

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7318105
B&W verg. : 7 november 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 28 november 2017
Raadsverg. : 12 december 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017 ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan voor de Graafsewijk en Aawijk dient te worden geactualiseerd. Het voor het grootste deel van het gebied geldende bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk' is vastgesteld in september 2007. Voor een klein deel van het gebied geldt geen bestemmingsplan. Daarnaast moet ook voor twee naastgelegen gebieden een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld: het gebied zorgcentrum Hintham met IJzeren kind en omliggende woningen en het gebied Graafseweg 354-358. Deze gebieden zijn in deze actualisatie meegenomen. Het bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' is een beheersplan. Uitgangspunt is het huidige gebruik en de huidige bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd. Hierop zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Een van de zienswijzen is gegrond bevonden. Het gaat om een perceel aan de Boterweg. Eigenaar verzoekt om de bestemming te wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen'. Hieraan is tegemoet gekomen in die zin dat het niet gaat om de bouw van een nieuwe woning, maar dat gebruik als tuin bij een woning aan de Graafseweg mogelijk is gemaakt. De bestemming van het perceel is op verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Een tweede zienswijze betreft de bestemming van het pand Eemweg 2. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen van 'Wonen' (zorgwoning) naar 'Kantoor'. Dit is niet aangepast omdat het pand onderdeel uitmaakt van het zorgcomplex van Van Neynsel. Een derde zienswijze gaat over perceel Neerstraat 2 / Javastraat 31. Reclamant verzoekt om op het perceel woningbouw mogelijk te maken. Hieraan is niet tegemoet gekomen, omdat de locatie is gelegen binnen de geluidzone van bedrijventerrein Zuid '66. Het toestaan van wonen op deze plek zou een belemmering opleveren van het bedrijventerrein Zuid '66 doordat de beschikbare geluidruimte ingeperkt zou worden.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Graafsewijk- Aawijk 2017';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Graafsewijk- Aawijk 2017' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002320-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017'.

Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002320-1401.dgn;

3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Dijkman

Tel. : 6159822

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

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Op dit moment is er een wetsvoorstel in voorbereiding voor afschaffing van de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Desalniettemin kiezen wij ervoor om de actualisatie van het bestemmingsplan voort te zetten. Voordeel daarvan is dat het plan interactief raadpleegbaar wordt (via www.ruimtelijkplannen.nl). Voor ons is daarnaast van belang dat wij het bestemmingsplan geharmoniseerd hebben met het Bossche beleid. Dit heeft ook geleid tot enkele aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan.

Het voor het grootste deel van de Graafsewijk en Aawijk geldende bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' is vastgesteld door uw raad op 4 september 2007 (reg.nr. 07.0732). Dit bestemmingsplan is gewijzigd (binnen de kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan) voor de percelen Dommelstraat 3, 5, 7, 7a en 9 om woningbouw mogelijk te maken op een voormalige bedrijvenstrook. Hiervoor is het wijzigingsplan 'Dommelstraat - Baliestraat' door ons vastgesteld op 18 januari 2011.

Voor een deel van de wijk geldt geen bestemmingsplan. Het gebied tussen de Graafseweg, Boterweg, Seringenstraat, Van Broeckhovenlaan en Pater van den Elsenstraat was niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk' uit 2007. Hier gelden alleen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening. Om te voorkomen dat voor het gebied ook de stedenbouwkundige voorschriften vervallen, dient voor 1 juli 2018 een bestemmingsplan te worden vastgesteld. De afgelopen jaren heeft uw raad een voorbereidingsbesluit 'Mgr. Van Roosmalenplein-Van Broeckhovenlaan' genomen voor deze locatie om de regie op eventuele ontwikkelingen te behouden. Dit laatste voorbereidingsbesluit dateert van 31 januari 2017 (reg.nr. 6512672).

