



Raadsvoorstel

Agendanr. : 7
Reg.nr. : 11.1155
B&W verg.. : 6 december 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 10 januari 2012
Raadsverg.. : 24 januari 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kruisstraat 28a Rosmalen"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Kruisstraat 28a Rosmalen" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Kruisstraat 28a Rosmalen". De eigenaar van het perceel aan de Kruisstraat 28a wil graag een vrijstaande woning op zijn perceel bouwen. Het vigerende bestemmingsplan, "Buurtschap Kruisstraat" bevat echter geen rechtstreekse bouwmogelijkheid voor de gewenste woning, waardoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is om de woning mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 28a Rosmalen" heeft met ingang van 19 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. 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 "Kruisstraat 28a Rosmalen".

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

4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

In het vigerende bestemmingsplan, "Buurtschap Kruisstraat", is een wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige perceel opgenomen om een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid zou een woning met een hoofdbouwmassa van maximaal 10 bij 10 meter mogelijk kunnen worden gemaakt. Initiatiefnemer wil echter een hoofdbouwmassa van 11 bij 11 meter.

De wijzigingsbevoegdheid op het perceel van initiatiefnemer is een algemene wijzigingsbevoegdheid welke op diverse percelen in Kruisstraat ligt. De inhoud van de wijzigingsbevoegdheid is daarbij afgestemd op de kleinste percelen. Het perceel van initiatiefnemer is echter groter dan gemiddeld, waardoor een grotere woning dan maximaal is toegestaan op basis van de wijzigingsbevoegdheid, ook in de omgeving past. Doordat er niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, kan er geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid worden gemaakt. Hierdoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de geplande woning mogelijk te maken.

Uw raad is 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 op het perceel aan de Kruisstraat 28a te Rosmalen een vrijstaande woning mogelijk te maken. In het vigerende bestemmingsplan lag er al een woonbestemming op het perceel. In het voorliggende bestemmingsplan is een bouwvlak van 11 bij 11 meter op het perceel gelegd. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

Aan weerszijden van het perceel dient een strook van 5 meter breed onbebouwd te blijven. Dit is gedaan om het zicht naar het achterliggend landschap te behouden. Initiatiefnemer mag wel aan de achterzijde van het perceel een vrijstaande garage tot aan de zijdelingse perceelsgrens bouwen.

6) Communicatie

Met ingang van 19 september 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 zijn er geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

7) Financiële paragraaf

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeente vervult hierin geen actieve rol. Bij deze ontwikkeling die direct mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het standpunt van de gemeente is dat, gezien het karakter van de particuliere ontwikkeling, deze

zelf alle kosten dient te dragen. Eventuele kosten die moeten worden gemaakt om het openbaar gebied aan te passen c.q. te reconstrueren dienen in financieel opzicht voor de gemeente neutraal te verlopen. Mogelijke planschade dient verhaald te worden op de initiatiefnemer van de desbetreffende ontwikkeling.

Ten behoeve hiervan is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente 's-Hertogenbosch.

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:

Ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
2. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
3. Advies commissie ROB d.d. 10 januari 2012.

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

Besluit

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

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 januari 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 december 2011, regnr. 11.1155;

overwegende, dat met ingang van 19 september 2011 het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 28a 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;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

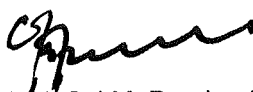
1. vast te stellen het bestemmingsplan "Kruisstraat 28a Rosmalen" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002158-1401, en de regels "Kruisstraat 28a Rosmalen", met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002158-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
2. 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,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 24 januari 2012
CONFORM BESLOTEN