

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 126326
B&W verg. : 16 april 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 9 april 2013

Raadsverg. : 23 april 2103

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad
**Gewijzigd raadsvoorstel na behandeling
in commissie ROB op 9 april 2013.
Wijzigingen zijn vet gedrukt
weergegeven**

1) Status

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

2) Samenvatting

Het betreft hier name een beheersplan voor het gebied van de binnenstad binnen de vesting. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals de parkeergarage Stadswalzone, het voormalige GZG zijn niet opgenomen, met uitzondering van een nieuwe brug over de Aa. Deze nieuwe brug , waarvan realisatie binnen de planperiode is te verwachten in verband met de ontwikkelingen op het GZG-terrein is in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de planbegrenzing niet aansluit bij het plangebied GZG.

Na afsluiting van de fases van informatie, overleg en inspraak heeft het ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij uw raad. Twee zienswijzen zijn te laat ingediend en moeten dus niet-ontvankelijk worden verklaard. Wel geven deze zienswijzen aanleiding tot ambtshalve correcties. De zienswijzen zijn samengevat, alsmede gedetailleerd beoordeeld in de bij dit voorstel behorende "Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad" (hierna genoemd "Nota Zienswijzen").

Er zijn geen zienswijzen ingediend, die betrekking hebben op de hoofduitgangspunten van dit bestemmingsplan. De meeste zienswijzen bevatten detailopmerkingen met betrekking tot de wijze van bestemmen van hun pand of delen van bij hun pand behorende grond of de (weergave of ontbreken) van maatvoeringen. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben detailaanpassingen plaatsgevonden, met name in de wijze van bestemmen en correcties in weergaven van maatvoeringen. Ook blijkt het redelijk in een individueel geval een verbod van realisering van dakterrassen op een perceelsgedeelte op te leggen, vanwege gemeentelijke uitspraken en besluiten in het verleden.

Tenslotte zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de verbeelding zijn noodzakelijk gebleken correcties op detailniveau aangebracht in verband met de feitelijke situatie ter plaatse. Ook bleken enkele aanpassingen nodig aan het Burgemeester Loeffplein ter handhaving van bestaande rechten. In de regels zijn op detailniveau een aantal correcties/verbeteringen aangebracht. Het betreft hier met name verduidelijking van teksten en herstel van enkele gebleken omissies.

Tenslotte zijn een aantal correcties aangebracht in de bij de regels behorende 'Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen' met bijbehorende kaarten, waarin de maatvoeringen van de bebouwing in de binnenstad zijn opgenomen.

3) Voorstel

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad"' genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
- 2.vast te stellen het bestemmingsplan "Binnenstad" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO. 0796.0002067-1401, en de regels Binnenstad", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan

“Binnenstad”, zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO. 0796.0002067 -1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Hendriks

Tel. : (073) 615 56 25

E-mail : pl.hendriks@s-hertogenbosch.nl
w.vandervelden@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding Besluitengeschiedenis/kaders

Voor de binnenstad van 's-Hertogenbosch geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Deze zijn op onderdelen inmiddels verouderd en dienen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening te worden geactualiseerd. Het primaire doel van het bestemmingsplan is dan ook het formuleren van een actuele juridische regeling, met inachtneming van nieuwe wet- en regelgeving. Tevens worden de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen die na vaststelling van de vigerende plannen door middel van binnenplanse en buitenplanse vrijstellingen hebben plaatsgevonden in de actualisatie meegenomen. Als algemeen beleidskader voor dit plan geldt de in juni 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Stadscentrum. Voorts zijn in 2005 ten aanzien van een aantal concrete ruimtelijke en functionele opgaven, welke zich met name in binnenstedelijk gebied voordoen, in samenspraak met de bevolking keuzes gemaakt die als uitgangspunt leidend zijn voor de juridisch-planologische regeling. Deze zijn benoemd in de "Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplannen Binnenstad", die vooruitlopend op het bestemmingsplan is opgesteld en in de gemeenteraad van 20 december 2005 is vastgesteld.

Anders dan in 2005 voorzien hebben een aantal factoren voor vertraging van de totstandkoming van dit bestemmingsplan gezorgd. Wij noemen hiervan als belangrijkste:

1. De in de afgelopen jaren verplicht geworden standaardiserings-/ digitaliseringseisen voor bestemmingsplannen.
2. De noodzaak van ontwikkeling van een nieuw systeem voor vastlegging van maatvoeringen voor bouwwerken vanwege de complexiteit en bijzondere bouwwijzen in onze binnenstad.
3. De ontwikkeling van de regeling ter bescherming van archeologisch en cultuurhistorisch belangrijk erfgoed.
4. De vele wetswijzigingen op het gebied van omgevingsrecht en monumentenzorg, die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden met de complexiteit, die een binnenstad met zich meebrengt.

Wel kan aan de taakstelling ingevolge de Wet ruimtelijke ordening worden voldaan, dat uiterlijk juni 2013 een nieuw actueel bestemmingsplan is vastgesteld. Wij hebben Uw raad bij raadsinformatiebrief d.d. 6 december 2011, Reg.nr 11.11.78 in kennis gesteld van de start van de inspraak en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij hebben wij een uitvoerige beschouwing gegeven betreffende de hoofdlijnen van het voorontwerp bestemmingsplan, met name toegespitst op de kernpunten van de in 2005 vastgestelde Nota Uitgangspunten. Bij raadsinformatiebrief d.d. 2 oktober 2012, Reg.nr. 12.09.50 hebben wij U geïnformeerd over de plaatsgevonden inspraak en de ter visielegging van het ontwerp.

5) Inhoud

5.1. Type bestemmingsplan

Het betreft hier met name een beheersplan voor het gebied van de binnenstad binnen de vesting. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals de parkeergarage Stadswalzone het voormalige GZG zijn niet opgenomen, met uitzondering van een nieuwe brug over de Aa. Deze nieuwe brug, waarvan realisatie binnen de planperiode is te verwachten in verband met de ontwikkelingen op het GZG-terrein is in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de planbegrenzing niet aansluit bij het plangebied GZG. Het nieuwe bestemmingsplan zal 10 bestaande hoofdplannen (met daarbinnen diverse partiële herzieningen) in de binnenstad vervangen. Er komt zo meer uniformering binnen het gebied dat een zelfde karakter heeft. Verder wordt in dit bestemmingsplan gestreefd naar

vereenvoudiging. Dat is onder andere merkbaar in het terugbrengen van het aantal verschillende bestemmingen. Als voorbeeld noemen we, dat nu voor het openbare gebied wordt gedacht aan twee bestemmingen. In sommige oudere plannen waren dat er nog vier tot acht. Qua inhoud worden de kernpunten uit de in 2005 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Uitgangspunten aangehouden.

Aanvankelijk zou voor het Zuidwalkwartier (omgeving voormalig Huis van Bewaring/Paleis van Justitie, Musea en KPN locatie) een apart ontwikkelingsbestemmingsplan worden opgesteld. De visie die hierover naar buiten is gebracht is vanwege de economische ontwikkelingen getemporeerd. Om toch te voldoen aan de actualiseringstaakstelling is dit gebied nu als beheersgebied opgenomen in dit voorliggende bestemmingsplan.

Tenslotte is een nog te actualiseren gedeelte van het bestemmingsplan 't Zand meegenomen (Essent terrein c.a.). Om een logisch en samenhangend plan te krijgen is de Dommel (eerst behorend bij het bestemmingsplan 't Zand, nu bij het bestemmingsplan Binnenstad getrokken.



Kaartje ligging plangebied

5.2. Burgerparagraaf/Communicatie

5.2.1 Informatie-uitwisseling en overleg/inspraak

Vooruitlopend op de inspraak heeft informatie-uitwisseling en overleg plaatsgevonden met Centrummanagement, Hartje Den Bosch en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling 's-Hertogenbosch en Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch. Ook is overleg gevoerd en enkele malen toelichting gegeven aan de Bewonersgroep Leefbare Binnenstad, tevens functionerend als wijkraad voor de Binnenstad.

De inspraakprocedure is gestart op 16 januari 2012. Het voorontwerp heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om binnen die periode op het plan te reageren. Daarnaast is op 25 januari 2012 een openbare inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en bestond de mogelijkheid om mondeling op het plan te reageren. Het verslag van de inspraakavond hebben wij voor U ter visie gelegd bij de stukken..

