

B&W voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9'

1) Status

Het voorstel betreft de vaststelling tot wijziging van de bestemming van het perceel Vliertwijksestraat 9. Dit is een bevoegdheid van uw college conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel Vliertwijksestraat 9 een woonbestemming met wijzigingsbevoegdheid (aangeduid met nummer A) opgenomen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om één vrijstaande grondgebonden woning te realiseren achter de bestaande woning. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid, waardoor voor dit initiatief een wijzigingsplan is opgesteld.

Middels dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt de mogelijkheid om maximaal één woning te bouwen in het plangebied juridisch-planologisch geregeld. De bouw van een woning in het plangebied is vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord.

Het voorontwerp wijzigingsplan lag op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage van 8 februari tot en met 21 maart. Er is één identieke inspraakreactie ingediend door de bewoners wonende aan de Eikenhof 11 en 13. In het ontwerp wijzigingsplan is uitgebreid ingegaan op de inspraakreacties. Naar aanleiding van het eindverslag inspraak en vooroverleg heeft er een gesprek op de desbetreffende locatie plaatsgevonden omtrent de inrichting van het openbaar gebied tussen initiatiefnemer, de gemeente en de insprekers. Het openbaar gebied zal worden heringericht in samenspraak met insprekers en initiatiefnemer.

Het ontwerp wijzigingsplan is ter inzage gelegd van 25 april 2016 tot en met 6 juni 2016. Naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen meer ontvangen tegen het plan. In het wijzigingsplan is de regel omtrent parkeervoorzieningen geactualiseerd en wordt het plan daardoor gewijzigd aangeboden.

3) Voorstel

- Het wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9' gewijzigd vaststellen;
- De gemeenteraad informeren via het raadsinformatiebulletin.

Steller : Leermakers

Tel. : (073) 615 3211

E-mail : c.leermakers@s-hertogenbosch.nl

4) **Aanleiding**

Initiatiefnemer is voornemens op een onbebouwd perceel achter de Vliertwijksestraat 9 te Rosmalen een woning te bouwen. De bouw van een woning is op basis van het geldend bestemmingsplan op dit perceel niet toegestaan. Dit bestemmingsplan betreft 'Buurtschap Kruisstraat', dat op 4 juli 2006 onherroepelijk is geworden. Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' als actualisatieplan ter inzage. Vanzelfsprekend is deze ontwikkeling meegenomen in de actualisatie, nu de formele procedure voor dit wijzigingsplan eerder zal zijn afgerond. Gekozen is om het wijzigingsplan gescheiden van de actualisatie te laten lopen omdat er reeds enige vertraging is opgelopen door het saneringsplan wat door uw college is vastgesteld (zie hiervoor de paragraaf bodem en overige milieutechnische aspecten). Daarnaast is het vaststellen van een wijzigingsplan een bevoegdheid van uw college en de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan onder voorwaarden maximaal één woning kan worden toegevoegd op het perceel. Om gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen maken dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.

Middels dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt de mogelijkheid om maximaal één woning te bouwen in het plangebied juridisch-planologisch geregeld. Aangetoond zal worden dat de bouw van maximaal één woning in het plangebied vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en voldoet aan alle voorwaarden van de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

Besluitgeschiedenis

Op 27 januari jl. heeft uw college ingestemd met het voorontwerp wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9'. De inspraak- en overlegprocedure heeft van 8 februari tot en met 21 maart 2016 plaatsgevonden. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 25 april tot en met 6 juni 2016 ter inzage gelegen.

5) **Inhoud**

Plangebied en voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op het creëren van een extra bouwmogelijkheid achter de Vliertwijksestraat 9. Het perceel aan de Vliertwijksestraat 9 heeft in het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid A'. De grens van het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid A voor geldt, valt samen met de begrenzing van het plangebied voor wat betreft dit wijzigingsplan.

De voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid zijn als volgt:

- a. de diepte van de kavel moet ten minste 25 meter bedragen, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een voortuin van ten minste 5 meter. Dit wordt echter mede gerelateerd aan de ligging van de aangrenzende bebouwing.
- b. de bouwstrookdiepte bedraagt 10 meter en het bijbehorend achtererf is minstens 10 meter diep.
- c. de breedte van de kavel moet ter hoogte van de voorgevelrooilijn ten minste 16 meter bedragen, waarbij er aan weerszijde minimaal 3 meter vrij moet blijven en het hoofdgebouw, inclusief het bijgebouw ten hoogste 10 meter breed mag zijn. De oppervlakte van de kavel bedraagt minimaal 400 m².
- d. de goothoogte is maximaal 4 meter. Het gebouw moet voorzien worden van een kap, waarbij de hoogte van de kap maximaal 5 meter mag bedragen. De totale bouwhoogte komt daarmee op maximaal 9 meter.
- e. de woning moet direct vanaf de openbare weg ontsloten worden en moet zich oriënteren op de openbare ruimte.
- f. per woning moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.



