



05 APR 2016

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord')

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' heeft met ingang van 16 november 2015 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.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 13 november 2015 en de Bossche Omroep d.d. 15 november 2015.

II. De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

De volgende vijf zienswijzen zijn ingediend:

1. ARAG Rechtsbijstand, namens de heer P.H.W. van den Boogaard, Zonkade 61 te Rosmalen;
2. Achmea Rechtsbijstand, namens en tevens ingediend door de heer J.A.P.M. Driessen, Zonkade 59 te Rosmalen;
3. Das Rechtsbijstand, namens de heer P.J. van Geel, Zonkade 55 te Rosmalen;
4. De heer J. Frazer en mevrouw N. Frazer-Jansen, Zonkade 57 te Rosmalen;
5. De heer A. de Groot en de heer E. van den Berg, Zonkade 9 en Zonkade 17 te Rosmalen;

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 27 december. 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 is verlengd tot en met maandag 28 december.

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

Doorzendplicht

Zienswijze 5 is gericht aan een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Gelet op de doorzendplicht zoals omschreven in artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht bieden wij u deze zienswijze aan.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen samengevat en per punt weergegeven. De inspraakreacties zijn *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat het niet wil zeggen dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken: elke inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. De volledige stukken liggen ter inzage in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Nu de zienswijzen 1 en 2 en de zienswijzen 3 en 4 identiek zijn aan elkaar worden deze als één besproken.

Ingekomen zienswijzen

- a. Samenvatting zienswijze
Reactie gemeente

Zienswijzen 1 en 2:

- a. Insprekers vrezen een verlies van het eenduidig karakter van de projectbouw. Voor de uitgebreidere mogelijkheden om op het meest oostelijke eiland vrije sectorbouw toe te staan ontbreekt een planologische onderbouwing. Die onderbouwing ontbreekt ook voor het niet opnemen van het vereiste van water tussen de percelen vanwege de al reeds optimale waterbeleving.

Reactie gemeente: Betrokken marktpartijen ontwikkelen op twee van de drie eilanden de woningen op basis van de met de gemeente in 2001 gesloten raamovereenkomst. Al in het bestemmingsplan 'De Groote Wielen', daterend uit 1999, is echter aangegeven dat ook een aantal kavels in aanmerking komt voor particulier opdrachtgeverschap. Vrije sectorbouw benadert het dichtst de bedoeling van het individuele karakter van de woningen, zoals in het vigerende bestemmingsplan al is opgenomen. Dat wordt hier vooral doorgevoerd bij de vrije kavels. Het eenduidige karakter van de eilanden blijft echter behouden. Eenzelfde opzet van de drie dammen en het feit dat voldaan moet worden aan de algemene welstandscriteria waarborgt de samenhang tussen de woningen aan de verschillende dammen.

De hoofdopzet van de Watertuinen gaat uit van een kamstructuur aan de buitenranden waarbij water en land in elkaar grijpen. Aan deze kamstructuur wordt invulling gegeven door het aanleggen van water tussen de dammen. Op deze wijze is de Centrale Plas goed zichtbaar vanaf de Zonkade. Om de waterbeleving te versterken komt er tussen het begin van de woonbestemming van de noordelijke dammen en de Zonkade ca. 15 meter water. Het nieuwe bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze hoofdopzet. De onderlinge afstanden tussen de woonbestemming van de dammen blijft ongewijzigd. Op het niveau van de vormgeving van de dammen is er voor gekozen om de verplichting op te nemen dat tenminste aan één zijde van een woonperceel water wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 6 meter. Hierdoor ontstaan aan de dammen kleine schiereilandjes. Deze verplichting zorgt er ook voor dat de buitenranden van de dammen onderling aansluiten op elkaar. Hierdoor ontstaat vanaf de Zonkade een evenwichtig beeld tussen de dammen.

Vanwege de wens om ook vrije sectorbouw een plaats te kunnen geven in de Watertuinen, is hiervoor de meest oostelijke dam gereserveerd. Voor enkel de percelen die grenzen aan de buitenrand (de Centrale Plas) is niet de verplichting opgenomen om een strook water van 6 meter aan te brengen. De kopers hebben hierbij nog steeds de keuze om water aan te brengen, maar niet de verplichting. In het desbetreffende bouwvlak kunnen 3 à 4 wooneenheden opgericht worden. Vanwege het feit dat een gedeelte van de woonbestemming al is ontgraven ten behoeve van de centrale plas, is het zeer waarschijnlijk dat er drie grondgebonden woningen en eventueel een drijvende woning zal worden gerealiseerd. Het gaat dus om twee of drie stroken water met een breedte van 6 meter, waarvoor de verplichting niet geldt. Deze stroken dragen nauwelijks bij aan de waterbeleving van de Watertuinen vanwege de al grote aanwezigheid van het water van de Centrale Plas en de beperkte zichtbaarheid op deze strook omdat deze zone onderdeel uitmaakt van de meest oostelijke buitenrand van de Watertuinen.

Niet valt in te zien, waarom dit nieuwe plan daarmee de uitstraling negatief beïnvloedt.

De zienswijze is ongegrond.

- b. Verwezen wordt naar de economische crisis en de huidige woningmarkt, met daarbij onvoldoende belangstelling voor de drijvende woningen. Nu de beoogde woningen thans in dezelfde prijsklasse vallen als de beoogde drijvende woningen valt niet in te zien dat de economische crisis als reden kan worden opgevoerd voor de uitgebreidere mogelijkheden.

Reactie gemeente: Het betreft niet zozeer de VON-prijs als wel de bijzondere bijkomende kosten en de prijs-kwaliteitverhouding dientengevolge. Een belangrijke bijkomende kostenpost van tienduizenden euro's per woning betrof bijvoorbeeld het noodzakelijke vervoer van de woningen vanaf de bouwlocatie (in casu Urk). Bovendien leidde dat vervoer tot beperkingen in het ontwerp: de breedte van de sluizen was bepalend voor de breedte van de woningen. Als gevolg van de bijkomende kosten en beperkingen in het ontwerp ontstond een scheve verhouding tussen de vraagprijs en het uiteindelijk te leveren product. De eerste reeks van tien drijvende woningen heeft dan ook meer dan een jaar te koop gestaan en voor slechts één van deze woning is een koopcontract getekend. De ontwikkelaar heeft het plan van drijvende woningen daarom teruggetrokken.

De zienswijze is ongegrond.

- c. De wijzigingen in het voorliggende plan voorzien niet alleen in wijziging van de bestemming 'Wonen-2' maar ook van de bestemming 'Water' en 'Verkeer'.

Reactie gemeente: Het is correct dat de bestemming 'Water' verandert in het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'. De verplichting om water tussen de woningen te creëren (met uitzondering van de meest oostelijke dam) is nieuw in de bestemming 'Wonen-2' omdat er sprake zal zijn van grondgebonden woningen. Daarnaast verandert de bestemming 'Verkeer'. De parkeerhavens zoals weergegeven in het bestemmingsplan van 2011 zijn verdwenen. Reden hiervoor is dat de parkeerplaatsen op deze manier flexibeler kunnen worden neergelegd. Aan het aantal bezoekersparkeerplaatsen verandert niets.

