

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 11.0572
B&W verg.. : 31 mei 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 juni 2011
Raadsverg.. : 5 juli 2011

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Boschveld

1. Status

Op grond van uw bevoegdheid ex artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bieden wij u aan dit besluit tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit voor een gedeelte van Boschveld.

2. Samenvatting

In dit besluit is opgenomen een voorbereidingsbesluit voor een gedeelte van Boschveld. Het betreft ten dele een herhalingsbesluit. Toegevoegd zijn regels die zien op het beheer van de bestaande situatie, in het bijzonder om de parkeerdruk in het Veemarktkwartier te beheersen en zo de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in deze buurt te beschermen. Het aangewezen gebied is ten opzichte van voorgaande voorbereidingsbesluiten verruimd zodat het het hele Veemarktkwartier omvat.

3. Voorstel

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

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is aangewezen in de bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.0796.0002165-1401 (voorbereidingsbesluit);
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het besluit onder 1 geldt te wijzigen;
3. te bepalen dat onder het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld onder 2 mede wordt verstaan het splitsen van een woning of het verhuren van kamers in een woning, waarbij onder woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
4. te bepalen dat het besluit onder 1 op de datum van terinzagelegging in werking treedt.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 56 32

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

4. Aanleiding

Uw raad heeft op 13 juli 2010 voor een gedeelte van Boschveld en voor Eikendonk een herhaling van een voorbereidingsbesluit vastgesteld (reg.nr. 10.633). Voor Eikendonk is inmiddels een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Omdat een voorbereidingsbesluit na een jaar vervalt en voor Boschveld nog geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, stellen wij voor om voor dit gebied een herhaling van voornoemd voorbereidingsbesluit vast te stellen. Daarnaast worden aanvullingen voorgesteld.

Het Veemarktkwartier maakt deel uit van dit gedeelte van Boschveld. Omdat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van het Veemarktkwartier onder druk staat, met name door de hoge parkeerdruk, wordt voorgesteld om bij het voorbereidingsbesluit nadere regels te stellen met betrekking tot splitsing van woningen en kamerverhuur in het Veemarktkwartier en om het hele Veemarktkwartier in het besluit te betrekken. Dit laatste, in tegenstelling tot de voorgaande voorbereidingsbesluiten waarin alleen de zogenaamde 'witte vlekken' waren betrokken: gebieden waarin geen bestemmingsplan geldt.

De noodzaak voor aanvullende regels wordt vergroot door het Wijkplan Boschveld Beweegt dat door uw raad op 23 februari 2010 is vastgesteld (reg.nr. 09.1302) en de nieuwe Parallelweg waarvoor een voorontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg 2^e fase' ter inzage is gelegd en waarover uw raad op 12 april 2011 is geïnformeerd (reg.nr. 11.0237). Beide ontwikkelingen (het wijkplan en de nieuwe Parallelweg) hebben veel impact op de woon- en leefomgeving in het Veemarktkwartier.

5. Inhoud

Vorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro

Op grond van artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan uw gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (vorbereidingsbesluit). Bij dat besluit wordt bepaald voor welk gebied het geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt. Het gebied waarvoor het vorbereidingsbesluit geldt, is aangewezen in de bij dit besluit behorende tekening. Voorgesteld wordt de inwerkingtreding van het besluit te bepalen op de datum van het ter inzage leggen ervan.

Om te voorkomen dat een bij een vorbereidingsbesluit aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming, kan bij het besluit tevens worden bepaald dat het verboden is het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen (lid 4). Onderdeel van het gebied waarop het vorbereidingsbesluit betrekking heeft, is het Veemarktkwartier. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving van het Veemarktkwartier staat onder druk, in het bijzonder door de hoge parkeerdruk. Toevoeging van wooneenheden ter plaatse is er dan ook onwenselijk omdat dit zou leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Daarom wordt voorgesteld om te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het vorbereidingsbesluit geldt te wijzigen. Hieronder wordt ook verstaan het splitsen van een woning of het verhuren van kamers in een woning. Onder woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Kwaliteit woon- en leefomgeving, parkeerdruk

a. Parkeeronderzoek, Nota Parkeernomen 2003

Het Veemarktkwartier is aangewezen als GSB-gebied. Voor een GSB-gebied hanteert gemeente 's-Hertogenbosch in haar Nota Parkeernormen 2003 specifieke parkeernormen (zie tabel). De parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers: per woning moet 0,3 parkeerplaats in de openbaar toegankelijk gebied beschikbaar zijn, de rest moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

woningtype	bewonersparkeren op eigen terrein	Bezoekersparkeren in openbaar gebied	Totaal
woning tot 80 m ²	0,7	0,3	1,0
woning > 80 m ² (sociaal)	1,0	0,3	1,3
woning > 80 m ² (middelduur)	1,1	0,3	1,4
woning > 80 m ² (duur)	1,2	0,3	1,5
studentenkamer	0,0	0,3	0,3

