

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 162824
B&W verg. : 21 mei 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 11 juni 2013
Raadsverg. : 25 juni 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het hele 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.

Voor de stationsomgeving, het Paleiskwartier en Willemspoort bestaat nu geen eenduidige en actuele juridisch-planologische regeling. Hoewel voor de stationsomgeving relatief recente bestemmingsplannen gelden, gelden voor het grootste deel van het plangebied uitbreidingsplannen uit de jaren '40 en '50. Verder is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen en ontheffingen verleend, veelal binnen een vastgesteld ruimtelijk kader. Voor een goed ruimtelijk beheer is een nieuw actueel bestemmingsplan dan ook belangrijk.

Dit bestemmingsplan is ook aangegrepen om de ontwikkelingen die passen binnen het vastgesteld ruimtelijk kader voor Paleiskwartier-Zuid juridisch-planologisch mogelijk te maken, al dan niet met een nader uitwerkingsplan.

Tenslotte heeft dit beheersbestemmingsplan ook betrekking op de plandelen I en J van het projectbesluit 'Nieuwbouw Deuten 2^e fase'. Omdat deze plandelen later onherroepelijk zijn geworden dan de plandelen A, D, F, G en H, konden ze nog niet worden meegenomen in bestemmingsplan 'Deuten' dat op 28 februari 2012 is vastgesteld.

Ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' lag van 24 december 2012 tot en met 4 februari 2013 ter inzage. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door ProRail, de heer Van den Oetelaar (bewoner) en Waterschap Aa en Maas zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen.

3) Voorstel

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

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002185-1401, en de regels 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002185-1401.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^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.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 56 32

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

4. Aanleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het hele 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.

Voor de stationsomgeving, het Paleiskwartier en Willemspoort bestaat nu geen eenduidige en actuele juridisch-planologische regeling. Hoewel voor de stationsomgeving relatief recente bestemmingsplannen gelden, gelden voor het grootste deel van het plangebied uitbreidingsplannen uit de jaren '40 en '50. Verder is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen en ontheffingen verleend, veelal binnen een vastgesteld ruimtelijk kader. Voor een goed ruimtelijk beheer is een nieuw actueel bestemmingsplan dan ook belangrijk.

Besluitgeschiedenis

De stationsomgeving, het Paleiskwartier en Willemspoort kenmerken zich door een hoge dynamiek. Sinds de jaren '90 zijn bestemmingsplannen voorbereid die herontwikkeling van deze gebieden mogelijk maakten. Voor de ontwikkeling van de stationsomgeving zijn bestemmingsplannen vastgesteld ('Westzijde station, La Gare e.o.' en 'Station centrumzijde'). Ook voor het Paleiskwartier en de Onderwijsboulevard zijn in de jaren '90 bestemmingsplannen voorbereid. De dynamiek in deze delen van de spoorzone oversteeg echter de flexibiliteit van deze plannen: de plannen lieten onvoldoende ruimte voor nieuwe inzichten in bijvoorbeeld verdichting en uitwisseling van functies. Vanaf het jaar 2000 is de ontwikkeling daarom projectgewijs gestuurd. Voor elke concrete ontwikkeling is een afzonderlijke juridisch-planologische procedure doorlopen waarbij de toelichting van de niet vastgestelde bestemmingsplannen ('Paleiskwartier', 'Concordia-Wolfdonken') wel als stedenbouwkundig en ruimtelijk kader diende.

Op 9 september 2008 stelde u het ruimtelijk plan voor Paleiskwartier-Zuid vast: 'Paleiskwartier-Zuid, scharnierpunt tussen Binnenstad en West' (**reg.nr. 08.0602**). In dit deel van het plangebied zijn de oorspronkelijke gebouwen - voor zover niet inpasbaar binnen de nieuwe opzet - inmiddels gesloopt. Het deelgebied ligt voor een groot deel braak, waardoor niet overeenkomstig de bestaande situatie kan worden bestemd. Evenmin kan worden teruggegrepen op het geldende uitbreidingsplan 'Partiële herziening plan in onderdelen West', vastgesteld op 27 januari 1949, dat op de betreffende gronden formeel 'Bedrijfjes' toestaat. Daarom is dit bestemmingsplan aangegrepen om de ontwikkelingen overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk kader voor Paleiskwartier-Zuid juridisch-planologisch mogelijk te maken, al dan niet met een nader uitwerkingsplan. Delen van dit ruimtelijk plan zijn of worden inmiddels gerealiseerd: Ponte Palazzo (**reg.nr. 11.0408**), de Jheronimustoren (**reg.nr. 11.0497**) en het kantoorgebouw Belvédère dat recent is opgeleverd.

Ook voor het gebied Willemspoort is door uw raad een ruimtelijk kader vastgesteld: 'Visie Willemspoort' (**reg.nrs. 06.0577, 07.0594 en 09.0627**). In tegenstelling tot het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid' is dit ruimtelijk kader vrij globaal en niet op concrete uitvoering gericht. Het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' legt in het gebied Willemspoort de bestaande situatie vast, waarbij voor het Koning Willem I-college en het Jeroen Bosch Ziekenhuis de nodige uitbreidingsruimte is gereserveerd. Maar met name nieuwbouwonwikkelingen in het middengebied van Willemspoort zullen te zijner tijd met afzonderlijke juridisch-planologische procedures mogelijk moeten worden gemaakt.

Het bestemmingsplan heeft voorts betrekking op de plandelen I en J van het projectbesluit 'Nieuwbouw Deuteren 2^e fase' ex artikel 3.10 Wro (oud). Op 3 oktober 2006 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan 'Hart voor Deuteren' vast (**reg.nr. 06.0887**). Een deel van dit stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in het projectbesluit 'Nieuwbouw Deuteren 2^e fase'. Omdat de plandelen I en J later onherroepelijk zijn geworden dan de plandelen A, D, F, G en H, konden ze nog niet worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Deuteren' dat op 28 februari 2012 is vastgesteld.

Op 18 december 2012 is besloten tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'. We informeerden u hierover in een raadsinformatiebrief (**reg.nr. 108967**).

