

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 12.0830
B&W verg. : 4 september 2012
Commissie : ROB
Cie_verg. : 25 september 2012
Raadsverg. : 9 oktober 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit beheerbestemmingsplan legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening. Directe aanleiding voor dit bestemmingsplan is de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten in 2006 aan delen van bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel en het vereiste herstel van de omissies die daartoe aanleiding gaven.

Het herstel wordt aangegrepen om ook de bestemming van het perceel Empelse Schans 2 te herzien. Oorspronkelijk was dit perceel onderdeel van een boerenerf. Op het grootste deel van dit erf wordt conform bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel uit 2006 een complex van zorgappartementen gebouwd. De woning Empelse Schans 2 maakt geen deel uit van dit deel van het erf. Bij de vaststelling van bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel in 2006 is de woning echter als dienstwoning bestemd en niet, overeenkomstig het al jaren voortdurende en ononderbroken gebruik, als burgerwoning. Er werd geen rekening gehouden met het feit dat de woning al jarenlang niet als dienstwoning gebruikt werd. Omdat er geen concreet vooruitzicht was op een gebruik conform de bestemming, binnen de planperiode van tien jaar, had de woning conform vaste jurisprudentie positief bestemd moeten worden. In dit bestemmingsplan krijgt het perceel c.q. woning Empelse Schans 2 dan ook een zelfstandige woonbestemming.

Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' lag ter inzage van 14 mei tot en met 25 juni 2012. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' is een samenvatting van de zienswijzen en gedetailleerde beoordeling opgenomen. In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen opgesomd. De hoofdpunten van de zienswijzen zijn in het kort:

- Conform de zienswijze van Rijkswaterstaat is de begrenzing van het rivierbed van de Maas aangepast aan de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'.
- Naar aanleiding van de zienswijze van de heer Van Osch (Empelsedijk 3) zijn opnieuw de bouwvlakken opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud

- Empel'. De zienswijzen om de Empelsedijk vanaf de Empelse Schans voor 'Groen' te bestemmen en om de voortuinen van de woningen een andere bestemming dan 'Verkeer' te geven, zijn echter ongegrond.
- De zienswijze van de bewoners van de Meester Piparduslaan oneven en Meester van Merwicklaan 23 richt zich tegen de bestemming 'Wonen' voor de woning Empelse Schans 2 maar is ongegrond. Wel is naar aanleiding van hun zienswijze de toegestane bouwhoogte gewijzigd in 7 meter.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort Oud Empel' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002143-1401, en de regels 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002143-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart 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°, onderscheidenlijk 5° 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.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 56 32

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

Aanleiding

Onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan delen van bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel en het vereiste herstel van de omissies die daartoe aanleiding gaven, zijn de directe aanleiding voor bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort Oud Empel'. De voorbereiding van dit herstel is ingepland in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen moet vaststellen en dat de bestemming van de gronden binnen tien jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld.

Het herstel wordt aangegrepen om ook de bestemming van het perceel Empelse Schans 2 te herzien. Oorspronkelijk was dit perceel onderdeel van een boerenerf. Op het grootste deel van dit erf wordt conform bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel uit 2006 een complex van zorgappartementen gebouwd. De woning Empelse Schans 2 maakt geen deel uit van dit deel van het erf. Bij de vaststelling van bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel in 2006 is de woning echter als dienstwoning bestemd en niet, overeenkomstig het al jaren voortdurende en ononderbroken gebruik, als burgerwoning. Er werd geen rekening gehouden met het feit dat de woning al jarenlang niet als dienstwoning gebruikt werd. Omdat er geen concreet vooruitzicht was op een gebruik conform de bestemming, binnen de planperiode van tien jaar, had de woning conform vaste jurisprudentie positief bestemd moeten worden. In dit bestemmingsplan krijgt het perceel c.q. woning Empelse Schans 2 dan ook een zelfstandige woonbestemming.

Op 6 juni 2012 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, naar aanleiding van een verzoek om handhaving van de bewoners van de Meester Piparduslaan oneven en Meester van Merwicklaan 23, dat het gebruik van het pand Empelse Schans 2 als woning is toegestaan ingevolge het overgangsrecht in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 en dat het daarom in overeenstemming is met dat bestemmingsplan.

Besluitgeschiedenis

Op 27 juni 2006 is door gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring onthouden aan delen van bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel dat door uw raad is vastgesteld op 22 februari 2006 (**reg.nr. 06.0016**). Delen van Oud Empel zijn niet goedgekeurd omdat de archeologisch waarden aldaar onvoldoende werden beschermd. Aan delen van de Noorderplas is goedkeuring onthouden omdat de natuurwaarden niet adequaat werden beschermd en de bebouwingsmogelijkheden er onvoldoende waren begrensd. Voor die delen van Oud Empel waaraan goedkeuring is onthouden geldt nu geen bestemmingsplan, voor de betreffende delen rond de Noorderplas geldt nu het globaal uit te werken bestemmingsplan Maaspoort uit 1975.

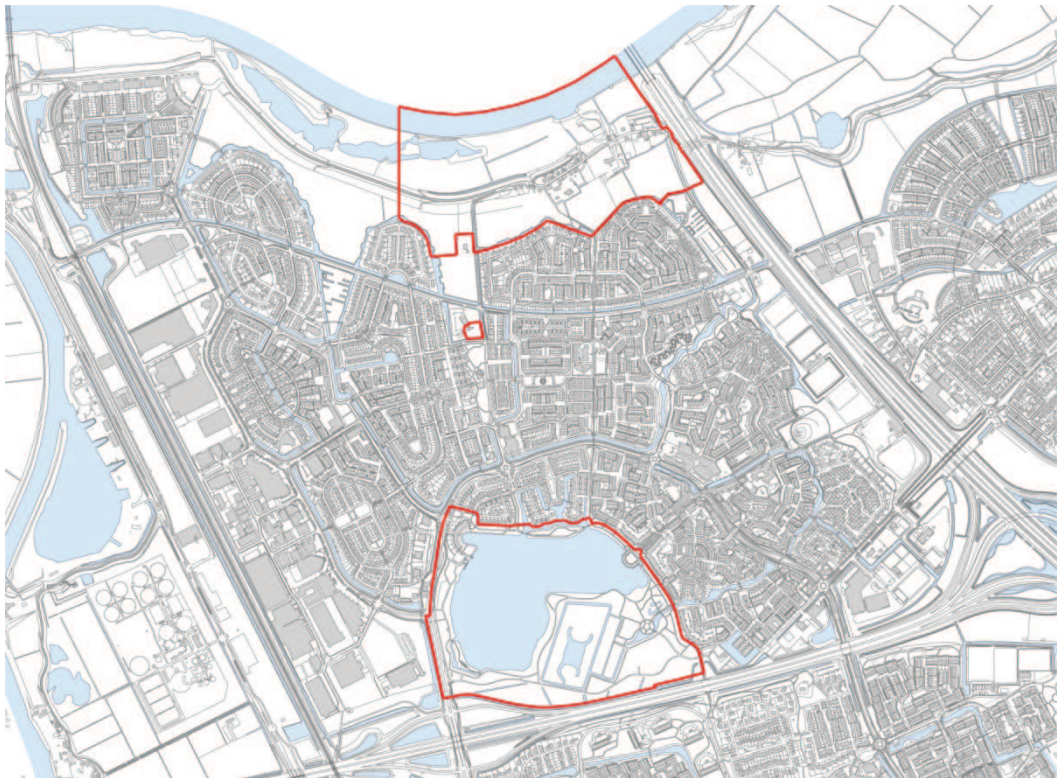
Op 13 september 2011 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' en met de start voor de inspraak- en vooroverlegprocedure (**reg.nr. 11.0841**). In het voorontwerpbestemmingsplan werden de omissies hersteld die aanleiding gaven tot onthouding van goedkeuring. Op 24 april 2012 stelden wij het eindverslag inspraak en vooroverleg vast en stemden wij in met (de terinzagelegging van) het ontwerpbestemmingsplan (**reg.nr. 12.0451**).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie delen:

