

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 6119833
B&W verg. : 19 oktober 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 29 november 2016
Raadsverg. : 13 december 2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Herontwikkeling Zomerdijk ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op het perceel Zomerdijk 4 in Rosmalen is momenteel een bouwmaterialenhandel aanwezig (Stiho van Hoof, voormalige Imabo van Hoof). De eigenaar van de bouwmaterialenhandel heeft de wens het bedrijf te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Aziëlaan op het bedrijventerrein De Herven en de vrijgekomen locatie te herontwikkelen naar woningbouw.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan 'De Overlaet'. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is een herziening van dat bestemmingsplan voorbereid. In juli 2005 heeft uw raad de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen vastgesteld, waar het plangebied onder valt. In deze nota staat dat de huidige bedrijfsbebouwing qua maat en schaal niet in zijn omgeving past, en er veel kansen zijn om de ruimtelijke kwaliteit hier te verbeteren.

Initiatiefnemer is van plan om de bestaande bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen met woningbouw. Het zal hierbij gaan om het realiseren van maximaal veertien woningen, met in ieder geval vijf vrijstaande woningen en daarnaast maximaal negen woningen in de vorm van vrijstaande of twee-onder-een kapwoningen. Er wordt in het plan bijzondere aandacht gegeven voor de overgang met het buitengebied, onder andere door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een groenzone tussen het plan en het landelijk gebied aan de oostzijde.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen van omwonenden aan de Bruggensestraat en het Luyckershofke.

Acht bewoners van de Bruggensestraat hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend. Zij staan positief tegenover het plan, maar voeren bezwaar aan tegen de verandering van de verkeerssituatie op de Bruggensestraat als gevolg van het plan. Reclamanten vinden het plan in het kader van woongenot en verkeersveiligheid in het geheel onaanvaardbaar. Zij verzoeken de ontsluiting van de nieuwe wijk derhalve via de noordzijde (Zomerdijk-Bruggen) te laten lopen.

Een andere bewoner van de Bruggensestraat voert eveneens bezwaar aan tegen de locatie van de inrit van de woonwijk, vlakbij zijn woning. Reclamant vreest daardoor hinder van verkeer op het gebied van geluid, licht, luchtkwaliteit, verstoring van rust en gezondheid. Ook wordt gevreesd voor parkeeroverlast, verkeersveiligheid en inkijk als gevolg van het plan.

De derde zienswijze is van een bewoner van het Luyckershofke. Deze reclamant vindt dat zijn uitzicht wordt belemmerd door met name de woning die is gepland in de noordwesthoek van het plan (aan de Zomerdijk). Ook wordt gevreesd voor inkijk in de woning.

Naar aanleiding van de zienswijze van de omwonenden van de Bruggensestraat, is de locatiekeuze voor de verkeersontsluiting van de nieuwe buurt heroverwogen. Als gevolg van de planologische

wijziging van bouwmarkt naar (maximaal 13) woningen neemt het aantal verkeersbewegingen sterk af. Het aantal motorvoertuigen op basis van de CROW – normen wijzigt van circa. 1.050 tot 1.100 motorvoertuigen per etmaal naar ca. 105 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent een sterke afname van verkeersbewegingen op de Zomerdijk en vormt daarmee voor de bewoners aan de Zomerdijk een verbetering van het woon –en leefklimaat.

De Bruggensestraat is verkeerskundig geschikt. De wegen Zomerdijk en Bruggen zijn, gezien hun capaciteit en intensiteit, verkeerskundig eveneens geschikt als ontsluiting van de nieuwe wijk, en aangezien deze wegen nu reeds functioneren als ontsluiting voor bouwmarkt Stiho van Hoof, is, gelet op de zienswijzen, gekozen voor deze ontsluiting. Uitsluitend de meest zuidelijke woning in het plangebied zal met een oprit ontsluiten op de Bruggensestraat.

Wat betreft de zienswijze van de bewoner aan de Bruggensestraat, geven we aan dat naar aanleiding van de zienswijze van de groep bewoners van de Bruggensestraat, de inrit van de woonwijk voor autoverkeer gewijzigd is naar de Zomerdijk (uitgezonderd de meest zuidelijke woning). Het door reclamanten gevreesde verkeer en de bijbehorende hinder is daardoor niet aan de orde.

Wat betreft inkijk, overwegen we dat de nieuwe woning aan de zijde van reclamanten niet direct aan de Bruggensestraat is gepland, maar op circa 20-25 meter afstand van de woning van reclamant. Tevens is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook voorzien tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant, die voor een afschermende werking zal zorgen. Daardoor zal eventuele inkijk van deze woningen in de woning en tuin van reclamant naar de mening van de gemeente beperkt zijn.