Voorts zijn op 31 januari 2012 en 2 februari 2012 vanaf 17.00 uur tot 19.00 uur inloophmomenten geboden op het Stads kantoor voor informatie en/of inspraak. Ook daar kon men desgewenst mondeling inspreken. Er zijn toen 23 inspraakreacties binnengekomen, waarvan 1 mondeling. De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 10 van de plantoelichting samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Insprekers zijn op de hoogte gebracht van het gemeentelijk standpunt. Wij hebben naar aanleiding van de inspraakreacties de regels, de verbeelding en plantoelichting nader bezien. De zienswijzen hebben met name op detailniveau geleid tot wijzingen van bestemmingen en aanvullingen of wijzigingen in regels. Dit geldt ook voor de plantoelichting en bijbehorende kaarten. Daarnaast zijn er op basis van voortschrijdende inzicht wijzingen in bestemmingen en regels aangepast. De belangrijkste wijzigingen waren:

1. De begrenzing van de gebieden met de bestemming Centrum en Gemengd is aangepast: Thans is ook aan het gedeelte Orthenstraat tot aan Eurocinema, het gedeelte Verwersstraat vanaf Waterstraat tot aan Volderstraatje en het Hinthamereinde, die als uitlopers van het kernwinkelapparaat kunnen worden beschouwd de bestemming "Centrum" toegekend. Verder is in een gedeelte van de Kruisstraat een dermate concentratie van detailhandel aanwezig, dat dit gebied zich qua functies niet wezenlijk onderscheidt van het kernwinkelapparaat. Daarom is besloten ook aan genoemd gebied tevens de bestemming Centrum toe te kennen. Verder zijn voor de Van Lanschot-kantoren mogelijkheden voor bestemmingswijziging opgenomen van kantoren naar wonen, maatschappelijk en/of centrum. Een soortgelijke wijzigingsmogelijkheid was ook opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Stadskern.

2. Wijziging van bestemmingen, regels, lijst van gebouwen en toelichting op detailniveau naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

3. Het ontwerp is aangepast in verband met de regeling van het rijk voor vergunningvrij bouwen op achtererven in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Bij de toedeling van het bebouwingspercentage op achtererven is thans rekening gehouden met de bebouwing, die of reeds aanwezig is of het percentage, dat aangehouden wordt voor vergunningvrij bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Voor de kleinere particuliere erven betekent dit, dat het standaard-erfbebouwingspercentage wordt verhoogd van 30% naar 50%, welk percentage dan gelijk is aan het bebouwingspercentage, dat maximaal mogelijk is bij vergunningsvrij bouwen. Voor de grote particuliere binnenterreinen kan worden volstaan met een laag bebouwingspercentage (5%).

De insprekers zijn op de hoogte gesteld van het gemeentelijk standpunt op de inspraakreacties.

Ook heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie, de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en het Waterschap de Aa. Deze overheden hebben geen aanleiding gezien om op het voorontwerp te reageren.

5.2.2 Ter visielegging ontwerpbestemmingsplan en ingediende zienswijzen

Na afsluiting van de inspraak en het vooroverleg is met ingang van 15 oktober 2012 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd in het kader van de vaststellingsprocedure door uw raad. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Een zienswijze is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders in plaats van bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is ter afhandeling doorgezonden naar de gemeenteraad. Twee zienswijzen zijn te laat ingediend. Deze zienswijzen moeten dus niet-ontvankelijk worden verklaard. Wel geven deze zienswijzen aanleiding tot ambtshalve correcties. Alle overige zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en ontvankelijk.

Zij zijn samengevat, alsmede gedetailleerd beoordeeld in de bij dit voorstel behorende “Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Binnenstad” (hierna genoemd “Nota Zienswijzen”).

Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, die betrekking hebben op de hoofduitgangspunten van dit bestemmingsplan. De meeste zienswijzen bevatten detailopmerkingen met betrekking op de wijze van bestemmen van hun pand of delen van hun pand behorende grond of de (weergave of ontbreken) van maatvoeringen. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben verschillende detaillaanpassingen plaatsgevonden, met name in de wijze van bestemmen en correcties in weergaven van maatvoeringen. Ook blijkt het redelijk in een individueel geval een verbod van realisering van dakterrassen op een perceelsgedeelte (waar bergingen staan) op te leggen, vanwege gemeentelijke uitspraken en besluiten in het verleden.

5.3 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het zijn noodzakelijk gebleken correcties op detailniveau.

Wat de verbeelding betreft gaat het met name om correcties betreffende de begrenzing van bestemmingen op perceelsniveau (bijvoorbeeld in verband met eigendomsgrenzen) en aanpassing van bestemmingen aan de feitelijke situatie ter plaatse en het plaatsen van nadere aanduidingen en aanpassingen van bouwvlakken voor hoofdbebouwing in verband met bestaande of nadere begrenzing hoofdbebouwing/erfvlakken. Ook zijn erfbebouwingspercentages op de verbeelding verwijderd, die overbodig zijn in verband met het algemene erfbebouwingspercentage van 50% in de regels of correcties behoeften bij de aanduiding van lagere percentages van met name voorerven. Op een aantal plaatsen is de aanduiding ‘onderdoorgang’ geplaatst in verband met de aanwezigheid van onderdoorgangen ter plaatse. Ook bleken enkele aanpassingen nodig aan het Burgemeester Loeffplein ter handhaving van bestaande rechten.

Wat de regels betreft gaat het in hoofdzaak om verduidelijking van teksten en herstel van enkele gebleken omissies.

Daarnaast zijn een aantal correcties aangebracht in de bij de regels behorende ‘Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen’ met bijbehorende kaarten, waarin de maatvoeringen van de bebouwing in de binnenstad zijn opgenomen.

Voor een totaal overzicht van de wijzigingen verwijzen wij naar bijgevoegde “Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad”.

Tot slot vermelden wij hierbij volledigheidshalve, dat het ontwerp ook wederom is toegezonden aan voornoemde vooroverleginstanties (de Provincie, de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en het Waterschap de Aa). Deze overheden hebben ook thans geen aanleiding gezien om op het ontwerp te reageren.

6) Erfbebouwing in relatie tot vergunningvrij bouwen

Bij de behandeling van het plan in de commissie ROB op 9 april 2013 bleek dat er bij de commissie enige onduidelijkheid bestaat over de relatie tussen de in het plan opgenomen erfbebouwingsregeling en het in de wet geregelde vergunningvrij bouwen. Ook is er zorg of de bestemmingsplanregeling in de tuinen veel ‘groen’ verloren kan gaan door ruime bouw mogelijkheden. Naar aanleiding daarvan is nog eens nader bekeken of de in het bestemmingsplan opgenomen regeling nog verder geoptimaliseerd kan worden.

Op 1 januari 2012 is de landelijke regeling voor vergunningvrij bouwen bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten aangepast en zijn de mogelijkheden verruimd. In het voorontwerpbestemmingsplan, dat vóór 2012 is opgesteld, kon met deze wetswijziging nog geen rekening worden gehouden. In het ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan is wel ingespeeld op deze wetswijziging.

Het bestemmingsplan maakt voor wat betreft erfbebouwing onderscheid tussen grote particuliere binnenterreinen/tuinen (bv. bij kloosters) en kleine particuliere tuinen.

Voor de grote particuliere binnenterreinen/tuinen is gekozen voor een laag erfbebouwingspercentage (0 of 5%) om de kwaliteit van deze binnenterreinen te behouden en tegelijkertijd toch enige ruimte te geven voor erfbebouwing, daarbij rekening houdende met reeds bestaande bouwrechten in geldende bestemmingsplannen.

Voor de kleine particuliere binnentuinen is het erfbebouwingspercentage opgehoogd van 30% naar maximaal 50%. Daarmee wordt aangesloten op de wettelijke regeling voor het vergunningvrij bouwen, waarin ook een maximaal bebouwingspercentage van 50 is opgenomen.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie ROB is voor de kleine particuliere tuinen een aanvullende regel in het bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in sommige tuinen de erfbebouwing te grootschalig wordt. Daarvoor is, naast het maximale erfbebouwingspercentage van 50%, opgenomen dat de gezamenlijke erfbebouwing nooit meer mag bedragen dan 75m² (en bij een erf groter dan 500m² mag de gezamenlijke erfbebouwing maximaal 100m² bedragen). Overigens wordt bij nieuwe bouwaanvragen rekening gehouden met de oppervlakte van de reeds opgerichte, vergunningvrije bouwwerken. Van cumulatie is dus geen sprake.

Daarnaast zijn enkele onvolkomenheden voor wat betreft de erfbebouwing uit het plan gehaald. Zo is bv. in de tuin bij het woongebouw aan de Clarastraat (zoals genoemd in de commissie ROB) alsnog een erfbebouwingspercentage van 5% opgenomen.

