

Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Empelse Schans 1'

1. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Empelse Schans 1' toegezonden aan:

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

1. Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen

2. Waterschap Aa en Maas

Voor zover mogelijk verzoekt het waterschap om het kwantificeren van de verhardingstoename en de wateropgave in de waterparagraaf.

De bebouwingsmogelijkheden in de bouwvlakken worden met dit bestemmingsplan per saldo aanzienlijk verkleind, met circa 600 m²: het bouwvlak van de boerderij en de schuur gaat van circa 1.000 m² naar circa 300 m², het bouwvlak op het achtererf wordt verplaatst en gaat van circa 100 m² naar circa 200 m². De feitelijk gerealiseerde bebouwingsoppervlakte gaat van circa (300 m² + 100 m² =) 400 m² naar (300 m² + 200 m²) naar 500 m², afgezien van erfbebouwing. De waterbergingsopgave vanwege deze feitelijke verhardingstoename is beperkt en kan ruimschoots op het eigen erf worden opgevangen.

2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Empelse Schans 1' lag ter inzage van 7 september tot en met 19 oktober 2015. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er is één inspraakreactie ingediend door de heer R.B.M. Schuurman, Meester Bierkuslaan 24, 5237 JC 's-Hertogenbosch, mede namens:

- de heer E.A. Grüter, Meester Bierkuslaan 20, 5237 JC 's-Hertogenbosch
- de heer J.F. Linde, Meester Bierkuslaan 22, 5237 JC 's-Hertogenbosch
- de heer P.F.L. Tiebosch, Meester Bierkuslaan 26, 5237 JC 's-Hertogenbosch
- de heer J.A.M. den Besten, Meester Bierkuslaan 28, 5237 JC 's-Hertogenbosch
- de heer J.F.J.M. van Lamoen, Meester Bierkuslaan 30, 5237 JC 's-Hertogenbosch

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

- a. Insprekers maken bezwaar tegen het mogelijk maken van een derde woning op het perceel Empelse Schans 1 en verzoeken om het bouwvlak te beperken tot het bouwvlak van de boerderij en het bouwvlak aan de noordkant van het perceel te laten vervallen, omdat:
 - nut en noodzaak ontbreken;
 - in de toelichting wordt aangegeven dat het beleid er op is gericht om geen verdere woningbouw op dit perceel mogelijk te maken;

- het nieuwe bouwvlak (voor de derde woning) veel groter (circa 200 m²) is dan het bouwvlak ter plaatse van de huidige schuur (circa 70 m²);
- het niet past in het gemeentelijk en provinciaal beleid op het gebied van woningbouwlocaties;
- het een verstorende werking heeft op de rust en de natuur in de zin van flora en fauna in de directe omgeving;
- het niet past in het beleid voor de 'Groene vingers' dat onder meer is gericht op vergroting van de rust en beleving van het landschap;
- het niet past in de Ruimtelijke Structuurvisie van 2003 die de Empelse Schans als onderdeel van het stedelijk groen aanwijst en als groen consolidatiegebied waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de bestaande natuur- en landschapskwaliteit;
- de nieuwe woning met een moderne uitstraling afbreuk doet aan de monumentale boerderij en de landschappelijke context.

In de voorbereiding van dit (voorontwerp)bestemmingsplan is beoordeeld of het ingediende initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is: de splitsing van de bestaande boerderij met schuur en de toevoeging van een nieuw volume zijn stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar. Met een vergroting en verplaatsing van het bouwvlak van het huidige bijgebouw en met maximale hoogtes die overwegend geringer zijn dan die van de huidige schuur ontstaat ruimte voor een woning die zich goed verhoudt tot de volumes van de boerderij en de schuur. Voor de relatie van het bouwplan met zijn omgeving wordt verwezen naar de reactie onder b, voor de verschijningsvorm van het nieuwe volume wordt verwezen naar de reactie onder c.

