

's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. : 23

Reg.nr. : 5126750

B&W verg. : 4 november 2015

Commissie : ROB

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Jan Sluytersstraat en verklaring gebied welstandsvrij

Cie_verg. : 1 december 2015

Raadsverg. : 15 december 2015

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Jan Sluytersstraat ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Gemeente wil de gronden van het voormalige sportcomplex aan de Jan Sluytersstraat inzetten als proeftuin voor andere vormen van woningbouw. Deze woningbouwontwikkeling is een gemeentelijk project om circa 80 tot 120 woningen door zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) en samenbouw (collectief particulier opdrachtgeverschap) te ontwikkelen. Op deze unieke locatie tussen groen en water worden woondromen werkelijkheid. De aankomende bewoner krijgt "vrij spel" om zijn droomhuis te bouwen en samen met de gemeente de leefomgeving te maken. We laten hier bepaalde regels los en vertrouwen zo in grote mate op de regelkracht van bewoners zelf. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' opgesteld. Dit plan is zo flexibel en globaal mogelijk om de nieuwe bewoners "vrij spel" te bieden. Hoofdzakelijk daar waar de belangen van de stad en de bestaande bewoners geraakt worden, stelt het bestemmingsplan grenzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen betreffen ook inspraakreacties op het voornemen het plangebied welstandsvrij te verklaren. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd. Bestaande watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Daarnaast heeft de groenstrook langs de oostelijke watergang de aanduiding 'houtwal' gekregen waarbij is geregeld dat geen voet- en fietspaden en geen ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan. Ook mag op deze gronden niet worden gebouwd. Bovendien is een strook van 2,5 meter ten westen van de (taps toelopende) houtwal aan de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'houtwal' toegevoegd. Verder is de afwijkingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte voor de hoofdgebouwen vervallen. Met deze wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is voor een groot deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden die met name gericht zijn op belangen als privacy en uitzicht.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met name ingegeven vanuit het proces met de potentiële toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurt. Er is een minimale afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterste perceelsgrens voor zover gelegen aan andere woonpercelen geregeld. Bovendien is zijn afwijkingsmogelijkheden voor een hoger bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen van bungalows en voor erfbebouwing in het voorerfgebied bij grote voortuinen geregeld. Ten slotte is een vergunningsstelsel voor werkzaamheden ter plaatse van de beeldbepalende bomen toegevoegd.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002249-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002249-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het plangebied Jan Sluytersstraat welstandsvrij te verklaren en het deel van de Actualisering Welstandnota 2011 dat van toepassing is op dit plangebied in te trekken.

Steller : Dijkman

Tel. : 6159822

E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Per 1 oktober 2011 is het gebruik van het sportcomplex aan de Jan Sluytersstraat beëindigd en sindsdien in volledige eigendom van de gemeente. Daarmee is het gebied beschikbaar voor herontwikkeling.

Dit biedt een uitgelezen kans om het gebied in te zetten als proeftuin voor andere vormen van woningbouw; een andere aanpak van projectontwikkeling, consumentgericht bouwen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap etc. Dit past bij het streven van onze gemeente naar een samenleving die zelf initiatieven neemt om 's-Hertogenbosch te verduurzamen, te ontwikkelen en de leefbaarheid te verbeteren. In het Actieprogramma Wonen 2013 hebben wij aangegeven het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO/PO) in 's-Hertogenbosch actief te willen bevorderen. De consument en zijn woonwensen staan in deze aanpak centraal. Tevens wordt gezocht naar andere en/of nieuwe middelen en instrumenten om de woningbouw te stimuleren. Met deze aanpak kan de woningbouw een nieuwe impuls gegeven worden en wordt ervaring opgedaan met een andere vorm van projectontwikkeling, waarbij natuurlijk ten behoeve van een goede ruimtelijke invulling wel grenzen op hoofdlijnen noodzakelijk zijn.

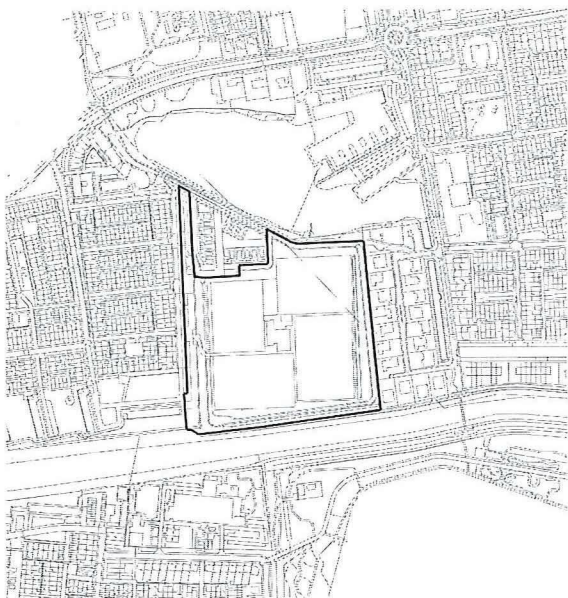
De ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling is het nodig een planologische procedure te voeren. Een nieuw bestemmingsplan biedt de stedenbouwkundige kaders/randvoorwaarden, waarbinnen toekomstige bewoners zelf of met elkaar bouwplannen kunnen ontwikkelen.

In oktober 2014 is uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan (raadsinformatiebrief voorontwerpbestemmingsplan Jan Sluytersstraat, reg.nr. 3953106 d.d. 2 september 2014). Vervolgens is uw raad in juli 2015 geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en het voornemen om het plangebied welstandvrij te laten verklaren (raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Jan Sluytersstraat en inspraak aanwijzing welstandsvrij gebied, reg.nr. 4897473 d.d. 26 mei 2015).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied grenst aan de westzijde aan de woonbuurt Aawijk-Noord, aan de Jan Sluytersstraat. Aan de oostzijde ligt de buurt Hintham-Zuid, waarbij de tuinen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan direct grenzen aan het plangebied. Het Jan Sluyterscomplex ligt tussen de voormalige zandwinplas het IJzeren Kind (noorden) en aan de rivier de Aa (zuiden).



Plangebied bestemmingsplan

Andere vormen woningbouw

De woningbouwontwikkeling op het Jan Sluyterscomplex is een gemeentelijk project om circa 80 tot 120 woningen door zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) en samenbouw (collectief particulier opdrachtgeverschap) te ontwikkelen. Op deze unieke locatie tussen groen en water worden woondromen werkelijkheid. De aankomende bewoner krijgt "vrij spel" om zijn droomhuis te bouwen en samen met de gemeente de leefomgeving te maken. We laten hier bepaalde regels los en vertrouwen zo in grote mate op de regelkracht van bewoners zelf.

Doel van de woningbouwontwikkeling op deze locatie is om samen met toekomstige bewoners hun nieuwe woonomgeving te creëren. Het consumentgericht bouwen en de betrokkenheid van consumenten willen we optimaal tot zijn recht laten komen. In de aanpak die voor deze locatie gekozen is, staat de vraag van de consument dan ook centraal. De uitdaging bij deze aanpak is vooral de wijze waarop het consumentgericht bouwen vorm en inhoud krijgt (aanpak van de vraagzijde). Ook is de wijze waarop de betrokkenheid en inbreng van de potentiële koper in het ontwikkelingsproces vorm en inhoud krijgt van groot belang (co-creatie en participatie), evenals start van de bouw in een kort tijdsbestek. Gekozen is om voor deze locatie eerst in beeld te krijgen wie hier wil bouwen en hoe. Daarna wordt, in samenspraak met de mensen die geïnteresseerd zijn om hier te gaan wonen, een plan gemaakt gebaseerd op de ingekomen wensen, waarbij er ruimte zal zijn voor verschillende wensen.

De gemeente wil voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen voor de doelgroepen uit het woonbeleid, namelijk de middeninkomensgroepen en de starters op de woningmarkt. Deze groepen zijn extra kwetsbaar op de woningmarkt, omdat zij op dit moment onvoldoende mogelijkheden hebben om zelf in hun woonruimte te kunnen voorzien. De ontwikkeling aan de Jan Sluytersstraat kan ook gebruikt worden om, naast consumentgericht en innovatief, te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen. En het liefste een combinatie van deze drie thema's. Er is ruimte voor verschillende soorten woningzoekenden: starters met een middeninkomen die liever willen kopen dan huren, mensen die willen wonen in een zelfontworpen huis, groepen mensen die gezamenlijk een woonconcept willen realiseren, hetzij vanwege de verwachte kostenbesparing, hetzij vanwege specifieke woonwensen (ecologisch, duurzaamheid, combinatie wonen-zorg) én senioren die een levensloopbestendige woning willen.

Flexibel bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan Jan Sluytersstraat is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied en om ontwikkelingen op korte en lange termijn te kunnen realiseren daarbij rekening houdend met de bestaande situatie, omwonenden en andere belanghebbenden.

In de aanpak van de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt met de toekomstige bewoners past het niet om op voorhand een eindbeeld neer te zetten. We zetten in op een aanpak en proces met als uitgangspunt 'veel mogelijk maken'. Hierdoor spelen we in op de markt en alle mogelijke doelgroepen. De wijze waarop we het ruimtelijke traject inzetten is een vernieuwende vorm van stedenbouw en een andere wijze van projectontwikkeling voor onze stad.

De genoemde aanpak en het proces vereisen flexibiliteit in de ruimtelijke kaders. Daarnaast bestaat er behoefte aan het houvast van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft namelijk een paar voordelen:

- geeft bouwtitel voor toekomstige bewoners en is de ruimtelijke basis voor afgifte van omgevingsvergunningen;
- biedt basis voor een heldere structuur mede in relatie tot de omgeving; en
- geeft rechtszekerheid aan omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

Er is gekozen om een ruimtelijk raamwerk neer te zetten dat de inbedding in de stad, de ruimtelijke samenhang en continuïteit, waarborgt. Hierbij gaat het om de hoofdstructuur.

Kernwoord van dit bestemmingsplan is loslaten en alleen het noodzakelijke regelen. De toekomstige bewoners hebben dan ook tijdens het ontwerpproces 'vrij spel'.

Juridische duidelijkheid willen we echter wel creëren waar dat noodzakelijk is vanwege onder andere de belangen van direct aanwonenden. Voor het overige is het bestemmingsplan voldoende globaal om accuraat en snel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden (flexibel en faseerbaar).

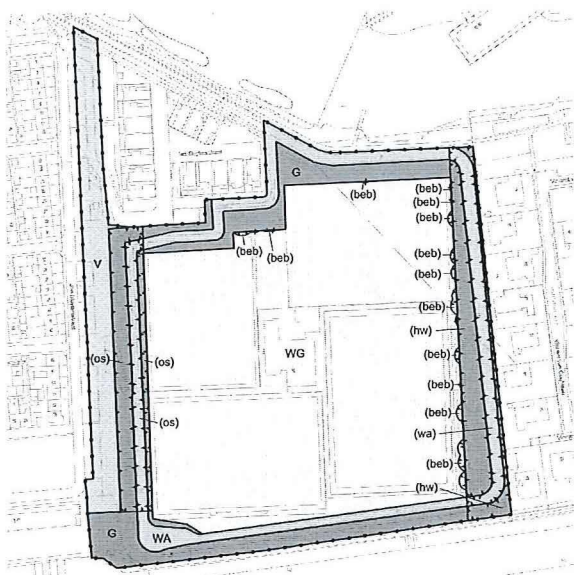
Een bestemmingsplan zonder concrete bouwplannen en met rechtstreekse bouwtitel is hier goed mogelijk vanwege onze volledige eigendomspositie, de grote structuurdragers aan de noord- en zuidzijde (waardoor aan deze zijden geen woonbebouwing aan het gebied grenst) en de relatief aanzienlijke afstand tot de woonbebouwing aan de west- en oostzijde van het plangebied.

Bestemmingsregeling

In het bestemmingsplan zijn de hoofdkeuzes voor het Jan Sluyterscomplex zoveel mogelijk vastgelegd. Het gaat om de maximale gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.

De hoofdlijnen in het bestemmingsplan zijn onder andere gebaseerd op de aansluiting op de omgeving, door een goede inpassing naar de bestaande woonbuurten aan de noordwest-, west- en oostzijde en de aansluiting op de kwaliteiten van het IJzeren Kind en de Aa.

De woongebiedbestemming is alleen neergelegd op de huidige voetbalvelden. In de randen hieromheen kunnen geen woningen komen. In deze randen wordt gefocust op de overgang tussen de 'bestaande stad' en de 'nieuwe stad'. Om de belangen van omwonenden nu al te borgen en te zorgen dat hier geen bebouwing komt, is er gekozen hier een verkeers- en groenbestemming op te nemen, die zoveel mogelijk aansluit op de bestemming van het huidige bestemmingsplan. Het doel is door middel van de verkeers- en groenbestemming zones te creëren tussen de twee bestaande buurten Aawijk-Noord en Hintham-Zuid en de toekomstige buurt.



