



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. : 17
Reg.nr. : 11.1004
B&W verg. : 1 november 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 29 november 2011
Raadsverg. : 13 december 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Grintweg 7a"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Grintweg 7a" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Grintweg 7a". Dit plan is bedoeld om de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Grintweg 7a te Kruisstraat mogelijk te maken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn behalve het aanwezige (auto)bedrijf ook detailhandel en dienstverlening op het perceel toegestaan en het perceel heeft daarom de bestemming "Gemengd" gekregen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijze geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De kwestie van het recht van overpad dat op het perceel rust, zullen partijen onderling regelen.

Het voorliggende bestemmingsplan is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van bestemmingsplan "Grintweg 7a".

Steller : Blonk
Tel. : 073-6159613
E-mail : j.blonk@s-hertogenbosch

4) Aanleiding

In oktober 2011 is het ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a" ter kennisname aan uw raad voorgelegd. Met ingang van 29 augustus 2011 is het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze tervisielegging is er één zienswijze ingediend.

Besluitengeschiedenis:

Vaststelling van bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" (4 oktober 2005) waarin, via een wijzigingsbevoegdheid, is opgenomen dat een bedrijfswoning op onderhavig perceel toegestaan zou kunnen worden.

Voorts is uw raad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan in juli 2011 en over het ontwerpbestemmingsplan in oktober 2011.

5) Inhoud

Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om aan de voorzijde/straatzijde van het perceel Grintweg 7a te Kruisstraat een bedrijfswoning mogelijk te maken. Voor de maatvoering en de ligging van de geplande bedrijfswoning is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn behalve het aanwezige (auto)bedrijf ook detailhandel en dienstverlening op het perceel toegestaan en het perceel heeft daarom de bestemming "Gemengd" gekregen.

Nadere toelichting op het onderwerp:

Initiatiefnemer (en huidig eigenaar van het perceel Grintweg 7a te Kruisstraat) heeft in 1997 de wens bij de gemeente geuit om bij zijn autobedrijf op het bovengenoemde perceel te kunnen wonen. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planologisch mogelijk maken van een bedrijfswoning op het perceel en daarom heeft initiatiefnemer dit perceel destijds gekocht (initiatiefnemer was voor 1997 nog geen eigenaar van het perceel). De gemeente wilde indertijd via een "artikel 19 procedure" medewerking verlenen aan het mogelijk maken van de door initiatiefnemer gewenste bedrijfswoning. De provincie wilde echter de benodigde "verklaring van geen bezwaar" niet afgeven, omdat de woning in de stankcirkel kwam te liggen van het nabijgelegen agrarisch bedrijf. De gemeente heeft zich bij deze uitkomst neergelegd.

In 2005 is het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ook het onderhavige perceel opgenomen. Voor het onderhavige perceel was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die voorzag in het mogelijk maken van een bedrijfswoning. Het nabijgelegen agrarisch bedrijf zou er namelijk mee gaan stoppen, waardoor de stankcirkel zou komen te vervallen.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft echter goedkeuring onthouden aan een deel van de bedrijfsbestemming op het perceel. Dit betrof de straatzijde van het perceel (tussen de straat en de bestaande bedrijfsruimte). Gedeputeerde Staten was van mening dat de bedrijfsbestemming te ruim was geformuleerd, waardoor opslag van goederen aan de straatzijde van het perceel mogelijk was. Gedeputeerde Staten vond opslag aan de

straatzijde een aantasting van het straatbeeld en de bebouwingskarakteristiek van Kruisstraat. Er werd wel opgemerkt dat er geen bezwaar was tegen een bedrijfswoning aan de straatzijde van het perceel.

Door het onthouden van goedkeuring aan de straatzijde van het perceel, geldt voor dit deel van het perceel het bestemmingsplan "Kruisstraat", waarin dit deel van het perceel de bestemming "Voortuin" heeft.

Initiatiefnemer heeft inmiddels een nieuw bouwplan ingediend voor de bouw van de gewenste bedrijfswoning aan de straatzijde/voorzijde van het perceel, omdat het voorheen belemmerende agrarisch bedrijf definitief is opgeheven.

Probleemstelling + korte toelichting:

Met ingang van 29 augustus 2011 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze tervisielegging is er één zienswijze ingediend door de heer H.M.J. Peeters en mevrouw P.J.A.M. van der Wielen, wonende aan de Grintweg 9 te Rosmalen.

Wijze van aanpak /oplossingsrichting/communicatie:

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt kortheidshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijze.

Reclamanten willen dat de erfdienstbaarheden welke op het perceel Grintweg 7a liggen ten behoeve van het perceel Grintweg 9 gerespecteerd worden. De geplande woning komt over een deel van het perceel te liggen waar nu een erfdienstbaarheid (recht van overpad) op rust. Het is niet mogelijk om erfdienstbaarheden op te nemen in bestemmingsplannen. De zienswijze is daarom ongegrond verklaard. Er is hierover contact met de initiatiefnemer opgenomen en deze heeft via zijn advocaat schriftelijk laten weten dat de erfdienstbaarheden gerespecteerd zullen worden. Het recht van overpad zal naar de zijkant van het perceel worden verlegd, waar deze vroeger lag.

