

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 112648
B&W verg. : 5 februari 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 5 maart 2013
Raadsverg. : 19 maart 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij'. Dit plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan. De bestaande situatie wordt daarbij vastgelegd, waarbij in het plan tevens de nodige flexibiliteit is ingebouwd. De bestaande functieveranderingsmogelijkheden en bouwmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen zijn ook zoveel als mogelijk overgenomen.

De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de (dubbel)bestemmingen 'Waterstaat - Bergend regime' en 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' in de regels aangepast. Ook is de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld.

Daarnaast heeft er een aantal ambtshalve wijzigingen op de verbeelding(en), in de regels en in de toelichting plaatsgevonden. Zo is de (dubbel)bestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding(en) verkleind ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In deze bestemming is uitsluitend de regionale waterkering zelf geregeld, en niet ook de beschermingszone van de regionale waterkering. Dit is gedaan in overleg met Waterschap Aa en Maas. Ook is de volgorde in de legenda van de verbeeldingen aangepast.

Verder zijn de regels aangepast. De regels voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten binnen alle woonbestemmingen zijn geactualiseerd in die zin dat meldingsplichtige activiteiten wel zijn toegestaan. Verder zijn enkele zinsneden in de artikelen 21 (Leiding) en 28 (Waterstaat - Waterkering) geschrapt. Bovendien zijn er enkele weggevallen woorden in de regels toegevoegd. Ten slotte zijn er tekstuele aanpassingen in de toelichting gedaan. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij'.

Voorstel

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

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002119-1401, en de regels 'Kom Engelen – Haverleij', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002119-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Hester Dijkman

Tel. : (073) 615 98 22

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

3) Aanleiding / Besluitengeschiedenis

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen voor de kom van Engelen en Haverleij.

Voor de kom Engelen is in de loop der jaren een grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn veelal verouderd. Zo zijn er gedetailleerde bestemmingsplannen en meer globale plannen voor de uitbreidingswijken buiten de oude dorpskern van toepassing. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied kunnen het beheer en de plantoetsing worden verbeterd.

Daarnaast geldt voor landgoed Haverleij nog een globaal bestemmingsplan, een bestemmingsplan gericht op de ontwikkeling van Haverleij. Haverleij is inmiddels voor het grootste deel gebouwd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de feitelijke uitwerking van het plan Haverleij vastgelegd.

Landelijk wordt het actualiseren van bestemmingsplannen bevorderd. Hiertoe zijn onder meer de wettelijke eisen aangescherpt in de Wet ruimtelijke ordening. Een eenduidige, actuele regeling is zowel voor de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van de burger als de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen van belang.

Het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is opgesteld en gedigitaliseerd conform de uniforme digitale plansystematiek, die voor de gehele gemeente is opgesteld, alsmede de verplichtingen die in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn gesteld.

In maart 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' (raadsinformatiebrief, reg. nr. 12.0205) in het kader van de inspraak ter inzage gelegd en voor vooroverleg ingestuurd naar diverse instanties. De ingekomen inspraakreacties en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' (raadsinformatiebrief, reg. nr. 12.0960) vanaf 15 oktober 2012 ter inzage gelegd.