Voor een klein deel van de wijken geldt een recenter bestemmingsplan. Zo geldt voor de buurt De Bossche Pad het bestemmingsplan 'Eikendonk' dat is vastgesteld door uw raad op 13 december 2011 (reg.nr. 11.0999). Voor het hockeycomplex bij de Oosterplas geldt het bestemmingsplan 'HC Den Bosch' dat door uw raad is vastgesteld op 7 oktober 2014 (reg. nr 3914993).

Deze gebieden zijn toch opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan om te zorgen dat er zoveel mogelijk één bestemmingsplan geldt voor de beide wijken. Een uitzondering geldt voor de vroegere sportvelden van het Jan Sluyterscomplex. Op deze gronden wordt het woningbouwproject "Vrij spel" gerealiseerd. Dit gebied is buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan gelaten, omdat voor deze ontwikkeling onlangs nog een bestemmingsplan is vastgesteld. Dit is het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat' dat door uw raad is vastgesteld op 15 december 2015 (reg.nr. 5126750), dat voor het onderdeel parkeren is herzien met het bestemmingsplan 'Jan Sluytersstraat, 1e herziening (correctie regeling parkeren Woongebied)' vastgesteld door uw raad op 12 juli 2016 (reg.nr. 5872024).

Voor twee naastgelegen gebieden moet ook een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het gaat allereerst om het gebied van het zorgcentrum Hintham en sociaal cultureel centrum De Biechten en het IJzeren kind en de omliggende woningen. Dit ligt in de buurt Hintham-zuid. Vanwege de ligging aangrenzend aan het plangebied van Graafsewijk - Aawijk is dit in het bestemmingsplan meegenomen. Hier geldt het bestemmingsplan 'Zorgcentrum Hintham' dat is vastgesteld door uw raad op 21 december 2004 (reg.nr. 04.1227).

Daarnaast gaat het om het gebied Graafseweg 354-358. Dit ligt in het noordelijke deel (ten noorden van de Graafseweg) van de buurt Graafsebuurt-noord. Het noordelijke deel van de betreffende buurt valt verder niet binnen het plangebied. Op de locatie Graafseweg 354-358 geldt geen bestemmingsplan. Op 14 juli 2009 heeft uw raad hiervoor het bestemmingsplan 'Hinham' (reg.nr. 09.0676) vastgesteld. In 2011 heeft de Raad van State dit besluit van uw raad voor zover het betrekking heeft op de percelen aan de Graafseweg 354-358 wegens motiveringsgebreken vernietigd.

Door de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening valt het gebied sinds 2013 ook niet meer onder de werkingssfeer van het daarvoor nog geldende 'Partieel plan tot herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen 'Oost' der gemeente 's-Hertogenbosch' uit 1952. Daardoor zouden slechts de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening voor het gebied gelden. Om te voorkomen dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening vervallen, moet voor het gebied een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Vanwege de ligging in de nabijheid van het plangebied van Graafsewijk - Aawijk, is dit meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

In mei 2017 hebben wij uw gemeenteraad geïnformeerd over de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor Graafsewijk - Aawijk inclusief het deel rondom zorgcentrum Hintham in de raadsinformatiebrief 'Voorontwerpbestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017' (reg.nr. 6448308 d.d. 29 maart 2017). In september 2017 hebben wij uw gemeenteraad geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan in de raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017' (reg.nr. 7011198 d.d. 12 juli 2017).