De zienswijze is gegrond.

- d. De aanduiding 'parkeerterrein' wordt niet relevant geacht nu de aanduiding ontbreekt op de verbeelding.

Reactie gemeente: de regels uit het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' zijn overgenomen en daarmee is ook deze aanduiding in de regels gebleven. Voor de overzichtelijkheid zullen ambtshalve de regels en aanduidingen die overbodig en irrelevant zijn uit de bestemmingsplanregels worden weggelaten. Hieronder valt ook de aanduiding 'parkeerterrein', nu deze niet terugkomt in het plangebied. In de lijst van wijzigingen wordt een overzicht gegeven van de weggelaten regels en aanduidingen.

De zienswijze is gegrond.

- e. Bijlage 1 met daarin de Nota Parkeernormen ontbreekt, waar wel naar wordt verwezen in de planregels.

Reactie gemeente: De verwijzing naar de bijlage met daarin de Nota Parkeernormen is incorrect. Voor wat betreft parkeren wordt wel gerekend met de parkeernormen zoals deze zijn gesteld in de Nota Parkeernormen, maar de Nota wordt nimmer als bijlage toegevoegd aan een bestemmingsplan. Voor dit plan wordt in aanvulling daarop uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning, zoals ook gebeurd is in de rest van De Groote Wielen.

De bezoekersparkeerplaatsen worden gecreëerd door middel van langsparkeren voor de woningen. De precieze locaties worden aangegeven op basis van de concrete bouwplannen.

Ambtshalve is artikel 4.2.1 aangepast voor wat betreft parkeren. In dit artikel wordt nu expliciet verwezen naar de Nota Parkeernormen voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen dat minimaal op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Ook artikel 4.4.1 met daarin de afwijking met betrekking tot parkeervoorzieningen is hierop aangepast.

De zienswijze is gegrond.

- f. Parkeren: 4.4.1 verwijst naar '4.2.1. onder b', maar er is alleen een 'onder a'.

Reactie gemeente: De verwijzing is inderdaad onjuist. Dit artikel is volledig geactualiseerd. Zie reactie onder e.

De zienswijze is gegrond.

- g. De specifieke bouwaanduiding - vlonder (ongenummerd) komt niet voor in de regels uit het plan van 2012. Daar is de specifieke bouwaanduiding: 'vlonder – 2' opgenomen.

Reactie gemeente: De verwijzing in de regels komt niet overeen met de aanduiding op de plankaart. Achter de 'specifieke bouwaanduiding – vlonder' is het cijfer '2' toegevoegd.

De zienswijze is gegrond.

- h. Artikel 4 Wonen 2 – "al dan niet drijvend". Onduidelijk waarom dit is opgenomen en hoeveel drijvende woningen dan op het laatste eiland gecreëerd zullen of kunnen worden.

Reactie gemeente: Het opnemen van de definitie 'al dan niet drijvend' onder artikel 4.1 onder a is een bewuste keuze. Op deze manier blijft de optie open om drijvende woningen te ontwikkelen mocht hier vraag naar zijn. Het zal afhankelijk zijn van de bouwplannen of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Op de koppen van de eilanden ligt het voor de hand dat hier enkele drijvende woningen gerealiseerd kunnen worden. Een en ander is afhankelijk van initiatiefnemers.

De zienswijze is ongegrond.

- i. Luchtkwaliteit: verwijzing naar oud en ongedateerd luchtkwaliteitsonderzoek waardoor niet bewezen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente: In de onderzoeken uit 2006 en 2008 is aangetoond dat de realisatie van de VINEX-locatie De Groote Wielen voldoet aan de gestelde normen en grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Onderdeel hiervan was destijds ook de Zonkade Noord in de Watertuinen. Hierbij is ook gekeken naar de toekomst (2018). Deze twee onderzoeken worden voor de helderheid als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gekoppeld. Het huidige bestemmingsplan Zonkade Noord is echter klein van opzet en behoeft apart geen nadere berekening voor luchtkwaliteit: het plan geldt in het kader als 'niet in betekenende mate'. Voor de volledigheid is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een nadere verantwoording van de luchtkwaliteit (voor de periode tot 2030). Hieruit blijkt een goed woon- en leefklimaat.

De zienswijze is ongegrond.

- j. Bodem: diverse bodemonderzoeken die niet gedateerd en niet nader geduid zijn. Omdat het bouwvlak wijzigt is dit onvoldoende om de belemmeringen op dit gebied te duiden.

Reactie gemeente: De uitgevoerde bodemonderzoeken, waarnaar wordt verwezen, zijn inderdaad niet meer voldoende om de huidige kwaliteit van de bodem te garanderen. De "houdbaarheidsdatum" van deze onderzoeken is inmiddels verstreken. De locatie wordt echter nog steeds gezien als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Het recent uitgevoerde bodemonderzoek op het betreffende perceel stelt de huidige kwaliteit van de bodem vast. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Het actuele bodemonderzoek (NIPA, projectnummer 15073, 1 februari 2016) actualiseert de voorgaande bodemonderzoeken die betrekking hadden op het hele bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. Conclusie van dit geactualiseerde onderzoek is dat de ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met kwik. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de datering van het bodemonderzoek.

- k. Water: verwezen wordt naar de actualisatie van het bestemmingsplan in 2011. In dat bestemmingsplan wordt verwezen naar een waterlopenplan uit 2000. Onvoldoende motivering op basis van 3.1.6. Bro.

Reactie gemeente: Verwijzing en doorverwijzing naar teksten en rapporten kan inderdaad als lastig worden ervaren. Hiertoe is de waterparagraaf voor het bestemmingsplan Zonkade Noord aangevuld. Het onderzoek uit 2000 (Basiswaterlopenplan De Groote Wielen, met o.a. de watermachine De Groote Wielen) wordt als bijlage aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Het basiswaterlopenplan uit 2000 is een rapport waarin de uitgangspunten worden beschreven voor het omgaan met hemel- en afvalwater in heel De Groote Wielen. Deze uitgangspunten zijn nog steeds actueel en van toepassing. Het basiswaterlopenplan is dan ook actueel en ook van toepassing op het deelgebied Zonkade-Noord.

De zienswijze is ongegrond.

- l. Inspraak: onjuist dat het om kleine wijzigingen zou gaan en dat daarom geen voorontwerp noodzakelijk is. Er staat in paragraaf 6.1. 'zie bijgevoegd bouwplan', maar dat is niet toegevoegd.

