

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')**

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 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 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 onsamenhangende 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