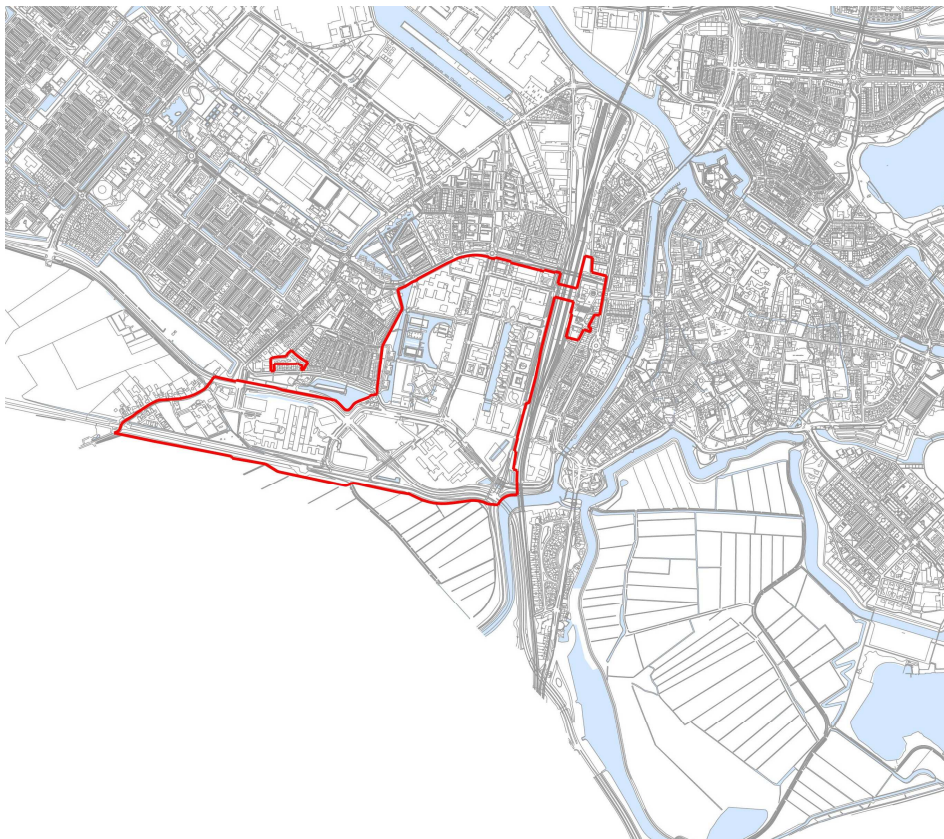
5. Inhoud

Plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' bestaat uit vier delen:

- Station en de omgeving ervan aan de centrumzijde;
- Paleiskwartier inclusief Onderwijsboulevard en Westerpark.
- Willemspoort: het Koning Willem I College, Transferium Vlijmenseweg, Jeroen Bosch Ziekenhuis en de zuidoostkant van de Deuteresstraat;
- Plandelen I en J van projectbesluit 'Deuteren 2^e fase'.

De onderstaande afbeelding toont de precieze begrenzing:



Beheer

Het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is in de eerste plaats een beheerbestemmingsplan voor het station en zijn omgeving, het deel van Paleiskwartier dat al is gerealiseerd, de Onderwijsboulevard en het aangrenzende Westerpark, het gebied Willemspoort (van het Koning Willem I College aan de oostkant tot de Deutersestraat aan de westkant) en tenslotte de plandelen I en J van het projectbesluit 'Nieuwbouw Deuteren 2^e fase'.

Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak 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, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, krijgen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Daarbij is getracht op de verbeelding en binnen de regels voldoende flexibiliteit op te nemen.

Ontwikkelingen

In de tweede plaats zijn de (beoogde) ontwikkelingen op basis van het kader van het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid' opgenomen.

- De ontwikkelingen in Paleiskwartier-Zuid die inmiddels zijn of worden gerealiseerd, hebben een geëigende bestemming: Jheronimustoren (Wonen-1), Ponte Palazzo (Verkeer) en Belvédère (Kantoor).
- De bestemmingsvlakken aan de oostzijde van het deelgebied zijn rechtstreeks bestemd voor een breed scala aan functies, conform het programma van het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid': Gemengd-2. Aan de naar het spoor gerichte zijde van de bestemmingsvlakken is de functie wonen uitgesloten. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. De gebruiksregels gaan in op het toegestane programma dat in beginsel, gelet op de voorgestane flexibiliteit, in elk bestemmingsvlak kan landen. De maximale bouwhoogte in een bestemmingsvlak is op de verbeelding aangeduid. Voor deze bestemmingsvlakken zijn al de nodige initiatieven in voorbereiding genomen.
- Voor de bestemmingsvlakken daarachter (deelplannen F, G en H) geldt eenzelfde gemengd programma met vergelijkbare bouw- en gebruiksregels, maar hiervoor is een uit te werken bestemming opgenomen: Gemengd-Uit te werken. Reden daarvoor is dat voor deze locaties nog geen concreet zicht is op nieuwbouwinitiatieven en het behouden van optimale flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke invulling wenselijk is. Wonen wordt hier niet op voorhand uitgesloten en ook detailhandel is (beperkt) toegestaan.
- Het monumentale sheddakengebouw bij de aanlanding van Ponte Palazzo is primair bestemd voor recreatieve, culturele en maatschappelijke voorzieningen en horeca, maar ook kantoor en dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid zijn toelaatbaar gemaakt binnen de gelegde bestemming Gemengd-1. Met het opnemen van een specifieke afwijkingsbevoegdheid voor het in samenhang met horecagebruik kunnen toelaten van detailhandel in versgoed en streekproducten wordt ook de mogelijkheid geboden in het gebouw een aantrekkelijke centrumvoorziening te realiseren die aansluit op de ambities voor het gebied rondom de Hofvijver als ontmoetingsplek. Een binnen het thema food ontwikkeld initiatief van EetNL speelt daarop in met een concept dat primair draait om beleving en gemak voor de consument (horeca én detailhandel), en mede gericht is op bezoekers vanuit de gehele regio.
- Binnen het totale met een 'gemengde' bestemming toebedeelde gebied is conform het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid' één kleine supermarkt tot maximaal 600 m² toelaatbaar gemaakt. Met deze beperkte omvang wordt overeenkomstig de 'Nota detailhandel 2011' naar verwachting voldoende draagvlak behouden voor de nagestreefde vestiging van een volwaardige moderne supermarkt of discounter in het buurtwinkelcentrum Boschveld.

Milieu

Ten behoeve van de rechtstreeks bestemde ontwikkelingen in het deelgebied 'Paleiskwartier-Zuid' zijn de relevante milieuaspecten onderzocht. Deze milieuaspecten en ook het watersysteem vormen geen belemmering voor de beoogde nieuwbouwwontwikkelingen.

De rapporten van de milieuonderzoeken liggen bij het bestemmingsplan ter inzage.