In de praktijk hebben de bestaande woningen in het Veemarktkwartier niet of nauwelijks parkeerruimte op eigen terrein. Splitsing van woningen en kamerverhuur leiden dan ook steeds tot meer parkeerbehoefte in openbaar gebied, ook bij kamerverhuur. Bijvoorbeeld:

- door splitsing van een dure woning > 80 m² in twee kleinere woningen neemt de parkeerbehoefte toe met in totaal (1,0 + 1,0 – 1,5 =) 0,5 parkeerplaats. Op eigen terrein is in plaats van 1,0 parkeerplaats nu 1,4 parkeerplaats vereist.
- ook door kamerverhuur neemt de parkeerbehoefte toe. Omdat ingeval van kamerverhuur alleen bezoekersparkeerplaatsen worden geteld (0,3 per kamer), leidt dit in beginsel sowieso tot een toename van de parkeerdruk in het openbare gebied.

Het Veemarktkwartier is begin jaren dertig van de vorige eeuw ontstaan. In navolging van de bouw van de veemarkt werden circa 130 woningen gebouwd. De stadsuitleg van toen is niet toegesneden op de parkeerbehoefte van nu. Er is dan ook, vergelijkbaar met andere vroege uitbreidingswijken in de stad, een hoge parkeerdruk. Recent is de parkeerdruk in het Veemarktkwartier onderzocht. Parkeertellingen wijzen uit dat de parkeerdruk in het Veemarktkwartier in de avonduren hoog tot zeer hoog is. De parkeertellingen zijn in de avonduren verricht, om het effect van parkeren 'van buiten' (Brabanthallen, station et cetera) zoveel mogelijk uit te sluiten. De parkeerdruk in het Veemarktkwartier wordt echter nog verder verhoogd door de ligging ten opzichte van de Brabanthallen en het station, en in tweede instantie de binnenstad en het Paleiskwartier. In de huidige situatie parkeert een groot aantal werkers, bezoekers en treinreizigers in Boschveld, ook direct buiten het Veemarktkwartier waar het parkeren 'gereguleerd' plaatsvindt: er zijn nu reeds vanuit het Veemarktkwartier niet of nauwelijks uitwijkmogelijkheden. Splitsing van woningen en kamerverhuur zou de parkeerdruk opnieuw verder verhogen, wat voor bewoners tot onevenredig grote overlast zal leiden.

b. Wijkplan Boschveld Beweegt

Het Veemarktkwartier maakt deel uit van het 'Wijkplan Boschveld Beweegt'. Het wijkplan vormt het kader voor de herstructurering van Boschveld in de komende 10 à 15 jaar. Boschveld is in het wijkplan opgedeeld in vier deelgebieden: Hart en Lanen, Parkkwartier, Stationskwartier en Waterkwartier. Het Veemarktkwartier is onderdeel van het Waterkwartier. Het Wijkplan wil er de oorspronkelijk industriële sfeer behouden en versterken, om zo een

bijzondere woonbuurt te creëren. De beeldbepalende, monumentale gebouwen van de Grasso kunnen op termijn worden ingevuld met een bijzondere stedelijke functie. Langs een deel van de Paardskerkhofweg en in de bebouwingszone langs het spoor en de Parallelweg kan de bestaande bedrijvigheid worden behouden of gecombineerd met nieuwbouw. Minder waardevolle bedrijfsverzamelgebouwen zullen plaatsmaken voor woningbouw. Vervangende bedrijfsruimte wordt gevonden in De Gruyterfabriek of aan de randen van de wijk, waar afscherming van woningbouw door geluidongevoelige functies is gewenst. De bestaande Parallelweg en de Paardskerkhofweg worden als groene Lanen ingericht en gaan belangrijke autoluwe (wandel- en fiets)routes vormen van het station naar de Brabanthallen. Het Veemarktkwartier wordt via deze lanen beter met de rest van Boschveld en met de binnenstad verbonden. De woon- en verblijfskwaliteit in het Veemarktkwartier zelf moet worden gewaarborgd. Ook komt er een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer in de vorm van de Grassolaan die het nieuwe plein ten oosten van de Grasso zal verbinden met de Copernicuslaan en het nieuwe plein ten westen van de Grasso. Aan de kant van de Dieze komt een verblijfsgebied, met een wandelroute of een kade, dat de relatie tussen de wijk, de stad en het water zal versterken.