Wat betreft de zienswijze van de omwonende van het Luyckershofke, overwegen we dat de meest noordwestelijk geplande woning nabij de woning van reclamant op circa 24 meter afstand ligt, wat een gebruikelijke afstandsmaat is. De geplande goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zijn gangbare woningbouwmaten, en zijn stedenbouwkundig passend. Een verschil in hoogte van bebouwing komt ook vaker voor in de omgeving van Rosmalen. Bovendien is de woning van reclamant met de zijkant gericht naar de nieuwe woning, en vormt de schuur die achter de woning van reclamant aanwezig is, reeds voor een afschermende werking. Wij zijn daarom van oordeel dat het plan niet als hinderlijk kan worden beschouwd voor het uitzicht dan wel de privacy van reclamant. Onverminderd bovenstaande, zijn gemeente en initiatiefnemer bereid de maximum goot –en bouwhoogte van 6 meter en 10 meter van de geplande vrijstaande woning / twee-onder-een-kap woningen in de noordwesthoek van het plangebied aan te passen naar respectievelijk 4,5 en 9 meter. Ook wordt de strook langs de nieuwe woning ingericht als groenstrook – en krijgt deze de bestemming Groen.

3) Voorstel

Om te besluiten tot:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002299-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002299-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B2: 'Bedrijfsbebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming
Tel. : 073 615 53 92
E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Aanleiding

Op het perceel Zomerdijk 4, dat ligt binnen de bebouwde kom van Rosmalen, is een bouwmaterialenhandel aanwezig (Stiho van Hoof, voormalig Imabo van Hoof). De eigenaar van de bouwmaterialenhandel heeft de wens het bedrijf te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Aziëlaan op het bedrijventerrein De Herven. De huidige bebouwing aan de locatie Zomerdijk zal dan worden gesloopt en herontwikkeld naar woningbouw.

Het gaat hierbij om de realisatie van maximaal veertien woningen, met in ieder geval vijf vrijstaande woningen en daarnaast maximaal negen woningen in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan 'De Overlaet'. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is een herziening van dat bestemmingsplan voorbereid: bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'.

Besluitgeschiedenis

In juli 2005 heeft uw raad de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen vastgesteld. Hiermee zijn in hoofdzaak de ruimtelijke kaders vastgelegd voor de toekomstige ontwikkelingen in de dorpsrand Bruggen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de dorpsrand Bruggen.

In 2010 is door uw raad het bestemmingsplan 'De Overlaet' vastgesteld voor onder andere het gebied van Bruggen (reg.nr. 10.0875). Hierin geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf', uitsluitend bedoeld voor een bouwmarkt c.q. groothandel in bouwmaterialen.

Op 3 februari 2016 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' en is de inspraakprocedure gestart. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5507269).

Op 6 juni 2016 hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' ter inzage te leggen. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5785204).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied (zie figuur 1) wordt aan de westzijde begrensd door de Zomerdijk en aan de zuidzijde door de Bruggensestraat. Aan de west -en noordzijde grenst het plangebied aan de bestaande woonbebouwing van Rosmalen. Verder wordt het plangebied in het zuiden en oosten hoofdzakelijk omringd door agrarische percelen.



Figuur 1: plangebied

Planbeschrijving

De locatie aan de Zomerdijk is onderdeel van de dorpsrand Bruggen. In 2005 is door uw raad een 'Nota van Uitgangspunten voor de Dorpsrand Bruggen in Rosmalen' vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat de huidige bedrijfsbebouwing niet wenselijk is in het gebied: *"de bedrijfsbebouwing van Imabo van Hoof vormt een verstoring van de kleinschalige bebouwing aan de Bruggensestraat. Het past qua maat en schaal niet in zijn omgeving."*

De Nota geeft ook aan dat er door de sloop van de bedrijfsbebouwing kansen ontstaan om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te 'repareren', zodat er een geleidelijke overgang richting het buitengebied ontstaat. De ontwikkeling van bedrijfsbebouwing naar woningen is dus wenselijk voor dit gebied. In overleg met de initiatiefnemer is hiervoor een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het gaat hierbij om de realisatie van maximaal veertien woningen, met in ieder geval vijf vrijstaande woningen en daarnaast maximaal negen woningen in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen.

Er is in het plan bijzondere aandacht gegeven aan de overgang met het buitengebied. Langs de Bruggensestraat, die de rand vormt tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied, worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd op relatief ruime kavels. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Daarnaast zal een strook langs de Bruggensestraat als groenstrook worden ingericht. Het realiseren en handhaven van het gehele oostelijke deel van deze groenstrook wordt in de regels via een voorwaardelijke verplichting verzekerd.