Voor de uiteindelijke nieuwbouwwontwikkelingen in het middengebied van Willemspoort - welke niet meegenomen zijn in onderhavig plan - zal te zijner tijd nader milieuonderzoek moeten plaatsvinden op het gebied van onder meer geluid en luchtkwaliteit. De ligging van het middengebied nabij drukke wegen vraagt daarbij om specifiek bouwplangebonden milieuonderzoek.

Zienswijzen/burgerparagraaf

Voor het gehele plangebied heeft inspraak plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en/of specifieke (bouwplangebonden) ruimtelijke ordeningsprocedures. Van nieuw ruimtelijk beleid in de zin van de gemeentelijke inspraakprocedure is in dit bestemmingsplan dan ook feitelijk geen sprake.

Overeenkomstig de wettelijke vereisten heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' met ingang van 24 december 2012 tot en met 4 februari 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door volgende personen en instanties zienswijzen naar voren gebracht:

- ProRail;
- de heer Van den Oetelaar;
- Waterschap Aa en Maas

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling ervan:

- ProRail brengt naar voren dat het ontwerpbestemmingsplan, met name vanuit het oogpunt van geluidbelasting, geen aanvaardbaar leefklimaat borgt. Zo vreest ze dat de ontwikkeling van gevoelige objecten binnen de hindercontour de activiteiten op het emplacement zal beperken. De milieuvergunning van het emplacement houdt volgens haar geen rekening met deze ontwikkeling. Zo zijn er geen voorschriften aan verbonden die de geluidemissie richting het plangebied beperken.

Wij merken hierover op dat voor de invloed van het emplacement op het gebied Paleiskwartier-Zuid de eerder verleende omgevings(milieu)vergunning voor het emplacement als uitgangspunt is genomen, niet de richtafstand uit de VNG-brochure. In de omgevings(milieu)vergunning zijn alleen die activiteiten vergund die bij de beoordeling geluidstechnisch aanvaardbaar zijn geacht en zijn bepalingen opgenomen die, zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie, een goed woon- en leefklimaat waarborgen.

- De heer Van den Oetelaar maakt met name opmerkingen over schrijf-, taal-, stijl- en tekstuele fouten of verkeerde verwijzingen in de toelichting en de regels die deels gegrond zijn. Ook inhoudelijke opmerkingen over de toelichting hebben soms wel, soms niet tot aanpassing van de toelichting geleid. Verder merkt reclamant onder meer op dat hij geen cafés en feestzalen (horeca van categorie 3) in de plint van zijn woongebouw wenst.

Wij merken hierover op dat dat het Paleiskwartier een uitbreiding van de binnenstad is waarin horeca een belangrijke functie heeft en dat ook voor beide laatstgenoemde functies in dit hoogstedelijk gebied ruimte is. Cafés en feestzalen moeten vanzelfsprekend wel voldoen aan de wettelijke geluidnormen. Opmerkingen over het ontbreken van de aanduiding van een maximale bouwhoogte in een deel van woongebouw Prinsenhof en centrumfuncties in de plint zijn gegrond; beide hebben geleid tot aanpassing van de regels.

- Waterschap Aa en Maas verzoekt om een expliciete bestemming van de leggerwatergangen rond het Jeroen Bosch Ziekenhuis en om een dubbelbestemming ter bescherming van de waterkering langs het Drongelens Kanaal. Aan beide verzoeken is tegemoet gekomen.

Lijst van wijzigingen

In de bijgevoegde Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' zijn bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze opgesomd alsook de ambtshalve wijzigingen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6. Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' vormt in hoofdzaak een nieuwe planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat uit van consolidering van de feitelijke situatie. Behoudens voor wat betreft het plandeel Paleiskwartier-Zuid worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen tenzij kostenverhaal verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat de gemeente ten behoeve van de realisering van het Paleiskwartier een samenwerking is aangegaan met B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier. De gemeente is eigenaar van de betrokken gronden en geeft deze gronden gefaseerd per ontwikkeling uit aan de BV die voor de hele ontwikkeling en realisatie zorgdraagt. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Omdat de realisatie van Paleiskwartier-Zuid verzekerd is met de voornoemde samenwerkingsovereenkomst en er voor het overige geen nieuwbouw is geprojecteerd, is sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

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 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Paleiskwartier-Willemspoort-Station"

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', zoals ter inzage gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Definitief bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', behorend bij onderhavig voorstel
- Advies commissie ROB d.d. 11 juni 2013

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, reg.nr. 162824;

overwegende, dat met ingang van 24 december 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' 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 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, reg.nr. 162824, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

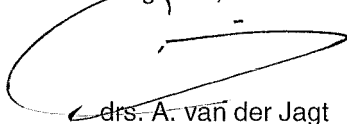
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

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

Besluit

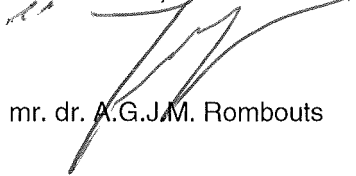
1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer (IMRO plan ID) NL.IMRO.0796.0002185-1401, en de regels 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002185-1401.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

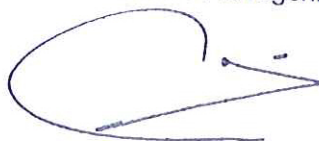
Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station')

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

25 JUN 2013

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'

I. De procedure

Ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' lag van 24 december 2012 tot en met 4 februari 2013 ter inzage. 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 21 december 2012, de Bossche Omroep van 23 december 2012 en via de gemeentelijke website vanaf 23 december 2012.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. ProRail, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven;
2. de heer R.C.M. van den Oetelaar, Statenlaan 425, 5223 LH 's-Hertogenbosch;
3. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

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

III. Samenvatting ingediende 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 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. ProRail

- a. Het ontwerpbestemmingsplan sluit woningen uit in de 1^e lijn langs het spoor maar daarmee is elders in het plangebied of in de 2^e lijn niet geluidhinder voor andere geluidgevoelige objecten voorkomen en zijn hier niet een aanvaardbaar leefklimaat en een goede ruimtelijke invulling geborgd.
- *De gemeente staat voor een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het spoor door geluidgevoelige functies in de eerste-lijnsbebouwing langs het spoor uit te sluiten en maatwerk te verrichten bij het toekennen van hogere grenswaarden op de gevels van geluidgevoelige bebouwing, op grond van de Wet geluidhinder. Op basis van het gemeentelijk ontheffingenbeleid wordt daarbij eerst gezien of maatregelen aan de geluidbron of in het overdrachtsgebied danwel aanvullende voorzieningen aan de gevels, een passende oplossing kunnen bieden. Met het terughoudend ontheffingenbeleid waarborgt de gemeente een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten van ProRail op het emplacement bevat ook de milieuvergunning voor het emplacement normen die een goed woon- en leefklimaat waarborgen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Het emplacement heeft volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een hindercontour van 300 meter vanwege geluid en gevaar. Deze hindercontour overlapt het plangebied. ProRail vreest dat de ontwikkeling van met name gevoelige objecten, die het ontwerpbestemmingsplan binnen de hindercontour beoogt, de activiteiten op het emplacement zal beperken. Ze verzoekt om maatwerk en nader onderzoek. ProRail verwijst

ook naar de scan in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. (De uitwerking van) de scan ontbreekt, zodat ProRail niet kan beoordelen of de scan goed is uitgevoerd en of de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan beoogt inderdaad geen nadelige impact heeft op de vergunde activiteiten op het emplacement.

