

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 160 Gemeentewet

2) Samenvatting

Voor het plangebied van Bruggen 36B te Rosmalen is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. De realisatie van de woning op dit perceel Bruggen 36B in dit wijzigingsplan volgt volledig de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan De Overlaet.

De woning wordt uitgevoerd in één laag met kap. De goothoogte ligt daarbij op maximaal vier meter en de bouwhoogte op maximaal negen meter, wat typerend is voor meer woningen aan de Bruggen en omgeving. De kap van de woning is evenwijdig aan de straat georiënteerd. De nieuwe woning vormt een ruimtelijk passende opvulling van het bebouwingslint langs de Bruggen.

Deze binnenstedelijke ontwikkeling past binnen de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Zo wordt met dit plan bijgedragen aan de gemeentelijke en provinciale woningbouwopgave, en wordt tevens uitvoering gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid.

Gedurende de zienswijzentermijn op het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. Reclamant heeft bezwaar tegen het ophogen van de gronden van het maaiveld van het plangebied. Dit zou het oorspronkelijk dijkprofiel kunnen aantasten en is in strijd met de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met reclamant. Besproken is dat de verhoging van de gronden bij dit plan niet aan de orde zal zijn; behalve voor het maken van een uitrit, en het zonodig egaliseren in verband met het geschikt maken voor de bouw. De zienswijze is daarmee gegrond en derhalve verwerkt in het wijzigingsplan, door de betreffende planregel hierover te verduidelijken.

3) Besluit:

1. Het college verklaart de zienswijze van reclamant gegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet'
2. Het college stelt het wijzigingsplan 'Bruggen 36B, de Overlaet' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002336-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen wijzigingsplan 'Bruggen 36B, de Overlaet'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002336-1401.dgn;
3. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming

Tel. : 6155392

E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In juli 2005 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen vastgesteld. Hiermee zijn de ruimtelijke kaders vastgelegd voor de toekomstige ontwikkelingen in de dorpsrand Bruggen. In de nota wordt de realisatie van nieuwe woningen ter plekke van zeer brede percelen langs Bruggen mogelijk gemaakt. Deze uitgangspunten zijn voor het perceel Bruggen 36B juridisch vertaald in het bestemmingsplan 'De Overlaet', dat op 14 december 2010 door de raad is vastgesteld (regnr. 10.875).

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Overlaet' heeft de raad voor het perceel Bruggen 36B een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een vrijstaande woning. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Op 17 mei 2017 hebben wij ingestemd met het voorontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet en met het ter inzage leggen in het kader van de inspraakprocedure. De raad is daarover geïnformeerd via het informatiebulletin (reg.nr. 6920557).

Op 7 november 2017 hebben wij ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet en met het ter inzage leggen in het kader van de zienswijzenprocedure. De raad is daarover geïnformeerd via het informatiebulletin (reg.nr. 7344063).

5) Inhoud Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Rosmalen aan het lint naar Kruisstraat, dat ten oosten van Rosmalen ligt. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een overgangsgebied tussen de kern en het agrarisch gebied. In de omgeving zijn met name vrijstaande woningen aanwezig, afgewisseld door groenstroken en enkele kleine bedrijven.



Plangebied Bruggen 36B

Planbeschrijving

Voor het plangebied van Bruggen 36B is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. De voorgevel van de nieuwe woning komt in het verlengde te liggen van de bestaande woningen aan de Bruggen. De nieuwe woning vormt hiermee een ruimtelijk passende opvulling van het bebouwingslint langs de Bruggen. Ook sluit de woning aan bij de eerdergenoemde Nota van uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen.



Verbeelding wijzigingsplan Bruggen 36B

De woning wordt uitgevoerd in één laag met kap. De goothoogte ligt daarbij op maximaal vier meter en de bouwhoogte op maximaal negen meter, wat typerend is voor meer woningen aan de Bruggen en omgeving. De kap van de woning is evenwijdig aan de straat georiënteerd. Er is een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden. De diepte van de woning is maximaal 15 meter.

De realisatie van de woning op dit perceel Bruggen 36B in dit wijzigingsplan volgt volledig de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan De Overlaet.

Na vaststelling van het wijzigingsplan zal de gemeente dit perceel aanbieden aan geïnteresseerde kopers. De woning zal uiteraard voldoen aan de wettelijke duurzaamheidsnormen. Daarnaast wordt daarbij ingezet op een zo duurzaam mogelijke woning.