1. Het plandeel Oud Empel wordt aan de noordzijde begrensd door de gemeentegrens, ruwweg in het midden van de Maas, aan de westzijde door de denkbeeldige lijn in het verlengde van de Meester De Groetlaan, aan de oostzijde door de A2 en aan de zuidzijde door de bebouwing van de Maaspoort.
2. Het plandeel Noorderplas wordt begrensd door de Maaspoortweg aan de westzijde, de bebouwing van de 'Italiaanse buurt' aan de noordzijde, het fietspad Polsbroek aan de oostzijde en de A59 aan de zuidzijde.
3. Het plandeel Empelse Schans 2 wordt begrensd door de Meester van Merwicklaan aan de zuidzijde, de Empelse Schans aan de oostzijde en het perceel van een nieuw te realiseren complex van zorgappartementen direct aan de west- en noordzijde.



Plansystematiek en -beschrijving

Dit beheerbestemmingsplan is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening. Bestaande functies, zoals wonen, natuur en horeca, krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Daarbij is getracht op de verbeelding en binnen de regels voldoende flexibiliteit op te nemen.

Noorderplas

De natuurwaarden rond de Noorderplas worden in het nieuwe bestemmingsplan adequaat beschermd. De gronden die in de Structuurvisie Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant als Ecologisch Hoofdstructuur zijn aangewezen, zijn bestemd als Natuur. In dit gebied zijn geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering daarop is het kooihuisje dat recent bij de eendenkooi is gebouwd. Ook is de jongerenontmoetingsplek nader aangeduid. Daarnaast zijn er bebouwingsmogelijkheden in het Burgemeester Van Zwietenpark, buiten de EHS, ten behoeve van maatschappelijke en/of recreatieve voorzieningen. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn nu voldoende begrensd.

Oud Empel

De archeologische waarden in Oud Empel worden nu ook adequaat beschermd en wel conform het gemeentelijk archeologiebeleid dat op 15 juni 2010 door uw raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn opnieuw de bouwvlakken opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan.

Empelse Schans 2

Tot midden jaren '80 was de woning aan de Empelse Schans 2 als boerderijwoning in gebruik, daarna als burgerwoning. In 2000 is het perceel Empelse Schans 2 gesplitst: het perceel met de woning is verkocht aan de huidige bewoners, familie van de boer; het perceel met de landbouwschuur en het daaromheen liggende erf bleef in eigendom van de boer zelf. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel in 2006 is de woning als dienstwoning bestemd en niet, overeenkomstig het al jaren voortdurende en ononderbroken gebruik, als burgerwoning. In dit bestemmingsplan wordt dit hersteld en krijgt het perceel c.q. burgerwoning Empelse Schans 2 een zelfstandige woonbestemming.

Zienswijzen/burgerparagraaf en lijst van wijzigingen

Op 10 november 2011 vond een inloopavond plaats in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' dat van 24 oktober tot en met 5 december 2011 ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 14 mei tot en met 25 juni 2012 ter inzage. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door volgende personen en instellingen zienswijzen naar voren gebracht:

1. Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch;
2. De heer E. van Osch, Empelsedijk 3, 5235 AD 's-Hertogenbosch
3. De heer E. Haken, de heer J. Elbrink en de heer J.C.M. Zalmstra, p/a Meester Piparduslaan 17, 5237 JS 's-Hertogenbosch, mede namens:
 - de heer H.A.A. Zondag en mevrouw N.C.H. Arts, Meester Piparduslaan 1
 - de heer G.W.H.M. Craamer en mevrouw M. Edlinger, Meester Piparduslaan 3
 - de heer F.H.A. van den Heuvel en mevrouw E.W. Seebregts, Meester Piparduslaan 5
 - de heer R.B.M. Overman en mevrouw G. Geesken, Meester Piparduslaan 9
 - de heer G.A.C. van der Kallen, Meester Piparduslaan 11
 - de heer A.J.H.H. Kapteijns en mevrouw M.M.F. Kapteijns-Werst, Meester Piparduslaan 13
 - de heer/mevrouw J.A.M. Dickerscheid en de heer/mevrouw W.C.J.M. Dickerscheid, Meester Piparduslaan 15
 - mevrouw N.E.M. Testor Linschoten, Meester Piparduslaan 17
 - de heer P.G. Smeets en mevrouw D.A.W. Smeets-van Brienens, Meester Piparduslaan 19
 - de heer H.T.C. Koch, Meester Piparduslaan 21

- de heer H.G.M. Holleman, Meester Piparduslaan 23
- mevrouw K.B.P. van Ooste, Meester Piparduslaan 25
- de heer O.R.B.H. Gathier en mevrouw M.H.C. van Doornewaard, Meester Piparduslaan 27
- de heer M.A. Redding en mevrouw M.A.A. van der Schoot, Meester Piparduslaan 29
- de heer M. Sibie en mevrouw A.W. Krans, Meester Piparduslaan 31
- de heer/mevrouw M.C. Kroos en de heer/mevrouw B. Kroos-den Daas, Meester van Merwicklaan 23.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en zijn ontvankelijk.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen alsmede een gedetailleerde beoordeling. In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen opgesomd. De hoofdpunten van de zienswijzen zijn in het kort:

- Ad 1 Rijkswaterstaat verzoekt om de begrenzing van het rivierbed van de Maas aan te passen aan de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'. Daarom is in het bestemmingsplan de exacte (digitale) begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', met betrekking tot het rivierbed, opgenomen volgens deze kaarten.
- Ad 2 De heer Van Osch (Empelsedijk 3) maakt bezwaar tegen beperking van de bouw mogelijkheden. Hoewel aan het betreffende bouwvlak in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' in 2006 goedkeuring is onthouden en reclamant niet door een beperking van het bouwvlak benadeeld zou worden, zijn de bouwvlakken opnieuw opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006. Reclamant verzoekt ook om de Empelsedijk vanaf de kruising met de Empelse Schans te bestemmen als 'Groen'. Hiervan geeft het college aan dat de Empelsedijk weliswaar door middel van een verkeersbesluit is afgesloten voor doorgaand verkeer, maar dat dit nog niet maakt dat dit deel van de Empelsedijk vervolgens als 'Groen' zou moeten worden bestemd: er is namelijk nog steeds een weg, zeker ook voor bestemmingsverkeer tot aan het Waterschapsmonument. Tenslotte verzoekt de heer Van Osch om de voortuinen van de binnendijkse woningen aan de Empelsedijk een andere bestemming dan 'Verkeer' te geven. De voortuinen zijn echter onderdeel van een kadastraal perceel in eigendom van Waterschap Aa en Maas. Dit perceel is primair bestemd voor verkeer en waterkering. Gebruik als tuin is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Water-Waterkering'.
- Ad 3 De bewoners van de Meester Piparduslaan oneven en Meester van Merwicklaan 23 maken bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' voor de woning Empelse Schans 2. Deze zienswijze is ongegrond. Ook hun andere zienswijzen zijn ongegrond, met uitzondering van hun bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van de woning Empelse Schans 2: conform het oude bestemmingsplan is ervoor gekozen om in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toe te staan van 7 meter. Naar aanleiding van de vraag van reclamanten over de ligging van de voorgevelrooilijn is in de nota zienswijzen de situering van de erfbebouwing toegelicht.