- *De gemeente moet de locatie van bedrijvigheid en woningen op een zorgvuldige wijze afwegen en verantwoorden. De eisen van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) zijn daarbij leidraad. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan daarbij een hulpmiddel zijn voor het bepalen van de situering van woningen ten opzichte van bedrijfsactiviteiten en andersom. De in de zienswijze aangehaalde hindercontour sluit echter niet aan bij de feitelijke situatie. De genoemde afstand is een richtwaarde voor een situatie waarin sprake is van een rustig woongebied en houdt geen rekening met afschermingsfactoren en de diversiteit van mogelijke geluidfactoren bij een emplacement. Voor de invloed van het emplacement op het gebied Paleiskwartier-Zuid is de eerder verleende omgevings(milieu)vergunning voor het emplacement als uitgangspunt genomen, niet de richtafstand uit de VNG-brochure. In de omgevings(milieu)vergunning zijn bepalingen opgenomen die, zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie, een goed woon- en leefklimaat waarborgen voor wat betreft het aspect geluid dat voor het hanteren van afstand het meest relevante hinderaspect van de inrichting is. Zowel in het kader van de omgevingsvergunning als in het kader van bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station zijn de belangen van ProRail en de belangen van omwonenden zorgvuldig afgewogen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant constateert dat alleen het geluid vanwege het doorgaand treinverkeer is onderzocht en verwijst naar het akoestisch onderzoek dat door Peutz is uitgevoerd.
- *De geluidbelasting vanwege het doorgaand treinverkeer is op grond van de Wet geluidhinder onderzocht. De geluidbelasting vanwege het emplacement is gebonden aan de normen die worden gesteld in de omgevings(milieu)vergunning, op grond van de Wabo en de Wet milieubeheer (zie onder b).*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. De geldende milieuvergunning van het emplacement houdt geen rekening met de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan beoogt. Er zijn geen voorschriften aan verbonden die de geluidemissie richting het plangebied beperken. ProRail verzoekt om de impact van de geldende milieuvergunning beter te onderzoeken.
- *In de geldende milieuvergunning voor het emplacement zijn alleen die activiteiten vergund die bij de beoordeling geluidstechnisch aanvaardbaar zijn geacht. Ook zonder specifieke geluidvoorschriften voorziet de eerder verleende milieuvergunning in bepalingen die beperkingen stellen ten aanzien van de toelaatbare activiteiten op het emplacement. Duidelijk is dat de beoogde railinzetplaats (zie onder e) niet vergund is in de geldende milieuvergunning. Nader onderzoek naar de impact van de geldende milieuvergunning is dan ook niet nodig.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In de aanvraag om omgevingsvergunning voor een railinzetplaats op het emplacement is geen rekening gehouden met de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan beoogt. Deze ontwikkeling is onvoldoende zeker om als toekomstige ontwikkeling aan te merken. Ze heeft voor de railinzetplaats mogelijk nadelige gevolgen. ProRail verzoekt om bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de railinzetplaats, zodanig dat deze gerealiseerd kan worden zonder additionele milieumaatregelen voor rekening van ProRail.

Het is aan ProRail als aanvrager om in de aanvraag om omgevingsvergunning voor een railinzetplaats rekening te houden met de ontwikkeling van Paleiskwartier-Zuid. Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Paleiskwartier-Zuid is immers - na het doorlopen van een inspraakprocedure - al geruime tijd geleden door de gemeenteraad vastgesteld. Voorts is nog voordat het initiatief voor de railinzetplaats bij de gemeente is ingediend op 24 december 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' ter inzage gelegd, dat als toetsingsgrond geldt voor aanvragen om omgevingsvergunning in het plangebied. Tenslotte is ProRail intensief betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Ponte Palazzo, direct naast de door haar gewenste railinzetplaats. Ook uit dien hoofde was de beoogde invulling van het gebied Paleiskwartier-Zuid zeker als een toekomstige ontwikkeling bekend.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Er is geen aandacht besteed aan lichthinder. In de milieuvergunning is een onderzoeksplicht opgenomen ten aanzien van mogelijke lichthinder voor de gevels van woningen. Realisatie van woningen in het gebied dat bij de vergunningverlening nog onbebouwd was, kan leiden tot meer maatregelen en meer gehinderden dan bij de vergunningverlening voorzien.
- *In de omgevings(milieu)vergunning voor het emplacement (zie onder b) is de lichtproductie vanuit het emplacement aan normen gebonden. De normen veranderen niet als meer woningen nabij het emplacement worden gebouwd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. De heer Van den Oetelaar

- a. Reclamant wijst op schrijf-, taal-, stijl- en tekstuele fouten of verkeerde verwijzingen in de toelichting en de regels.
- *Waar aan de orde en waar nodig zijn schrijf-, taal- en stijlfouten en verkeerde verwijzingen verbeterd.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond

- b. Reclamant maakt over de toelichting de volgende opmerkingen van inhoudelijke aard:
 - paragraaf 2.1.2: de kruising van de Onderwijsboulevard en de Vlijmenseweg is aangepast en wordt geen rotonde;
 - paragraaf 2.1.2: er zijn onvoldoende fietsparkeerplaatsen. Bij geen enkel complex zoals de Prinsenhof en de Markiezenhof zijn openbare fietsparkeerplaatsen aangelegd en bij de passerelle ontstaat door te weinig fietsparkeerplaatsen een rommelig beeld.
 - paragraaf 2.1.3: bestemmingsplan Boschveld is inmiddels vastgesteld;
 - paragraaf 3.3.4.1: onduidelijk is of de Vlijmenseweg, Magistratenlaan en Onderwijsboulevard erftoegangswegen, gebiedsontsluitingswegen of stroomwegen zijn;
 - paragraaf 4.2.2: in afbeeldingen 3 en 5 ontbreken de letteraanduidingen van de bouwblokken ter oriëntatie;
 - paragraaf 4.2.5: wordt in het Paleiskwartier een tweede openbare parkeergarage gerealiseerd? Waar wordt de ingang voorzien, in verband met luchtkwaliteit en lawaai van optrekkende en afremmende auto's?;
 - paragraaf 5.5: de grenswaarden met trekking tot luchtkwaliteit zijn niet duidelijk;
 - paragraaf 5.7: een energiebesparing van 25% ten opzichte van wettelijke energieprestatienormen moet niet meer worden genoemd of anders worden geformuleerd als deze niet meer haalbaar is na de laatste aanscherping van het Bouwbesluit.
- *De opmerkingen over de kruising van de Vlijmenseweg en de Onderwijsboulevard, de status van bestemmingsplan Boschveld, de status van de Vlijmenseweg, Magistratenlaan en Onderwijsboulevard en de grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit hebben geleid tot*