Verbeelding bestemmingsplan

Het maximum aantal woningen van 120 is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Naast woningen worden ook enkele niet-woonfuncties binnen de woongebiedbestemming toegestaan, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren. Dit omdat de buurt interessanter en dynamischer kan worden door een mix van functies. Deze functies dienen kleinschalig te zijn en te passen in de woonomgeving.

Ook de maximale bouwhoogte van de nieuwe gebouwen is geregeld. De rechtstreekse bouwmogelijkheid betreft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze maat is een gangbare maat voor nieuwbouwwoningen bestaande uit twee lagen en een steilere kap of uit drie lagen met een plat dak (of met een flauwe kap of lessenaarsdak). Dit is stedenbouwkundig passend voor een woonwijk in stedelijk gebied.

Voor het overige laat het bestemmingsplan veel vrijheid. Er is ruimte voor grote en kleine kavels, voor extra diepe of juist brede kavels. Hierdoor is er ook ruimte om met meerdere mensen een kavel verder in te vullen.

Welstandsvrij gebied

In de Voortgangsnota Wonen is aangekondigd dat door de experimentele aanpak op deze locatie ook gekeken moet worden naar de wijze, waarop met welstandseisen omgegaan moet worden, zodat de woningbouw echt een nieuwe impuls kan krijgen.

Gemeente wil woondromen van zoveel mogelijk mensen uit laten komen op het Jan Sluyterscomplex, in een gevarieerde mix van woningen. De regels voor beeldkwaliteit worden daarom zoveel mogelijk vrijgelaten. Vertrekpunt is om vanuit de gemeente welstandsvrij te laten bouwen om daarmee de nieuwe bewoners 'vrij spel' te bieden. Dit houdt een aanpassing van de Welstandnota in. Het nieuwe woongebied op het Jan Sluyterscomplex wordt tot welstandsvrij gebied verklaard.

Welstandsvrij betekent overigens niet dat er helemaal geen samenhang zal zijn binnen de nieuwe woonbuurt. Het merendeel van de mogelijke toekomstige bewoners heeft zelf aangegeven een bepaalde mate van samenhang te willen. Dit is vertaald in deelgebieden binnen de nieuwe woonbuurt. Elk deelgebied heeft een woonsfeer: Modern, Traditioneel, Natuurlijk of Vrijheid. Het doel van de woonsferen is om samenhang te creëren per deelgebied. In de woonsfeer Vrijheid zijn alle soorten woningen mogelijk. Welstandsvrij is de basis en er komen geen aanvullende uitgangspunten voor deze woonsfeer. Voor de woonsferen Modern, Traditioneel en Natuurlijk zijn wel uitgangspunten opgenomen. Voldoende voor enige samenhang per deelgebied, maar ook met ruimte voor een eigen invulling. Toekomstige woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van de betreffende woonsfeer. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners onderling aanvullende afspraken maken om de samenhang verder te vergroten.

Openbare ruimte

Ontsluiting nieuwe woonbuurt

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt op het Jan Sluyterscomplex wordt net als in de huidige situatie aan de westzijde, aan de zijde van de Aawijk-Noord gesitueerd. De wegen aan deze zijde zijn hier allemaal voor geschikt. Een toevoeging van in totaal 600 mvt/etmaal over een of meerdere wegen is vanuit verkeerskundig oogpunt geen enkel probleem en daarmee acceptabel.

Gemeente heeft vervolgens gekeken welke verschillende mogelijkheden er zijn om deze ontsluiting te realiseren. Daarbij is gekeken naar de bestaande wegenstructuur, maar ook naar de mogelijkheid om de bestaande wegenstructuur uit te breiden met weinig middelen, zoals naar de bestaande verhardingen langs de Jan Sluytersstraat. Deze bestaande verhardingen kunnen worden gebruikt om een extra weg te maken, door de weg als het ware door te trekken zodat een parallelweg langs de Jan Sluytersstraat ontstaat. Na consultatie van de omwonenden van de nieuwe woonbuurt in de Aawijk-Noord is gekozen voor een ontsluitingsvariant waarbij de bestaande weg parallel aan de Jan Sluytersstraat blijft bestaan en wordt doorgetrokken naar het zuiden. Alle verkeer van en naar de nieuwe woonbuurt rijdt over deze parallelweg. Dit ontlast de hoofdrijbaan van de Jan Sluytersstraat. Het verkeer van de nieuwe woonbuurt rijdt via de doorgetrokken parallelweg (die ligt langs de Jan Sluytersstraat), via de Piet Slagerstraat, via de Hesselsstraat naar de Van Broekhovenlaan.

In de workshops met geïnteresseerde zelfbouwers is model Lus gekozen als basis voor het ruimtelijk plan voor het nieuwe woongebied. Dit model heeft twee aansluitingen op de parallelweg langs de Jan Sluytersstraat. Om te bepalen waar deze toegangen worden gemaakt worden de volgende aspecten ook in de afweging betrokken: verkeersveiligheid, efficiënt ruimtegebruik bij het bepalen van de verkaveling, financiële haalbaarheid, beperken hinder voor de omgeving. Bij de uitwerking van het ontwerp van de parallelweg wordt rekening gehouden met de toegangsweg naar het woonwagencentrum. De direct omwonenden worden bij de verdere uitwerking van de ontsluiting betrokken.

Randen / bomen

Op de voetbalvelden zelf staan geen bomen maar in de randen van het plangebied wel. Bestaande bomen zullen worden meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt is het behoud van waardevolle bomen. Er is een inventarisatie gemaakt van alle bomen die voorkomen op het terrein. Op basis hiervan zijn toekomstbomen aangewezen. Op basis hiervan worden afwegingen gemaakt voor de volgende aspecten: 1. doorgang voor ontsluiting in westelijke groenstrook; 2. doorgang voor ontsluiting in noordelijke groenstrook; en 3. hoe om te gaan met de overgang oostelijke groenstrook en uitgeefbaar terrein.

De betreffende randen van het plangebied hebben een groenbestemming. Bebouwing wordt op voldoende afstand gerealiseerd. Daarbij zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ter bescherming van de toekomstbomen.

Water

De voorbereiding van het bestemmingsplan en de planontwikkeling met geïnteresseerde, mogelijk toekomstige bewoners heeft vrijwel gelijktijdig plaatsgevonden. Gedurende deze periode heeft gemeente overleg gevoerd met het waterschap Aa en Maas over de uitgangspunten voor het Jan Sluyterscomplex. Alle randvoorwaarden vanuit de watertoets zijn daarbij besproken. Tijdens dit overleg zijn ook enkele aanvullende zaken op het gebied van water uitgezocht. Ook los van de planontwikkeling van het Jan Sluyterscomplex was er een wens om de waterschapsloten beter toegankelijk te maken voor onderhoud en beheer en om de waterkwaliteit van het IJzeren Kind te verbeteren. Daarnaast is onderzocht of de bestaande watergang langs de Aadijk en de percelen van de Vincent van Goghlaan verondiept zou moeten worden. De resultaten van het overleg zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Gemeente en waterschap hebben de volgende uitgangspunten vastgelegd: De bestaande waterlopen aan de rand van het plangebied blijven behouden, maar de functie van de waterlopen wijzigt wel. De hoofdwaterstroom wordt verplaatst van de oostzijde naar de westzijde van het plangebied langs de Jan Sluytersstraat. De oostelijk gelegen waterloop wordt een gemeentelijke waterloop, zonder status vanuit het waterschap. Deze waterloop wordt niet ondieper. Er blijft voldoende water in de waterloop naast de bestaande tuinen van de Vincent van Goghlaan. De verbindende duiker onder het woonwagencentrum wordt vervangen door een open waterloop. Toewijzing van de hoofdwaterstroom langs de westzijde leidt tot aanwijzing van de noordelijke waterloop als Leggerwaterloop categorie A. Deze gehele noordelijke en westelijke waterlopen hebben in de toekomst de status van leggerwaterloop categorie A. Alle watergangen worden door de gemeente onderhouden. In de eigendomssituatie en het beheer van de waterlopen verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie.

Openbare ruimte binnen nieuwe woonbuurt

De openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de structuur en samenhang van de nieuwe woonbuurt. Het is een verbindend element tussen de woningen die door "Vrij Spel" een zeer diverse uitstraling zullen krijgen. Het woongebied krijgt een informele inrichting met een terughoudende aanwezigheid van verharding en een ondergeschiktheid van de auto. Er wordt zoveel mogelijk openbaar groen gerealiseerd. Binnen de woongebiedbestemming wordt ruimte geboden om groen- en verkeersvoorzieningen (dus straten, groen en parkeren) mogelijk te maken.

De nieuwe woonbuurt is sterk ingebed in de bestaande omgeving. De bestaande houtwallen zijn sterk bepalend voor de woonsfeer en de nieuwe woonbuurt krijgt langzaam verkeersverbindingen tussen de nieuwe centrale groenzone, het IJzeren Kind en de Aadijk. De auto-ontsluiting vindt plaats via een toegangsweg langs de Jan Sluytersstraat. Deze weg krijgt alleen aan de noordzijde een aansluiting op de bestaande straten. Deze oplossing werd gekozen na consultatie van omwonenden. Zij worden betrokken bij de nadere uitwerking van de nieuwe toegang. De gemeente zal uiteindelijk de openbare ruimte aanleggen en beheren.

Het parkeren van de nieuwe woonbuurt op het Jan Sluyterscomplex moet worden opgelost binnen de nieuwe woonbuurt zelf. Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt volledig binnen de woongebiedbestemming opgelost, conform de normen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen. De praktische uitwerking van de normen is vertaald in de memo Parkeren die onderdeel vormt van de reserverings- en koopovereenkomsten. Binnen het plangebied is deze ruimte voor voldoende parkeergelegenheid voorzien. Het parkeren van deze nieuwe woonbuurt wordt daarmee niet op de omliggende bestaande woonbuurten afgewenteld.

Milieu, flora en fauna en archeologie

Er zijn vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie. Indien er gekozen wordt om klinkerbestrating als ontsluiting van het totale plangebied aan te leggen, heeft dit mogelijk consequenties voor de geluidsbelasting op de gevels van een aantal woningen die direct op die ontsluiting gesitueerd zijn. Mogelijk zijn er aanpassingen aan het wegdek of gevelmaatregelen noodzakelijk. Dit zal in het verdere proces nog aandacht krijgen. Het aantal motorvoertuigen is echter zodanig laag, de buurt zal geen doorgaande verbinding vormen en klinkerbestrating is zo veelvoorkomend in de stad dat we op voorhand acceptabele niveaus voorzien. De waterberging wordt conform de eisen van het watertoets opgelost. Het gebied wordt vanwege de grondwaterstand in beperkte mate opgehoogd. Aan de Flora- en faunawet wordt voldaan, er treden geen effecten op beschermde soorten op. Uit onderzoek blijkt dat er lage archeologische verwachtingen zijn, hiervoor gelden dan ook geen aanvullende voorwaarden.

6) Communicatie / burgerparagraaf / vervolgprocedure:

Vorbereiding bestemmingsplan / proces met omwonenden

Voordat de toekomstige bewoners werden benaderd, werden in mei 2014 ambtelijk gesprekken gevoerd met de direct omwonenden van de Jan Sluytersstraat en de Vincent van Goghlaan en de wijkraad. We hebben hen gevraagd wat voor hen 'ingrediënten' of 'aandachtspunten' zijn voor de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan. Tijdens de avonden bleek het belang van de direct omwonenden bij de ontwikkeling hoofdzakelijk aan de randen van het plangebied te zitten. Daarom is besloten de woonbestemming alleen neer te leggen op de huidige velden. In de rand hieromheen kunnen geen woningen komen. Daarnaast werden met name de thema's verkeersontsluiting en inrichting van de openbare ruimte aangesneden. In het bestemmingsplan hebben deze ingrediënten en aandachtspunten een plaats gekregen, waarbij een aantal thema's tijdens het ontwerpproces met zowel de nieuwe als bestaande bewoners wordt vormgegeven.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' heeft op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening voor iedereen ter inzage gelegen van 15 september 2014 gedurende zes weken. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders. Bovendien is op 30 september 2014 een informatieavond gehouden over dit plan in Sociaal Cultureel Centrum De Biechten. Een uitnodiging hiervoor is verspreid onder een grotere groep omwonenden dan alleen de direct omwonenden in de Aawijk-Noord en Hintham-Zuid. Op deze avond hebben medewerkers van de gemeente het plan gepresenteerd en waren zij beschikbaar voor het beantwoorden van vragen.

Ook na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is er overleg geweest met omwonenden:

7 januari 2015: Vanwege de vele inspraakreacties is er een informatieavond georganiseerd over de toegang van de toekomstige woonbuurt op het Jan Sluyterscomplex. Circa 400 huishoudens in de Aawijk-Noord zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze avond zijn er vijf modellen toelicht. Alle aanwezigen mochten hun voorkeur aangeven welk model hun voorkeur had. Het model dat de meeste stemmen kreeg, is het uitgangspunt voor de nieuwe toegang.