6) Financiële paragraaf

Bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' heeft een conserverend karakter. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voor de gemeente financiële gevolgen. Er worden evenmin bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde is. Het plan is voorbereid in het kader van het gemeentelijk actualisatieprogramma. Dekking hiervan is voorzien binnen de beschikbare middelen van het programma Woon- en Werkomgeving van de begroting 2012

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

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

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel', zoals ter inzage gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Definitief bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' behorend bij onderhavig voorstel
- Advies commissie ROB d.d. 25 september 2012

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012, reg.nr. 12.0830;

overwegende, dat met ingang van 14 mei 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke 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 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2012, reg.nr. 12.0830, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' 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 en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002143-1401, en de regels 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002143-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart 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°, onderscheidenlijk 5° 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,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ... 9 oktober 2012 ...
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 09 OKT 2012
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

I. De procedure

Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' lag van 14 mei tot en met 25 juni 2012 ter inzage op het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. Binnen deze termijn kon iedereen ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, schriftelijk of mondeling, zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 11 mei 2012, de Bossche Omroep van 13 mei 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 13 mei 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch;
2. De heer E. van Osch, Empelsedijk 3, 5235 AD 's-Hertogenbosch;
3. De heer E. Haken, de heer J. Elbrink en de heer J.C.M. Zalmstra, p/a Meester Piparduslaan 17, 5237 JS 's-Hertogenbosch, mede namens:
 - de heer H.A.A. Zondag en mevrouw N.C.H. Arts, Meester Piparduslaan 1
 - de heer G.W.H.M. Craamer en mevrouw M. Edlinger, Meester Piparduslaan 3
 - de heer F.H.A. van den Heuvel en mevrouw E.W. Seebregts, Meester Piparduslaan 5
 - de heer R.B.M. Overman en mevrouw G. Geesken, Meester Piparduslaan 9
 - de heer G.A.C. van der Kallen, Meester Piparduslaan 11
 - de heer A.J.H.H. Kapteijns en mevrouw M.M.F. Kapteijns-Werst, Meester Piparduslaan 13
 - de heer/mevrouw J.A.M. Dickerscheid en de heer/mevrouw W.C.J.M. Dickerscheid, Meester Piparduslaan 15
 - mevrouw N.E.M. Testor Linschoten, Meester Piparduslaan 17
 - de heer P.G. Smeets en mevrouw D.A.W. Smeets-van Bienen, Meester Piparduslaan 19
 - de heer H.T.C. Koch, Meester Piparduslaan 21
 - de heer H.G.M. Holleman, Meester Piparduslaan 23
 - mevrouw K.B.P. van Ooste, Meester Piparduslaan 25
 - de heer O.R.B.H. Gathier en mevrouw M.H.C. van Doornewaard, Meester Piparduslaan 27
 - de heer M.A. Redding en mevrouw M.A.A. van der Schoot, Meester Piparduslaan 29
 - de heer M. Sibie en mevrouw A.W. Krans, Meester Piparduslaan 31
 - de heer/mevrouw M.C. Kroos en de heer/mevrouw B. Kroos-den Daas, Meester van Merwicklaan 23.

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 24 juni 2012. 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. In geval van de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' is de termijn daarom worden verlengd tot en met maandag 25 juni 2012. De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen en zijn ontvankelijk.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

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

Ingediende zienswijzen

- a.,b.,c. ... : samenvatting zienswijze
• : *commentaar gemeente*

1. Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant

Rijkswaterstaat constateert dat de gemeente de begrenzings van het rivierbed van de Maas heeft aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is echter niet gebeurd volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'. Rijkswaterstaat Dienst Noord-Brabant verwijst in haar zienswijzen voor de exacte begrenzing naar Rijkswaterstaat Dienst Limburg.

- *In het bestemmingsplan is de exacte (digitale) begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', met betrekking tot het rivierbed, opgenomen volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

2. De heer E. van Osch, Empelsedijk 3

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden van Empelsedijk 3, onder meer door een verandering van het bouwvlak, zonder vermelding van deze beperking. In de toelichting wordt weliswaar gewezen op het opknippen van bouwstroken maar de reden en de onderbouwing ontbreken. De beperking van de bouwmogelijkheden is volgens reclamant een wijziging van de stedenbouwkundige visie in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006. Hierin heeft Oud Empel een open-dichtstructuur die ruimte laat voor verdichting, onder meer op het perceel Empelsedijk 3. Destijds is bewust een breed bouwvlak ingetekend dat nu zonder steekhoudend argument wordt gehalveerd. Waterstaatkundige aspecten staan volgens reclamant bebouwing tussen Empelsedijk 1 en 3 niet in de weg.
- *Aan de bouwmogelijkheden van Empelsedijk 3 is in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 goedkeuring onthouden. Reclamant zou door het opknippen van de bouwstroken dan ook niet in zijn rechten worden beperkt. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn echter opnieuw de bouwvlakken opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'. De openheid tussen de woningen in de bouwstroken is voldoende gewaarborgd door de bouwregel dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij het bestaande hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is, ook bij vervangende nieuwbouw, deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. De toelichting bij artikel 11 brengt logischerwijs met zich mee dat het eerste deel van de Maasboulevard, gezien van Oud Empel, de bestemming 'Groen' krijgt. Verkeer kan zo inderdaad alleen vanaf de haakse wegen de dijk bereiken.
- *Zoals in de toelichting bij artikel 11 is aangegeven zijn op alle wegen in beginsel zowel doorgaand verkeer als bestemmingsverkeer toegestaan en zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Door middel van verkeersbesluiten vindt maatwerk plaats. Dat de Empelsedijk ter hoogte van het Waterschapsmonument door middel van een verkeersbesluit is afgesloten voor doorgaand verkeer, maakt niet dat dit deel van de Empelsedijk vervolgens als 'Groen' zou moeten worden bestemd: er is namelijk nog steeds een weg, zeker ook voor bestemmingsverkeer tot aan het Waterschapsmonument (vissers, recreanten et cetera).*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant vindt het niet juist om aan de voortuinen van de binnendijkse woningen de bestemming 'Verkeer' toe te kennen. Volgens reclamant moet hieraan de bestemming 'Groen' worden gegeven. De bestemming 'Verkeer' laat weliswaar ruimte voor groen maar dekt niet de lading, dat wil zeggen de leefkwaliteit die de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen' beogen te omvatten.
- *De voortuinen van de binnendijkse woningen zijn onderdeel van een kadastraal perceel in eigendom van Waterschap Aa en Maas. De gronden van dit perceel zijn primair bestemd voor verkeer en waterkering. Uit navraag bij het waterschap blijkt dat voor twee woningen een overeenkomst met het waterschap bestaat over het gebruik van een deel van dit perceel: Empelsedijk 1 voor beweiden en maaien en Empelsedijk 5 voor tuin. Dit gebruik is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Bewoners Meester Piparduslaan oneven / Meester van Merwicklaan 23