Tot slot is naar aanleiding van de mogelijke onduidelijkheid over de relatie tussen de in het plan opgenomen erfbebouwingsregeling en het in de wet geregelde vergunningvrij bouwen een toelichting opgesteld om hierin enig inzicht te verschaffen. Deze toelichting ligt bij dit voorstel ter inzage.

7) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan is over het algemeen een beheersplan, dat geen nieuwe ontwikkelingen meeneemt, die investeringen voor de gemeente bevatten, zodat het voor de gemeente budgetneutraal zal verlopen. Er is een uitzondering, namelijk een nieuwe brug, die over de Aa is geprojecteerd in verband met de toekomstige ontwikkelingen, die in de planperiode te verwachten zijn op het terrein van het voormalige GZG-complex. In de gemeentebegroting 2013 is in het structuurfonds een bedrag opgenomen van € 10 miljoen ten behoeve van de herontwikkeling van het GZG terrein. De brug over de Aa die onderdeel gaat uitmaken van de langzaamverkeersroute naar het GZG terrein zal uit deze post bekostigd worden

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

Bijlagen:

1. 'Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad'

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Toelichting relatie erfbouwingsregeling bestemmingsplan en vergunningvrij bouwen

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

Besluit

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

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 23 april 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013, regnr. 126326 ;

overwegende, dat met ingang van 15 oktober 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad" 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 ontwerpbestemmingsplan Binnenstad';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.19 maart 2013, regnr. 126326, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad"' 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 ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad"' genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Binnenstad" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO. 0796.0002067-1401, en de regels "Binnenstad", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Binnenstad"', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO. 0796.0002067-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

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

drs. A. van der Jagt mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

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

Nota Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad

Inhoud

I De procedure	3
II Ontvankelijkheid	3
III Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen	4
1. W. van Hoeckel, Kruisstraat 4 's-Hertogenbosch	5
2. A.J.H. van Riel en F.S. van Bergen, Jan Heinsstraat 30 's-Hertogenbosch	5
3. Dhr. J.G. Orbán Jan Heinsstraat 38 's-Hertogenbosch	6
4. Fam. Zanin Achter de Tolbrug 12 's-Hertogenbosch	7
5. Mevr. C Lindner, Vughterstraat 242 's-Hertogenbosch	7
6. M. Bom Oude Dieze 7 's-Hertogenbosch	8
7. Y. Welings, Achter den Boogaard 10 's-Hertogenbosch	9
8. A.A.M. Walta Sint Jorisstraat 80 's-Hertogenbosch	10
9. M. Vriezen Berewoutstraat 14a 's-Hertogenbosch	10
10. A.J. Kuiper en J.D. Kuiper, Oude Dieze 3 's-Hertogenbosch	10

De procedure

I

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft met ingang van 15 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Stads kantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerp-bestemmingsplan te raadplegen op onze gemeentelijke website. Gedurende de termijn van tervisieligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze betreffende het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 12 oktober 2012 en de Bossche Omroep d.d. 14 oktober 2012.

Ontvankelijkheid

II

Er zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend. Naam en adres staan hiervoor onder III weergegeven. Een zienswijze (nr. 2) is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders in plaats van bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is ter afhandeling doorgezonden naar de gemeenteraad. De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 25 november 2012. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op zondag 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 26 november 2012. Twee zienswijzen zijn te laat ingediend. Een zienswijze (nr.8) is namelijk gedagtekend op 27 november 2012 en bij de gemeente bij de post ingeboekt op 29 november 2012. Deze zienswijze moet dus niet-ontvankelijk worden verklaard. Wel geeft deze zienswijze aanleiding tot een ambtshalve correctie in de "Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen". De andere zienswijze, die te laat is ingediend, betreft nr.10. Deze is gedagtekend en ingeboekt op 30 november 2012, dus duidelijk na de uiterste datum van 26 november 2012, dat nog zienswijzen konden worden ingediend. Ook deze zienswijze dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard. Alle overige zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

III

Op de volgende pagina's zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

1. W. van Hoeckel, Kruisstraat 4 's-Hertogenbosch

Samenvatting

In het bestemmingsplan wordt aan het pand Snellestraat 45-47 een functie-aanduiding Horeca gegeven. Hier is echter nooit een horecagelegenheid gevestigd geweest. Hier zat jaren een coffeeshop (Speak Easy) waar geen alcoholische dranken geschonken werden. Het was in gebruik als winkel, waar softdrugs werden verkocht. De bestemming is naar zijn mening dan ook Winkel, want dat is de laatste functie van het pand.

Reactie

Aan dit pand is via het vigerende bestemmingsplan een horecafunctie toegekend. Ook heeft zich inmiddels een gegadigde gemeld, die hier lunchroom wil vestigen. Er is dus geen reden hier de horecafunctie te laten vervallen.

Conclusie: deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2. A.J.H. van Riel en F.S. van Bergen, Jan Heinsstraat 30 's-Hertogenbosch

Samenvatting

In het vigerend bestemmingsplan heeft hun pand de dubbelfunctie 'Kantoordoeleinden en Wonen'. In ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van hun pand beperkt tot 'Wonen'. Dit zonder overleg en hoewel in de publicatie van de terzagelegging wordt aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan vooral een beheersplan is, die de situatie vastlegt, die feitelijk of juridisch-planologisch al bestaat'. Een belangrijke reden voor de aankoop van hun pand was de juist de dubbelbestemming, die op het pand lag, met het oog op het voeren van een kantoor in hun pand. Als de kantoorbestemming zou worden opgeheven zou dit hun toekomstplannen in duigen gooien. Daarbij wordt erop gewezen dat hun buurpand Jan Heinsstraat 32 wel de dubbelbestemming houdt. Dit, terwijl deze panden nagenoeg identiek zijn en bouwkundig een geheel vormen. Verzocht wordt de bestemming 'Kantoordoeleinden en Wonen' op hun pand te handhaven.

Reactie

Zoals in de plantoelichting aangegeven zijn de op dit moment in de Binnenstad geldende (vele) bestemmingsplannen verouderd en moeten deze ingevolge de Wet Ruimtelijke ordening worden vernieuwd ('geactualiseerd'). De 'oude' en thans nog geldende bestemmingsplannen waren indertijd toegespitst op het gebruik van toen en de in die tijd verwachte en gewenste gebruiksmogelijkheden. Bij de opstelling van het plan is naar de ontwikkelingen in het gebied sinds die tijd en het huidig gebruik gekeken en is gezocht naar bestemmingen, die heden ten dage bij passen. Aan de voorgenomen actualisatie is ruime bekendheid gegeven door middel van o.a. publicaties in de

Bossche Omroep en op de website van onze gemeente. Hierbij is, zowel in de fase van voorontwerp als thans het ontwerp de mogelijkheid geboden een zienswijze over de het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Aan alle eisen aangaande de voorbereiding van bestemmingsplannen wordt voldaan.

Alhoewel een woonbestemming (waarbij tevens de mogelijkheden worden geboden voor aan huis gebonden beroepen en praktijkvestigingen) ook goed past bij het gebruik, zoals dit zich ontwikkeld heeft in deze omgeving, bestaat – gezien de ligging en grootte van deze panden - in planologisch opzicht eveneens geen bezwaar tegen een gemengd gebruik van zowel kantoor als wonen, zoals in de zienswijze gevraagd. Het buurpand Jan Heinsstraat 32 – waar reclamant op wijst - heeft de bestemming 'Gemengde Doeleinden' gekregen. Binnen deze bestemming is ook kantoren en wonen toegelaten. Er is geen enkel bezwaar tegen ook aan dit pand de bestemming 'Gemengde Doeleinden' toe te kennen. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie: zienswijze is gegrond

3. De heer en mevrouw Orbán, Jan Heinsstraat 38 's-Hertogenbosch

Samenvatting

In 2004 hebben zij het pand aan de Jan Heinsstraat 38 aangekocht. Vlak tevoren heeft de toenmalige eigenaar toestemming gekregen om de bestemming te veranderen: van kantoor naar woon/kantoorbestemming. Nu hebben zij gehoord, dat de gemeente besloten heeft deze bestemming te veranderen naar alleen woonbestemming. Zij maken daar bezwaar tegen, omdat dit gebeurt zonder overleg en een eventuele verandering nadelig zou zijn voor de verkoopwaarde en verkoopmogelijkheid van het pand.

