



Bestemmingsplan
'Boschveld, hoek Edisonstraat -
Paardskerhofweg'



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
Boschveld,
hoek Edisonstraat -
Paardskerkhofweg

vastgesteld

juli 2015

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijk	9
2.2	Cultuurhistorie en archeologie	12
2.3	Functioneel	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Ruimtelijke structuurvisie	17
3.3.2	Wijkplan Boschveld Beweegt	17
3.3.3	Nota Wonen 2012	19
3.3.4	Woonvisie Boschveld	20
3.3.5	Nota Spelen	20
3.3.6	Nota Parkeernormen 2003	21
3.3.7	Koersnota Hoofdinfrastructuur	21
3.3.8	Welstandsnota	22
3.3.9	Bomenbeleidsplan	22
3.3.10	Waterplan	23
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	25
4.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
4.2	Bouwplan	28
4.3	Openbare ruimte en groen	30
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten en waarden	35
5.1	Bedrijvigheid	35
5.2	Luchtkwaliteit	36
5.3	Geluid	37
5.4	Externe veiligheid	39
5.5	Bodem en grondwater	40
5.6	Energie en duurzaamheid	41
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	43
6.1	Beleidskader	43
6.2	Watertoets	43
Hoofdstuk 7	Juridisch bestuurlijke aspecten	47
7.1	Planmethode	47
7.2	Opzet van de planregels	47
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	53
9.1	Inspraak	53
9.2	Vooroverleg	61
Bijlagen	(separaat)	
Bijlage 1	Bomenonderzoek	
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	

Regels		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	76
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Verkeer	77
Artikel 4	Woongebied	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 5	Anti-dubbelregel	85
Artikel 6	Algemene bouwregels	86
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 9	Overgangsrecht	89
Artikel 10	Slotregel	90
Bijlagen		91
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B	93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWWB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex in de wijk Boschveld realiseren.

Een duurzaam wooncomplex is een complex van woningen dat op een zodanige manier wordt gebouwd, en waar op een zodanige manier wordt geleefd, dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor andere mensen en toekomstige generaties worden beperkt. Onder “duurzaam” wordt in dit verband verstaan:

- technisch duurzaam: een klimaatneutraal of zelfs energieleverend woningcomplex; gebruik van hernieuwbare en milieuvriendelijke bouwmaterialen; zo veel mogelijk gesloten grondstoffenkringlopen (water, afval, etc.).
- ecologisch duurzaam: een goede integratie van natuur, landschap en gebouwde omgeving; een voor flora en fauna prettige omgeving met goede leefomstandigheden voor planten, vogels, vleermuizen, vlinders, insecten en kleine zoogdieren.
- sociaal duurzaam en betrokken: een complex dat zo is opgezet dat je makkelijk in contact komt met je medebewoners en met eventuele gemeenschappelijke voorzieningen;
- financieel duurzaam: een wooncomplex met woningen met betaalbare prijzen in verschillende prijsklassen.

De realisatie van een duurzaam wooncomplex in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in 's-Hertogenbosch past bij het streven van de gemeente naar een samenleving die zelf initiatieven neemt om 's-Hertogenbosch te verduurzamen, te ontwikkelen en de leefbaarheid te verbeteren. Ook past het initiatief in het Actieprogramma Wonen 2013 waarin het college heeft aangegeven het CPO in 's-Hertogenbosch actief te willen bevorderen.

Het initiatief wordt gerealiseerd op de gronden gelegen tussen de nieuwe Brede Bossche School (BBS) Boschveld en Paardskerkhofweg. Deze locatie wordt in het programma van het wijkplan Boschveld Beweegt ook benoemd als locatie met mogelijke invulling met grondgebonden wonen.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien voor deze gronden. Deze partiële herziening, bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg', biedt de stedenbouwkundig kaders (randvoorwaarden) waarbinnen de vereniging BWWB haar bouwplan kan ontwikkelen.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ruimtelijk

Structuur Boschveld

De huidige ruimtelijke structuur van Boschveld is beschreven in het raamwerk voor de herstructurering conform het Wijkplan Boschveld Beweegt. Het raamwerk deelt Boschveld in vieren: Hart en Lanen, Stationskwartier, Parkkwartier en Waterkwartier (zie paragraaf 3.2). Het plangebied is onderdeel van het Hart van Boschveld.



Afbeelding 2.1 Vier kwartieren van Boschveld

Boschveld is ontworpen vanuit de naoorlogse stedenbouwkundige principes waarbij een scheiding van functies (wonen, werken en voorzieningen) uitgangspunt was. De wijk heeft een meerzijdig karakter, onder meer door de aanwezigheid van oude industrie ten westen van het spoor. Door de ontwikkeling van woningen in Boschveld in de jaren 50 van de vorige eeuw en die in het Veemarktkwartier in de jaren 30 van de vorige eeuw is het industrieterrein aan de Paardskerkhofweg midden in de wijk terecht gekomen. In Boschveld, hoewel in een beperkte periode gebouwd, zijn zowel het gesloten en halfopen bouwblok als de strokenbouw als verkavelingsprincipes gehanteerd. Gestapelde bouw is toegepast zowel aan de randen van de wijk als aan doorgaande wegen en als onderdeel van de stedenbouwkundige stempels binnen de woonwijk.

De deling in buurten wordt versterkt door de wegen en, tot voor kort, de stamlijn. De stamlijn heeft haar functie verloren. Een klein stukje stamlijn blijft behouden als karakteristiek element in de openbare ruimte, maar vormt geen barrière meer binnen de wijk. De Copernicuslaan zorgt door haar centrale ligging voor een sterke deling. De bedrijfsbebouwing aan de Paardskerkhofweg zorgt ervoor dat het achterliggende Veemarktkwartier is afgesneden van de rest van de wijk. Aan de ene kant wordt met de herstructurering conform het Wijkplan Boschveld Beweegt beoogd het meerzijdig karakter van de wijk te versterken. De contrasten tussen de buurten worden dan ook gezien als een kracht die met fysieke ingrepen wordt versterkt. Hart en Lanen, Stationskwartier, Parkkwartier en Waterkwartier behouden zo hun eigen sfeer. Aan de andere kant beoogt het wijkplan meer samenhang in de wijk door het leggen van meer verbindingen en door het opheffen van barrières.

Hart en Lanen

Het leggen van meer verbindingen en het opheffen van barrières gebeurt door het concept Hart en Lanen. Het winkelcentrum op de hoek van de Copernicuslaan en de Christiaan Huygensweg, de Brede Bossche school, waarin wijkvoorzieningen zijn ondergebracht, aan het toekomstige groen vormen samen een cluster van voorzieningen centraal in de wijk. Dit cluster van voorzieningen is in het Wijkplan Boschveld Beweegt de centrale ontmoetingsplek en het Hart van Boschveld: hier komen de verschillende kwartieren en Lanen samen. In het Hart zijn ontmoeten en verblijven (o.a. BBS), spelen en ontdekken (o.a. wijkspeelplaats) en wonen belangrijke dragers. In het Hart wordt ook geleefd en gewoond.

In de huidige structuur vormt de Copernicuslaan de belangrijkste verbinding in de wijk voor doorgaand verkeer. De Copernicuslaan, een straat met het profiel van een groene boulevard, vormde oorspronkelijk de basis voor het stedenbouwkundige ontwerp van Boschveld. Hij doorsnijdt de wijk van zuid naar noord en heeft, zoals gebruikelijk bij zulke brede straatprofielen, aan weerszijden relatief hoge bebouwing. Ook de Christiaan Huygensweg, de Kamerlingh Onnesstraat, de 's-Gravesandestraat, de Paardskerkhofweg en de Parallelweg zijn hoofdverbindingen. De Kamerlingh Onnesstraat is inmiddels ingericht als laan en fietsstraat. In de toekomst worden ook de andere straten, waar mogelijk, opgewaardeerd tot Lanen die gaan zorgen voor samenhang in de wijk.

Structuur omgeving plangebied

Het plangebied is het gebied tussen de Edisonstraat, Paardskerkhofweg en de Zernikestraat. De Zernikestraat ligt tussen het plangebied en de Brede Bossche School (BBS) Boschveld. Het plangebied ligt in het Hart van Boschveld. De ontsluitingsstructuur voor de auto is leidend bij de stedenbouwkundige inrichting.

De locatie is gelegen aan de toekomstige "Laan" Paardskerkhofweg. Aan de Paardskerkhofweg liggen diverse bedrijfsgebouwen, uiteenlopend in maat, schaal en karakter. Ook de woonbuurt Veemarktkwartier grenst aan de Paardskerkhofweg. Voorheen bevond er zich de gemeentelijke Afvalstoffendienst. Diverse gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Het vrijgekomen terrein is ten dele tijdelijk in gebruik door de "Boschveldtuin" op initiatief van bewoners. Het is een gemêleerde omgeving, waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Het industriële karakter is kenmerkend.

Aan de westzijde worden bedrijfsbebouwing en twee voormalige bedrijfswoningen (in hoogte variërend van één bouwlaag tot drie bouwlagen) afgewisseld met onbebouwde terreinen. Aan de oostzijde van de Paardskerkhofweg komt overwegend één- en tweelaagse bebouwing voor, met als uitschieter kantoorgebouw de Hooge Donken dat is opgetrokken uit vier en zes bouwlagen. Ook fabrieksgebouw Grasso en de bijbehorende kantoorvleugel Grasso zijn hoger (twee tot vier bouwlagen), met name aan de representatieve zijde aan de Parallelweg. Diverse bedrijfspanden zijn voorzien van een kap en spanten. Bebouwing en de muur van het Grasso complex begeleiden de straat. Op enkele plekken ontstaat door terugliggende bebouwing een pleinruimte aan de weg (hoewel afgeschermd met hekken).

In het gebouw Edisonstraat 9 -13b bevinden zich in de huidige situatie het buurthuis en diverse organisaties. Een deel van het complex is al gesloopt om plaats te maken voor de BBS net ten westen van het plangebied. Het langgerekte gebouw in twee bouwlagen met kap, in traditionele naoorlogse bouwstijl, is onderdeel geweest van de voormalige jongens- en meisjesschool.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de woonbebouwing van het Stationskwartier, in twee bouwlagen met kap.

Het materiaalgebruik van de naoorlogse bebouwing in Boschveld is veelal traditioneel. Het materiaalgebruik sluit aan bij de traditionele en industriële bouwwijze van de vijftiger jaren van de vorige eeuw. In het Hart en Stationskwartier komt veel ambachtelijk metselwerk voor, in rood/bruine kleur, met incidenteel gebruik van betonnen prefab elementen of keimwerk (in een lichtgrijze of witte kleur). Er is veel aandacht voor het (metselwerk)detail, met name ter plaatse van dakranden en woningentrees. Bijzonder zijn de uitstekende metselwerkkoppatronen op kopgevels en grotere dichte gevels.

In de bedrijvenstrook tussen Paardskerkhofweg en Parallelweg komt ook kunststof gevelbeplating voor. Kantoorgebouw Hooge Donken heeft rood metselwerk. De jaren 70/80 bebouwing heeft een licht bruine kleur metselwerk. De BBS is opgetrokken in metselwerk met een gebroken wit / lichtgrijze kleur.

Bestaande bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich nu vier gebouwen. Het buurthuis Boschveld aan de Edisonstraat, 2 voormalige bedrijfswoningen en het bedrijfspand PK12. Het is een samenstelsel van diverse gebouwen. PK12 en woning Paardskerkhofweg 10 zijn aaneengebouwd, via een tussengelegen garage.

Het buurthuis is een langgerekt gebouw in twee bouwlagen (deels één bouwlaag). De tweelaagse bouwdelen zijn voorzien van een kap. Het gebouw richt zich op de Edisonstraat met toegang en raamopeningen. Voor het gebouw bevindt zich parkeergelegenheid. Aan de achterzijde heeft het gebouw een buitenruimte. De stamlijn vormt de begrenzing tussen de buitenruimte en de tuinen van de achtergelegen woningen.

De overige bebouwing bevindt zich aan de Paardskerkhofweg. De rooilijn verspringt; de gebouwen bevinden zich in de bocht van de Paardskerkhofweg.

Karakteristiek zijn de woningen aan Paardskerkhofweg 8 en 10 met een getrapte kopgevel. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met trapgevel en kap, in roodbruin metselwerk. De garage behorend bij Paardskerkhofweg 10 is aaneengebouwd aan de woning. De twee woningen hebben een voortuin aan de straat, en zijn op de straat georiënteerd met toegang en raamopeningen. De achtertuinen grenzen aan de stamlijn.

Bedrijfspand Paardskerkhofweg 12 tot slot, is een pand in deels één, twee en drie bouwlagen. De toegang bevindt zich aan de Paardskerkhofweg. Het gebouw is naar voren geplaatst ten opzichte van overige bebouwing aan de weg. Raamopeningen zijn georiënteerd op de Paardskerkhofweg en de hoek om aan de noordzijde.

Verkeer en openbare ruimte

Het plangebied wordt aan twee zijden begrensd door wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en een erftoegangsfunctie. Na ingebruikname van de Parallelweg 2^e fase (in oktober 2015) verliest de huidige Parallelweg haar doorstroomfunctie. Er komt een gecombineerde loop- en fietsroute richting de Rietvelden en Brabanthallen 's-Hertogenbosch die loopt over de Paardskerkhofweg. Om deze straat als een dergelijke langzaam verkeersroute vorm te geven wordt deze heringericht.

De Edisonstraat maakt onderdeel uit van het Stationskwartier dat wordt gekenmerkt door een orthogonale opzet van wegen en bebouwing. De Edisonstraat heeft een ruim ogend profiel. De rijen woningen aan de overzijde van het buurthuis zijn met de kopse zijde en tuinmuren naar de Edisonstraat gericht. Groene plantsoenen met bomen aan deze zijde zorgen voor een groen aanzicht in de straat.

De Paardskerkhofweg wijkt met haar schuin verloop af van de orthogonale opzet van de omgeving. Deze schuine lijn volgt de spoorlijnen waarmee Boschveld ooit voor railvervoer bereikbaar was. Een deel van de spoorlijn is nog aanwezig in het profiel van de Paardskerkhofweg.

In het profiel is de aanwezigheid van auto's beeldbepalend. Aan de oostzijde kan over een lang gedeelte dwars worden geparkeerd. De voetganger heeft een ondergeschikte plek. De Paardskerkhofweg heeft een stenig aanzien. Ter hoogte van de twee woningen in het projectgebied is het beeld wel groen. De tuin van Paardskerkhofweg 8 loopt door tot in een punt aan de straat, afgescheiden door een groene haag. De woningen hebben een groene voortuin aan de straat.

2.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Bij de voorbereiding van het Wijkplan Boschveld Beweegt is een cultuurhistorische ordenkaart opgesteld.

De twee woningen Paardskerkhofweg 8 en 10 betreft panden met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering (tweede orde). Het wijkplan stelt dat de twee woningen een architectonische meerwaarde kunnen hebben voor de wijk. De overweging is dat inpassing van beide woningen mogelijk is, maar ten koste zal gaan van het aantal toe te voegen nieuwe woningen op die plek. De twee woningen blijven behouden en worden ingepast in de herontwikkeling.

Het pand van het buurthuis is een pand met architectonische meerwaarde van de derde orde. Het wijkpand stelt vervolgens voor het buurthuis te slopen. De overweging is dat de bouwblokken (basisschool/buurthuis) in hun vorm de gewenste stedenbouwkundige aanhechting beperken van het Stationskwartier aan het hart. De bouwblokken zijn dus beperkt inpasbaar in het raamwerk. Het gebouw van de basisschool is al gesloopt in het kader van de bouw van de BBS aan het Hart. Het buurthuis wordt voor de herontwikkeling van de hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg ook gesloopt.

De overige bebouwing, het bedrijfsgebouw aan de Paardskerkhofweg is een pand met een architectuur die kenmerkend is voor de betreffende periode (vierde orde). Het wijkpand benoemt de waarde van de bedrijfsbebouwing als architectonisch laag. Het wijkpand stelt voor om het bouwblok te slopen nadat de gebruiker (de Afvalstoffendienst) is vertrokken om plaats te maken voor woningbouw. De overweging daarbij is dat de oriëntatie van het gebouw verschilt met het structuur van het nieuwe raamwerk. Een inpassing is mogelijk, maar zal ten koste gaan van het aantal toe te voegen nieuwe woningen op die plek. Het bouwblok is beperkt inpasbaar in het raamwerk. Het gebouw wordt gesloopt voor de herontwikkeling.

Archeologie

In 2008 is een archeologische verwachtingskaart opgesteld voor het deel van de gemeente buiten de middeleeuwse stadskern van 's-Hertogenbosch. Voor deze kaart is gebruik gemaakt van de meest gedetailleerde en beschikbare bodemkundige en geo(morfo)logische gegevens, zodat de archeologische verwachtingszones zo gedetailleerd mogelijk kunnen worden begrensd. De archeologische verwachtingskaart bevat niet alleen de reeds bekende archeologische vindplaatsen maar geeft ook een overzicht van de gebieden waar archeologische vindplaatsen verwacht kunnen worden: verwachtingsgebieden. Gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologie hoog is, worden aangeduid als gebieden met een hoge archeologische verwachting. Verder wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage archeologische verwachting. Of er ook daadwerkelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, moet archeologisch onderzoek uitwijzen. De verwachtingsgebieden geven echter wel aan in welke mate men met mogelijke archeologische resten rekening moet houden.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. Deze kaart werd op 15 juni 2010 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld. De zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn, al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket, zijn op beleidskaart vertaald in zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen. Wel wordt nader onderzoek verlangd bij m.e.r.-plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen.