5) Inhoud

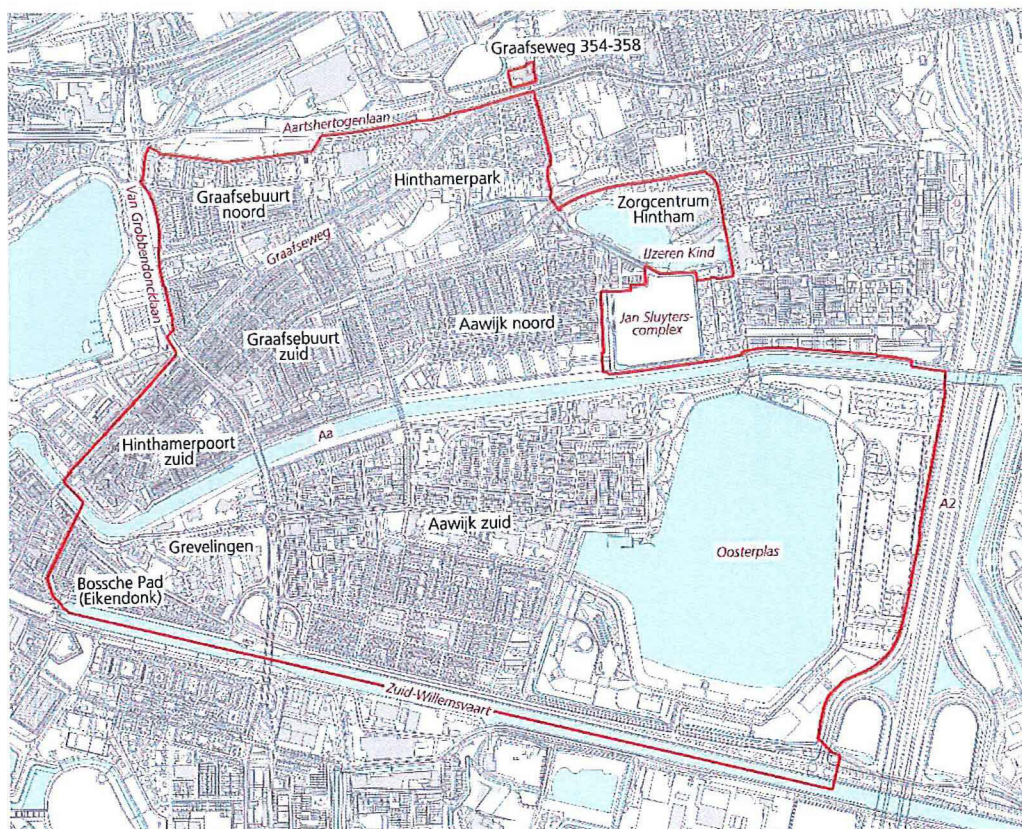
Plangebied

Het bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' is opgesteld voor de meeste buurten van de Graafsewijk en Aawijk en een gebied in Hintham.

De begrenzing van het plangebied is op de afbeelding hieronder aangegeven en wordt globaal gevormd door:

- in het noorden de Aartshertogenlaan / Graafseweg;
- in het oosten de Jasmijnstraat, de Vincent van Goghlaan ter hoogte van IJzeren Kind, de woningen aan de Jan Sluytersstraat, de Aa en de autosnelweg A2;
- in het zuiden de Zuid-Willemsvaart;
- in het westen: de Graafseweg en de Van Grobbendoncklaan.

Daarnaast is het gebied Graafseweg 354-358 (even nummers) inclusief Vliertsesteeg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B opgenomen in het plangebied.



Plangebied bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017'

Planuitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' betreft voornamelijk een beheersplan dat voorziet in de planologische en juridische vastlegging van de situatie, zoals deze nu grotendeels feitelijk bestaat en planologisch mogelijk is (het gaat om zowel gebruik als bouwen). Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Binnen het plangebied is wonen de hoofdfunctie. In het woonbeleid wordt voor bestaande wijken gekozen voor behoud en versterking van de woonfunctie. De bestaande woningen zijn conserverend bestemd. De opzet van de buurten wordt gehandhaafd met het bestemmingsplan. Naast de hoofdfunctie wonen komen in de wijken ook vele voorzieningen voor. Dit komt de levendigheid in de wijken ten goede. Wij willen deze functiemenging in de woonwijken zoveel mogelijk behouden en versterken. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de bestaande niet-woonbestemmingen over te nemen. Het beleid is er vooral op gericht om functiemenging binnen de winkelcentra en langs de verbindingssassen te bevorderen. Dit is gedaan door het toekennen van gemengde bestemmingen waarbinnen verschillende functies zijn toegelaten.