Reactie gemeente: Het college is van mening dat het gaat om ondergeschikte herzieningen van het eerdere voorgestelde bestemmingsplan c.q., beleidsvoornemen, zeker nu door die herzieningen de uitstraling niet negatief wordt beïnvloed (zie reactie onder a). Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

De verwijzing naar een bouwplan is niet correct: er is in dit stadium nog geen sprake van concrete bouwplannen. De verwijzing naar het bouwplan wordt daarom gewijzigd in de verwijzing naar het schetsplan, zoals opgenomen in paragraaf 2.1.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

- m. Aantasting woon- en leefklimaat: onduidelijkheid over hoe de wijze van bebouwing eruit gaat zien. Aanzienlijke waardedaling. Planschade.

Reactie gemeente: De bebouwing moet voldoen aan redelijk eisen van welstand (zie reactie onder a). Als insprekers van mening zijn dat zij vanwege het plan planschade lijden, dan kunnen zij tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen 3 en 4:

- a. Onsamenhangendheid tussen veel belangstelling in het verleden, maar geen verkoopbaarheid en als gevolg van de economische crisis onvoldoende belangstelling.

Reactie gemeente: ten aanzien van de relatie tussen de verkoopbaarheid en de crisis en onvoldoende belangstelling kan worden verwezen naar zienswijze 1 en 2 onder b. Voor wat betreft het bijgevoegde krantenartikel kan worden gezegd dat er inderdaad veel belangstelling was op de informatiebijeenkomst over drijvende woningen, maar dat dit niet geresulteerd heeft in concrete verkopen.

Uit de regionale woningbouwafspraken volgt een forse woningbouwopgave van 6.805 woningen in de periode 2014-2024 voor de gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente 's-Hertogenbosch streeft dan ook naar een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar. De woningen in De Groote Wielen hebben hierin een belangrijk aandeel. Voor de korte termijn is sprake van een duidelijke landelijke opleving in het aantal verkochte woningen, ook in De Groote Wielen. Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om 30 woningen te realiseren; deze herziening gaat uit van maximaal 29 woningen.

De zienswijze is ongegrond.

- b. Planopzet anders, eerst ging het niet om eilanden maar om een pier. Bovendien maakt het grondgebonden woningen mogelijk in plaats van drijvende woningen. Daarnaast wordt er gemeten vanaf een ander peil.

Reactie gemeente: Voor wat betreft de planopzet en het mogelijk maken van grondgebonden woningen in plaats van drijvende woningen, wordt verwezen naar zienswijze 1 en 2 onder a.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de drijvende woningen geregeld dat het peil gemeten wordt vanaf het water. In het voorliggende plan, dat ook grondgebonden woningen toelaat, wordt uitgegaan van het peil gemeten van de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg. Dit volgt uit artikel 2.13 (Wijze van Meten) zoals omschreven in het bestemmingsplan De Groote Wielen daterend uit 2011. Dat dit bestemmingsplan op dit punt van toepassing is, blijkt uit artikel 1 Relatie met bestemmingsplan 'De Groote Wielen' dat is omschreven in het voorliggende plan. In zoverre is het dus correct dat er vanaf een ander peil wordt gemeten.

Concreet betekent het meten vanaf een ander peil het navolgende. Het hoogteverschil tussen het waterpeil (ca. 1.80m +NAP) en de Zonkade (ca. 2.50m +NAP) bedraagt ca. 70 cm. De maximale bouwhoogte van de woningen grenzend aan de Zonkade op grond van het vigerende plan bedraagt 11 meter. De maximale bouwhoogte in dit bestemmingsplan bedraagt 9,5 meter. Netto gezien is de maximale bouwhoogte van de bebouwing grenzend aan de Zonkade, zoals geregeld in het voorliggende plan, lager dan het vigerende bestemmingsplan.

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

- c. Wonen: Wijzigingen zien niet alleen op Wonen-2 maar ook op Water en Verkeer.

Reactie gemeente: voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord gegeven in de zienswijzen 1 en 2 onder c.

- d. Waarborg voor planopzet. Omdat het een groot bouwvlak betreft kan geen waarborg worden gegeven dat er sprake is van schiereilanden en dat er water tussen de verschillende percelen is.

Reactie gemeente: Op meerdere manieren wordt gewaarborgd dat er water tussen de verschillende percelen wordt gehanteerd. Dit gebeurt (met uitzondering van de meest oostelijke strook van vier woningen) door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-water' en door het opnemen van een maximaal aantal woningen per bouwvlak. In artikel 4.2.2. onder g wordt de afstand tussen twee bouwperceelsgrenzen ten behoeve van water beschreven. Bij een vrijstaande woning betreft dit aan beide zijden niet minder dan 6 meter, en bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 6 meter. Voor deze opzet is gekozen zodat de situering en typologie van de woning flexibeler is, waardoor er meer ruimte ontstaat voor initiatiefnemers om een passend plan te ontwikkelen. Daarnaast blijft water een belangrijk onderdeel uitmaken van dit plan. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens worden daarom ook aangeduid in aantal meters ten behoeve van water.

Voor wat betreft de motivering om geen water tussen de percelen bij de meest oostelijke strook voor te schrijven wordt verwezen naar zienswijze 1 en 2 onder a.

De zienswijze is ongegrond.

- e. Waarborg voor vrije sectorbouw. Weloverwogen keuzes gemaakt maar voor de oostelijke dam wordt dit compleet losgelaten. Uitzicht op de woningen totaal misplaatst omdat het niet is afgestemd op de rest van de wijk. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan losgelaten.

Reactie gemeente: Uitgangspunt is dat met het vigerende bestemmingsplan waarborgen zijn gecreëerd voor een goede inpasbaarheid van concrete bouwplannen. Ook met dit plan wordt dat niet losgelaten. De afstemming van de woningen die aan de Zonkade Noord gebouwd gaan worden, wordt gewaarborgd door toepassing van de algemene welstandseisen zoals door de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt losgelaten omdat daarin onder andere wordt uitgegaan van drijvende woningen. Het beeldkwaliteitsplan blijft echter een uitgangspunt voor wat betreft het individuele karakter van de woningen.

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat er op deze locatie drijvende woningen moeten komen. Het bestemmingsplan regelt niet of de bouw projectmatig moet plaatsvinden of in de vorm van vrije sectorbouw. Voor de Watertuinen is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat voor het wonen aan de waterplas een woonconcept met grote variatie en met een sterke individuele expressie een belangrijke karakteristiek is. De vrije sectorbouw sluit goed aan bij deze opzet. Omdat het beeldkwaliteitsplan baksteen als materiaal uitsluit en het uitgaat van drijvende woningen, is er voor gekozen om voor dit gedeelte van de Watertuinen het beeldkwaliteitsplan in te trekken. Om er toch zorg voor te dragen dat de woningen onderling en met de omgeving een bepaalde eenheid vormen is er voor gekozen om de algemene welstandcriteria van toepassing te verklaren. Eén van de criteria luidt: Een bouwwerk moet aanvaardbaar zijn in zijn omgeving. Die omgeving kan zowel bestaan uit andere bouwwerken, maar ook uit onbebouwd terrein of een combinatie daarvan. Met die omgeving moet rekening worden gehouden.