- a. Omdat op de plankaart van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 niet de werkelijke kadastrale grenzen zijn ingetekend en als uitgangspunt zijn genomen voor dat bestemmingsplan, konden reclamanten niet vermoeden dat feitelijk al sprake was van twee kadastrale percelen.
- *De aanduiding van kadastrale grenzen in een verbeelding of plankaart is afkomstig van de Grootchalige Basiskaart gemeente 's-Hertogenbosch. Deze kaart bevat topografische belijningen zoals gebouwen, bruggen, wegen, spoorlijnen, waterlopen en dient slechts als aanknopingspunt bij de keuze van bestemmingen en ter oriëntatie op de plankaart of verbeelding. De gemeente is niet verplicht zich bij de keuze van bestemmingen aan deze grenzen te houden: de gemeenteraad kan in principe voor een perceel zonodig of desgewenst meerdere bestemmingsplannen of bestemmingen vaststellen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten stellen dat de gemeenteraad in 2006 een duidelijk andere ontwikkeling van het bestemmingsvlak beoogde en dat het kadastraal afgescheiden perceel niet een woonfunctie zou kunnen worden gegeven.
- *Met bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende gebied op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd. Gelet op dat juridisch-planologisch kader zijn binnen deze bestemming verschillende ontwikkelingen denkbaar. De toelichting van dat plan gaat niet in op een specifieke ontwikkelingsrichting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. In bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 is de dienstwoning volgens reclamanten niet bestemd, in die zin dat de plaats van de dienstwoning niet in het bouwvlak is vastgelegd. Omdat de dienstwoning volgens de voorschriften niet per se op de plek van de bestaande boerderij hoefde te komen, kon volgens reclamanten op de plek van de boerderijwoning ook een restaurant als onderdeel van het zorgcentrum worden gebouwd. Sowieso kan volgens reclamanten een dienstwoning geen zelfstandige bestemming zijn, omdat een dienstwoning een afgeleide is van een andere hoofdbestemming.
- *Met het noemen van een dienstwoning als hoofdfunctie in de bestemmingsomschrijving was de dienstwoning positief bestemd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten vinden de stelling dat een complex van zorgappartementen wordt gebouwd voorbarig, omdat de bouwvergunning nog onder de rechter is. Om dezelfde reden vinden zij de herziening van de bestemming van het perceel Empelse Schans onbehoorlijk. Ze vrezen bovendien bijzonder ongewenste ontwikkelingen als de Raad van de State de bouwvergunning vernietigd of als Habion afziet van de bouw.
- *Er is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woonzorgcentrum. Het bouwplan past binnen de bouw mogelijkheden in het bestemmingsvlak 'Bijzondere Doeleinden' van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006. Onduidelijk is welke bijzonder ongewenste ontwikkelingen kunnen worden verwacht als de Raad van de State de bouwvergunning vernietigd of als Habion afziet van de bouw.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' voor de bestaande woning Empelse Schans 2, en voeren daarbij, naast het bovenstaande, de volgende punten aan. Ze stellen dat de boerderijwoning als dienstwoning moet worden betrokken bij de planontwikkeling in het bestemmingsvlak 'Bijzondere Doeleinden' van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006: de boerderijwoning is volgens de plankaart onderdeel van het perceel/het bestemmingsvlak en valt binnen het bouwvlak. Ook stellen ze dat de ruimte om het groene karakter te behouden en om tegelijkertijd het probleem op te lossen mede ligt in de benutting van het extra bouwvolume dat in 2006 aan het hele bestemmingsvlak is toebedeeld.

- *Reclamanten leggen een verband tussen de bestemming van de woning in onderhavig bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden in het resterend bestemmingsvlak 'Bijzondere doeleinden' in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel'. In 2006 is de bestaande woning als dienstwoning bestemd en niet, overeenkomstig het al jaren voortdurende en ononderbroken gebruik, als burgerwoning. Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' in 2006 is dan ook geen rekening gehouden met het feit dat de woning al jarenlang niet als dienstwoning gebruikt werd. Omdat er geen concreet vooruitzicht was op een gebruik conform de bestemming, binnen de planperiode van tien jaar, had de woning conform vaste jurisprudentie positief bestemd moeten worden en niet als onderdeel van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden'. In dit bestemmingsplan wordt het perceel c.q. woning Empelse Schans 2 wel positief bestemd als zelfstandige woning. De afsplitsing dwingt niet tot een andere invulling van het bouwvlak die reclamanten ten opzichte van de mogelijkheden op grond van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 zou kunnen benadelen. Wel is door de bestemming van de zelfstandige woning in het resterende bestemmingsvlak een dienstwoning mogelijk ten dienste van de niet-commerciële en commerciële functies, en/of een bijzondere woonvoorziening. Hierdoor worden reclamanten evenmin in hun belangen geschaad.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamanten maken bezwaar tegen de maximale bouwhoogte (twee bouwlagen met kap) van de woning Empelse Schans 2 of vragen zich af waarom deze woning midden in de groene lob bij een eventuele herontwikkeling hoger mag zijn dan de omliggende woningen.
- *Met de aanduiding van het maximale aantal bouwlagen is aangesloten op de systematiek die ook elders in het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Echter, in het vast te stellen bestemmingsplan is om een misverstand te voorkomen de hoogte van de woning Empelse Schans 2 opnieuw aangepast: conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 is de maximale bouwhoogte bepaald op 7 meter.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- g. Reclamanten stellen dat geen sprake is van een vrijstaande woning: de woning is met een bijgebouw verbonden aan bebouwing buiten het perceel.
- *De woning Empelse Schans 2 is een vrijstaande woning volgens de bouwregels van artikel 13: het hoofdgebouw van de woning is vrijstaand gebouwd. De woning mag op grond hiervan niet worden gesplitst in twee-aaneenwoningen of meer aaneengesloten woningen. Het hoofdgebouw van de woning mag wel met een bijgebouw aan een ander hoofdgebouw zijn verbonden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Volgens reclamanten zijn op grond van artikel 13.2.3 onder h bijgebouwen met één hellend dakvlak uitsluitend toegestaan bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen). Daarmee is volgens hen niet toegestaan dat het bijgebouw,

dat de woning verbindt met de bebouwing buiten het perceel en dat een lessenaarsdak heeft, tegen de nieuwe bebouwing buiten het perceel en niet tegen de woning is aangebouwd.