aanpassing van de toelichting. De opmerking over de fietsparkeerplaatsen is voor kennisgeving aangenomen. Wat betreft de letteraanduidingen van de bouwblokken in afbeelding 3 en 5 wordt verwezen naar afbeelding 4; deze afbeeldingen zijn overgenomen uit het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid.

Wat betreft de tweede parkeergarage wordt het volgende opgemerkt. Op basis van het programma van het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid' is naast de bestaande openbare parkeergarage nog een behoefte aan 300 bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De gemeente monitort op dit moment het bezoekersparkeren. Als gaandeweg de ontwikkelingen conform het ruimtelijk plan een daadwerkelijke behoefte aan extra bezoekersparkeerplaatsen blijkt, dan zoekt de gemeente voor de oplossing van dit tekort naar mogelijkheden van dubbelgebruik. Zo is voorstelbaar dat een parkeergarage onder een kantoorgebouw 's avonds door bezoekers van het gebied wordt gebruikt. Op dit moment is zo'n voorziening echter nog niet aan de orde en is de precieze locatie ervan dan ook nog niet bekend.

Wat betreft de energiebesparing van 25% ten opzichte van wettelijke energieprestatienormen wordt opgemerkt dat de gemeente hiernaar streeft en dat paragraaf 5.7 ook stelt dat de eis die per bouwblok wordt gekozen afhankelijk is van de fasering, de mogelijkheden van de energie-infrastructuur maar ook de verdere aanscherping van het Bouwbesluit.

Conclusie: zienswijze is deels gegrond

- c. Op de verbeelding ontbreekt de bouwhoogte van het middelste deel van de 'Prinsenhof'.
- *Op de verbeelding is hier een bouwhoogte van 17 meter opgenomen. De maximale bouwhoogte van de aangrenzende bouwdelen zijn ambtshalve aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant is tegen het toestaan van horeca tot en met categorie 3, waaronder cafés en feestzalen, in de plint van het complex 'Prinsenhof' en wil cafés en feestzalen uitsluiten, omdat ze volgens hem niet in deze plint thuishoren en om geluidproblemen in de toekomst te voorkomen.
- *Paleiskwartier is een uitbreiding van de binnenstad waarin horeca een belangrijke functie heeft, zowel restaurants, eetcafés, lunchrooms als cafés en – incidenteel – feestzalen. Ook voor beide laatstgenoemde functies is in dit hoogstedelijk gebied ruimte. Cafés en feestzalen moeten voldoen aan de wettelijke geluidnormen. Nota bene: in het ontwerpbestemmingsplan is sprake van 'horeca tot categorie 3'; naar de bedoeling is dit gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 3'.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Op de begane grond in de noordoostelijke hoek van het complex 'Prinsenhof' en op de begane grond en in het souterrain aan de oostzijde van het complex 'Markiezenhof' bevinden zich bedrijven en maatschappelijke functies maar deze zijn niet op de verbeelding aangeduid.
- *Op de verbeelding is aan de oostzijde van de Markiezenhof en de Prinsenhof de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-centrum 2' opgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. Reclamant mist in de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het aanduidingsvlak 'veiligheidszone-lpg' de mogelijkheid om deze zone te verkleinen naar aanleiding van een verandering van de norm in de Revi.

- *In de eerste plaats is de wijziging van de norm in de Revi nog onzeker. In de tweede plaats zal de externe veiligheid niet in het geding zijn als het bestemmingsplan een ruimere veiligheidszone kent dan wettelijk voorgeschreven.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamant verkiest de begripsbepaling van 'kantoorgebouw' (een gebouw waarin bedrijfsmatig diensten worden verleend...) boven die van 'kantoor' (het bedrijfsmatig verlenen van diensten...)
- *Er is een definitie van 'kantoor' opgenomen en niet van 'kantoorgebouw', omdat in een bestemmingsomschrijving de functie 'kantoren' wordt toegestaan en niet 'kantoorgebouw'.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant wijst op een zoveel mogelijk gelijke opbouw van de bestemmingen Gemengd-1, Gemengd-2 en Gemengd-Uit te werken. Toegangsruimten worden in de omschrijving van de eerste bestemming wel genoemd en in die van de laatste twee bestemmingen niet.
- *De bestemming Gemengd-1 ziet specifiek op het sheddakengebouw. Hier kan duidelijk worden onderscheiden in mogelijke hoofdfuncties en daaraan ondergeschikte functies. In de nog te realiseren bestemmingen Gemengd-2 en Gemengd-Uit te werken is dit niet het geval. Niettemin is ervoor gekozen om de functies in de bestemmingsomschrijving zowel in volgorde als in naam zoveel mogelijk gelijklopend op te nemen.*

- Conclusie: zienswijze is deels gegrond

- i. Volgens reclamant zou het bestemmingsplan voor kantoren alleen een minimaal aantal parkeerplaatsen moeten vastleggen en niet, zoals in de bestemmingen Gemengd-2 en Gemengd-Uit te werken, een maximaal aantal parkeerplaatsen.
- *De Nota Parkeernormen gaat ten aanzien van kantoren bij een station of een OV-knooppunt uit van maatwerk. Voor het Paleiskwartier is vanwege de ligging nabij een openbaarvervoersknooppunt en de functionele verwevenheid met de binnenstad gekozen voor een parkeernorm van één parkeerplaats per 70 m² bvo, vergelijkbaar met de oude startnorm voor B-locaties uit het voormalige ABC-locatiebeleid. Uitgangspunt bij deze regeling is dat parkerende werkers van de kantoorfuncties in het openbaar gebied geen overlast veroorzaken (zie paragraaf 4.2.5 van de toelichting). Het oorspronkelijke voorontwerpbestemmingsplan Paleiskwartier ging, naast de startnorm van één parkeerplaats per 70 m² bvo, nog uit van een streefnorm van één parkeerplaats per 125 m² bvo gebaseerd op het ABC-locatiebeleid. Het ABC-locatiebeleid maakte plaats voor de Nota Mobiliteit die uitgaat van goed gefaciliteerde mobiliteit. De startnorm is in het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid' dan ook als meer realistische norm opgenomen gebaseerd op het werkelijke gebruik (zie paragraaf 4.1.2 van het ruimtelijk plan 'Paleiskwartier-Zuid').*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- j. Reclamant vraagt of in de bestemmingen Gemengd-2, Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3 voldoende parkeervoorzieningen moeten worden gehandhaafd of gerealiseerd.
- *In deze bestemmingen is onder de bouwregels opgenomen dat in voldoende mate parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd en onder de gebruiksregels dat in voldoende mate parkeervoorzieningen moeten worden gehandhaafd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Waterschap Aa en Maas