Reactie

Zoals in de plantoelichting aangegeven zijn de op dit moment in de Binnenstad geldende (vele) bestemmingsplannen verouderd en moeten deze ingevolge de Wet Ruimtelijke ordening worden vernieuwd ('geactualiseerd'). De 'oude' en thans nog geldende bestemmingsplannen waren indertijd toegespitst op het gebruik van toen en de in die tijd verwachte en gewenste gebruiksmogelijkheden. Bij de opstelling van het plan is naar de ontwikkelingen in het gebied sinds die tijd, het huidig gebruik en is gezocht naar bestemmingen, die heden ten dage bij passen. Aan de voorgenomen actualisatie is ruime bekendheid gegeven door middel van o.a. publicaties in de Bossche Omroep en op de website van onze gemeente. Hierbij is, zowel in de fase van voorontwerp als thans het ontwerp de mogelijkheid geboden een zienswijze over de het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Aan alle eisen in verband met de voorbereiding van bestemmingsplannen wordt voldaan.

Alhoewel een woonbestemming (waarbij tevens de mogelijkheden worden geboden voor aan huis gebonden beroepen en praktijkvestigingen) ook goed past bij het gebruik, zoals dit zich ontwikkeld heeft in deze omgeving, bestaat – gezien de ligging en grootte van deze panden - in planologisch opzicht eveneens geen bezwaar tegen een gemengd gebruik van zowel kantoor als wonen, zoals in de zienswijze gevraagd. Andere soortgelijke panden in deze straat (o.a. Jan Heinsstraat 32) heeft de bestemming 'Gemengde Doeleinden' gekregen. Binnen deze bestemming is ook kantoren en wonen toegelaten. Er is geen enkel bezwaar tegen ook aan dit pand de bestemming 'Gemengde Doeleinden' toe te kennen. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie: zienswijze is gegrond

4. Fam. Zanin, Achter de Tolbrug 12 's-Hertogenbosch

Samenvatting

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Gemengde doeleinden, klasse II'. Dit betekent, dat ruimten kunnen worden gecreëerd voor woondoeleinden en kantordoeleinden. In de omgevingsvergunningaanvraag van 29 april 2011 zijn dan ook ruimten op de verdiepingen willekeurig als woon- of als kantoorruimte aangegeven. Er is aangetoond, dat deze ruimten voor beide doelen geschikt zijn. In het nieuwe bestemmingsplan is echter de bestemming op de verdieping gewijzigd naar louter 'Wonen', waardoor de verhuurmogelijkheden sterk beperkt worden. Gezien de huidige moeilijke markt menen zij, dat dit zeer nadelig is voor hen.

Verzocht wordt om ter plaatse (op de verdiepingen) ook de aanduiding kantoren op te nemen, zodat ook hier kantoorruimten zijn toegestaan.

Reactie

Gezien de omgeving, de door reclamant uiteengezette en ook door de gemeente in een nog recent vergunde mogelijkheden voor wonen en kantoren, is het geen bezwaar de gevraagde aanduiding 'kantoren' op de plankaart op te nemen. De plankaart is conform aangepast.

Conclusie: zienswijze wordt gegrond geacht

5. Mevr. C. Lindner, Vughterstraat 242

Samenvatting

1. Op de Verbeelding dient het bebouwingsoppervlak gewijzigd te worden. Op de Bouwhistorische Waardenkaart staat het wel correct. De kadasterkaart, waarop de feitelijke situatie goed is ingetekend, is bijgevoegd.

2. Bij besluit tot ontheffing van het bestemmingsplan d.d. 21 november 2008 is een B&B (Bed en Breakfast) gevestigd. Deze functieaanduiding dient thans toegevoegd te worden. U heeft daartoe thans de mogelijkheid door de functie-aanduiding Horeca van categorie 1 (h=1) aan de bestemming Centrum toe te voegen om deze situatie een juridische basis te geven.

3. In de lijst van gebouwen met hoogtematen en aantal bouwlagen ontbreekt iedere informatie omtrent haat pand. Concreet wordt voorgesteld te vermelden:

- het feit dat het een gemeentelijk monument is
- het aantal bouwlagen 3
- goothoogte ca. 8,1 m
- nokhoogte ca. 12 m
- maximale bouwhoogte 12 m.

Reactie

1. Het aangegeven bouwvlak is inderdaad niet geheel correct weergegeven. De verbeelding is conform verzoek aangepast.

2. Toevoegen van de functie-aanduiding h=1, zoals gevraagd, is niet mogelijk. Dat zou betekenen, dat het gehele pand mag worden gebruikt voor het bieden van logies c.q. hotel. Zoals ook in de bij de zienswijze bijgevoegde ontheffing is vermeld, dient de woonfunctie als hoofdfunctie te worden gehandhaafd en de ruimte voor gebruik als 'Bed- en Breakfast' als ondergeschikte functie te worden beperkt. Om dit goed te regelen en vast te leggen wordt het toestaan van gebruik van ruimten in een woning als 'Bed en Breakfast' uitsluitend geregeld via een ontheffing (tegenwoordig genoemd afwijking) van het bestemmingsplan. De afwijkingsmogelijkheden als genoemd onder 4.6 sub c van de regels van het bestemmingsplan voorzien ook in de mogelijkheid voor het vestigen van een 'Bed- en Breakfast'. Het is overigens niet nodig in de toekomst voor de functie van 'Bed- en Breakfast', die reeds via ontheffing is vergund opnieuw ontheffing te vragen van het bestemmingsplan. In de regels

van in dit geval van toepassing zijnde artikel 4 is immers bepaald, dat de functies, die ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan reeds bestonden, tevens binnen de bestemming zijn toegestaan.

3. De gegevens omtrent het aantal bouwlagen, goothoogte, nokhoogte en maximale bouwhoogte zijn thans ook vermeld bij het adres Vugtherstraat 242. Besloten is gegevens over de monumentale status van een pand niet meer in de 'Lijst van Gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen' weer te geven. Reden is, dat de monumenten reeds zijn weergegeven op de monumentenkaart, welke bij de plantoelichting is gevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond

6. M. Bom, Oude Dieze 7

Samenvatting

1. Bestaande hoogte van de bebouwing Oude Dieze 7

Naar zijn waarneming komen de hoogtematen (goothoogte, nokhoogte en maximale hoogte) van zijn pand ongeveer overeen met die van het pand Oude Dieze 3 (respectievelijk: 8,60; 11,60 en 11,60). Verzocht wordt daarom in de "Lijst Gebouwen Binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen" de hoogte van zijn pand aan te passen (thans weergegeven als respectievelijk 7.40; 10,10 en 10,10).

2. Bebouwingshoogte buurpand Oude Dieze 5

Voor het perceel Oude Dieze 5 komen in de "Lijst Gebouwen..." de codering I en II voor, zonder dat deze verklaard worden. Zonder onderscheid bevat het bebouwingsvlak de gehele bestaande bebouwing. Voor de codering I en II worden twee bouwlagen aangegeven van respectievelijk 7.40 en 11,30 m.

Het oostelijk op het perceel Oude Dieze 5 gelegen bouwdeel is op dit moment één laag hoog met een vermoedelijke hoogte van 3,50 m. Hij heeft ernstige bedenkingen tegen mogelijk hogere bebouwing met een goothoogte respectievelijk 7,40 en 11,30 m. Ook lijkt het toevoegen van een kap mogelijk via artikel 8.2.2 onder g. Hogere bebouwing op zo korte afstand van zijn van zijn achtergevel zal de licht- en zontoetreding zowel op de gevel als op de (niet ruim bemeten) binnenplaats ernstig belemmeren. Verzocht wordt hogere bebouwing voor het betreffende bouwdeel al dan niet door middel van een tweede bouwlaag uit te sluiten. Tevens wordt verzocht uit te sluiten, dat een kap kan worden gebouwd op het bestaande bouwdeel.

Reactie

Ad 1. Bestaande hoogte van de bebouwing Oude Dieze 7

De hoogtematen van het pand Oude Dieze 7 zijn correct weergegeven. Het pand Oude Dieze 3, waaraan gerefereerd wordt, is hoger.

