

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 11.0878
B&W verg. : 20 september 2011

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Boschveld

1) Status

Dit stuk wordt U ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Boschveld', dat te zijner tijd aan Uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

2) Samenvatting

Bestemmingsplan Boschveld is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit beheerbestemmingsplan legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de ontwikkelingen in het kader van het Wijkplan Boschveld Beweegt nog volop in voorbereiding zijn en het programma en de precieze locatie ervan nog onvoldoende bekend zijn, kan bestemmingsplan Boschveld hierop niet anticiperen. Binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn wel drie ontwikkelingen of bijzondere regelingen aanwijsbaar die afwijken van de bestaande situatie en/of die gemeentelijk beleid inhouden maar die geen nader onderzoek of kostenverhaal in de zin van afdeling 6.4 Wro vergen: het opheffen van de stamlijn, het toestaan van dakopbouwen op de woningen aan de Concordialaan en de Vijverberg en het bepalen van een maximaal aantal woningen in het Veemarktkwartier.

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de instanties die daarvoor in aanmerking komen (provincie, waterschap et cetera). In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ligt het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage en vindt een inloopavond plaats.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Erps
Tel. : (073) 615 56 32
E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Besluitengeschiedenis / aanleiding

Besluitengeschiedenis

Op 5 juli 2011 nam uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 lid 7 Wet ruimtelijke ordening voor een deel van het plangebied (reg.nr. 11.0572). Het betreft het gebied ruwweg begrensd door de Parallelweg, de Paardskerkhofweg en de Oude Engelseweg. Aan het voorbereidingsbesluit zijn regels toegevoegd die zien op het beheer van de bestaande situatie in het Veemarktkwartier, in het bijzonder om de parkeerdruk te beheersen en zo de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in deze buurt te beschermen. Het is in het gebied van het voorbereidingsbesluit verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen. Hieronder wordt mede verstaan het splitsen van een woning of het verhuren van kamers in een woning. Dit, omdat splitsing van woningen en kamerverhuur steeds leidt tot een verhoging van de parkeerdruk die het gebied, in het bijzonder het Veemarktkwartier, niet kan dragen en die de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in onevenredige mate aantast.

Op 23 februari 2010 stelde uw gemeenteraad het Wijkplan Boschveld Beweegt vast (reg.nr. 09.1026). Het wijkplan schetst een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de wijk. Het dient de komende 10 à 15 jaar als kader voor de herstructurering van de wijk en voor de realisatie van concrete projecten. Omdat deze ontwikkelingen nog volop in voorbereiding zijn en het programma en de precieze locatie ervan nog onvoldoende bekend zijn, kan bestemmingsplan Boschveld niet op de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het wijkplan anticiperen, met uitzondering van het opheffen van de stamlijn. Voor andere, concrete ontwikkelingen zal te zijner tijd een geëigende juridisch-planologische procedure worden doorlopen, specifiek voor de betreffende ontwikkeling.

Op 21 september 2010 informeerden wij uw gemeenteraad over ons besluit, als uitwerking van de door u gestelde kaders in het Wijkplan Boschveld Beweegt, om het Overpad te verplaatsen naar de Kooikersweg en de BBS Boschveld te realiseren op de vrijkomende locatie van het huidige Overpad.

Op 5 juli 2011 werd uw gemeenteraad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de herstructurering in Boschveld (reg.nr. 11.0500).

Aanleiding

Dit beheerbestemmingsplan is voorbereid in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch: de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat uw gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen moet vaststellen en dat de bestemming van de gronden binnen tien jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld.

Voor de wijk Boschveld bestaat nu geen eenduidige en actuele juridisch-planologische regeling: voor een groot deel van het plangebied gelden uitbreidingsplannen uit de jaren '50 en '60, voor een deel geldt geen bestemmingsplan (zie boven) en er is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen verleend. Voor de rechtszekerheid van de burger en voor een goede ruimtelijke ordening is een nieuw actueel bestemmingsplan dan ook belangrijk.

5) Inhoud

Plangrenzen

Het plangebied van voorontwerpbestemmingsplan Boschveld wordt globaal begrensd door:

- de Simon Stevinweg en de Christiaan Huygensweg aan de zuidzijde;

- het tracé van de Parallelweg, zoals opgenomen in voorontwerpbestemmingsplan Parallelweg 2^e fase;
- de Veemarktweg, de Oude Engelseweg en de Oude Vlijmenseweg aan de noord- en noordwestzijde.

Een belangrijke ontwikkeling direct aangrenzend aan het plangebied 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.

Beheerbestemmingsplan

Bestemmingsplan Boschveld is een beheerbestemmingsplan dat de situatie vastlegt die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat. 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. De bedrijventerreinen waarvoor nu een oude, heel globale of juist geen bestemmingsregeling geldt, zijn bestemd voor bedrijven die passen in gemengd gebied. De woonbestemming is conform de standaard die de gemeente 's-Hertogenbosch hanteert, zowel voor hoofdgebouwen en erfbebouwing als voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Andere bestemmingen zijn onder meer 'Centrum' (Winkelcentrum Boschveld), 'Maatschappelijk' ('t Boschveld, 't Overpad) en 'Kantoor' (het voormalige kantoor van Laurus).

Ontwikkelingen

Binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn drie ontwikkelingen of bijzondere regelingen aanwijsbaar die afwijken van de bestaande situatie en/of die gemeentelijk beleid inhouden maar die geen nader onderzoek of kostenverhaal in de zin van afdeling 6.4 Wro vergen:

- het opheffen van de stamlijn. Handhaving en upgradering van de stamlijn zou een zware wissel trekken op de herontwikkeling van Boschveld, zowel uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt als uit oogpunt van leefbaarheid. Ontmanteling van de stamlijn is ook nodig in het kader van de doortrekking van de Parallelweg als doorstroomas en gebiedsontsluitingsweg en in het kader van de aanleg van een tweede auto-ontsluiting van de Brabanthallen. De stamlijn is ondertussen in onbruik geraakt, het onderhoud ervan is al jaren geleden gestaakt. Bij het opstellen van bestemmingsplan 'Parallelweg, 2^e fase' is ervoor gekozen om de stamlijn, voor zover hij in dat plangebied ligt, niet op te nemen. Ook in dit bestemmingsplan is de stamlijn daarom niet opgenomen: de stamlijn gaat op in de aangrenzende bestemmingen. Andere, concrete ontwikkelingen conform uw raadsbesluit tot vaststelling van Wijkplan Boschveld Beweegt vergen een concreet bouwplan en een eigen juridisch-planologische procedure, specifiek voor de betreffende ontwikkeling.
- het toestaan van dakopbouwen op de woningen aan de Concordialaan en de Vijverberg. De maximale bouwhoogte van de woningen aan de Concordialaan is bepaald op 9 meter, die van de woningen aan de Vijverberg op 12 meter. Na de bouw van deze woningen in 2000 is reeds een aantal dakopbouwen vergund met gebruikmaking van een vrijstelling. Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn dakopbouwen op alle woningen aan de Concordialaan en de Vijverberg in beginsel toegestaan.

- het bepalen van een maximaal aantal woningen in het Veemarktkwartier. In dit bestemmingsplan wordt in navolging van het voorbereidingsbesluit ten aanzien van het Veemarktkwartier een regeling getroffen die eveneens tot doel heeft om splitsing van woningen en kamerverhuur in het Veemarktkwartier te voorkomen en daarmee een toename van de parkeerdruk. Het Veemarktkwartier is als 'beheergebied' aangeduid. Binnen het beheergebied zijn, om splitsing te voorkomen, maximaal 167 woningen toegestaan, gelijk aan het huidige aantal woningen conform het CBS-woningregister en een recente vergunning voor 10 appartementen/studio's. Kamerverhuur wordt tegengaan door de (standaard)definitie van 'woning'.

Financiële uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan Boschveld heeft een conserverend karakter. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voor de gemeente financiële gevolgen. Er worden evenmin bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde is. Het plan is voorbereid in het kader van het gemeentelijk actualisatieprogramma. Dekking hiervan is voorzien binnen de beschikbare middelen van het programma Woon- en Werkomgeving van de begroting 2011.

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op basis van de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats in de Bossche Omroep en op de gemeentelijke website. Tijdens de terinzagelegging wordt een inloopavond voor bewoners en andere belangstellenden georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging kan iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen.

Ook wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de instanties die daarvoor in aanmerking komen.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

Bijlagen:

-

Ter inzage:

- Voorontwerpbestemmingsplan Boschveld