

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 9233828
B&W verg. : 27 augustus 2019
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 24 september 2019
Raadsverg. : 8 oktober 2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw
Brugstraat 61A

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Woningbouw Brugstraat 61A ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Transportbedrijf H. van den Berg BV heeft jarenlang een transportbedrijf gehad op het perceel Brugstraat 61A. Recentelijk heeft het bedrijf haar activiteiten op de locatie beëindigd. De eigenaar van het perceel, MVDB Holding, heeft het voornemen het perceel te herontwikkelen naar woningbouw.

Het plan bestaat uit de realisatie van 8 grondgebonden woningen, de handhaving van een buurthuis waarbij de ruimte op de verdieping naar appartement wordt getransformeerd en de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning. Het plan wordt groen ingepast om zo een goede overgang naar het landelijk gebied te creëren.

De initiatiefnemers hebben de ambities op het gebied van duurzaamheid voor deze ontwikkeling duidelijk geformuleerd. Het streven van initiatiefnemers is gericht op de realisering van BENG-woningen (bijna energie-neutraal) met een EPC waarde < 0,0 door middel van all-electric bouwen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Met inachtneming van bovenstaande, ligt het bestemmingsplan ter vaststelling voor.

3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002379-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002379-1401.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

Transportbedrijf H. van den Berg BV heeft jarenlang een transportbedrijf gehad op het perceel Brugstraat 61A. Recentelijk heeft het bedrijf haar activiteiten op de locatie beëindigd. De eigenaar van het perceel, MVDB Holding, heeft het voornemen het perceel te herontwikkelen naar woningbouw.

Dit woningbouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening voorbereid voor het woningbouwplan.

In onze raadsinformatiebrieven van 29 mei 2018 ([regnr. 7752133](#)) en 21 mei 2019 ([regnr. 8921727](#)) hebben we u geïnformeerd over onze instemming met het voorontwerp -en ontwerpbestemmingsplan.

5) Inhoud

Planbeschrijving

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het perceel dat achter Brugstraat 61 ligt in Vinkel. Het plangebied is op dit moment volledig verhard, maar hoofdzakelijk zonder bebouwing; slechts aan de voorzijde is bebouwing aanwezig.

De toekomstige invulling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 8 grondgebonden woningen en 1 appartement. Het bestaande buurthuis op het perceel wordt gehandhaafd, waarbij de ruimte op de verdieping naar appartement wordt getransformeerd. Ook wordt de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning omgezet. Het plan wordt groen ingepast om zo een goede overgang naar het landelijk gebied te creëren.

In het woningbouwplan is een divers woningbouwprogramma voorzien, met 2 twee-onder-een-kapwoningen, 2 patio-woningen, 4 rijwoningen en 1 appartement. Zeven van de acht woningen worden gebouwd met één bouwlaag en een kap. Alleen de hoekrijwoning krijgt twee bouwlagen met kap. De maximale bouwhoogten van de woningen variëren van 8 tot 9,5 meter.



Inrichtingsplan Woningbouwontwikkeling Brugstraat 61A

Beleidsaspecten

Het initiatief past goed binnen de geldende beleidskaders.

De herontwikkeling vindt plaats binnen (provinciaal) bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel.

Deze uitbreiding past in het gemeentelijk woonbeleid. Het woningbouwplan levert in algemene zin een bijdrage aan de nog behoorlijke bouwopgave van de gemeente 's-Hertogenbosch, maar meer in het bijzonder draagt het bij aan de opgave om extra te aandacht geven aan de woningbehoefte van vitale dorpskernen; woningen voor zowel jongeren als ouderen. Gelet op bovenstaande, wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking.

Milieu en omgevingsaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden.

Wat betreft bodem is in het onderzoek geconstateerd dat de locatie verdacht is met een verontreiniging van circa 50 m3. Deze sanering zal tijdig worden uitgevoerd. De benodigde financiële middelen zijn hiervoor gereserveerd bij de initiatiefnemer.

Het plangebied ligt daarnaast binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen iets meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten. De provincie heeft uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron wordt pas over 1 à 2 jaar verwacht. Over de huidige stand van zaken hebben wij initiatiefnemers geïnformeerd. Wij hebben hen ook verzocht het procesrisico te aanvaarden en om deze informatie in voorkomende gevallen door te leggen aan eventuele huurders of kopers.

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

6) Duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben de ambities op het gebied van duurzaamheid voor deze ontwikkeling duidelijk geformuleerd. Het streven van initiatiefnemers is gericht op de realisering van BENG-woningen (bijna energie-neutraal) met een EPC waarde < 0,0 door middel van all-electric bouwen. Vanzelfsprekend krijgen de woningen geen gasaansluiting meer, en ook zullen ze een hoogwaardige energiezuinig karakter krijgen. Dit zal bereikt gaan worden door de woningen te voorzien van een goede isolatieschil, de woningen te voorzien van een WTW-systeem met een lucht/water warmtepomp en de woningen te voorzien van de benodigde zonnepanelen.

7) Financiële paragraaf

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van afdeling 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. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

8) Burgerparagraaf / procedure

Inspraakfase

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding van beide reacties is het plan aangepast en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, zoals uiteengezet in de raadsinformatiebrief van het ontwerp bestemmingsplan ([regnr. 8921727](#)).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A' heeft met ingang van 27 mei 2019 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 uw raad.

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.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Woningbouw Brugstraat 61A
2. Verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Brugstraat 61A



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 oktober 2019;

overwegende, dat met ingang van 27 mei 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A' 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. 27 augustus 2019, regnr. 9233828;

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

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002379-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002379-1401.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. 8 oktober 2019
CONFORM BESLOTEN