- *Het doel van de betreffende regel is om te voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw met een lessenaarsdak wordt gebouwd dan wel een aanbouw met een lessenaarsdak tegen een ander bijgebouw waardoor een onsamenvangende aaneenschakeling van bijgebouwen op het achtererf zou ontstaan. Met deze regel wordt het bijgebouw met zijn bestaande lessenaarsdak onder overgangsrecht gebracht maar ontstaat geen stedenbouwkundig ongewenste situatie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Reclamanten vinden het opmerkelijk dat het perceel geen rechtstreekse uitweg heeft en geen parkeerplaats op eigen terrein. Het ontwerp van het bouwplan maakt volgens hen geen toegang voor auto's mogelijk.
- *Er zijn voldoende mogelijkheden om de woning met de auto te bereiken en er is voldoende plaats voor de parkeerplaatsen die op basis van de 'Nota parkeernormen' vereist zijn. Wel moet de eigenaar-bewoner van Empelse Schans 2 daartoe privaatrechtelijke afspraken maken met de eigenaar van het aangrenzende perceel, in het bijzonder met betrekking tot overpad.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- j. Reclamanten hebben de gemeente schriftelijk verzocht om aan te geven waar de voorgevelrooilijn is gesitueerd.
- *In reactie op het verzoek aan reclamanten is aangegeven dat bij dezen, bij de beantwoording van de zienswijzen, de voorgevelrooilijn nader zal worden aangegeven. Op basis van de definitie van 'voorgevelrooilijn' in lid 1.62 ligt de voorgevelrooilijn evenwijdig aan de as van de weg (in casu de Empelse Schans) aansluitend aan de ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing. Vermoedelijk vragen reclamanten naar de ligging van de voorgevelrooilijn vanwege de mogelijke situering van bijgebouwen op het perceel: bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Op basis van deze definitie is in onderstaande afbeelding aangegeven waar op grond van de erfbebouwingsregeling bijgebouwen zijn toegestaan.*

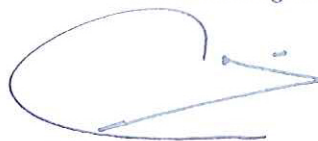
Conclusie: zienswijze is voor kennisgeving aangenomen

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 09 OKT 2012
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Verbeelding

1. De exacte (digitale) begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', met betrekking tot het rivierbed, is opgenomen volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'.
2. De bouwvlakken in Oud-Empel zijn gewijzigd conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 en het voorontwerpbestemmingsplan.
3. De maximale bouwhoogte van de woning Empelse Schans 2 is van twee bouwlagen met kap gewijzigd in 7 meter, conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel'.

Regels

1. In lid 13.2.2 is het volgende onder f toegevoegd: 'de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven';
2. In lid 13.2.2 is het volgende sub g toegevoegd:
 - e. *de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter, tenzij het hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is ook bij vervangende nieuwbouw deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.*De volgende leden zijn doorgenummerd.

Toelichting

1. In paragraaf 6.2 is de alinea 'De vrijstaande woningen aan de Empelsedijk hebben een eigen bouwvlak om de huidige hoofdbebouwing. In het deel waaraan in bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel geen goedkeuring is onthouden, zijn de bouwvlakken uit dat plan overgenomen. De bouwstroken in bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel waaraan goedkeuring is onthouden, zijn opgeknipt' vervangen door de volgende: *'De hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwvlakken. De bouwvlakken in Oud-Empel zijn opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerpbestemmingsplan. De openheid tussen de woningen in de bouwstroken is voldoende gewaarborgd door de bouwregel dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij het hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is, ook bij vervangende nieuwbouw, deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.'*
2. In paragraaf 6.2 is de zin 'De hoogte is bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen' is gewijzigd in: *'Met uitzondering van de woning Empelse Schans 2 (maximaal 7 meter hoog) is de hoogte bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.'*

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn amtsshalve in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting:

1. Taal- en schrijffouten zijn hersteld.
2. Paragraaf 2.6.2: aan de beschrijving van het archeologiebeleid is de volgende passage toegevoegd: *Wanneer in het bestemmingsplan archeologische verwachtingen in de zones met categorie 5A en 5B mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen. Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m²) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan.* In de legenda is, aan de beschrijving van het archeologiebeleid met betrekking tot de zones met categorie 5A en 5B, de volgende zin toegevoegd: *Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m²) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan.*
3. Paragraaf 3.3.4: de paragraaf over de Nota Wonen 2007 is vervangen door de volgende paragraaf over de nieuwe Nota Wonen 2012:

Nota Wonen 2012

Ten tijde van de aanbidding van dit bestemmingsplan ter vaststelling door de gemeenteraad in haar vergadering van 9 oktober 2012 lag in de raadsvergadering van 11 september 2012 de vaststelling van de Nota Wonen 2012 voor. Conform deze nota streeft de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. In het licht van de economische omstandigheden ten tijde van de vaststelling en de verwachte groei van het inwonertal is de ambitie geformuleerd om de positie van 's-Hertogenbosch als een van de aantrekkelijkste woonsteden te behouden. Tot 2030 moeten nog zo'n 9.800 woningen worden toegevoegd.

De problemen op de woningmarkt ten tijde van de vaststelling van de nota kunnen alleen gezamenlijk worden aangepakt, samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad: het belangrijkste uitgangspunt van de Nota Wonen 2012. In de nota zijn vier speerpunten geformuleerd: voldoende woningen bouwen, inzetten op betaalbaar wonen én op passend wonen en het maken van sterke en leefbare buurten. De vier speerpunten zijn vertaald in een aantal concrete doelen, waaronder:

- *een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar voor de periode tot 2030, met een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar;*
- *minimaal 25% woningen in de sociale sector (huur en koop);*
- *stimulering van het particulier opdrachtgeverschap (C)PO;*
- *herintroductie van de starterslening voor bestaande koopwoningen;*
- *nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening ten behoeve van de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking;*

- verbetering van de woningkwaliteit in buurten door onder meer renovatie, groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Verbeelding

1. De manier van aanduiden van het maximum aantal bouwlagen in de verbeelding is aangepast.
2. Het bouwvlak van de woning Empelseweg 12a is aangepast aan de bestaande, recent vergunde situatie.
3. Aan de zuidoostkant van de Noorderplas is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' uitgebreid.
4. De steigers en vlonders in de Noorderplas ter hoogte van de Pisastraat zijn onderdeel van de bestemming 'Water'.
5. De bruggen ten behoeve van het Palermopad en de Polsbroek zijn nader aangeduid voor 'water'.
6. De bestemmingsvlakken van de bestemming 'Groen' en 'Recreatie' aan de westkant van de Noorderplas die in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk als 'Verkeer' zijn ingekleurd, zijn ingekleurd conform de geldende bestemming 'Groen' of 'Recreatie'.

Regels

1. Taal- en schrijffouten zijn hersteld.
2. Lid 2.4 is als volgt gewijzigd: *'de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidingsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.'*
3. In lid 11.1 (de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer') is onder h de volgende regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. In lid 12.1 (de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water') zijn steigers en vlonders toegevoegd.
5. In lid 13.1 onder a is *'..., niet zijnde woonwagens,...'* toegevoegd.
6. In artikel 21 is onder b de volgende algemene bouwregel opgenomen: *'Bebouwing, die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig/opgericht is, dan wel mag worden opgericht, maar in strijd is met dit bestemmingsplan, wordt geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen'.*

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 09 OKT 2012
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