Wijkplan Boschveld Beweegt benoemt een aantal basisprincipes voor parkeren in de toekomst:

“Boschveld is een woon- en werkgebied, wat betekent dat de belangen voor de bewoners en werknemers van Boschveld voorop staan. Dit geldt ook wat betreft het parkeren in het gebied. De basisprincipes voor het parkeren in Boschveld voor de toekomst zijn:

- *Het parkeerbeleid in Boschveld dient afgestemd te zijn op de rest van de stad. De gebieden Deuteren, Onderwijsboulevard en Paleiskwartier, Brabanthallen en de binnenstad voorzien in de toekomst in hun eigen parkeerbehoefte. In Boschveld dient geen sprake te zijn van overloop of uitwijk van parkeerders uit deze of andere gebieden (uitstralingseffecten).*
- *Binnen Boschveld wordt uitgegaan van autoluwe straatparkeren, wat betekent dat (waar mogelijk) parkeren plaatsvindt op eigen terrein of in gebouwde parkeervoorzieningen. Het aantal auto's dat in de openbare ruimte in het woongebied geparkeerd staat, dient beperkt te worden.*
- *Omvang: de parkeerbehoefte voor Boschveld in de toekomst dient bepaald te worden uitgaande van de parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen 's-Hertogenbosch, aangevuld met werkelijke gebruiks- en ervaringsgegevens.*
- *Doelgroepen en regulering: langparkeren voor bewoners en werknemers op eigen terrein, voor zover mogelijk in gebouwde parkeervoorzieningen. Langparkeerders parkeren dus niet in de openbare ruimte. Kortparkeren voor bezoekers van verschillende functies in de openbare ruimte. In Boschveld dient gekozen te worden voor gereguleerd parkeren om parkeeroverlast in de wijk veroorzaakt door functies buiten de wijk te voorkomen.*
- *Bij grootschalige en/of gecombineerde functies kan gekozen worden om een geconcentreerde parkeervoorziening aan te leggen om de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen te maximaliseren (dubbelgebruik) kostenefficiënt te werken. Gedacht kan worden aan een ondergrondse parkeergarage in het hart en wellicht in de plint langs de Parallelweg.”*

c. Nieuwe Parallelweg

Een belangrijke ontwikkeling direct aangrenzend aan het Veemarktkwartier is de doortrekking van de Parallelweg. De nieuwe Parallelweg wordt in het verlengde van de Magistratenlaan, evenwijdig met het spoor aangelegd en door middel van een nieuwe auto- en fietsbrug over de Dieze verbonden met de Zandzuigerstraat. De aanleg van de nieuwe Parallelweg is niet alleen van belang als doorstroomas maar ook voor een adequate ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen in het Paleiskwartier en Boschveld. Voor de aanleg van de nieuwe Parallelweg

is voorontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg, 2e fase' voorbereid dat van 21 maart tot en met 2 mei 2011 ter inzage lag.

Straks kan niet meer direct langs de Parallelweg worden geparkeerd. Parkeren zal moeten plaatsvinden op ventwegen en/of terreinen die met zelfstandige inritten op de Parallelweg worden aangesloten. De formele P&R-terreinen zullen worden gehandhaafd of elders worden ingericht. Over de informele P&R-terreinen vindt nader overleg plaats met de eigenaar van de gronden (NS Poort): een deel moet sowieso plaatsmaken voor de nieuwe weg.

d. Veemarktkwartier: voorzien in eigen parkeerbehoefte, geen uitwijkmogelijkheden

Uit het bovenstaande kan in de eerste plaats worden afgeleid dat de parkeerdruk in het Veemarktkwartier in de bestaande situatie reeds zeer hoog is: de openbare ruimte in deze jarendertigbuurt is niet berekend op het huidig vereiste aantal parkeerplaatsen. Vooral in de avondperiode is de parkeerdruk bijzonder hoog. Splitsing van woningen en kamerverhuur in het verleden heeft de parkeerdruk verder verhoogd. Door de ligging van het Veemarktkwartier wordt in de directe omgeving bovendien veel geparkeerd door bezoekers van de Brabanthallen en de binnenstad en door treinreizigers en door werknemers in het Paleiskwartier: er zijn nu reeds vanuit het Veemarktkwartier niet of nauwelijks uitwijkmogelijkheden.