De zienswijze is ongegrond.

- f. Bijgebouwenregeling. In het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de desbetreffende locatie een bijgebouw te plaatsen, onder het ontwerpbestemmingsplan wel. Ruimtelijke impact is aanzienlijk. Bestemmingsplan vermeldt er niets over.

Reactie gemeente: De bijgebouwenregeling is in het vigerende bestemmingsplan niet meegenomen. Het betrof namelijk drijvende woningen zonder omliggend terrein. Echter zullen er aan de Zonkade Noord door de vaststelling van dit bestemmingsplan grondgebonden woningen gebouwd gaan worden, waarbij het vanzelfsprekend is om een bijgebouwenregeling op te nemen. Omdat ook al onder het geldende bestemmingsplan vergunningsvrij bijgebouwen kunnen worden opgericht, is van verruiming door het toevoegen van dit artikel geen sprake. Wat met dit artikel mogelijk wordt gemaakt is dat het bijgebouw evenwijdig aan de voorgevel kan komen te staan. Stedenbouwkundig is deze opzet gewenst. Daarmee verandert het front van de silhouet echter niet en zal de ruimtelijke impact praktisch nihil zijn.

De zienswijze is ongegrond.

- g. Parkeren: bijlage ontbreekt en verwijzing naar de aanduiding 'parkeerterrein'.

Reactie gemeente: Ten aanzien van de ontbrekende bijlage en de verwijzing naar de aanduiding parkeerterrein wordt verwezen naar zienswijze 1 en 2 onder d en e.

- h. Verwijzingen naar bestemmingsplan 'De Groote Wielen', in strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel. Oude onderzoeken en volstrekt onduidelijk of zomaar gesteld kan worden dat dit geldt voor dit onderwerp.

Reactie gemeente: Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd. Voor wat betreft de verwijzing naar het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' en onderzoeken die daarin zijn opgenomen is, zoals besproken onder zienswijze 1 en 2 onder i, j en k, ervoor gekozen om deze voor alle helderheid opnieuw mee te nemen onder dit plan. Tevens is de toelichting hierop aangevuld.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de verwijzingen naar het oude plan en ongegrond voor wat betreft de strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

- i. Algemeen: strijd met goede ruimtelijke ordening door summiere onderbouwing en de toch wezenlijke verschillen met het vorige plan.

Reactie gemeente: Het college is van mening dat het gaat om ondergeschikte herzieningen van het eerdere vastgestelde bestemmingsplan c.q., beleidsvoornemen die de uitstraling niet negatief beïnvloeden (zie reactie onder a). Dat (herziening van) het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening is, mede gelet op de aanvullingen zoals besproken onder zienswijze 1 en 2 onder i, j en k, voldoende gemotiveerd.

De zienswijze is ongegrond.

- j. Belangen omwonenden. Geen inspraak. Uitzicht en uitstraling veranderen voor de gehele wijk.

Reactie gemeente: zie reactie onder zienswijze 1 en 2 onder l voor wat betreft het niet voeren van inspraak. Zie reactie onder zienswijze 3 en 4 onder e.

Zienswijze 5:

- a. Verkeerssituatie: er ontstaan 7 T-splitsingen. Onveilige situatie voor kinderen. In het oorspronkelijke plan 4 kruisingen.

Reactie gemeente: de verkeerssituatie is niet afwijkend van het plan dat in 2011 is vastgesteld. De situering van de drie dammen is namelijk gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan. Reden dat er geen sprake is van verkeersonveiligheid is dat de verkeersproductie van een 29-tal woningen, verdeeld over drie aansluitingen nagenoeg verwaarloosbaar is. Immers er zijn talloze wijken in de gemeente, eveneens binnen een 30 km/uur-zone, waarvan delen met méér dan 150 woningen op één punt ontsloten zijn. Zelfs dergelijke aantallen leveren geen verkeersveiligheidsprobleem op.

De zienswijze is ongegrond.

- b. Zichtlijnen: In het nieuwe plan worden de woningen pal voor de woningen aan de Zonkade gebouwd. Verlies uitzicht op het water.

Reactie gemeente: De positie van de dammen en de daarbij behorende ontsluiting en bebouwing verandert niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende plan beperkt dus niet de zichtbaarheid op het water ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 3 en 4 onder d.

De afstand tussen de bestaande woningen aan de Zonkade en het bouwvlak van het voorliggende plan bedraagt ruim 28 meter. Tussen de rijbaan en het bouwvlak komt een strook water van 15 meter. Dit zijn dezelfde afstanden als nu in het vigerende bestemmingsplan gelden. Hierdoor blijft er vanuit de bestaande woningen zicht op het water aan de overzijde van de Zonkade bestaan.

De zienswijze is ongegrond.

- c. Honden: De groenvoorziening doet al jaren dienst als honden uitlaatplaats. In het nieuwe plan is hier geen oplossing voor voorzien en men is bang voor rondzwervende hondenpoep.

Reactie gemeente: Deze vraag heeft geen rechtstreekse relatie met het bestemmingsplan. Ter nadere onderbouwing wordt echter verwezen naar het Aanwijsbesluit hondenvoorzieningen, dat in 2010 door het college is vastgesteld. Hierin is de Zonkade Noord als een tijdelijk hondenuitrenveld bestempeld en is deze locatie dus nooit aangewezen als een definitieve locatie om honden uit te laten. Het aantal woningen blijft bovendien nagenoeg gelijk aan het vigerende bestemmingsplan (29 i.p.v. 30).

De zienswijze is ongegrond.

- d. Bestaande woningen: de huizen aan de Zonkade zijn niet geheid, de nieuwe woningen moeten wellicht wel geheid worden. Gevreesd wordt voor versterking van de huidige symptomen: scheuring in de bestaande woningen en het wegstromen van zand.

Reactie gemeente: Deze vraag heeft betrekking op de uitvoering en heeft daarom geen rechtstreekse werking met het bestemmingsplan. Daarop aanvullend kan het volgende gesteld worden: aan de ontwikkelaar/aannemer zal worden meegegeven, dat hier rekening mee moet worden gehouden en dat er actief met de omwonenden over zal worden gecommuniceerd. Bewoners wordt aangeraden met de aannemer afspraken te maken over een nulmeting.

De zienswijze is ongegrond.

- e. Aan- en afvoer bouwmaterialen, machines en personeel: tijdens de bouw van de Vlondertuinen is de straat meermaals niet toegankelijk geweest. Ook zijn er sporen van verzakking zichtbaar. Hoe wordt de overlast tot een minimum beperkt? Zonkade is enige ontsluitingsweg.

