



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. : 11
Reg.nr. : 11.0416
B&W verg. : 26 april 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 24 mei 2011
Raadsverg. : 8 juni 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg". Dit plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan waarin enkele herontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondsberg"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard kunnen worden. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, verbeelding en de regels plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg"'.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg".

Steller : Blonk
Tel. : 073-6159613
E-mail : j.blonk@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplan is een bestemmingsplan voor 't Ven en Hondsborg opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan "'t Ven Hondsborg" heeft betrekking op de gelijknamige wijken in Rosmalen. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door:

't Ven:

- De Striensestraat in het noorden.
- De Venstraat in het oosten, waarbij tussen de Nieuwstraat en de Raadhuisstraat het westelijk deel van de Venstraat de plangrens vormt.
- De Weidestraat tussen Weidestraat 4 en de Venstraat, de oostelijke en zuidelijke perceelsgrenzen van het perceel aan de Weidestraat 4 en de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de westzijde van de Stationsstraat in het zuidoosten.
- De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen in het zuiden.
- De Empelseweg in het westen.

Hondsborg:

- De Schoolstraat en de Bruggen in het noorden.
- De Zomerdijk, de Bruggensestraat, de Geenbergenstraat, de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de oostzijde van de Geenbergenstraat en Kattenbosch in het oosten.
- De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen in het zuiden.
- De Deken van Roestellaan tussen de spoorlijn en de Hoff van Hollantlaan, de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Deken van Roestellaan 38 t/m 48, de Korte van Meeuwenstraat, de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de oostzijde van de Van Meeuwenstraat, de oostelijke perceelsgrenzen van de woningen aan de Sint Lambertusstraat 4 en de Deken Fritsenstraat 19, de Deken Fritsenstraat en de Dokter Hanegraaffstraat in het westen.

Besluitengeschiedenis:

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is uw raad door middel van raadsinformatiebrieven geïnformeerd over het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan (in respectievelijk mei 2010 en januari 2011).

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een beheersplan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast zijn in het nieuwe bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen:

- De bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen Bruggen 13 en 13A.
- De bouw van 3 aangebouwde en 4 vrijstaande woningen op het perceel van het voormalige transportbedrijf Dollevoet aan de Raadhuisstraat 38/38a/38b.

Naast de bovengenoemde ontwikkelingen maakt het bestemmingsplan ook indirect (via een wijzigingsbevoegdheid) enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk:

- Een tweede vrijstaande woning op het perceel Bruggen 19.
- Een tweede vrijstaande woning op het perceel Bruggen 21.
- Een tweede vrijstaande woning op het perceel aan de Bruggensestraat 18.

- Een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Pastoor Hordijkstraat 49, waarbij de huidige woning dient te worden gesloopt.
- Het oprichten van twee nieuwe kantoren aan de Hoff van Hollantlaan 4, waarbij het huidige pand wordt gesloopt.

Bij de eerste drie mogelijkheden kunnen de percelen worden gesplitst conform het vigerende bestemmingsplan. Bij kavelsplitsing wordt als voorwaarde gesteld dat het af te splitsen perceel minimaal 15 meter breed is en er voldoende ruimte overblijft voor de bestaande woning. Op de bovengenoemde percelen wordt aan de voorwaarden voor kavelsplitsing voldaan.

Probleemstelling + korte toelichting:

Met ingang van 29 november 2010 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. De heer H.A.L. Smits, Heeseind 5 te Nuland en de heer J.W. Loeffen, Wamberg 16/A te Berlicum;
2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer A.J. van Grinsven, Raadhuisstraat 42 te Rosmalen;
3. De heer B. Kuipers en mevrouw F. van Ofwegen, Luyckershofke 64, 5243 WE Rosmalen;
4. Familie Vogelaars, Begoniastraat 21 te Rosmalen, familie Verwey, Begoniastraat 23 te Rosmalen, familie Van de Wiel, Begoniastraat 25 te Rosmalen, de heer Marx en mevrouw Arts, Begoniastraat 29 te Rosmalen, familie Van de Voren, Begoniastraat 31, mevrouw Eltink – Van Vroonhoven, Begoniastraat 33 te Rosmalen, mevrouw Arends en de heer Karstel, Begoniastraat 35 te Rosmalen, familie Reukers, Begoniastraat 37 te Rosmalen, familie Elias, Begoniastraat 39 te Rosmalen, de heer Soares en mevrouw IJzelendoorn, Raadhuisstraat 40 te Rosmalen, familie Van Grinsven, Raadhuisstraat 42 te Rosmalen, familie Suurs, Raadhuisstraat 48 te Rosmalen, familie Van Griensven, Rozenstraat 14 te Rosmalen, familie Van der Burgt, Rozenstraat 16 te Rosmalen, familie De Laak, Rozenstraat 18 te Rosmalen, mevrouw Prasing, Rozenstraat 20 te Rosmalen, mevrouw Vermeij, Rozenstraat 22 te Rosmalen, de heer Van den Berg en mevrouw Spoor, Rozenstraat 24 te Rosmalen, familie Wonders, Rozenstraat 26 te Rosmalen, familie Der Kinderen, Rozenstraat 28 te Rosmalen, familie Simon, Rozenstraat 30 te Rosmalen, familie Van Nuland, Rozenstraat 32 te Rosmalen en mevrouw Van Zantvoort, Rozenstraat 34 te Rosmalen;
5. De heer J.W.P.A. Duffhues, Weidestraat 40, 4241 CC Rosmalen;
6. De heer H.J.A. van Leeuwen, mede namens de Stichting Wijkbelangen Kattenbosch, Kattenbosch 17 te Rosmalen.