In de toekomst raakt het parkeren en daarmee de kwaliteit van de woon- en leefomgeving er verder onder druk. De ontwikkelingen in het kader van het Wijkplan Boschveld Beweegt en de nieuwe Parallelweg leiden tot vergaande intensivering van het ruimtegebruik en een veel grotere parkeerbehoefte. Er worden veel woningen en andere functies toegevoegd. Hoewel parkeren zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen wordt opgelost, vervalt ook veel openbaar toegankelijke ruimte als parkeergelegenheid, bijvoorbeeld langs de Paardskerkhofweg en de Parallelweg: ze wordt als verblijfsgebied ingericht of is nodig voor de aanleg van de nieuwe Parallelweg. Bovendien gelden de basisprincipes in het wijkplan ten aanzien van parkeren ook voor het Veemarktkwartier: autoluw straatparkeren, langparkeren voor bewoners en werknemers op eigen terrein, in elk geval één parkeerplaats per woning op eigen terrein of in eigen garage.

In het kader van de Nota Parkeernormen 2003 moet worden overwogen of voor het parkeren op eigen terrein vrijstelling kan worden verleend als zich bijzondere omstandigheden voordoen, in de openbare ruimte uitwijkmogelijkheden bestaan, parkeerplaatsen kunnen worden uitgewisseld of als het tekort financieel kan worden gecompenseerd:

- Uit het voorgaande volgt dat in het Veemarktkwartier zelf geen uitwijkmogelijkheden zijn. Aanwenden van de beperkt beschikbaar ruimte (plantsoenen, stoepen) voor parkeren leidt tot een onwenselijk stedenbouwkundig beeld en een onevenredig grote aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.
- Het Veemarktkwartier zelf is een woongebied: uitwisselen van parkeerplaatsen tussen avond- en dagfuncties is er niet mogelijk.
- Uit het voorgaande volgt ook dat rondom het Veemarktkwartier nu en zeker ook in de toekomst geen uitwijkmogelijkheden zijn. Het zou de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het kader van de herstructurerings- en transformatieplannen beperken en de stedenbouwkundige opgave vanuit het wijkplan verzwaren met de al bestaande parkeerproblematiek in het Veemarktkwartier.
- Financiële compensatie ten slotte zou alleen soelaas bieden als in het openbaar toegankelijk gebied feitelijk ruimte beschikbaar zou zijn en met het geld beschikbaar zou kunnen worden gemaakt. Dit is gelet op de voornoemde stedenbouwkundige opgave rondom het Veemarktkwartier niet aan de orde.

Splitsing van woningen en kamerverhuur leidt dan ook altijd tot een verhoging van de parkeerdruk die het gebied niet kan dragen en die de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in onevenredige mate aantast. Hierom wordt uw raad voorgesteld om niet alleen een voorbereidingsbesluit te nemen voor het aangewezen gebied maar daarbij ook te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen. Daarbij wordt nader bepaald dat onder het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken mede wordt verstaan het splitsen van een woning of het verhuren van kamers in een woning, waarbij onder woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Bestemmingsplan Boschveld

In de tweede helft van 2011 zal het voorontwerpbestemmingsplan Boschveld ter inzage worden gelegd. Het is een conserverend bestemmingsplan: de ontwikkelingen in het kader van Wijkplan Boschveld Beweegt zijn nog in voorbereiding en te prematuur en kunnen niet in het actualiseringsplan worden meegenomen. Met betrekking tot het Veemarktkwartier zal in het bestemmingsplan een regeling worden getroffen die eveneens tot doel heeft om splitsing van woningen en kamerverhuur te voorkomen.

6. Financiële paragraaf

N.v.t.

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

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

Bijlagen:

- bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.0796.0002165-1401

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 5 juli 2011;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011, reg.nr. 11.0572;
gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluit

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is aangewezen in de bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.0796.0002165-1401 (voorbereidingsbesluit);
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het besluit onder 1 geldt te wijzigen;
3. te bepalen dat onder het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld onder 2 mede wordt verstaan het splitsen van een woning of het verhuren van kamers in een woning, waarbij onder woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
4. te bepalen dat het besluit onder 1 op de datum van terinzagelegging in werking treedt.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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