Reactie gemeente: Deze vraag betreft de uitvoering en heeft daarom geen rechtstreekse relatie met het bestemmingsplan. De toezegging, dat door middel van concrete afspraken met de aannemer de overlast zoveel mogelijk beperkt zal worden, is wel op zijn plaats. Het aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden zal naar verwachting tussen de 24 en 29 zijn. De bouw vindt gefaseerd plaats. Met de aannemer wordt afgesproken dat vervoer voor zover mogelijk over eigen terrein moet plaatsvinden. Gebruik van de Zonkade ten behoeve van bouwverkeer zal echter op enig moment onvermijdelijk zijn.

De zienswijze is ongegrond.

- f. Speelvoorzieningen: in de directe omgeving van de Zonkade is de enige speelvoorziening het pleintje aan de Dauwkade. Het nieuwe plan neemt speelgrond weg en voorziet niet in een nieuwe plek.

Reactie gemeente: In de directe omgeving van de Zonkade zijn meerdere openbare speelplekken aanwezig. Ten zuiden van de Zonkade is een speelplek gelegen aan de Dauwkade. Vanaf de Zonkade is het circa 70 meter lopen naar deze speelplek. Aan de westzijde van de Zonkade bevindt zich een speelplek met een grote groenvoorziening aan de Vlondertuinen. Vanaf de eerste dam is het ongeveer 150 meter lopen naar deze speelvoorziening. Aan de overzijde van de Vlondertuinen zijn ook nog enkele speelvoorzieningen aangebracht in de groenstrook aan De Buis.

In het huidige bestemmingsplan (en het stedenbouwkundig plan) zijn geen speelvoorzieningen voorzien. Op het moment betreffen de gronden een braakliggend terrein en is er geen sprake van een officiële speelvoorziening. De nieuwe ontwikkeling neemt geen speelvoorzieningen weg. Door de aanwezigheid van de speelvoorzieningen aan de Dauwkade, Vlondertuinen en De Buis zijn in voldoende mate speelvoorzieningen aanwezig.

De zienswijze is ongegrond.

- g. Stijl nieuwbouw: voorgestelde woningen passen niet in de Scandinavische stijl zoals uitsluitend is toegepast in het noordelijke deel van de wijk de 'Watertuinen'.

Reactie gemeente: In het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor de Watertuinen is opgenomen dat het wonen aan de waterplas karakteristiek is en dat het woonconcept een grote variatie betreft met een sterke individuele expressie. De vrije sectorbouw sluit goed aan bij deze opzet. Omdat het beeldkwaliteitsplan baksteen als materiaal uitsluit en het enkel uitgaat van drijvende woningen, is er voor gekozen om voor dit gedeelte van de Watertuinen het beeldkwaliteitsplan in te trekken. Om er toch zorg voor te dragen dat de woningen een bepaalde vorm van eenheid vormen onderling en met de omgeving is er voor gekozen om de algemene welstandscriteria van toepassing te verklaren. Eén van de criteria luidt: Een bouwwerk moet aanvaardbaar zijn in zijn omgeving. Die omgeving kan zowel bestaan uit andere bouwwerken, maar ook uit onbebouwd terrein of een combinatie daarvan. Met die omgeving moet rekening worden gehouden.

Aan de hand van de algemene welstandscriteria wordt dus tevens rekening gehouden met de Scandinavische stijl zoals toegepast in het noordelijke deel van de 'Watertuinen'. Belangrijk is dat het plan aan de Zonkade Noord passend is in zijn omgeving.

De zienswijze is ongegrond.

- h. *Economische haalbaarheid: er staan op dit moment meerdere huizen te koop in dezelfde categorie als de nieuwbouw. De gemeente geeft aan dat er voldoende concrete interesse is, maar onderbouwt dit niet.*

Reactie gemeente: In het kader van het bestemmingsplan is het vooral noodzakelijk om aan te geven of er sprake is van een (sluitende) grondexploitatie, dan wel of er sprake moet zijn van een exploitatieplan of een zodanige overeenkomst over verrekening van kosten van inrichting openbare ruimte en andere concrete eisen, dat geen exploitatieplan nodig is. Het feit, dat hier sprake is van een situatie waarin de gemeente de gronden in eigendom heeft overgenomen van marktpartijen, in ruil voor bouwrechten ten behoeve van woningbouw en gezien het feit, dat er concrete initiatieven van betreffende marktpartijen zijn om tot woningbouw over te gaan, geeft de gemeenteraad voldoende inzicht in de haalbaarheid van het plan.

De zienswijze is ongegrond.



05 APR 2016

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'

Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'

Verbeelding

- Achter de specifieke bouwaanduiding – vlonder is het cijfer '2' toegevoegd.
- Het plangebied op de verbeelding is vergroot. De specifieke bouwaanduiding vlonder – 2 is namelijk met 1,5 meter vergroot van 3 meter naar 4,5 meter.
- De aanduidingen 'tweeaaneen' en 'vrijstaand' zijn van de plankaart gehaald. Dit zijn echter nog steeds de enige twee typologieën die in het plangebied zijn toegestaan, echter is dit nu zelfstandig in het plan leesbaar.

Regels

Bestemming 'Verkeer'

- Artikel 3.1 onder b is aangepast van 'parkeerterrein' naar 'parkeren'
- Artikel 3.1 onder f, g en i zijn geschrapt
- Artikel 3.2.1 Algemeen en artikel 3.4 die beiden de aanduiding 'parkeerterrein' bevatten zijn geschrapt.
- Artikel 3.2.3. onder d, specifieke bouwaanduiding - overbebouwing is geschrapt.

Bestemming 'Water'

- Artikel 4.1 onder e (specifieke aanduiding - steiger), f (specifieke bouwaanduiding – balkon), g (specifieke bouwaanduiding – Vlonder 1) en i (specifieke bouwaanduiding – Vlonder 3) zijn geschrapt.
- Artikel 4.2.3 (toegangssteigers), 4.2.4 (balkons) en 4.2.5 (omlopen) zijn geschrapt.
- Artikel 4.2.6 onder a (specifieke bouwaanduiding – Vlonder 1) en onder c (specifieke bouwaanduiding –Vlonder 3) zijn geschrapt.

Bestemming 'Wonen-2'

- De verwijzing in artikel 5.4.1. naar 5.2.1. onder b is aangepast naar 5.2.1. onder a.

Ambtshalve aanpassingen

- Hoofdstuk 1 van de regels is gewijzigd van de naam 'Aanpassingen', naar de naam 'Inleidende regels'. Artikel 1 is geschrapt en hiervoor in de plaats is de begrippenlijst toegevoegd. Daarnaast is een artikel 2 met de 'Wijze van meten' toegevoegd waardoor de bestemmingen Verkeer, Water en Wonen-2 respectievelijk de artikelnummers 3, 4 en 5 hebben gekregen. In de Lijst van Wijzigingen is hier rekening mee gehouden.
- De naam van hoofdstuk 2 van de regels is aangepast van 'Aanpassing artikel Wonen-2' naar 'Bestemmingsregels'.
- Er is een nieuw hoofdstuk 3 'Algemene regels' toegevoegd, waardoor 'Overgangs- en slotregels' hoofdstuk 4 heeft gekregen.
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' met daarbij de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels en de algemene afwijkingsregels zijn toegevoegd.

- Hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan is doorgeschoven naar hoofdstuk 4. Hierbij zijn de overgangsrechtelijke bepalingen voor bouwwerken en gebruik toegevoegd naast de al bestaande slotregel.
- Artikelen 5.2.1 en 5.4.1 zijn geactualiseerd.

Bestemming 'Verkeer'

- Artikel 3.2.1. is aangevuld met *'in afwijking van het bepaalde onder a en b [...]'*
- Artikel 3.2.2. onder a is tekstueel aangepast van *'hoogte'* naar *'bouwhoogte'*

Bestemming 'Water'

- Artikel 4.2.2. onder a is tekstueel aangepast van *'hoogte'* naar *'bouwhoogte'*
- Artikel 4.2.2. onder b is tekstueel aangepast van *'ter plaatse van de aanduiding als bedoeld in 4.1 onder e'* naar *'ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – Vlonder 2'*
- Artikel 4.2.3. onder 3. is aangepast: *'per woning mag maximaal 50 m² aan vlonders worden gerealiseerd, met dien verstande dat het aandeel van die oppervlakte van de vlonders in de 'specifieke bouwaanduiding - Vlonder 2' niet meer mag bedragen dan 35 m² en in de bestemming 'Wonen-2' niet meer mag bedragen dan 15 m².*
- Artikel 4.3. onder a is geschrapt. De afwijking naar 75 m² is aangepast met geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemming 'Wonen-2'

- Artikel 5.2.2. onder f is verwijderd. Hiervoor in de plaats is onder 5.2.2 onder c toegevoegd dat de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 6 meter moet bedragen. Bij twee-aaneengebouwde woningen geldt dat dit aan één zijde minimaal 6 meter moet zijn.
- Artikel 5.2.2. onder g is gewijzigd en samengevoegd met artikel 5.2.2. onder b. Dit artikel is als volgt aangepast: *'hoofdgebouwen dienen als vrijstaande of twee-aaneenwoning te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - water' (sw - wa) aan de zijkant tussen hoofdgebouwen water moet worden gerealiseerd met een breedte van:*
 - o *bij vrijstaande woningen minimaal 6 meter;*
 - o *bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 6 meter.'*
- Artikel 5.2.2. onder g is aangepast naar *'de oppervlakte van de derde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 75 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw'*
- Artikel 5.2.5. onder b is aangepast van *'de breedte van de vlonders mag niet minder bedragen dan 1 meter'* naar *'de breedte van een vlonder in de bestemming 'Wonen-2' mag niet meer bedragen dan 1,5 meter'*
- Artikel 5.2.5. onder g. is verplaatst naar artikel 5.2.5. onder c en is deels aangepast
- Artikel 5.3.5 onder c is aangepast van *'Per woning mag maximaal 50 m² aan vlonders worden gerealiseerd, met dien verstande dat het aandeel van die oppervlakte van de vlonders in de 'specifieke bouwaanduiding – Vlonder 2' niet meer mag bedragen dan 35 m² en in de bestemming 'Wonen' niet meer mag bedragen dan 15 m².*
- Artikel 5.4.2. is de afwijking van de bouwregels is toegevoegd.
- Aan artikel 5.5 is onder c toegevoegd met daarin specifieke gebruiksregels met betrekking tot parkeer gelegenheid.
- Aan artikel 5.5 is onder d toegevoegd dat wanneer de beleidsregels onder c. wijzigen, met deze wijziging rekening wordt gehouden.

Bijlagen bij toelichting

- Bij het bestemmingsplan is bijlage 1 – basiswaterlopenplan "De Watermachine" 2000 bijgevoegd.
- Bij het bestemmingsplan is bijlage 2 – verkennend bodemonderzoek bijgevoegd.



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord

Agendanr. :
Reg.nr. : 5508094
B&W verg. : 24 februari 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 15 maart 2016
Raadsverg. : 5 april 2016

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op 8 juni 2011 is het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' vastgesteld door uw raad. Op 25 juli 2012 is het plan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan maakt aan de Groote Wielenplas en aan de noordwestzijde van de buurt De Watertuinen drijvende woningen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' maakt het door veranderende marktomstandigheden mogelijk om grondgebonden woningen te realiseren die aan twee of drie zijden zijn omgeven door water. Daarnaast biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit ten aanzien van de typologie en situering van de woningen. De belangrijkste wijziging is de aanduiding op de plankaart. Grondgebonden woningen in een bouwstrook in plaats van specifieke bouwvlakken per (drijvende) woning. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit qua type woning en de situering hiervan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op basis van artikel 3.8 lid 1 Wro. Er zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners van de Zonkade. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord'.

De bewoners vrezen een verlies van het eenduidig karakter door het toestaan van vrije sectorbouw op het meest oostelijke eiland. Ook maken ze bezwaar tegen het loslaten van het vereiste van water tussen de percelen op de meest oostelijke strook. Wij geven daarover aan dat de hoofdopzet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gelijk blijft. Vanwege de wens om ook vrije sectorbouw een plaats te kunnen geven in de Watertuinen, is hiervoor de meest oostelijke dam gereserveerd. Enkel voor de percelen die grenzen aan de buitenrand (de Groote Wielenplas) is geen vereiste van een strook water tussen de bouwperceelsgrenzen opgenomen. De kopers hebben hierbij nog steeds de keuze om water aan te brengen, maar het betreft geen vereiste.

In de meest oostelijke bouwstrook kunnen vier wooneenheden opgericht worden. Vanwege het feit dat een gedeelte van de woonbestemming al is ontgraven ten behoeve van de centrale plas, is het zeer waarschijnlijk dat er drie grondgebonden woningen en eventueel een drijvende woning zullen worden gerealiseerd. Het gaat dus om vermindering van twee of drie stroken water van 6 meter breed. Deze wijziging doet geen afbreuk aan de waterbeleving van de Watertuinen. Enerzijds heeft dit te maken met de grote aanwezigheid van water; het plangebied grenst namelijk aan de Groote Wielenplas. Anderzijds vanwege de beperkte zichtbaarheid vanaf de bestaande bebouwing op deze strook omdat dit de meest oostelijke buitenrand van de Watertuinen is.

Bewoners merken op dat de toelichting en de regels vaak verwijzen naar het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' en dat regels zijn overgenomen die voor dit deelgebied niet relevant zijn. Naar aanleiding hiervan hebben wij ervoor gekozen om in plaats van verwijzingen, de toelichting en de regels zelfstandig leesbaar op te stellen. Zo is in artikel 1 een volledige begrippenlijst en in hoofdstuk 3 de wijze van meten en algemene bepalingen toegevoegd en zijn alle irrelevante bepalingen en aanduidingen uit het plan gehaald.