Met de beoogde invulling wordt het plangebied op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze ingevuld. Er zal sprake zijn van een geleidelijke overgang tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarnaast wordt er respectvol omgesprongen met de waarde van de Bruggensestraat, die

haar onverhard karakter behoudt (aan de oostzijde van het plangebied).

Langs de Zomerdijk - aan de westzijde van het plangebied – is een aantal twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gepositioneerd (twee lagen en een kap), in aansluiting op de bestaande woonwijk. Ten behoeve van de flexibiliteit, is het bestemmingsplan zodanig ingericht dat in dit deel van het plangebied zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen kunnen komen. Indien hier vrijstaande woningen komen, zal het aantal woningen dalen van maximaal 14 naar 10 woningen.

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Zomerdijk, die aan de westzijde van het gebied loopt. Momenteel wordt het terrein eveneens ontsloten vanaf de Zomerdijk. De entree van de nieuwe wijk ligt ter hoogte van de bestaande noordelijke entree op de Zomerdijk. De bestaande zuidelijke entree aan de Zomerdijk komt te vervallen.



Figuur 2: stedenbouwkundig plan

Beleidsaspecten

Het plan is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De geplande aantallen woningen zijn in overeenstemming met hetgeen is afgesproken in regionaal verband (Regionale Agenda Wonen en de regionale woningbouwprogrammering). De gemeente 's-Hertogenbosch heeft voor de periode 2012-2022 een grote regionale woningbouwopgave, te weten 6.307 nieuwe woningen. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in deze behoefte aan nieuwe woningen in de stad.

Het plan voorziet in een actuele lokale en regionale behoefte die wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan geeft ook uitvoering aan andere beleidsuitgangspunten, zoals uit de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie en de Nota Wonen 2012, door via inbreiding bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan woningbouwlocaties en aan de gewenste woningbouwproductie.

Welstand

Met dit plan stellen wij tevens een aanpassing voor van de Welstandsnota, te weten het niet meer van toepassing verklaren van bedrijfstype 'Bedrijfsbebouwing (B2)' ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan. Gelet op de ontwikkeling van deze locatie waarbij woningen worden gerealiseerd, is dit criterium niet meer van toepassing. Het voorstel is dan ook om deze huidige gebiedscriteria voor het plangebied in te trekken. Door de intrekking wordt automatisch teruggevallen op de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Eén van de algemene welstandscriteria is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in zijn omgeving. Aangezien de omgeving wordt gevormd door bestaande bebouwing, zorgt dit samen met de overige algemene criteria voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan.

Milieu, water, flora en fauna

Wat betreft geluidsbelasting wordt met dit plan voldaan aan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde (< 48 dB). Daarnaast is voor het plan de luchtkwaliteit goed te noemen. De concentraties fijn stof en stikstofdioxide liggen (ver) onder de geldende grenswaarden.

In een verkennend bodemonderzoek is plaatselijk een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. Op basis van daaropvolgend nader onderzoek blijkt deze echter beperkt van omvang te zijn (< 25 m³) en niet aan te merken als een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor het plan geldt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie tot woningbouw. De kleine spot met sterke verontreiniging van koper ligt niet in het beoogde woongebied, maar zal worden gesaneerd bij eventuele werkzaamheden op die plek.

In de directe omgeving liggen een veehouderij en een manege. In het kader van het aspect geur is hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft randvoorwaarden opgeleverd voor de stedenbouwkundige verkaveling, waarbij de planologische rechten van de geurinrichtingen worden gerespecteerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied is te kwalificeren als zeer goed.

Alhoewel er sprake is van een afname van verhard oppervlak als gevolg van het plan, is er op basis van het gemeentelijk waterbeleid een bergingsopgave van 15 millimeter per m² verhard oppervlakte dat wordt vervangen binnen het plangebied. Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen en bijgebouwen zal binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden, onder het wegprofiel. Daarmee wordt voldaan aan de bergingsopgave.

In het kader van flora en fauna is geen nader onderzoek vereist en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel moeten werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van eventuele vogelnesten (zoals het slopen van gebouwen) buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd worden.

Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de archeologische onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling, met uitzondering van de zones rondom boring 1 (voormalige woning), boring 3 (opslagterrein aan de noordwestzijde) en boring 7 (bedrijfspan). Deze zones worden op de Verbeelding voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', om de bescherming van de eventuele waarden te garanderen bij grondwerkzaamheden. De dubbelbestemming regelt dat de gronden van de zones na sloop van de bestaande bebouwing nader moeten worden onderzocht en beoordeeld op aanwezigheid van archeologische waarden; en zo nodig maatregelen moeten worden getroffen.