Beleidsaspecten

Deze binnenstedelijke ontwikkeling past binnen de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Zo wordt met dit plan bijgedragen aan de gemeentelijke en provinciale woningbouwopgave, en wordt tevens uitvoering gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid.

Milieu, water, flora en fauna

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woning een geluidsbelasting is berekend die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Er is derhalve een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï nodig. De ontheffing is verleend, aangezien de woning kan beschikken over een geluidsluwe (noord)gevel waaraan geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd. Ook zal de woning over een geluidluwe buitenruimte beschikken. Deze zijn in de ontheffing geborgd.

Daarnaast blijkt uit de waterparagraaf dat het plan dient te voorzien in een beperkte waterberging op het perceel. Hierin zal bij de nadere uitwerking rekening worden gehouden.

De overige aspecten geven geen aanleiding tot het nemen van maatregelen; het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

6) Financiële paragraaf

De gronden van het plangebied zijn op dit moment in eigendom van de gemeente. De gronden zullen na vaststelling van het wijzigingsplan worden verkocht aan een ontwikkelaar of particuliere initiatiefnemer. De grondexploitatiekosten worden daarbij meegenomen als onderdeel van de verkoopprijs; en zijn daarmee anderszins verzekerd (Wro, art. 6.12, lid 2, onder a).

7) Communicatie / burgerparagraaf

Inspraak en vooroverleg

Gedurende de inspraaktermijn op het voorontwerp wijzigingsplan is één inspraakreactie ingediend. De inspraak heeft geleid tot een beperkte planaanpassing (opschuiven bouwvlak met één meter).

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Het waterschap Aa en Maas en heeft op 1 juni 2017 schriftelijk bevestigd in te stemmen met de waterparagraaf uit het plan, en de provincie Noord-Brabant heeft per brief van 8 juni 2017 laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Tot slot hebben ook Tennet (22 mei 2017) en de Gasunie (op 1 augustus 2017) laten weten in te kunnen stemmen met het plan.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet heeft met ingang van 13 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij het college van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er is gedurende de termijn één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet is een samenvatting van de zienswijze opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijze.

De zienswijze van reclamant had uitsluitend betrekking op het bezwaar tegen het ophogen van de gronden van het maaiveld van het plangebied. Dit zou het oorspronkelijk dijkprofiel kunnen aantasten en is in strijd met de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met reclamant. Hierbij is besproken dat reclamant de ophoging van de gronden niet wenselijk acht gelet op bescherming van het oorspronkelijk dijkprofiel; het egaliseren van de gronden is tegelijkertijd geen probleem voor

reclamant.

Door de gemeente is bevestigd dat ophoging van de gronden in strijd is met de wijzigingsvoorwaarden. Er is dan ook aangegeven dat verhoging van de gronden bij dit plan niet aan de orde zal zijn; behalve voor het maken van een uitrit. In het ontwerp wijzigingsplan was in de toelichting nog opgenomen dat er sprake zou zijn van ophoging van de gronden tot het oorspronkelijk dijkprofiel. Dat is echter dus niet toegestaan; zoals opgenomen in planregels 3.4 en 4.5, die nu zodanig verduidelijkt zijn dat het helder is dat verhoging van het huidige maaiveld niet is toegestaan. Ook de Toelichting is erop aangepast.

De zienswijze is daarmee gegrond en derhalve verwerkt in het wijzigingsplan (verduidelijkt).

Vervolgprocedure

Nadat het wijzigingsplan door het college 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 het college gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan Woningbouwontwikkeling Bruggen 36B, de Overlaet;
2. Verbeelding Woningbouwontwikkeling Bruggen 36B, de Overlaet;
3. Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet;
4. Lijst van wijzigingen wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet.

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 20 maart 2018;

gelezen het voorstel met reg.nr. 7752028;

overwegende, dat met ingang van 13 november 2017 het ontwerp wijzigingsplan 'Bruggen 36B, de Overlaet' 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 één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet';

gezien het voorstel met reg.nr. 7752028; met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot gegrondverklaring kan verenigen;

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

Besluit

1. Het college verklaart de zienswijze van reclamant gegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Bruggen 36B, de Overlaet'
2. Het college stelt het wijzigingsplan 'Bruggen 36B, de Overlaet' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002336-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen wijzigingsplan 'Bruggen 36B, de Overlaet'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002336-1401.dgn;
3. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De secretaris,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers