

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan de Lanen

Agendanr. :
Reg.nr. : 3677471
B&W verg. : 18 maart 2014
Commissie : ROB
Cie_verg. : 15 april 2014
Raadsverg. : 22 april 2014

1) Status

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

2) Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'de Lanen' heeft met ingang van 26 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

De lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'de Lanen' bevat een overzicht van alle ambtshalve wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en hebben betrekking op het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en het aanscherpen van formulering van de bestemmingsregels.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'de Lanen' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002194-1401, en de regels 'de Lanen', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan de Lanen', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002194-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) 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.

Steller : Tjiam
Tel. : (073) 615 9787
E-mail : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Bij raadsinformatiebrief (reg.nr. 11.740) d.d. 1 november 2012 bent u geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan 'de Lanen'. Vervolgens bent u bij raadsinformatiebrief (reg.nr. 1538589) d.d. 13 augustus 2013 geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan 'de Lanen' (inclusief de resultaten uit de inspraak en het vooroverleg).

Met dit raadsbesluit kan een bestemmingsplanprocedure worden afgerond voor het deelgebied de Lanen, als onderdeel van De Groote Wielen.

Deze wijk wordt ontwikkeld op basis van een zogenoemd 'bouwclaimmodel'. In de raamovereenkomst van 2001 is met een aantal marktpartijen, die gronden in hun bezit hadden, een ontwikkelingsprogramma afgesproken. De gemeente bepaalt binnen deze afspraken en op basis van de rechten die marktpartijen in De Groote Wielen hebben, op welk moment welke partij op een door de gemeente aangewezen locatie een bepaald woningbouwplan kan ontwikkelen. Vanwege de drastisch teruggelopen woningbouwproductie is er voor gekozen om eerst de zuidzijde van De Groote Wielen zoveel mogelijk te realiseren en daarna pas de overstap naar de noordzijde van de waterplas te maken. Te beginnen met de Lanen. Voor de zuidzijde is inmiddels een beheerbestemmingsplan van kracht, dat gedetailleerd bepaalt wat wel en niet mag. Voor de Lanen is nu, op basis van een uitwerkingsverplichting, een globaler bestemmingsplan gemaakt dat woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken. Het geeft voldoende rechtszekerheid over de mogelijkheden maar het biedt ook veel meer flexibiliteit in de ontwikkelingsmogelijkheden dan een beheerplan. Dit biedt marktpartijen de ruimte om in te spelen op de actuele woningmarktvraag.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld door de gemeente in nauw overleg met de marktpartijen die in de Lanen productierechten gaan krijgen. De daadwerkelijke woningbouwontwikkeling start echter pas op het moment dat de gemeente, als eigenaar van de grond en gebaseerd op de raamovereenkomst, een concrete woonvlekaanbieding aan de betreffende marktpartij doet. Dat is nu nog niet aan de orde, omdat er nog voldoende bouwplannen aan de zuidzijde gerealiseerd kunnen worden.

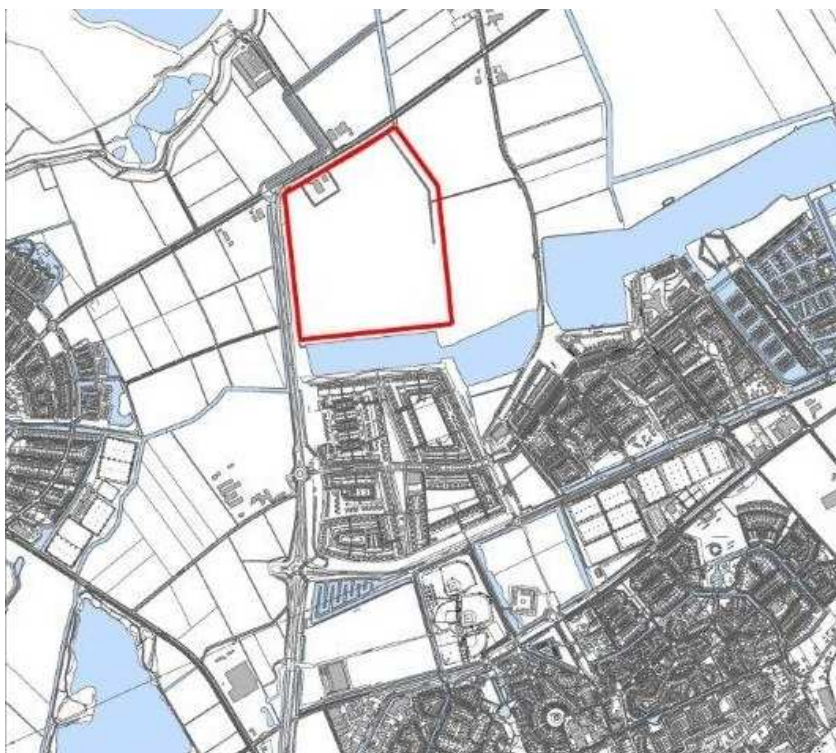
Als de woningmarkt aantrekt, dient het moment zich aan, waarop ontwikkeling in de Lanen wel aan de orde is. Daarvoor is dit ontwikkelingsbestemmingsplan noodzakelijk. Zodra de gemeente besluit te starten met de ontwikkeling van de Lanen, kan gelijk gestart worden met bouwrijp maken en kunnen de marktpartijen, gefaseerd in grotere en kleinere eenheden, hun woningbouwplannen ontwikkelen en realiseren. Ook het sociale woningbouwprogramma, dat aan de zuidzijde gereed is, kan dan aan de noordzijde verder worden opgepakt.