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "t Ven Hondsborg"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt kortheidshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

De onder punt 4 genoemde reclamanten hebben één zienswijze opgesteld en deze allen ondertekend. Daarnaast heeft de onder punt 2 genoemde reclamant ook separaat een zienswijze ingediend.

De zienswijzen van reclamanten hebben betrekking op de nieuwe woningbouwmogelijkheden op het perceel aan de Raadhuisstraat 38/38a/38b. De maximale bouwhoogte van de nieuw te

bouwen woningen en het verlies aan privacy door de nieuw te bouwen woningen, vormen de belangrijkste argumenten van reclamanten tegen de voorgenomen bouwplannen.

De hoogte van de voorgenomen woningen bedraagt maximaal 10 meter, wat nauwelijks hoger is dan de omliggende bestaande woningen, welke maximaal 9 meter hoog gebouwd mogen worden. De maximale bouwhoogte van 10 meter heeft wel als effect dat door de grotere hoogte de diepte van de woningen kan worden teruggebracht en er toch voldoende volume in de woning overblijft. Door het terugdringen van de maximale diepte, ontstaat een grotere afstand tussen de te bouwen woningen en de perceelsgrens, wat gunstig is voor de privacy van de omliggende woningen.

In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk, met alle overlast (geluidsoverlast en stankoverlast) van dien. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte opgenomen en mag er tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Met het voorliggende bestemmingsplan ontstaat er voor de omwonenden een planologisch gunstigere situatie, omdat de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sterk worden teruggebracht. Bovendien is er van een bedrijf meer overlast te verwachten dan van enkele woningen.

De zienswijzen van de onder punt 1, 3, 5 en 6 genoemde reclamanten hebben voornamelijk betrekking op de ligging van enkele groen- en woonbestemmingen en op de inhoud van bestemmingen "Wonen – 1" en "Wonen – 3". Aan een groot deel van deze zienswijzen is tegemoet gekomen door het aanpassen van de ligging en de inhoud van de woonbestemmingen.

Ambtshalve aanpassingen:

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn in de toelichting enkele kleine redactionele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd dan wel enkele correcties gemaakt.

Daarnaast zijn in de regels en op de verbeelding eveneens een aantal aanpassingen, aanvullingen dan wel correcties aangebracht. De meeste correcties hebben betrekking op de nieuwe terminologie van de Wabo.

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "t Ven Hondsborg"' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6) Financiële paragraaf

Bestemmingsplan 't Ven Hondsborg betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast vinden er een tweetal directe ontwikkelingen plaats binnen het plangebied:

- Raadhuisstraat 38: sloop van een bedrijfspand en het oprichten van 7 grondgebonden woningen.
- Bruggen 13: kavelsplitsing waarbij op het af te splitsen kavel een vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen zijn er een aantal potentiële ontwikkelingen middels wijzigings- bevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen.

Alle ontwikkelingen vinden plaats op particuliere terreinen en op particulier initiatief. De gemeente vervult hierin geen actieve rol. Bij de ontwikkelingen die direct mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Voor de wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal pas geregeld wordt bij gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid middels een overeenkomst of een exploitatieplan. Het standpunt van de gemeente is dat, gezien het

karakter van de mogelijke particuliere ontwikkelingen, deze zelf alle kosten dienen te dragen. Eventuele kosten die moeten worden gemaakt om het openbaar gebied aan te passen c.q. te reconstrueren dienen in financieel opzicht voor de gemeente neutraal te verlopen. Mogelijke planschade dient verhaald te worden op de initiatiefnemer van de desbetreffende ontwikkeling.

Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

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

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

Bijlagen:

1. 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondenberg"'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "'t Ven Hondenberg"'

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 24 mei 2011.
5. Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 38 Rosmalen (mei 1993).
6. Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 38 Rosmalen (28 februari 2006).
7. Akoestisch onderzoek Tango Rosmalen Raadhuisstraat 43 te Rosmalen.
8. Staat van Horeca-activiteiten en Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 juni 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2011 ,
regnr. 11.0416;

overwegende, dat met ingang van 29 november 2010 het ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondsberg" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondsberg";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2011, regnr. 11.0416, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondsberg" en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

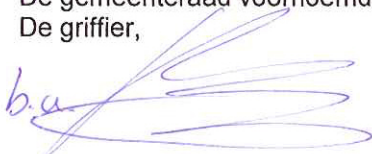
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "'t Ven Hondsberg" genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002102-1401, en de regels "'t Ven Hondsberg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "'t Ven Hondsberg", zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002102-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

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



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ..8..juni..2011.....
CONFORM BESLOTEN