



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 4092338
B&W verg. : 16 december 2014
Commissie : ROB
Cie_verg. : 24 februari 2015
Raadsverg. : 10 maart 2015

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Empelseweg 34 Rosmalen

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan Empelseweg 34 Rosmalen ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' maakt het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende schuren aan de Empelseweg 34 te Rosmalen in meer noordelijke richting mogelijk. De nieuwbouw vervangt de te slopen bebouwing (woning met 2 schuren) aan de Empelseweg 34.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' heeft van 8 september 2014 tot en met 20 oktober 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging is het bouwplan, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, op onderdelen aangepast. Initiatiefnemer heeft gevraagd het bestemmingsplan daarop aan te passen. Aangezien de aanpassingen van ondergeschikte aard zijn, zijn deze aanpassingen meegenomen als ambtshalve wijzigingen.

De lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' bevat een overzicht van alle ambtshalve wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

De belangrijkste wijziging (op verzoek van initiatiefnemer) is het verkleinen van het vrijstaande bijgebouw en het mogelijk maken van een overkapping aan de noordelijke gevel van dit bijgebouw. De ruimte in het oorspronkelijke bijgebouw bleek te klein te zijn voor het manoeuvreren met de tractor en de opslag van goederen (o.a. hooi). Om die reden vinden het stallen van de tractor en de opslag van goederen nu plaats onder de overkapping en kan worden volstaan met een kleiner bijgebouw.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002245-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Empelseweg 34 Rosmalen'.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002245-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Tjiam
Tel. : 615 9787
E-mail : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Ten gevolge van de aanleg van het Maximakanaal heeft een groot aantal infrastructurele aanpassingen plaatsgevonden. Een aanpassing is het in noordelijke richting verleggen en ophogen van de Bruistensingel en het realiseren van een vrijliggende fietsverbinding. Met het voortschrijden van de realisatie van de Bruistensingel met fietsbrug is gebleken dat de ruimtelijke impact van deze nieuwe infrastructuur op de bestaande woning Empelseweg 34 veel groter is dan voorzien en tot een situatie leidt, die niet wenselijk is. Beheer en onderhoud van de toekomstige infrastructuur blijkt ook niet goed mogelijk. In overleg met Rijkswaterstaat en de eigenaresse is besloten om over te gaan tot sanering van de bestaande gebouwen na herbouw van vervangende gebouwen op hetzelfde perceel.

Bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende schuren aan de Empelseweg 34 te Rosmalen in meer noordelijke richting mogelijk. De nieuwbouw vervangt de te slopen bebouwing (woning met 2 schuren) aan de Empelseweg 34.

In de raadsinformatiebrief van 7 oktober 2014 (reg.nr. 3933374) hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen'.

Hogere grenswaarden

Ten behoeve van de nieuwe woning en de bijbehorende schuren op het perceel Empelseweg 34 te Rosmalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van deze woning. Het onderzoek is uitgevoerd omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van Rijksweg A2, de Bruistensingel, de Blauwe Sluisweg en de Empelseweg.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning op meerdere punten wordt overschreden, vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A2 en de Blauwe Sluisweg. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor de Rijksweg A2 betreft 53 dB. Voor de Blauwe Sluisweg betreft de maximaal te verlenen ontheffingswaarde 63 dB. De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer loopt tot maximaal 51 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

De ontwerp beschikking heeft van 1 september 2014 tot en met 13 oktober 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 18 november 2014 heeft ons college de hogere grenswaarden vastgesteld. Dat besluit is inmiddels onherroepelijk.

5) Inhoud

Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' ligt ten noordwesten van de kern Rosmalen. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Harenweg (noordelijke begrenzing);
- de Empelseweg (oostelijke begrenzing);
- de Bruistensingel (zuidelijke begrenzing);
- de Rosmalense Aa (westelijke begrenzing).



Inhoud plan

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing (aan de zuidzijde van het perceel) gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt aan de noordzijde van het perceel opgericht. Hierdoor is er sprake van clustering met de bestaande bebouwing van Intratuin en van het Gilde St. Catharina en St. Joris. De nieuwe bebouwing (op het nieuwe woonperceel) bestaat uit een woning met garage en twee schuren (binnenbak en stal met paardenboxen), die met elkaar in verbinding staan. De nieuwe gebouwen staan rondom een erf gegroepeerd. Het nieuwe woonperceel wordt landschappelijk ingepast en is bereikbaar vanaf de Empelseweg.