- a. Het waterschap verzoekt om voor het terrein van het Jeroen Bosch Ziekenhuis de leggerwatergangen als water te bestemmen, omdat dit hoofdwatergangen ten behoeve van (water)afvoer zijn.
- *De watergangen zijn met een bestemmingsvlak 'Water' op de verbeelding aangegeven. De bouwvlakken zijn daarop aangepast. Waar de watergang onder het bouwvlak van de parkeergarage of in een duiker loopt, is het betreffende deel van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak aangeduid als 'water' en is in de regels opgenomen dat ter plaatse tevens een (duiker ten behoeve van een) leggerwatergang is toegestaan en dat de (duiker ten behoeve van een) leggerwatergang in stand moet worden gehouden.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Het waterschap verzoekt om de kernzone van de regionale waterkering in de verbeelding en de regels op te nemen. Dit staat los van de beschermingszones uit de inmiddels vastgestelde Legger Regionale Waterkeringen.
- *Op de verbeelding en in de regels is ter plekke de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

25 JUN 2013

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

Naar aanleiding van zienswijzen:

1) Artikel 6 Gemengd-1

- lid 6.1: 'd. kantoor en dienstverlening' is gewijzigd in '*d. kantoren; e. dienstverlening*';

2) Artikel 7 Gemengd-2

- lid 7.1: onder n is '*en toegangsruimten*' toegevoegd;
- lid 7.5: onder a is '*maatschappelijke, recreatieve en culturele voorziening*' gewijzigd in '*maatschappelijke, recreatieve en culturele voorzieningen*';

3) Artikel 10 Maatschappelijk

- lid 10.1: onder t is toegevoegd: '*ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens (een duiker ten behoeve van) een leggerwatergang*';
- lid 10.5: de aanhef '*Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*' is toegevoegd;
- lid 10.5: onder b is toegevoegd: '*ter plaatse van de aanduiding 'water' moet (de duiker ten behoeve van) de leggerwatergang in stand worden gehouden*';

4) Artikel 11 Natuur

- lid 11.3: onder b is '0,60 m' gewijzigd in '*0,60 meter*';

5) Artikel 16 Wonen-1

- lid 16.1: onder e is '*specifieke vorm van centrum-centrum 2*' toegevoegd;

6) Artikel 20 Gemengd-Uit te werken

- lid 20.1: onder n is '*en toegangsruimten*' toegevoegd;
- lid 20.2: onder d is '*maatschappelijke, recreatieve en culturele voorziening*' gewijzigd in '*maatschappelijke, recreatieve en culturele voorzieningen*';

7) Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

- de volgende tekst is als artikel 26 Waterstaat-Waterkering toegevoegd:

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

26.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het doelmatig functioneren van de primaire waterkering mag niet onevenredig worden aangetast;*
- b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies in te winnen bij het waterschap;*
- c. de bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels opgenomen binnen de basisbestemming.*

26.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 26.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.'

Ambtshalve:

1) Algemeen

- als gevolg van bovenstaande wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en onderstaande ambtshalve wijzigingen of vanwege een foutieve nummering zijn de volgende artikelen, leden en subleden opnieuw genummerd en zijn de verwijzingen ernaar overeenkomstig aangepast: lid 5.2.2, 6.1, 6.2.2, 7.1, 7.2.2, 9.1, 10.1, 10.5, 14.1, 16.1, 16.6, 17.4.3, 18.4.1, 18.4.2, 20.1, 20.2 en 29.1.2 en artikel 28. Nota bene: de nummering in bovenstaande wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en onderstaande ambtshalve wijzigingen is op basis van het ontwerpbestemmingsplan;

2) Artikel 1 Begrippen

- verwijderd zijn, omdat deze begrippen elders in de regels niet voorkomen:
 - lid 1.8 afhankelijke woonruimte;
 - lid 1.12 bedrijfsvloeroppervlakte;
 - lid 1.41 mantelzorg;
 - lid 1.45 opgetilde kap;
 - lid 1.46 opslag;
 - lid 1.47 productiegebonden detailhandel;
- toegevoegd zijn:
 - lid 1.47 standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.*
 - lid 1.56 woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.*
- lid 1.56 de begripsbepaling van 'vloeroppervlakte' is als volgt gewijzigd: *'de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond en op de verdieping(en) met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen';*

3) Artikel 2 Wijze van meten

- lid 2.2: aan de wijze van meten van 'brutovloeroppervlakte (bvo)' is toegevoegd *'gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren'*;
- lid 2.10: onder b is *'en ondergrondse en/of halfverdiepte gebouwen voor parkeervoorzieningen buiten een bouwvlak'* toegevoegd;

4) Artikel 3 Bedrijf

- lid 3.1: onder c is *'zoals'* toegevoegd;
- lid 3.4.1: in de aanhef is *'onder a'* geschrapt;

5) Artikel 5 Centrum

- lid 5.1: onder f is *'horeca in categorie 1'* gewijzigd in *'horeca van categorie 1'*;
- lid 5.2.2: onder c is *'de hoofdgebouwen van de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd'* toegevoegd;
- lid 5.5 en lid 5.6: onder b onder 3 respectievelijk onder e zijn gewijzigd in *'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan'*;