Het plangebied van het bestemmingsplan valt op de archeologische verwachtingskaart in het gebied met een lage verwachting. Voor de terreinen met een lage verwachting (categorie 6) geldt dat geen archeologisch onderzoek verplicht is, met uitzondering van situaties die m.e.r.-plichtig zijn of die onder de Tracéwet vallen.

In zijn algemeenheid geldt dat indien tijdens werkzaamheden (ook na uitvoering van archeologisch onderzoek) geïsoleerde, zogenaamde 'losse' archeologische vondsten, worden gedaan men wettelijk verplicht is dergelijke vondsten te melden aan de minister (i.c. de gemeente 's-Hertogenbosch als bevoegde overheid).

2.3 Functioneel

Plangebied

Binnen het plangebied is een aantal gebouwen aanwezig. De meeste gebouwen hebben nog een functionele invulling. Drie panden zijn gelegen aan de Paardskerkhofweg. Het pand aan de Paardskerkhofweg 12 is in gebruik als kantoor, op dit moment in gebruik op basis van tijdelijke huur. De twee panden aan de Paardskerkhofweg 8 en 10 zijn in gebruik als woningen. Ten slotte is aan de Edisonstraat 9-13b het buurthuis Boschveld gelegen. Buurthuis Boschveld is een accommodatie waar activiteiten van verschillende culturen plaatsvinden op het gebied van ontspanning en educatie. De gronden zijn eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Omgeving plangebied

Op het naastgelegen terrein aan het Groene Hart ligt de Brede Bossche School (BBS). In de BBS zijn naast de school, diverse buurtfuncties, organisaties en het buurthuis ondergebracht. De BBS wordt een belangrijke ontmoetingsplek voor de wijk. De toegang van het buurthuis ligt aan de overzijde van de Zernikestraat die ligt tussen BBS en het plangebied. In de omringende straten wordt gewoond en gewerkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Met de Structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Met name het nationaal belang 13 is relevant: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectare of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werk verkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De voorgenomen herstructurering sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

- 1. Gemeente wil blijven voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte. Er wordt voor de komende jaren ingezet op een woningproductie met een bandbreedte van 500 tot 800 per jaar, met een (na te streven) gemiddelde van 700 woningen per jaar. Dit streven zal vooral in de komende jaren veel inspanning van alle partijen vragen. Binnen het plangebied worden circa 25, en maximaal 30, woningen gebouwd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid een bouwplan te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap.*
- 2. Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen bestaand stedelijk gebied. Met de voorgenomen stedelijke invulling van het gebied wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden elders in de gemeente. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.*
- 3. Het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing nu de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In dit plan worden binnen het bestaand bebouwd gebied nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met de herontwikkeling van het gebied wordt een verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving bewerkstelligd. Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.*

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang.

Het plangebied betreft geen gebied van nationaal belang. Het Barro stelt geen extra eisen aan het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hierin geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen aan van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeleid. Met deze structuurvisie geeft de provincie ook (mede) gestalte aan nationale ruimtelijke belangen en doelen.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen, zoals de concentratie van verstedelijking. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Op de Structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Deze mogelijkheid past binnen het principe van bundeling van verstedelijking.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;

- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ook op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is het plangebied als 'stedelijk concentratiegebied' aangewezen. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie

De Ruimtelijke structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen' (RSV) van de gemeente 's-Hertogenbosch uit 2003 is een basisdocument waarin de ontwikkelingen in en om de stad in een ruimtelijk en functioneel kader worden geplaatst. 's-Hertogenbosch is volgens deze visie opgebouwd uit een historisch centrum, een centrum aan de A2 en een viertal (woon)vleugels die ieder een eigen verbindingssas hebben.

De belangrijkste aandachtspunten in de RSV zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu door de realisatie van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt: de stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte voor een grotere variatie aan woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie integreert gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 a 20 jaar.

De structuurvisie bestaat uit het Ruimtelijk Casco, een visie geformuleerd op het plangebied. Een ruimtelijke analyse van de stad en het gemeentelijk beleid vormen de input voor deze visie. De visie formuleert de ontwikkelingskoers, beschrijft een wensbeeld van de stad voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, en tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Zo wordt bepaald waar strakke contouren ter bescherming van kwetsbare waarden liggen en kansen voor ontwikkeling. En worden locaties aangeduid waar deze ontwikkeling tegen randvoorwaarden mogelijk zijn en afweegbare gebieden voor uitbreidingen en intensiveringen aangewezen.

Het 'ruimtelijk motto' van compacte, complete en contrastrijke stad als het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de stad blijft gehanteerd, in de overtuiging dat dit de juiste basis biedt voor een duurzame ruimtelijk hoofdstructuur.

De herontwikkeling van woningbouw past binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie.

3.3.2 Wijkplan Boschveld Beweegt

Op 23 februari 2010 stemde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in met het Wijkplan Boschveld Beweegt, een uitwerking van de nota 'Hoofdlijnen van beleid voor het wijkplan Boschveld beweegt' die eerder door de gemeenteraad werd vastgesteld. Het wijkplan vormt het kader voor de herstructurering van Boschveld in de komende 10 à 15 jaar. Integraal onderdeel van het wijkplan is de sociale visie die de gemeenteraad op 18 december 2007 vaststelde. De sociale visie levert bouwstenen op voor de fysieke uitwerking. De visie wordt tweejaarlijks vertaald in een passend sociaal programma.

In het Wijkplan Boschveld Beweegt wordt de ontwikkelingsrichting aangegeven voor de uitwerking in bestemmingsplannen, bouwplannen en inrichtingsplannen in de kwartieren Hart, Parkkwartier, Stationskwartier en Waterkwartier. De stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting gaat uit van:

- een stedenbouwkundig raamwerk;
- uitgangspunten voor de kwartieren;
- het opheffen van de stamlijn;
- het realiseren van 35% sociale woningbouw in deelgebied 1;
- het handhaven van de huidige bebouwing van het winkelcentrum;
- het realiseren van een supermarkt van circa 1600 m²;
- het realiseren van 800 m² aanvullende branches;

- het afsluiten van het Menno van Coehoornplein;
- de locatie van de BBS op de huidige locatie van de school 't Boschveld;
- één toekomstige aansluiting op de Parallelweg ter hoogte van Grasso;
- een nader te bepalen wijze van gereguleerd parkeren in de wijk.

De gemeenteraad vroeg verder om een derde van de sociale gezinswoningen met drie slaapkamers of meer te realiseren en verder om een autoluwere woonwijk, het aanpakken van geluidsoverlast door spoor- of wegverkeer, het toewijzen van de schaarse hoeveelheid grotere woningen aan gezinnen in Boschveld en het inrichten van 3% van de openbare ruimte in Boschveld als speelruimte.

Op 6 juli 2010 hebben burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch besloten om de BBS niet op de locatie van de huidige basisschool 't Boschveld te vestigen maar op die van de school Het Overpad. De woningbouw die was voorzien op de locatie van het Overpad is verschoven naar de huidige locatie van 't Boschveld (Vlek 3).

Hart en Lanen

Het cluster van voorzieningen in het midden van Boschveld wordt als Hart van Boschveld versterkt en aangevuld met nieuwe voorzieningen. Het Hart zal worden ingericht als een groen en autovrij park waaraan wordt gewoond. Ook de plek van de speelplaats van de verplaatste en gesloopte school Het Overpad wordt groen ingericht. Andere essentiële zaken zijn de versterking van het winkelcentrum (onder andere door de komst van een supermarkt), verplaatsen van de school Het Overpad naar een plek buiten de wijk en de bouw van een nieuwe Brede Bossche School aan het Hart (met onder andere basisschool 't Boschveld en buurtfuncties).

Parkkwartier

De open bebouwingsstructuur van de wijk uit de jaren '50 blijft zoveel mogelijk onaangetast. Ook de architectuur van de jaren '50 vormt een goede basis voor nieuwe architectuurinterpretaties. Bouwhoogtes van de nieuwbouw sluiten aan bij bestaande bouwhoogtes en variëren van 3 tot 5 bouwlagen. In sommige bouwblokken worden woningen mogelijk vervangen door nieuwe woningen, in andere bouwblokken worden de woningen gemoderniseerd of samengevoegd. Speciale aandacht gaat uit naar de sociale veiligheid van achterterreinen, het parkeren en de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Een belangrijke opgave is om ervoor te zorgen dat voorkanten van woningen zich richten op openbare ruimte zodat anonieme en sociaal onveilige plekken worden vermeden.

In het Parkkwartier is met de nieuwbouw van het appartementencomplex Signatuur aan de Copernicuslaan een eerste vernieuwingsslag gemaakt. Het naastgelegen woningbouwproject 'Boschveld 2e fase' is reeds gerealiseerd. Hier zijn 37 grondgebonden woningen met tuin gerealiseerd. 'Boschveld 3e fase' met evenveel woningen, zal zo snel mogelijk volgen. De Kamerlingh Onnesstraat is een (groene) Laan en zorgt voor de verbinding met het groene Westerpark. De Copernicuslaan verliest zijn functie als gebiedsontsluitingsweg en gaat deel uitmaken van de Lanen. De bestaande bomen in de Copernicuslaan dienen als basis en worden aangevuld, zodat een volwaardige Laan ontstaat. Door een herinrichting en een betere afstemming van de bebouwing krijgt de Copernicuslaan een betere uitstraling als 'woonlaan'. Nu scheidt het profiel van de Copernicuslaan nog het Hart van (het openbaar gebied in) het Parkkwartier, straks verbindt deze laan beide deelgebieden. Voetgangers krijgen een duidelijke plek en de woningen worden op de laan georiënteerd, met voordeuren aan de straat en bijzondere functies op de begane grond.

Stationskwartier

De kleinschalige bedrijvigheid in de plint van Signatuur wordt betrokken bij het Winkelcentrum Boschveld. Dit winkelcentrum wordt op meerdere fronten aangepakt: sociale veiligheid, branchering, presentatie en beeldkwaliteit. Plannen voor toevoeging van een supermarkt, ook op het binnenterrein en met een ontsluiting op het winkelplein, zijn in voorbereiding. Hetzelfde geldt voor de branchering en de locatie van de bestaande winkels. Het winkelcentrum heeft een bijzondere architectonische waarde. Er is geïnvesteerd in het opknappen van de gevel met het vernieuwen van de luifel en een schilderbeurt. De levendigheid en verblijfskwaliteit die beoogd worden, moeten worden ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. Het winkelplein aan de westzijde van het winkelcentrum zal opnieuw worden ingericht. De verblijfskwaliteit en het parkeren gelden als belangrijke opgaven bij het herinrichten van het gebied. De 's-Gravesandestraat en de Fahrenheitstraat en, in het verlengde daarvan, de Paardskerkhofweg worden opgewaardeerd tot Lanen, met vooral een functie voor langzaam verkeer.

Waterkwartier

Het oorspronkelijk industriële karakter geeft het Waterkwartier een voor de stad unieke en onderscheidende sfeer. Het Wijkplan Boschveld Beweegt wil deze kwaliteit behouden en versterken, om zo een bijzondere woonbuurt te creëren. Enerzijds door de relatie met het water en de industriële historie te versterken dan wel opnieuw zichtbaar te maken, anderzijds door het aanwezige stedelijke woonwerkmilieu voor de wijk te behouden. De huidige Parallelweg en de Paardskerkhofweg worden als groene Lanen ingericht en gaan belangrijke autoluwe (wandel- en fiets)routes vormen van het station naar de Brabanthallen. Een belangrijke ontwikkeling direct aangrenzend aan het Stationskwartier en het Waterkwartier 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.

Het plangebied is onderdeel van het "Hart". Het bouwplan past bij de herstructureringsambities voor de wijk.

3.3.3 Nota Wonen 2012

Op 11 september 2012 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota Wonen 2012 vast. Conform deze nota streeft de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. In het licht van de economische omstandigheden ten tijde van de vaststelling en de verwachte groei van het inwonertal is de ambitie geformuleerd om de positie van 's-Hertogenbosch als een van de aantrekkelijkste woonsteden te behouden. Tot 2030 moeten nog zo'n 9.800 woningen worden toegevoegd.

De problemen op de woningmarkt ten tijde van de vaststelling van de nota kunnen alleen gezamenlijk worden aangepakt, samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad: het belangrijkste uitgangspunt van de Nota Wonen 2012. In de nota zijn vier speerpunten geformuleerd: voldoende woningen bouwen, inzetten op betaalbaar wonen én op passend wonen en het maken van sterke en leefbare buurten. De vier speerpunten zijn vertaald in een aantal concrete doelen, waaronder:

- een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar voor de periode tot 2030, met een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar;
- minimaal 25% woningen in de sociale sector (huur en koop);
- stimulering van het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)PO;
- herintroductie van de starterslening voor bestaande koopwoningen;
- nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening ten behoeve van de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking;
- verbetering van de woningkwaliteit in buurten door onder meer renovatie, groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Het bestemmingsplan biedt het kader voor de ontwikkeling van het bouwplan voor een duurzaam wooncomplex door BWWB op basis van CPO. Gemeente biedt hiermee de mogelijkheid voor deze vereniging om op basis van CPO een plan te realiseren. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om (collectief) particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. Door het middels een CPO-initiatief ontwikkelen van een stukje Boschveld neemt de kans op een sterke en leefbare buurt waar mensen zich thuis voelen toe. De samenstelling van de groep BWWB wijst op een verscheidenheid in woningtypen en woon-werkcombinaties die de differentiatie in het woningaanbod vergroot en die bewoners en werkers aan de wijk kan (blijven) binden.

3.3.4 Woonvisie Boschveld

Op 2 december 2009 besloot het Bestuurlijk Overleg Boschveld (gemeente 's-Hertogenbosch, de woningcorporaties Zayaz en BrabantWonen en de wijkraad OBB) tot het opstellen van een woonvisie als uitwerking van het Wijkplan Boschveld Beweegt. In januari 2011 was de 'Woonvisie Boschveld Wonen in de stad, voor iedereen' gereed. De woonvisie stuurt niet alleen de woningbouwprogrammering in Boschveld maar ook de kwantiteit en kwaliteit van voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, toegesneden op de huidige en toekomstige bewoners.

De opgave is om tot meer differentiatie in woningen te komen, zodat het woningaanbod een brede mix van oud en jong, autochtoon en allochtoon, arm en rijk en éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens kan bedienen. De woningen moeten de huidige eentonigheid van het woningaanbod, in type en prijsklasse, doorbreken. Een belangrijk opgave in het proces is het behoud en de versteviging van de huidige verbanden en netwerken. Bewoners moeten binnen de wijk een wooncarrière kunnen maken, nieuwe bewoners moeten worden aangetrokken. Dit alles, om een grotere differentiatie te realiseren, zowel in bewoners als in woningen.

In de woonvisie wordt in het bijzonder gestuurd op het behoud van de nu in Boschveld wonende gezinnen en nieuwe mogelijkheden voor senioren. Concreet wordt, mede om te kunnen garanderen dat een Brede Bossche School levensvatbaar blijft, het huidige percentage gezinshuishoudens (31%) ook voor de toekomst nagestreefd, zowel door het behoud van de huidige gezinnen als door het verleiden van nieuwe gezinnen. Om in te spelen op de toenemende vraag naar seniorenwoningen is uitgangspunt om alle nieuwbouw die niet als gezinswoning kan worden getypeerd, als een voor senioren geschikte woning uit te voeren. Verder biedt het bouwen van middeldure en dure woningen de kans om nieuwe draagkrachtige bewoners aan de wijk te binden.

Om de woonkwaliteit en leefbaarheid van Boschveld te waarborgen moet rekening worden gehouden met de wensen van verschillende doelgroepen op het gebied van woonkwaliteit, betaalbaarheid van het wonen, de openbare ruimte en de voorzieningen. Ook de (groene) openbare ruimte wordt zo ingericht dat alle doelgroepen er profijt van hebben. De belangrijke opgaven voor de openbare ruimte zijn: een groen hart voor Boschveld creëren, groene straatbeelden oproepen, de wijk verbinden met het Westerpark en andere groenstroken, speelplekken spreiden afgestemd op doelgroepen en de gebruikswaarde van de openbare ruimte vergroten. De openbare ruimten van de kwartieren en het Hart krijgen ieder een eigen uitstraling en sfeer.

Met het plan draagt de gemeente bij aan het mogelijk maken een ontwikkeling te realiseren door particulieren op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap. Het plan van BWWB houdt in het realiseren van een duurzaam wooncomplex. Naast technisch duurzaam en ecologisch duurzaam, gaat het om een sociaal duurzaam en betrokken en financieel duurzaam initiatief. Dit sluit aan bij de wens voor meer differentiatie in zowel woningen als bewoners. Het CPO-verband draagt bij aan behoud en versteviging van sociale netwerken.

3.3.5 Nota Spelen

De Nota Spelen, vastgesteld in januari 2004, biedt het beleidskader voor buitenspelen in de gemeente 's-Hertogenbosch op de daarvoor formeel bestemde plekken in de openbare ruimte. Per wijk is of wordt hiervoor een wijkspelplan opgesteld dat inzicht geeft in de verschillende speelplekken die in een wijk voor de verschillende leeftijdsgroepen moeten worden gerealiseerd. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met bevolkingssamenstelling naar leeftijd en met de reeds aanwezige speelplekken in de wijk.