23 februari 2015: Overleg met de omwonenden uit de Vincent van Goghlaan over de inpassing van de toekomstige woonbuurt aan de oostzijde. Gespreksonderwerpen waren de bestaande waterloop, de houtwal. Op dat moment was de planvorming van het Jan Sluyterscomplex en het overleg met het waterschap nog onvoldoende uitgekristalliseerd.

26 juni 2015: Inloopavond voor omwonenden over de planvorming van het Jan Sluyterscomplex.

2 juli 2015: Met de bewoners van het woonwagencentrum aan de Jan Sluytersstraat is gesproken over de planvorming op het Jan Sluyterscomplex en de (aan te passen) toegang naar het woonwagencentrum.

Proces met geïnteresseerde zelfbouwers

In augustus 2014 lanceerden we de website (www.VrijSpel-sHertogenbosch.nl). De aftrap van het project vond op 11 oktober 2014 op het Jan Sluyterscomplex plaats. Op dat moment bleek dat er veel belangstelling en enthousiasme was van toekomstige bewoners om hier zelf of samen te gaan bouwen. In de eerste helft van 2015 zijn er drie workshops georganiseerd met geïnteresseerde zelfbouwers. Deze workshops hadden meerdere doelen: het maken van een ruimtelijk plan, het geven van informatie over de uitgifte van de zelfbouw kavels en de ontmoeting tussen mogelijke toekomstige bewoners.

In de eerste workshop (ca. 100 deelnemers) zijn keuzes op verschillende thema's voorgelegd: samenhang, verkeersstructuur, parkeren, groen en water en duurzaamheid. Zo bleek bijvoorbeeld dat de voorkeur bij de verkeersstructuur/ontsluiting uitging naar het model met een inrikker of het model met een lus. Bovendien kwamen de elementen kleinschalig groen c.q. het centreren op een centrale plaats als hoofdkeuzes naar voren, evenals de wens om samenhang in de woonbuurt te stimuleren. Op basis van de keuzes en door samenvoeging van deze ingrediënten hebben we in de tweede workshop (142 deelnemers) twee modellen gepresenteerd. Alle aanwezigen hebben (per huishouden) kunnen stemmen. Uiteindelijk is op basis van stemmen het model lus met centraal groen gekozen. Ook werd duidelijk welke woonsferen het meeste aanspraken, namelijk (op volgorde van voorkeur): Vrijheid, Modern, Traditioneel en Natuurlijk. Deze input tezamen met de input van de omwonenden, is vervolgens verwerkt in het stedenbouwkundig raamwerk dat in de derde workshop is gepresenteerd. Er wordt ruimte geboden voor zelfbouw en samenbouw. Daarbij kan het voor toekomstige bewoners voor samenbouw, maar zeker ook voor zelfbouwers, interessant zijn om samen te werken, bijvoorbeeld om kennis en ideeën over het ontwikkelproces en bouwen te delen, schaalvoordelen bij inkoop te behalen, een CPO-groep te starten of simpelweg alvast te weten wie hier ook zijn/haar woondroom wil laten uitkomen. Gemeente stimuleert dit samenwerken door ruimte voor ontmoeting en het maken van verbinding tijdens de workshops te bieden. Bij de start van het project 'Vrij Spel, ruimte voor zelfbouw' werd uitgegaan van samenbouwen (CPO) of zelfbouw (PO). Tijdens de workshops en in kennismakingsgesprekken met potentiële CPO-groepen bleek dat het maken van verbinding al zodanig slaagde dat er groepen ontstonden die als formele CPO-groep noch als zelfbouwers aan te merken zijn. Om te kunnen voorzien in de behoefte van deze zelfbouwgroepen is de categorie Building Apart Together (BAT = samen apart bouwen) in het leven geroepen.

Veel toekomstig bewoners zijn al zo nauw verbonden met de locatie, het samen vormgeven van de buurt en ver met het vormen van hun woondroom, dat gemeente voor diegenen die al zo lang zijn aangehaakt, een systeem van voorinschrijving heeft ingesteld. Bij inschrijving voor de uitgifte voor zelfbouw kavels kunnen zij hun voorinschrijving gebruiken om deel te nemen in de eerste ronde van de loting. De loting van de voorinschrijvers en de loting van de reservelijst heeft plaatsgevonden op 17 juli 2015. Begin september is gestart met de kavelgesprekken met de zelfbouwers, op basis van volgorde van loting. Medio oktober hebben 29 huishoudens hun kavel ingetekend (12 huishoudens voor een tweekapper en 17 huishoudens voor een vrijstaande woning) en er volgen nog enkele huishoudens. Naar verwachting blijven slechts enkele kavels vrij na afronding van alle kavelgesprekken. Er is een nieuwe reservelijst gestart met geïnteresseerden.

De CPO-groepen en de BAT-groepen hebben eerder geloot: in april 2015. Dit is gedaan omdat de ruimtelijke inpassing van de groepen in het plan meer tijd kost dan individuele kavels. Het bood ook de gelegenheid om het ruimtelijk plan (waar nodig) aan te passen aan de wensen van de groepen. Inmiddels hebben twee van de drie CPO-groepen en beide BAT-groepen hun reserveringsovereenkomst getekend. De CPO-groepen bestaan uit een startersgroep die 14 rijenwoningen wil bouwen, wonen voor gevorderden (55+) die circa 14 appartementen wil bouwen en

een groep voor middeninkomens die 14 rijenwoningen en vier tweekappers wil bouwen. Er is een BAT-groep die vier rijenwoningen wil bouwen en een BAT-groep met zes vrijstaande woningen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' heeft vanaf 8 juni 2015 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 acht zienswijzen ingediend.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt kortheidshalve verwezen. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Het merendeel van de zienswijzen komt van bewoners van de Vincent van Goghlaan.

De voornaamste aspecten van deze zienswijzen hebben betrekking op de invulling van de oostelijke groenstrook van het plan die is gelegen aan de achtertuinen van deze bewoners en het behoud van privacy.

In meerdere zienswijzen wordt gevraagd om de bestemming van de oostelijke groenstrook te wijzigen. Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond bevonden. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Zo wordt de watergang in deze groenstrook bestemd tot 'Water'. Meer algemeen zijn alle watergangen in het definitieve bestemmingsplan bestemd tot 'Water'. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was nog geen definitieve duidelijkheid over de toekomst van enkele waterlopen in het plangebied. Inmiddels is deze duidelijkheid er wel. Er worden geen watergangen gedempt of verondiept. De bestaande waterlopen aan de rand van het plangebied blijven behouden. In het ontwerpbestemmingsplan hadden sommige watergangen de bestemming 'Water' en andere de bestemming 'Groen'. Hoewel deze regeling volstond, is, ook naar aanleiding van de zienswijzen, de regeling van alle watergangen verduidelijkt en gelijk getrokken met dezelfde bestemming voor alle watergangen. Om toch een meer specifieke regeling voor de oostelijke watergang te creëren, heeft deze watergang in aanvulling daarop de aanduiding 'water' gekregen. Op de gronden met de aanduiding 'water' zijn ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen uitgesloten.

De naast de oostelijke watergang gelegen houtwal aan de zijde van de nieuwe woonbuurt heeft een aanduiding 'houtwal' gekregen. Ook de smalle groenstrook tussen de oostelijke watergang en de tuinen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan is voorzien van deze aanduiding. Hierbij is geregeld dat binnen deze aanduiding geen fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen op de gronden met deze aanduiding uitgesloten. Bovendien zijn ter plaatse geen gebouwen en bouwwerken toegestaan.

Ten slotte is een strook van 2,5 meter ten westen van de (taps toelopende) houtwal aan de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'houtwal' toegevoegd ten behoeve van het onderhoud van de houtwal. De afstand van de bestemming Woongebied tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan is daarmee 2,5 meter groter geworden. De afstand bedraagt nu minimaal 17 meter.

Een deel van de zienswijzen gaat ook in op afwijkingsbevoegdheid voor de maximale bouwhoogte tot 15 meter. Aan dit onderdeel van de zienswijzen is tegemoet gekomen door de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te schrappen, aangezien uit de inventarisatie van de wensen van de toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurt blijkt dat er geen behoefte is aan hogere bebouwingsmogelijkheden dan de direct geregelde / rechtstreeks geldende bouwhoogte van 11 meter. De maximale bouwhoogte van 11 meter is een gangbare maat voor nieuwbouwwoningen

bestaande uit twee lagen en een steilere kap of uit drie lagen met een plat dak (of met een flauwe kap of lessenaarsdak). Dit is stedenbouwkundig passend voor een woonwijk in stedelijk gebied.

In de zienswijzen wordt ook bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een definitief stedenbouwkundig plan dan wel wegenstructuur op de plankaart. Dit onderdeel is niet gegrond en heeft niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Kernwoord van dit bestemmingsplan is loslaten en alleen het noodzakelijke regelen. Er is daarbij juridische duidelijkheid gecreëerd waar dat noodzakelijk is vanwege de belangen van direct aanwonenden. In het bestemmingsplan zijn de hoofdkeuzes voor het Jan Sluyterscomplex zoveel mogelijk vastgelegd. Het bestemmingsplan geeft daarmee ook rechtszekerheid aan omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

Voor de direct omwonenden is met name de ontsluiting van het gebied en de afstand tot de nieuwe woningen en de hoogte ervan van belang. Daarnaast is het van belang hoeveel woningen en welke functies naast de woningen zijn toegestaan en waar de ontsluiting van het gebied plaatsvindt. Dit is geregeld in het bestemmingsplan. De locatie van de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt is bepaald aan de westzijde van het plangebied. De interne wegenstructuur is niet vastgelegd. Dit schaadt de belangen van omwonenden niet door de afstand van omwonenden tot het gebied en door het beperkte verkeer over de interne wegenstructuur.

De conclusie is dat de geregelde hoogte in combinatie met de afstand van de woonbestemming van de nieuwe woonbuurt tot de bestaande woningen in de naastgelegen wijken geen onevenredige hinder oplevert voor de omgeving. De privacy, bezonning en het uitzicht van de omliggende woningen worden niet onevenredig geschaad. Met het schrappen van de afwijkingsmogelijkheid van een hogere hoogte en de vergroting van de afstand van de nieuwe woonbuurt tot de omwonenden aan de oostzijde van het plangebied is bovendien tegemoet gekomen aan bezwaren van omwonenden, die met name gericht zijn op belangen als privacy en uitzicht.

Ten slotte wordt twee maal bezwaar gemaakt tegen het welstandsvrij verklaren van de nieuwe woonbuurt. Dit onderdeel wordt ongegrond beoordeeld. Gemeente oordeelt dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad, gezien de afstand van de percelen van omwonenden tot de nieuwe woonbuurt en de daartussen gelegen houtwal. Gemeente kiest voor een experimentele aanpak door het gebied welstandsvrij te verklaren om daarmee de nieuwe bewoners 'vrij spel' te bieden. Welstandsvrij betekent overigens niet dat er helemaal geen samenhang zal zijn binnen de nieuwe woonbuurt. Zie hiervoor 5) inhoud onder kopje welstandsvrij gebied.

Twee zienswijzen vanuit Aawijk-Noord gaan in op de gekozen verkeersontsluiting. Deze zienswijzen zijn ongegrond. De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt aan de westzijde, aan de zijde van de Aawijk-Noord is verkeerskundig acceptabel. Na consultatie van omwonenden is er gekozen voor een ontsluitingsvariant waarbij de bestaande weg parallel aan de Jan Sluytersstraat blijft bestaan en wordt doorgetrokken naar het zuiden. Alle verkeer van en naar de nieuwe woonbuurt rijdt over deze parallelweg. Bovendien neemt gemeente - waar nodig en mogelijk - maatregelen om te zorgen dat verkeer naar en van de nieuwe woonbuurt de gewenste route neemt. Door de verdiepte ligging van de nieuwe toegangsweg en door het inpassen van groenblijvende beplanting wordt voorkomen dat omwonenden last krijgen van inschijnende koplampen.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het proces met de toekomstige bewoners is gekozen om enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

De aanpak van de toekomstige buurt is een proces dat mede van onderaf gestuurd wordt, dus door de potentiële toekomstige bewoners. Het merendeel van de potentiële toekomstige bewoners heeft behoefte aan aanvullende spelregels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de aspecten bouwhoogte, kapvorm, afstanden tot de zijdelingse en voorste perceelsgrens en de uitstraling van de erfafscheiding die aan het openbaar gebied grenst. Maar soms ook het materiaalgebruik van de gevels en daken. Daarnaast is uit voortoets van concept-plannen van potentiële toekomstige bewoners gebleken dat de regels van het bestemmingsplan ongewenst beperkend kunnen zijn.

Uit workshop 3 is gebleken dat het vastleggen van een minimale afstand van de hoofdmassa van een vrijstaande of halfvrijstaande woning tot beide respectievelijk één zijdelingse perceelsgrens wenselijk is. Het bestemmingsplan is zodanig gewijzigd dat een minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is opgenomen van 1 meter voor vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Deze regel geldt voor elke zijde die (met de hoofdmassa) niet verbonden is met (de hoofdmassa van) een andere woning. Op hoeken die grenzen aan de openbare ruimte mag de hoofdmassa wel op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Voor deze regeling is ook het begrip hoekwoning toegevoegd.