Ten noorden van het nieuwe woonperceel zijn een buitenbak en een mestplaat gesitueerd. De bewoner/initiatiefneemster wil het hobbymatig houden van paarden voortzetten. Aan de zuidzijde van het perceel Empelseweg 34 (ter plaatse van de te slopen bestaande bebouwing) heeft de gemeente een strook aangekocht. Deze strook grond wordt als natuur ingericht om de verlegde Bruistensingel landschappelijk in te passen.

Vooroverleg / ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

In de raadsinformatiebrief van 7 oktober 2014 (reg.nr. 3933374) hebben wij aangekondigd dat het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' in het kader van de watertoets ter beoordeling zal worden toegezonden aan het waterschap Aa en Maas en dat de uitkomsten ervan zullen worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bij email van 30 september 2014 heeft het Waterschap Aa en Maas medegedeeld dat zij geen opmerkingen over het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34' heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' heeft van 8 september 2014 tot en met 20 oktober 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging is het bouwplan, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, op onderdelen aangepast. Initiatiefnemer heeft gevraagd het bestemmingsplan daarop aan te passen. Aangezien de aanpassingen van ondergeschikte aard zijn, zijn deze aanpassingen meegenomen als ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

De lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' bevat een overzicht van alle ambtshalve wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

De wijzigingen vloeien voort uit de laatste aanpassingen aan het bouwplan voor de woning en het bijgebouw. De belangrijkste wijziging (op verzoek van initiatiefnemer) is het verkleinen van het vrijstaande bijgebouw en het mogelijk maken van een overkapping aan de noordelijke gevel van dit bijgebouw. De ruimte in het oorspronkelijke bijgebouw bleek te klein voor het manoeuvreren met de tractor en de opslag van goederen (o.a. hooi). Om die reden vinden het stallen van de tractor en de opslag van goederen nu plaats onder de overkapping en kan worden volstaan met een kleiner bijgebouw.

Communicatie / vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

6) Financiële paragraaf

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening binnen het bestemmingsplan(gebied) 'Kanaalpark'. Het betreft een initiatief van Rijkswaterstaat en gemeente, in samenspraak met de eigenaar van Empelseweg 34.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling houdt in de sloop en herbouw van een woning met bijgebouwen in het Kanaalpark, hetgeen bij nader inzien voor Rijkswaterstaat en gemeente noodzakelijk is gebleken.

Bij de uitwerking van het Tracébesluit 'Omlegging Zuid-Willemsvaart Maas - Den Dungen 2011' is bij nader inzien en in overleg met de eigenaresse en Rijkswaterstaat geconcludeerd dat de nieuwe Bruistensingel zo dichtbij de bestaande woning Empelseweg 34 is gelegen dat het vanuit milieukundig en ruimtelijk opzicht beter is om de bebouwing ter plaatse niet te handhaven.

De herziening van het bestemmingsplan is in deze de sloop van de woning met bijbehorende opstallen (wegbestemmen) en de bouw van een nieuwe woning met bijbehorende opstallen op een meer noordelijk gelegen locatie (bestemmen) op hetzelfde perceel.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar. Hiervan is sprake, de anterieure overeenkomst is voor de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan gesloten. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben Rijkswaterstaat, gemeente en de betreffende grondeigenaar onderling afspraken gemaakt. Contractueel is geregeld dat er dekking is voor alle kosten.

De kosten behorende bij de procedure van de herziening van het bestemmingsplan 'Kanaalpark' (plankosten), zijn voor rekening van de gemeente. De gemeente verhaalt de kosten (met uitzondering van de genoemde gemeentelijke plankosten), die voortvloeien uit de bestemmingsplanherziening, bij de eigenaresse middels een anterieure overeenkomst. De kosten ten behoeve van de sloop van de oude woning met bijgebouwen en alle kosten behorende tot het bouwen van de nieuwe woning met bijgebouwen (inclusief het bouw- en woonrijp maken van de nieuwe woonlocatie) liggen daarmee bij de eigenaresse. De eigenaresse en Rijkswaterstaat zullen nader contractuele afspraken maken over het vergoeden van een groot deel van de kosten door Rijkswaterstaat (rechtstreeks) aan de eigenaresse.

