



## Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10089327

B&W verg. : 30 juni 2020

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heer en Beekstraat 3

Cie\_verg. : 1 september 2020

Raadsverg. : 16 september 2020

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake 'Heer en Beekstraat 3' ter vaststelling aan

### 2) Samenvatting

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen de adressen Heer en Beekstraat 5 en Burgemeester Mazairaclaan 26 in Rosmalen. Het perceel maakt onderdeel uit van de bebouwingstructuur gelegen aan deze straten. Deze structuur wordt voornamelijk gevormd door vrijstaande woningen op relatief grote percelen. Aan de zijde van Heer en Beekstraat 5 krijgt het perceel een strook van 11 meter breed de bestemming "Agrarisch met waarde". Deze strook creëert een doorkijk van de Heer en Beekstraat naar het achterliggende Kanaalpark. Hier ligt nu al een ontsluiting van de particuliere agrarische percelen in het Kanaalpark en ook het woonperceel zal via deze strook worden ontsloten.

Het plan heeft vanaf 20 april 2020 zes weken ter visie gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Zienswijze 1 achten wij ongegrond. Zienswijzen 2 is volgens ons gedeeltelijk gegrond. Hierin wordt terecht opgemerkt dat de regels onder "Agrarisch met waarde" geen ontsluiting van een woonperceel toelaat. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat ontsluiting van het woonperceel over deze bestemming in de regels wordt toegelaten. Korthedshalve wordt voor het antwoord op de zienswijzen verwezen naar de Nota van Zienswijzen (bijlage 1).

### 3) Voorstel:

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

1. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond en van reclamanten 2 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heer en Beekstraat 3'
2. het bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002403-1401 met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in dit voorstel gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002403-1401.dgn;
3. 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](mailto:p.vandongen@s-hertogenbosch.nl)



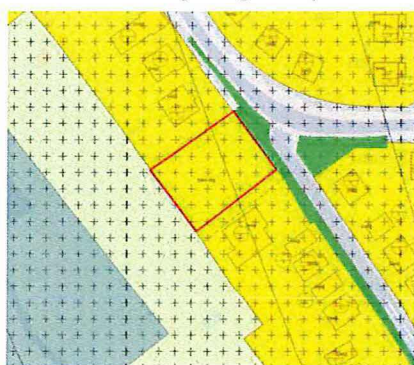
#### 4) Aanleiding

In onze raadsinformatiebrief van 7 april 2020 (reg.nr. [9555226](#)) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen de percelen Heer en Beekstraat 5 en Burgemeester Mazairaclaan 26. Om de stedenbouwkundige inpassing en milieutechnische maatregelen juridisch goed vast te leggen, hebben wij er toen voor gekozen een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Deze heeft vanaf 20 april 2020 zes weken ter inzage gelegen.

#### 5) Inhoud

##### Beschrijving geldend bestemmingsplan

Aan de straatzijde ligt het perceel in het bestemmingsplan Molenhoek-Sparrenburg-A59. Daarin



heeft dit gedeelte de bestemming "Wonen" met de "specifieke aanduiding onbebouwd (sba-ob)". Binnen deze specifieke bouwaanduiding mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van terrein- en/of erfafscheidingen. De toegestane bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen binnen de bestemming 'Wonen' is, van de voet af gemeten, 2 meter.

De achterzijde van het perceel ligt in het bestemmingsplan Kanaalpark en heeft de bestemming "Agrarisch met waarde". Op dit gedeelte zijn geen ontwikkelingen gepland. Het plangebied ligt daarom alleen aan de straatzijde waar

nu al een woonbestemming aanwezig is.

##### Beschrijving perceel en omgeving

De ontwikkeling betreft een perceel gelegen op de overgang tussen de Heer en Beekstraat en de Burgemeester Mazairaclaan in Rosmalen. Het perceel maakt onderdeel uit van een bebouwingslint, de bebouwing aan de westzijde van de straat vormt de overgang tussen bebouwd gebied en het Kanaalpark. Op dit perceel na, zijn alle percelen aan de westzijde van de Heer en Beekstraat / Burgemeester Mazairaclaan met vrijstaande woningen bebouwd.