6) Artikel 6 Gemengd-1

- lid 6.1: onder e is *'of bedrijven in categorie A van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging'* toegevoegd;
- lid 6.4: onder b is *'vloeroppervlakte'* gewijzigd in *'brutovloeroppervlakte'*;
- lid 6.5: onder c is toegevoegd *'bedrijven en het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in lid 6.1 onder f zijn uitsluitend toegestaan indien:*
 1. *het gaat om een kleinschalig, meest ambachtelijk bedrijf, voor zover in de staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet reeds een maximale grootte is aangegeven;*
 2. *productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden;*
 3. *de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, voor zover dit niet reeds in de staat is aangegeven.'*
- lid 6.5: onder d is toegevoegd *'parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd'*;
- lid 6.6: onder a is *'maximaal vloeroppervlak'* gewijzigd in *'maximale brutovloeroppervlakte'* en onder b is *'vloeroppervlakte'* gewijzigd in *'brutovloeroppervlakte'*;
- lid 6.6: onder c is toegevoegd *'het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder f ten behoeve van bedrijven die naar hun aard en hun invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging en met inachtneming van het bepaalde in lid 6.5 onder c, mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen of bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen betreft.'*;

7) Artikel 7 Gemengd-2

- lid 7.1: onder g is *'ambachtelijke bedrijven'* gewijzigd in *'ambachtelijke bedrijvigheid'*;
- lid 7.1: onder k is *'verblijfsvoorzieningen'* toegevoegd;
- lid 7.2.2: onder c is *'de hoofdgebouwen van de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd'* toegevoegd;
- lid 7.5: onder a is *'horeca tot en met categorie 1'* gewijzigd in *'horeca tot en met categorie 3'*; in de bijbehorende tabel is *'horeca tot en met categorie 1'* gewijzigd in *'horeca van categorie*

1' en 'horeca tot en met categorie 3' in *'horeca tot en met categorie 3 met uitzondering van horeca van categorie 1'*;

- lid 7.5: onder a en in de bijbehorende tabel is 'ambachtelijke bedrijvigheid' gewijzigd in *'ambachtelijke bedrijvigheid of bedrijven in categorie A van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging'*;
- lid 7.5: in de tabel onder a is in plaats van 30.000 m² bvo aan 'centrum' en 10.000 m² bvo aan 'maatschappelijk' tot 35.000 m² bvo aan 'centrum' toegestaan, waarbij onder 'centrum' mede begrepen zijn *'maatschappelijke, recreatieve en culturele voorzieningen en voorzieningen voor het houden van congressen, vergaderingen en opleidingen'*;
- lid 7.5: in de tabel onder a is het aantal m² bvo aan 'kantoren' gewijzigd van 50.000 in 30.000 en het aantal m² bvo aan 'wonen' van 130.000 in 120.000;
- lid 7.5: onder b is 'winkelvloeroppervlakte' gewijzigd in 'verkoopvloeroppervlakte'
- lid 7.5: onder e is toegevoegd *'met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2.1'*;
- lid 7.5: onder f is 'wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt' gewijzigd in *'wordt als wonen als bedoeld in lid 7.1 onder b aangemerkt'*;
- lid 7.5 en lid 7.6: onder f onder 3 respectievelijk onder a onder 5 zijn gewijzigd in *'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan'*;
- lid 7.6: onder a danwel in de aanhef is 'onder' gewijzigd in 'in';

8) Artikel 9 Kantoor

- lid 9.1: onder e is *'ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen'* toegevoegd;
- lid 9.1: onder f is *'kinderdagopvang, voor- en naschoolse opvang'* toegevoegd;

9) Artikel 10 Maatschappelijk

- lid 10.1: onder s 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' uitsluitend een parkeergarage' is geschrapt;

10) Artikel 11 Natuur

- lid 11.1: onder e is 'fiets- en wandelpaden' gewijzigd in *'(bruggen ten behoeve van) fiets- en wandelpaden'*;

11) Artikel 13 Verkeer

- lid 3.2.1: onder e is 'hoogte' gewijzigd in 'bouwhoogte';

12) Artikel 14 Verkeer-Railverkeer

- lid 14.1: onder c is *'een voetgangersverbinding/passerende tussen het stationsgebouw, de perrons en het gebied ten westen en ten oosten van het station'* toegevoegd;
- lid 14.2.1: onder d is 'niet minder en' geschrapt;

13) Artikel 16 Wonen-1

- lid 16.1: 'd. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'...' is geschrapt;
- lid 16.1: onder f en g is 'horeca tot categorie 3' gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 3';
- lid 16.4: in de aanhef is 'onder b' geschrapt;
- lid 16.5: 'e. bedrijven en...is aangegeven' is geschrapt;
- lid 16.5 en lid 16.6: onder b onder 3 respectievelijk onder a onder 5 zijn gewijzigd in *'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan'*;
- lid 16.6: onder a is 'onder' gewijzigd in 'in';

- lid 16.6: 'b. het bevoegd gezag kan...inrichtingen betreft' is geschrapt;

14) Artikel 17 Wonen-2

- lid 17.2.2: onder d 'de goothoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven' is geschrapt;
- lid 17.2.3: onder f is 'bouwhoogte' gewijzigd in '*nokhoogte*';
- lid 17.4.1: in de aanhef is 'onder b' geschrapt;
- lid 17.4.2: 'Het bevoegd gezag ... worden aangetast' is geschrapt;
- lid 17.5 en lid 17.6: onder b onder 3 respectievelijk onder e zijn gewijzigd in '*inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan*';

15) Artikel 18 Wonen-3

- lid 18.2.3: onder d is 'grondoppervlakte' gewijzigd in '*oppervlakte*';
- lid 18.2.3: onder g onder 2 is 'bouwhoogte' gewijzigd in '*nokhoogte*';
- lid 18.6: in de aanhef is 'onder' gewijzigd in '*in*';
- lid 18.5 en lid 18.6: onder b onder 3 respectievelijk onder e zijn gewijzigd in '*inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan*';

16) Artikel 19 Wonen-Woonwagenstandplaats

- lid 19.2.2: onder d is 'grondoppervlakte' gewijzigd in '*oppervlakte*';
- lid 19.2.3 en 19.2.4: onder c is 'onder a' gewijzigd in '*onder b*';
- lid 19.5 en lid 19.6: onder a onder 2 respectievelijk onder d zijn gewijzigd in '*inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan*';