Daarnaast is uit de informatiebijeenkomsten voorafgaande aan de kavelgesprekken duidelijk geworden dat een minimale afstand van de hoofdmassa tot de achterste perceelsgrens daar waar deze aan andere woonpercelen grenst, noodzakelijk is om de ongewenste situatie te voorkomen dat een hoog gebouw met een hoogte van 11 meter achter op het terrein op de grens met het daarachter gelegen perceel komt te staan. Hiervoor is een minimale afstand van hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens gelegen aan een ander woonperceel van 5 meter geregeld.

Bovendien is gebleken dat concept-bouwplannen van potentiële toekomstige bewoners waarbij wordt uitgegaan van een bungalow niet passend zijn binnen de regeling van het maximale bebouwingspercentage. Het hoofdgebouw dient te voldoen aan een maximaal bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel. Daarnaast geldt een erfbebouwingsregeling voor bijgebouwen op het achtererfgebied. Bij een bungalow liggen alle vertrekken op de begane grond. Het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen wordt hierdoor erg diffuus. Om te voorkomen dat dit woningtype beperkt wordt door de regels, is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarbij een hoger bebouwingspercentage kan worden gehanteerd voor het hoofdgebouw. Dit is zodanig geregeld dat de oppervlakte aan alle bebouwing op het perceel niet meer mag worden dan normaal gesproken zou kunnen worden gerealiseerd aan hoofd- en bijgebouwen.

Het bouwvlak is verwijderd omdat dit geen toegevoegde waarde heeft. Het bouwvlak was even groot als het bestemmingsvlak van Woongebied. De regels die verwezen naar een bouwvlak zijn aangepast. Zo is het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel.

Ten slotte is de regeling voor de beeldbepalende bomen aangevuld met een vergunningsstelsel voor bepaalde werkzaamheden. In het ontwerpbestemmingsplan was uitsluitend een regeling opgenomen voor bouwwerkzaamheden rondom beeldbepalende bomen. Deze regeling is aangevuld om de beeldbepalende bomen te beschermen tegen andere werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor een duurzaam behoud van de bomen, zoals het afhakken van de wortels, grondroeractiviteiten en het aanleggen van verhardingen.

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.

Tegen de beleidsregel om het plangebied Jan Sluytersstraat welstandsvrij te verklaren staat geen beroep open.

7) Financiële paragraaf

De woningbouwontwikkeling aan de Jan Sluytersstraat betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkavels worden verkocht aan toekomstige bewoners. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente waardoor er geen sprake is van kostenverhaal bij derden grondeigenaren. Er is sprake van een sluitende gemeentelijke grondexploitatie. Gesteld kan worden dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch 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.

Gezien het bovenstaande is sprake van een ruimtelijk en financieel aanvaardbaar plan, dat past in het betreffende provinciale en gemeentelijke beleid.

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 Jan Sluytersstraat
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat
- Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat
- Zienswijzen

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 15 december 2015;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2015, regnr.5126750;

overwegende, dat met ingang van 8 juni 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' 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 Jan Sluytersstraat';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2015, regnr.5126750, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat' 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 de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002249-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002249-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het plangebied Jan Sluytersstraat welstandsvrij te verklaren en het deel van de Actualisering Welstandnota 2011 dat van toepassing is op dit plangebied in te trekken.

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 15 december 2015
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat

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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **15 DEC 2015**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Jan Sluytersstraat" heeft met ingang van 8 juni 2015 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 het Gemeenteblad en de Staatscourant d.d. 5 juni 2015 en de Bossche Omroep d.d. 7 juni 2015.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. A.J.M. Groen – van Asten, Vincent van Goghlaan 19, 5246 GA Rosmalen, d.d. 1 juli 2015
2. G.A.M. Heijmans, Vincent van Goghlaan 21, 5246 GA Rosmalen, d.d. 1 juli 2015
3. J.H.L. Louwes en J.J. Glas, Vincent van Goghlaan 23, 5246 GA Rosmalen, d.d. 10 juli 2015
4. Bouwman advocaten, Vlas en Graan 148, 5461 KL Veghel, namens dhr. M.L. Wagenaar, Vincent van Goghlaan 9, mevr. G.A.M. Heijmans, Vincent van Goghlaan 21, mevr. A.J.M. Groen – van Asten, Vincent van Goghlaan 19 en mevr. C.H.P. Salm, Vincent van Goghlaan 11, d.d. 10 juli 2015
5. T. van de Weijenberg, Jan Sluytersstraat 59, 5213 XR 's-Hertogenbosch, d.d. 14 juli 2015
6. P. Marinic, Vincent van Goghlaan 17, 5246 GA Rosmalen, d.d. 17 juli 2015
7. R.L.M. Janicki en M.L.G. van der Meer, Vincent van Goghlaan 15, 5246 GA Rosmalen, d.d. 19 juli 2015
8. De heer P.J. van Santen, Niehoffstraat 15, 5213 XK 's-Hertogenbosch, d.d. 19 juli 2015 per e-mail, nagezonden per post d.d. 4 augustus 2015

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 19 juli 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 20 juli 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 zienswijze opgenomen. De zienswijze is daarbij van commentaar voorzien.

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

Ingekomen zienswijze
samenvatting zienswijze
commentaar gemeente

Zienswijze 1, 2 en 3.

De inhoud van de brieven van de reclamanten 1, 2 en 3 is gelijk. De brieven worden daarom in een keer behandeld.

Reclamant heeft begrip voor dat gekozen is voor een globaal/flexibel bestemmingsplan. Echter gezien het globale karakter bestaat over de definitieve invulling geen zekerheid. Reclamant vindt dat de planvoorschriften onvoldoende garantie bieden dat zijn privacy niet wordt aangetast. Het perceel van reclamant grenst aan de bestemming 'Groen'. Hier zijn naast groenvoorzieningen ook fiets- en wandelpaden en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Ook zijn hier gebouwen van 30 m² met een bouwhoogte van 3 meter en bouwwerken van 5 meter en 10 meter hoog toegestaan. Reclamant verzoekt op dit gedeelte van de bestemming 'Groen' alleen groenvoorzieningen toe te staan.

Teneinde er zeker van te zijn dat de waterloop binnen deze groenstrook blijft bestaan dient deze als zodanig te worden bestemd. Reclamant vindt dat de planvoorschriften op het onderdeel 'ondergeschikte voorzieningen' dienen te worden aangepast.

Gemeente: Inmiddels heeft gemeente duidelijkheid over de toekomst van de waterlopen in het plangebied. Die duidelijkheid over de waterlopen wordt vertaald op de verbeelding van het bestemmingsplan. De watergangen krijgen de bestemming 'Water'.

Het waterschap acht het niet nodig dat de zuidelijke watergang worden gedempt. Dit betekent dat er geen gevolgen zijn voor de oostelijke watergang die ligt aan de achterzijde van het perceel van reclamanten. Nu duidelijk is dat de oostelijke watergang blijft bestaan, wordt de betreffende watergang voorzien van een bestemming 'Water'. Deze bestemming sluit aan bij de huidige bestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Graafsewijk-Aawijk', met uitzondering van de mogelijkheid ondergeschikte voorzieningen als sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen te realiseren. Dit laatste maakt wel onderdeel uit van de standaardbestemming Water. De (standaard)bestemming 'Water' wordt niet aangepast, maar ter plaatse heeft de watergang bovenop de bestemming 'Water' de aanduiding 'water' gekregen waarbij ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen zijn uitgesloten.

De wandelpaden van de nieuwe woonbuurt komen te liggen in de nieuwe centrale groenzone die ligt binnen de bestemming 'Woongebied' en niet op de gronden aan de oostzijde van het plan. De wandelpaden in deze centrale groenzone sluit op de bestaande groenstructuur van het IJzeren kind en de Aadijk.

De bestemming 'Groen' is een standaardbestemming Groen zoals gemeente 's-Hertogenbosch in beginsel hanteert voor groenstroken. Deze standaardbestemming wordt niet aangepast. Echter voor de betreffende strook groen is naar aanleiding van deze en andere zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd. De betreffende gronden hebben de aanduiding 'houtwal' gekregen, waarbij is geregeld dat binnen deze groenstrook alleen groen(voorzieningen) en water, maar geen fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Ook ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en verkeervoorzieningen zijn binnen de aanduiding 'houtwal' uitgesloten.

Onderhoud van de groenvoorzieningen is uiteraard wel nog mogelijk. Daarnaast is geregeld dat op de gronden met deze aanduiding 'houtwal' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Reclamant verzoekt het gebied 'specifieke bouwaanduiding - hogere bebouwing niet toegestaan' zodanig te vergroten dat woningen aan de oostzijde niet hoger kunnen worden dan 11 meter dan wel dit tot uitdrukking te brengen in de planvoorschriften.

Gemeente: Uit de inventarisatie van de wensen van de toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurt blijkt dat er geen behoefte is aan hogere bebouwingsmogelijkheden dan de direct geregelde / rechtstreeks geldende bouwhoogte van 11 meter. Gemeente heeft er daarom voor gekozen de afwijkingsbevoegdheid voor hogere bebouwing tot 15 meter in zijn geheel te schrappen. Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

Zienswijze richt zich tegen het feit dat er geen duidelijkheid bestaat over de wegenstructuur in het plangebied. De wegen kunnen zo geprojecteerd worden dat zij in het verlengde komen van de bestaande woningen aan de oostzijde waardoor hinder zou kunnen worden ondervonden van de lichten van de af- en aanrijdende auto's. Reclamant vindt dat de wegenstructuur op de plankkaart moet worden vastgelegd waarbij rekening wordt gehouden met hiervoor gestelde.

Gemeente: Het ruimtelijk plan en het bestemmingsplan voor het Jan Sluyterscomplex zijn gelijktijdig ontwikkeld. In beide plannen is flexibiliteit van groot belang, om in te kunnen spelen op woonwensen van toekomstige bewoners. Hoewel de kaveluitgifte inmiddels ver is gevorderd, is de precieze verkaveling nog steeds niet definitief. Daarom heeft gemeente ervoor gekozen de wegenstructuur niet vast te leggen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het is inderdaad mogelijk dat korte, doodlopende straten in het verlengde van een van de woningen aan Vincent van Goghlaan komen te liggen. Het gaat dan om een deel van de weg waar maximaal acht woningen op worden ontsloten. De strook met groen en de waterloop en daarmee de afstand van de weg tot een perceel van de Vincent van Goghlaan bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan minimaal 14,5 meter. Deze afstand wordt vergroot doordat de groenzone ter plaatse van de houtwal 2,5 meter aan de westzijde wordt verbreed ten behoeve van het onderhoud van het groen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zodat deze strook van 2,5 meter de bestemming 'Groen' krijgt. De afstand bedraagt dan minimaal 17 meter. Gemeente acht het niet aannemelijk dat een korte doorlopende straat op die afstand leidt tot onevenredige overlast/hinder voor de omwonenden. Bovendien zijn er meerdere oplossingen denkbaar om hinder van inschijnende koplampen te voorkomen c.q. te verminderen. Zo is het mogelijk dat de tuin van de meest oostelijk gelegen nieuwe woning wordt doorgetrokken. Zo ontstaat er tuin tussen de nieuwe weg en de gronden ten oosten daarvan. Eventueel verkeer kan op deze manier volledig worden onttrokken aan het zicht door een erfafscheiding van de betreffende tuin. Mocht dit niet plaatsvinden, dan is een tweede mogelijkheid om het bestaande groen in de groenstrook tussen weg en percelen aan de Vincent van Goghlaan te versterken door dichtere en groenblijvende beplanting. Gemeente gaat hierover in overleg.

Ten slotte verzoekt reclamant de zienswijze gegrond te verklaren.

Conclusie: de zienswijze van reclamanten is gegrond voor de onderdelen aanpassing bestemming oostelijke groenstrook inclusief de watergang en de regeling hogere bebouwing. Het bestemmingsplan is op deze onderdelen gewijzigd. Voor het overige ongegrond.

Zienswijze 4.

Allereerst dient volgens reclamant hetgeen in de inspraakreactie namens cliënten is vermeld, herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Gemeente: Voor kennisgeving aangenomen. Voor het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie wordt verwezen naar het eindverslag inspraak zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Demping sloot

Gemeente heeft aangegeven dat de demping van de sloot aan de achterzijde van de woningen niet nodig is. Daarnaast dat waterschap mogelijk de sloot aan de zuidzijde bij de dijk met de Aa wel wil dempen. Reclamant stelt vast dat beide wensen niet zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de bestemming Groen op de sloot. Blijkens de bestemmingsregels is deze grond naast groenvoorzieningen ook bestemd voor fiets- en voetpaden, verhardingen en ontsluitingswegen. Voor de redenen wordt verwezen naar de inspraakreactie (o.a. vrees voor inbraak, gemis privacy).