Ad 2. Bebouwingshoogte Oude Dieze 5

De coderingen I en II zijn abusievelijk vermeld bij dit pand. Bij Oude Dieze 3 had een codering I en II en zelfs nog III moeten staan, omdat hier verschillende hoogten voorkomen van hoofdbebouwing binnen het bebouwingsvlak. In de "Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen" zijn de aangegeven bebouwingshoogten voor het pand Oude Dieze 3 thans gecorrigeerd. Voor het pand Oude 5 is thans als bebouwingshoogte aangegeven: goothoogte: 11,3 m; nokhoogte en maximale bouwhoogte 14,3 m. Het bouwvlak dient hier nader te worden begrensd, zodat erfbebouwing, die lager is, hier niet onder valt. Ook het bouwvlak, dat bij Zuidwal 8 hoort is dit verband aangepast. De bebouwing "Zuidwal 8" bestaat inderdaad uit een laag. Door in aan de voorschriften van artikel 8.2.2. onder g alsnog toe te voegen de zinsnede "met dien verstande, dat deze bepaling niet geldt voor het perceel Zuidwal 8" wordt voorkomen, dat een kap kan worden toegevoegd. Verder is

thans als maximum hoogte van de bebouwing van het perceel Zuidwal 8 in de “Lijst van gebouwen met hoogtematen en aantal bouwlagen” de huidige hoogte opgenomen.
Op deze wijze kan aan verzoek van reclamant worden voldaan.

Conclusie: zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

7. Y. Welings, Achter den Boogaard 10 's-Hertogenbosch

Samenvatting

De zienswijze richt zich op het bestemmingsvlak aan de Vughterstraat 147-151, waarover in 1999 en 2002 besluiten zijn genomen door de gemeenteraad.

Al meer dan 18 jaar vindt overleg met de gemeente plaats om de bestemming ter plaatse in overeenstemming te brengen met de besluitvorming, zoals die heeft plaatsgevonden. Tijdens de zitting van de gemeenteraad in 1999 heeft de raad expliciet gesteld dat in verband met de privacy van omwonenden geen dakterras zou worden gecreëerd. Drie jaar later in juni 2002 is door leden van de gemeenteraad opnieuw een uitspraak gedaan (advies commissie voor ruimtelijke ordening, openbare ruimte en openbare werken dd. 19 juni 2002. Aanvankelijk in 1999 en 2002 was geen sprake van dakterrassen bij de indiening van het bouwplan. In dit jaar is een nieuw dakterras aangelegd. Aanvankelijk besloot het ambtelijk apparaat te handhaven, maar begin november werd de handhaving gestaakt vanwege het voorontwerp-bestemmingsplan.

Enerzijds is er begrip voor de wens van aanpassing van het bestemmingsplan in algemene zin. Tegelijkertijd moet echter worden vastgesteld, dat deze versie inconsistent is met de eerdere besluitvorming van de raad. Burgers moeten kunnen vertrouwen op de overheid. Om die reden ligt het voor de hand, dat u het ontwerpbestemmingsplan aanpast aan uw eerdere besluitvorming. Er bestaat uiteraard de bereidheid deze brief mondeling toe te lichten.

Reactie

De besluitvorming, waar reclamante aan refereert dateert van meer dan tien jaar geleden. Nagegaan dient daarom te worden of die relevant is voor de situatie van heden. Het geschil omtrent het dakterras dat toen aan de orde was en op enkele percelen afstand van de achterzijde van haar woonperceel was gelegen, speelt immers niet meer. Op dit moment gaat het om bergingen, die direct grenzen aan het woonperceel van reclamante. Reclamante is bevreesd, dat daar inrichting van en gebruik als dakterras wordt beoogd. Uit dossieronderzoek blijkt, dat de gemeenteraad in die tijd, in het kader van een voorbereidingsbesluit en een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO inderdaad de uitspraak heeft gedaan, dat in de nabijheid van het perceel van reclamante geen dakterrassen zouden mogen komen. Aan die uitspraak van toen, kan recht gedaan worden door op het perceelsgedeelte, waarop betreffende bergingen staan, de specifieke bouwaanduiding “dakterrassen uitgesloten” te plaatsen en de planregels aan te vullen, dat ter plaatse van de aanduiding “dakterrassen uitgesloten” geen dakterrassen zijn toegestaan. Deze wijzigingen zijn thans in het bestemmingsplan aangebracht.

Conclusie: deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond

8. A.A.M. Walta, Sint Jorisstraat 80 's-Hertogenbosch

Samenvatting

1. In het antwoord op de inspraakreactie wordt gesteld, dat de “Nota Uitgangspunten Zuidwalkwartier” buiten dit plan vallen. Hij maakt de gemeente er op attent, dat per 2015 de wet “luchtkwaliteit” geldt en dat hij de ontwikkeling van de plannen van de gemeente hieraan zal toetsten.
2. Hij neemt aan, dat bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden niet alleen naar het belang van initiatiefnemer en de cultuurhistorische waarden wordt gekeken, maar dat ook, indien van belang van derden sprake is, zij bij dit overleg betrokken worden.
3. Bij de controle van de gegevens van de “Hoogtekaart” heeft hij geconstateerd, dat bij zijn woning 1 bouwlaag wordt vermeld. Dit moet zijn 2 bouwlagen met kap.

Reactie

Zoals hiervoor in hoofdstuk II “Ontvankelijkheid” is aangegeven, is deze zienswijze te laat ingediend en moet daarom niet-ontvankelijk verklaard worden. Wel geeft deze zienswijze aanleiding tot een ambtshalve correctie in de “Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen”. De weergave van aantal bouwlagen van de woning van de heer Walta is thans gecorrigeerd naar 2 bouwlagen.

9. M. Vriezen Berewoutstraat 14a 's-Hertogenbosch

Samenvatting

In het ontwerp-bestemmingsplan is aan haar tuin de bestemming ‘Centrum’ toegekend. Het gaat hier om het perceel kadastraal bekend G 8299. Gevraagd wordt de bestemming Centrum te wijzigen naar ‘Wonen’.

Reactie

De bestemming van de tuin wordt gewijzigd in ‘Wonen’, zodat het woonhuis met de tuin dezelfde bestemming heeft.

Conclusie: zienswijze is gegrond

10. A.J. Kuiper en J.D. Kuiper, Oude Dieze 3 's-Hertogenbosch

Samenvatting

1. De motivatie, dat op de verdiepingen moet worden gewoond, ontbreekt in het plan. Aan de straatzijde leent het gebruik zich meer voor kantoor dan voor wonen vanwege het verkeerslawaaï. Ook is er een maximum-vloeroppervlak aangegeven voor een bedrijfsfunctie. De regel aangaande de bedrijfsfunctie op de verdiepingen kan dus vervallen. Tenslotte wijst de gemeente op het overgangsrecht. Ten aanzien van de verdiepingen betekent dit echter een wijziging van zijn huidige rechten.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Gemengd voor het Achterhuis gewijzigd in Wonen. Dit betekent een beperking in gebruik. Ter compensatie dient de aanduiding dienstverlening te worden toegevoegd (DV).
3. Volgens bepaling 16.2.3 is een aanbouw tegen de zijgevel van achterhuis onmogelijk. Gevraagd wordt door aanpassing van de verbeelding de aanbouw van een toilet mogelijk te maken, die hier vroeger reeds gepland was.

Reactie

Deze zienswijze is 30 november 2012 ingediend en ontvangen, terwijl 26 november de uiterlijke termijn van indiening was. Dus is deze zienswijze te laat ontvangen en dient deze formeel buiten behandeling te blijven.

Ambtshalve kan echter worden geconstateerd dat de begrenzing tussen de woonbestemming aan het Volderstraatje en de bestemming Gemengd van de eigendommen van reclamant aanpassing behoeft. Deze correctie is ambtshalve aangebracht. Ook heeft de hoofdbebouwing meerdere hoogten. In dat verband zijn de vermelde hoogtematen in de “Lijst van gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen” aangevuld en hoogtescheidingslijnen op de bijbehorende kaart aangebracht.

Conclusie: deze zienswijze moet niet-ontvankelijk worden verklaard. Wel zijn ambtshalve enkele correcties aangebracht

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad

I Wijzigingen in de regels

A. ARTIKEL 3 BEDRIJVEN

Artikel 3.1, lid b, c, d en e.

De verwijzing naar "bijlage 2" in deze regels is gewijzigd in een verwijzing naar "bijlage 3".