17) Artikel 20 Gemengd-Uit te werken

- lid 20.1: 'c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' ... niet toegestaan' is geschrapt;
- lid 20.1: onder g is 'ambachtelijke bedrijven' gewijzigd in '*ambachtelijke bedrijvigheid*' en is '*betreft*' toegevoegd;
- lid 20.1: onder j is '*verblijfsvoorzieningen*' toegevoegd;
- lid 20.1: onder n is '*en toegangsruimten*' toegevoegd;
- lid 20.2: onder c is '*de hoofdgebouwen van de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd*' toegevoegd;
- lid 20.2: onder d is 'horeca tot en met categorie 1' gewijzigd in '*horeca tot en met categorie 3*'; in de bijbehorende tabel is 'horeca tot en met categorie 1' gewijzigd in '*horeca van categorie 1*' en 'horeca tot en met categorie 3' in '*horeca tot en met categorie 3 met uitzondering van horeca van categorie 1*';
- lid 20.2: onder d en in de bijbehorende tabel is 'ambachtelijke bedrijvigheid' gewijzigd in '*ambachtelijke bedrijvigheid of bedrijven in categorie A van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging*';
- lid 20.2: in de tabel onder d is in plaats van 30.000 m² bvo aan 'centrum' en 10.000 m² bvo aan 'maatschappelijk' tot 35.000 m² bvo aan '*centrum*' toegestaan, waarbij onder '*centrum*' mede begrepen zijn '*maatschappelijke, recreatieve en culturele voorzieningen en voorzieningen voor het houden van congressen, vergaderingen en opleidingen*'
- lid 20.2: in de tabel onder d is het aantal m² bvo aan 'kantoren' gewijzigd van 50.000 in 30.000 en het aantal m² bvo aan 'wonen' van 130.000 in 120.000;

- lid 20.2: onder f is 'winkelvloeroppervlakte' gewijzigd in 'verkoopvloeroppervlakte';
- lid 20.2: toegevoegd is: *'l. gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als wonen als bedoeld in lid 20.1 onder b aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*
 1. *maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
 2. *degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;*
 3. *inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die vergunningplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;*
 4. *er mag geen detailhandel plaatsvinden;'*
- lid 20.2: toegevoegd is: *'m. bedrijven en het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in lid 20.1 onder f zijn uitsluitend toegestaan indien:*
 1. *het gaat om een kleinschalig, meest ambachtelijk bedrijf, voor zover in de staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet reeds een maximale grootte is aangegeven;*
 2. *productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden;*
 3. *de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden, voor zover dit niet reeds in de staat is aangegeven.'*

18) Artikel 22 Waarde-Archeologie-1

- lid 22.2: 'grondoppervlakte' is gewijzigd in 'oppervlakte';
- lid 22.6.1: onder a is 'dieper dan 0,50 meter onder (het) maaiveld' gewijzigd in 'meer dan 1 meter beneden maaiveld';

19) Artikel 23 Waarde-Archeologie-2

- lid 23.2: 'grondoppervlakte' is gewijzigd in 'oppervlakte';
- lid 23.6.1: onder a is 'dieper dan 1,00 meter onder (het) maaiveld' gewijzigd in 'meer dan 1 meter beneden maaiveld';

20) Artikel 24 Waarde-Archeologie-3

- lid 24.2: 'grondoppervlakte' is gewijzigd in 'oppervlakte';
- lid 24.6.1: onder a is 'dieper dan 2,00 meter onder (het) maaiveld' gewijzigd in 'meer dan 2 meter beneden maaiveld';

21) Artikel 27 Algemene bouwregels

- onder a 'Bij toepassing van de bouwregels ... 1 meter' is geschrapt;

22) Artikel 28 Algemene gebruiksregels

- onder a is 'gebruiken' toegevoegd;

23) Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

- lid 29.1.2: 'b. Het bepaalde onder a ... in lid 17.2.3' is geschrapt;

24) Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

- onder b is toegevoegd: 'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen in dit plan voor ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken, mits:
 1. de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 2,5 meter;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de betreffende en aangrenzende gronden;

Verbeelding

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' ambtshalve in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Naar aanleiding van zienswijzen

1) Artikel 8 Groen

- een deel van het bestemmingsplan 'Groen' aan de zuidwestkant van het terrein van het Jeroen Bosch Ziekenhuis is gewijzigd in de bestemming 'Water' ten behoeve van de leggerwatergang ter plaatse;

2) Artikel 10 Maatschappelijk

- ter plaatse van het Jeroen Bosch Ziekenhuis is (de duiker ten behoeve van) de leggerwatergang onder de bebouwing van de parkeergarage aangeduid als 'water';
- een deel van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' aan de noordkant en aan de zuidwestkant van het terrein van het Jeroen Bosch Ziekenhuis is gewijzigd in de bestemming 'Water' ten behoeve van de leggerwatergang ter plaatse;

3) Artikel 16 Wonen-1

- de maximale bouwhoogte van de Prinsenhof is gewijzigd in 17 meter in het maatvoeringsvlak van het middendeel;
- de oostzijde van de Markiezenhof en de Prinsenhof zijn als 'specifieke vorm van centrum-centrum 2' aangeduid;

4) Artikel 26 Waterstaat-Waterkering

- de waterkering langs het Drongelens Kanaal is bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Ambtshalve

1) Artikel 7 Gemengd-2

- in het bestemmingsvlak ter hoogte van de Ponte Palazzo is een hoogteaccent van 75 meter opgenomen, conform het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid;

2) Artikel 8 Groen

- in het bestemmingsvlak ten zuiden van het Koning Willem I College is de letter 'G' toegevoegd;

3) Artikel 9 Kantoor

- het Paleis van Justitie is tevens aangeduid als 'maatschappelijk';

4) Artikel 10 Maatschappelijk

- de aanduidingen 'parkeergarage' in het bestemmingsvlak van het Jeroen Bosch Ziekenhuis zijn geschrapt;

5) Artikel 13 Verkeer

- een deel van de bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Kantoor' ter hoogte van het kantoor 'Belvédère', conform het bouwplan van dit kantoor;

- een deel van de bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2' ter hoogte van het bouwblok direct ten zuiden van de Ponte Palazzo, conform het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid;

6) Artikel 16 Wonen-1

- de maximale bouwhoogte van de Markiezenhof is gewijzigd in 20 meter in de maatvoeringsvlakken aan de Onderwijsboulevard en de Statenlaan en 17 meter in het maatvoeringsvlak van het middendeel.
- de maximale bouwhoogte van de Prinsenhof is gewijzigd in 24 meter in het maatvoeringsvlak aan de Statenlaan;
- de aanduiding 'bedrijf' voor de commerciële ruimte in het complex De Croon is gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-centrum-2';

7) Artikel 17 Wonen-2

- de aanduiding van de maximale goothoogte van de woningen aan de Oranje Nassaulaan is geschrapt;

8) Artikel 25 Waterstaat-Waterstaatkundige functie

- In de legenda en het betreffende (dubbel)bestemmingsvlak is naam van de bestemming conform de regels gewijzigd in 'Waterstaat-Waterbergingsgebied';

9) Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

- de aanduidingen van de 'veiligheidszone-lpg' voor het lpg-vulpunt ($r = 45$ meter) en voor de lpg-aflleverzuil ($r = 15$ meter) zijn toegevoegd.