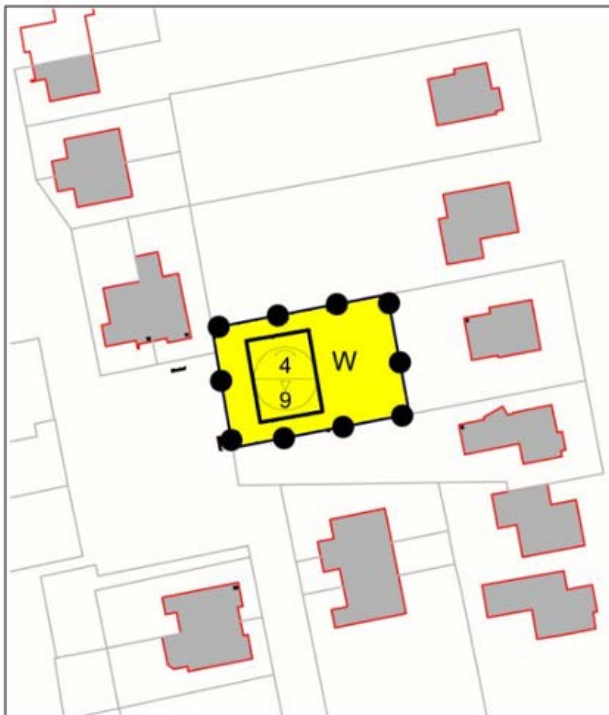
Afbeelding 1: Ligging plangebied

Planbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonbuurt de Eikenhof. Deze woonbuurt is gelegen tussen de Vliertwijksestraat en het sportpark de Eikenhage. De Eikenhof heeft een overwegende woonfunctie. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit gras, dat aan de zijkant met een heg en achterkant met een schutting is afgescheiden van de omliggende woonerven. De woning wordt gebouwd op een perceel van circa 550 m². Door de bouw van deze woning wordt de bebouwing rond de Eikenhof gecompleteerd, waarmee het stedenbouwkundig beeld wordt versterkt. Met het situeren van de woning op het gesplitste perceel wordt voldoende ruimte tot de naastgelegen woningen in acht genomen.

Het gewenste bouwplan voldoet qua bouwmassa, maatvoering en overige voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid en eveneens aan de overige regels zoals deze zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee sluit de nieuwe woning aan bij de stedenbouwkundige opzet van de woningen in de omgeving.

De nieuwe woning wordt uitgevoerd als één laag met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een totale bouwhoogte van maximaal 9 meter. De kap van de woning is hierbij evenwijdig aan de straat georiënteerd. De exacte vormgeving en het materiaalgebruik van de woning is in dit stadium nog niet bekend.



Afbeelding 2: Situering woning aan de Eikenhof

Bodem en overige milieutechnische aspecten

Binnen het plangebied is in het kader van de uitvoerbaarheid onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid. Er dient door middel van een bodemonderzoek bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er mogelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met PCB in de bovengrond en minerale olie in het grondwater. Naar aanleiding van deze conclusie is een aanvullend onderzoek verricht. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat er licht tot sterk verhoogde gehalten aan PCB aangetoond. De gemeten gehalten vormen mogelijk een belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie. De sterk verhoogde concentratie aan minerale olie, zoals aangetoond tijdens het verkennend onderzoek, is tijdens het nader onderzoek niet bevestigd. Het grondwater blijkt derhalve niet verontreinigd te zijn met minerale olie.

In het kader van de verrichte bodemonderzoeken en de conclusies die hieruit zijn af te leiden, is een saneringsplan opgesteld. Voorafgaand aan de herontwikkeling zal een sanering plaats moeten vinden. De kosten van de saneringsprocedure zijn aan initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt. Deze kosten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan. Voor het saneringsplan is op 30 november 2015 door uw college een positieve beschikking afgegeven, onder andere op basis van het GGD-advies. Het aspect bodem vormt dus geen probleem om doorgang van deze ontwikkeling te bewerkstelligen.

Voor wat betreft milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

6) Financiële paragraaf

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 eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

8) Goede ruimtelijke ordening

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

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9 Rosmalen'
2. Verbeelding wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9 Rosmalen'

Ter inzage:

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 13 juli 2016;

gelezen het voorstel met reg. nr. 5987979;

overwegende dat met ingang van 25 april 2016 het ontwerp wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn géén zienswijzen zijn ingediend;

het plan gewijzigd wordt aangeboden in verband met de actualisering van de regel omtrent parkeervoorzieningen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

Het wijzigingsplan 'Vliertwijksestraat 9' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002308-1401 gewijzigd vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002308-1401.dgn;

's-Hertogenbosch,

Het college voornoemd,
De secretaris

AKKOORD

13 JUL 2016

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 's-Hertogenbosch
van.

Lg. no. 8

mij bekend,

de gemeentesecretaris
van 's-Hertogenbosch

De burgemeester

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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