In de bestaande, juridisch-planologische situatie is een heel ruim bouwvlak om de schuur aangeduid en is ook het bijgebouw op het achtererf met een bouwvlak aangeduid en is daarmee een mogelijkheid voor een woning ontstaan. In het bouwvlak om de schuur was lichte bedrijvigheid beoogd maar ook wonen is er toegestaan: in dit deel van het bouwvlak zijn meerdere woningen mogelijk. Er zijn op basis van het geldende bestemmingplan dan ook meer dan twee woningen mogelijk. Met dit (voorontwerp)bestemmingsplan wordt het bouwvlak om de schuur teruggebracht tot de huidige bouwgrens van die bestaande schuur en is per saldo dan ook aanzienlijk minder bebouwing mogelijk.

Dat voor grondgebonden woningbouw in de Discussienota woon- en werklocaties en in de Ruimtelijke Structuurvisie andere locaties zijn aangewezen, maakt niet dat zeker kleinschalige woningbouwontwikkelingen elders niet gewenst zijn. Hetzelfde geldt voor de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 waarin voor woningbouw zoeklocaties zijn aangewezen. Deze sluiten andere, zeker binnenstedelijke, locaties voor woningbouwontwikkeling niet uit. Uit de gemeentelijke Nota Wonen 2012 en uit het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) blijkt een grote behoefte aan nieuwe woningen. Nut en noodzaak van dit concreet (bouw)plan om in totaal twee extra woningen te realiseren zijn dan ook zeker aanwezig: het plan draagt bij aan de beoogde woningproductie en -doorstroming.

- b. Insprekers hechten aan behoud van de houtwallen en bomen aan de rand van / op het perceel en verzoeken om deze bomenstructuur te borgen in de regels, omdat de houtwallen en bomen:
- bijdragen aan de landschappelijke inpassing van het perceel en de boerderij in de groene vingers / het stedelijk groen;
 - onderdeel zijn van een belangrijke bomenstructuur van de groene vingers, bepalend voor de landschappelijke waarde van de als structuurgroen aangemerkte groenzone en als beeldbepalende of waardevolle bomen kunnen worden aangemerkt;
 - de privacy en het uitzicht van de naastliggende erven waarborgen;
 - in het kader van het beleid voor de groene vingers belangrijk zijn en omdat behouden en versterken van de bestaande flora en fauna essentieel is voor de landschappelijk structuur.

In de Gebiedsvisie Maasuitwaerden (2009) zijn het gebied tussen de stad en de dijk, de zogenaamde groene vingers, en de dijk zelf belangrijke uitloopgebieden. De raadsinformatiebrief, waarmee de raad over de gebiedsvisie werd geïnformeerd, zegt daarover onder meer: 'Vanuit de wijken Maaspoort, Empel en Groote Wielen, maar ook bovenlokaal is de recreatiebehoefte hier groot. Buiten bestaande horeca wordt er in het gebied geen extra ruimte gezien voor intensieve functies en concentraties. Rust en beleving van het landschap staan voorop. Vanaf de dijk kan men het rivierenlandschap intens belevén. Iets wat de lager gelegen groene vingers en uitwaerden niet kunnen bieden. Ook voor doorgaande recreatie is de dijk de meest logische optie.'

De raadsinformatiebrief gaat ook in op het schetsontwerp voor de groene vingers. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied daarvan weergegeven. De groene vingers is circa 10 hectare groot en in eigendom van de gemeente. Hier beoogt de gemeente een vorm van agrarisch natuurbeheer. Het perceel Empelse Schans 1 is particulier eigendom en maakt niet deel uit van de groene vingers. De gemeente heeft in de voorbereiding van dit (voorontwerp)bestemmingsplan wel beoordeeld of het ingediende initiatief landschappelijk aanvaardbaar is, mede in het licht van de doelstelling van de gebiedsvisie en het schetsontwerp.



plangebied schetsontwerp groene vingers d.d. 16 april 2010

In de eerste plaats is de Empelse Schans, naast de Wasweg, een belangrijke toegangsrouté vanuit de woonwijk naar de recreatiepoort van de Maasboulevard en Oud Empel. Dit bestemmingsplan waarborgt het landelijk karakter van het perceel direct aan de Empelse Schans. Zo blijft door de bestemming Tuin van het voorerfgebied dit beeldbepalende deel van de Empelse Schans vrijwaard van bebouwing.