Voor wat betreft de speelplekken wordt onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdscategorieën, aangezien elke categorie eigen behoeften en beperkingen heeft: jonge kinderen van 0-6 jaar (spelen tot 100 meter van de eigen woning), schoolkinderen van 6-12 jaar (spelen tot 400 meter van de eigen woning) en jongeren van 12-18 jaar (spelen tot circa 1000 meter van de eigen woning). In het wijkspelplan heeft elke speelplek een reikwijdte voor een bepaalde leeftijdscategorie, zodat een duidelijk beeld ontstaat van de spreiding van de speelplekken in de wijk.

In augustus 2006 is het Wijkspelplan West vastgesteld. Dit wijkspelplan is overgenomen in het Wijkplan Boschveld Beweegt. In het plangebied is geen speelplek opgenomen. In het aangrenzende groene Hart komt een wijkspelplaats waar voorzieningen voor kinderen en jongeren tot 18 jaar worden geconcentreerd tot een ontmoetings- en verblijfsplek voor heel Boschveld.

3.3.6 Nota Parkeernormen 2003

De gemeentelijke Bouwverordening schrijft voor dat 'indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort'. Op 9 december 2003 stelde de raad van 's-Hertogenbosch hiertoe de nota 'Parkeernormen, inclusief een methode voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen met behulp van de parkeerbalans' vast. Met behulp van de parkeerbalans kan een evenwicht worden gevonden tussen de vraag naar parkeerplaatsen aan de ene kant en de kwaliteit van de openbare ruimte aan de andere kant.

De parkeernormen voor woningen zijn afhankelijk van het type woning en het type gebied waarin de woningen worden gebouwd. Boschveld is in de parkeernota als GSB-gebied aangewezen. De parkeernota hanteert voor dit soort gebieden de normen in onderstaande tabel.

type woning	parkeernorm:	bewoners	bezoekers
eengezinswoning tot circa 80 m ²	1,0	0,7	0,3
eengezinswoning vanaf circa 80 m ² :			
- sociale sector	1,3	1,0	0,3
- middeldure sector	1,4	1,1	0,3
- dure sector	1,5	1,2	0,3

Tabel Parkeernormen in GSB-gebieden conform Nota Parkeernormen 2003

De parkeernormen voor woningen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt. Daarom moet altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied worden gerealiseerd. Het bewonersdeel moet in beginsel altijd op eigen terrein aangelegd worden, tenzij parkeren op eigen terrein (financieel) onmogelijk is vanwege het beoogde programma vanuit volkshuisvesting, bijvoorbeeld in geval van woningen in de sociale of middeldure sector. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval afwijken van de normen als het voldoen eraan 'door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit'.

In de planbeschrijving (hoofdstuk 4) is de parkeerbalans opgemaakt aan de hand van de parkeernormen en het woningprogramma en is beschreven waar de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners worden gerealiseerd.

3.3.7 Koersnota Hoofdinfrastructuur

In het verlengde van de nota 's-Hertogenbosch Bereikbaar uit maart 2000 sprak de gemeenteraad zich op 21 mei 2008 uit over ambities en wensen ter bevordering van de bereikbaarheid van stad, wijken en regio. Op 13 mei 2009 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het uitwerkingsplan 'Koersnota Hoofdinfrastructuur' vast met daarin een analyse van en oplossingsrichtingen voor bestaande en toekomstige knelpunten. De ambitie van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is om het autogebruik terug te dringen ten gunste van het openbaar vervoer en de fiets. Het doel is om het aandeel van de auto in de verplaatsingen terug te brengen van 70% naar 60%, ten gunste van het aandeel van het openbaar vervoer en van de fiets die tot 2015 van 7% naar 10% respectievelijk van 23% naar 30% toenemen. De insteek van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is als volgt:

- ontvlechten van hoofdinfrastructuur voor auto en openbaar vervoer/fiets;
- bundelen van verkeer op doorstroommassen met daartussen verkeersluwe verblijfsgebieden;
- het optimaal benutten van de ruit van 's-Hertogenbosch;
- verkeer zonder herkomst of bestemming in de binnenstad ontmoedigen op de binnenstadsring;
- het versterken van het verblijfsklimaat in de kom Rosmalen.

De Koersnota Hoofdinfrastructuur is inmiddels uitgewerkt in het uitwerkingsplan Lekker Fietsen! (2009), het uitwerkingsplan Verkeersmanagement (2010), een uitwerkingsplan voor het openbaar vervoer en uitwerkingsplannen op het gebied van parkeren en transferia.

Op grond van de Koersnota Hoofdinfrastructuur zijn in de verschillende uitwerkingsplannen de hoofdstructuren voor auto, openbaar vervoer en fiets aangewezen. Naast de doorstroommassen voor het gemotoriseerd verkeer is in de gemeentelijke wegencategorisering een aantal andere wegen aangewezen die ook een gebiedsontsluitende functie hebben. Alle overige wegen zijn verblijfsgebieden. De gemeente

probeert deze verblijfsgebieden verkeersluw te houden.

De wegen die het projectgebied omsluiten zijn gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Na ingebruikname van de Parallelweg 2^e fase (in oktober 2015) verliest de huidige Parallelweg haar doorstroombaanfunctie. Er komt een gecombineerde loop- en fietsroute richting de Rietvelden en Brabanthallen 's-Hertogenbosch die loopt over de Paardskerkhofweg. Om deze straat als een dergelijke langzaam verkeersroute vorm te geven wordt deze heringericht.

In het kader van het uitwerkingsplan 'Lekker fietsen!' is de route Kamerlingh Onnesstraat – Copernicuslaan heringericht als een deel van de fietsstraat die de binnenstad met de Rietveldenweg en Engelen verbindt.

3.3.8 Welstandsnota

Op 17 mei 2011 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vast. In deze nota is voor de verschillende wijken aangegeven aan welke welstandscriteria bouwwerken moeten voldoen. Voor Boschveld gelden alleen de algemene welstandscriteria.

De bestemmingsplanprocedure loopt parallel aan de ontwikkeling van een bouwplan door BWWB. Op 10 april en 3 juli 2014 is er collegiaal overleg geweest met de Monumenten- en Welstandscommissie van de gemeente 's-Hertogenbosch. De commissie staat in hoofdlijnen positief tegenover het initiatief van BWWB. Een definitief bouwplan dient, conform de reguliere procedure, te worden voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie.

3.3.9 Bomenbeleidsplan

Op 26 januari 2010 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het Bomenbeleidsplan vast. Met het Bomenbeleidsplan wil de gemeente enerzijds haar eigen bomenbestand en dat van derden duurzaam ontwikkelen. In het Bomenbeleidsplan is een belangrijke rol weggelegd voor het structurerende groen: waardevol groen dat op stadsniveau functioneert. Gemeente 's-Hertogenbosch wil deze structuren behouden, ontwikkelen en nieuw aanleggen. Het functioneel groen is het groen van de wijken, kantorenparken en bedrijventerreinen. Dit groen is in elke wijk weer anders van opzet. Gemeente 's-Hertogenbosch ziet die differentiatie als een pluspunt en speelt per plek in op de aanwezige kwaliteiten.

Gemeente 's-Hertogenbosch streeft naar een evenwichtige leeftijdsopbouw in haar bomenbestand waarbij kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. Ze onderscheidt bomen in drie categorieën:

- Monumentale bomen. Monumentale bomen zijn de meest bijzondere bomen van de stad die daarom zo lang mogelijk moeten worden behouden. Voor monumentale bomen geldt een strikt kapverbod, tenzij aantoonbaar sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid of een zwaarwegend maatschappelijk belang.
- Boomstructuren. De verzameling van groene elementen die een bovenlokale bijdrage leveren aan de identiteit én de groene kwaliteit van de stad of een wijk vormen tezamen de bomenstructuur. Er is een kapvergunning nodig voor alle bomen in een boomstructuur.
- Sfeerbomen. Alle bomen die niet behoren tot monumentale bomen of structuren zijn sfeerbomen. Gemeentelijke en particuliere sfeerbomen zijn kapvergunningplichtig vanaf een omtrek van meer dan 100 cm.

Ten behoeve van het boombelang in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden een bomeninventarisatie en een bomendeskundige ingezet. De bomeninventarisatie brengt aan het begin van een planproces de bomen in beeld en leidt tot afspraken hierover. Om bomen goede groeiomstandigheden te bieden wordt uitgegaan van een drietrapsraket: 1. handhaven / inpassen; 2. verplanten; 3. kappen.

3.3.10 Waterplan

Het doel van het Waterplan "Waterstad 's-Hertogenbosch" (14 juli 2009) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in en om 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen. Het Waterplan betreft een koepelplan voor alle waterzaken. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater, als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Het Waterplan omvat het gemeenschappelijk beleid van gemeente en de waterschappen. Dit gemeenschappelijke beleid moet leiden tot een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem in de Groene Delta. De bijdrage aan energiebesparing vanuit het watersysteem zijn verkend met het oog op de doelstelling om in 2050 als stad klimaatneutraal te zijn. Ambities zijn hierbij verwoord naar beleid op hoofdlijnen. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGrp) is het beleid ten aanzien van afvalwater, regenwater en grondwater verder uitgewerkt. Het waterplan bevat een uitvoeringsprogramma met concrete projecten.

In hoofdstuk 6 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied genoemd. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan op de ontwikkelingslocatie.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de planontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld.

Begrenzing plangebied

De omringende straten vormen de begrenzing van het plangebied. De Paardskerkhofweg wordt aangepast, en in een rechte lijn doorgetrokken. De huidige bocht verdwijnt, ten behoeve van een meer heldere ruimtelijke structuur. De BBS wordt ontsloten voor autoverkeer door middel van de Zernikestraat, die ligt tussen de BBS en het plangebied. De Zernikestraat vormt de westelijke begrenzing, en wordt ten noorden van het plangebied aangesloten op de Paardskerkhofweg. De Edisonstraat vormt de zuidelijke begrenzing.






Het plangebied omvat de gronden die als herontwikkelingsgebied zijn aangewezen en een stukje openbaar gebied rondom.

Bestaande gebouwen

De woningen aan de Paardskerkhofweg 8 en Paardskerkhofweg 10 zijn karakteristieke woningen voor Boschveld. Uitgangspunt is dat deze blijven behouden. De woningen dienen in het uiteindelijke verkavelingsplan te worden opgenomen. De vorm van de bij deze woningen behorende kavels kan hierbij wijzigen als gevolg van de toekomstige aangrenzende verkaveling.

Het kantoorgebouw aan de Paardskerkhofweg 12 steekt door de voorgestelde voorgevelrooilijn door. De uitstraling van dit relatief jonge pand past niet binnen de sfeer en architectuur van het huidige Boschveld. Om stedenbouwkundige redenen gaat de voorkeur uit naar sloop van dit gebouw, om zo beter stedenbouwkundig aan te kunnen sluiten op de omgeving zowel aan de Paardskerkhofweg als aan de achterzijde van het pand. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is er vanuit gegaan dat het gebouw aan de Edisonstraat 9-13b wordt gesloopt.



-  Begrenzing plangebied
-  Stamlijn, kansen voor gebruik structuur
-  Bomen
-  Mogelijke toegangen tot het binnengebied, tevens te gebruiken als ontsluiting voor langzaam verkeer
-  Belangrijke hoekpunten voor omgeving

Afbeelding 4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Opzet en type woningen

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is ervoor gekozen om het wonen zoveel mogelijk aan de randen te situeren. Daarmee wordt aansluiting gezocht op de heldere ruimtelijke structuur van Boschveld. Kenmerkend in Boschveld is het veelal orthogonale stratenpatroon, waar bebouwing de ruimte vormt. De bebouwing is gericht op de straat. Het is van belang dat er een verbinding wordt gelegd tussen het bouwblok en de omgeving.

Van belang is aanhaking op en interactie met de buurt. De hoekpunten van het plangebied zijn daarin belangrijke plekken. Bebouwing dient zich volwaardig op omringende straten te oriënteren, de "hoek" om oriënteren. Zowel bij het realiseren van bebouwing of open ruimte op deze plekken is het van belang in de vormgeving rekening te houden met het leggen van een verbinding met de omgeving. Aandachtspunt is onder meer de oriëntatie op, en het leggen van een verbinding naar het Hart. Ook vanuit de Van Musschenbroekstraat, Fahrenheitstraat, Parallelweg/Paardskerkhofweg zijn er zichtlijnen op het plangebied. Het plan dient zich mede te oriënteren op deze straten; erop reageren in bebouwing en oriëntatie. Het is denkbaar om in de zichtlijnen een woon-werkruimte te realiseren met aandacht voor de architectonische uitwerking.

Om ervoor te zorgen dat hoofdbebouwing aan de randen van het gebied komt, is een rooilijn meegegeven. Er is flexibiliteit in rooilijnen mogelijk, doordat er een minimale en maximale rooilijn is aangeduid. De meeste woningen in Boschveld hebben geen voortuinen. Wel is er sprake van een zogenaamd Brabants stoepje. Een kleine semi-openbare ruimte waarbij bewoners worden uitgenodigd deze ruimte zich toe te eigenen en zich er verantwoordelijk voor te voelen. Dit is voor het plangebied als uiterste rand doorgezet. Dit betekent dat de uiterste voorgevelrooilijn ligt op 1,5 meter vanaf de buitenzijde van het trottoir. Aan de zijde van de Paardskerkhofweg liggen de bestaande woningen ongeveer 5 meter terug ten opzichte van het trottoir. Om hierbij aan te sluiten is als randvoorwaarde voor de herontwikkeling opgenomen dat de voorgevel van de woningen dient te worden gebouwd binnen de zone van 1,5 en 5 meter vanaf de straten waarop ze gericht zijn. Hoewel de grenzen van het gebied strak zijn, is er in de uitwerking ruimte voor clusters van woningen en verspringen in de voorgevelrooilijn.

Uitgaande van wandvorming aan alle omliggende straten is gekozen voor het uitsluitend toelaten van aaneengebouwde woningen (rijwoningen) of gestapelde woningen. Een uitzondering geldt voor de bestaande (vrijstaande) woningen. Daarnaast is het stedenbouwkundig voorstelbaar dat aan de noordzijde van het plangebied (langs de straat aan de noordzijde, dan wel langs de Paardskerkhofweg ten noorden van de bestaande woningen) en aan de zijde van de Edisonstraat ook twee-aaneengebouwde woningen (half-vrijstaande woningen) kunnen worden gebouwd.

Een wand aan de Paardskerkhofweg heeft tevens een geluidswerende functie van spoorgeluid. Door op deze plek een wand te realiseren ontstaat een geluidsluw binnengebied. Dat biedt potentie voor een binnengebied met voldoende verblijfskwaliteit. Uitgangspunt is dan ook dat aan de zijde van de Paardskerkhofweg een zoveel mogelijk dichte gevel wordt gebouwd ten behoeve van afscherming van geluid van het achterliggende gebied.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. Uitgangspunt is het behoud van waardevolle bomen. Deze dienen in beginsel te worden ingepast in de structuur. Zie hieronder onder kopje 'Bomen'.

Voor de aansluiting op de omgeving zijn heldere toegangen tot het gebied belangrijk. In het noorden is een verbinding met het Groene Hart gewenst. Verder bieden de ligging van de stamlijn en te behouden bomen aanknopingspunten voor toegangen. Daarnaast zijn er stedenbouwkundig gezien kansen om gebruik te maken van de stamlijn als historisch relikwie. Dit kan leiden tot een creatieve interessante inbedding in het plan.

Werkruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen

De initiatiefnemers streven naar een duurzame ontwikkeling met woon- en werkfuncties. Bewoners van het CPO project wensen de mogelijkheid om ook hun beroep uit te oefenen binnen het projectgebied. Het combineren van wonen én werken is kenmerkend. Daarnaast is de wens om intensief met elkaar samen te leven; ontmoetingsmogelijkheden in het gebied zijn gewenst.

In ruimtelijke zin wordt dit mogelijk gemaakt. Binnen de individuele woningen is het mogelijk om een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te voeren zoals dit algemeen binnen de woonbestemmingen binnen de gemeente is toegelaten. Daarnaast is het mogelijk om binnen het plangebied gezamenlijke voorzieningen te bouwen, zoals een ontmoetingsruimte en werkruimten voor gemeenschappelijk gebruik voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de bewoners van de woningen (zoals ateliers, praktijkruimten en kantoren). Verder wensen de initiatiefnemers een (moes)tuin op het binnenterrein, voor gezamenlijk gebruik.

Maatvoering woningen

Gebouwen in de omgeving variëren in hoogte van twee lagen met een kap tot een bouwhoogte van 10-12 meter. De enige uitschieter is het kantoorgebouw tussen Paardskerkhofweg en Parallelweg (Laurensgebouw) met een hoogte van 22 meter. Stedenbouwkundig wordt deze gemiddelde hoogte aangesloten door uit te gaan van een bouwhoogte van twee à drie lagen voor het plangebied. Stedenbouwkundig is het voorstelbaar dat in de de hoek Paardskerkhofweg-Edisonstraat en noordelijke hoek tegenover de BBS een accent met een vierde laag tot stand kan komen. Dit laatstgenoemde is echter niet geregeld in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een minimale bouwhoogte van twee bouwlagen geregeld. Een uitzondering hierop geldt voor de bebouwing aan de Edisonstraat en voor de bebouwing aan de Zenrikestraat in de noord-westhoek. De maximale bouwhoogte en zijn maximaal drie bouwlagen toegestaan. Aan de Edisonstraat is (ook) éénlaagse bebouwing toegestaan. Dit vanwege impact op de bezonning van achtergelegen gebied, en de wens vanuit de CPO'ers om hier een gezamenlijke ruimte te realiseren.