4) Inhoud

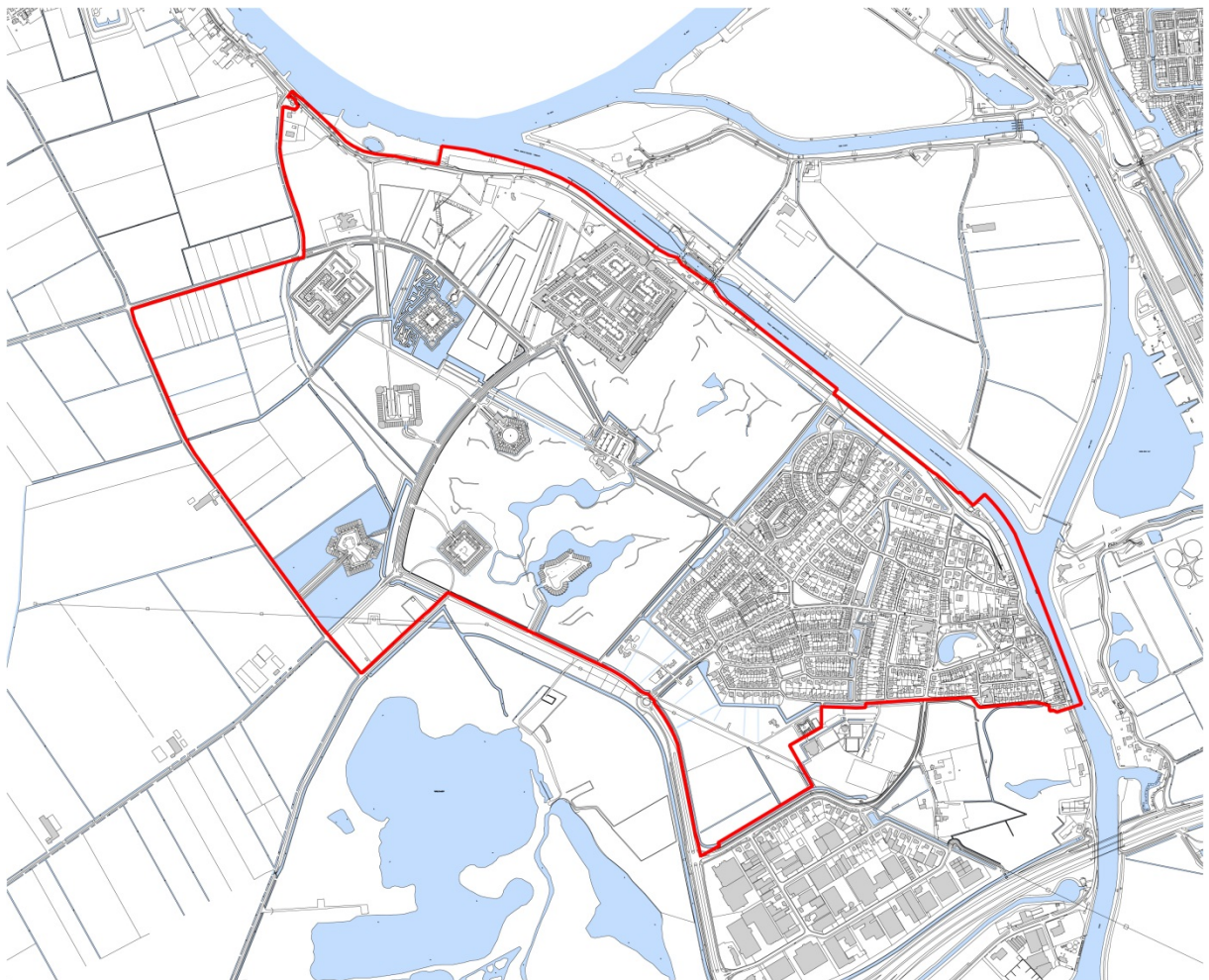
Plangrenzen

Het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' heeft betrekking op de kom van Engelen en Haverleij. Het sportpark De Vutter en het bedrijventerrein De Vutter maken geen onderdeel uit van het plan. Voor het sportpark is in 2010 het bestemmingsplan 'Sport- en jeugdcluster Engelen' vastgesteld. Voor het bedrijventerrein is een ander bestemmingsplan in procedure.

Engelen ligt ten noordwesten van 's-Hertogenbosch. Haverleij ligt ten westen van Kom Engelen. Het dorp Engelen en Haverleij zijn van 's-Hertogenbosch gescheiden door de A59. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de bedrijventerrein De Vutter en het recreatiegebied het Engelermeer. Aan de westzijde ligt de polder van Bokhoven. Aan de noord-oostzijde ligt de Dieze en het Henriettekanaal met daarachter Henriettewaard en Dieskant (onderdeel van het natuurgebied Diezemonding). Het plangebied ligt - gescheiden door de infrastructuur, de natuurgebieden, en het industrieterrein - tamelijk geïsoleerd van 's-Hertogenbosch.

Het plangebied wordt fysiek globaal als volgt begrensd:

- in het noorden en noordoosten door de Bokhovense dijk, Graaf van Solmsweg en Dieze;
- in het zuiden door De Haverlij, De Vutter, en met uitsluiting van het sportpark, De Engelschans;
- in het westen door de Hennen Weide via de Omloop naar de Steenbeemden.



Plangebied bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverlij'

Plansystematiek

Het bestemmingsplan dat voor de kom van Engelen en Haverlij is opgesteld, is overwegend een beheersplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan de situatie vastlegt die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit betekent niet dat er helemaal geen mogelijkheden zijn tot functieverandering. De huidige bestemmingsplannen laten al enige vrijheid toe. De bestaande functieveranderingsmogelijkheden en bouwmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Bovendien wordt bij het actualiseren van bestemmingsplannen, waarvan in dit geval ook sprake is, zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van standaardregels om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften.