I. De procedure

Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' lag van 14 mei tot en met 25 juni 2012 ter inzage op het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. Binnen deze termijn kon iedereen ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, schriftelijk of mondeling, zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 11 mei 2012, de Bossche Omroep van 13 mei 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 13 mei 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch;
2. De heer E. van Osch, Empelsedijk 3, 5235 AD 's-Hertogenbosch;
3. De heer E. Haken, de heer J. Elbrink en de heer J.C.M. Zalmstra, p/a Meester Piparduslaan 17, 5237 JS 's-Hertogenbosch, mede namens:
 - de heer H.A.A. Zondag en mevrouw N.C.H. Arts, Meester Piparduslaan 1
 - de heer G.W.H.M. Craamer en mevrouw M. Edlinger, Meester Piparduslaan 3
 - de heer F.H.A. van den Heuvel en mevrouw E.W. Seebregts, Meester Piparduslaan 5
 - de heer R.B.M. Overman en mevrouw G. Geesken, Meester Piparduslaan 9
 - de heer G.A.C. van der Kallen, Meester Piparduslaan 11
 - de heer A.J.H.H. Kapteijns en mevrouw M.M.F. Kapteijns-Werst, Meester Piparduslaan 13
 - de heer/mevrouw J.A.M. Dickerscheid en de heer/mevrouw W.C.J.M. Dickerscheid, Meester Piparduslaan 15
 - mevrouw N.E.M. Testor Linschoten, Meester Piparduslaan 17
 - de heer P.G. Smeets en mevrouw D.A.W. Smeets-van Bienen, Meester Piparduslaan 19
 - de heer H.T.C. Koch, Meester Piparduslaan 21
 - de heer H.G.M. Holleman, Meester Piparduslaan 23
 - mevrouw K.B.P. van Ooste, Meester Piparduslaan 25
 - de heer O.R.B.H. Gathier en mevrouw M.H.C. van Doornewaard, Meester Piparduslaan 27
 - de heer M.A. Redding en mevrouw M.A.A. van der Schoot, Meester Piparduslaan 29
 - de heer M. Sibie en mevrouw A.W. Krans, Meester Piparduslaan 31
 - de heer/mevrouw M.C. Kroos en de heer/mevrouw B. Kroos-den Daas, Meester van Merwicklaan 23.

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 24 juni 2012. 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. In geval van de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' is de termijn daarom worden verlengd tot en met maandag 25 juni 2012. De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen en zijn ontvankelijk.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

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

Ingediende zienswijzen

- a.,b.,c. ... : samenvatting zienswijze
• : *commentaar gemeente*

1. Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant

Rijkswaterstaat constateert dat de gemeente de begrenzings van het rivierbed van de Maas heeft aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is echter niet gebeurd volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'. Rijkswaterstaat Dienst Noord-Brabant verwijst in haar zienswijzen voor de exacte begrenzing naar Rijkswaterstaat Dienst Limburg.

- *In het bestemmingsplan is de exacte (digitale) begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', met betrekking tot het rivierbed, opgenomen volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

2. De heer E. van Osch, Empelsedijk 3

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden van Empelsedijk 3, onder meer door een verandering van het bouwvlak, zonder vermelding van deze beperking. In de toelichting wordt weliswaar gewezen op het opknippen van bouwstroken maar de reden en de onderbouwing ontbreken. De beperking van de bouwmogelijkheden is volgens reclamant een wijziging van de stedenbouwkundige visie in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006. Hierin heeft Oud Empel een open-dichtstructuur die ruimte laat voor verdichting, onder meer op het perceel Empelsedijk 3. Destijds is bewust een breed bouwvlak ingetekend dat nu zonder steekhoudend argument wordt gehalveerd. Waterstaatkundige aspecten staan volgens reclamant bebouwing tussen Empelsedijk 1 en 3 niet in de weg.
- *Aan de bouwmogelijkheden van Empelsedijk 3 is in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 goedkeuring onthouden. Reclamant zou door het opknippen van de bouwstroken dan ook niet in zijn rechten worden beperkt. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn echter opnieuw de bouwvlakken opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'. De openheid tussen de woningen in de bouwstroken is voldoende gewaarborgd door de bouwregel dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij het bestaande hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is, ook bij vervangende nieuwbouw, deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. De toelichting bij artikel 11 brengt logischerwijs met zich mee dat het eerste deel van de Maasboulevard, gezien van Oud Empel, de bestemming 'Groen' krijgt. Verkeer kan zo inderdaad alleen vanaf de haakse wegen de dijk bereiken.
- *Zoals in de toelichting bij artikel 11 is aangegeven zijn op alle wegen in beginsel zowel doorgaand verkeer als bestemmingsverkeer toegestaan en zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Door middel van verkeersbesluiten vindt maatwerk plaats. Dat de Empelsedijk ter hoogte van het Waterschapsmonument door middel van een verkeersbesluit is afgesloten voor doorgaand verkeer, maakt niet dat dit deel van de Empelsedijk vervolgens als 'Groen' zou moeten worden bestemd: er is namelijk nog steeds een weg, zeker ook voor bestemmingsverkeer tot aan het Waterschapsmonument (vissers, recreanten et cetera).*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant vindt het niet juist om aan de voortuinen van de binnendijkse woningen de bestemming 'Verkeer' toe te kennen. Volgens reclamant moet hieraan de bestemming 'Groen' worden gegeven. De bestemming 'Verkeer' laat weliswaar ruimte voor groen maar dekt niet de lading, dat wil zeggen de leefkwaliteit die de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen' beogen te omvatten.
- *De voortuinen van de binnendijkse woningen zijn onderdeel van een kadastraal perceel in eigendom van Waterschap Aa en Maas. De gronden van dit perceel zijn primair bestemd voor verkeer en waterkering. Uit navraag bij het waterschap blijkt dat voor twee woningen een overeenkomst met het waterschap bestaat over het gebruik van een deel van dit perceel: Empelsedijk 1 voor beweiden en maaien en Empelsedijk 5 voor tuin. Dit gebruik is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Bewoners Meester Piparduslaan oneven / Meester van Merwicklaan 23

- a. Omdat op de plankaart van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 niet de werkelijke kadastrale grenzen zijn ingetekend en als uitgangspunt zijn genomen voor dat bestemmingsplan, konden reclamanten niet vermoeden dat feitelijk al sprake was van twee kadastrale percelen.
- *De aanduiding van kadastrale grenzen in een verbeelding of plankaart is afkomstig van de Grootchalige Basiskaart gemeente 's-Hertogenbosch. Deze kaart bevat topografische belijningen zoals gebouwen, bruggen, wegen, spoorlijnen, waterlopen en dient slechts als aanknopingspunt bij de keuze van bestemmingen en ter oriëntatie op de plankaart of verbeelding. De gemeente is niet verplicht zich bij de keuze van bestemmingen aan deze grenzen te houden: de gemeenteraad kan in principe voor een perceel zonodig of desgewenst meerdere bestemmingsplannen of bestemmingen vaststellen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten stellen dat de gemeenteraad in 2006 een duidelijk andere ontwikkeling van het bestemmingsvlak beoogde en dat het kadastraal afgescheiden perceel niet een woonfunctie zou kunnen worden gegeven.
- *Met bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende gebied op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd. Gelet op dat juridisch-planologisch kader zijn binnen deze bestemming verschillende ontwikkelingen denkbaar. De toelichting van dat plan gaat niet in op een specifieke ontwikkelingsrichting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. In bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 is de dienstwoning volgens reclamanten niet bestemd, in die zin dat de plaats van de dienstwoning niet in het bouwvlak is vastgelegd. Omdat de dienstwoning volgens de voorschriften niet per se op de plek van de bestaande boerderij hoefde te komen, kon volgens reclamanten op de plek van de boerderijwoning ook een restaurant als onderdeel van het zorgcentrum worden gebouwd. Sowieso kan volgens reclamanten een dienstwoning geen zelfstandige bestemming zijn, omdat een dienstwoning een afgeleide is van een andere hoofdbestemming.
- *Met het noemen van een dienstwoning als hoofdfunctie in de bestemmingsomschrijving was de dienstwoning positief bestemd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten vinden de stelling dat een complex van zorgappartementen wordt gebouwd voorbarig, omdat de bouwvergunning nog onder de rechter is. Om dezelfde reden vinden zij de herziening van de bestemming van het perceel Empelse Schans onbehoorlijk. Ze vrezen bovendien bijzonder ongewenste ontwikkelingen als de Raad van de State de bouwvergunning vernietigd of als Habion afziet van de bouw.
- *Er is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woonzorgcentrum. Het bouwplan past binnen de bouw mogelijkheden in het bestemmingsvlak 'Bijzondere Doeleinden' van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006. Onduidelijk is welke bijzonder ongewenste ontwikkelingen kunnen worden verwacht als de Raad van de State de bouwvergunning vernietigd of als Habion afziet van de bouw.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' voor de bestaande woning Empelse Schans 2, en voeren daarbij, naast het bovenstaande, de volgende punten aan. Ze stellen dat de boerderijwoning als dienstwoning moet worden betrokken bij de planontwikkeling in het bestemmingsvlak 'Bijzondere Doeleinden' van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006: de boerderijwoning is volgens de plankaart onderdeel van het perceel/het bestemmingsvlak en valt binnen het bouwvlak. Ook stellen ze dat de ruimte om het groene karakter te behouden en om tegelijkertijd het probleem op te lossen mede ligt in de benutting van het extra bouwvolume dat in 2006 aan het hele bestemmingsvlak is toebedeeld.

