

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 6418932
B&W verg. : 14 december 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 17 januari 2017
Raadsverg. : 31 januari 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kavelsplitsing
Tuinstraat - Weidestraat 17'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Kavelsplitsing Tuinstraat - Weidestraat 17 ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

De eigenaren van het perceel aan de Weidestraat 17 te Rosmalen willen achter de bestaande woning een nieuwe woning oprichten die georiënteerd wordt op de Tuinstraat. Op deze manier grenzen in de toekomstige situatie de tuin van de nieuwe en bestaande woning met de achterzijde aan elkaar. De huidige bestemming 'Wonen' laat dit, omdat er op de locatie voor de nieuwe woning geen bouwvlak aanwezig is, niet toe.

De toekomstige woning gaat onderdeel uitmaken van de bestaande bebouwingsstructuur aan de Tuinstraat. De uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woning moet hierbinnen daarom passend zijn. Dit betekent dat de karakteristiek van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende bebouwing. Qua massa en opbouw is in het voorliggende bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de goot-en nokhoogte van de omliggende bebouwing, namelijk een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Op deze wijze ontstaat een bebouwingsmassa met de uitstraling van één bouwlaag, met een kap, passend in zijn omgeving.

Gezien de aanwezigheid van woningen en een kantoor aan deze zuidzijde van de Tuinstraat is het toevoegen van een extra woning stedenbouwkundig acceptabel. In de huidige situatie grenst de achterzijde van het perceel aan de Tuinstraat. Met deze ontwikkeling ontstaat een extra woning die met de voorzijde op de Tuinstraat is georiënteerd waardoor de bebouwingsstructuur wordt versterkt. De toekomstige kavel zal een oppervlakte van circa 830 m² krijgen waardoor het passend is in zijn omgeving.

Omwonenden zijn door zowel de initiatiefnemer als de gemeente op de hoogte gesteld van het plan. Zowel tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp als het ontwerp zijn geen inspraakreacties danwel zienswijzen binnen gekomen.

3) Voorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002310-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002310-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Leermakers

Tel. : (073) 615 3211

E-mail : c.leermakers@s-hertogenbosch.nl

1) Aanleiding

Dit voorstel ziet op het perceel aan de Weidestraat 17 te Rosmalen. De eigenaren van het perceel willen achter de bestaande woning aldaar een nieuwe woning oprichten welke met de voorzijde georiënteerd wordt op de Tuinstraat. Op deze manier grenzen in de toekomstige situatie de tuin van de nieuwe en bestaande woning met de achterzijde aan elkaar. De huidige bestemming 'Wonen' laat dit niet toe, omdat er op de locatie voor de nieuwe woning geen bouwvlak aanwezig is.

Het gehele plangebied is momenteel in gebruik als tuin bij de bestaande woning aan Weidestraat 17 te Rosmalen. Hieronder is een foto van het plangebied opgenomen.



Besluitgeschiedenis

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 't Ven Hondsborg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad op 8 juni 2011 (reg. nr. 110416).

De huidige enkelbestemming van het gehele plangebied is 'Wonen - 2' met de gebiedsaanduiding 'Archeologische waarden-2'.

Op 22 juni 2016 hebben wij besloten (reg. nr. 5896599) om het inspraaktraject met een voorontwerpbestemmingsplan te starten voor de kavelsplitsing aan de Tuinstraat – Weidestraat 17. Tijdens de inspraaktermijn zijn geen reacties bij ons binnen gekomen. Op 14 september besloten wij (reg. nr. 6207778) om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen reacties binnen gekomen.

2) Inhoud

Ter plaatse van de tuin van Weidestraat 17 te Rosmalen wordt aan de zijde grenzend aan de Tuinstraat een nieuwe vrijstaande woning ontwikkeld. Hiervoor wordt het perceel behorend bij Weidestraat 17 opgesplitst in twee percelen. De tuinen van de huidige en nieuwe woning zullen in de toekomstige situatie met de achterzijde aan elkaar grenzen. De nieuwe woning gaat onderdeel uitmaken van de bestaande bebouwingsstructuur aan de Tuinstraat.

In onderstaande afbeelding is het bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning moet worden gerealiseerd.