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:

lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen'

Ter inzage:

definitief (ontwerp-) bestemmingsplan behorend bij onderhavig raadsvoorstel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 maart 2015,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2015, reg.nr.4092338;
overwegende, dat met ingang van 8 september 2014 het ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002245-1401 en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen'.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002245-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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


drs. W.G. Amesz

De voorzitter,


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

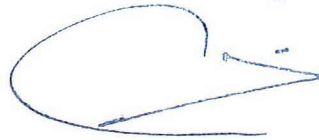
VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 10 maart 2015
CONFORM BESLOTEN

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 10 MRT 2015
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan 'Empelseweg 34 Rosmalen' zijn in de regels en op de verbeelding de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

Toelichting

1. In paragraaf 3.2 Toekomstige situatie is afbeelding 3.2 vervangen door een afbeelding van de laatste versie van het bouwplan.
2. Paragraaf 4.3 Geluid is geactualiseerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 november 2014 hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.
3. Paragraaf 4.9 Flora en fauna is aangevuld met het aanvullende onderzoek naar vleermuizen en vogels.
4. Paragraaf 6.3 Regels is aangepast aan de wijzigingen in de regels en op de verbeelding.
5. Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg is geactualiseerd aan de hand van de nagekomen reacties van de provincie en het waterschap.
6. Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen en vogels is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Regels

1. In artikel 1 is een omschrijving van het begrip 'overkapping' opgenomen.
2. Artikel 3, lid 3.3, sub c is als volgt gewijzigd:
 - c. Van strijdig gebruik is in ieder geval sprake indien de gronden, die zijn aangeduid met de functieaanduiding 'groen', niet landschappelijk worden aangelegd of gebruikt.
3. In artikel 6, lid 6.1, sub b is het woord 'functieaanduiding' vervangen door 'bouwaanduiding'.
4. In artikel 6, lid 6.1 is een nieuw sub c ingevoegd, luidende:
 - c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkappingen' uitsluitend overkappingen als bedoeld in lid 6.5;
5. De tekst in artikel 6, lid 6.4 is vervangen door de volgende tekst:

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 bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Voor bijgebouwen in het bouwvlak gelden de bepalingen van lid 6.3 en voor bijgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelden de bepalingen onder sub b en c;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen in het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer dan 534 m² bedragen;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
6. De tekst in artikel 6, lid 6.5 is vervangen door de volgende tekst:

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 uitzondering van erfafscheidingen en met inachtneming van het bepaalde in b, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bouwaanduiding 'bijgebouwen', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en het achtererfgebied;

- b. overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' toegestaan;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte van overkappingen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - 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.
7. De tekst in artikel 6, lid 6.7 is vervangen door de volgende tekst:
 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3, lid 6.4 en lid 6.5 voor het overschrijden van het bouwvlak, de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de overschrijding van de grens van het bouwvlak, de bouwaanduiding 'bijgebouwen' of de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan het maximaal mogelijke in lid 6.4 en 6.5.
8. De bijlage bij de regels is komen te vervallen.

Verbeelding

- 1. Bestemming 'Agrarisch': Het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buitenbak' is verkleind.
- 2. Bestemming 'Verkeer': Het bestemmingsvlak is in noordelijke richting verschoven.
- 3. Bestemming 'Wonen': Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is in noordelijke richting verschoven.
- 4. Bestemming 'Wonen': De bouwaanduiding 'bijgebouwen' grenzend aan het bouwvlak is komen te vervallen. Ter compensatie is de bijbehorende bouwmogelijkheid opgenomen in het bouwvlak voor het hoofdgebouw.
- 5. Bestemming 'Wonen': Het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is in zuidelijke richting verschoven en verkleind. Voor de overkapping is een nieuw vlak met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen.
- 6. Bestemming 'Wonen': De goot- en bouwhoogtes van het bijgebouw en de overkapping zijn aangepast aan de laatste versie van het bouwplan.
- 7. Bestemming 'Wonen': De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' binnen het bouwvlak is komen te vervallen.