Beeldkwaliteit

Naar alle waarschijnlijkheid zal het CPO project een eigen uniek karakter krijgen, wellicht met meer individualiteit en gericht op ecologisch wonen en werken.

De bestemmingsplanprocedure loopt parallel aan de ontwikkeling van een bouwplan door BWWB. De initiatiefnemers overleggen met de gemeentelijke Monumenten- en Welstandscommissie over het initiatief en de relatie met welstand. In dit kader wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Een definitief bouwplan dient, conform de reguliere procedure, te worden voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie.

Bomen

In het wijkplan zijn twee bomen als zeer waardevol voor de omgeving aangemerkt. Het gaat om een valse christusdoorn (*Gleditsia triacanthos*) en een witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii'). Daarnaast staat een fraaie Japanse honingboom (*Sophora japonica*) aan de Edisonstraat. De bomen hebben geen bijzondere gemeentelijke status.

In het 'Inpasbaarheidsonderzoek drie bomen buurthuis Boschveld 's-Hertogenbosch' (Cobra Boomadviseurs, 5 juni 2015) is bekeken of de betreffende bomen een goede levensverwachting hebben om te kijken of het noodzakelijk is om deze bomen te behouden. Hieruit blijkt dat de valse christusdoorn en de Japanse honingboom in gelijkblijvende omstandigheden een levensverwachting van meer dan vijftien jaar hebben. Er zijn geen gebreken zichtbaar die de levensverwachting beperken. De levensverwachting van de witte paardenkastanje is vanwege de aantasting door de paardenkastanjebloedingsziekte minder dan vijftien jaar. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat twee eerstgenoemde bomen behoudenswaardig zijn. Deze bomen zijn een fraaie verschijning in het straatbeeld en ze hebben een levensverwachting van meer dan vijftien jaar. Het advies is het bouwplan indien nodig aan te passen aan deze twee bomen om deze in te kunnen passen. De laatstgenoemde boom is qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig. Maar de (mogelijk) beperkte levensverwachting houdt in dat de boom als mogelijk behoudenswaardig wordt beoordeeld. Conclusie is dat inpassing van de boom in het bouwplan niet noodzakelijk is vanwege de beperkte levensverwachting. In het onderzoek zijn randvoorwaarden en aanbevelingen opgenomen voor de inpassing en bescherming van de bomen.

4.2 Bouwplan

Het definitieve bouwplan wordt ontwikkeld door BWWB. Het bouwplan dient te passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.1. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn dan ook vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor het definitieve bouwplan wordt getoetst aan dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4.2 Mogelijke uitwerking / concept verkaveling d.d. mei 2014 (indicatief)

Afbeelding 4.2 geeft een impressie van de mogelijke uitwerking. Het gaat om een concept verkaveling. De woningen worden gegroepeerd rond een gezamenlijke binnentuin. De woningen zijn verdeeld over de verschillende zijden van het plangebied en richten zich op de omgeving. Aan de Edisonstraat is gedacht aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte / werkruimten voor de bewoners. De kastanje aan de Paardskerkhofweg is lastig inpasbaar. In deze mogelijke uitwerking blijft een deel van de stamlijn behouden en wordt ingepast als karakteristiek element in het binnengebied.

vanaf schoolzijde



23 MEI 2014

ARCHI30

Afbeelding 4.3 Concept verkaveling 3D vanaf zijde BBS d.d. mei 2014 (indicatief)

Aandachtspunten voor de uitwerking van een bouwplan zijn de oriëntatie naar de buurt, oriëntatie van kopgevels op zichtlijnen / straten, hoogte en parcellering, toegangen, overgang privé-openbaar en beeldkwaliteit.

4.3 Openbare ruimte en groen

Wegenstructuur

Tussen de Brede Bossche School en het plangebied is de Zernikestraat aangelegd, ten behoeve van de ontsluiting van de school en nieuwe woningen. Deze straat sluit aan op de Edisonstraat en aan de noordzijde op de Paardskerkhofweg. Het parkeren voor de BBS krijgt een plek in de Zernikestraat, en op een aangrenzend parkeerterrein ten noorden van het plangebied. Het parkeren wordt ingepast in een brede groene verbinding naar het Groene Hart.

De Paardskerkhofweg wordt recht doorgetrokken en opnieuw ingericht. De Paardskerkhofweg wordt één van de Lanen in Boschveld. In het nieuwe profiel is ruimte voor een brede groene berm met bomen aan de zijde van de nieuwe woningen, en langsparkeren. Aan de oostzijde van de weg wordt een verbeterde langzaam verkeersverbinding richting de Brabanthallen en De Gruyterfabriek ingepast, en een beperkt aantal langspaarkeerplaatsen.

Aan de Edisonstraat en aan de zijde van de Brede Bossche School komt een eenvoudig straatprofiel met langsparkeren.

Parkeren

De Nota parkeernormen hanteert de volgende parkeernormen voor woningen in Boschveld.

type woning	parkeernorm:	bewoners	bezoekers
eengezinswoning tot circa 80 m ²	1,0	0,7	0,3
eengezinswoning vanaf circa 80 m ² :			
- sociale sector	1,3	1,0	0,3
- middeldure sector	1,4	1,1	0,3
- dure sector	1,5	1,2	0,3

Tabel Parkeernormen in GSB-gebieden conform Nota Parkeernormen 2003

Het programma van het bouwplan is nog niet definitief. Daarom is een voorlopige parkeerberekening gedaan op basis van aannames, waaronder (maximale) aantal en type woning.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van parkeren rondom het woongebied. Dit vindt plaats langs de buitenranden door middel van langsparkerplaatsen aan de straat. Bovendien kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen die komen te liggen aan de zijde van de BBS en aan de noordkant van het plangebied.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daar waar uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen mogelijk is, is het niet noodzakelijk de som van het aantal parkeerplaatsen van de functies in een gebied aan te leggen, maar slechts een deel ervan. De mogelijkheden voor uitwisselbaarheid in een gebied hangen af van de locatiekeuze van de parkeerplaatsen en de mate waarin de maximale parkeerbehoefte van verschillende functies in de tijd samenvalt.

Bij de voorlopige parkeerberekening voor het subdeelgebied van BBS/CPO is uitgegaan van uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is voor de BBS de middag. Voor woningen is dat de avond. Hierdoor is dubbelgebruik van dezelfde parkeerplaatsen mogelijk. Voor de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen voor beide ontwikkelingen is de middag het maatgevende moment.

Functie	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheids- percentage middag	Parkeerbehoefte
Leslokalen BBS	9 lokalen (+1 bij uitbreiding BBS)	1,5 pp per lokaal	100%	13,5 (tot 15)
Peuterspeelzaal i.c.m. buitenschoolse opvang BBS	2 groep (+1 bij uitbreiding BBS)	2 pp per groep	100%	4 (tot 6)
Kinderopvang BBS	1 groep	0,25 pp per groep	100%	0,3
Gymzaal BBS	450 m ²	1,5 per 100 m ²	10%	0,7
Multifunctioneel verenigingsgebouw	1000 m ²	2,7 per 100 m ²	100%	27
Woningen CPO	23 (tot maximaal 28)	1,4 pp per woning (inclusief 0,3 pp/woning voor bezoek)	60%	20 (tot 24)
Totaal				65* (tot 69 of 73)
	65 op basis van bouwplan en bestaande BBS 69 uitgaande van maximum aantal woningen en bestaande BBS 69 op basis van bouwplan en toekomstige uitbreiding BBS 73 uitgaande van maximum aantal woningen en toekomstige uitbreiding BBS			

Het voorlopig bouwplan van BWWB omvat 25 woningen, waarvan 23 nieuwe woningen en twee bestaande woningen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van middeldure woningen vanaf 80 m², waarvoor een parkeernorm geldt van 1,4 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers.

Voor de woningen van het voorlopig bouwplan van BWWB binnen het plangebied en de BBS dienen 65 extra parkeerplaatsen te komen. Uitgaande van het maximum aantal toegestane woningen binnen het bestemmingsplan, te weten 30 woningen (28 nieuwe woningen en twee bestaande woningen) en de BBS dienen 69 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Als we rekening houden met mogelijke toekomstige uitbreiding van de BBS met één extra leslokaal en één extra groep bij de peuterspeelzaal dienen er extra parkeerplaatsen te komen (totaal 69 tot 73 parkeerplaatsen).

In het concept inrichtingsvoorstel zijn 67 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan vooralsnog 31 rondom het plangebied (meer dan 1 parkeerplaats per woning). Dit is voldoende voor het aantal woningen van het (voorlopig) bouwplan en de bestaande BBS. Indien er meer woningen binnen het plangebied komen en/of uitbreiding plaatsvindt van de BBS kunnen de extra benodigde parkeerplekken worden ingepast in het gebied rondom de woningen van de CPO-ontwikkeling. Er kan worden voldaan aan de maximaal 73 benodigde plekken, omdat er nog ruimte is voor intensivering.

De inrichting van de openbare ruimte en het opnemen van het definitieve aantal parkeerplaatsen vindt plaats op basis van het definitieve bouwplan voor het woongebied.

De conclusie is dat het parkeren uitgaande van maximaal 30 woningen, met een parkeernorm voor de nieuwe woningen van 1,4 (middeldure woningen vanaf 80 m²) kan worden opgelost in de openbare ruimte.

Groen en openbare ruimte

Rondom het woongebied is de openbare ruimte beperkt tot een straatprofiel met langsparkeren. Aan de Paardskerkhofweg worden de parkeerplaatsen gescheiden van het voetpad door een groene berm met bomen. Aan de noordzijde tegenover de BBS wordt tussen straatbomen geparkeerd. Aan de Edisonstraat wordt ook geparkeerd. De overgang van het privéterrein van de woningen naar het openbaar gebied aan de Zernikestraat en de Paardskerkhofweg varieert van een (Brabantse) stoep tot een voortuin, van minimaal 1,5 meter diep tot maximaal 5 meter diep.



Afbeelding 4.4 Concept inrichtingstekening openbare ruimte d.d. juni 2015 (deelgebied BBS/CPO binnen zwarte onderbroken lijn)

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten en waarden

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt de milieuafweging verwoord met betrekking tot de woningbouwlocatie CPO in de wijk Boschveld.

5.1 Bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken verstaan. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de nabije omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig. Voor de bedrijven die aanwezig zijn, geldt dat hier met de toekomstplannen oplossingen op maat worden gezocht, zodat de bedrijven voldoende ruimte behouden en de omwonenden hiervan geen overmatige hinder ondervinden. Voor het bestemmen van de reeds bestaande, bestemde en aanwezige bedrijvigheid, is gebruik gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) die per bedrijfssoort aangeeft van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan. De brochure reikt een staat van bedrijfsactiviteiten aan waarin is vermeld welke bedrijfsactiviteiten uit het oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging (stadscentra, winkelcentra, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies), mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Aangezien onderhavige bedrijfsactiviteiten veelal grenzen aan of zich bevinden binnen woongebieden is voor het vastleggen van de bestaande en bestemde bedrijfsactiviteiten gekozen voor deze categorie-indeling van functiemenging. Hierbij is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene richtafstandenlijst die uitgaat van bedrijfscategorieën 1 tot en met 6. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

- Categorie A betreft activiteiten die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;

- Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C betreft activiteiten zoals genoemd onder b waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Reeds aanwezige en bestemde bedrijven passen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gemengde gebieden. Er worden binnen het plangebied nieuwe gevoelige functies toegestaan die tegen hinder beschermd moeten worden of de belangen van bedrijven kunnen schaden. Binnen onderhavig plangebied wordt de aard van de bestaande en toelaatbare bedrijvigheid acceptabel geacht in de reeds bestaande en toekomstige omgeving. Daarbij gelden voor bedrijfsactiviteiten diverse wettelijke regels en normen (volgens het "Besluit Algemene Regels voor inrichtingen milieubeheer"). Aanwezige bedrijven zijn verplicht zich hieraan te houden om hinder en milieugevaar naar de woon- en leefomgeving toe te voorkomen.

In het plangebied zelf is naast de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit ook de mogelijkheid gecreëerd tot het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten in gemeenschappelijke ruimten. Hierbij zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan. Het gaat om specifiek benoemde bedrijfsactiviteiten uitsluitend in categorie A en B.

5.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Bij het nemen van ruimtelijke besluiten moet beoordeeld worden of wordt voldaan aan de eisen die vanuit de Wet milieubeheer gelden. Hierbij wordt getoetst aan de voor bepaalde stoffen vastgestelde grenswaarden en wordt beoordeeld of met het ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de luchtkwaliteit zullen verslechteren.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet aannemelijk worden gemaakt dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. De nieuwbouw van woningen heeft gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking. Met behulp van de nibm-tool is bepaald of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Hierbij gaat de nibm-tool uit van de worstcasesituatie (maximale bijdrage ontwikkeling). Uit de nibm-tool blijkt dat de maximale bijdrage van de ontwikkeling aan de concentratie stikstofdioxide 0,16 µg/m³ bedraagt en fijn stof 0,05 µg/m³.

Daarnaast zijn in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen. Voor deze categorieën van gevallen hoeft geen onderzoek plaats te vinden of hoeft niet aannemelijk gemaakt te worden dat ze niet in betekenende mate bijdragen. Eén van deze categorieën betreft de bouw van 1.500 woningen, waarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van ten minste 7.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking van dit plan ligt ruim beneden deze 7.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal en valt dus niet onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Daarmee is aannemelijk gemaakt dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook aandacht worden besteed aan de blootstelling van bewoners en bezoekers aan luchtverontreinigende stoffen. Beschouwd zijn de huidige situatie en de situatie 10 jaar na realisatie, dit is inclusief de Parallelweg 2^e fase. Uit deze beschouwing kan inzake luchtkwaliteit worden geconcludeerd dat:

- voor stikstofdioxide (NO₂) ruimschoots zal worden voldaan aan het gestelde jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³, alsmede aan de uurgemiddelde grenswaarde; Momenteel ligt de waarde op 29 µg/m³ en zal in de toekomst verminderen tot 26 µg/m³.

- voor zwevende deeltjes (PM₁₀) ruimschoots zal worden voldaan aan het gestelde jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³: Momenteel ligt de waarde op 19 µg/m³ en zal in de toekomst verminderen tot 17 µg/m³.

Er worden voor het gebied geen grenswaarden overschreden. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geluid

Wegverkeer

Toetsing gezoneerde wegen aan Wet geluidhinder (Wgh)

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de bestaande Parallelweg, de doorgetrokken Parallelweg 2^e fase en in mindere mate van de Simon Stevinweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen nabij de 30 km/uur wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB.

De gezoneerde Simon Stevinweg bevindt zich op een relatief grote afstand tot het plangebied en wordt bovendien volledig afgeschermd door diverse bestaande gebouwen. De geluidsbijdrage van deze weg is bij alle woningen van het plan lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de gezoneerde bestaande Parallelweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen (nrs. 19 t/m 22) overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 50 dB. Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen, zijn bijvoorbeeld het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. Voor deze woningen is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai benodigd. Met betrekking tot de geprojecteerde woningen dient dus een verzoek om hogere grenswaarde te worden ingediend tot maximaal 50 dB. De berekende waarden blijven binnen de maximaal toe te kennen ontheffingswaarden.

Voor de gezoneerde doorgetrokken Parallelweg 2^e fase geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woningen (nrs. 21 en 22) overschrijdt. De maximale gevelbelasting bedraagt 49 dB. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. Voor deze woningen is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai benodigd. Met betrekking tot de geprojecteerde woningen dient dus een verzoek om hogere grenswaarde te worden ingediend tot maximaal 49 dB. De berekende waarden blijven binnen de maximaal toe te kennen ontheffingswaarden.

Toetsing aan 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente 's-Hertogenbosch'

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk 55 dB bedraagt. De geluidsklasse "onrustig" (L_{den} t/m 53 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt met 2 dB overschreden bij de woningen nrs. 16 t/m 22. De achtergevel van de woningen 16 t/m 21 is geluidluw. Dit geldt niet voor woning 22. Bij deze woning wordt de voorkeursgrenswaarde aan de achtergevel met 2 dB overschreden. Deze 2 dB overschrijding is oplosbaar in het ontwerp van de woning/de gevel van de woning. De bovengrens van 63 dB wordt bij geen enkele woning overschreden.

30 km/uur wegen

Voor alle 30 km/uur wegen nabij het plangebied geldt dat de geluidbelasting op bijna alle voorgevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Tevens blijkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Daarom is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en legt de Wet geluidhinder geen beperkingen op aan het plan.

Railverkeer

Toetsing aan Wet geluidhinder

Uit de berekeningen van het railverkeerslawaaï blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 60 dB bedraagt. De in de Wgh genoemde voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden bij de woningen nrs. 17 t/m 22. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van het railverkeer. Voor deze woningen dient derhalve een hogere waarde te worden vastgesteld. Bij de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt bij geen enkele woning overschreden.

Toetsing aan 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente 's-Hertogenbosch'

De geluidsklasse "onrustig" (L_{den} t/m 58 dB), zijnde de ambitie voor een stromingszone, wordt licht (1 of 2 dB) overschreden bij de woningen nr. 19 t/m 22. De bovengrens van 68 dB wordt bij geen enkele woning overschreden. In alle gevallen wordt voldaan aan het criterium met betrekking tot een 'geluidluwe gevel'.