De reden dat dit perceel nog niet is bebouwd vindt zijn grondslag in de studie om de Burgemeester Mazairaclaan te verbinden met de ontsluitingsstructuren aan de westzijde van de A2. Ook ten tijde van de ontwikkeling van het Maximakanaal was dit perceel in beeld om een verbinding met de ecologische verbindingzone te realiseren of een verbinding te creëren met de overzijde van het Maximakanaal.

Met de aanleg van het Maximakanaal en de nieuwe verbinding over het kanaal via de Aziëlaan (spoorbrug) is van het doortrekken van de Burg.

Mazairaclaan geen sprake meer. Er is ook geen behoefte meer om hier een extra toegang tot het Kanaalpark te maken omdat deze al in voldoende mate in de nabijheid zijn aangelegd.

Het huidige gebruik van het gehele perceel is op dit moment grasland, het perceel is onbebouwd. Aan de voorzijde van het perceel, op gemeentelijk eigendom, ligt een groenbestemming. Binnen

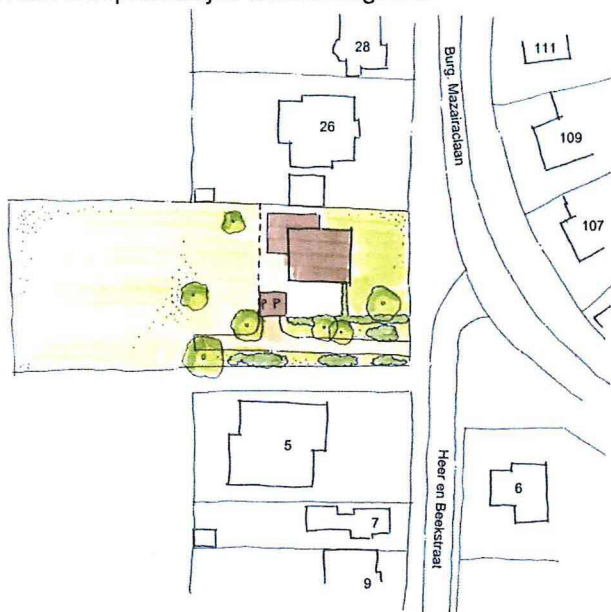




deze strook staan een aantal bomen met onderbeplanting. Hierdoor is het zicht op het perceel beperkt. Aan de linkerzijde is een opening in de groenstructuur aanwezig. Hier bevindt zich de toegang tot het perceel vanaf de Heer en Beekstraat.

#### Stedenbouwkundige inpassing

Het initiatief houdt de ontwikkeling in van één vrijstaand woonhuis ter hoogte van de overgang tussen de Heer en Beekstraat en de Burgemeester Mazairaclaan. De huidige woonbestemming heeft een diepte van circa 49 meter. De kavelgrootte sluit aan op de kavelgroottes in de omgeving. Het toevoegen van een woning op de kavel past binnen de stedenbouwkundige opzet van het oorspronkelijke bebouwingslint.



Stedenbouwkundig hebben wij als voorwaarde gesteld dat een strook links van de beoogde woning over de gehele diepte voorzien wordt van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierdoor blijft een doorkijk naar het Kanaalpark vanaf de weg behouden. Langs deze strook wordt het kavel ontsloten, in de huidige situatie ligt hier al een inritconstructie ten behoeve van het perceel. Deze strook moet een open structuur krijgen om op deze wijze een zichtlijn richting het Kanaalpark vanaf de weg te creëren.

Als rooilijn wordt aangesloten bij de rooilijn van de woning gelegen aan de Burgemeester Mazairaclaan 26.

#### *Situatieschets mogelijke invulling perceel*

#### Milieukundige inpassing (geluid)

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer de voorkeurswaarde van 48 dB op drie zijde van de voorgenomen woning wordt overschreden. Er is onderzocht of de geluidsbelasting op deze gevels kan worden verminderd. Dit is om praktische en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. De gevel aan de zuidwestzijde is geluidsluw (de geluidsbelasting is hier beneden de 48 dB). Om deze geluidsluwe gevel te waarborgen is het noodzakelijk dat een deel van het achtererf (beginnend op een afstand van 7 meter gemeten van de achtergevellijn van het bouwvlak) onverhard blijft. Door een onverharde ondergrond werkt deze geluidsabsorberend waardoor de geluidsbelasting op de zuidwest gevel onder de 48 dB blijft. Dit gedeelte krijgt de bestemming "Agrarisch met waarde", waarbinnen bebouwing en verhardingen zijn uitgesloten. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als vast staat dat met andere geluidsreducerende maatregelen de geluidsluwe zuidwestgevel kan worden gewaarborgd kan met deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming van deze strook omgezet worden naar "Wonen."



## 6) **Burgerparagraaf/resultaat ontwerpfase**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1 van dit voorstel (Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3'). Daarin hebben wij ook een reactie op deze zienswijzen opgesteld.

In zienswijze 1 verzoekt de indiener om de bouwkavel naar het midden van het perceel te verschuiven zodat deze meer van zijn woonperceel komt te liggen. Hij verwacht anders aantasting van zijn woon- en leefomgeving en minder rendement van zijn zonnecellen op zijn bijgebouw.

Op dit moment heeft het perceel al een woonbestemming. De eventuele hinder die men kan ervaren is niet anders dan wat men mag verwachten in een woonomgeving. Daarnaast is er nu al een risico dat door hoog opgaande beplanting op het betreffende perceel het rendement van de zonnecellen wordt beïnvloed.

Verder verzoekt de indiener van zienswijze 1 de wijzigingsmogelijkheid om de agrarische grond om te zetten naar wonen achter de voorgenomen woning uit het bestemmingsplan te halen, zodat zijn uitzicht op het kanaalpark niet wordt belemmerd.

Dit gedeelte heeft volgens het geldende bestemmingsplan een woonbestemming waar erfafscheidingen tot 2 meter mogen worden geplaatst. De bestemming agrarisch met waarde is op dit gedeelte van het perceel gelegd om te dienen als geluid reducerende maatregel voor de voorgenomen woning. Gelet op de diepte van de aanliggende woonpercelen is het stedenbouwkundig gezien logisch om de begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde uiteindelijk gelijk te trekken. Als de benodigde geluidsreducering op een andere manier wordt opgelost, bestaat er stedenbouwkundig dan ook geen beletsel om dit gedeelte uiteindelijk naar 'Wonen' te wijzigen. Zienswijze 1 is ongegrond.

In zienswijze 2 wordt gesteld dat het initiatief de openheid van het Kanaalpark aantast. Dit is in strijd met het beleid dat voor het Kanaalpark wordt gehanteerd. Het plangebied ligt echter in het stedelijk gebied en niet in het Kanaalpark. Het heeft al de stedelijke bestemming 'Wonen'. De 11 meter brede strook met de bestemming "Agrarisch met waarde" over de zuidzijde van het plangebied, garandeert juist het behoud van het doorzicht op het Kanaalpark vanaf de straat meer dan de geldende bestemming.

Verder wordt opgemerkt dat ontsluiting van een woonperceel over de strook met de bestemming "Agrarisch met waarde" in strijd is met de regels zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Een ontsluiting van het woonperceel over deze strook wordt in dit specifiek geval evenwel aanvaardbaar geacht. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd vastgesteld moeten worden.

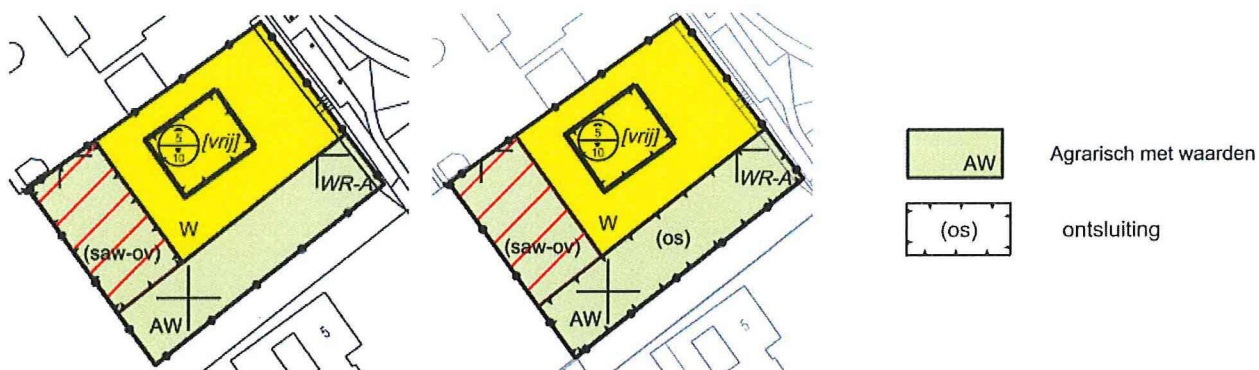
Uit zienswijze 2 bleek dat de eigenaren van een inrit tussen het plangebied en Heer en Beekstraat 5 door initiatiefnemers niet bij de omgevingsdialoog zijn betrokken. De eigenaren hebben op grond van de wet altijd de mogelijkheid om op het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen en daarin hun belangen kenbaar te maken. Zij hebben ook van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Gelet op de inhoud van deze zienswijze hebben wij geen redenen om te stellen dat het plan onaanvaardbaar is.





## 7) Wijziging bestemmingsplan

Gelet op de gedeeltelijk gegrondheid van zienswijze 2 is het gewenst dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Op de strook langs het huis waar de ontsluiting van het achterliggend agrarisch perceel en het woonperceel is gepland stellen wij voor op de verbeelding een specifieke aanduiding "ontsluiting" (os) neer te leggen, zoals hieronder rechts aan gegeven.



Verbeelding ontwerp

voorstel wijziging bestemmingsplan

Daarnaast stellen wij voor artikel 3 als volgt aan te vullen (aanvulling is cursief en onderstreept):

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden en kenmerken;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief medegebruik;
- ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" ook voor ontsluiting van de aanliggende woonbestemming.

## 8) Duurzaamheid

In juli 2019 is de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch vastgesteld. Deze visie biedt een koers naar een duurzame gemeente in 2050 en gaat uit van 4 ambities: een gezonde en groene klimaatbestendige leefomgeving, een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente, waarde behoud van grondstoffen en duurzame mobiliteit. De voorgenomen nieuwe woning dient zoveel mogelijk aan de in de visie opgenomen duurzaamheidsambities te voldoen.

In de anterieure overeenkomst hebben wij vastgelegd dat de nieuwe woning energiezuinig moet worden gebouwd. Conform de wetgeving zal de woning geen gasaansluiting krijgen. Daarmee draagt het plan bij aan het streven om een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente te worden.

De vrijstaande woning is compact ingetekend. Aan de zuidzijde van het plangebied blijft een strook van 11 meter breed onbebouwd. Aan de noordzijde ligt het bouwvlak 5 meter in plaats van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Volgens het bestemmingsplan dient een strook,



beginnend vanaf 7 meter van de achtergevelrooilijn van het geprojecteerde bouwvlak, (in eerste instantie) onverhard en onbebouwd te blijven. Door deze maatregelen in het plan ligt de woning in een ruime groene setting. De bestaande bomen blijven gehandhaafd. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Het behoud van het bestaande groen, de groene setting dat in het plan is verwerkt en het verwerken van het hemelwater op eigen terrein dragen bij aan het halen van de ambitie om een klimaatbestendige gemeente te worden. Hiermee wordt aangesloten bij minimaal 2 ambities in de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch.

#### 9) 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 uw gemeenteraad voor het voornemen een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro hiervan afwijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Op 7 april 2020 hebben wij met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt de toerekening van de kosten, verbonden aan het bouwvoornemen, anderszins geregeld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is daarmee anderszins verzekerd. Wij stellen u dan ook voor op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro te besluiten voor het bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen.

#### 10) Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

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

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

#### Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3';

Bijlage 2: vast te stellen bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3' NL.IMRO.0796.0002403-1401;

Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3' NL.IMRO.0796.0002403-1401.

#### Ter inzage:



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 16 september 2020;

overwegende, dat met ingang van 20 april 2020 het ontwerpbestemmingsplan "Heer en Beekstraat 3" 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 twee zienswijzen op het ontwerp zijn ingediend;

gelezen de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heer en Beekstraat 3';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2020, regnr. 10089327;

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

#### Besluit

1. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond en van reclamanten 2 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heer en Beekstraat 3'
2. het bestemmingsplan 'Heer en Beekstraat 3' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002403-1401 met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in dit voorstel gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002403-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a 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. ...16 september 2020  
CONFORM BESLOTEN