

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 8213219
B&W verg. : 4 september 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 25 september 2018
Raadsverg. : 9 oktober 2018

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
Empelseweg 32

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Empelseweg 32 ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan Empelseweg 32 voorziet in de bouw van 6 woningen op het genoemd perceel. Nu geldt op het perceel het bestemmingsplan Kanaalpark. Het geldende bestemmingsplan laat deze stedelijke ontwikkeling niet toe.

De eigenaren van Empelseweg 32 (hierna initiatiefnemers) maken gebruik van de 'rood voor groen' regeling, dat in het Kanaalpark van toepassing is. Deze regeling houdt in dat elke eigenaar één of meer nieuwe woningen mag realiseren in ruil voor te slopen stallen, het toevoegen van gronden aan het Kanaalpark of het inbrengen van geld in een fonds ter versterking van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden.

Voor de bouw van de woningen hebben initiatiefnemers grond afgestaan aan de gemeente, gaan zij investeren in een groene omlijsting van het perceel en betalen zij mee aan de omzetting van agrarische gronden in het Kanaalpark naar natuur. Bovendien wordt de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Het voornemen voldoet daarmee aan de 'rood voor groen' regeling. Voor het overige blijkt het voornemen ruimtelijk aanvaardbaar.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2018 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen aan uw gemeenteraad op het ontwerp kenbaar gemaakt. Gelet op het resultaat van de ontwerpfase bieden wij u nu het voorstel aan het bestemmingsplan vast te stellen.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Empelseweg 32' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002334-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002334-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

De eigenaren van het perceel Empelseweg 32 Rosmalen (hierna 'initiatiefnemers') hebben ons verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van hun perceel. Zij willen, met gebruikmaking van de 'rood voor groen' regeling, de bestaande bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) op het perceel slopen en zes woningen daarvoor terug bouwen.

5) Inhoud

Ligging plangebied

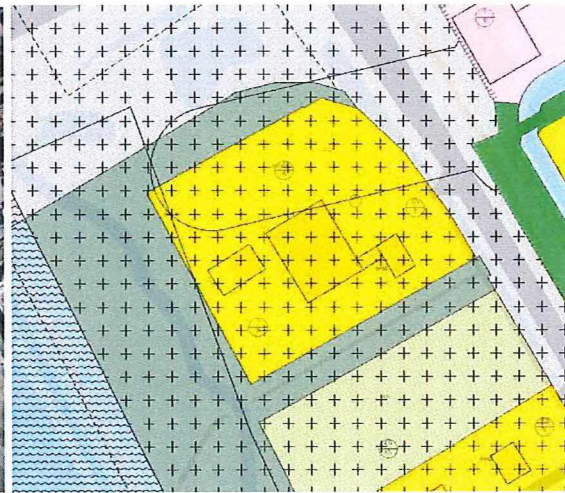
Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Rosmalen. Het gebied ligt in het Kanaalpark, tussen het Máximakanaal en het bebouwde gebied van Rosmalen. De noordelijke grens wordt gevormd door de Bruistensingel, de westelijke grens door het Máximakanaal en bijbehorend Kanaalpark en de zuidelijke grens door het perceel Empelseweg 30. Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven.

Huidige bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Kanaalpark en heeft momenteel de bestemming 'Wonen-2'. De erfbebouwing en de bedrijfswoning zijn binnen deze bestemming vastgelegd met een bouwvlak. Daarnaast gelden voor het perceel nog de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en de 'Waarde – Groen blauwe mantel'. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien op de locatie slechts één woning is toegestaan.



Begrenzing plangebied



geldend bestemmingsplan

Ontwikkelingen Kanaalpark

In het kader van ontwikkelingen rondom het Kanaalpark zijn eigenaren in dit gebied in de gelegenheid gesteld om in aanmerking te komen voor het principe 'rood voor groen'. Dit betekent (afhankelijk van de hoeveelheid in te brengen grond of te slopen stallen) dat elke eigenaar één of meer nieuwe woningen mag realiseren in ruil voor te slopen stallen, het toevoegen van gronden aan het Kanaalpark of het inbrengen van geld in een fonds ter versterking van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden.

Initiatiefnemers hebben grond afgestaan ten behoeve van de natuurontwikkeling in het Kanaalpark. Zij

investeren tevens in een groene omlijsting van hun perceel. Ook betalen ze mee in het omzetten van agrarische grond binnen het Kanaalpark naar natuur. In ruil hiervoor is in het kader van de 'rood voor groen principe' een rode ontwikkeling op hun perceel mogelijk. Onder het kopje "rood voor groen" gaan wij specifieker in op de groen investeringen in het Kanaalpark ten behoeve van het voornemen.