Rangeerterrein

Toetsing L_{etmaal}

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege het rangeerterrein 44 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De geluidbelasting is bij alle woningen ruimschoots lager dan de standaard grenswaarde van 50 dB(A).

Toetsing maximale geluidniveaus L_{Amax}

In de dag-, avond- en nachtperiode zijn vanwege het rangeerterrein maximale geluidniveaus L_{Amax} ('geluidpieken') berekend van respectievelijk 65, 55 en 59 dB(A). Deze waarden zijn in alle gevallen lager dan de standaard grenswaarden (te weten 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode).

Toetsing aan 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente 's-Hertogenbosch'

De geluidsklasse "redelijk rustig" (L_{etmaal} 50 dB(A)), zijnde de ambitiewaarde voor de gebiedstypering "buiten centrum", wordt voor alle beschouwde varianten bij alle woningen gerealiseerd.

Gecumuleerde geluidbelasting

In het kader van de beoordeling van de akoestische inpasbaarheid dient, naast toetsing van de afzonderlijke activiteiten aan de voor de betreffende activiteit van toepassing zijnde normstelling, ook de gecumuleerde geluidbelasting meegewogen te worden. Hierbij is met name van belang in hoeverre sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen. De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt, inclusief de 30 km/uur wegen en het railverkeer, 61 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer).

Geluidwering

Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde (> 48 dB) wordt overschreden dient bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Transport over weg, spoor en water

De gemeente heeft onderzoek uitgevoerd naar de risico's als gevolg van gevaarlijk transport over de weg, het spoor en over het water. Doel is zorg te dragen voor het feit dat geen onnodig hoge risico's worden gelopen. Transport over het water is niet relevant.

Weg

Buiten het plangebied vindt een ontwikkeling plaats die in het kader van goede ruimtelijke ordening beschouwd moet worden. Het betreft de verlenging van de Parallelweg tot aan de Zandzuigerstraat. Dit project wordt "Parallelweg 2e fase" genoemd en grenst aan de oostzijde van het plangebied. Uit het oogpunt van externe veiligheid biedt deze weg geen rechtstreekse toegang naar bedrijvigheid of activiteiten waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt dan wel opgeslagen. De weg komt ook niet in aanmerking als kortste en veiligste route voor doorgaand transport van gevaarlijke stoffen vanaf het rijkswegenstelsel – zijnde een eis vanuit de algemene regelgeving met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij moet worden aangetekend dat voor de Randweg, waar dit uitgangspunt ook voor geldt, expliciet de uitsluiting van het vervoer van gevaarlijke stoffen in het voornemen ligt om daarover geen onduidelijkheid te laten bestaan. De Parallelweg loopt bijna geheel op met het spoor, dat een bekende route is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoor

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor kent een toets voor het persoonsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is een wettelijke norm waaraan moet worden voldaan. Voor wat betreft de oriënterende waarde voor het GR, kan het gemeentebestuur het belang van een belangrijke ontwikkelingslocatie met een verdichting, afwegen tegen een hogere waarde voor het GR. Bij een hogere waarde voor het GR zijn maatregelen in de stedenbouwkundige opzet, in de bouw, brandweervoorzieningen, e.d. dan belangrijk.

Vooralsnog wordt voor 's-Hertogenbosch niet voorzien dat er in de toekomst sprake zal zijn van een PR buiten het spoor, zodat ter plaatse van het plangebied zal worden voldaan aan het wettelijke vereiste.

Wel is bekend dat in de zone langs het spoor op de lijn Eindhoven-Utrecht de oriëntatiewaarde van het GR wordt overschreden. Dit geldt voor de hele zone langs het spoor (Paleiskwartier, 't Zand, Boschveld, etc.). Om risico's te beperken worden met toekomstige ontwikkelingen langs deze rand van Boschveld zo veel mogelijk gekozen voor het realiseren van een soort buffer van (enigszins) ongevoelige bestemmingen. Beoogde bebouwingshoogten van deze bouwblokken zal daarom één à twee bouwlagen hoger zijn dan de achterliggende bebouwing. Gevoelige bestemmingen kunnen achter deze buffer worden geprojecteerd op een ruime afstand vanaf het doorgaande spoor van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het betreft hier een relatief beperkte toename van het aantal mensen waardoor het GR niet significant toeneemt. De bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Woningen worden als kwetsbaar gezien. Het huidige kantoorpand en de huidige bedrijfspanden bieden een afscherming voor het grootste deel van het plangebied. Alleen de punt in het zuid-oosten ligt volledig onbeschermd t.o.v. het spoor. Om met deze ontwikkeling een hogere waarde van het GR te verantwoorden is een advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Hierbij zijn de zelfredzaamheid en bereikbaarheid beschouwd.

De stedenbouwkundige structuur moet garanderen dat voldoende vluchtwegen van het spoor af kunnen worden genomen. Vluchten kan via twee kanten, namelijk de Edisonstraat en Paardskerkhofweg. Gezien de visie achter en het doel van CPO Boschveld mag aangenomen worden dat de bewoners meer dan gemiddeld zelfredzaam zullen zijn en bereid zijn om zelf de juiste maatregelen te nemen om de gevolgen van een incident te beperken. De totale zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld.

Met de Parallelweg en onderliggend wegennet wordt de bereikbaarheid van de hulpdiensten binnen Boschveld en nabij het spoor voldoende gegarandeerd. De bluswatervoorziening is in de directe omgeving voldoende en in orde. Dit betekent dat een effectieve inzet mogelijk is.

Bij de woningen aan de Paardskerkhofweg dient bij voorkeur weinig glas in de gevel aanwezig te zijn en de leefruimte aan de zijde van de binnentuin situeren. Dit geldt ook voor de oostgevel van de gezamenlijke werkruimte aan de Edisonstraat.

De woningen zullen aan de eisen uit het Bouwbesluit moeten voldoen en zullen wellicht in het kader van duurzaam omgaan met energie voldoende geïsoleerd zijn. Verwacht wordt dat er op natuurlijke wijze geventileerd gaat worden. Gaat men mechanisch ventileren dan moet deze wel af schakelbaar/afsluitbaar zijn.

Verder dienen de initiatiefnemers geïnformeerd te worden over het risico en handelingsperspectief.

Inrichtingen

Daarnaast is ook gekeken naar externe veiligheid als gevolg van inrichtingen. Externe veiligheid als gevolg van inrichtingen is niet relevant.

Ondergrondse transportleidingen

In of in de directe nabijheid van het te ontwikkelen gebied is geen ondergrondse leiding aanwezig, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Externe veiligheid als gevolg van ondergrondse transportleidingen is niet relevant.

Op basis van gegevens van de gemeente en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden vastgesteld dat er geen belastende bedrijven/activiteiten aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmeringen oplevert.

5.5 Bodem en grondwater

In 1948 is begonnen met de ophoging van het poldergebied ten zuiden en westen van de Paardskerkhofweg met zand uit de Ertveldplas. De sportvelden zijn verwijderd, waarna dit gebied in gebruik is genomen voor bedrijfsdoeleinden. Tevens is toen begonnen met de ontwikkeling van de wijk Boschveld. Het plangebied maakt deel uit van het herontwikkelingsgebied Boschveld. Het wordt begrensd aan de zuidzijde aan de Edisonstraat en aan de oostzijde aan de Paardskerkhofweg. Aan de noord- en westzijde zijn nog geen bestaande wegen aanwezig. De locatie wordt doorkruist door een oude spoorlijn.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zal onderbouwd moeten worden dat deze ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar is. Ter plaatse van het plangebied hebben 'verdachte' activiteiten plaats gevonden welke van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Op de locatie is één ondergrondse tank aanwezig. Deze ligt in het zuidoostelijk deel, bij de ingang van het buurthuis. De tank is in 1987 gereinigd en afgevuld met zand. De tanklocatie is verdacht van verontreiniging en zal bij sanering onderzocht moeten worden. Daarnaast is op een deel van het terrein in het verleden de Afvalstoffendienst gehuisvest geweest. Er hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied Boschveld zijn door de jaren heen diverse bodemonderzoeken uitgevoerd door onderzoeksbureaus. Voor de ontwikkelingslocatie CPO zijn 3 deellocaties te onderscheiden. Dit zijn Edisonstraat, Spoorlijn tracé West en Paardskerkhofweg. Voor deze deellocaties zijn afzonderlijke bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen zijn gemeten voor zware metalen, minerale olie en PAK's. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn lichte overschrijdingen van koper, barium 1,2- dichloorethenen gemeten. Specifiek voor de locatie Paardskerkhofweg 12 geldt dat de eerder aangetroffen grondwaterverontreiniging met ftalaten niet is bevestigd. Uit de grondwaterscreening is gebleken dat het grondwater verhoogde gehalte aan cresolen, fenol en momochloorbenzeen bevat. Gezien de aard en mate van de aangetroffen gehalten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Na sloop van de opstallen is een verkennend onderzoek uitgevoerd voor de totale voormalige locatie Paardskerkhofweg 12. De locatie Paardskerkhofweg 12 ligt voor het grootste deel buiten het plangebied, maar een deel (met bestaand kantoor) ligt binnen het plangebied. Op het terreingedeelte van de ontwikkelingslocatie zijn in grondmonsters voor diverse parameters maximaal lichte overschrijdingen voor de achtergrondwaarden gemeten. In de bovengrond bevinden zich parameters die de indicatieve kwaliteitsklasse industrie of niet toepasbaar hebben. Bij grondverzet zal hierbij rekening moeten worden gehouden. De locatie Paardskerkhofweg 12 is niet zonder meer geschikt voor wonen. Bij het bouwrijp maken van de gronden dient hiermee rekening te worden gehouden.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie is voldoende vastgelegd. Bij eventueel grondverzet valt vrijkomende grond onder de bepalingen van het besluit Bodemkwaliteit. Bij bronneringswerkzaamheden zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling riolering meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.

5.6 Energie en duurzaamheid

Een belangrijk thema in de ontwikkeling van nieuwe wijken en woningen is duurzaamheid. Deze richt zich onder meer op energie, integraal waterbeheer, bouwmaterialen, welzijn en gezondheid etc. De eisen die gesteld worden aan de diverse aspecten van duurzaamheid worden steeds verder aangescherpt, al dan niet via wettelijke regelgeving (bijvoorbeeld het Bouwbesluit). Daarnaast zijn door de gemeenteraad ambities geformuleerd, die sterk sturend zijn voor de verdere uitwerking op wijk- en woningniveau. De speerpunten van het gemeentelijk beleid richten zich op energie, integraal waterbeheer en duurzaam hout (met het FSC-keurmerk of het PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS).

Centraal in de aanpak van onderhavig CPO-project staat het 'consumentgericht bouwen' en 'de betaalbaarheid van woningen, die aansluit bij de woonwensen van de consument, in een goede prijs-kwaliteitverhouding'. Dit impliceert, dat het de consument is, die binnen de (financiële) mogelijkheden die hij heeft, bepaalt of hij verder wil gaan in zijn duurzaamheidsambities, dan voorgeschreven via wettelijke regelgeving. De rol van de gemeente zal zich daarom toespitsen op het faciliteren, ondersteunen en adviseren van de potentiële kopers. In overleg met (groepen van) kopers zal bezien worden of pilots op het gebied van duurzaamheid mogelijk zijn. Ook zal bezien worden of instrumenten kunnen worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Bouw). Uitgangspunt blijft, dat minimaal voldaan moet worden aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit.

De vereniging Bewust Wonen Werken Boschveld beoogt het in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bouwen en beheren van een ecologisch woningbouwproject. Het gaat om nieuwbouw. Er is de ambitie om (gedeeltelijk) zelfvoorzienend te zijn voor wat betreft energiebehoefte en -opwekking, waterbeheer en voedselvoorziening. Ook leeft de ambitie om een gesloten kringlopen te realiseren. De woningen worden zo veel mogelijk opgebouwd uit natuurlijke en/of recyclebare materialen. De gevels zullen bij voorkeur een natuurlijke uitstraling hebben. Dit in combinatie met groene daken, tuindaken met terras en glaskappen met in veel gevallen ruimte voor zonnepanelen.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Beleidskader

Integraal waterbeheer beoogt een duurzaam en veerkrachtig watersysteem waarbij kansen worden benut en functies zoveel mogelijk worden gecombineerd. Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het waterplan 'Waterstad 's-Hertogenbosch' vastgesteld. Het doel van dit waterplan is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in en om 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen. Het Waterplan betreft een koepelplan voor alle waterzaken. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het Waterbeheerplan van het waterschap beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2027. Voor ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap acht uitgangspunten:

1. wateroverlastvrij bestemmen;
2. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
3. doorlopen van de afwegingsstappen (hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer);
4. hydrologisch neutraal ontwikkelen;
5. water als kans;
6. meervoudig ruimtegebruik;
7. voorkomen van vervuiling;
8. waterschapsbelangen.

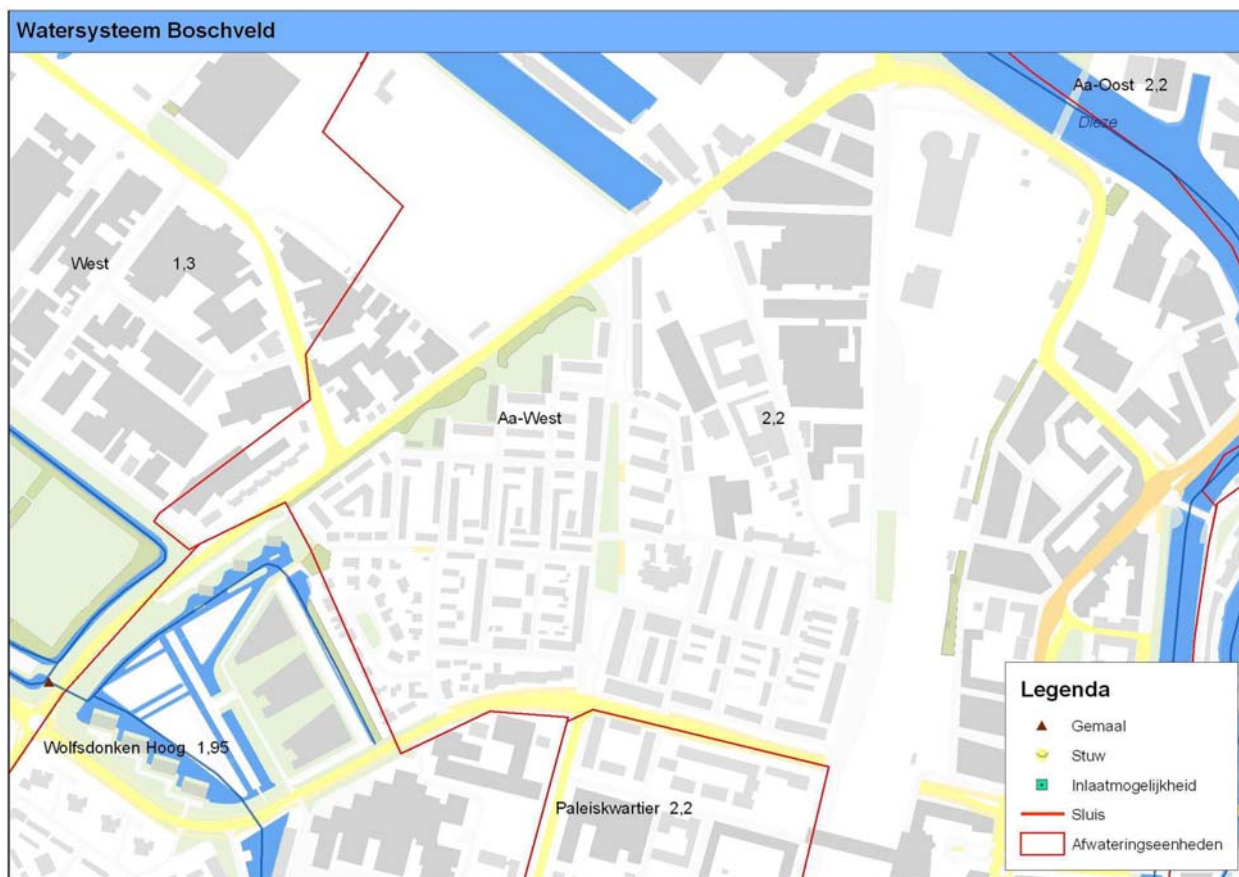
6.2 Watertoets

Huidige situatie

Boschveld is oorspronkelijk deels een poldergebied maar ligt ook op de rand van de oever van de Dieze. Het maaiveld is nabij het spooreplacement opgehoogd tot ruim 6,50 meter +NAP. Richting de zuidwestkant van het plangebied neemt de maaiveldhoogte af tot ongeveer 3,00 meter +NAP in de oorspronkelijke polder. Geologisch behoren deze gronden tot de jongere holocene rivierafzettingen van de Dommel, de Dieze en de Maas. Het plangebied is opgehoogd met zand uit de Ertveldplas en het Engelse Gat.

Oppervlaktewater

Boschveld kent alleen in het zuidwesten open water. Het peil ligt hier op 1,95 meter +NAP en kan oplopen tot ruim 2,35 meter +NAP bij een herhalingstijd van eens per 100 jaar. Vanuit de Dieze, met een normaal peil van 2,20 meter +NAP, kan via een transportbuis water worden ingelaten om het peil te handhaven.