(Potentiële) Ontwikkelingen

Enkele bestemmingen c.q. bouwplannen uit de vigerende bestemmingsplannen zijn (nog) niet gerealiseerd. Binnen het concept van Landgoed Haverleij staan nog twee te bouwen kastelen op het programma. Het betreft kasteel Heesterburgh en kasteel Oeverhuyze. Daarnaast zijn van de zogenaamde 12 bosrandkavels inmiddels acht kavels verkocht. De rest van de kavels is nog vrij. Deze laatste kavels mogen in de toekomst nog worden bebouwd. Ten slotte resteert in de Kom van Engelen nog een bouwmogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen op de bestaande groenstrook op de hoek Hoogveldweg en Postekampke. Deze twee kastelen, de laatste woningen op de bosrandkavels en de maatschappelijke voorziening op de groenstrook hoek Hoogveldweg en Postekampke zijn weliswaar feitelijk niet gebouwd, maar zijn in het vigerende bestemmingsplan wel (juridisch-planologisch) mogelijk gemaakt. Deze bouwmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de laatste twee kastelen en de resterende bosrandkavels kan het zijn dat door de gewijzigde marktomstandigheden het in de toekomst mogelijk is dat de uiteindelijke bouwplannen afwijken van de bouwmogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan. In dat geval zal bij concrete bouwplannen een nieuwe juridisch-planologische procedure (herziening bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan) gevoerd moeten worden.

Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voor de gemeente financiële gevolgen. Nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden, zoals in Haverleij, zijn overgenomen en afgedekt met samenwerkingsovereenkomsten. Er worden evenmin bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde is. Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

Burgerparagraaf / communicatie

Vorbereiding bestemmingsplan

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening de inspraak in gebracht. Het voorontwerp heeft daarvoor vanaf 19 maart 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om binnen die periode schriftelijk dan wel mondeling op het plan te reageren. Daarnaast is op 3 april 2012 een (inloop)informatiebijeenkomst gehouden. De ingekomen inspraakreacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestuursraad

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd ter advisering aan de bestuursraad Bokhoven en Engelen. De bestuursraad heeft een uitgebreide reactie ingediend. De uitgebreide reactie van de bestuursraad omvatte naast opmerkingen over het bestemmingsplan ook punten die niet met het bestemmingsplan zijn op te lossen. Over de ingediende inspraakreactie van de bestuursraad heeft op 29 mei 2012 een overleg plaatsgevonden. De reactie van de bestuursraad is als inspraakreactie betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Het betreft één zienswijze van een bewoner en twee zienswijzen van instanties (Waterschap Aa en Maas en Rijkswaterstaat). In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij' is een weergave c.q. samenvatting van deze zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen.

Belangrijkste onderdelen uit de zienswijzen zijn:

1. Planbegrenzing
2. Regeling bouwmogelijkheden in relatie tot huidige bouwmogelijkheden
3. Regeling regionale waterkering
4. Afstemming Beleidsregels Grote rivieren

Planbegrenzing

Het samenvoegen van de kom Engelen en Haverleij blijft voor één reclamant een pijnpunt. Hij vindt de gebieden zo verschillend van opzet dat deze niet in één plan zouden moeten worden opgenomen. Gemeente is van mening dat de twee gebieden heel goed in een plan kunnen worden opgenomen. Gemeente heeft de doelstelling om voor het gehele grondgebied van de gemeente een actueel bestemmingsplan voor medio 2013 vast te stellen. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is het enige gebied in de omgeving dat nog moet worden geactualiseerd. Gemeente heeft er vanuit praktische overwegingen (zo min mogelijk plannen, proceduretijd) voor gekozen om dit in één bestemmingsplan te doen. De gebieden liggen aaneengesloten naast elkaar, en maken deel uit van hetzelfde dorp. De gebiedsbegrenzing is daarmee niet onlogisch. Gemeente onderkent dat er tussen de gebieden verschillen bestaan. In het plan zijn deze verschillen tot uitdrukking gekomen, zowel in de beschrijving van de gebieden in de toelichting als in de regels (bestemmingen en bouwmogelijkheden).