Artikel 3.2.2 Hoofdgebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: "waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;"

Artikel 3.2.3 Aan- en bijgebouwen

Aan lid a is toegevoegd: "met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75m²; bij een erf groter dan 500m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer bedragen dan 100m²;"

B. ARTIKEL 4 CENTRUM

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

Aan de bepaling sub I onder **Begane grond en kelder** is de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ten aanzien van het gebouwencomplex Burgemeester Loeffplein/ Pastoor de Kroonstraat geldt, dat in dit complex één horecavoorziening is toegelaten;

Artikel 4.2.2 Hoofdgebouwen

--- Aan lid c is een bepaling 3 toegevoegd, luidende als volgt:

"3. hoofdgebouwen met een plat dak mogen uitsluitend worden verhoogd tot de aangegeven maximumhoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;"

--- Aan lid g is een zinsnede toegevoegd, luidende als volgt: "met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor de bebouwing aan het Burgemeester Loeffplein, Pastoor de Kroonstraat en Tolbrugstraat;"

-- In lid n is achter "geldt" de volgende zinsnede tussengevoegd " –met uitzondering van de locatie met de specifieke bouwaanduiding "dakterrassen uitgesloten" –".

Artikel 4.3. Nadere eisen

In het ontwerp zijn de nadere eisen weggefallen. Deze worden alsnog toegevoegd, luidende als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van behoud en versterking van:

- a. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stadsgezicht;
- b. de cultuurhistorische en archeologische waarde;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. het ensemble van binnendieze en aangrenzende bebouwing;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de milieusituatie;

- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de situering van het laden en lossen op het perceel.”

Artikel 4.4 Afwijken van de bouwregels

- a. onder a. is sub 3 een nieuwe mogelijkheid tot afwijking ingevoegd, luidende als volgt:
“3. voor het toestaan van (een) zelfstandige woning(en) in de kap,
mits geen sprake is van een monument of een bouwhistorisch waardevolle kap”.
In verband hiermee zijn de subleden 3 t/m 13 vernummerd naar 4 t/m 14.
- b. in lid b in de eerste voorwaarde achter mits is de tekst als volgt gewijzigd:
In plaats van “situering als bepaald in ... aantoonbaar *op redelijke wijze niet mogelijk is* “
Is de tekst gewijzigd in “situering als bepaald in.... *op redelijke wijze niet geëist kan worden*”.
- c. in lid c is in relatie tot de wijziging sub 3 het tekstonderdeel “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 11” gewijzigd in “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 12”.

Artikel 4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Ingevoegd is een nieuw lid c, luidende als volgt:
“c. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “dakterrassen uitgesloten” is het gebruik als dakterras verboden; “
In verband hiermee is de verwijzing in artikel 4.6 sub c naar lid 4.5 onder d. gewijzigd in lid 4.5 onder e.
- b. lid d (oud c.),sub 3: “vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

Artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

De tekst van de bepaling van c.5: “de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet milieubeheer” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

C. ARTIKEL 5 CENTRUM 1

Artikel 5.2.2 Gebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: “waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

D. ARTIKEL 6 CENTRUM-HORECA

Artikel 6.2.2 Gebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: “waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

E. ARTIKEL 7 CULTUUR EN ONTSPANNING

Artikel 7.2.2 Hoofdgebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: “waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een

plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

Artikel 7.4 Afwijken van de bouwregels

In lid b in de eerste voorwaarde achter mits is de tekst als volgt gewijzigd:

In plaats van “situering als bepaald in ... aantoonbaar *op redelijke wijze niet mogelijk is* “

Is de tekst gewijzigd in “situering als bepaald in.... *op redelijke wijze niet geëist kan worden*”.

F. ARTIKEL 8 GEMENGD

Artikel 8.2.2 Hoofdgebouwen

a. Aan lid c een bepaling 3 toegevoegd, luidende als volgt:

“3. hoofdgebouwen met een plat dak mogen uitsluitend worden verhoogd tot de aangegeven maximumhoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

b. Aan lid 9 is de volgende zinsnede toegevoegd: “met dien verstande, dat deze bepaling niet geldt voor het perceel Zuidwal 8;

Artikel 8.2.3 Aan- en bijgebouwen

Aan lid a is toegevoegd: “met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75m²; bij een erf groter dan 500m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer bedragen dan 100m²”;

Artikel 8.4 Afwijken van de bouwregels

a. onder a. is sub 3 is een nieuwe mogelijkheid tot afwijking ingevoegd, luidende als volgt:

“3. voor het toestaan van (een) zelfstandige woning(en) in de kap, mits geen sprake is van een monument of een bouwhistorisch waardevolle kap”.

In verband hiermee zijn de subleden 3 t/m 13 vernummerd naar 4 t/m 14.

b. in lid b in de eerste voorwaarde achter mits is de tekst als volgt gewijzigd:

In plaats van “situering als bepaald in ... aantoonbaar *op redelijke wijze niet mogelijk is* “ de tekst gewijzigd in “situering als bepaald in.... *op redelijke wijze niet geëist kan worden*”.

c. in lid c is in relatie tot de wijziging sub 3 het tekstonderdeel “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 11” gewijzigd in “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 12”.

Artikel 8.5 Specifieke gebruiksregels

lid c.,sub 3: “vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

Artikel 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

De tekst van de bepaling van c.5: “de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet milieubeheer” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

G. ARTIKEL 10 KANTOOR

Artikel 10.2.2 Hoofdgebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: “waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

Artikel 10.2.3 Aan- en bijgebouwen

Aan lid a is toegevoegd: “met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75m²; bij een erf groter dan 500m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer bedragen dan 100m²;”

H. ARTIKEL 11 MAATSCHAPPELIJK

Artikel 3.2.2 Hoofdgebouwen

Aan lid c is het volgende zinsdeel toegevoegd: “waarbij geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak uitsluitend mogen worden verhoogd tot de aangegeven maximum hoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

I. ARTIKEL 15 WATER

Artikel 15.4 Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling is ‘achter “over de Binnendieze wordt gemaakt” de zinsnede “en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “terras” een terras boven het water” toegevoegd.

J. ARTIKEL 16 WONEN

Artikel 16.2.2 Hoofdgebouwen

Aan lid c is een bepaling 3 toegevoegd, luidende als volgt:

“3. hoofdgebouwen met een plat dak mogen uitsluitend worden verhoogd tot de aangegeven maximumhoogte om het hoofdgebouw te kunnen voorzien van een kap, dakschild of attiek;”

Artikel 16.2.3 Aan- en bijgebouwen

Aan lid a is toegevoegd: “met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75m²; bij een erf groter dan 500m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer bedragen dan 100m²;”

Artikel 16.4 Afwijken van de bouwregels

a. onder a. is sub 3 is een nieuwe mogelijkheid tot afwijking ingevoegd, luidende als volgt:
“3. voor het toestaan van (een) zelfstandige woning(en) in de kap,
mits geen sprake is van een monument of een bouwhistorisch waardevolle kap”.
In verband hiermee zijn de subleden 3 t/m 13 vernummerd naar 4 t/m 14.

b. in lid b is in relatie tot de wijziging sub 3 het tekstonderdeel “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 11” gewijzigd in “afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a sub 2 t/m 12”.

Artikel 16.5 Specifieke gebruiksregels

lid c, sub 3: “vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet

milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

Artikel 16.6 Afwijken van de gebruiksregels

De tekst van de bepaling van c.5: “de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet milieubeheer” is gewijzigd in “inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;”

Artikel 16.7.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

In lid 1 wordt de zin ‘De onder 8.7.1 Vergunningplicht genoemde..... gewijzigd in “De onder 16.7.1 Vergunningplicht genoemde.....

K. ARTIKEL 17 WAARDE-ARCHEOLOGIE 1

Artikel 17.2 Bouwregels

De zinsnede “geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een grondoppervlakte hebben groter dan 1 m2 en meer dan 50 cm beneden maaiveld” is gewijzigd in “geen bouwwerkzaamheden toegestaan meer dan 50 cm beneden maaiveld met een grondoppervlakte groter dan 1m2; “

L. ARTIKEL 18 WAARDE-ARCHEOLOGIE 2

Artikel 18.2 Bouwregels

De zinsnede “geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een grondoppervlakte hebben groter dan 25 m2 en meer dan 50 cm beneden maaiveld” is gewijzigd in “geen bouwwerkzaamheden toegestaan meer dan 50 cm beneden maaiveld met een grondoppervlakte groter dan 25m2; “

M. ARTIKEL 21. Algemene Afwijkingsregels

In lid d is de zin “mits de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt” gewijzigd in “mits de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt”.