De rode ontwikkeling bestaat uit zes nieuwe woningen, inclusief herbouw van de bestaande (bedrijfs) woning. Daarbij wordt de bestaande (voormalige agrarische) erfbebouwing gesloopt. De herbouw van de bestaande (bedrijfs)woning en de realisatie van de nieuwe woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kanaalpark. Omdat het plan en de toevoeging van deze woningen ruimtelijk inpasbaar blijkt, is, in lijn met de eerdere afspraken rondom de ontwikkelingen in het Kanaalpark, dit bestemmingsplan opgesteld.



Voorgenomen invulling plangebied

Omschrijving initiatief

In de nieuwe situatie wordt de voormalige bedrijfswoning gesloopt. Er zal een nieuwe woning op ongeveer dezelfde locatie voor worden teruggebouwd. Daarnaast wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats worden vijf nieuwe woningen op het erf gerealiseerd. In totaal gaat het dus om een ontwikkeling van zes woningen. Stedenbouwkundig uitgangspunt is om een erf te creëren waarbij de woningen gegroepeerd bij elkaar staan.

Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit gebeurt door rondom het erf beplanting aan te brengen en landschappelijke aansluiting te maken met het reeds ingerichte kanaalpark. In het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van de landelijke inpassing er voor gekozen het omringend groen als bos plantsoen (natuur / houtwal) in te planten. Behalve de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inrichting, zal ook een gebied

aansluitend op het kanaalpark tot natuur bestemd worden. Deze aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur' vormt onderdeel van dit bestemmingsplan.

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Empelseweg. Bij nieuwe woningen dient op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor dit type woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Door de inrichting als erf kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



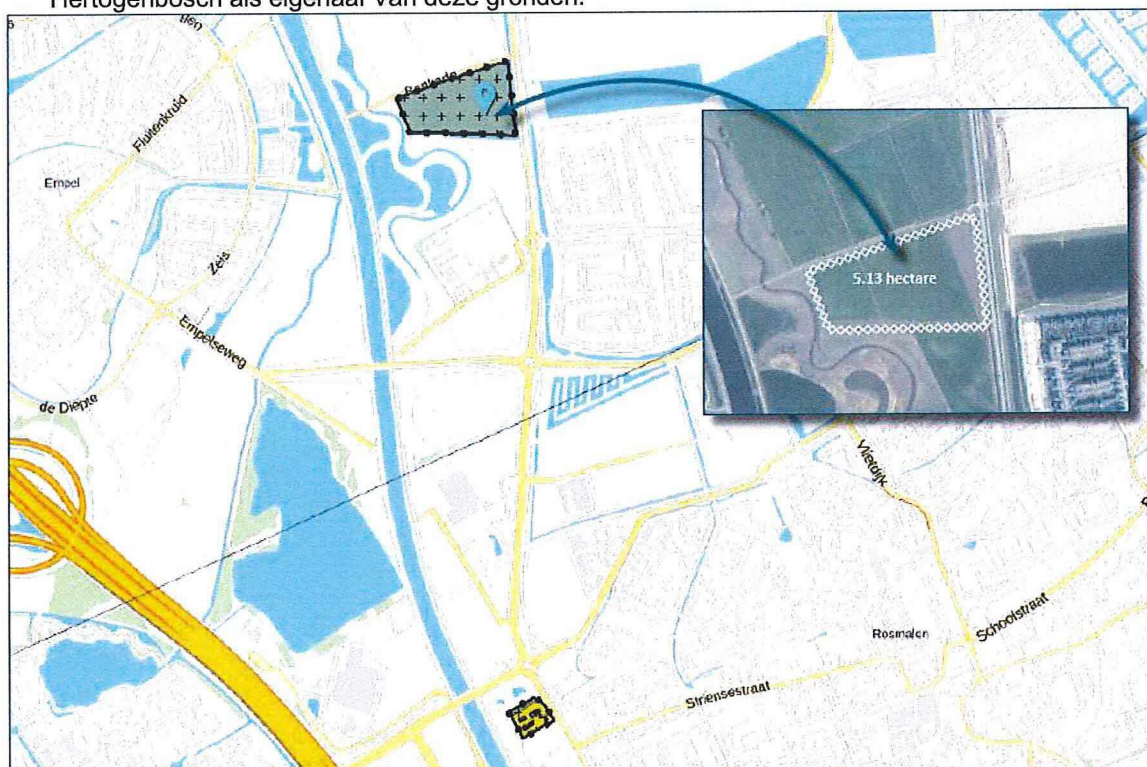
Nieuw inrichtingsplan

Rood voor groen

In verband met onderhavige ontwikkeling is verbetering van de landschappelijke (bestaande en potentiële) kwaliteiten vereist. Dit wordt door initiatiefnemers op de volgende wijze financieel, juridisch en feitelijk verzekerd:

