

B&W voorstel

Steller	: Helming	Tel.	: 6155392
Portefeuille	: Geers	e-mail.	: j.helming@s-hertogenbosch.nl
B&W	: 1 september 2020	Agenda nr.	: B.11
		Reg.nr.	: 10225272
		Openbaar	: Openbaar

Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Bruggen 35B Rosmalen

- Besluit :
1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002468-1401. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002468-1401.dgn;
 2. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie : Openbaar. De raad wordt geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin.



B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Bruggen 35B
Rosmalen

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

Voor het plangebied is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien op een nog onbebouwd perceel tussen de woningen Bruggen 35 en Bruggen 39 te Rosmalen. Dit wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsplan. Hierbij worden de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Bruggen 39' gevolgd. Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op de Nota uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen uit 2005.

De woning wordt uitgevoerd als één laag met kap. De goothoogte ligt daarbij op 4 meter en de nokhoogte op 9 meter, wat typerend is voor meer woningen aan de Bruggen en omgeving. De kap van de woning is evenwijdig op de straat georiënteerd. De nieuwe woning vormt hiermee een ruimtelijk passende opvulling van het bebouwingslint langs de straat in lijn met de visie voor dorpsrand Bruggen.

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden. Hieruit blijkt dat een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai nodig is. De ontheffing is inmiddels verleend.

Gedurende de termijn waarbinnen het ontwerp plan ter inzage lag, zijn geen zienswijzen ontvangen. Hiermee ligt het plan ter vaststelling voor.

3) Besluit:

1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002468-1401. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002468-1401.dgn;
2. 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 en besluitengeschiedenis

In juli 2005 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen vastgesteld ([reg.nr. 05.0672](#)). 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.

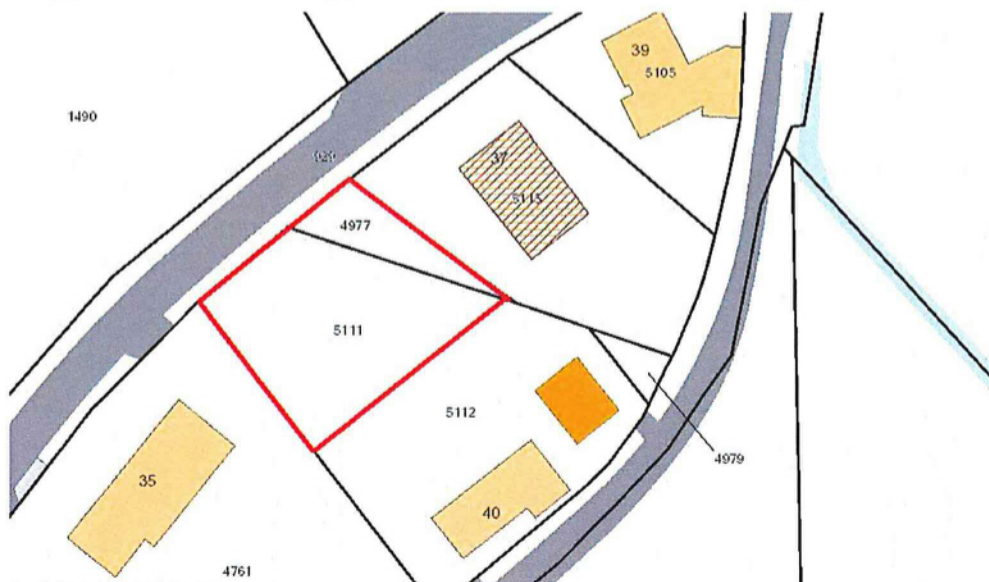
Deze uitgangspunten zijn voor de Bruggen en dit plangebied juridisch vertaald in het bestemmingsplan 'De Overlaet' dat op 14 december 2010 door de raad is vastgesteld ([reg.nr. 10.875](#)). Voor het plangebied specifiek is daarna op 17 december 2017 het bestemmingsplan 'Bruggen 39' vastgesteld ([reg.nr. 7397864](#)). Met dit bestemmingsplan Bruggen 39 is de mogelijkheid gegeven om aan de hand van het doorlopen van een wijzigingsplan één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Het perceel Bruggen 35B is recent van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaren willen op het perceel gaan wonen en daarom nu de ruimtelijke procedure doorlopen. De intentie is om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van die woning mogelijk gemaakt. Met het besluit van [26 mei 2020](#) stemden wij eerder al in met het ontwerp wijzigingsplan Bruggen 35B Rosmalen.

Met onderhavig voorstel stellen wij het wijzigingsplan vast (collegebevoegdheid).

5) Inhoud Plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op een nog onbebouwd perceel tussen de woningen Bruggen 35 en Bruggen 39 te Rosmalen - en heeft de naam Bruggen 35B gekregen. In onderstaand figuur is het perceel met rood omkaderd (kadastraal bekend onder de nummers 5111 en 4977). Er ligt nog een tweede perceel tussen deze woningen in, en dit kavel is ook nog onbebouwd (Bruggen 37, aangegeven met arcering). Beide percelen zijn voormalige tuinen behorende bij respectievelijk Bruggensestraat 40 en Bruggen 39 en worden nu beiden zelfstandige woonkavels.



Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Rosmalen aan het lint naar Kruisstraat. 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.



Beleidskaders

In 2005 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen vastgesteld. Deze ruimtelijke kaders zijn voor het perceel van Bruggen 35B juridisch vertaald in het bestemmingsplan Bruggen 39. De kaders zijn namelijk opgenomen in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor één vrijstaande woning die in dit bestemmingsplan op het perceel ligt.

Deze binnenstedelijke ontwikkeling past binnen de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Planbeschrijving

Het concept planinitiatief is binnen die voorwaarden opgesteld. Voor het plangebied is dus de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. Het ontwerp van de woning is in concept opgesteld en moet nog verder worden uitgewerkt. De voorgevel van de nieuwe woning komt parallel te liggen aan het straatprofiel van de Bruggen op een afstand van 5 meter vanaf de voorste perceelgrens. De breedte van het hoofdgebouw is 10 meter met voldoende afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen. De woning wordt uitgevoerd als één laag met kap. De goothoogte ligt daarbij op 4 meter en de nokhoogte op 9 meter, wat typerend is voor meer woningen aan de Bruggen en omgeving. De nieuwe woning vormt hiermee een ruimtelijk passende opvulling van het bebouwingslint langs de straat.

Milieu – en omgevingswaarden

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Dit wordt hieronder nader toegelicht voor een aantal aspecten.

Er zijn onderzoeken verricht op het gebied van geluid, bodem en flora en fauna. Uit de onderzoeken van bodem en flora en fauna volgen geen belemmeringen. Er zijn geen nadere onderzoeken nodig.

Ten aanzien van geluid, blijkt uit het onderzoek dat de geluidsbijdrage van de weg de Bruggen op de noordwestgevel van de nieuwe woning maximaal 58 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Voor de nieuwe woning is daarom ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï nodig, via een zogenaamde hogere grenswaardebesluit. Dit besluit is inmiddels verleend. Uit het besluit blijkt dat de woning kan voldoen aan het gemeentelijk beleid. De in dit beleid vereiste geluidsluwe gevel, waaraan geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd, zal bij de nieuwe woning aanwezig zijn. Ook beschikt de woning over een geluidsluwe buitenruimte.

Het besluit hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd met het vastgestelde wijzigingsplan.

6) Duurzaamheid

De initiatiefnemer is voornemens om de woning zo energiezuinig mogelijk te realiseren. De woning zal worden aangesloten op een warmtepomp om te kunnen voldoen aan de verplichting om gasloos te bouwen. Om minimaal aan de EPC-eis en de toekomstige BENG-normen te voldoen, zal de woning worden voorzien van hoogwaardige isolatie en op het zuidelijke deel van het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst. In de nadere uitvoering van het ontwerp zal dit ontwerp mogelijk worden aangevuld met extra duurzaamheidsmaatregelen.

7) Financiële paragraaf

De locatie wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Er zijn voor de gemeente geen kosten (waaronder begrepen eventuele planschade) aan verbonden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Met het sluiten van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Daarmee is voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.



8) Burgerparagraaf / procedure

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Bruggen 35B Rosmalen heeft met ingang van 2 juni 2020 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 zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure

Nadat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld, wordt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan door het college in het ontwerp zijn aangebracht.

8) Communicatie

De raad wordt geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen'
2. Verbeelding wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen'



's-Hertogenbosch

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 1 september 2020;

overwegende, dat met ingang van 2 juni 2020 het ontwerp wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen' 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;

gelezen het voorstel met reg.nr. 10225272;

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

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

Besluit

1. Het college stelt het wijzigingsplan 'Bruggen 35B Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002468-1401. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002468-1401.dgn;
2. 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 gemeentesecretaris,


drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,


drs. J.M.L.N. Mikkers