- *Reclamanten leggen een verband tussen de bestemming van de woning in onderhavig bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden in het resterend bestemmingsvlak 'Bijzondere doeleinden' in bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel'. In 2006 is de bestaande woning als dienstwoning bestemd en niet, overeenkomstig het al jaren voortdurende en ononderbroken gebruik, als burgerwoning. Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' in 2006 is dan ook geen rekening gehouden met het feit dat de woning al jarenlang niet als dienstwoning gebruikt werd. Omdat er geen concreet vooruitzicht was op een gebruik conform de bestemming, binnen de planperiode van tien jaar, had de woning conform vaste jurisprudentie positief bestemd moeten worden en niet als onderdeel van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden'. In dit bestemmingsplan wordt het perceel c.q. woning Empelse Schans 2 wel positief bestemd als zelfstandige woning. De afsplitsing dwingt niet tot een andere invulling van het bouwvlak die reclamanten ten opzichte van de mogelijkheden op grond van bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 zou kunnen benadelen. Wel is door de bestemming van de zelfstandige woning in het resterende bestemmingsvlak een dienstwoning mogelijk ten dienste van de niet-commerciële en commerciële functies, en/of een bijzondere woonvoorziening. Hierdoor worden reclamanten evenmin in hun belangen geschaad.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamanten maken bezwaar tegen de maximale bouwhoogte (twee bouwlagen met kap) van de woning Empelse Schans 2 of vragen zich af waarom deze woning midden in de groene lob bij een eventuele herontwikkeling hoger mag zijn dan de omliggende woningen.
- *Met de aanduiding van het maximale aantal bouwlagen is aangesloten op de systematiek die ook elders in het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Echter, in het vast te stellen bestemmingsplan is om een misverstand te voorkomen de hoogte van de woning Empelse Schans 2 opnieuw aangepast: conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 is de maximale bouwhoogte bepaald op 7 meter.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- g. Reclamanten stellen dat geen sprake is van een vrijstaande woning: de woning is met een bijgebouw verbonden aan bebouwing buiten het perceel.
- *De woning Empelse Schans 2 is een vrijstaande woning volgens de bouwregels van artikel 13: het hoofdgebouw van de woning is vrijstaand gebouwd. De woning mag op grond hiervan niet worden gesplitst in twee-aaneenwoningen of meer aaneengesloten woningen. Het hoofdgebouw van de woning mag wel met een bijgebouw aan een ander hoofdgebouw zijn verbonden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Volgens reclamanten zijn op grond van artikel 13.2.3 onder h bijgebouwen met één hellend dakvlak uitsluitend toegestaan bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen). Daarmee is volgens hen niet toegestaan dat het bijgebouw,

dat de woning verbindt met de bebouwing buiten het perceel en dat een lessenaarsdak heeft, tegen de nieuwe bebouwing buiten het perceel en niet tegen de woning is aangebouwd.

- *Het doel van de betreffende regel is om te voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw met een lessenaarsdak wordt gebouwd dan wel een aanbouw met een lessenaarsdak tegen een ander bijgebouw waardoor een onsamenvangende aaneenschakeling van bijgebouwen op het achtererf zou ontstaan. Met deze regel wordt het bijgebouw met zijn bestaande lessenaarsdak onder overgangsrecht gebracht maar ontstaat geen stedenbouwkundig ongewenste situatie.*

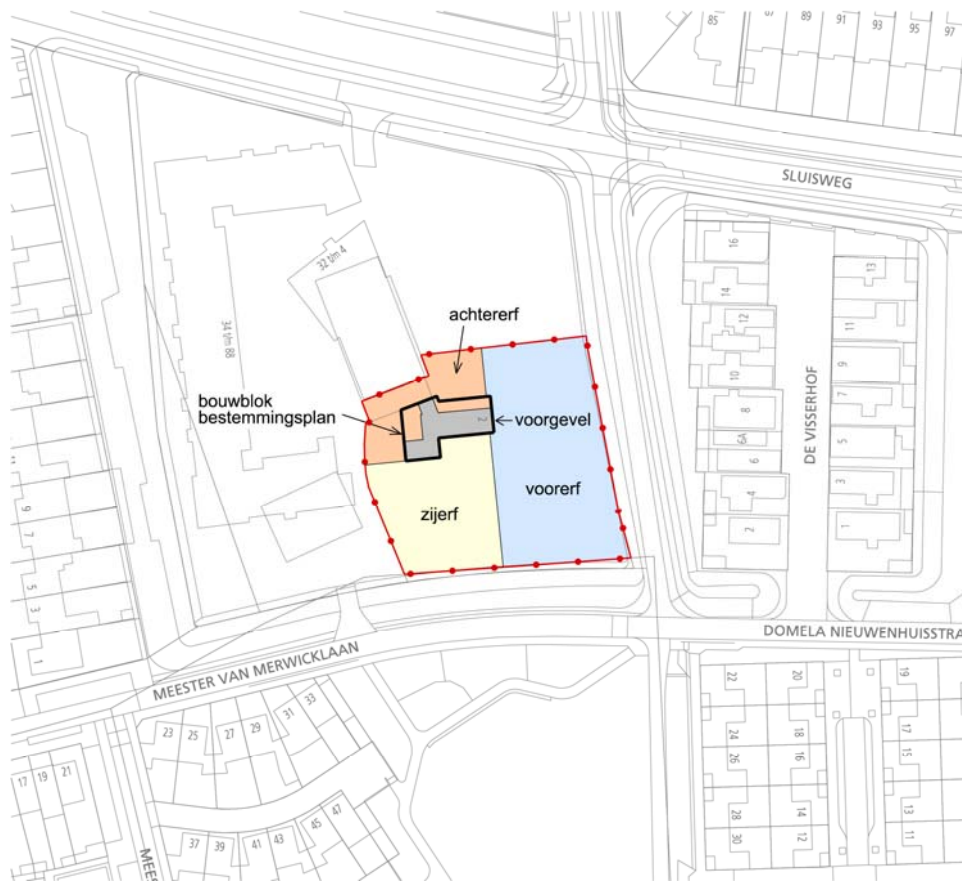
Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Reclamanten vinden het opmerkelijk dat het perceel geen rechtstreekse uitweg heeft en geen parkeerplaats op eigen terrein. Het ontwerp van het bouwplan maakt volgens hen geen toegang voor auto's mogelijk.
- *Er zijn voldoende mogelijkheden om de woning met de auto te bereiken en er is voldoende plaats voor de parkeerplaatsen die op basis van de 'Nota parkeernormen' vereist zijn. Wel moet de eigenaar-bewoner van Empelse Schans 2 daartoe privaatrechtelijke afspraken maken met de eigenaar van het aangrenzende perceel, in het bijzonder met betrekking tot overpad.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- j. Reclamanten hebben de gemeente schriftelijk verzocht om aan te geven waar de voorgevelrooilijn is gesitueerd.
- *In reactie op het verzoek aan reclamanten is aangegeven dat bij dezen, bij de beantwoording van de zienswijzen, de voorgevelrooilijn nader zal worden aangegeven. Op basis van de definitie van 'voorgevelrooilijn' in lid 1.62 ligt de voorgevelrooilijn evenwijdig aan de as van de weg (in casu de Empelse Schans) aansluitend aan de ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing. Vermoedelijk vragen reclamanten naar de ligging van de voorgevelrooilijn vanwege de mogelijke situering van bijgebouwen op het perceel: bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Op basis van deze definitie is in onderstaande afbeelding aangegeven waar op grond van de erfbebouwingsregeling bijgebouwen zijn toegestaan.*