- de bestaande bedrijfsgebouwen (980 m²) worden afgebroken en het erf wordt gesaneerd. Daarnaast zullen de initiatiefnemers zorg dragen voor een verdere landschappelijke inrichting van de resterende gronden bij Empelseweg 32. Zie hiervoor Bijlage 1 behorende bij de regels. Dit is tevens vastgelegd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van deze landschappelijke inpassing.
- In verband met deze ontwikkeling zal tevens een extra oppervlakte van ruim 5 hectare van de percelen kadastraal bekend als 's-Hertogenbosch, sectie U, nummers 136 (gedeeltelijk), 142 en 1338 (gedeeltelijk) bestemd worden tot Natuur. Deze percelen zijn eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch. De waarde van de gronden zal als gevolg van de bestemmingswijziging dalen. Initiatiefnemers hebben verklaard, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan,

grotendeels mee te betalen aan de vergoeding van de waardedaling aan de gemeente 's-Hertogenbosch als eigenaar van deze gronden.



Locatie kwaliteitsverbetering buiten het projectgebied Empelsweg 32.

Waterparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan bevat ook een nieuwe waterparagraaf. Deze is afgestemd op het meest actuele gemeentelijke hemelwaterbeleid "waterplan 2016" dat op 31 januari 2017 door uw raad is vastgesteld. De totale waterbergingsopgave volgens dit hemelwaterbeleid bedraagt 136 m³ en wordt gerealiseerd door de aanleg van een wadi in de natuurstrook aan de noordzijde van het plangebied. De wadi heeft een breedte van 5,5 meter, een lengte van 80 meter en een diepte van 0.50 meter. In verband met onderhoud worden de wadi's gerealiseerd met een talud 1:4. Onderhoudswerkzaamheden, zoals het maaien van het gras vormen zo geen probleem. De totale bergingscapaciteit bedraagt 149 m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de berekende bergingsopgave.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden afgekoppeld. Al het hemelwater zal infiltreren op het eigen terrein. Het maaiveld van de woningen is gelegen op 4,5 m + NAP, de wadi is gelegen op 3,5 m + NAP. Hierdoor kan het hemelwater onder vrij verval afstromen richting de wadi. Het hemelwater zal in eerste instantie infiltreren in de tuinen zelf. Bij zwaardere buien zal het water van de woningen natuurlijk aflopen naar de wadi.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt bij de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink niet gebruikt gemaakt, waardoor de uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het perceel is aangesloten op de drukriolering. Dit houdt in dat al het hemelwater geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein en alleen het afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering.

Duurzaamheid

Naast een duurzaam waterbeheer is onderzocht hoe ook in de toekomstige bouw van de woningen duurzaamheid kan worden nagestreefd. Er ligt aan dit bestemmingsplan geen bouwplan ten grondslag. Om alsnog een zekere duurzaamheid in de toekomstige bouw te kunnen garanderen is in de anterieure overeenkomst een inspanningsverplichting opgenomen dat de woningen zo worden gebouwd dat ze aan de norm BENG kunnen voldoen. In het kader van de Wet Voortgang Energietransitie (Vet), zullen de woningen gasloos gebouwd worden.

6) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfase

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro hebben wij het ontwerp bestemmingsplan vanaf 11 juni 2018 zes weken ter inzage gelegd. De termijn eindigde op 23 juli 2018. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend.

7) Financiële paragraaf

Het bouwvoornemen wordt volgens artikel 6.2.1 lid a Bro beschouwd als een bouwplan in het kader van artikel 6.12 lid 1 Wro. Ingevolge dit artikel dient de gemeenteraad voor het voornemen een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Bro hiervan afwijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Op 4 september 2018 hebben wij besloten voor dit project met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst aan te gaan. Daarmee is de toerekening van de kosten, verbonden aan het bouwvoornemen, geregeld. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie nu anderszins is verzekerd, is het niet nodig dat uw raad voor het bouwvoornemen een exploitatieplan vaststelt. Ook is in het bestemmingsplan de kwaliteitsbijdrage en de kwaliteitsverbetering op het perceel zelf vastgelegd.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

Bijlage 1: bestemmingsplan Empelseweg 32

Bijlage 2 (A en B): verbeelding bestemmingsplan Empelseweg 32, Blad 1 en 2

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2018;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Empelsweg 32" 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;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2018, regnr. 8213219;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Empelseweg 32' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002334-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002334-1401.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,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.9. oktober 2018..
CONFORM BESLOTEN