

B&W voorstel

Steller	: Martens	Tel.	: 6155828
Portefeuille	: Geers	e-mail.	: t.martens@s-hertogenbosch.nl
B&W	: 20 november 2018	Agenda nr.	: B.9
		Reg.nr.	: 8454462
		Openbaar	: Openbaar na informeren betrokkenen

Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Empelseweg 18 te Rosmalen
Dossier :

Besluit :

1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002394-1401'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002394-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie : Openbaar, nadat belanghebbenden zijn geïnformeerd. De raad wordt geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin.

Bijlagen Niet openbaar:

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen

1) Status

Het voorstel betreft het vaststellen van het wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen, voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Empelseweg te Rosmalen. Dit is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

Voor het plangebied Empelseweg 18 Rosmalen is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. Tevens wordt de oude bedrijfswoning gesloopt. De realisatie van de woning in dit plan past volledig binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Kanaalpark'.

De woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag met kap en staat haaks op de Empelseweg. De goothoogte wordt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 8,5 meter. De woning staat dichtbij de bestaande bebouwing, welke gezamenlijk een soort hof creëren.

Deze ontwikkeling past binnen de de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De woning wordt gasloos uitgevoerd en heeft een EPC onder de 0,20. Dit voldoet aan het Bouwbesluit, en kan als Bijna Energie Neutraal worden beschouwd. Hiermee draagt het bij aan de gemeentelijke ambitie om als stad in 2050 een klimaatneutraal te zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen heeft vanaf 10 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend.

3) Besluit:

1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002394-1401'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002394-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Martens

Tel. : 6155828

E-mail : t.martens@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Ten tijde van het moederplan 'Kanaalpark' is de agrarische bedrijfswoning aan de Empelseweg 19 omgezet naar een burgerwoning en het bedrijfsterrein is aan de agrarische bestemming onttrokken. Op het perceel is de bouw van twee nieuwe woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het verplaatsen van de voormalige bedrijfswoning is in het moederplan geregeld met behulp van een wijzigingsbevoegdheid.

Het initiatief voor de nieuwe woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan, de woning ligt gesitueerd buiten het bouwvlak. Er kan medewerking worden verleend door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het bouwvlak wordt 20 meter naar het oosten verplaatst, waar de nieuwe woning dan wordt gerealiseerd en de oude bedrijfswoning wordt dan gesloopt.

Op 4 september 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen en met het ter inzage leggen in het kader van de zienswijzenprocedure. De raad is daarover geïnformeerd via het informatiebulletin (reg.nr. 7788556).

5) Inhoud Plangebied

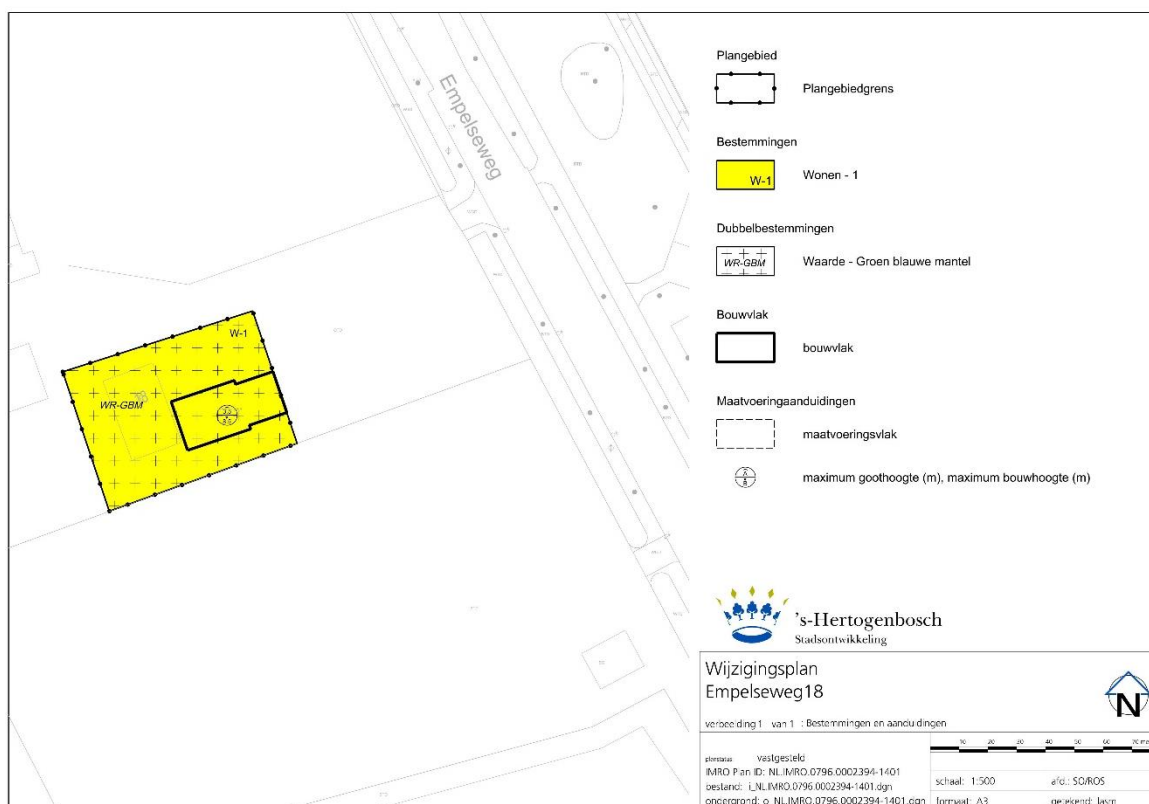
Het plangebied ligt in het Kanaalpark en bestaat uit een perceel van een voormalige boerderij gelegen aan de Empelseweg. Ten oosten van het plangebied ligt de bebouwingsrand van Rosmalen, ten noorden een oud onderdeel van de Heinis en ten westen het Maximakanaal. Langs de Empelseweg bestaat de bebouwing overwegend uit vrijstaande woningen in een landelijke stijl met wisselende nokrichtingen, gebouwd in één bouwlaag en afgedekt met een kap. Het is veelal oudere bebouwing, deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijfscomplex.



Plangebied Empelseweg 18

Planbeschrijving

Voor het plangebied van de Empelseweg 18 is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. De woning komt 20 meter ten oosten van de voormalige bedrijfswoning. De woning staat dichtbij bestaande bebouwing, welke gezamenlijk een soort hof creëren. De woning sluit aan bij de stedenbouwkundig voorwaarden uit het moederplan.



Verbeelding wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen

De woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een kap en staat haaks op de Empelseweg. De goothoogte wordt 3,5 meter en maximale bouwhoogte 8,5 meter. Hiermee valt het binnen de maximale meters van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk een maximale goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 9 meter. De woning is 18 meter diep en op het breedste punt 8,7 meter. Het totale oppervlak van het bouwvlak is 150m².

De realisatie van de woning op dit perceel Empelseweg 18 in dit wijzigingsplan volgt volledig de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Kanaalpark'.

Beleidsaspecten

Deze 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. Daarnaast zal de woning gasloos worden gerealiseerd met een EPC die ligt onder de 0,20. Dit voldoet aan het Bouwbesluit, en kan als Bijna Energie Neutraal worden beschouwd. Hiermee draagt het bij aan de gemeentelijke ambitie om als stad in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Milieu

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden.

Uit akoestisch onderzoek, wat ten tijde van het moederplan is uitgevoerd, is gebleken dat de voorkeurswaarden van 48 dB voor wegverkeerslawaaï (A2 en Empelseweg) wordt overschreden. Hiervoor is destijds een ontheffing hogere geluidswaarden verleend. De nieuw te realiseren woning is een kwartslag gedraaid ten opzichte van de setting die is gehanteerd bij het verlenen van de hogere waarden. Met de nieuwe positionering van de woning zullen de geluidsbelastingen op de woning niet anders zijn dan waarvoor ontheffing is verleend. De nieuwe situering van de woning past daarmee binnen de regels en voorwaarden die zijn gesteld bij de ontheffing voor hogere geluidswaarden. De overige aspecten geven geen aanleiding tot het nemen van maatregelen; het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

6) Financiële paragraaf

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeente vervult hierin geen actieve rol. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

7) Communicatie / burgerparagraaf

Vooroverleg

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

Het waterschap Aa en Maas heeft op 12 september 2018 schriftelijk bevestigd geen opmerkingen te hebben over het betreffende plan, en de provincie Noord-Brabant heeft niet gereageerd op het plan. Tot slot hebben ook Tennet (2 oktober 2018) en de Gasunie (6 september 2018) laten weten in te kunnen stemmen met het plan.

Geen zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Empelseweg 18 Rosmalen heeft met ingang van 10 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij uw college. Er is gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend.

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. Toelichting en regels wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen'
2. Verbeelding wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen'

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

gelezen het voorstel met reg.nr. 8454462;

overwegende, dat met ingang van 10 september 2018 het ontwerp wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

Besluit

1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Empelseweg 18 Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002394-1401'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002394-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

drs. J.M.L.N. Mikkers