

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7468181
B&W verg. : 5 december 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 16 januari 2018
Raadsverg. : 30 januari 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Splitsing
Zandbergen 10 Rosmalen

1) Status

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

2) Samenvatting

De eigenaar van het perceel aan Zandbergen 10 te Rosmalen wil het huidige perceel splitsen ten behoeve van de bouw van een tweetal vrijstaande woningen. De bestaande woning wordt hiervoor gesloopt. De huidige bestemming 'Wonen' laat dit, omdat er op de locatie voor de nieuwe woningen geen bouwvlakken aanwezig zijn, niet toe. Het verplaatsen en toevoegen van een bouwvlak is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Deze binnenstedelijke ontwikkeling, het toevoegen van één woning in de bestaande ruimtelijke structuur, past binnen de geldende gemeentelijke woningbouwopgave en de provinciale regelgeving. Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden. Uit deze toetsing blijkt geen belemmering.

Op het ontwerp bestemmingsplan is een gezamenlijke zienswijze ingediend door drie omwonenden. Zij vinden het onaanvaardbaar dat de ontsluiting van de twee woonpercelen door het realiseren van opritten, plaats zal vinden aan de Heirust. Dit gaat volgens hen totaal voorbij aan het belang van omwonenden. Reclamanten geven aan dat dit vergaande consequenties heeft voor hun wooncomfort. Zij verzoeken de oprit op de oorspronkelijke plaats aan de Zandbergen te realiseren.

In de zienswijzennota geven wij aan het niet eens te zijn met de stelling dat aan de belangen van omwonenden voorbij wordt gegaan. Zo hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden, ook al achtten wij het plan reeds aanvaardbaar. Deze aanpassingen betroffen het voorzien van maximaal één inrit direct tegenover de woningen van reclamanten en het verlagen van de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter naar 7 meter.

De aantasting van het wooncomfort is niet nader omschreven. Naar onze mening is er geen sprake van een significante aantasting van het woongenot van reclamanten, zoals beschreven in het inspraakverslag en het bestemmingsplan.

Wij zijn daarnaast van mening dat het toevoegen van 2 inritten op de Heirust verkeerskundig aanvaardbaar is. De ontsluiting van 2 extra woningen op dit deel van Heirust heeft geen of geen noemenswaardige invloed op de verkeerscapaciteit van deze woonstraat. De beoogde inrichting op deze plek is een zeer veel voorkomende situatie waarbij woningen tegenover elkaar worden gesitueerd met de daarbij behorende inritten.

De zienswijze is ongegrond, en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden.

3) Voorstel:

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

1. De zienswijze van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen';
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'; met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002361-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002361-1401.dgn;
3. 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

De eigenaren van het perceel aan Zandbergen 10 te Rosmalen willen het huidige perceel splitsen ten behoeve van de bouw van een tweetal vrijstaande woningen. De bestaande woning wordt hiervoor gesloopt. De huidige bestemming 'Wonen' laat dit, omdat er op de locatie voor de nieuwe woningen geen bouwvlakken aanwezig zijn, niet toe. Het verplaatsen en toevoegen van een bouwvlak is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Molenhoek-Sparrenburg-A59. Dit plan is op 28 februari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 31 mei 2017 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen' en met het ter inzage leggen in het kader van de inspraakprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 6987072).

Op 20 september 2017 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 7267315).

5) Inhoud

Plangebied

De locatie ligt in de wijk Molenhoek in Rosmalen. Molenhoek is een wijk aan de zuidzijde van Rosmalen. Het plangebied bevindt zich op de hoek van de straten Zandbergen en Heirust en is, in lijn met de bestemming, in gebruik als tuin van Zandbergen 10 te Rosmalen. Hieronder is het plangebied met een rode lijn weergegeven, eerst op grote schaal en vervolgens op wijkniveau.





Planbeschrijving

Het huidige perceel aan de Zandbergen 10 wordt gesplitst in een tweetal kavels. Het huidige perceel heeft een breedte variërend van circa 43 meter tot circa 50 meter en een diepte van ruim 40 meter. De oppervlakte bedraagt 1950 m², in de omgeving is dit een van de grootste percelen. Na de splitsing van het kavel ontstaan kavelbreedtes van respectievelijk 23,5 meter en 26,5 meter. Met deze breedte wordt nog volop recht gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van de Molenhoek. Met name omdat zich aan de overzijde van het desbetreffende perceel twee-onder-een-kapwoningen bevinden met een kavelbreedte van 10 meter.