Naast aanpassingen naar aanleiding van deze opmerkingen van bewoners hebben we ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het bijzonder betreft het de toevoeging van het geactualiseerde bodemonderzoek en het basiswaterlopenplan De Groote Wielen.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord'
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002291-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002291-1401.dgn;
3. instemmen dat de Welstandsnota wordt gewijzigd in de zin dat het deel van het beeldkwaliteitsplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg. nr. 04.551), dat van toepassing is op het plangebied 'Zonkade Noord', wordt ingetrokken;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Leermakers

Tel. : (073) 615 32 11

E-mail : c.leermakers@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is voor een deel een beheerbestemmingsplan maar legt ook voor een aantal gebieden de ontwikkelingsmogelijkheden vast. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet op de gronden ten noorden van de Zonkade, met uitzondering van de vlondertuinen. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Groote Wielenplas. Voor het plangebied geldt de bestemming Wonen – 2. Deze bestemming maakt het mogelijk om drijvende woningen te realiseren.

Het bouwproject voor drijvende woningen in De Groote Wielen gaat echter niet door. Er zouden 30 drijvende woningen worden gebouwd, aan steigers in het water. Hoewel er veel belangstelling voor deze woningen was, heeft dit niet geleid tot concrete verkoop. Daarom is grotendeels afscheid genomen van het plan van de drijvende woningen.

De gemeente is in gesprek met partijen in De Groote Wielen over de bouw van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aan het water. De planopzet blijft uitgaan van de drie eilanden die in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan al ingetekend waren.

Het bestemmingsplan, dat nu voor ligt ter besluitvorming, maakt het mogelijk dat grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd op kavels die aan twee of drie zijden zijn omgeven door water. Daarnaast biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit ten aanzien van de situering van de woningen.

Besluitgeschiedenis

Op 8 juni 2011 is het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Op 25 juli 2012 is het plan onherroepelijk geworden. Tegen het plandeel van De Groote Wielen dat nu wordt gewijzigd zijn destijds geen zienswijzen naar voren gebracht.

Op 15 december 2015 is uw raad geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan door de raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord' (reg. nr. 5260749)

5) Inhoud

Planbegrenzing

Het plangebied ligt aan de Groote Wielenplas en aan de noordwestzijde van de buurt De Watertuinen. Momenteel is het een braakliggend terrein c.q. grasland.

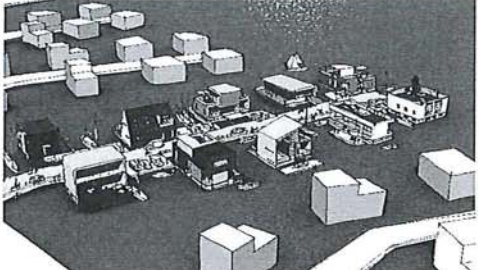
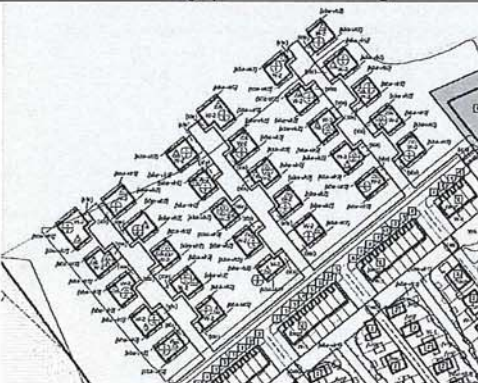
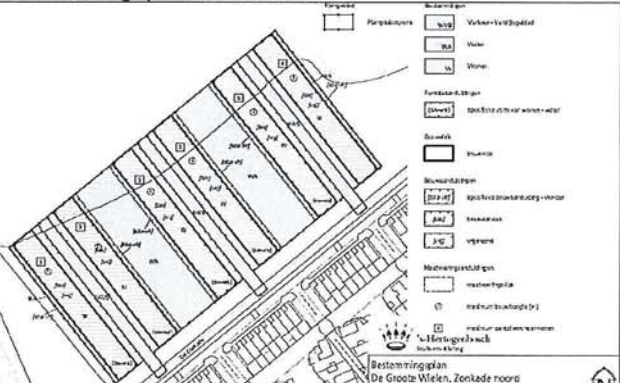


luchtfoto april 2015

Wijzigingen ten opzichte van vigerende plan

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen ten opzichte van het geldende plan weergegeven. Deze wijzigingen zijn vervolgens opgenomen in een nieuwe regel in het bestemmingsplan en een aanpassing van de verbeelding. In de tabel is als referentie het bouwplan opgenomen dat op het ogenblik door een marktpartij in De Groote Wielen wordt uitgewerkt voor het 1^e meest westelijke eiland.

Oude plan	Nieuwe plan
-----------	-------------

1. Type woningen Drijvende vrijstaande woningen	Woningen aan het water, twee-onder-een-kap of vrijstaand. Realisatie van 6 meter water tussen de bouwperceelsgrenzen, aan beide zijde (vrijstaand) of aan één zijde (twee-onder-een-kap) afhankelijk van het type woning. Dit vereiste geldt niet voor de meest oostelijke bouwstrook.
2. Aantal woningen 30	29
3. Verkaveling drijvende woningen 	nieuwe schetsplan 1^e eiland 
4. Bestemmingsplankaart huidig 	Bestemmingsplankaart nieuw 
<i>Uitsnede bestemmingsplan 'De Grootte Wielen'</i>	<i>Uitsnede bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Zonkade noord'</i>
5. Ontsluiting D.m.v. drie dammen in het water waaraan de woningen zijn gelegen	Niet gewijzigd
6. Parkeren Voor eigen behoefte op eigen terrein, bezoekers in de openbare ruimte (binnen het plangebied)	Niet gewijzigd
7. bouwhoogte Variabele goot- en nokhoogte die afloopt richting Grootte Wielen plas (goot van 8 naar 5 en nok van 11 naar 8)	Alleen maximale bouwhoogte gegeven van 9,5 m.
8. Afstand woonbebouwing tot de Zonkade ca. 14 m1	Niet gewijzigd
9. Locatie eilanden t.o.v. Zonkade	Niet gewijzigd

Welstandsnota

Voor de Watertuinen geldt het beeldkwaliteitsplan 'De Watertuinen', dat op 22 juni 2004 is vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is destijds opgesteld als referentiekader voor de nieuw te ontwikkelen woonbuurt De Watertuinen. Ten tijde van het opstellen van dit document was nog het uitgangspunt dat de woningen ten noorden van de Zonkade als drijvende woning zouden worden uitgevoerd. Inmiddels is er gekozen voor een andere uitwerking waardoor ook een andere architectuur, dan beschreven is in het beeldkwaliteitsplan, passend is op deze locatie. Zo verplicht het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld dat er geen metselwerk mag worden toegepast.

