

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Bruggen 39

Reg.nr. : 7397864
B&W verg. : 7 november 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 28 november 2017
Raadsverg. : 12 december 2017

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Bruggen 39 ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Overlaet' heeft de raad voor de percelen Bruggen 39 en Bruggensestraat 40 bedoeld om een tweetal wijzigingsbevoegdheden op te nemen (voor twee woningen). Echter, bij de omzetting naar een digitaal raadpleegbaar bestand is een omissie ontstaan. Beide wijzigingsbevoegdheden zijn samengevoegd tot één vlak, waardoor één wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Dit gebeurt door het opstellen van een bestemmingsplan, waarbij voor Bruggen 39 een woning wordt toegestaan en voor Bruggensestraat 40 de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning behouden blijft.

De woning wordt uitgevoerd als één laag met kap. 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. Voor het perceel Bruggensestraat 40 blijft daarnaast de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bouw van een andere vrijstaande woning mogelijk gemaakt kan worden.

Deze binnenstedelijke ontwikkeling past binnen de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders, en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan ligt ter vaststelling voor.

3) Voorstel:

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

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Bruggen 39' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002360-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002360-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (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 39 en Bruggensestraat 40 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 de percelen Bruggen 39 en Bruggensestraat 40 bedoeld om een tweetal wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Echter, bij de omzetting naar een digitaal raadpleegbaar bestand is een omissie ontstaan. Beide wijzigingsbevoegdheid zijn samengevoegd tot één vlak, waardoor één wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Dit gebeurt door het opstellen van een bestemmingsplan, waarbij voor Bruggen 39 een woning wordt toegestaan en voor Bruggensestraat 40 de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning behouden blijft.

Op 19 april 2017 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan 'Bruggen 39' in het kader van de inspraakprocedure en het vooroverleg. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 6858372).

Op 5 juli 2017 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Bruggen 39'. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 7087221).

5) Inhoud

Plangebied

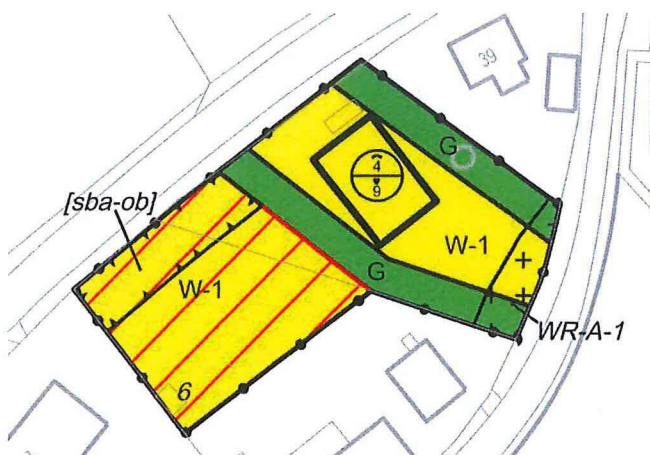
Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Rosmalen aan het lint naar Kruisstraat, dat ten oosten van Rosmalen ligt. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een overgangsgebied tussen de kern en het agrarisch gebied. In de omgeving zijn met name vrijstaande woningen aanwezig, afgewisseld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



Het plangebied bestaat kadastraal twee percelen. Het oostelijke, onbebouwde deel van perceel Bruggen 39 ligt direct naast de woning van Bruggen 39. Dit perceel is kadastraal bekend met perceelsnummer 4976 en in gebruik als grasland.

Planbeschrijving

Voor het plangebied van Bruggen 39 is dus de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. De woning wordt uitgevoerd als één laag met kap. De goothoogte ligt daarbij op maximaal vier meter, wat typerend is voor meer woningen aan de Bruggen en omgeving. De kap van de woning is evenwijdig op de straat georiënteerd. Er is een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden. De diepte van de woning is 15 meter. Het bouwvlak van de nieuwe woning is in onderstaande verbeelding weergegeven.



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 uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen. In de nota wordt de realisatie van nieuwe woningen ter plekke van zeer brede percelen langs Bruggen mogelijk gemaakt. De randvoorwaarden die in de nota waren gesteld ten aanzien van de nieuwe woningen (zoals een minimale breedte van het woonperceel, belangrijke zichtlijnen en het groene karakter van het lint) zijn in dit plan overgenomen. Voor het perceel Bruggensestraat 40 blijft daarnaast de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bouw van een andere vrijstaande woning mogelijk gemaakt kan worden.

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 zal naar verwachting kunnen worden verleend, aangezien de woning zal beschikken over een geluidsluwe (zuid)gevel waaraan geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd. Ook zal de woning over een geluidsluwe buitenruimte beschikken. Deze voorwaarden worden 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 gemeente 's-Hertogenbosch heeft op 12 juni 2017 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

7) Burgerparagraaf / vervolg

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bruggen 39' heeft met ingang van 4 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend.

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 drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Bruggen 39;
2. Verbeelding Bruggen 39.

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 12 december 2017;

overwegende, dat met ingang van 4 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Bruggen 39' 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. 7 november 2017, regnr. 7397864;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Bruggen 39' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002360-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002360-1401.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. ...12 december 2017
CONFORM BESLOTEN