In de tweede plaats is geoordeeld dat het nieuwe volume - een vergroting en verplaatsing van een reeds bestaand volume - weliswaar zichtbaar is vanaf de dijk en de Empelse Schans maar dat dit niet onevenredig inbreuk maakt op het groene en recreatieve karakter van het omliggende gebied, zoals beschreven in de gebiedsvisie en in het schetsontwerp. Hetzelfde geldt voor de splitsing van het huidige grote particuliere woon-/bedrijfsperceel dat straks bestaat uit drie kleinere woonpercelen.

De bouw van de woning in het te verschuiven bouwvlak gaat niet ten koste van bomen of andere natuur- en landschapswaarden. De beperking van de bouwmogelijkheden (zie reactie onder a) draagt ook bij aan de borging van natuur- en landschapswaarden aangrenzend aan het gebied van de groene vingers.

In de huidige situatie mag de eigenaar, met meer bouwmogelijkheden, zijn groen naar eigen inzicht onderhouden, onder voorbehoud van activiteiten die in de Flora- en faunawet en in de gemeentelijke Bomenverordening zijn geregeld. Ook in de toekomstige situatie kunnen de eigenaren dit doen, onder hetzelfde voorbehoud. Zowel de huidige eigenaar als de toekomstige eigenaren kunnen kiezen voor een vrij uitzicht over het weiland, vergelijkbaar met dat van insprekers. Uit onderstaande impressie door de initiatiefnemer spreekt echter de verwachting dat ook de toekomstige eigenaren hechten aan aanplant aan de achterzijde van het perceel.

De afstand tussen het perceel Empelse Schans 1 en de percelen aan de Meester Bierkuslaan bedraagt circa 90 meter, de afstand tussen de woningen 130 tot 140 meter. Aan de rand van stedelijk gebied zijn deze afstanden heel ruim en komt de privacy, ook bij vrij uitzicht aan beide kanten, niet in het geding.

Gelet op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden nu en straks en de goede ruimtelijke inpassing ziet de gemeente geen aanleiding om de houtwallen en de bomen op en/of rondom het perceel met een nadere aanduiding te beschermen en om het gebruik van het particuliere erf/de particuliere erven onevenredig zwaar te belasten met nadere gebruiksregels.



impressie bouwplan Empelse Schans 1 vanuit Meester Bierkuslaan

- c. Insprekers vragen zich af waarop de monumentale bescherming van de boerderij betrekking heeft en of de aanpassingen aan de monumentale boerderij passen binnen de gemeentelijke monumentenverordening. Insprekers vinden dat het monumentale karakter van de boerderij en de architectonische waarde sterk worden aangetast met de bouwkundige aanpassingen volgens het conceptbouwplan, met name door de opbouw tussen woning en schuur, de dakkapellen, de forse raampartijen in het dak van de schuur aan de westkant van de boerderij. Grote glaspartijen in de westgevel van de boerderij zullen veel hinderlijke schittering geven naar de woningen aan de westkant en zijn daarom ongewenst.

Vanwege de aanwijzing tot gemeentelijk monument is het verboden om zonder omgevingsvergunning de boerderij af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Daarom moet de initiatiefnemer voor de splitsing en verbouwing van de boerderij ook een omgevingsvergunning aanvragen voor het wijzigen van het monument. De vergunning wordt alleen verleend als het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet. Bij de beoordeling daarvan adviseert de gemeentelijke Monumenten- en welstandscommissie. Bij de beslissing over deze vergunning wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument, in dit geval wonen in plaats van boerderij. De Monumenten- en welstandscommissie adviseert ook in het kader van de redelijke eisen van welstand, dat wil zeggen de architectonische waarde van de woningen. Voorafgaand aan het conceptbouwplan heeft vooroverleg met de Monumenten- en welstandscommissie plaatsgevonden. Dit vooroverleg heeft richting gegeven aan het conceptbouwplan: ook na de (ver)bouwwerkzaamheden blijft het monumentale kop-hals-romp principe van de boerderij onmiskenbaar aanwezig.

Dat het glas van woningen in de omgeving schittert in de zon is niet uit te sluiten. Dit is echter in / aan de rand van een stedelijke woonomgeving niet onevenredig belastend.