Beleidsaspecten

Deze binnenstedelijke ontwikkeling, het toevoegen van één woning in de bestaande ruimtelijke structuur, past binnen de geldende gemeentelijke woningbouwopgave en de provinciale regelgeving. Dit initiatief sluit dan ook aan op de huidige provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Milieuaspecten en overige aspecten

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden. Uit deze toetsing blijkt geen belemmering. In het najaar is nog onderzoek gedaan naar de aanwezigheden van vleermuizen, huismus en zwaluwen. Er zijn gedurende het onderzoek geen verblijfplaatsen aangetroffen van huismus, gierzwaluw of vleermuizen. Het is wel aan te raden om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (september – februari). Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het voorzien in een beperkte waterberging op het perceel.

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

Financiën

Wij hebben met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van artikel 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.

6) Burgerparagraaf / procedure

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 25 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent

het ontwerp kenbaar kunnen maken. Er is gedurende de termijn een gezamenlijke zienswijze ingediend door een drietal omwonenden.

Reclamanten vinden het onaanvaardbaar dat de ontsluiting van de twee woonpercelen door het realiseren van opritten, plaats zal vinden aan de Heirust. Dit gaat volgens hen totaal voorbij aan het belang van omwonenden, zoals reclamanten, terwijl er wel gekeken wordt naar het belang van de nieuwe eigenaren van de percelen. Reclamanten geven aan dat, hoewel het verkeerskundig aanvaardbaar zou zijn, dit vergaande consequenties heeft voor hun wooncomfort. Zij hebben hun woningen gekocht op basis van de huidige situatie.

Het alternatief dat wij hebben voorgesteld door 1 oprit in een aangrenzend gedeelte te realiseren, wordt door reclamanten als praktisch ervaren. Niettemin verzoeken zij met klem om de andere oprit op de oorspronkelijke plaats aan de Zandbergen te realiseren. Deze locatie leent zich daar verkeerstechnisch beter voor, aangezien deze straat veel breder is. In de huidige situatie maken de bewoners van 33 woningen al gebruik van de veel smallere Heirust, aldus reclamanten.

Reactie

Wij begrijpen dat de huidige situatie verandert voor reclamanten door het toevoegen van het toevoegen van een extra woning op het perceel.

Wij zijn het echter niet eens met de stelling dat aan de belangen van omwonenden voorbij wordt gegaan. Allereerst is bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan bij de planvorming al rekening gehouden met de inpassing in de bestaande woonomgeving, zodat het stedenbouwkundig passend is, maar ook belangen niet onevenredig worden geschaad.

Ook zijn in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties door de reclamanten aanpassingen gedaan om zo tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, ook al achtten wij het plan reeds aanvaardbaar. Deze aanpassing betrof het voorzien van maximaal één inrit direct tegenover de woningen van reclamanten en het verlagen van de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter naar 7 meter.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat de belangen van omwonenden zorgvuldig en voldoende zijn meegewogen.

Reclamanten stellen dat het plan hun wooncomfort aantast. Dit wordt niet nader door hen geduid. Wat betreft de invloed van het plan op de omgeving en de omwonenden, verwijzen we naar de toelichting van het bestemmingsplan en het eindverslag inspraak. Gelet daarop, is naar onze mening geen sprake van een significante aantasting van het woongenot van reclamanten.

Zoals hierboven al beschreven, zijn wij van mening dat het toevoegen van 2 inritten op de Heirust verkeerskundig aanvaardbaar is. De ontsluiting van 35 in plaats van 33 woningen op dit deel van Heirust heeft geen of geen noemenswaardige invloed op de verkeerscapaciteit van deze woonstraat. De beoogde situatie op deze plek is een zeer veel voorkomende situatie waarbij woningen tegenover elkaar worden gesitueerd met de daarbij behorende inritten. Een uitrit van deze nieuwe woningen op een andere plek, zoals op de Zandbergen, is ook minder logisch en daardoor minder veilig. De mening van reclamanten dat een ontsluiting aan de Zandbergen verkeerskundig beter is, wordt niet door de gemeente gedeeld.

De zienswijze is ongegrond, en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vervolg

Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

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. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Toelichting en regels 'bestemmingsplan Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'
2. Verbeelding 'bestemmingsplan Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'
3. 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 30 januari 2018;

overwegende, dat met ingang van 25 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 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 één (gezamenlijke) zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2017, regnr. 7468181; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusie tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. De zienswijze van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen';
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Splitsing Zandbergen 10 Rosmalen'; met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002361-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002361-1401.dgn;
3. 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. 30 januari 2018
CONFORM BESLOTEN