II. Wijzigingen in Bijlage 1 bij de regels “Lijst van Gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen”

- A. In plaats van 0,0 als Nokhoogte vakje voor Nokhoogte leeg gelaten, omdat in die gevallen geen nok aanwezig is. Toegevoegd is bij de tabellen betreffende de maatvoering de aanduiding ‘hoogte in meters’. Voorts zijn dubbele weergaven verwijderd en enkele correcties geplaatst, waar een vakje onnodig en onjuist leeg was gelaten. Ook zijn coderingen toegevoegd bij panden, waarvan delen verschillende hoogtematen hebben.
- B. Gegevens over status panden (Rijksmonument of geen monument) verwijderd uit de Lijst. Deze gegevens zijn weergegeven op de Monumentenkaart, gevoegd bij de plantoelichting.
- C. Wijzigingen in aantal bouwlagen, hoogtematen en aanbrengen hoogtescheidinglijnen. De betreffende panden zijn aangegeven op een aparte bijlage bij deze Lijst van wijzigingen, genaamd ‘Overzicht van wijzigingen in aantal bouwlagen, hoogtematen en hoogtescheidinglijnen in de “Lijst gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen”’.

III. Wijzingen van de verbeelding

- A. Correctie aangegeven bebouwingspercentages voor erven. Zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief, reg.12.09.50 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan dient voor erfbebouwing een bebouwingspercentage van 50% als ondergrens te worden aangehouden, behoudens enkele specifieke aangegeven uitzonderingen voor grote erven en voorerven. In het voorontwerp aangegeven lagere percentages dienden daarom te vervallen. Dat is in een aantal gevallen abusievelijk niet gebeurd. Die zijn thans ambtshalve gecorrigeerd. Ook zijn nog enkele correcties aangebracht in de gevallen waar voor specifieke gevallen (met name grote binnenterreinen) 0% stond aangegeven en 5% kan zijn, waar enerlei bebouwing nog wel aanvaardbaar is. Voorts is betreffende de voorerven aan de Parklaan het bebouwingspercentage verlaagd naar 20%, omdat enige beperking van de bebouwing hier om stedenbouwkundige redenen is gewenst.
- B. Toevoeging van een aantal aanduidingen “onderdoorgang” op locaties, waar deze thans aanwezig zijn, mede ter waarborging van de bereikbaarheid van binnenterreinen e.d. . Het betreft de volgende locaties:
- Perceel Handelskade 7/8A
 - Tussen perceel Vughterstraat 210-203
 - Perceel Lombardje 8
 - Achter de Tolbrug 23 t/m 149
 - Perceel Berewoutstraat 26
 - Perceel Zuid Willemsvaart 181 t/m 183
 - tussen percelen Zuid Willemsvaart 233 en 235
 - tussen Lange Putstraat 9 en 11
 - Perceel Stads Kantoor, zijde Keizerstraat
 - Perceel Vughterstraat 102
 - Naast Kruisstraat 2 t/m 4
 - Naast Hinthamereinde 64
 - Tussen Hinthamereinde 12 en 14
 - Tussen Oostwal 22 en 24
 - Perceel Hinthamerstraat 47
 - Gasselstraat 16
 - Tussen Korte Waterstraat 9 en 11
 - Perceel St Jorisstraat 25 ca
 - Aanpassing oppervlak van de aanduiding onderdoorgang Burg Loeffplein
 - Perceel Brede Haven 15 t/m 97d
- C. Toevoeging/ correcties aanduidingen, anders dan genoemd sub B. Het betreft:
1. Verwijdering aanduiding onderdoorgang perceel Uilenburgstraat 11 en versmalling bebouwingsvlak in verband met aanpassing aan feitelijke situatie ter plaatse.
 2. Toevoeging aanduiding brug binnen bestemming Verkeer-Verblijfsgebied voor de volgende locaties:
 - Naast het pand Lombardje 20 t/m 30 en ten noorden van Lombardje 21 t/m 29
 - Overbrugging van de Ruischepoort
- D. Andere aanpassingen verbeelding
- aanpassing bouwvlak Prins Bernardstraat 17 aan feitelijke situatie.
 - aanpassing bouwvlak Kruisbroedersstraatje 13 t/m 15 aan feitelijke situatie.
 - aanpassing aanduiding ‘parkeergarage’ perceel Choorstraat/Papenhulst.
 - aanpassing bouwvlak hoek Zuidwal/Beurdestraat en toevoeging aanduiding PG.

- verkleining bouwvlak Bethaniestraat 4 en 6 en in verband daarmee ophoging erfbebouwingspercentage van 10% naar 20%.
- aanpassen bouwvlakken Hinthamereinde 14 t/m 24 (3 percelen).
- aanpassing bouwvlak achter perceel Postelstraat 38 t/m 40.
- Hofstad 21 t/m 31 wijziging bestemming Centrum naar Wonen + toevoeging bouwvlak.
- Hofstad 62 t/m 62C wijziging Centrum naar Wonen.
- Achter de Tolbrug 26 t/m 28 bouwvlak vergroot aan straatzijde.
- Blok Hooge Steenweg/ Achter de Tolbrug 30 bouwvlak verbonden.
- Orthenstraat 12 – aanpassing bouwvlak aan achterzijde.
- verkleining bouwvlak Pensmarkt 10 t/m 14 (aanpassing aan feitelijke situatie).
- aanduiding h=2 Eerste Korenstraatje 1 t/m 1A vergroot met Eerste Korenstraatje 3.
- aanpassing bouwvlak aan achterzijde Othenstraat 79 t/m 79 C.
- bouwvlak Peter de Gekstraat 2 t/m 6B aangepast.
- aanpassing bouwvlak St Janskerkhof 14 t/m 17.
- wijziging bestemming Maatschappelijk in Verkeer-Verblijfsgebied en aanduiding. onderdoorgang in aanduiding brug ter plaatse van de loopbrug tussen de verschillende panden Antoniegaarde.
- wijziging bestemming gebouwtje Hinthamerstraat 99 van Centrum naar Maatschappelijk.
- toevoeging bestemming Waarde –Archeologie 2 aan groenstrook Aa ter hoogte van Muntelbolwerk en verwijdering bestemming Archeologie-1 uit de bestemming Water.
- toevoeging bestemming Waarde Archeologie-2 aan perceel Anthoniegaarde (binnenterrein).
- wijziging bestemming (gedeeltelijk) van bestemming Waarde Archeologie-2 naar Waarde Archeologie 1`betreffende percelen Parade 27 t/m 29 en Choorstraat 1.
- toevoeging bestemming Waarde Archeologie- 2 aan weerszijde van Sluis-0.
- toevoeging bestemming Waarde-Archeologie 2 ter hoogte van Citadellaan 24 t/m 24A nabijgelegen Groen.
- laten vervallen bestemming Waarde Archeologie-1 voor delen in het water bij Citadel.
- onder de Vughterbrug (het Vughtereiland) wijziging bestemming Waarde Archeologie -1 in Waarde Archeologie-2 en toevoeging voor wat betreft aangrenzende grond van de bestemming Waarde Archeologie-2.
- vervallen stroken Archeologie Waarde-1 in het water voor het Wilhelminapark.
- wijziging bestemming Centrum naar Maatschappelijk betreffende strook Reinier van Arkel.
- wijziging bestemming Wonen naar Centrum vwb perceeldeel Vughterstraat 143 t/m 145H en toevoeging specifieke bouwaanduiding “dakterrassen uitgesloten”.
- toevoeging aanduiding “kantoren” op perceel Achter de Tolbrug 12.
- wijziging bestemming Centrum in Wonen voor wat betreft perceelsgedeelte behorende bij woning Berewoutstraat 14A.
- wijziging bestemming Water in Gemengd achter perceel Oude Dieze 7 en wijziging bouwvlakken Oude Dieze 5 en 7/Zuidwal 8.
- Achter perceel Oude Dieze 11 wordt bij de Binnendieze een aanduiding ‘brug’ binnen de bestemming Water toegevoegd.
- wijziging bestemming Wonen naar bestemming Gemengd betreffende perceelsgedeelte Oude Dieze 3 ca.
- Naast het pand Oude Dieze 23 is in de bestemming Water een aanduiding geplaatst specifieke bouwaanduiding terras.
- wijziging bestemming Wonen naar Gemengd betreffende perceel Jan Heinsstraat 30
- wijziging bestemming Wonen naar Gemengd betreffende perceel Jan Heinsstraat 38
- wijziging bestemming Wonen naar Verkeer-Verblijfsgebied voor wat betreft perceel van de gemeente naast Parklaan 22.
- Vughterstraat 242 – vergroting bouwvlak aan achterzijde.