Het Waterschap wil mogelijk de sloot aan de zuidzijde dempen. De sloot heeft de bestemming 'Water'. Volgens reclamant kan de sloot met deze bestemming niet gedempt worden. Reclamant concludeert dat de beantwoording van de inspraakreactie niet consistent is met de verwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeente: Het is correct dat er ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog geen definitieve duidelijkheid was over de toekomst van enkele waterlopen in het plangebied. Inmiddels is deze duidelijkheid er wel. Waterschap heeft te kennen gegeven dat het niet nodig is om de zuidelijke watergang te dempen. Er worden geen watergangen gedempt of verondiept. De bestaande waterlopen aan de rand van het plangebied blijven behouden, maar de functie van de waterlopen wijzigt wel. De hoofdwaterstroom wordt verplaatst van de oostzijde, naar de westzijde van het plangebied langs de Jan Sluytersstraat. De oostelijk gelegen waterloop wordt een gemeentelijke waterloop, zonder status vanuit het waterschap. Er blijft voldoende water in de watergang naast de bestaande tuinen van de Vincent van Goghlaan. De verbindende duiker onder het woonwagencentrum wordt vervangen door een open waterloop. Toewijzing van de hoofdwaterstroom langs de westzijde leidt tot aanwijzing van de noordelijke waterloop als Leggerwaterloop categorie A. Deze gehele noordelijke en westelijke waterlopen hebben in de toekomst de status van leggerwaterloop categorie A. De oostelijke waterloop heeft deze status niet meer. De eigendomssituatie en het beheer worden niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel de regeling in het ontwerpbestemmingsplan volstond, wordt de regeling van alle watergangen verduidelijkt en gelijk getrokken door wijziging van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan hadden de waterlopen ofwel een bestemming 'Water' ofwel een bestemming 'Groen'. Watergangen zijn niet alleen binnen de bestemming 'Water' maar ook binnen de bestemming 'Groen' toegestaan. Alle watergangen in het plangebied krijgen nu allemaal eenduidig dezelfde bestemming 'Water' toegekend. In aanvulling hierop heeft de watergang aan de achterzijde van de woning van reclamanten de aanduiding 'water' gekregen waarbij is geregeld dat ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen zijn uitgesloten.

Onduidelijkheid over waterhuishouding

Gemeente heeft aangegeven dat zij met waterschap nog onderzoekt wat de hydrologische mogelijkheden en consequenties zijn van het verondiepen aan de waterloop aan de zuidzijde. Reclamant wijst op artikel 3.1.6 onder b Bro dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishouding. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een dergelijke beschrijving niet.

Cliënten vrezen voor verzakking van woningen indien de oostelijke sloot droog komt te liggen. Het ligt voor de hand dat het gehele plangebied verhoogd zal moeten worden nu de ondergrond bestaat uit voormalig moerasgrond. Cliënten plaatsen vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan.

Reclamant wijst er op dat nu een en ander niet is onderzocht, cliënten zich zorgen maken over hun veiligheid. Hij meent dat wanneer de Aa overstroomt het water in het lager gelegen plangebied kan worden opgevangen en dat dit de functie van het gebied van oudsher is. Hij vermoedt dat wanneer dit niet meer mogelijk is, het water zich een weg zal zoeken naar de woningen van cliënten.

Gemeente: De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De waterbeheerder denkt dan al in een vroeg stadium mee over het ruimtelijke plan en bepaalt of het plan genoeg rekening houdt met water. Een ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te bevatten waarin is beschreven hoe de watertoets procedureel en inhoudelijk is vormgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een waterparagraaf waarin de watertoets is beschreven.

De voorbereiding van het bestemmingsplan en de planontwikkeling met geïnteresseerde, mogelijk toekomstige bewoners heeft vrijwel gelijktijdig plaatsgevonden. Gedurende deze periode heeft gemeente overleg gevoerd met het waterschap Aa en Maas over de uitgangspunten voor het Jan Sluyterscomplex. Alle randvoorwaarden vanuit de watertoets zijn daarbij besproken. Tijdens dit overleg zijn ook enkele aanvullende zaken op het gebied van water uitgezocht. Ook los van de planontwikkeling van het Jan Sluyterscomplex was er een wens om de waterschapsloten beter toegankelijk te maken voor onderhoud en beheer en om de waterkwaliteit van het IJzeren Kind te verbeteren. Daarnaast is onderzocht of de bestaande watergang langs de Aadijk en de percelen van de Vincent van Goghlaan verondiept zou moeten worden. De resultaten van het overleg zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Zoals hierboven al is aangegeven, is gebleken dat de watergangen niet gedempt of verondiept hoeven te worden. De bestaande waterlopen blijven gehandhaafd. De oostelijke watergang komt niet droog te liggen. Er blijft voldoende water in staan. De waterparagraaf is in overleg met het waterschap op deze bevindingen aangepast. In de toelichting op het definitieve bestemmingsplan is deze aangepaste waterparagraaf opgenomen.

Het peil van de Aa kan sterk stijgen bij hoge afvoeren. Er stroomt dan sneller en meer water richting de Maas. De dijk langs de Aa beschermt het plangebied en andere omliggende gronden tegen overstromingen bij hoge waterstanden op de Aa. Deze bescherming is een taak van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft de sterkte en hoogte van de dijk recent getoetst. Daaruit is gebleken dat de dijk voldoet aan de huidige normen op het gebied van bescherming tegen hoogwater (zoals overstroming over de dijk heen, bezwijken van de dijk of lekkage van de dijk).

Flora en fauna

Reclamant merkt op dat het natuuronderzoek blijkt dat de groenstrook aan de achterzijde van de woningen van cliënten een potentieel geschikte verbindingzone voor vleermuizen is tussen de Aa en de plas het IJzeren Kind. Deze groenstrook valt wel degelijk binnen het plangebied. Hij stelt dat de opmerking in het rapport hierover dus niet juist is.

Cliënten hebben moeten vaststellen dat reeds een aanvang is gemaakt met de kap van enkele van deze bomen. Ook wijst reclamant erop dat het natuuronderzoek spreekt van demping van de sloot. Hieruit blijkt dat er onduidelijkheid hierover bestaat.

Ten slotte spreekt het rapport over de negatieve invloed van verlichting op de vliegroute. Onduidelijk vindt reclamant het waar de woningen en waar de wegen worden aangelegd.

Gemeente: De groenstrook valt weliswaar binnen het plangebied van het bestemmingsplan, maar valt buiten het ontwikkelgebied van de nieuwe woonbuurt. De groenstrook maakt geen onderdeel uit van de gronden van het ontwikkelgebied dat 30 tot 50 cm wordt opgehoogd en wordt heringericht met

woonpercelen en openbare ruimte. De effecten op flora en fauna dienen te worden getoetst aan de hand van de werkelijk te verwachten effecten van de ontwikkeling. Bij de beoordeling van de effecten is dus niet alleen gekeken naar het gebied binnen de plangrenzen, maar ook naar de effecten buiten het plangebied die relevant en van belang zijn.

Gemeente heeft in april 2015 een onderhoudsbeurt gegeven aan de waterloop in de groenstrook. Voor het onderhoud van de watergang is het onderhoudspad vrijgemaakt. De onderbegroeiing is verwijderd. Er zijn daarbij geen bomen gerooid. Wel zijn enkele bomen opgekroond. Naar verwachting komt de onderbegroeiing weer terug. Voor de duurzame instandhouding van de houtwal worden buiten het broedseizoen enkele stervende en dode bomen verwijderd. Zoals hierboven aangegeven is er inmiddels geen onduidelijkheid meer over eventuele demping van de watergang. Alle waterlopen binnen het plangebied blijven behouden.

Uit het natuuronderzoek blijkt dat vleermuizen het terrein alleen om te foerageren of als migratieroute gebruiken. Deze functionaliteit blijft behouden. Hierbij zal rekening worden gehouden met het verlichtingsniveau van de openbare ruimte. Het particulier gebruik van de tuinen zal bij normaal gebruik niet leiden tot extra effect op de houtwal ten aanzien van vleermuizen. Afhankelijk van de inrichting van de tuinen kunnen er ook extra foerageermogelijkheden ontstaan. De geplande woonfunctie zal daarom niet leiden tot het ongeschikt worden van de houtwal als migratieroute of als foerageergebied.

De precieze verkaveling is nog niet definitief. De wegenstructuur wordt aangelegd binnen de bestemming 'Woongebied'. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn geen wegen toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. De aanduiding 'ontsluiting' ligt echter uitsluitend aan de zijde van Jan Sluytersstraat (westzijde van het plan) aangezien de nieuwe woonbuurt aan die zijde wordt ontsloten. Wegen zijn niet toegestaan in de groenzone aan de oostzijde van de nieuwe woonbuurt. Deze groenstrook aan de oostzijde heeft naar aanleiding van de zienswijzen bovendien de aanduiding 'houtwal' toegekend gekregen, waardoor zelfs fiets- en voetpaden en ook ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen zijn uitgesloten. Uitsluitend groen(voorzieningen), water(berging) en voorzieningen ten dienste daarvan (bijvoorbeeld ten behoeve van onderhoud) zijn ter plekke toegestaan.

Uit het concept-ruimtelijk plan blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied (direct grenzend aan de woningen aan de Vincent van Goghlaan) voornamelijk achtertuinen liggen. Hier is met het ruimtelijk plan een bewuste keuze gemaakt om de weg zodanig te situeren, te weten in een lus, met de voorkanten aan de straat en dus achterkanten aan de oostelijke groenzone. Aan de noordzijde en zuidzijde van de houtwal worden slechts enkele zijtuinen gesitueerd. De bestaande bomen in de houtwal worden beschermd door de aanduiding 'beeldbepalende boom'. In aanvulling op de bouwregeling voor de gronden binnen de aanduiding 'beeldbepalende boom', is een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 6.7).

Overlast stoken fossiele brandstoffen

Reclamant stelt dat gemeente op de inspraakreactie van de overlast stoken fossiele brandstoffen geheel niet is ingegaan.

Gemeente: Voor het stoken van fossiele brandstoffen gelden voor de toekomstige bewoners van het Jan Sluyterscomplex dezelfde regels als voor alle andere bewoners. Artikel 5:27 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Den Bosch 2012 is van toepassing. Hierin staat een verbod om afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen of anderszins vuur te stoken. Daarbij is een aantal

uitzonderingen opgenomen op het verbod waarbij geen sprake is van het verbranden van afvalstoffen. Het gaat om de volgende uitzonderingen:

- verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
- sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
- vuur voor koken, bakken en braden, voorzover dat geen gevaar, overlast of hinder voor de omgeving oplevert.

De tuinen van de toekomstige woningen op het Jan Sluyterscomplex komen op minimaal 17 meter vanaf de gronden van de bestaande woningen aan de Vincent van Goghlaan te liggen. Dit is op een aanzienlijk grotere afstand dan de afstand tussen de bestaande tuinen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan onderling (aangrenzende tuinen). Gemeente verwacht geen onevenredige overlast door het toevoegen van woningen met bijbehorende tuinen op een dergelijke afstand in bestaand stedelijk gebied.

Onduidelijke invulling plangebied

Reclamant merkt op dat de invulling binnen het plangebied nog niet duidelijk is. Hij vindt dit in strijd met de verplichting tot een goede ruimtelijke ordening.

Gemeente: Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Kernwoord van dit bestemmingsplan is loslaten en alleen het noodzakelijke regelen. Wel heeft gemeente juridische duidelijkheid gecreëerd waar dat noodzakelijk is vanwege de belangen van direct aanwonenden.

In het bestemmingsplan zijn de hoofdkeuzes voor het Jan Sluyterscomplex zoveel mogelijk vastgelegd. Het bestemmingsplan geeft daarmee ook rechtszekerheid aan omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving. Voor de direct omwonenden is met name de afstand tot de nieuwe woningen en de hoogte ervan van belang. Daarnaast is het van belang hoeveel woningen en welke functies naast de woningen zijn toegestaan en waar de ontsluiting van het gebied plaatsvindt. Dit is geregeld in het bestemmingsplan. De locatie van de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt is bepaald aan de westzijde van het plangebied. De interne wegenstructuur is niet vastgelegd. Dit schaadt de belangen van omwonenden niet door de afstand van de percelen van de omwonenden tot de nieuwe woonbuurt, waarbij aan de oostzijde van de nieuwe woonbuurt bovendien nog een houtwal is gelegen, door het beperkte verkeer over de interne wegenstructuur.

De woonbestemming is alleen neergelegd op de huidige voetbalvelden. Er zijn maximaal 120 woningen toegestaan. In de randen hieromheen kunnen geen woningen of tuinen komen. Deze randen hebben een verkeers-, groen- of waterbestemming gekregen.