Afbeelding 6.1 Afwateringsgebieden met streefpeilen en bijbehorende kunstwerken in het plangebied

Het grondwater van zowel de deklaag (het freatische grondwater) als het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in noordwestelijke richting. Het freatische grondwater kan door lokale omstandigheden (tijdelijk) een andere stromingsrichting hebben. Zo wordt het grondwater bij hoge waterstanden in de Maas en de Aa beïnvloed door lokale kwel. Ook de industriële onttrekking beïnvloedt de stroming in het freatische grondwater maar vooral die in het eerste watervoerende pakket. De grondwaterstand varieert sterk en ligt nabij het spoor op een diepte van maximaal 3,3 tot 2,8 meter beneden maaiveld. Aan de zuidwestkant ligt de grondwaterstand tot enkele decimeters boven het streefpeil. Precieze gegevens zijn hier echter niet voorhanden.

Riolering

Het grootste deel van Boschveld heeft een gemengd rioolstelsel. In de nabije toekomst zal Boschveld afgekoppeld worden. Bij de recent uitgevoerde stedenbouwkundige ontwikkelingen is hier alvast op voorgesorteerd door een vuil water en een infiltratieriool aan te leggen. Tevens is er een $\varnothing 1000 \text{ mm}^1$ schoonwatertransportleiding aangebracht. Deze leiding zal vanaf 2015 vanaf de Dieze naar het Westerpark lopen en wordt stapsgewijs uitgevoerd. Doel van deze leiding is de waterkwaliteit in het wijkwatersysteem van West te verbeteren en tevens als opvang van de overloop uit de infiltratieriolering binnen Boschveld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen hier dan ook op aan te sluiten. De afdeling Realisatie & Beheer is begonnen met de voorbereiding tot het opstellen van een masterplan riolering. Ontwikkelingen zullen hieraan getoetst worden.

Ruimtelijke vertaling van beleid

Bij nieuwbouw is het van belang om eerdergenoemde uitgangspunten op het gebied van water mee te nemen in de planvorming:

- *Afkoppelen op oppervlaktewater.* Voor alle nieuwbouwplannen, renovaties en sloop- en nieuwbouwplannen moet het hemelwater door de initiatiefnemer gescheiden worden aangeboden aan de perceelsgrens. Het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan vraagt bij nieuwbouwplannen, renovaties en sloop- en nieuwbouwplannen of bij werken aan de weg om de aanleg van een regenwaterstelsel en om de afkoppeling van daartoe geschikte oppervlakken die hieraan grenzen. Dit geldt voor alle oppervlakken binnen 100 meter van een watergang. Op deze regenwaterstelsels moeten in de toekomst alle schone oppervlakken van gebouwen worden aangesloten.
- *Bergingsopgave.* Als de verharding toeneemt, moeten nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. De bergingsopgave moet worden berekend met de zogenaamde HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas. Deze ontwikkeling betreft een nieuwbouwplan. Hierbij geldt dat het afkoppelen van deze oppervlakken van het gemengde rioolstelsel een verlies aan berging in het rioolstelsel veroorzaakt. Dit verlies moet worden gecompenseerd binnen het plangebied, waarbij ook moet worden geanticipeerd op klimaatsverandering. Dit leidt tot een bergingsopgave van 15 mm voor nieuw in te richten, verharde terreinen. In de huidige situatie is er een totale verharding van 1.900 m². In de nieuwe situatie is een totale verharding voorzien van 1.640 m². Er is dus geen sprake van een verhardingstoename. Dit houdt in dat er een minimale bergingsopgave is van 25 m³ (1640*15 mm). Mogelijke manieren om deze waterbergingsopgave te realiseren zijn groene daken, greppels, vijvers, poelen, infiltratievoorzieningen en het aanleggen van open water. Er wordt bij dit plan een waterbalans nagestreefd. De ambitie is om het hemelwater te infiltreren in de bodem en om de ecologie te verrijken. Hemelwater wordt daarom hergebruikt voor in ieder geval het besproeien van tuinen en het terrein. Gezien het schetsontwerp kan het hemelwater op een groen dak geborgen worden. Daarnaast zijn er mogelijkheden om het hemelwater in de binnenzone te bergen in de groenzones. Een waterplein lijkt te kleinschalig voor zowel het oppervlak bebouwing en de kosten die het beheer van een dergelijke constructie oplevert. De bergingsopgave van 15 mm zal gevonden kunnen worden in de binnenuimte. Daarna kan een overloop op het gescheiden stelsel zorgen voor de rest van de afvoer bij heftigere buien.
- *Grondwater.* Ter bescherming van het grondwater is de provincie het bevoegd gezag. In het kader van het Provinciaal Waterplan wordt door de provincie een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de bescherming van de industriële grondwaterwinning. Hierbij zal onder andere een afweging worden gemaakt ten aanzien van de toepassing van warmte- en koudeopslag (WKO) binnen een mogelijke beschermingszone.
- *Afvalwater.* Bij nieuwe ontwikkelingen kan afvalwater worden aangeboden op de perceelsgrens, waar het wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Onderzocht zal worden of een afvalwaterzuivering, met helofytenfilters, en waterrecycling qua energiebalans en kostentechnisch haalbaar is.
- *Bouwmaterialen.* Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet bij nieuwbouwplannen en bij sloop- en nieuwbouwplannen worden afgezien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen).

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de regels.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Planmethode

Het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik en het bouwen van gronden en bouwwerken binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt het gebruik en de bouw van woningen mogelijk, inclusief aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en met bijbehorende tuinen en erven. Daarnaast zijn er aparte regels opgenomen voor het gebruik en het bebouwen van gezamenlijke tuinen en erven.

Het definitieve bouwplan van de herontwikkeling dient te passen binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bestemmingsplannen, meer in het bijzonder bij het nu voor het plangebied geldende en voor de omgeving straks nog steeds geldende bestemmingsplan 'Boschveld'.

In paragraaf 7.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Opzet van de planregels

De regels van het bestemmingsplan zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3. Algemene regels
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), zijn overgenomen in de regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de bestemmingsregels. Het gaat voor dit bestemmingsplan om twee bestemmingen: 'Verkeer' en 'Woongebied'.

Bestemming Verkeer

Een deel van het openbare gebied rondom de gronden voor het wooncomplex liggen binnen het bestemmingsplan. Het gaat om de gronden waar langspaarkeervakken en bomen komen te staan. Deze gronden hebben een Verkeersbestemming die aansluit op de verkeersbestemming van het omliggende geldende bestemmingsplan 'Boschveld'.

Bestemming Woongebied

De gronden die beschikbaar zijn voor de herontwikkeling tot het duurzaam wooncomplex hebben de bestemming 'Woongebied'. Het betreft een ruime bestemming voor wat het gebruik betreft waarbinnen naast de mogelijkheden voor woningen, ook mogelijkheden worden geboden voor gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van de woningen zoals een gemeenschappelijke huiskamer, een ontmoetingsruimte en werkruimten voor gemeenschappelijk gebruik. Daarnaast zijn er naast particuliere ook gemeenschappelijke tuinen toegelaten, maar ook openbare wegen en paden, parkeervoorzieningen e.d.

Binnen deze bestemming zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bouwen opgenomen.

Allereerst moeten de te bouwen woningen voldoen aan de eisen die vanuit geluidhinder worden gesteld aan nieuwe woningen. De woningen mogen dan ook uitsluitend worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevel van de woningen voldoet aan de voorkeurgrenswaarde dan wel aan de vastgestelde hogere waarde.

Vervolgens zijn verschillende regels over typering, ligging en maatvoering van de woningen opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen verschillende woningtypologieën. Hiermee kan sturing worden gegeven aan de ruimtelijke impact van verschillende woningtypologieën op de omgeving. Deze ruimtelijke impact komt tot uiting in de bouwmassa (hoogte en situering), maar ook in het aantal woningen. Grondgebonden woningen zijn rechtstreeks toegankelijk op straatniveau en één van de bouwlagen sluit aan op het maaiveld. Deze zijn onderverdeeld in verschillende typen: vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld of aaneengebouwd. Gestapelde woningen zijn geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning gelegen.

Binnen het woongebied zijn de volgende typen woningen toegelaten: aaneengebouwd en gestapeld. Hierop gelden twee uitzonderingen: 1. de bestaande vrijstaande woningen en 2. er zijn ook twee aaneengebouwde woningen (halfvrijstaande) woningen toegelaten aan de noordzijde van het plangebied (langs de straat aan de noordzijde, dan wel langs de Paardskerkhofweg ten noorden van de bestaande woningen) en aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Edisonstraat.

Het feit dat zowel aaneengebouwde als gestapelde woningen zijn toegelaten heeft tot gevolg dat er grote verschillen in woningdichtheid mogelijk zouden zijn. De woningdichtheid is van invloed op de parkeerbehoefte en daarmee op de parkeerdruk en de leefbaarheid in de omgeving. Daarom is een maximaal aantal woningen opgenomen in de regels waarvan op voorhand duidelijk is dat de parkeerdruk in de omgeving kan worden opgelost.

De ligging van de woningen op de gronden is bepaald aan de hand van een minimale en maximale afstand tot de omliggende straten. Verder is de maatvoering van hoofdgebouwen geregeld, zoals de diepte van de hoofdgebouwen en de minimale en maximale bouwhoogte.

Binnen de woonbestemming is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling opgenomen. Deze erfbebouwingsregeling is uitsluitend van toepassing op de erven die worden uitgegeven bij de woningen.

Voor de gemeenschappelijke tuinen is een aparte regeling voor gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene bepalingen komen de anti-dubbeltelbepaling, de algemene aanduidingsregels en de algemene afwijkingsregels alsmede de algemene procedureregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze paragraaf zijn tot slot de algemene, overgangs- en slotregels opgenomen, die voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan maakt deel uit van het plan Boschveld. De gemeentelijke grondexploitatie van dit plan is sluitend mede op basis van de financiële middelen die de gemeente heeft opgenomen in haar lange termijnplanning GSB-aandachtgebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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 anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. De te maken kosten worden verhaald door de verkoop van bouwgrond. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 25 augustus 2014 tot en met 6 oktober 2014. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders.

Bovendien heeft op 3 september 2014 een inloopavond over het plan plaatsgevonden. Op deze inloopavond is geen presentatie gehouden, maar is informatie op panelen getoond. Ook waren er medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van de initiatiefnemer aanwezig om vragen te beantwoorden.

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven en cursief voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Elke inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnen de inspraaktermijn de volgende inspraakreacties binnen gekomen:

1. Wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld, de heer C. Heemskerk, p/a 's-Gravesandestraat 13, 5223 BR 's-Hertogenbosch, d.d. 4 oktober 2014.
2. De heer E.W.A. Kokx, Voltastraat 106, 5223 CP 's-Hertogenbosch, d.d. 1 oktober 2014

Inspraakreactie 1.

Het OBB staat positief tegenover het experiment van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en prijst initiatiefnemers dat ze al zo ver zijn gekomen.

Het OBB geeft aan een aantal aandachtspunten in het stedenbouwoverleg en in het Boschveldoverleg herhaald te hebben die naar zijn mening in de verdere ontwikkeling van het plan een goede plek moet krijgen. (Hieronder onder hoofduitgangspunten)

Daarnaast grijpt het OBB de presentatie van dit voorontwerpbestemmingsplan aan om zijn zorgen uit te spreken over de huidige regie van het wijkplan, omdat het lijkt alsof steeds meer gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten door het college worden verlaten.

Ten slotte heeft het OBB nog een aantal detailopmerkingen bij de tekst van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofduitgangspunten

Het OBB verwijst naar eerdere conceptplannen waar steeds sprake was van woningbouw aan de straatkant Edisonstraat en naar het feit dat beide ingangen van de BBS niet aan de Edisonstraat liggen. In het

voorlopige bouwplan zijn geen woningen aan de Edisonstraat geprojecteerd. Ter plekke is éénlaagse bebouwing voor een gezamenlijke ruimte gedacht. Het OBB vindt het daarvoor gegeven argument van bezonning niet opwegen tegen de bezwaren van het OBB. Het OBB meent dat de Edisonstraat een straat wordt met weinig sociale cohesie en controle.

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is ervoor gekozen om het wonen zoveel mogelijk aan de randen te situeren. Daarmee wordt aansluiting gezocht op de heldere ruimtelijke structuur van Boschveld. Het is gewenst om aan alle straten woningen te situeren. Uitgaande van wandvorming aan alle omliggende straten is gekozen voor het uitsluitend toelaten van aaneengebouwde woningen (rijwoningen) of gestapelde woningen.

In de privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en BWWB is een minimum bebouwingspercentage per straat afgesproken. Bij de uitwerking in het definitieve bouwplan dient hieraan te worden voldaan.

In het voorlopige voorstel van BWWB aan de Edisonstraat is niet alleen sprake van woningen, maar ook van een gezamenlijke ruimte. Op basis van deze voorgestelde bebouwing wordt voldaan aan het minimum bebouwingspercentage. In eerdere voorbeeldverkevelingen (als onderzoek naar de mogelijkheden op de locatie) zijn meer woningen aan de Edisonstraat gedacht. Dit is ruimtelijk gezien ook goed mogelijk. BWWB geeft echter aan dat juist de Edisonstraat voor hen geen gewenste locatie is voor woonbebouwing. Deelnemers hebben geen voorkeur voor deze plek. Bovendien heeft een hoger gebouw impact op de bezonning van de gezamenlijke tuin. Op de twee hoekpunten zijn wel woningen voorgesteld. Deze krijgen mede een oriëntatie op de Edisonstraat (oriëntatie “de hoek om”) om bij te dragen aan de sociale controle. Daarnaast zal ook de gezamenlijke ruimte een gezicht krijgen aan de Edisonstraat.

Vraag is of het realiseren van een (lagere) gezamenlijke ruimte, in combinatie met de hoekwoningen, voldoende kwaliteit biedt. Dit is ook opgemerkt vanuit de welstandscommissie en vanuit stedenbouw. Wij zeggen u toe dat gemeente bij de uitwerking van het bouwplan hier kritisch naar blijft kijken. Het definitieve bouwplan dient bovendien te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze welstandscommissie bekijkt of het definitieve bouwplan voldoende kwaliteit biedt, ook voor de omgeving.

Wij merken nog op dat hoewel de Brede Bossche School (BBS) logischerwijs een oriëntatie op het autovrije deel van het Hart krijgt vanwege de ingang van de school, er (ook op de begane grond) wel diverse ruimtes op de Edisonstraat worden gericht met raamopeningen.

Het algemene uitgangspunt maakt het mogelijk dat op alle plekken een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen geldt. Het OBB vindt dat niet goed op de uiterste hoek van de Parallelweg tegenover Fahrenheitstraat en Edisonstraat. Hij wil in de verdere uitwerking van het plan zien of dit op andere plekken geen niet gewenst contrast oplevert met de directe omgeving en dat een aanvulling in het bestemmingsplan wordt opgenomen in lagen en meters op diverse delen. Eigenlijk is het OBB van mening dat drie bouwlagen het maximum is.

Gemeente heeft gekozen voor een ruime juridische regeling omdat het bouwplan nog in ontwikkeling is. Omdat het plan nog in ontwikkeling is, en er mogelijk wijzigingen plaatsvinden, is het niet gewenst hoogten per kavel vast te leggen.

Stedenbouwkundig is een hoogte van drie bouwlagen over het geheel logisch. Op een aantal hoekpunten is echter een accent met een vierde bouwlaag stedenbouwkundig voorstelbaar. Op de hoek Paardskerkhofweg / Fahrenheitstraat zou dit denkbaar zijn als markering omdat dit een duidelijk zichtbare plek is vanaf de Parallelweg.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt de maximale bouwhoogte van vier bouwlagen niet meer rechtstreeks toegestaan. De rechtstreeks geldende maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter. In het concept bouwplan is tot nu toe ook geen vierde bouwlaag voorzien. Daarnaast wordt wel een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels opgenomen om op de in de stedenbouwkundige randvoorwaarden genoemde hoeken een vierde bouwlaag toe te staan tot een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het gaat om de volgende hoeken: noordwesthoek (hoek Zernikestraat met het Groene hart), zuidwesthoek (hoek Edisonstraat – Zernikestraat, ter hoogte van Van Musschenbroekstraat) en zuidoosthoek (Edisonstraat - Paardskerkhofweg).

Van deze afwijkingsmogelijkheid kan echter alleen gebruik worden gemaakt als blijkt dat is voldaan aan de daarbij geldende voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast. Hiervoor dient bekeken te worden hoe de vierde bouwlaag zich verhoudt tot de omgeving.

Het OBB vindt dat de toegestane privéwruimte in of bij de woning veel sterker geformuleerd moet worden. De toegestane B-categorie maakt meer mogelijk dan door inspreker gewenst is.

Daarnaast is het OBB van mening dat in het bestemmingsplan niet open mag worden gehouden dat er later wordt bijgebouwd. Het maximum van 250 m² voor de gemeenschappelijk (woon) ruimte en het uitgangspunt dat die mogelijk éénlaags mag zijn, maakt de wand aan de Edisonstraat volgens het OBB niet erg aantrekkelijk.

Gemeente wil binnen het plangebied bewust enige functiemenging mogelijk maken. Het plangebied ligt tussen de bedrijvenstrook Paardskerkhofweg en de BBS. Het plangebied wordt dan ook niet beschouwd als een "rustig woongebied", maar als een gebied met functiemenging. Gemeente heeft daarom naast de standaard regeling voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, ook activiteiten in een gemeenschappelijke ruimte toegestaan voor de bewoners van het gebied.