6) Burgerparagraaf / procedure

Vorbereiding bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' is ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, vanaf 3 april tot en met 15 mei 2017. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een inloophmoment georganiseerd voor geïnteresseerden. Er zijn geen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 28 augustus 2017 tot en met 9 oktober 2017. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend.

Een zienswijze betreft een perceel aan de Boterweg aan de achterzijde van de achtertuinen van woningen aan de Graafseweg. Reclamant wil de bestemming van 'Groen' in 'Wonen' aangepast zien omdat het perceel in een eerder geldend bestemmingsplan de bestemming 'Erf' had. Dit bestemmingsplan heeft zijn werking al verloren. Voor het gebied is een voorbereidingsbesluit genomen. Hoewel de bestemming 'Groen' aansluit bij het feitelijke gebruik van het perceel, is het verzoek toch gehonoreerd, en is de bestemming aangepast naar 'Wonen' (zonder bouwvlak). Hiermee wordt het ook mogelijk om het perceel te verkopen aan eigenaren van een perceel aan de Graafseweg om zo de achtertuin te vergroten. De bouw van een woning op het perceel is daarmee echter niet mogelijk gemaakt.

Een tweede zienswijze betreft het perceel Eemweg 2. Omwonende vraagt om wijziging van de bestemming van dat perceel van 'Wonen' met aanduiding 'zorgwoning' naar 'Kantoor'. Hij vindt dat het gebouw de uitstraling van een kantoor heeft en dat het pand ingericht is als kantoor. Dit verzoek is niet gehonoreerd omdat het pand geen zelfstandig kantoor is, maar onderdeel uitmaakt van het zorgcomplex van Van Neynsel. Bovendien vinden we de locatie niet geschikt om zelfstandige kantoren toe te staan. De zienswijze is ongegrond bevonden.

Een derde zienswijze gaat over perceel Neerstraat 2/Javastraat 31. Reclamant verzoekt om op het perceel woningbouw mogelijk te maken. Hij vindt dat dit past binnen het huidige landelijke en gemeentelijke beleid. Bovendien vindt hij de bestemming 'Gemengd-1' niet meer passend. Het perceel ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Zuid '66. Volgens reclamant is werkelijk optredende geluidsbelasting vanwege het industrielawaai lager dan de geluidzonering opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond bevonden, omdat het toestaan van wonen op deze plek een belemmering zou opleveren van het industrieterrein Zuid '66 doordat de beschikbare geluidruimte ingeperkt zou worden.

Toekomstige ontwikkelingen kunnen aanleiding geven om de geluidzone te wijzigen. Dit moet in overleg met de zoneringplichtige bedrijven gebeuren. Met het actualisatiebestemmingsplan voor de Graafsewijk – Aawijk willen we hierop niet vooruitlopen.

Het bestemmingsplan is een actualisatie/beheersplan dat de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden bestendigt. Het bedrijventerrein Zuid '66 maakt zelf geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Ten slotte vinden wij dat de huidige bestemming voldoende mogelijkheden biedt om een invulling aan het perceel te geven. Ook zijn andere niet-geluidgevoelige functies in afwijking van het bestemmingsplan zoals een sportschool voor te stellen.

Ambtshalve wijziging

De regeling voor evenementen rondom de Oosterplas is uit de bestemming 'Recreatie' van de regels van dit bestemmingsplan geschrapt. Dit is gedaan omdat de regeling in het huidige bestemmingsplan te algemeen van karakter is en op basis van actuele jurisprudentie onvoldoende is. Daarom wordt nu een nieuwe en tevens integrale regeling voor de gehele gemeente voorbereid. Hiervoor wordt een apart (paraplu)bestemmingsplan opgesteld dat t.z.t. aan uw raad wordt voorgelegd.

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.

7) Financiële paragraaf

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In dit onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten binnen de bestemmingsplangrens meegenomen.

Bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van een bepaalde standaard om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017
3. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 12 december 2017;

overwegende, dat met ingang van 28 augustus 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter terinzagelegging 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 Graafsewijk - Aawijk 2017';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. d.d. 7 november 2017, regnr. 7318105, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017' 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 Graafsewijk- Aawijk 2017';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Graafsewijk- Aawijk 2017' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002320-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk 2017'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002320-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 12 december 2017
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan Graafsewijk – Aawijk 2017

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan Graafsewijk – Aawijk 2017)**

Nota zienswijzen bestemmingsplan Graafsewijk – Aawijk 2017

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk 2017' heeft met ingang van vanaf 28 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het Stads kantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 25 augustus 2017.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn drie zienswijzen ingediend.

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 8 oktober 2017. 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 9 oktober 2017.

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

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

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

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze Nota zienswijzen behorende Lijst van reclamanten die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst.

In deze Nota zienswijzen wordt daarom gesproken van zienswijzen 1 t/m 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen van reclamanten, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

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

Ingekomen zienswijze

samenvatting zienswijze

commentaar gemeente

Zienswijze 1.

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van een perceel gelegen aan de Boterweg, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie M nummer 1012. Hij stelt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Eerste wijziging partieel uitbreidingsplan De Aawijk-noord' is bestemd voor 'Wonen'.

Hij zet uiteen dat het perceel vroeger behoorde bij het appartementengebouw Graafsewijk 255 F-G, een voormalig patershuis. Het perceel deed vroeger dienst als tuin met diverse garagebouwen. Reclamant meldt dat de voormalige eigenaar van het perceel sinds 1997 in overleg is geweest met gemeente om een woning voor eigen gebruik te realiseren. Zonder succes.

Reclamant haalt het voorbereidingsbesluit Mgr. Van Roosmalenplein-Van Broeckhovenlaan aan omdat het perceel daarbinnen valt. Hij wijst erop dat dit voorbereidingsbesluit uitgaat van consolidatie van het bestaande grondgebruik. Ook verwijst hij naar een publicatie waarin staat aan de noordzijde van de Boterweg (tegenover nummers 13 t/m 21) een gat in de bebouwing bevond waar ruimtelijk inpassing met woningen goed voorstelbaar zou zijn.

Reclamant vindt de bestemming van zijn perceel 'Groen' in strijd met de vigerende bestemming en daarmee in strijd met de doelstelling van het beheersbestemmingsplan. Hij stelt dat dit een nadelige bestemmingsplanwijziging is voor zijn perceel en zijn toekomstige woningbouwplannen. Hij verzoekt de geldende bestemming 'Wonen' te handhaven en geen wijziging naar 'Groen' door te voeren.

Gemeentelijk commentaar:

Het perceel had in het eerder geldende plan 'Wijziging partieel uitbreidingsplan in onderdelen Aawijk-Noord' de bestemming 'Erf'. Dit bestemmingsplan heeft op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening zijn werking verloren. Om de regie van de gemeente op de invulling van het gebied Mgr. Van Roosmalenplein-Van Broeckhovenlaan te behouden, is een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Het perceel van reclamant is binnen het plangebied van dit voorbereidingsbesluit gelegen. Consolidatie van het bestaande gebruik is daarbij inderdaad uitgangspunt. Omdat het perceel niet (meer) bij de achtertuin van een pand aan de Graafseweg hoort en feitelijk als groen functioneert, is bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan gekozen voor de bestemming 'Groen'. Naar aanleiding van deze zienswijze passen wij dit aan in de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak, om zo aan te sluiten bij de eerdere bestemming 'Erf' van het perceel. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om de gronden (weer) bij (één van de) achtertuinen van een woning aan de Graafseweg te laten behoren.