Ook de maximale bouwhoogte van de nieuwe gebouwen is geregeld. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Deze maat is een gangbare maat voor nieuwbouwwoningen bestaande uit twee lagen en een steilere kap of uit drie lagen met een plat dak (of met een flauwe kap of lessenaarsdak). Dit is stedenbouwkundig passend voor een woonwijk in stedelijk gebied. De conclusie is dat de geregelde hoogte in combinatie met de afstand van de woonbestemming van de nieuwe woonbuurt tot de bestaande woningen in de naastgelegen wijken geen onevenredige hinder oplevert voor de omgeving. De bezonning en het uitzicht van de omliggende woningen worden niet onevenredig geschaad.

Bouwpeil onduidelijk

Vermoedelijk moet het plangebied worden opgehoogd. Gevolg is dat ook goot- en bouwhoogte hoger komen te liggen. Reclamant vindt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing c.q. regeling omdat nog niet duidelijk is hoe hoog precies en wat dit betekent voor de privacy van cliënten. Daarbij vindt reclamant dat volstrekt helder moet zijn hoe hoog er gebouwd mag worden zeker nu gemeente voornemens is om deze wijk welstandsvrij te laten bouwen.

Cliënten maken bezwaar tegen het voornemen om de woonwijk in het plangebied welstandsvrij te maken.

Gemeente: Gemeente verwijst naar de waterparagraaf. De as van de weg komt op circa 3,80 m+NAP. Het drempelpeil van de woningen komt op circa 4,00 m+NAP. Het huidige maaiveld is circa 3,51 tot 3,75 m+NAP. Het plangebied wordt opgehoogd met circa 30 tot 50 cm.

Daarnaast is in de regels opgenomen hoe hoog mag worden gebouwd. In artikel 6.2.2 sub d staat dat de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen 11 meter bedraagt. Daarbovenop was in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Hierbij waren de gronden binnen 30 meter vanaf bestaande, omliggende woonpercelen uitgesloten. In het definitieve bestemmingsplan is de afwijkingsbevoegdheid geschrapt.

Het peil is in de wijze van meten (artikel 2) van het bestemmingsplan geregeld. Peil is voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouw perceel grenzende weg; voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

De maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw vanaf peil bedraagt dan circa 3,8+NAP plus 11 meter, komt neer circa 14,8+NAP.

De gemeente 's-Hertogenbosch wil woondromen van zoveel mogelijk mensen uit laten komen op het Jan Sluyterscomplex, in een gevarieerde mix van woningen. Gemeente kiest er bewust voor het pilotproject Vrij Spel welstandsvrij te verklaren. Er worden geen uitgangspunten via een welstandsnota en/of beeldkwaliteitplan vastgelegd. Gemeente oordeelt dat belangen van omwonenden hierdoor niet onevenredig worden geschaad, gezien de afstand van de percelen van omwonenden tot de nieuwe woonbuurt en de daartussen gelegen houtwal.

Welstandsvrij betekent overigens niet dat er helemaal geen samenhang zal zijn binnen de nieuwe woonbuurt. Het merendeel van de toekomstige bewoners heeft zelf aangegeven een bepaalde mate van samenhang te willen. Dit is vertaald in deelgebieden binnen de nieuwe woonbuurt. Elk deelgebied heeft een woonsfeer: Modern, Traditioneel, Natuurlijk of Vrijheid. Het doel van de woonsferen is om samenhang te creëren per deelgebied. In de woonsfeer Vrijheid zijn alle soorten woningen mogelijk. Welstandsvrij is de basis en er zijn geen aanvullende uitgangspunten voor deze woonsfeer. Voor de woonsferen Modern, Traditioneel en Natuurlijk zijn wel uitgangspunten opgenomen. Voldoende voor enige samenhang per deelgebied, maar ook met ruimte voor een eigen invulling. Toekomstige woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van de betreffende woonsfeer. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners onderling aanvullende afspraken maken om de samenhang verder te vergroten.

Ontsluitingen duidelijk

Reclamant vindt het onduidelijk waar de ontsluitingen van het plangebied komen te liggen. Het valt hem op dat langs de woningen nr. 9 en 21 een weg is aangeduid die kan worden doorgetrokken aan de Vincent van Goghlaan. Daarmee wordt de sloot doorsneden en ook de vliegroute van de watervleermuis. Wanneer gemeente dit niet wil, dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Bovendien vermoedt dat de bewoners van nummer 9 en 21 worden geconfronteerd met koplampen van auto's op deze wegen. Ook dit staat haaks op de waarschuwing van het natuuronderzoek dat er i.v.m. de vliegroute geen verlichting mag zijn. Bovendien stelt reclamant dat een en ander ten koste van de privacy van cliënten gaat.

Gemeente: De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt komt aan de westzijde van het plangebied, aan de zijde van de Jan Sluytersstraat. Dit is in het bestemmingsplan geregeld door aan die zijde een functieaanduiding 'ontsluiting' op te nemen, bedoeld voor maximaal twee ontsluitingswegen in de bestemmingen 'Groen' en 'Water'.

Doortrekken van de voorgestelde wegenstructuur zoals opgenomen op het concept-ruimtelijk plan aan de oostzijde is niet aan de orde. Aan de overzijde van de watergang zouden we dan uitkomen op particuliere kavels van de woningen aan de Vincent van Goghlaan. Dit is geen mogelijkheid.

Bovendien is dit niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan in de bestemmingen 'Groen' en 'Water', aangezien ter plaatse geen functieaanduiding 'ontsluiting' is opgenomen. Bovendien zijn zelfs ondergeschikte verblijfsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen ter plaatse uitgesloten door toekenning van de aanduiding 'houtwal' binnen de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'water' binnen de bestemming 'Water' aan de gronden tussen de nieuwe woonbuurt en de woningen aan de Vincent van Goghlaan.

Het is mogelijk dat korte doodlopende straten in het verlengde van een van de woningen aan Vincent van Goghlaan komen te liggen. Er blijft echter altijd een groenstrook (houtwal en watergang) tussen woonbuurt en percelen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan bestaan. Ter plaatse van de woning nr. 9 bedraagt deze in het ontwerpbestemmingsplan circa 15 meter, ter plaatse van de woning nr. 21 circa 20 meter. Bovendien wordt hieraan een extra strook van 2,5 meter toegevoegd voor het onderhoud die in het definitieve bestemmingsplan de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' krijgt. Hierdoor wordt de afstand vergroot.

Op het korte stuk doodlopende straat worden maximaal acht woningen op ontsloten. Gemeente acht dit geen onevenredige overlast/hinder voor de bewoners van de woningen aan de Vincent van Goghlaan.

Bovendien zijn er meerdere oplossingen denkbaar om hinder van inschijnende koplampen te voorkomen c.q. te verminderen. Zo is het mogelijk dat de tuin van de meest oostelijk gelegen nieuwe woning wordt doorgetrokken. Zo ontstaat er tuin tussen de nieuwe weg en de gronden ten oosten. Eventueel verkeer zal op deze manier volledig worden onttrokken aan het zicht door de erfafscheiding van de betreffende tuin. Mocht dit niet plaatsvinden, dan is een tweede mogelijkheid om het bestaande groen in de groenstrook tussen weg en percelen aan de Vincent van Goghlaan te versterken door dichtere en groenblijvende beplanting.

Uit het natuuronderzoek blijkt dat vleermuizen het terrein alleen om te foerageren of als migratieroute gebruiken. Deze functionaliteit blijft behouden. Hierbij zal rekening worden gehouden met het verlichtingsniveau van de openbare ruimte. Openbare verlichting is hier alleen mogelijk wanneer dit geen overlast veroorzaakt. Door rekening te houden met de sterkte, kleur en richting van het licht kunnen hier goede oplossingen voor worden uitgewerkt. Het particulier gebruik van de tuin zal bij normaal gebruik niet leiden tot extra effect op de houtwal ten aanzien van vleermuizen. Afhankelijk van de inrichting van de tuinen kunnen er ook extra foerageermogelijkheden ontstaan. De geplande woonfunctie zal daarom niet leiden tot het ongeschikt worden van de houtwal als migratieroute of als foerageergebied.

Gemeente acht geen onevenredige aantasting van de privacy door het plan. De afstand van de nieuwe woonbuurt tot de percelen van de woningen aan de Vincent van Goghlaan bedraagt in het definitieve plan minimaal 17 meter. Dit is geen ongebruikelijke afstand tussen (percelen van)

woningen in stedelijk gebied. Deze rand is en blijft ingevuld met een groenstrook (houtwal en watergang).

Verlies uitzicht en planschade

Reclamant stelt dat cliënten nu aan de achterzijde van hun woningen een vrij en groen uitzicht hebben. Hij meldt dat zij aanspraak zullen maken op planschade.

Gemeente: Voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente wijst voor een toelichting op dit onderdeel graag naar de beantwoording van de inspraakreacties onder onderdeel 'Schadevergoeding'. Planschade wordt bepaald door planologische vergelijking, dat wil zeggen door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Voor het grootste deel van het terrein geldt nu nog het bestemmingsplan 'Graafsewijk – Aawijk'. De gronden van de nieuwe woonbuurt hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Sportdoeleinden'. De gronden hebben een intensieve stedelijke gebruiksfunctie als sportcomplex gehad.

Daarnaast wordt nog gewezen op het volgende:

- *Planschade die valt binnen het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van de aanvrager.*
- *Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat de planologische maatregel waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.*
- *Aanvrager moet voor het in behandeling nemen van een planschadeaanvraag een 'wettelijk drempelbedrag' betalen. Dit bedrag is € 300,-.*

Reclamant verzoekt gemeente af te zien van het plan. Vanwege de onduidelijkheden en het feit dat een en ander nog uitgezocht moet worden.

Gemeente: Gemeente ziet niet van het plan af. Enkele onduidelijkheden over de watergangen zijn gaande de procedure van het bestemmingsplan inmiddels opgelost. Het definitieve bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Er hoeft hiervoor geen nader onderzoek plaats te vinden.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is gegrond voor het onderdeel aanpassing bestemming watergang. Voor het overige ongegrond.

Zienswijze 5.

Reclamant maakt bezwaar tegen de uitgang van het Jan Sluyterscomplex, omdat de lampen van circa 200 auto's in zijn raam komen. Hij stelt dat één uitgang komt, terwijl hij dacht dat twee uitgangen volgens brandweer verplicht zijn.

Gemeente: Gemeente houdt rekening met een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 5 per woning (categorie III. Centrum-stedelijk overig en buiten-centrum overig, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW-publicatie 317). Voor het Jan Sluytercomplex wordt uitgegaan van maximaal 600 verkeersbewegingen (uitgaande van het maximum van 120 woningen, maar naar verwachting worden er minder woningen gebouwd, namelijk circa 100 woningen). Dit komt neer op maximaal 300 verkeersbewegingen naar en 300 verkeersbewegingen vanaf de nieuwe woonbuurt. Daarbij worden twee aansluitingen op de parallelweg van de Jan Sluytersstraat gerealiseerd. Dit komt neer op circa 150 motorvoertuigen uitrijdend verkeer op de zuidelijke aansluiting en circa 150 motorvoertuigen op de noordelijke aansluiting. Dit aantal rijdt verspreid over de dag. De hinder van inschijnende koplampen zal alleen ontstaan wanneer het verkeer het Jan Sluyterscomplex verlaat op

donkere momenten (bij slecht weer, vroeg in de ochtend, of in de avond) en zal dus aanzienlijk minder zijn dan de gestelde 200 auto's per dag.

De zuidelijke entree naar de nieuwe woonbuurt ligt iets ten zuiden van de woning van reclamant. Van een directe inschijning van koplampen is geen sprake. Ook wordt de parallelweg naast de Jan Sluytersstraat circa 70 cm afgegraven zodat er een kleiner hoogteverschil is tussen de nieuwe woonbuurt en de Jan Sluytersstraat. Hierdoor is het mogelijk om rechte, verkeersveilige aansluitingen te maken. Koplampen worden grotendeels afgeschermd door dit hoogteverschil. Verder is aan de reclamant voorgesteld om groenblijvende beplanting of een haag aan te brengen in de groenstrook tussen de Jan Sluytersstraat en de parallelweg.

Over de bereikbaarheid van de nieuwe woonbuurt voor de nooddiensten kan het volgende worden gemeld. Inrichtingsplannen worden ter toetsing en goedkeuring voorgelegd aan nood- en hulpdiensten. Als blijkt dat er aanvullende maatregelen nodig zijn, om de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten te waarborgen, worden deze uiteraard genomen. Het is echter niet verplicht om een woonbuurt met maximaal 120 woningen via twee zijden te ontsluiten. Nooddiensten kunnen in geval van nood gebruik maken van langzaamverkeersroutes en/of een doorsteek maken door groenzones. Deze opties zijn mogelijk binnen het huidige plan.