- toevoeging functieaanduiding k en h3 op perceel Burgemeester Loeffplein/ Pastoor de Kroonstraat.
- vergroten bouwvlak/bestemming achterzijde perceel Burgemeester Loeffplein/Pastoor de Kroonstraat wat betreft het achterterrein.
- Vugterstraat 39 t/m 53 – verkleining bouwvlak (ivm onderscheid hoofdbouw-aanbouw).
- Sint Jorisstraat 70 t/m 74 – verwijdering bouwvlak om de garage.
- Peperstraat 5 – vergroting bouwvlak – i.v.m vervallen specifiek bebouwingspercentage van 60%.
- uitbreiding bouwvlak Achter de Bijenkorf 4 t/m 6.
- wijziging bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) in Centrum-Horeca en Wonen en Kantoren (gedeeltelijk) in Wonen in verband met de feitelijke eigendomssituatie ter plaatse van Bastion Vught.
- wijziging bestemming Wonen in CO betreffende Eurocinema (aanpassing aan huidige situatie) en achtererf v Tuldenstraat 2 van Wonen naar Gemengd.
- op het achterterrein Clarastraat 60 t/m 166 is een bebouwingspercentage van 5% opgenomen.
- in de museumtuin (Verwerstraat 41) is het bebouwingspercentage gewijzigd van 5% naar 0%.
- op het binnenterrein aan de Citadellaan 7 (Kruithuis) is het bebouwingspercentage gewijzigd van 5% naar 0%.
- op het voorterrein Berewouthof 1 t/m 23 is het bebouwingspercentage gewijzigd van 5% naar 0%.
- op het achterterrein van complex Smalle Haven 101 t/m 115, Bokhovenstraatje 6 t/m 288 en De Gruyterpassage 3 t/m 9 is een bebouwingspercentage van 5% opgenomen.
- op het achterterrein Bethaniestraat 33A t/m 45 is een bebouwingspercentage van 5% opgenomen.
- het bouwblok Nieuwstraat 16 t/m 18 en Achter het vuurstaal 5 is vergroot.

Bijlage bij de 'Lijst van wijzigingen Binnenstad'

Overzicht van wijzigingen in aantal bouwlagen, hoogtematen en hoogtescheidingslijnen in de 'Lijst gebouwen binnenstad met hoogtematen en aantal bouwlagen'

- Oude Dieze 5, hoogtescheidingslijn eruit en hoogtes aangepast
- Aawal 10 hoogtematen ingevuld in tabel
- Aawal 12, hoogtemaat ingevuld in tabel
- Aawal 14, hoogtemaat ingevuld in tabel
- Aawal 16, hoogtemaat ingevuld in tabel
- Aawal 18, hoogtemaat ingevuld in tabel
- Achter de Boomgaard 18 regel en codering weg gehaald
- Achter de Boomgaard 18 hoogtemaat ingevuld in tabel
- Achter de Bijenkorf 4 en 6 opgesplitst in verschillende hoogtematen, scheidingslijn kap en platdak
- Achter de Exters 3 Achter de Mollen 4 Zuid-Willemsvaart 211 tm 227 codering II hoogtemaat ingevuld in tabel
- Achter de Exters 3 Achter de Mollen 4 Zuid-Willemsvaart 211 tm 227 codering VI hoogtemaat ingevuld in tabel
- Achter het stadhuis 9 Schapenmarkt 12 tm 14 hoogte ingevuld in tabel, en dubbele lagen eruit gehaald
- Achter het stadhuis 13 Schapenmarkt 12 tm14 hoogte ingevuld in tabel, en dubbele lagen eruit gehaald
- Achter het stadhuis 11 Schapenmarkt 14, en dubbele lagen eruit gehaald
- Achter het stadhuis 11,13 Schapenmarkt 14, en dubbele lagen eruit gehaald
- Achter het stadhuis 13,15 Schapenmarkt 14, en dubbele lagen eruit gehaald
- Bethaniestraat 5 t/m 33a hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht.
- Beurdepoort 1a, Flat Barbara, hoogte parkeerdek binnenterrein aangegeven.
- Bleekerstraatje huisnummers veranderd 1b=1 1c=1f en 1d=1g
- Burgemeester Loeffplein 1 tm1c Marktstraat 8/ III Scheidingsstraat 21tm 59 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht.
- Dode Nieuwstraat 21 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamereinde 20A/ 24 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamereinde 16 t/m 18 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamereinde 26 t/m 28 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamerstraat 24-24b, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Hinthamerstraat 26, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Hinthamerstraat 32, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Hinthamerstraat 50, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Hinthamerstraat 52-52a, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Hinthamerstraat 55 opgesplitst in 3 panden met hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamerstraat 72 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamerstraat 63 t/m 65 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Hinthamerstraat 96-96c, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht

- Hinthamerstraat 98-98a, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Hinthamerstraat 119-121, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Karrenstraat 77 t/m 81 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en coderingen
aangebracht
- Kerkstraat / Achter den Engel (hoekpand), hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en
codering aangebracht
- Kerkstraat 6, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Kerkstraat 8,10 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Kerkstraat 33 t/m 33c, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Kerkstraat 34 en 36, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Kerkstraat 35 t/m 35^e, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Kerkstraat 37-39, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Kerkstraat 40 en 42 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Kerkstraat 45/ Putgang 19, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Kerkstraat 49/ Putgang 11 t/m 15, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en
codering aangebracht
- Krullartstraat 16 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Krullartstraat 18 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Louwsepoort 83t/m 89 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Markt 57, entree en voorbouw Hotel Central hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen
en codering aangebracht
- Markt 25, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Molenstraat 27 tm 27b hoogtemaat ingevuld in tabel
- Orthenstraat 6 /m 12 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
- Oude Dieze 3 , opgesplitst in 3 verschillende hoogtematen en aangeduid met romeinse cijfers.
- Oude Dieze 5, hoogtescheidingslijn eruit en hoogtes aangepast
- Pensmarkt 18D t/m 16 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
toegevoegd
- Peperstraat 5 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Ridderstraat 1c,1d goothoogte aangepast in tabel
- Schapenmarkt 5 codering aangepast en goothoogte ingevuld
- Schapenmarkt 7 tm 15, goothoogte en max bouwhoogte aangepast
- Schapenmarkt 8, dubbele rij verwijderd
- Sint Jacobshof 1 t/m 18 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Sint Janskerkhof 2a-2, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Sint Janskerkhof 3, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Sint Janskerkhof 5, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Sint Jorisstraat 4 t/m 14 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
toegevoegd
- Torenstraat 1b en 1c, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering
aangebracht
- Zuid-Willemsvaart 229 t/m 233 hoogtes ingevuld in tabel codering eraf
- Zuid-Willemsvaart 235,237 hoogtes ingevuld in tabel
- Verwerstraat 10, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Verwerstraat 11 t/m 15, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering

aangebracht

- Verwerstraat 12, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Verwerstraat 14-16, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht
- Verwerstraat 20 achterbouw hoogtescheidingslijn, codering en aanpassing hoogtematen toegevoegd.
- Visstraat 10 t/m 12 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Visstraat 17 t/m 17a hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 10 t/m 12 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 14 t/m 16 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 24 t/m 26 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 28 t/m 30 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 34 t/m 36 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 36A t/m 36C hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 38 t/m 40 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 39 t/m 39B hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 41 t/m 41 C hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 42 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 43A t/m 43 D hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 44 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 45 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 46 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 47 t/m 47C hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 48 t/m 52d hoogtemaat aangepast
- Vughterstraat 49 t/m 51 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen codering toegevoegd
- Vughterstraat 55 t/m 55c hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 57 t/m 59 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering Aangebracht
- Vughterstraat 228-234 /Parklaan 22F tm 22H en 22C tm 22^E hoogtescheidingslijn gecorrigeerd en toegevoegd en hoogtematen en codering toegevoegd
- Vughterstraat 242 – hoogtematen ingevuld
- Vughterstraat 67/ Postelstraat 1-3 hoogtescheidingslijn, codering en aanpassing hoogtematen toegevoegd.
- Zuidwal 8 hoogte aangepast, met dien verstande, dat de maximale hoogte gelijk is gemaakt aan huidige hoogte. De regel 7,4m en 10,1m is vervallen.
- Zuidwal 12 t/m 57 (flat) bordes gedefinieerd met hoogte en codering gegeven
- Zuid-Willemsvaart 574 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Zuid-Willemsvaart 576 hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Zuid-Willemsvaart 578 t/m 580 scheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd

- Zuid-Willemsvaart 588 t/m 590 scheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering toegevoegd
- Water en Vuurplein 8 t/m 27, hoogtescheidingslijn, gedifferentieerde hoogtematen en codering aangebracht