Gelet op bovenstaande, belemmeren de milieuaspecten en overige aspecten (water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie) het plan derhalve niet.

Financiën

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in een actuele regionale woningbouwbehoefte en draagt bij aan de gewenste woningbouwproductie in de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook past het plan binnen de principes van de ladder van duurzame verstedelijking.

Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieuaspecten en overige aspecten (water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie) voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6) Burgerparagraaf / communicatie / vervolgprocedure

Inspraak

Op 3 februari 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. In totaal zijn gedurende deze inspraaktermijn zes inspraakreacties ontvangen van omwonenden (waarvan één gezamenlijke inspraakreactie namens acht bewoners).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof" heeft met ingang van 13 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend door omwonenden (waarvan één gezamenlijke zienswijze namens acht bewoners). In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede onze reactie en beoordeling van de zienswijzen daarvan. Hieronder wordt ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Een eerste zienswijze is ingediend door bewoners van de nabijgelegen Bruggensestraat. Het betreft een gezamenlijke zienswijze, ingediend namens acht bewoners van de straat. Zij hebben dan ook één gelijkluidend bezwaar wat betreft de verkeersontsluiting van het plan. Zij vinden de gekozen verkeersontsluiting van het woningbouwplan op de Bruggensestraat vanuit het oogpunt van woongenot en verkeersveiligheid totaal onaanvaardbaar. Deze straat is volgens reclamanten, gelet op

het karakter van de straat, nooit bedoeld als ontsluitingsweg. Zij voeren aan dat de straat smal en hobbelig is, geen trottoir kent, bekleed is met kinderkopjes en op dit moment vooral wordt gebruikt door langzaam verkeer. De weg is daarom volgens hen niet geschikt als verkeersontsluiting van de wijk. De stelling van de gemeente dat de verkeerssituatie door het plan zal verbeteren, aangezien nu ook veel verkeer wordt gegenereerd door de bouwmarkt, wordt door reclamanten niet gedeeld. De ontsluiting van de bouwmarkt is in de huidige situatie uitsluitend op de Zomerdijk, aan de westzijde van het gebied. Deze situatie is al meer dan 25 jaar geleden ontstaan, en sindsdien zo in stand gebleven.

Reclamanten doen derhalve de suggestie voor een alternatieve verkeersontsluiting van de nieuwe wijk, namelijk op de Zomerdijk; en vervolgens verdere verkeersafwikkeling via Bruggen – Kruisstraat.

Naar aanleiding van de zienswijze van de omwonenden van de Bruggensestraat, is de locatiekeuze voor de verkeersontsluiting van de nieuwe buurt heroverwogen.

Als gevolg van de planologische wijziging van bouwmarkt naar (maximaal 13) woningen neemt het aantal verkeersbewegingen sterk af. Het aantal motorvoertuigen op basis van de CROW – normen wijzigt van circa. 1.050 tot 1.100 motorvoertuigen per etmaal naar ca. 105 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent een sterke afname van verkeersbewegingen op de Zomerdijk en vormt daarmee voor de bewoners aan de Zomerdijk een verbetering van het woon –en leefklimaat.

De Bruggensestraat is verkeerskundig geschikt. De wegen Zomerdijk en Bruggen zijn, gezien hun capaciteit en intensiteit, verkeerskundig eveneens geschikt als ontsluiting van de nieuwe wijk, en aangezien deze wegen nu reeds functioneren als ontsluiting voor bouwmarkt Stiho van Hoof, is, gelet op de zienswijzen, gekozen voor deze ontsluiting. Uitsluitend de meest zuidelijke woning in het plangebied zal met een oprit ontsluiten op de Bruggensestraat.

De tweede zienswijze is van een andere bewoner aan de Bruggensestraat. Reclamant vreest voor mogelijke inkijk in de woning, hinder ten gevolge van de inrit tegenover de tuin (geluid, schijnsel van koplampen, aantasting gezondheid en verstoring van rust en plezier), verkeersveiligheid en voor verhoging van parkeerdruk bij zijn woning.