Reclamant vermeldt al bezwaar te hebben gemaakt tegen de bouw van het complex daar zijn vrije uitzicht weg is en hij bang is voor luchtvervuiling als er circa 400 keer over deze weg wordt gereden. *Gemeente: Gemeente heeft het standpunt dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. De nieuwe woonbuurt ligt in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen komen op een afstand van meer dan 50 meter van de woning van reclamant. Dit levert geen onevenredige hinder op.*

Voor het aspect luchtkwaliteit is een berekening gemaakt van de toename aan stikstofdioxide en fijn stof door de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt. Met behulp van de zogenaamde nibm-tool is op basis van een toename van 600 verkeersbewegingen (worst case op basis van maximum van 120 woningen, maar waarschijnlijk worden er minder woningen gebouwd, namelijk circa 100 woningen) berekend dat de maximale bijdrage van de ontwikkeling aan de concentratie stikstofdioxide 0,48 µg/m³ bedraagt en fijn stof 0,14 µg/m³. Voor stikstofdioxide ligt de achtergrondwaarde op 25 µg/m³. Voor fijn stof (PM10) ligt de achtergrondwaarde op 22 µg/m³. De conclusie is dat de zeer geringe toename ten opzichte van de heersende achtergrondwaarde niet leidt tot een waarneembare verslechtering van de luchtkwaliteit.

Reclamant wist niet dat de gemeente starterslening uitgeeft want dan denkt hij dat er wel paartjes met kinderen ook wel zo'n huis willen, zodat ze 150 euro goedkoper zitten en al op Oost wonen.

Gemeente: Vanaf 14 juli 2015 worden startersleningen nog slechts projectgewijs en bij hoge uitzondering verstrekt. Voor het project Vrij Spel zijn tot op heden geen projecten aangewezen waarbij startersleningen verstrekt gaan worden.

Tevens vraagt reclamant welke notaris de reservering heeft gemaakt, want hij hoort dat er mensen gaan bouwen die nog nooit een workshop hebben meegemaakt.

Gemeente: In principe kon en kan iedereen in aanmerking komen om te bouwen in de nieuwe woonbuurt van het Jan Sluyterscomplex. Alle geïnteresseerden hebben de mogelijkheid gehad om zich in te schrijven voor de lotingen. De zelfbouwkavels zijn vervolgens uitgegeven op volgorde van loting. Bij de groepen heeft de gemeente een beperkte locatiekeuze gegeven. Gemeente heeft 30 tot 40% van de uitgifbare gronden van de nieuwe woonbuurt gereserveerd voor groepen die in

collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) willen bouwen, 10 tot 20% voor de BAT-groepen (Building Apart Together) en 40 tot 60% voor de zelfbouwers.

Om mensen die vanaf het begin van het proces betrokken waren voorrang te geven boven mensen die pas later betrokken zijn, heeft gemeente de gelegenheid geboden een voorschrijving te doen. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de voorinschrijving was het bijwonen van minstens een van de workshops. Alleen voorinschrijvers konden vervolgens meedoen aan de eerste loting voor zelfbouwers of de loting van de BAT-groepen. Wie niet kon voldoen aan de voorwaarden van de voorinschrijving, heeft zich alsnog kunnen inschrijven voor de zogenaamde reservelijst waar een extra loting voor is gehouden.

Bij de CPO-groepen heeft de gemeente niet de voorwaarde gesteld dat leden aanwezig waren bij een workshop. Dit past namelijk niet bij een CPO-project dat een intensief proces en aanvullende randvoorwaarden kent. Een kleine kern van initiatiefnemers moet de tijd krijgen om gelijkgestemden te vinden om vervolgens samen een VvE op te richten en een bouwplan te ontwikkelen. De onderlinge afhankelijkheid is groot. De CPO-groep is verantwoordelijk voor het totale bouwplan en de betaling van de totale grondprijs.

De enige mensen die kunnen bouwen zonder deel te nemen aan de workshops zijn dus mensen die onderdeel uitmaken van een CPO-groep dan wel mensen die deelnemen aan de extra loting voor de reservelijst. In het proces heeft de (onafhankelijke) notaris alleen een rol gehad in de lotingen, namelijk die voor de CPO-groepen, de BAT-groepen, de eerste loting voor de zelfbouwers (mensen met voorinschrijving), en de extra loting voor de reservelijst. Alle lotingen hebben plaatsgevonden in openbaarheid, volledig transparant voor iedereen.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.

Zienswijze 6.

Reclamant heeft perceel dat direct grenst aan en is gelegen in de oostelijke strook van het plangebied met de aanduiding 'Groen'. Hij stelt vast dat de mogelijkheid bestaat dat op 30 meter van zijn woning, een (deel van een) woning in het Jan Sluyterscomplex van 15 meter hoogte kan worden gebouwd.

Daarnaast stelt hij vast dat gezien de officiële definiëring van de bestemming 'Groen' de sloot gedempt kan worden en daar vervolgens een wandel- of fietspad aangelegd kan worden. Reclamant stelt dat beide mogelijkheden zijn woongenot en privacy in ernstige mate zouden aantasten.

Gemeente: Nu uit een inventarisatie van de wensen van toekomstige bewoners blijkt dat een hogere hoogte niet noodzakelijk is, is naar aanleiding van deze en andere zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd. De afwijkingsbevoegdheid voor een hogere hoogte tot 15 meter is geschrapt.

Binnen de bestemming 'Groen' is water toegestaan zoals dat ook binnen de bestemming 'Water' is toegestaan. Dit zegt in beginsel niets over het al dan niet dempen van een watergang.

Echter, nu duidelijkheid is over de toekomst van de waterlopen in het plangebied, en gezien deze en andere zienswijzen op dit onderdeel, wordt het bestemmingsplan ook op dit onderdeel gewijzigd. De bestaande en nu gebleken te handhaven waterlopen krijgen de bestemming 'Water'. Deze bestemming sluit aan bij de vigerende bestemming 'Water' uit het geldende bestemmingsplan 'Graafsewijk- Aawijk'. Ten slotte is naar aanleiding van deze en andere zienswijzen de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat ter plaatse van de groenstrook langs de oostelijke watergang aan de zijde van de nieuwe woonbuurt expliciet is geregeld dat uitsluitend groenvoorzieningen en het bijbehorende onderhoud is toegestaan door het toekennen van de aanduiding 'houtwal'. Fiets- en voetpaden zijn ter plekke uitgesloten.

Reclamant verwijst naar de redenen waarom hij heeft gekozen voor zijn huidige locatie. Hij heeft er begrip voor dat een stad is om te wonen, maar vindt het zo dichtbij en hoog bouwen in een ruimtelijk en parkachtig gebied waarvoor destijds flink in de buidel is getast, een overmatig rigoureuze inbreuk op onze leefwens na pensionering.

Gemeente: Gemeente is van mening dat woningen op een afstand van minimaal 17 meter (minimale breedte strook met bestemming 'Groen' of 'Water') passend is binnen stedelijk gebied. Het gaat hier om de minimale afstand van het perceel van de woningen aan de Vincent van Goghlaan en de percelen van de woningen van de nieuwe woonbuurt. Dit betekent dat de afstand van de woningen waarschijnlijk nog meer zal bedragen. Verder wordt in dit verband nog gewezen op de wijziging van het bestemmingsplan waarbij de afwijkingsbevoegdheid tot een hogere hoogte tot 15 meter is geschrapt. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt 11 meter.

Daarnaast wijst gemeente erop dat het plangebied geen park betreft maar een voormalig sportveld dat in het verleden ook zeer intensief is gebruikt.

Reclamant stelt voor: Woningen ten oosten van de centrale lijn die loodrecht staat op de rivier de Aa en loopt door het centraal gelegen clubgebouw, niet hoger worden gebouwd dan twee verdiepingen dus zonder uitzonderingen en op een afstand van minimaal 40 meter van onze perceelsgrens, dus twee tot drie meter van de oostelijke oever van de sloot.

Gemeente: Een hoogte van 11 meter wordt wenselijk geacht voor woningen binnen stedelijk gebied. Deze hoogte is gebruikelijk voor (nieuwe) woningen bestaande uit twee bouwlagen met een steile kap dan wel drie bouwlagen (met plat dak, of flauwe kap of lessenaarsdak). Bovendien is de afstand van de perceelsgrens van de woning van reclamant tot de bestemming 'Woongebied' al minimaal 15 meter door de aanwezigheid van de houtwal en waterloop. Daarnaast wordt een extra strook aan de groenzone van 2,5 meter toegevoegd voor het onderhoud van de houtwal. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd dat deze strook ook de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' krijgt. De afstand tot de nieuwe woonbuurt wordt dus groter. Bovendien komen ter hoogte van de woning van reclamant naar alle waarschijnlijkheid hier achtertuinen. Dit betekent dat de woningen nog verder van het perceel van de woning van reclamant komen te staan. Gemeente acht het niet waarschijnlijk dat woningen op een dergelijke afstand in stedelijk gebied onevenredige hinder/overlast veroorzaken voor omwonenden.

Daarnaast stelt hij voor: In het definitieve bestemmingsplan de oostelijke groenstrook eenduidig wordt omschreven "bestemd voor flora, fauna en stromend water" en niet voor andere functies die wettelijk bij Groen van toepassing zouden kunnen zijn.

Gemeente: Nu duidelijkheid is over de toekomst van de watergangen, is naar aanleiding van deze en andere zienswijzen de watergang bestemd tot 'Water'. Daarnaast is de bestemming 'Groen' ter plaatse zodanig gewijzigd dat de gronden de functieaanduiding 'houtwal' hebben gekregen waarbij in de regels is geregeld dat hier alleen groenvoorzieningen en het onderhoud daarvan mogelijk zijn. Fiets- en voetpaden zijn daarmee uitgesloten.

Ten slotte verzoekt reclamant zijn zienswijze gegrond te verklaren en hiermee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is gegrond voor het onderdeel aanpassing bestemming groenstrook/houtwal en watergang aan oostzijde van plan.

Zienswijze 7.

Reclamanten vinden dat het globale karakter van het bestemmingsplan hen als buurtbewoner geen zekerheid biedt over de definitieve invulling daarvan. Zekerheid over de toekomst van de aan de achtertuin van reclamanten gelegen watergang en houtwal wordt niet gegeven aangezien deze valt binnen de bestemming 'Groen'. Op grond van deze bestemming kunnen diverse soorten voorzieningen worden bestemd, die de groenstrook een compleet ander karakter kunnen geven in de toekomst, waardoor de vrijheid van uitzicht kan worden aangetast. Reclamanten vermelden dat toen zij de woning kochten in 2012 van deze toekomstige ontwikkelingen nog geen sprake was. Reclamanten verzoeken hen de zekerheid te geven dat de groenstrook (zijnde houtwal en de watergang) gehandhaafd blijft door deze als zodanig expliciet te benoemen en te omschrijven in het bestemmingsplan.

Gemeente: Gemeente wijst er in dit verband op dat er geen "recht op vrij uitzicht" bestaat. Het betreft stedelijk gebied. Woningbouw op een dergelijke afstand van de bestaande woningen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van privacy. Wel komt gemeente tegemoet aan het verzoek gedetailleerder vast te leggen dat de bestaande groenstrook gehandhaafd blijft. Nu duidelijkheid is over de toekomst van de watergangen, is naar aanleiding van deze en andere zienswijzen de watergang bestemd tot 'Water'. Bovendien heeft de oostelijke watergang ook de aanduiding 'water' gekregen, waarbij ondergeschikte sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen zijn uitgesloten. Daarnaast is de bestemming 'Groen' ter plaatse zodanig gewijzigd dat de gronden de functieaanduiding 'houtwal' hebben gekregen waarbij in de regels is geregeld dat hier alleen groen(voorziening) en water(berging) en het onderhoud daarvan mogelijk zijn. Ten slotte is de groenstrook 2,5 meter verbreed ten behoeven van het onderhoud van de houtwal.

Reclamanten willen voorkomen dat grenzend aan hun perceel pal achter de groenstrook woningbouw gaat plaatsvinden van 15 meter hoog. Zij menen dat deze hoogte hun uitzicht onevenredig zal aantasten, maar ook van invloed is op de bezonning van hun perceel. Tevens wijzen reclamanten dat er een dergelijke overgang plaatsvindt tussen de bebouwinghoogte van woningen aan de Vincent Van Goghlaan (3 meter) en de mogelijke bebouwingshoogte van 15 meter.

Reclamanten verzoeken het plangebied zodanig in te richten dat de woningen aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied niet hoger zullen zijn dan 11 meter.

Gemeente: Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is de afwijkingsbevoegdheid geschrapt. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 11 meter. Uit een inventarisatie van de wensen van toekomstige bewoners is gebleken dat er geen behoefte is aan een hogere bouwhoogte voor de woningen.

Reclamanten zijn van mening dat uitwassen van welstandsvrij bouwen niet wenselijk zijn binnen het stedelijke domein van de stad. Dit zou volgens hen een negatieve invloed kunnen hebben op de schoonheid van de bebouwde omgeving en op de waardeontwikkeling van de bebouwing die eraan grenst. Zij zijn van mening dat er regels dienen te zijn die de vormgeving van het gehele plangebied monitoren. Dit kan volgens hen in de vorm van een goed omschreven beeldkwaliteitsplan of in de vorm van een goed welstandsbeleid. Volgens reclamanten zijn beide instrumenten beproefd en kunnen ook 'vrije vormen' van bouwen toestaan.