De publicatie waar reclamant naar verwijst, betreft tekst die voorkomt in de toelichting van het bestaande bestemmingsplan Graafsewijk-Aawijk (2007). Dit bestemmingsplan uit 2007 geldt echter niet voor het perceel van reclamant. Het tekstdeel gaat bovendien over een andere locatie. Het gaat om de locatie aan de noordzijde van de Boterweg (tegenover Boterweg nrs. 13 t/m 21). Een plek ten noordoosten van het perceel van reclamant. Op die betreffende plek was toen een 'gat' in de bebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan uit 2007 laat het toe dat hier nieuwbouw van woningen kan plaatsvinden. Met de bouw van een vrijstaande woning op Boterweg 10 in 2012 is het 'gat' opgevuld.

Gemeente heeft de voormalige eigenaar van het perceel van reclamant al eerder meegedeeld dat geen medewerking verleend wordt aan een planologische wijziging voor dit perceel om de bouw van een woning mogelijk te maken. Dit vanwege de bezwaren die het plan op voorhand in de directe omgeving oproept alsmede de hoge te verwachten planschade als gevolg van een planologische wijziging. Bovendien is de bouw van een woning op het perceel ruimtelijk eveneens niet gewenst, gezien de ligging van het gebouw van Stichting de Oosterpoort dat vooralsnog gehandhaafd blijft.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is gegrond. De bestemming van het perceel wordt aangepast naar 'Wonen' (zonder bouwvlak). Dit betekent dat de gronden als (achter)tuin kunnen worden gebruikt. De bouw van een woning is niet mogelijk.

Zienswijze 2.

Reclamanten verwijst ernaar dat het plan een beheersbestemmingsplan is. In de publicatie is te lezen dat bestaande functies eenzelfde bestemming krijgen als het huidige gebruik.

Tegenover woningen van reclamanten ligt het kantoor van de Van Neynsel Stichting (Eemweg 2). Zij wijzen erop dat sinds jaren in gebruik als kantoor. Zij vinden dat het gebouw de uitstraling van een kantoor heeft en dat het pand ingericht is als kantoor.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Eemweg een woonbestemming met aanduiding 'woonzorgcomplex'. Reclamanten vinden deze bestemming niet in overeenstemming met de huidige situatie. Zij willen dat de huidige feitelijke situatie wordt gehandhaafd en juridisch wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Zij willen dat het pand de bestemming Kantoor krijgt. Reclamanten concluderen dat hun verzoek in overeenstemming met de intentie van de raad is omdat het bestemmingsplan een beheersplan is.

Gemeentelijk commentaar:

Het klopt dat het bestemmingsplan een beheersplan is en dat we daarmee aansluiten bij het huidige gebruik en de huidige gebruiksmogelijkheden. De panden Eemweg 2 en Eemweg 114 staan op één perceel dat in eigendom is van Van Neynsel. Het pand Eemweg 2 is geen zelfstandig kantoor, maar maakt onderdeel uit van het zorgcomplex van Van Neynsel. Daarop is de bestemming ook toegespitst. Dit sluit ook aan bij de huidige bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Graafsewijk - Aawijk' uit 2007. Gemeente vindt deze locatie bovendien ook niet geschikt om te worden gebruikt door (zelfstandige) kantoren. De bestemming wordt daarom niet aangepast.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond. De bestemming van het pand Eemweg 2 wordt niet aangepast.

Zienswijze 3.

Zienswijze heeft betrekking op perceel Neerstraat 2 / Javastraat 31. Reclamant vermeldt dat het perceel de bestemming Gemengd – 1 heeft, dat het gehele perceel een bouwvlak heeft en dat wonen hierop niet is toegestaan in verband met de geluid van het gezoneerd industrieterrein Zuid '66. Volgens reclamant is er onvoldoende inzicht voor de staat van de huidige bebouwing. De gebouwen staan al geruime tijd leeg. Dit heeft volgens reclamant geleid tot sociale verloedering en achteruitgang. Hij verwijst daarvoor naar een artikel in het Brabants Dagblad. Hij constateert dat er geen interesse van huurders en kopers is indien het huidige gebruik in het nieuwe bestemmingsplan wordt voortgezet. Reclamant concludeert dat sloop vanuit technisch als economisch oogpunt de enige juiste beslissing is. Reclamant is van mening dat door het gebruik wonen op het perceel toe te staan de sociale controle wordt vergroot.