Het gaat om beroepsactiviteiten en om bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B. Categorie A zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgevoerd. Categorie B zijn activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend mits bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Aangezien deze activiteiten plaatsvinden in een aparte gezamenlijke ruimte is daarvan sprake. Wij wijzen erop dat de toegestane activiteiten in de lijst veelal begrensd zijn in oppervlakte. Daarnaast is in het bestemmingsplan geregeld dat de totale oppervlakte van de gezamenlijke voorzieningen (werkruimte) niet meer dan 250 m² mag bedragen. Het gaat dus om relatief kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Het bestemmingsplan regelt niet dat alle bebouwing in een keer gebouwd moet worden. Een bestemmingsplan biedt nu juist de flexibiliteit dat bebouwing in fasen kan worden gerealiseerd zolang wordt voldaan aan de bouwregels.

Het OBB is er niet van overtuigd dat de witte paardenkastanje het loodje moet leggen voor het plan. Naar het oordeel van inspreker is dit de één na mooiste boom in Boschveld. Hij had verwacht dat initiatiefnemers het bouwplan hadden aangepast aan deze boom.

Gemeente is het in zoverre met het OBB eens dat de boom niet 'moet' worden gekapt. De boom is als zeer waardevol gekenmerkt in het wijkplan. Echter uit het inpasbaarheidsonderzoek is gebleken dat de conditie van de boom verminderd is. De boom is aangetast door paardenkastanjabloedingsziekte. Deze bacteriële ziekte kan een ingangspoort voor andere aantastingen vormen. Daarbij is ook geconstateerd dat in een van de gesteltakken al scheuren zichtbaar zijn die duiden op een secundaire aantasting. Het onderzoek geeft aan dat de levensverwachting van de boom vanwege de aantasting door PKBZ minder is dan vijftien jaar. Een nauwkeurigere inschatting is niet te maken. Het onderzoek concludeert dan ook dat de boom qua vorm en beeld zeker behoudenswaardig is, maar dat de (mogelijk) beperkte levensverwachting met zich meebrengt dat de boom "als mogelijk behoudenswaardig" is beoordeeld. Gemeente heeft de betreffende boom daarom ook niet als 'beeldbepalende boom' op de verbeelding van het bestemmingsplan geregeld.

De conclusie luidt dat het, indien mogelijk, wenselijk is om de boom in te passen, maar dat vanwege de beperkte levensverwachting wordt geadviseerd het plan er niet voor aan te passen. Initiatiefnemer heeft uiteraard in eerste instantie geprobeerd een bouwplan te ontwikkelen waarbij de boom kon blijven staan. De wens is om een aaneengesloten wand aan nieuwe woningen te realiseren langs de Paardskerkhofweg (ten zuiden van de bestaande woningen). Deze (gedeeltelijke) "wand" aan de Paardskerkhofweg richting hoek Edisonstraat heeft namelijk een geluidwerende functie. Door op deze plek een "gesloten wand" te realiseren vindt een verlaging van het geluidniveau op het gemeenschappelijke binnenterrein plaats van 1 tot maximaal 2 dB. Het voorlopige bouwplan laat zien dat de boom hiervoor moet worden gekapt.

Op de vraag van het OBB of de gemeenschappelijke tuin openbaar is voor andere bewoners heeft het OBB geen duidelijk antwoord gekregen. Inspreker vindt dat het formeel en fysiek openbaar toegankelijk moet zijn.

De gronden van de binnentuin behoren tot de gronden die worden uitgegeven aan initiatiefnemer. Het betreft daarmee geen openbaar gebied. Dit was overigens ook niet anders geweest als een andere partij dan initiatiefnemer een bouwplan had ontwikkeld. Wel is het zo dat initiatiefnemer heeft aangegeven de intentie te hebben om de binnentuin (wellicht voor een deel van de dag) openbaar toegankelijk te maken. Echter het vertrekpunt is en blijft dat het privétuin is waarover initiatiefnemer straks zelf zeggenschap heeft.

Het OBB is van mening dat dezelfde grondprijs gehanteerd dient te worden bij nog komende sociale koop en huur in Boschveld.

De grondprijs die wordt gehanteerd voor de verkoop van de gronden voor dit CPO project is passend binnen het grondprijzenbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit grondprijzenbeleid is uiteraard ook van toepassing op de nog komende projecten.

Verwezen wordt naar de tekst over parkeren in de gemeentelijke Bouwverordening en vervolgens naar de tekst in de toelichting over het parkeren in openbaar gebied. Het OBB merkt op dat er geen enkel argument wordt gegeven om af te wijken van de uitgangspunten rond het parkeren. Daarbij wordt gewezen op andere ontwikkelingsplannen als vlek 19 en 18 en het in ontwikkeling zijnde vlek 3, waarbij het bewonersparkeren op eigen binnenterrein wordt gesitueerd.

Inspreker vindt dat het plan te ver afwijkt van de uitgangspunten van het wijkplan Boschveld en er sprake is van een ongelijke behandeling. Bovendien denkt het OBB dat dit een precedent schept verwijzende naar de plannen voor het terrein van de Afvalstoffendienst waarbij de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gesitueerd.

De constatering dat wordt afgeweken van het in het algemeen geldende beginsel bij nieuwbouw dat parkeren voor bewoners op eigen terrein dient te geschieden, is correct. Een afwijking van dit principe is mogelijk als de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

In dit geval is ervoor gekozen om af te wijken omdat parkeren op het binnenterrein niet passend is bij de gewenste verkaveling van het initiatief. De initiatiefnemer heeft het samenwonen van haar leden rondom een gezamenlijke binnentuin voor ogen. Daarbij is in de afweging meegenomen dat er een uitwisseling van parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte mogelijk is met de nabijgelegen BBS. Door de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren is deze uitwisseling mogelijk. Bij parkeerplaatsen op een afgesloten binnenterrein is uitwisseling van de parkeerplaatsen met andere functies geen mogelijkheid. Per saldo kan nu worden volstaan met minder parkeerplaatsen.

Gemeente is zich ervan bewust dat dit in de ogen van buitenstaanders een precedent schept voor alle toekomstige ontwikkelingen, maar wij benadrukken dat gemeente bij elke ontwikkeling opnieuw een afweging maakt op basis van de omstandigheden (bijzonderheden) van het geval.

Het OBB ondersteunt de opmerkingen in het verslag van de commissie welstand. Hij meent dat voorkomen moet worden dat er op termijn een verrommeling van het binnenterrein optreedt. Inspreker haalt daarbij een passage uit het verslag van de commissie aan, waar het ingaat op dat de uitstraling passend moet zijn binnen zijn omgeving, een eenduidige oplossing voor de bergingen moet komen, hoeken alzijdig vormgegeven dienen te worden, mogelijke aan- en uitbouwen al vormgegeven moeten worden i.v.m. collectieve uitstraling en de entrees van het gebied zorgvuldig dienen te worden vormgegeven.

Voor kennisgeving aangenomen. Wij hebben kennis genomen van het verslag van de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan van BWWB en ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De opmerkingen over de uitstraling, oriëntatie, bergingen, entrees en Edisonstraat hebben daarbij de aandacht. Het definitieve bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ook worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand door de welstandscommissie. Dit is aanvullend op de beoordeling op basis van het bestemmingsplan.

Wijkplan Boschveld

Het OBB stelt dat de geformuleerde stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting van het wijkplan Boschveld beweegt voor delen al achterhaald is. Met dit plan vindt inspreker dat gemeente een nog grotere aanslag op het groen en de (openbare) speelruimte in de wijk pleegt.

Bovendien meent het OBB dat nu de afdeling stedenbouw de ontwikkelaar/architect van de herstructurering is, dat we steeds meer postzegelplannetjes krijgen en dat de totale regie ontbreekt.

Hij vraagt zich af wat we doen met de open ruimte die grenst van het plangebied (driehoek Parallelweg, Edisonstraat, Paardskerkhofweg). Het OBB vindt dat dit gebied in het bestemmingsplan moet worden betrokken.

Gemeente realiseert zich dat de ontwikkelingsrichting van het wijkplan op onderdelen inmiddels is

veranderd. Dit komt door veranderde omstandigheden en inzichten na de vaststelling van het wijkplan in 2009. Dit doet echter niet af aan de hoofduitgangspunten van het wijkplan dat een kader biedt voor ontwikkelingen. Nog steeds zijn de meeste hoofduitgangspunten van het wijkplan Boschveld Beweegt actueel. Gemeente wijst er in dat verband op dat bij de vaststelling van het wijkplan al is bepaald dat het wijkplan uitsluitend het kader biedt voor de herstructurering. Er is een bewuste keuze gemaakt om niet te werken met een blauwdruk. Daarbij is de stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting vastgelegd in een raamwerk. Hierbinnen zijn flexibele uitwerkingen en invullingen mogelijk. Bij elke ontwikkeling moet opnieuw worden gekeken naar de gevolgen voor de gehele herstructurering.

Gemeente is het niet eens met inspreker dat het plan van BWWB afbreuk doet aan het aanwezige groen en speelruimte. Deze hoek is ook in het wijkplan in beeld als locatie voor woningbouw. De vorm van de kavel is echter wel gewijzigd ten opzichte van de voorbeelduitwerking uit 2009 door de inpassing van de BBS aan het Hart.

Het OBB stelt terecht dat ontwikkelingen meer fasegewijs verlopen. De veranderde marktomstandigheden maken dat ontwikkelingen in kleinere deelgebieden tegelijk verlopen. Daarbij moet steeds weer scherp gekeken worden naar de haalbaarheid, programma en inpassing. Een enigszins flexibele houding is daarbij nodig. Overigens anticipeerde het wijkplan op flexibiliteit. Het raamwerk van hart en lanen is stevig, de deelinvullingen kunnen inspelen op de omstandigheden. Anderzijds stelt OBB dat regie op het totaal ontbreekt. Gemeente is van mening dat wel steeds vanuit het totaaloverzicht wordt gedacht.

Tot slot wordt geconstateerd dat het gebied tussen Paardskerkhofweg en Parallelweg nog resteert. In het wijkplan is daar een afschermend gebouw gedacht, gewenst om geluid te weren. Dit is nog steeds mogelijk. Evenwel is er nu geen zicht op een concreet plan voor dat gebied. Als dit wel het geval is zal daar een aparte ruimtelijke procedure voor worden doorlopen.

Het OBB verwijst naar de vraag van de gemeenteraad om een autoluwere wijk. De beoogde garage is afgeketst, parkeerbalansen kloppen niet, en het resultaat is meer groen en openbare ruimte verdwijnt en een autovolle wijk. Het OBB denkt dat dit helemaal vast loopt als er niet snel een totaalvisie op verkeer en parkeren in Boschveld komt.

De wijk Boschveld is volop in (her)ontwikkeling. In het Wijkplan staat de totaalvisie op verkeer beschreven. Hierin is zeker ook aandacht voor fietser en voetganger. Voorbeelden hiervan zijn de looproutes naar Brabanthallen, de fietsstraat door Boschveld en de fietsenstallingen bij winkelcentrum.

Wat het parkeren betreft wordt per deelgebied in samenhang steeds opnieuw gekeken naar een goede en kloppende parkeerbalans. Binnen de gemeente hanteren we hierbij steeds dezelfde werkwijze en dat is dat per deelgebied wordt uitgegaan van de huidige situatie met daarbij de uitbreidingen van de ontwikkelingen. De extra parkeerplaatsen die voor de ontwikkelingen nodig zijn dienen binnen het deelgebied gerealiseerd te worden.

Vervolgens vindt het OBB het noemen van de term Waterkwartier een loze term omdat men op geen enkele manier water in dat deel van de wijk brengt. Daarbij vraagt inspreker zich af waarom de terugwinning van water zoals voorzien met het CPO-project niet in het verdere deel van de wijk wordt uitgebreid. Het OBB meent dat dit initiatief van decentrale waterzuivering het verdient om opgeschaald te worden naar de nieuwe delen van de wijk. Als groot voordeel benoemt hij dan dat er wordt gewerkt met steun van gemeente en waterschap, zodat het beheer beter geborgd is.

In alle andere gevallen vindt het OBB een andere naam die verwijst naar de te behouden woon-werkpanden (Grassokwartier) meer geschikt voor dit gedeelte van het wijkplan.

De term Waterkwartier komt uit het Wijkplan. Het Waterkwartier is het gebied tussen de nieuwe Parallelweg en Paardskerkhofweg. De naam is gegeven aan dit deel van de wijk omdat het ligt aan de Dieze. Doelstelling voor het Waterkwartier is om de relatie met de insteekhovens en de Dieze te versterken, onder meer door realisatie van een wandelroute langs de Dieze. De term Waterkwartier impliceert niet dat er substantieel water in de wijk wordt gebracht. Wel kan er een relatie mee worden gelegd in de inrichting van de openbare ruimte. De mogelijkheid van de aanleg van een waterplein zal worden onderzocht. Het plangebied ligt echter in het "Hart" en niet in het Waterkwartier

De terugwinning van water is een wens van initiatiefnemer waarvan de mogelijkheid nog onderzocht moet worden. Het is te vroeg om op dit initiatief vooruit te lopen. Het is nog niet duidelijk of dit mogelijk is en vooral of dit een wenselijke oplossing is in het openbare gebied. Zo neemt een helofytenfilter voor grotere gebieden met woningen heel veel ruimte in. Daarnaast dient nagedacht te worden over het beheer. Ten slotte wijzen

wij erop dat op het gebied van water met het afkoppelen van regenwater al een duurzame oplossing is gevonden.

Opmerkingen per bladzijde

Ten slotte heeft het OBB nog een aantal opmerkingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

p.11 Hart en Lanen over bepaalde tekst wordt opgemerkt dat deze alleen geldt voor drie genoemde straten.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zinsnede toegevoegd “De Kamerlingh Onnesstraat is inmiddels ingericht als laan en fietsstraat”.

p. 16 wordt opgemerkt dat het OBB de term optimaal niet onderschrijft.

Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente heeft hiermee aangegeven dat het feit dat de woningbouwlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingsgebied) een optimale invulling is.

p. 18 wordt gevraagd of de Fahrenheitstraat in de toekomst als laan wordt ingericht. Deze straat staat niet in rijtje op p.11. Vervolgens wordt gevraagd waarom, als deze lanen zijn bedoeld voor langzaam verkeer, de 's-Gravesandestraat tussen Edisonstraat en Celsiusstraat worden verbreed.

De Fahrenheitstraat is inderdaad niet genoemd in de opsomming van lanen op pagina 11 van het wijkplan, maar staat wel als laan op de kaart “hart, lanen en kwartieren” en wordt genoemd als mogelijke laan in de hoofduitgangspunten voor het Stationskwartier. Aan één zijde van de Fahrenheitstraat is al een boomstructuur aanwezig. Vooralsnog zijn er geen plannen voor (her-)inrichting. Mocht dit in de toekomst (bijvoorbeeld in het kader van groot onderhoud) actueel worden, dan kan de mogelijkheid om de boomstructuur te versterken of te verdubbelen worden afgewogen.

De 's-Gravesandestraat wordt verbreed vooruitlopend op de wens in het wijkplan om (delen van) de Edisonstraat en de Marconistraat te verwijderen ten behoeve van het Groene Hart. De straat wordt in overleg met bewoners 4,5 meter breed en blijft een 30 km/u weg.

p. 20 OBB vindt de conclusie dat het CPO-verband bijdraagt aan sociale netwerken voorbarig, en deelt deze conclusie niet.

Voor kennisgeving aangenomen.

p.22 OBB merkt op dat welstand aantal aandachtspunten heeft meegegeven.

Voor kennisgeving aangenomen. Naast de procedure van het bestemmingsplan loopt het overleg met de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan van BWWB en ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Gemeente acht het niet nodig de stand van zaken met betrekking tot het overleg met welstand in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. Het is een afzonderlijk proces.

p. 25 OBB wil stukje openbaar gebied niet willen beschouwen als plangebied. OBB is blij dat de woningen aan de Paardskerkhofweg 8 en 10 blijven behouden.

Het plangebied omvat het gehele terrein dat wordt uitgegeven ten behoeve van het initiatief (met de bestemming Woongebied). Daarnaast omvat het een stukje openbaar gebied te weten de gronden die worden gebruikt voor parkeerplaatsen rondom het initiatief. Voor het overige voor kennisgeving aangenomen.

p. 26 In de ogen van het OBB wordt er in het concept verkavelingsplan te weinig verbinding gelegd tussen het bouwblok en de omgeving.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is meegegeven dat er een relatie met de omgeving moet worden gelegd, onder meer door oriëntatie van de nieuwbouw en entrees. Ook de welstandscommissie vraagt aandacht voor de relatie met de omgeving en wijst op het belang van de uitstraling van het project en entrees. Deze zaken komen aan de orde bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

p. 27 het OBB merkt op dat het werken met een minimale en maximale rooilijn de initiatiefnemers wel veel ruimte biedt die ten koste gaat van de gemeenschappelijke openbare ruimte.

De wegprofielen van de nieuwe Zernikestraat en de door te trekken Paardskerkhofweg zijn bepalend voor het uit te geven kavel. De invulling binnen de kavel heeft geen invloed op de hoeveelheid openbare ruimte.