Gemeente: In de Voortgangsnota Wonen is aangekondigd dat door de experimentele aanpak op deze locatie ook gekeken moet worden naar de wijze, waarop met welstandseisen omgegaan moet

worden, zodat de woningbouw echt een nieuwe impuls kan krijgen. Vertrekpunt is om vanuit de gemeente welstandsvrij te laten bouwen om daarmee de nieuwe bewoners 'vrij spel' te bieden. Er worden dan ook geen uitgangspunten via een welstandsnota en/of beeldkwaliteitplan vastgelegd. Gemeente oordeelt dat belangen van omwonenden hierdoor niet onevenredig worden geschaad, gezien de afstand van de percelen van omwonenden tot de nieuwe woonbuurt en de daartussen gelegen houtwal.

Welstandsvrij betekent overigens niet dat er helemaal geen samenhang zal zijn binnen de nieuwe woonbuurt. Het merendeel van de mogelijke toekomstige bewoners heeft tijdens de workshops zelf aangegeven een bepaalde mate van samenhang te willen. Dit is vertaald in deelgebieden binnen de nieuwe woonbuurt. Elk deelgebied heeft een woonsfeer: Modern, Traditioneel, Natuurlijk of Vrijheid. Voor Modern, Traditioneel en Natuurlijk zijn uitgangspunten geformuleerd. Toekomstige woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van de betreffende woonsfeer. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners onderling aanvullende afspraken maken om de samenhang verder te vergroten.

Conclusie: de zienswijze van reclamanten is gegrond voor de onderdelen aanpassing bestemming groenstrook en aanpassing regeling hoogte.

Zienswijze 8.

Ten eerste wijst reclamant erop dat zijn standpunten zoals in mijn inspraakreactie voor hem nog steeds actueel zijn en dat zijn zorg geuit in mijn inspraakreactie niet weggenomen is door het ontwerpbestemmingsplan.

Daarbij wil hij specifiek reageren op de toelichting op de keuze 3E voor de ontsluiting met de wijk. Hierin staat dat 'verkeer dat vanaf (...) naar de nieuwe woonbuurt'. Naar zijn mening is er geen feitelijke onderbouwing voor deze aanname, de gemeente spreekt over 'waarschijnlijk'. Reclamant heeft zelf de veronderstelling dat het verkeer uit het zuiden zal gaan via de route Niehoffstraat - Jan Sluyterstraat. Hij draagt hiervoor de volgende argumenten aan:

- De route via de Hesselsstraat - Piet Slagerstraat is even lang als de route via de Niehoffstraat en de Jan Sluyterstraat. Op basis hiervan is er geen duidelijke voorkeur te ontdekken voor de route zoals de gemeente die waarschijnlijk acht.
- Het aantal drempels en vooral de hoogte van de drempels is groter via de door de gemeente aangenomen rijrichting dan via de door mij veronderstelde route (Niehoffstraat - Jan Sluytersstraat). In de Niehoffstraat is zelfs geen enkele drempel. Reden om aan te nemen dat deze laatste route uiteindelijk de voorkeur krijgt vanwege het comfort.
- De gemeente zou kunnen aandragen dat de smalheid van de Niehoffstraat belemmerend werkt, maar dit feit is ten tijde van dat het sportcomplex actief was nooit gebleken. Hij merkt op dat zijn straat zelfs de hoofdaanvoerroute voor de gasten was, te meer deze in het verlengde ligt van de Loekemanstraat. Dit laatste is ook een reden dat hij aanneemt dat het verkeer via de Niehoffstraat zal gaan.

Uiteindelijk is zonder fatsoenlijke meting van de hoeveelheid en richting van het verkeer in de Niehoffstraat geen conclusie te trekken over de mogelijke toename. Reclamant wil de gemeente dan ook vragen dit voortijdig te doen.

Reclamant meent dat zijn aangedragen optie voor de ontsluiting (optie 3D met een gebroken Jan Sluyterstraat, maar dan verderop, zie inspraakreactie) voorziet in dit probleem, zodat deze route voor bestemmingsverkeer niet meer mogelijk is. Graag verneemt hij de argumenten van de gemeente voor

hun standpunt dat het verkeer 'waarschijnlijk' via de Hesselsstraat rijdt, aangezien deze niet worden genoemd. Als zijn standpunt werkelijkheid blijkt te zijn, dan is volgens reclamant het gevolg hiervan een forse toename van de verkeersdruk en daarmee verkeersonveiligheid in de Niehoffstraat.

Gemeente: Het gebruik van het woord 'waarschijnlijk' is ingegeven dat het een aanname betreft.

Gemeente kan geen 100% zekerheid bieden wat de routekeuzes van individuen betreft. Mensen kiezen niet altijd voor de meest logische of kortste route. Gemeente hanteert daarom deze aanname. Het ingebrachte punt dat bezoekers van het voetbalcomplex gebruik maakte van de route via de Loekemanstraat – Niehoffstraat is inderdaad aannemelijk. Dit heeft te maken met de huidige entree van het voetbalcomplex alleen toegankelijk is via de zuidzijde van de Jan Sluytersstraat. Hierdoor is het voor verkeer komend uit de richting van de Loekemanstraat aantrekkelijk om via de Niehoffstraat of Bowierstraat te rijden.

In de toekomstige situatie wordt de toegang naar het Jan Sluyterscomplex aangepast, volgens het model dat na consultatie van de omwonenden is gekozen. Hierbij wordt de huidige toegang via de zuidzijde afgesloten. De nieuwe woonbuurt is alleen via de noordzijde van de Jan Sluytersstraat toegankelijk. De meest directe route om hier te komen, loopt via de Piet Slagerstraat, het noordelijk deel van de Hesselsstraat en de Van Broeckhovenlaan die een goede verbinding heeft met de A2 en A59 en de Bossche binnenstad. Uit de verkeersmodellen blijkt dat 2/3^e van de bewoners en bezoekers van de nieuwe woonbuurt via deze route gebruik zal maken. Circa 1/3^e maakt gebruik van de route via de Loekemanstraat. Het gaat dus om maximaal 200 verkeersbewegingen (heen en weer), en maximaal 100 verkeersbewegingen per dag vanuit de Loekemanstraat naar de nieuwe woonbuurt. Het is bovendien niet aannemelijk dat mensen vanuit de Loekemanstraat door de Niehoffstraat zullen rijden. De route Loekemanstraat- Hesselsstraat – Piet Slagerstraat is een route met bredere wegen (6,0 - 6,5 meter) en aparte parkeervakken. De Niehoffstraat is smal (circa 4,80 meter) en staat meestal vol met geparkeerde auto's waar je omheen moet slalommen. Dit betreft geen comfortabel alternatief. Bovendien wordt de aansluiting van de bestaande Jan Sluytersstraat op de parallelweg aangepast zodat deze onaantrekkelijk wordt gemaakt voor autoverkeer. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van een verkeersplateau waarbij het verkeer van en naar de nieuwe woonbuurt voorrang heeft boven verkeer van en naar de Jan Sluytersstraat. Deze maatregel is bedoeld om ervoor te zorgen dat de voorkeursroute Loekemanstraat - Hesselsstraat – Piet Slagerstraat – parallelweg ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden.

Volgens gemeente is juist sprake van een verkeersafname door de nieuwe situatie ten opzichte van de pieksituaties toen het terrein nog als voetbalterrein in gebruik was.

De betreffende gegevens dienen uit een verkeersmodel te worden gehaald. Het is niet mogelijk een meting te doen naar een ontwikkeling voordat de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Een meting zou pas mogelijk zijn nadat de woningen zijn gebouwd en in gebruik genomen.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Jan Sluytersstraat

Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat'.

In het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangebracht:

Verbeelding

- ☒ Watergangen hebben bestemming 'Water' gekregen
- ☒ Oostelijke watergang heeft naast bestemming 'Water' ook aanduiding 'water' gekregen
- ☒ Gronden met bestemming 'Groen' gelegen direct ten westen en ten oosten van de oostelijke watergang heeft de (functie)aanduiding 'houtwal' gekregen
- ☒ Bestemming oostelijke strook van 2,5 meter met bestemming 'Woongebied' is gewijzigd in bestemming 'Groen', met (functie)aanduiding 'houtwal'
- ☒ Bouwvlak is verwijderd
- ☒ Bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – hogere bebouwing niet toegestaan' zijn verwijderd

Regels

- ☒ Artikel 1 (Begrippen) begrippen afhankelijke woonruimte (artikel 1.9), bouwgrens (artikel 1.19) en bouwvlak (artikel 1.23) en mantelzorg (artikel 1.36) zijn verwijderd
- ☒ Nieuw artikel 1.23 (na vernummering) begrip brutovloeroppervlakte is toegevoegd: de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen
- ☒ Nieuw artikel 1.31 (na vernummering) begrip hoekwoning is toegevoegd: een grondgebonden woning die grenst aan een aanliggende woning en die ligt op het begin of einde van een reeks woningen
- ☒ Artikel 3.1 aan sub b toegevoegd: , behoudens ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' waar uitsluitend groen(voorziening) en water(berging) is toegestaan
- ☒ Artikel 3.1 aan sub f toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' geen sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan
- ☒ Artikel 3.2.1 nieuw sub a toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' zijn geen gebouwen toegestaan;
- ☒ Artikel 3.2.2 nieuw sub a toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- ☒ Artikel 5.1 aan sub d is toegevoegd: , met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'water' geen sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare verblijfsvoorzieningen zijn toegestaan
- ☒ Artikel 6.2.1 sub b de tekst (maximale bebouwingspercentage van bouwvlak) is geschrapt en vervangen door nieuwe tekst onder 6.2.2 sub b (zie hieronder)

- Artikel 6.2.2 sub b tekst (hoofdgebouwen binnen bouwvlak) is geschrapt en vervangen door de tekst: het bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd met hoofdgebouwen;
- Artikel 6.2.2 nieuw sub d is toegevoegd: de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter bij vrijstaande woningen aan beide zijden en bij twee-aaneenwoningen, geschakelde woningen en hoekwoningen aan één zijde, behoudens bij hoekpercelen waar aan de zijde die grenst aan het openbaar gebied in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- Artikel 6.2.2 nieuw sub e is toegevoegd: de afstand van een hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens die grenst aan andere woonpercelen bedraagt minimaal 5 meter;
- In artikel 6.2.2 sub e - na vernummering sub g is de zinsnede "in afwijking van het bepaalde onder 6.2.2 onder b" geschrapt
- In de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 is de zinsnede "het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw" vervangen door "het achtererfgebied"
- Artikel 6.4.2 tekst (afwijkingsmogelijkheid voor hogere bouwhoogte) is geschrapt en vervangen door de volgende tekst (afwijkingsmogelijkheid voor hoger bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen):

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen tot een hoger bebouwingspercentage, met dien verstande dat:

- a. voor het deel van het hoofdgebouw dat wordt gebouwd boven het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in 6.2.2 onder b geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwe zijnde niet meer mag bedragen dan 75% van het bouwperceel;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van het deel van het hoofdgebouw dat wordt gebouwd boven het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in 6.2.2 onder b , en van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 75 m².

- Artikel 6.4.3 sub a onder 4, tekst is geschrapt
- Artikel 6.4.3 sub b toegevoegd met de volgende tekst:

Het bevoegd gezag kan bij percelen waarbij de diepte van het voorerfgebied 7 meter of meer bedraagt, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder a voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 50 m² mag bedragen;
2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

- Artikel 6.4.3 sub c - na vernummering sub d de zinsnede "niet zijnde het bouwvlak" is geschrapt
- Artikel 6.4.3 sub f tekst "of woonkeuken" gevoegd tussen "...de woonkamer" en "op de eerste verdieping..."
- Artikel 6.4.4 is aangevuld met een nieuw sub c:

Het bevoegd gezag kan bij percelen waarbij de diepte van het voorerfgebied 7 meter of meer bedraagt, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 onder d voor erfafscheidingen tot 2 meter onder de voorwaarde dat het een (te begroeien) hekwerk van gaas betreft en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

- Een nieuw artikel 6.7 is toegevoegd:

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
2. het snoeien van de boom, behoudens normale onderhouds- en beheerwerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de boom;
3. het afhakken van de wortels van de boom;
4. het aanbrengen van verhardingen;
5. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom.

6.7.2 Uitzonderingen

Het onder 6.7.2 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

6.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien door een bomeneffectanalyse wordt aangetoond dat door het bouwwerk en/of de bouwwijze ervan geen onevenredige aantasting van een duurzaam behoud van de beeldbepalende boom/bomen plaatsvindt.

- Ver Nummering als gevolg van bovenstaande wijzigingen

Toelichting

- De waterparagraaf is in overleg met het waterschap aangepast
- Aanpassingen naar aanleiding van de aanpassingen van de verbeelding en regels
- Enkele (ondergeschikte) redactionele aanpassingen