De toekomstige woning gaat onderdeel uitmaken van de huidige bebouwingsstructuur aan de Tuinstraat. De uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woning moet hierbinnen passend zijn. Dit betekent dat de karakteristiek van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende bebouwing. Qua massa en opbouw is in het voorliggende bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de goot- en bouwhoogte van de omliggende bebouwing, namelijk een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Op deze wijze ontstaat een bebouwingsmassa met de uitstraling van één bouwlaag, met een kap, passend in zijn omgeving.

De Tuinstraat ligt in het verlengde van de Weidestraat en maakt onderdeel uit van een historisch bebouwingslint. Veel verschillen in kleur- en materiaalgebruik, architectuur en massagrootte bepalen hier het karakter. Met name de bebouwing aan de Weidestraat stamt uit de jaren '30 en heeft een statig karakter. Erg belangrijk voor de bebouwing aan deze straat is het behouden van de huidige uitstraling en het besef van de historische identiteit van het lint. Aan de situatie en uitstraling van de Weidestraat verandert niets. Het toekomstig kavel zal een oppervlakte van circa 830 m² krijgen waardoor het passend is in zijn omgeving.

Gelet op de aanwezigheid van woningen en een kantoor aan deze zuidzijde van de Tuinstraat is het toevoegen van een extra woning stedenbouwkundig acceptabel. In de huidige situatie grenst de achterzijde van het perceel aan de Tuinstraat. Met deze ontwikkeling ontstaat een extra woning die met de voorzijde op de Tuinstraat is georiënteerd waardoor de bebouwingsstructuur wordt versterkt.

3) Milieutechnische aspecten

Geluid

De nieuwe woonbestemming is gesitueerd binnen de bebouwde kom van Rosmalen en ondervindt een geluidbelasting van het wegverkeer op de Tuinstraat, de Orchideeënstraat en de Pioenroosstraat en door het railverkeer op het traject 's Hertogenbosch – Nijmegen.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste 56 dB bedraagt. Bij deze locatie wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende voorgevel van 48 dB.

De geluidbelasting als gevolg van het spoorweglawaai is ten hoogste 45 dB. Bij deze locatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende achtergevel van 55 dB.

Ter plaatse van de nieuwe woonbestemming zal een geluidluwe gevel worden gerealiseerd die voldoet aan de ambitiewaarde van het gebied stromingszone. De woning krijgt minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer. Hiermee wordt voldaan aan het aanvullend geluidbeleid volgens de Nota hogere grenswaarden gemeente 's-Hertogenbosch.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is een beschikking hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder nodig. Deze zullen wij (via mandaat) verlenen voordat uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan beslist. Bij toepassing van de juiste geluidwerende maatregelen wordt een geluidsniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Omdat de afstand vanaf het spoor tot aan het bouwvlak minder dan 200 meter bedraagt, is een advies van de veiligheidsregio in het kader van de externe veiligheid noodzakelijk. Het advies van de veiligheidsregio dat op 31 augustus 2016 bij ons is binnen gekomen laat zien dat er op basis van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

Overige milieutechnische aspecten

Luchtkwaliteit, bodem en andere milieutechnische aspecten vormen geen belemmering voor de toevoeging van één woning. Een goed woon- en leefklimaat is hierbij gewaarborgd.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de stedenbouwkundige inpassing, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de vereisten ten aanzien van milieu en andere ruimtelijk relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat de kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17 conform de eisen van een goede ruimtelijke ordening is.

4) Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

5) Burgerparagraaf / Procedure

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17' is na de collegebehandeling ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan lag gedurende zes weken vanaf 4 juli tot 15 augustus voor eenieder ter inzage. Omwonenden zijn door zowel de initiatiefnemers als door de gemeente op de hoogte gesteld. In deze periode zijn geen inspraakreacties bij ons binnen gekomen.

Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17' in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de daarvoor in aanmerking komende instanties (zoals Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant). Beide instanties hebben in het voorontwerp geen aanleiding gezien tot het geven van een inhoudelijke reactie op het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd conform afdeling 3.4 Awb. In deze periode zijn geen zienswijzen bij ons binnen gekomen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17'
2. Verbeelding 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17'

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 31 januari 2017;

overwegende dat met ingang van 19 september 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat geen zienswijzen binnen deze termijn zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2016, reg nr. 6418932;

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

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kavelsplitsing Tuinstraat – Weidestraat 17' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002310-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002310-1401.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,

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 31 januari 2017
CONFORM BESLOTEN