Er is inderdaad flexibiliteit geboden in de rooilijnen omdat het bouwplan nog in ontwikkeling is. Met de ruimte die wordt geboden met een minimale en maximale rooilijn hebben de ontwerpers nog wat vrijheid om de gewenste diepte van eventuele voortuinen te bepalen. Als de minimale rooilijn wordt opgezocht wordt de ruimte binnen het blok inderdaad iets kleiner. De verwachting is dan ook dat op de meeste plekken de maximale rooilijn wordt opgezocht, om de gezamenlijke binnentuin zo ruim mogelijk te maken.

p. 34 het OBB wenst geen B-functies toe te staan.

Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente vindt het toestaan van A en B-functies passend op deze locatie. Zie onze reactie hierboven.

p.35 het OBB vindt de geluidswand waarover wordt gesproken in de raadsinformatiebrief niet terug in het hoofdstuk over geluid. Verder vindt het OBB dat er rekening dient te worden gehouden met PHS.

In de raadsinformatiebrief is uitsluitend benoemd dat bij de gewenste wandvorming aan de straten, de wand bestaande uit aaneengesloten bebouwing / woningen aan de Paardskerkhofweg ook een geluidswerende functie heeft voor de daar achtergelegen gronden (de gezamenlijke binnentuin).

Voor het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan is uitsluitend rekening gehouden met bestaande geluidbronnen. PHS is een toekomstige ontwikkeling die nog niet geregeld is. In het akoestisch onderzoek is inderdaad daarom ook geen aandacht besteed aan PHS. PHS is een toekomstige ontwikkeling die straks rekening moet houden met de bestaande (juridisch vastgelegde) situatie waaronder onderhavig bestemmingsplan.

Gemeente heeft echter "achter de schermen" wel aanvullende berekeningen laten doen van de mogelijk verwachte toename als PHS wel wordt doorgevoerd omdat dit van belang is voor de toekomstige bewoners. Hoewel bij invoering van PHS rekening moet worden gehouden met dit bestemmingsplan als bestaande situatie, kan daarbij geconcludeerd worden dat de toename aan geluid door PHS niet zodanig is dat maatregelen moeten worden genomen en/of dat maatregelen niet doelmatig zijn. Voor de wijziging van het goederenverkeer in verband met het PHS is uitgegaan van de gegevens uit het geluidregister. Dit geeft een indicatie van het te verwachten effect door PHS. Op basis hiervan is de verwachte maximale toename 3 dB. Deze uitkomsten zijn overlegd met initiatiefnemer.

p.43 verwezen wordt naar de beschrijving van het waterbeleid en opgemerkt dat dit niet van toepassing is voor renovaties in Boschveld. Het OBB is van mening dat de bergingsopgave uitgebreid zou moeten worden tot de andere plannen in dit gebied, zodat een waterplein wel mogelijk wordt.

Voor dit bestemmingsplan is een bergingsopgave van minimaal 25 m³ berekend. Dit moet binnen dit bestemmingsplan worden opgelost.

Inspraakreactie 2.

Inspreker verbaast zich erover dat het parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost. Hij meent dat hiermee het tot nu toe meestal gehanteerde parkeerbeleid in Boschveld wordt omgegooid. Hij verwijst daarbij dat voor nieuwe plannen in Boschveld, met uitzondering van de BBS, is gekozen voor parkeren van 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Inspreker benoemt drie argumenten om het bestaande beleid te handhaven.

- het gelijkheidsbeginsel: Verwezen wordt naar de plannen van BrabantWonen en Zayaz waarbij gemeente heeft vastgehouden aan het realiseren van een parkeerplaats per woning op eigen terrein. Daarbij geeft inspreker aan van horen te zeggen te weten dat de gemeente de grond voor het CPO project tegen een gereduceerde prijs heeft verkocht. Hij is van mening dat daarbij dan gelijke voorwaarden ten aanzien van parkeren horen.
- verstandig gebruik van ruimte: Inspreker vindt dat ruimte voor parkeren behouden moet blijven voor de bestaande woningen van corporaties. Hij verwijst daarnaast naar de plannen voor de BBS en de komst van de supermarkt. Vooral als ook het groen voor de wijk behouden moet blijven.
- zorgvuldige communicatie: Inspreker vraagt zich af hoe zorgvuldig de communicatie rond dit plan was. Of de toekomstige bewoners CPO een niet-realistische worst wordt voorgehouden.

Gemeente heeft er bij dit plan voor gekozen om af te wijken van het in het algemeen geldende beginsel bij nieuwbouw dat parkeren voor bewoners op eigen terrein dient te geschieden. Een afwijking van dit principe is mogelijk als de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

In dit geval is ervoor gekozen om af te wijken omdat parkeren op het binnenterrein niet passend is bij de gewenste verkaveling van het initiatief. De initiatiefnemer heeft het samenwonen van haar leden rondom een gezamenlijke binnentuin voor ogen. Daarbij is in de afweging meegenomen dat er een uitwisseling van parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte mogelijk is met de nabijgelegen BBS. Door de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren is deze uitwisseling mogelijk. Bij parkeerplaatsen op een afgesloten binnenterrein is uitwisseling van de parkeerplaatsen met andere functies geen mogelijkheid. Per saldo kan nu worden volstaan met minder parkeerplaatsen.

De grondprijs die wordt gehanteerd voor de verkoop van de gronden voor dit CPO project is passend binnen het grondprijzenbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Inspreker merkt op dat de informatieavond over het plan niet met het OBB is voorbereid. Hierdoor is hij van mening dat de wijkraad haar rol (bewoners informeren over komende plannen en van bewoners horen wat zij van de plannen vinden en dat vertalen naar overleg met de gemeente) niet heeft kunnen vervullen.

Gemeente heeft het OBB van tevoren ingelicht over datum en doel van de avond. Wij achten het verder overigens niet nodig de avond inhoudelijk met het OBB "voor te bereiden". De rol om de bewoners te informeren ligt in eerste instantie bij de gemeente zelf. Gemeente heeft hiervoor de inloopavond georganiseerd. Daarnaast zijn de beschikbare stukken ter inzage gelegd en op internet gepubliceerd. Daarnaast heeft gemeente in diverse overleggen, nog voor de inloopavond, het OBB (stedenbouwoverleg, Boschveldoverleg) geïnformeerd over de plannen voor het plangebied. Ook een vertegenwoordiging van initiatiefnemer heeft hun plan toegelicht in het Boschveldoverleg. Gemeente ziet niet in waarom inspreker van mening is dat de wijkraad haar rol niet heeft kunnen vervullen. De wijkraad heeft ook een inhoudelijke inspraakreactie ingediend.

Inspreker vraagt zich af of er voldoende informatie naar de gemeenteraad gaat. Daarnaast is hij benieuwd naar de uitwerking van de door de gemeenteraad aangenomen motie t.a.v. mogelijkheden parkeervoorziening buiten de wijk te realiseren.

Over de voorbereiding van het bestemmingsplan voor dit project wordt de gemeenteraad geïnformeerd middels raadsinformatiebrieven bij het voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens bij het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens beslist de gemeenteraad zelf over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nadat het wijkplan is vastgesteld in februari 2010 is de raad geïnformeerd over de voortgang middels de raadsinformatiebrief Voortgang herstructurering Boschveld van 24 mei 2011, reg.nr. 11.0500. In deze raadsinformatiebrief is ook uiteengezet waarom een gebouwde voorziening niet haalbaar is. Hier is allereerst ingegaan op de kosten van een gebouwde voorziening. Daarbij is de inschatting gemaakt dat bewoners van Boschveld voor deze parkeerplaats voor de eigen auto niet kunnen en willen betalen. Een extra belemmering voor acceptatie betreft de loopafstanden van een centrale voorziening. Verder zijn er niet voldoende bezoekers in de wijk die bereid en in staat zijn dergelijke bedragen te betalen. Alternatief zou zijn om de garage uit gemeentelijke middelen te financieren. Dat geld is echter niet aanwezig. Ook de woningbouwcorporaties geven aan niet te willen en kunnen investeren in een centrale parkeervoorziening. Een tweede argument waarom de voorziening niet haalbaar is, is dat uit ervaringen elders is gebleken dat een parkeervoorziening buiten de wijk tot sociale onveiligheid leidt.

Tot slot vat de inspreker zijn reactie samen:

Inspreker meent dat de wijkraad niet de ruimte krijgt voor zorgvuldige communicatie doordat het college belangrijke informatie achterhoudt (niet communiceert). Hij spreekt de angst uit dat de wijkraad de zwarte piet krijgt toegespeeld als ze in de inspraakprocedure bezwaren tegen het plan inbrengen.

Inspreker vindt dat gemeente ook minder goed nieuws moeten kunnen brengen aan toekomstige bewoners van het CPO project. En stelt daarbij dat niemand zit te wachten op verdeel en heersspelletjes.

Gemeente vindt participatie van wijkraad en andere belanghebbenden juist heel belangrijk. Het indienen van een inspraakreactie is door een ieder mogelijk. Dit is het recht van een ieder. Gemeente vindt het juist belangrijk een inspraakprocedure te voeren terwijl dit wettelijk niet verplicht is.

Het verzoek van inspreker is nogmaals om voor alle nieuwe projecten de parkeernormen van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te handhaven.

Wij verwijzen hier graag naar het gemeentelijk standpunt hierboven.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' toegezonden aan:

1. Waterschap Aa en Maas.
2. Provincie Noord-Brabant.

Van beide instanties is een reactie ontvangen. Hieronder worden de beide reacties samengevat weergegeven en cursief voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. Waterschap Aa en Maas d.d.

Het waterschap geeft aan dat in de waterparagraaf van de plantoelichting de wateropgave is opgenomen, maar dat de bijbehorende kwantitatieve verhardingsgegevens ontbreken. Zij verzoekt deze alsnog in de waterparagraaf op te nemen.

*In de huidige situatie is er een totale verharding van 1.900 m². In de nieuwe situatie is een totale verharding voorzien van 1.640 m². Er is dus geen sprake van een verhardingstoename. Dit houdt in dat er een minimale bergingsopgave is van 25 m³ (1640*15 mm). De toelichting van het bestemmingsplan wordt hiermee aangevuld.*

2. Provincie Noord-Brabant d.d. 1 oktober 2014

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen. Zij geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bomenonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002246-1401 van de gemeente 's Hertogenbosch.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.7 achtererfgebied:

een 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.

1.8 afhankelijke woonruimte:

een aan of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage:

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw.

1.16 bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.30 grondgebonden woning:

een woning, niet zijnde een gestapelde woning.

1.31 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.33 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.34 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.35 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

1.36 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.37 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.38 opslag:

(binnen) opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.39 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.40 prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.41 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.42 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 twee-aaneenwoning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.44 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.45 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond en de verdieping(en) met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen.

1.46 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.47 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.48 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg.

1.49 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.50 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap.

2.3 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.4 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidingsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.8 peil:

- a. voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. verblijfsgebied;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sport- en speelvoorzieningen, terrassen, groen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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 gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water e.d.;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van de woningen als bedoeld in 4.1 onder a zoals een gemeenschappelijke huiskamer, een ontmoetingsruimte en werkruimten voor gemeenschappelijk gebruik voor de uitoefening van beroepsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B, door de bewoners van de woningen als bedoeld in sub a (waaronder ateliers, praktijkruimten en kantoren);
- c. gemeenschappelijke (moes)tuinen en erven voor de bewoners van de woningen als bedoeld in 4.1 onder a;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verblijfsgebied;
- g. groen(voorziening);
- h. ondergeschikte voorzieningen als sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' mogen de gronden niet worden bebouwd.
- b. Het maximale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak bedraagt 45%.

4.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er zijn maximaal 30 woningen toegestaan;
- b. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevel van de woningen voldoet aan de voorkeurgrenswaarde dan wel aan de vastgestelde hogere waarde;
- c. er zijn uitsluitend aaneengesloten woningen en gestapelde woningen toegestaan, behoudens ter plaatse van de gronden aan de Edisonstraat, de gronden aan de noordelijke bestemmingsgrens en de gronden aan de Paardskerkhofweg ten noorden van de bestaande vrijstaande woningen waar ook twee-aaneenwoningen zijn toegestaan en met uitzondering van de bestaande vrijstaande woningen;
- d. de hoofdgebouwen dienen te worden georiënteerd op de wegen rondom het bestemmingsvlak;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 5 meter bedragen, behoudens:
 1. in de hoek Paardskerkhofweg - Edisonstraat waar de afstand ook meer mag bedragen dan 5 meter vanaf de Paardskerkhofweg mits de afstand van een deel van de zijgevel tot de perceelsgrens aan de Edisonstraat niet meer dan 5 meter bedraagt,
 2. bij bestaande hoofdgebouwen, waarbij de bestaande afstandsmaat als maximale afstandsmaat van toepassing is;
 3. aan de Edisonstraat waar de afstand 1 meter dient te bedragen;
- f. de diepte van hoofdgebouwen van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- g. de diepte van hoofdgebouwen van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- h. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag aan de zijde die is gericht op de wegen rondom het bestemmingsvlak, met uitzondering van de Edisonstraat en met uitzondering van de Zernikestraat uitsluitend in de noord-westhoek van de bestemming, niet minder bedragen dan twee bouwlagen;
- i. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen aan de zijde die is gelegen aan de wegen, met uitzondering van de Edisonstraat en met uitzondering van de Zernikestraat uitsluitend in de noord-westhoek van de bestemming, mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- j. het aantal bouwlagen van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan drie bouwlagen;
- k. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter.

4.2.3 Bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
- b. het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. met inachtneming van het bepaalde in sub b bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- f. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3 meter, de maximale nokhoogte 4,5 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 4,5 meter;
- h. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub a, b en c mag bij de noordelijk gelegen bestaande woning een bijgebouw (deels) in het voorerfgebied worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m².

4.2.4 Gebouwen gemeenschappelijke voorzieningen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen als bedoeld in 4.1 onder b en kleine gebouwen (zoals bergingen) ten dienste van de woningen binnen de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van gebouwen voor de gemeenschappelijke voorzieningen als bedoeld in 4.1 onder b mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- b. het aantal bouwlagen van de gebouwen voor de gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan één bouwlaag;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen voor de gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de gebouwen voor de gemeenschappelijke voorzieningen dienen te worden georiënteerd op de wegen rondom het bestemmingsvlak;
- e. de afstand van de gebouwen voor de gemeenschappelijke voorzieningen tot de voorste perceelsgrens dient aan de Edisonstraat 1 meter te bedragen en mag aan de overige wegen niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 5 meter bedragen,
- f. in aanvulling op het bepaalde in sub a, d en e mogen ook kleine gebouwen (zoals bergingen) ten behoeve van de woningen op de gemeenschappelijke tuinen en erven worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m²;
 3. de gebouwen mogen worden geclusterd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de geclusterde gebouwen niet meer mag bedragen dan 48 m²;
 4. de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleine gebouwen mag niet meer bedragen dan 180 m².

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzonderingen van erfafscheidingen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied, behoudens het bepaalde onder g;
- b. het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met het hoofdgebouw mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 1 meter;

- e. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 2 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gemeenschappelijke tuinen en erven als bedoeld in 4.1 onder c zijn buiten de bouwpercelen van de woningen toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken met betrekking tot bijgebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
 - 4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b, met dien verstande dat:
 - 1. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.3 onder c, met dien verstande dat:
 - 1. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, kleiner is dan 50 m²;
 - 2. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in 4.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
 - 1. er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 - 2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 4.2.3 onder g en h bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 - 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;

4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde in 4.2.3 onder h voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en er geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

4.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.5 onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 onder e en f met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. 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 gebruik overeenkomstig de bestemming 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 vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Gebruik van ruimten voor gemeenschappelijk gebruik voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. degene die de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte uitvoert, dient tevens de bewoner van een van de woningen binnen de bestemming te zijn;
 2. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie A en B zijn uitsluitend toegestaan indien:
 - het gaat om een kleinschalig, meest ambachtelijk bedrijf;
 - productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden;
 - de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 - de activiteiten uit categorie B bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaatsvinden, terwijl de activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen mogen plaatsvinden;
 3. inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- d. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning, bijgebouwen en gemeenschappelijke voorzieningen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis 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. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 5. inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
 6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 ten behoeve van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten voor publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteiten mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.
1. degene die de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte uitvoert, dient tevens de bewoner van een van de woningen binnen de bestemming te zijn;
 2. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 3. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 4. inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B, mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en/of bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen betreft.
- d. Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

- a. Bij de toepassing van de bouwregels in dit plan worden ondergeschikte bouwdelen zoals als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.
- b. Bebouwing, die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig/opgericht is, dan wel mag worden opgericht, maar in strijd is met dit bestemmingsplan, wordt geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de 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 de bestemmingen in dit plan;
- b. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in dit plan wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en/of verbeelding van het plan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een afwijking is toegestaan voor vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen met niet meer dan 10%;
- b. een afwijking is toegestaan voor een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van het bestemmingsplan ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waarin een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. een afwijking is toegestaan voor vergroting van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter;
- d. een afwijking is toegestaan voor vergroting van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het gebouw;
 2. de hoogte van de plaatselijke verhogingen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B

Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0162	KI-stations	B
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1052	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
139	Vervaardiging van textielwaren	B
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141	Vervaardiging kleding van leer	B
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581	Uitgeverijen (kantoren)	A
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
1814	Grafische afwerking	A
1814	Binderijen	B
1813	Grafische reproductie en zetten	B
1814	Overige grafische activiteiten	B
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	Glasbewerkingsbedrijven	B
232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	B
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
25	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
255, 331	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B

Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging categorie A en B

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	B
32991	Sociale werkvoorziening	B
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	B
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
562	Cateringbedrijven	B
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
58, 63	Datacentra	B
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A