Reclamanten hebben aangegeven dat het huidige pand aan de Grintweg 7a gebruik maakt van de aansluiting van de riolering van Grintweg 9. Zij willen graag dat er met de bouw van de nieuwe woning een eigen riolering wordt aangelegd voor het hele perceel Grintweg 7a. Particuliere rioleringen worden niet in bestemmingsplannen geregeld. De zienswijze is daarom ongegrond verklaard. Ook hierover is contact met de initiatiefnemer opgenomen en deze heeft via zijn advocaat schriftelijk laten weten dat de aan te leggen riolering niet wordt aangesloten op de riolering van het perceel Grintweg 9.

6) Financiële paragraaf

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief die direct mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De gemeente vervult hierin geen actieve rol. Voor zover er sprake is van kostenverhaal is dit geregeld middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

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. 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a".

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 29 november 2011.

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.



's-Hertogenbosch

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 13 december 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2011 ,
regnr. 11.1004;

overwegende, dat met ingang van 29 augustus 2011 het ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a" 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 een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2011, regnr. 11.1004, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a" 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 de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a" genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Grintweg 7a" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002149-1401, en de regels "Grintweg 7a", met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002149-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ~~13 december 2011~~
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a"

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan "Grintweg 7a")

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

13 DEC 2011

Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a"

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 7a" heeft met ingang van 29 augustus 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 26 augustus 2011, de Bossche Omroep d.d. 28 augustus 2011, via de gemeentelijke website vanaf 29 augustus 2011 en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0796.0002149-1301>) vanaf 26 augustus 2011.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De heer H.M.J. Peeters en mevrouw P.J.A.M. van der Wielen, wonende aan de Grintweg 9 te Rosmalen.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 9 oktober 2011. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 10 oktober 2011. De zienswijzen van reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

- a.,b.,c... : samenvatting zienswijze
• : *commentaar*

1. De heer Peeters en mevrouw Van der Wielen

Reclamanten zijn eigenaar van de woning aan de Grintweg 9 te Rosmalen. Zij geven aan geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de geplande woning, maar willen aangeven dat er een erfdienstbaarheid op het perceel aan de Grintweg 7a ligt.

- a. Reclamanten geven aan dat waar de woning gebouwd zal worden een erfdienstbaarheid rust (recht van overpad). Daarnaast wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat de auto's die nu op het voorterrein staan naar de achtkant van het perceel zullen worden verplaatst, waar ook een erfdienstbaarheid op rust. Verder gelden er regels voor het gebruik van het pad en het gebruik van de erfdienstbaarheid. Reclamanten willen dat deze zaken goed worden vastgelegd.
- *Het is niet mogelijk om erfdienstbaarheden te regelen in bestemmingsplannen. Indien een erfdienstbaarheid in een bestemmingsplan zou worden geregeld, zou bij een wijziging van de erfdienstbaarheid een nieuwe bestemmingsplanprocedure moeten worden gevoerd. Dit is zeer omslachtig, temeer de gemeente geen partij is bij deze erfdienstbaarheid. De zienswijze van reclamanten moet daarom op dit onderdeel ongegrond worden verklaard.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten merken op dat het huidige pand aan de Grintweg 7a gebruik maakt van de aansluiting van de riolering van Grintweg 9. Zij willen graag dat er met de bouw van de nieuwe woning een eigen riolering wordt aangelegd voor het hele perceel Grintweg 7a.
- *Particuliere rioleringen (en aansluitingen daarop) liggen onder de grond en hebben daardoor geen ruimtelijke relevantie. Dit kan daardoor niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. De zienswijze van reclamanten moet daarom op dit onderdeel ongegrond worden verklaard.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

Ondanks dat de zienswijze niet bij het bestemmingsplan kan worden betrokken, zijn de door reclamanten aangehaalde zaken wel van belang voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Er is daarom contact opgenomen met de eigenaar van het perceel aan de Grintweg 7a, met het verzoek om met de erfdienstbaarheden en de aansluiting op de riolering rekening te houden. De eigenaar van het perceel aan de Grintweg 7a heeft via zijn advocaat schriftelijk bevestigd dat er rekening wordt gehouden met de nu geldende erfdienstbaarheden. De erfdienstbaarheid aan de voorzijde (recht van overpad) zal worden verlegd van het midden van het perceel naar de linkerzijde van het perceel (bezien vanaf de straatkant). Daarmee wordt de oude situatie hersteld (de erfdienstbaarheid lag oorspronkelijk aan de linkerzijde van het perceel, maar is later verlegd naar het midden van het perceel). De erfdienstbaarheid op en naar het achterterrein wordt gehandhaafd, zoals vastgelegd in de akte van vestiging. Daarin verandert niets.

Namens de eigenaar van het perceel aan de Grintweg 7a is ook schriftelijk bevestigd dat de riolering van de te bouwen woning wordt aangesloten op de riolering waarop de tijdelijke caravan is aangesloten. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat dit niet de riolering van het perceel aan de Grintweg 9 is.

Door het bovenstaande kan er ondanks de ongegrondverklaring van de zienswijze van reclamanten toch rekening worden gehouden met de belangen van reclamanten.