Conclusie: zienswijze is voor kennisgeving aangenomen

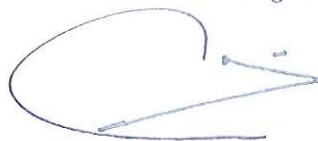


Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 09 OKT 2012
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel'

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Verbeelding

1. De exacte (digitale) begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', met betrekking tot het rivierbed, is opgenomen volgens de vigerende kaarten bij de 'Beleidsregels grote rivieren'.
2. De bouwvlakken in Oud-Empel zijn gewijzigd conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006 en het voorontwerpbestemmingsplan.
3. De maximale bouwhoogte van de woning Empelse Schans 2 is van twee bouwlagen met kap gewijzigd in 7 meter, conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel'.

Regels

1. In lid 13.2.2 is het volgende onder f toegevoegd: 'de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven';
2. In lid 13.2.2 is het volgende sub g toegevoegd:
 - e. *de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter, tenzij het hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is ook bij vervangende nieuwbouw deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.*De volgende leden zijn doorgenummerd.

Toelichting

1. In paragraaf 6.2 is de alinea 'De vrijstaande woningen aan de Empelsedijk hebben een eigen bouwvlak om de huidige hoofdbebouwing. In het deel waaraan in bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel geen goedkeuring is onthouden, zijn de bouwvlakken uit dat plan overgenomen. De bouwstroken in bestemmingsplan Maaspoort-Oud Empel waaraan goedkeuring is onthouden, zijn opgeknipt' vervangen door de volgende: *'De hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwvlakken. De bouwvlakken in Oud-Empel zijn opgenomen conform bestemmingsplan 'Maaspoort-Oud Empel' uit 2006, met de bijbehorende stedenbouwkundige visie op beheer en ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht, en het voorontwerpbestemmingsplan. De openheid tussen de woningen in de bouwstroken is voldoende gewaarborgd door de bouwregel dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij het hoofdgebouw op een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, dan is, ook bij vervangende nieuwbouw, deze bestaande afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing.'*
2. In paragraaf 6.2 is de zin 'De hoogte is bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen' is gewijzigd in: *'Met uitzondering van de woning Empelse Schans 2 (maximaal 7 meter hoog) is de hoogte bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.'*

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Herziening delen Maaspoort-Oud Empel' zijn amtsshalve in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting:

1. Taal- en schrijffouten zijn hersteld.
2. Paragraaf 2.6.2: aan de beschrijving van het archeologiebeleid is de volgende passage toegevoegd: *Wanneer in het bestemmingsplan archeologische verwachtingen in de zones met categorie 5A en 5B mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen. Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m²) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan.* In de legenda is, aan de beschrijving van het archeologiebeleid met betrekking tot de zones met categorie 5A en 5B, de volgende zin toegevoegd: *Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m²) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan.*
3. Paragraaf 3.3.4: de paragraaf over de Nota Wonen 2007 is vervangen door de volgende paragraaf over de nieuwe Nota Wonen 2012:

Nota Wonen 2012

Ten tijde van de aanbidding van dit bestemmingsplan ter vaststelling door de gemeenteraad in haar vergadering van 9 oktober 2012 lag in de raadsvergadering van 11 september 2012 de vaststelling van de Nota Wonen 2012 voor. Conform deze nota streeft de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. In het licht van de economische omstandigheden ten tijde van de vaststelling en de verwachte groei van het inwonertal is de ambitie geformuleerd om de positie van 's-Hertogenbosch als een van de aantrekkelijkste woonsteden te behouden. Tot 2030 moeten nog zo'n 9.800 woningen worden toegevoegd.

De problemen op de woningmarkt ten tijde van de vaststelling van de nota kunnen alleen gezamenlijk worden aangepakt, samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad: het belangrijkste uitgangspunt van de Nota Wonen 2012. In de nota zijn vier speerpunten geformuleerd: voldoende woningen bouwen, inzetten op betaalbaar wonen én op passend wonen en het maken van sterke en leefbare buurten. De vier speerpunten zijn vertaald in een aantal concrete doelen, waaronder:

- *een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar voor de periode tot 2030, met een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar;*
- *minimaal 25% woningen in de sociale sector (huur en koop);*
- *stimulering van het particulier opdrachtgeverschap (C)PO;*
- *herintroductie van de starterslening voor bestaande koopwoningen;*
- *nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening ten behoeve van de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking;*

- verbetering van de woningkwaliteit in buurten door onder meer renovatie, groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Verbeelding

1. De manier van aanduiden van het maximum aantal bouwlagen in de verbeelding is aangepast.
2. Het bouwvlak van de woning Empelseweg 12a is aangepast aan de bestaande, recent vergunde situatie.
3. Aan de zuidoostkant van de Noorderplas is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' uitgebreid.
4. De steigers en vlonders in de Noorderplas ter hoogte van de Pisastraat zijn onderdeel van de bestemming 'Water'.
5. De bruggen ten behoeve van het Palermopad en de Polsbroek zijn nader aangeduid voor 'water'.
6. De bestemmingsvlakken van de bestemming 'Groen' en 'Recreatie' aan de westkant van de Noorderplas die in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk als 'Verkeer' zijn ingekleurd, zijn ingekleurd conform de geldende bestemming 'Groen' of 'Recreatie'.

Regels

1. Taal- en schrijffouten zijn hersteld.
2. Lid 2.4 is als volgt gewijzigd: *'de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidingsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.'*
3. In lid 11.1 (de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer') is onder h de volgende regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. In lid 12.1 (de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water') zijn steigers en vlonders toegevoegd.
5. In lid 13.1 onder a is *'..., niet zijnde woonwagens,...'* toegevoegd.
6. In artikel 21 is onder b de volgende algemene bouwregel opgenomen: *'Bebouwing, die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig/opgericht is, dan wel mag worden opgericht, maar in strijd is met dit bestemmingsplan, wordt geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen'.*