Regeling bouwmogelijkheden in relatie tot huidige bouwmogelijkheden

Reclamant suggereert dat sprake zou zijn van ruimere bouwmogelijkheden in Haverleij dan nu gelden. Hij verwijst in dat kader ook naar de erfdienstbaarheden die in koopcontracten zijn opgenomen. Gemeente is van mening dat de bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan aansluiten bij de huidige bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Algemeen uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat aangesloten is bij de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe plan heeft geen verandering of verruiming van de bouwmogelijkheden willen regelen. De zienswijze is dan ook ongegrond.

De privaatrechtelijke afspraken in de vorm van de in de koopcontracten opgenomen erfdienstbaarheden blijven naast het bestemmingsplan nog steeds van toepassing. Het nieuwe bestemmingsplan verandert niets aan deze bestaande afspraken.

Regeling regionale waterkering

Waterschap Aa en Maas verwijst naar de ontwerp-Legger waarin de regionale waterkeringen zijn uitgebreid met een beschermingszone aan beide kanten van de kering, en vraagt deze beschermingszone te regelen in het bestemmingsplan. Gemeente heeft in een overleg op 15 november 2012 met Waterschap afspraken gemaakt over de afstemming van de Legger regionale waterkeringen en de bestemmingsplannen van de gemeente 's-Hertogenbosch. Hierin is afgesproken dat de beschermingszone van de regionale keringen niet wordt opgenomen in bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen worden uitsluitend de regionale keringen zelf geregeld. De toelichting van het bestemmingsplan is wel aangepast. Gemeente heeft hierin een beschrijving van de Legger regionale waterkering opgenomen.

Afstemming Beleidslijn Grote rivieren

Rijkswaterstaat vraagt aandacht voor de afstemming met de Beleidslijn Grote rivieren. Naar aanleiding daarvan zijn de regels van het bestemmingsplan, van de (dubbel)bestemmingen 'Waterstaat - Waterbergend regime' en 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' aangevuld met een vergunningstelsel voor andere activiteiten dan bouwen (aanlegactiviteiten).

Ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan

Op de verbeelding(en) is de (dubbel)bestemming 'Waterstaat - Waterkering' verkleind ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze bestemming omvat bij vaststelling alleen de gronden van de regionale waterkering zelf, en niet meer ook de beschermingszone van de regionale waterkering. Deze aanpassing is in overleg met het Waterschap Aan en Maas gedaan (zie hierboven, onder kopje Regeling regionale waterkering). Daarnaast is de volgorde van de gebiedsaanduidingen in de legenda van de verbeeldingen aangepast om deze gebiedsaanduidingen in alfabetische volgorde te plaatsen.

Daarnaast zijn de regels voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten binnen alle woonbestemmingen geactualiseerd in die zin dat meldingsplichtige activiteiten wel zijn toegestaan. Bovendien is de begripsomschrijving van vloeroppervlakte aangepast. In de regels zijn verder ambtshalve enkele fouten hersteld. Zo is de tekst van de bestemmingsomschrijving (artikel 21.1) van de (dubbel)bestemming 'Leiding' aangepast. In de tekst van het ontwerp stond nog dat de hoofdtransportleidingen met een strook van 7 meter ter weerszijden van de aangeduide leidingen mede waren bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de hoofdtransportleidingen. Echter, in het ontwerp heeft een

rioolpersleiding van het waterschap Aa en Maas met een beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden ook deze (dubbel)bestemming gekregen. Deze beschermingszone is dus niet voor elke leiding gelijk. De precieze maat(voering) van de strook met deze bestemming is af te lezen van de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan. De zinsnede 'met een strook van 7 meter ter weerszijden van de aangeduide leidingen' is geschrapt.

Bovendien is de tekst van de (dubbel)bestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 28) aangepast omdat deze bestemming geldt voor een regionale waterkering en niet voor een primaire waterkering. De zinsneden 'primaire' bij waterkering en 'rekening houdende met de Beleidslijn Grote Rivieren' zijn geschrapt.

Bovendien zijn er enkele weggevallen woorden in de regels toegevoegd.

Ten slotte zijn enkele taal- en schrijffouten in de toelichting van het bestemmingsplan verbeterd.

Vervolprocedure bestemmingsplan

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij

Ter inzage:

- Ingekomen zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 19 maart 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013, regnr. 112648;

overwegende, dat met ingang van 15 oktober 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn wel zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013, regnr. 112648, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij' 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 (gedeeltelijk) 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 Kom Engelen - Haverleij' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan "Kom Engelen - Haverleij" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002119-1401, en de regels 'Kom Engelen - Haverleij', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002119-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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