Gelet op de gewijzigde ontsluitingskeuze in het vast te stellen bestemmingsplan, is het door reclamanten verwachte verkeer en de daarbij door hen gevreesde bijkomende hinder, niet aan de orde. Het (auto)verkeer van de wijk zal immers niet over de Bruggensestraat rijden, met uitzondering van de meest zuidelijke woning, die een oprit zal hebben op deze straat (conform het geldende bestemmingsplan). Ook de vrees van reclamanten voor parkeeroverlast is ongegrond. De voor dit plan noodzakelijke parkeerplaatsen worden namelijk volledig binnen de woonwijk zelf gerealiseerd. Wat betreft inkijk zal de eventuele inkijk van de nieuwe woningen in de woning en tuin van reclamant naar verwachting beperkt zijn. Dit heeft als reden dat de dichtstbijzijnde nieuwe woning (in de zuidoosthoek van het plan), niet direct aan de Bruggensestraat ligt, maar op een afstand van circa 20-25 meter van de woning van reclamant. Daarnaast wordt een groenstrook voorzien tussen het perceel van de nieuwe woning en de woning van reclamanten, en zijn er momenteel al bestaande bossages bij reclamanten die reeds voor afscherming zorgen. Gelet op bovenstaande, zal er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de privacy. Bovendien is dit een gebruikelijke situatie bij een herontwikkeling in stedelijk gebied.

Het bouwvlak van de geplande woning in de zuidwesthoek van het bestemmingsplan betreft een vigerend bouwrecht voor de realisatie van een woning. In het bestemmingsplan wordt hier geen verandering op aangebracht en is het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.

De derde zienswijze is van een bewoner aan het Luyckershofke, die zich in beginsel positief uitsprekt over het plan, maar wel bezwaar heeft tegen de beoogde bouwhoogte van de nieuwe vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning(en) aan de oostzijde van zijn woning. Door de geplande bouwhoogte van

die woning(en), wordt volgens reclamant zijn uitzicht belemmerd. Ook vreest reclamant voor inkijk in zijn woning.

Wij overwegen dat de meest noordwestelijk geplande woning nabij de woning van reclamant op circa 24 meter afstand ligt, wat een gebruikelijke afstandsmaat is. De geplande goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zijn gangbare woningbouwmaten voor woningen bestaande uit twee lagen met een kap, en zijn stedenbouwkundig verantwoord en passend. Een verschil in hoogte van bebouwing is ook niet ongebruikelijk en komt vaker voor in de omgeving van Rosmalen.

Bovendien is de woning van reclamant met de zijkant van de woning gericht naar de nieuwe woning, op een afstand van circa 24 meter, en vormt de schuur die achter de woning van reclamant aanwezig is, reeds voor een afschermdende werking.

Tot slot krijgt reclamant de mogelijkheid de strook direct langs zijn woning zodanig in te richten dat zijn zorgen worden weggenomen, aangezien reclamant deze strook zal aankopen van de gemeente.

De gemeente is gezien bovenstaande van oordeel dat het plan niet als hinderlijk kan worden beschouwd voor het uitzicht dan wel de privacy van reclamant.

Onverminderd bovenstaande, zijn gemeente en initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijze bereid de maximum goot –en bouwhoogte van de geplande vrijstaande woning of twee-onder-een-kap woningen in de noordwesthoek van het plangebied aan te passen. De maximale goot -en bouwhoogte van dit bouwvlak wordt verlaagd van 6 en 10 meter naar respectievelijk 4,5 en 9 meter. Hierdoor krijgt deze woning (of woningen) één laag met kap. Ook wordt de strook langs de nieuwe woning ingericht als groenstrook – en krijgt deze derhalve de bestemming 'Groen'. De wijzigingen zijn weergegeven in de Lijst van wijzigingen 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'.

Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen van omwonenden, hebben we ook twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft als eerste de toevoeging van de aanduiding 'onverhard' op het onverharde deel van de Bruggensestraat. Deze aanduiding wordt voorgesteld om zo het huidige onverharde karakter van dat deel van de straat te borgen. De aanduiding is bovendien al aanwezig in het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast worden de afwijkingsmogelijkheden voor bijgebouwen in overeenstemming gebracht met de gebruikelijke, gemeentelijke afwijkingsmogelijkheden. De wijzigingen zijn geformuleerd in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'.

Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

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. Bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof
2. Verbeelding Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof
4. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof

Ter inzage:

1. NAW lijst indieners zienswijzen
2. Zienswijzen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 13 december 2016;

overwegende, dat met ingang van 13 juni 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' 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 bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 2016, regnr. 6119833; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' 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 dan wel ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

Om te besluiten tot:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002299-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002299-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B2: 'Bedrijfsbebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van bestemmingsplan 'Herontwikkeling Zomerdijk, Imabo van Hoof'
4. 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. 13 december 2016
CONFORM BESLOTEN