Reclamant vindt dat gebruik wonen past binnen het huidige landelijke en gemeentelijke beleid. Een kans om de woonfunctie in de wijk te versterken en ruimte te bieden aan verhuis geneigde huishoudens. Ook kan ruimte worden geboden aan de grote vraag naar huur- en koopwoningen.

Hij vindt het gebruik als Gemengd – 1 nauwelijks nog passend te noemen voor deze locatie. Hij vindt het gebruik achterhaald. Hij constateert een teruglopende vraag naar kantoren, publiekverzorgende ambachten dienstverlening op locaties als deze. Voor zover nog vraag is naar dergelijke ruimtes, zijn deze volgens hem binnen de Aawijk-zuid vooral geconcentreerd in de strook vanaf het Rivierenplein tot aan de Oosterplas.

Volgens reclamant is het toevoegen van het gebruik wonen voor de locatie noodzakelijk. De omzetting doet ook geen geweld aan de oorspronkelijke wijkgedachte.

Reclamant geeft aan dat de werkelijk optredende geluidsbelasting vanwege het industrielawaai lager is dan de geluidzonering opgenomen in het bestemmingsplan. Ook stelt hij dat de geluidbelasting vanwege het scheepvaart sterk is afgenomen door de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. Volgens reclamant hoeft de geluidzone-industrie geen belemmering te voor de geluidgevoelige bestemming mits het beleid van de gemeente daarop wordt afgestemd. Hij vindt dat het nodig is om een slag te maken om te voorkomen dat het perceel een probleemlocatie wordt in de wijk.

Gemeentelijk commentaar:

De locatie is inderdaad gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Zuid '66. Deze zonering is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijventerreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en anderzijds woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Er dient dan ook terughoudend te worden omgegaan met het mogelijk maken van geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone.

Het toestaan van wonen op deze plek zou een belemmering opleveren van het bedrijventerrein doordat de thans beschikbare geluidruimte ingeperkt zou worden. De geluidbelasting op de locatie die correspondeert met de 50 dB(A) contour zou op deze plek namelijk de 55 dB(A) te boven gaan. Aangezien 55 dB(A) de hoogst toelaatbare geluidbelasting is voor de geluidbron industrie op een woonbestemming, zou het afgeven van een hogere grenswaarde voor geluid op deze plek de geluidruimte voor met name het oostelijk deel van Zuid '66 beperken ten opzichte van de huidige situatie.

Het bestemmingsplan omvat namelijk het bedrijventerrein Zuid '66 zelf niet. Het geeft alleen een regeling voor de Graafsewijk – Aawijk waar slechts een deel van de bestaande geluidzone van het bedrijventerrein overheen ligt. Bovendien betreft dit bestemmingsplan een beheersplan dat de bestaande planologische mogelijkheden bestendigt. Daarbij vinden wij dat de huidige bestemming 'Gemengd – 1' voldoende mogelijkheden biedt om een invulling aan het pand te geven. Bovendien kunnen we ons ook voorstellen dat een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk kan zijn om een niet-geluidgevoelige functie toe te staan (zoals een sportschool).

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond. De bestemming van het perceel Neerstraat 2 / Javastraat 31 wordt niet aangepast.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Graafsewijk – Aawijk 2017

Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Graafsewijk – Aawijk 2017'.

In het bestemmingsplan 'Graafsewijk – Aawijk 2017' zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, en in de regels en in de toelichting aangebracht:

Verbeelding

- De bestemming van de gronden van het perceel sectie M, 1012, gelegen aan de Boterweg is aangepast van 'Groen' naar 'Wonen'.

Regels

- Artikel 15.1 sub f is geschrapt. Naar aanleiding van het schrappen van sub f zijn de daarna volgende subs vernummerd van sub g tot en met sub j naar sub f tot en met sub i.

Toelichting

- Enkele redactionele aanpassingen