is voor zover nodig verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.