Het voorstel is dan ook om voor het plangebied dat van toepassing is op het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' de Welstandsnota te wijzigen en het beeldkwaliteitsplan 'De Watertuinen' voor dit plangebied in te trekken. Hierdoor wordt automatisch teruggegrepen naar de algemene welstandcriteria uit de welstandsnota. Eén van de algemene welstandcriteria is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in haar omgeving. Aangezien de buurt de Watertuinen grotendeels is gerealiseerd, zorgt de bestaande bebouwing voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan.

6) Financiële paragraaf

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 dit geval is deze uitzondering van toepassing. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkavels worden verkocht aan ontwikkelaars/corporaties, alsmede enkele vrije kavels aan particulieren. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. De gronden waar bouwmogelijkheden ontstaan zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

7) Communicatie/burgerparagraaf/vervolgprocedure

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' heeft vanaf 16 november 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 vijf zienswijzen ingediend door bewoners van de Zonkade. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

De bewoners vrezen een verlies van het eenduidig karakter door het toestaan van vrije sectorbouw op het meest oostelijke eiland. Ook maken ze bezwaar tegen het loslaten van het vereiste van water tussen de percelen op de meest oostelijke strook. Wij geven daarover aan dat de hoofdopzet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gelijk blijft. Vanwege de wens om ook vrije sectorbouw een plaats te kunnen geven in de Watertuinen, is hiervoor de meest oostelijke dam gereserveerd. Enkel voor de percelen die grenzen aan de buitenrand (de Groote Wielenplas) is geen vereiste van een strook water tussen de bouwperceelsgrenzen opgenomen. De kopers hebben hierbij nog steeds de keuze om water aan te brengen, maar het betreft geen vereiste.

In de meest oostelijke bouwstrook kunnen vier wooneenheden opgericht worden. Vanwege het feit dat een gedeelte van de woonbestemming al is ontgraven ten behoeve van de centrale plas, is het zeer waarschijnlijk dat er drie grondgebonden woningen en eventueel een drijvende woning zullen worden gerealiseerd. Het gaat dus om vermindering van twee of drie stroken water van 6 meter breed. Deze wijziging doet geen afbreuk aan de waterbeleving van de Watertuinen. Enerzijds heeft dit te maken met de grote aanwezigheid van water; het plangebied grenst namelijk aan de Groote Wielenplas. Anderzijds vanwege de beperkte zichtbaarheid vanaf de bestaande bebouwing op deze strook omdat dit de meest oostelijke buitenrand van de Watertuinen is.

De bewoners geven aan dat de bodemkwaliteitsonderzoeken zijn verouderd. Hoewel de locatie niet verdacht is, mag een bodemkwaliteitsonderzoek conform gemeentelijk beleid niet ouder zijn dan vijf jaar. Daarom is ervoor gekozen om een nieuw bodemonderzoek te laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt dat de ondergrond niet is verontreinigd en dat de minerale verontreiniging zo gering is dat een nader onderzoek niet nodig is.

Ook maken bewoners bezwaar tegen het niet voeren van een inspraakprocedure. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt echter geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Omdat het hier gaat om zulke ondergeschikte herzieningen waardoor de uitstraling niet negatief wordt beïnvloed, is geen inspraakprocedure gevoerd. Daarnaast is het geen wettelijk vereiste om een inspraakprocedure te voeren.

Insprekers merken op dat de toelichting en de regels vaak verwijzen naar het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' en dat regels zijn overgenomen die voor dit deelgebied niet relevant zijn. Naar aanleiding hiervan hebben wij ervoor gekozen om in plaats van verwijzingen om de toelichting en de regels zelfstandig leesbaar op te stellen. Zo is in artikel 1 een volledige begrippenlijst en in hoofdstuk 3 de wijze van meten en algemene bepalingen toegevoegd en zijn alle irrelevante bepalingen en aanduidingen uit het plan gehaald.

Wat betreft het beeldkwaliteitsplan merken wij op dat wij dit willen intrekken voor het gedeelte dat ziet op de Zonkade Noord. In het beeldkwaliteitsplan wordt namelijk nog uitgegaan van drijvende woningen waarbij de toepassing van baksteen is uitgesloten. Omdat van beide aspecten geen sprake meer is, is ervoor gekozen om de welstandsnota te wijzigen en het beeldkwaliteitsplan los te laten. Het uitgangspunt dat er sprake zal zijn van een woonconcept met een grote variatie en met een sterke individuele expressie blijft gelden.

De reclamanten stellen dat de verkeerssituatie wijzigt ten opzichte van het vigerende plan en er onveilige situaties voor kinderen ontstaan. De situering van de drie dammen is echter gelijk aan die in het vigerende plan. Met maximaal 29 woningen waarvan het verkeer op drie punten aansluit, in een 30 km/uur-regime, ontstaat allerminst een verkeersonveilige situatie. Ter vergelijking kunnen wijken dienen waarin méér dan 150 woningen verkeersveilig op één punt ontsloten zijn.

Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen naar aanleiding van deze opmerkingen van bewoners hebben we ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het bijzonder betreft het de toevoeging van het geactualiseerde bodemonderzoek en het basiswaterlopenplan De Groote Wielen.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen die zien op aanduidingen die niet terugkomen op de plankaart, zijn alle irrelevante begrippen uit de regels gehaald die niet op dit bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' zien. Het gaat om onder andere de begrippen 'parkeerterrein', 'steigers' en 'balkon'.

De begrenzing aanduiding 'Vlonder-2' is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Deze is namelijk met 1,5 meter vergroot van 3 meter naar 4,5 meter. Op deze wijze is het mogelijk om daadwerkelijk een vlonder op het water te realiseren. Bij een breedte van 3 meter komt de vlonder nauwelijks voorbij het talud. Hierdoor wordt de waterbeleving versterkt. Om er zorg voor te dragen dat er binnen deze zone nog voldoende water wordt aangebracht, is de maximale oppervlakte beperkt naar 35m² gebracht binnen de bestemming 'Water'. De afstand tussen de vlonders bedraagt na deze aanpassing nog 24 meter. Gelet op de beperking van de hoogte (namelijk max. 50 cm boven de waterspiegel) en de maximale oppervlakte van 35 m² doet de vergroting geen afbreuk aan de stedenbouwkundige hoofddopzet en de waterbeleving van de Watertuinen.

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 die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. De toelichting is op een aantal onderdelen aangevuld en verduidelijkt.

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.

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

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

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord
2. Verbeelding De Groote Wielen, Zonkade Noord
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord
4. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord
5. Zienswijzen

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 5 april 2016;

overwegende, dat met ingang van 16 november 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2016, regnr. 5508094, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

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

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

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Zonkade Noord' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002291-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Groote Wielen, Zonkade Noord'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002291-1401.dgn;
3. instemmen dat de Welstandsnota wordt gewijzigd in de zin dat het deel van het beeldkwaliteitsplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg. nr. 04.551), dat van toepassing is op het plangebied 'Zonkade Noord', wordt ingetrokken;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 5 april 2016
CONFORM BESLOTEN