5) Inhoud

Ligging en begrenzing plangebied

De Lanen ligt in het noordwesten van de wijk De Groote Wielen. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Blauwe Sluisweg in het westen;
- de Hustenweg in het noorden;
- agrarisch gebied in het oosten;
- de Groote Wielenplas in het zuiden.



Inhoud bestemmingsplan

De Lanen is een nieuwe woonbuurt in De Groote Wielen en ligt in het noordwesten van deze wijk. Het plan maakt de bouw van ca. 800 woningen mogelijk (bijna volledig grondgebonden). De onderverdeling met betrekking tot de prijsklassen van de woningen volgt globaal de onderverdeling uit het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' en de afspraken met de betrokken marktpartijen: 20% sociaal, 30% middelduur, 50% duur. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven worden eveneens met dit plan mogelijk gemaakt. Voorzieningen (o.a. onderwijs, zorg en detailhandel) zijn gepland in het aangrenzende Centrum.

Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'de Lanen' heeft met ingang van 26 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

De lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'de Lanen' bevat een overzicht van alle ambtshalve wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en hebben betrekking op het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en het aanscherpen van formulering van de bestemmingsregels.

Communicatie / vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De

terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

6) Financiële paragraaf

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkavels worden verkocht aan ontwikkelaars/corporaties. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie.

De gronden waar bouw mogelijkheden ontstaan zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel 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:

lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'de Lanen'

Ter inzage:

definitief (ontwerp-) bestemmingsplan 'de Lanen' behorend bij onderhavig raadsvoorstel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 juni 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2014, reg.nr. 3677471;

overwegende, dat met ingang van 26 augustus 2013 het ontwerp bestemmingsplan 'de Lanen' 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, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

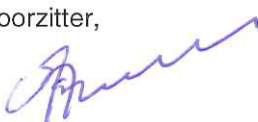
1. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'de Lanen' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002194-1401, en de regels 'de Lanen', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan de Lanen', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002194-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) 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

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'de Lanen'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'de Lanen')

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan 'de Lanen' zijn in de regels de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

Toelichting

--

Regels

1. In artikel 1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is na de zinsnede 'wordt uitgeoefend' de zinsnede 'door de bewoner' ingevoegd.
2. In artikel 1.7 aaneengebouwde woning is de bijzin 'niet zijnde een gestapelde woning' gewijzigd in 'niet zijnde gestapelde woningen'.
3. Artikel 1.12 bijbehorend bouwwerk is komen te vervallen.
4. In (het hernummerde) artikel 1.16 bouwlaag is de bijzin 'de maximale hoogte van een bouwlaag op de begane grond en op de verdieping bedraagt respectievelijk 4 meter en 3,20 meter' geschrapt.
5. In (het hernummerde) artikel 1.20 bouwwerk is de omschrijving vervangen door: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
6. In (het hernummerde) artikel 1.30 hoofdgebouw is de omschrijving vervangen door: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.
7. (Het oude) artikel 1.36 overig bouwwerk is komen te vervallen.
8. (Het oude) artikel 1.37 pand is komen te vervallen.
9. In (het hernummerde) artikel 1.38 vloeroppervlakte is de omschrijving vervangen door: de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond en de verdieping(en) met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen.
10. In (het hernummerde) artikel 1.42 vrijstaande woning is de omschrijving als volgt aangepast in: een vrijstaande bouwmassa bestaande uit één woning.
11. In (het hernummerde) artikel 1.43 woning is de zinsnede 'niet meer dan' geschrapt. Artikel 1.43 luidt als volgt: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.
12. In artikel 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk is de omschrijving vervangen door: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
13. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Groen is een nieuw lid 3.1.h ingevoegd, luidende: wijkspeelplaatsen.
14. In lid 5.1.a van artikel 5 Wonen – 1 is de zinsnede 'en daarbij behorende tuinen en erven' ingevoegd.
15. In lid 5.1.g van artikel 5 Wonen – 1 is de zinsnede 'water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen' geschrapt.
16. In lid 5.2.2.c van artikel 5 Wonen – 1 is na de zinsnede 'ten tijde van de bouw van de' het woord 'eerste' ingevoegd.
17. In lid 5.2.2 van artikel 5 Wonen – 1 is een nieuw sub f.3 ingevoegd, luidende: de hoogte van een bouwlaag op de begane grond en op de verdieping: maximaal 4 meter en 3,20 meter.
18. In lid 5.2.2 van artikel 5 Wonen – 1 is een nieuw sub f.4 ingevoegd, luidende: de hoogte van een kap: maximaal 6 meter.
19. In lid 5.2.3.a van artikel 5 Wonen – 1 is de zinsnede 'sub h' vervangen door 'sub k'.

20. Lid 5.2.3.d van artikel 5 Wonen – 1 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.3, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
21. Lid 5.2.3.e van artikel 5 Wonen – 1 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 5.2.3, sub d geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
22. Lid 5.2.4.c van artikel 5 Wonen – 1 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.4, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
23. Lid 5.2.4.d van artikel 5 Wonen – 1 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 5.2.4, sub c geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
24. In lid 5.4.2 van artikel 5 Wonen – 1 is een nieuw sub c ingevoegd, luidende: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, sub f.4 ten behoeve van het bouwen van een kap met een hoogte van maximaal 8 meter.
25. In lid 6.1.a van artikel 6 Wonen – 2 is de zinsnede 'en daarbij behorende tuinen en erven' ingevoegd.
26. Lid 6.1.c van artikel 6 Wonen – 2 is als volgt gewijzigd in: aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
27. In lid 6.2.2.c van artikel 6 Wonen – 2 is na de zinsnede 'ten tijde van de bouw van de' het woord 'eerste' ingevoegd.
28. In lid 6.2.2 van artikel 6 Wonen – 2 is een nieuw sub f.3 ingevoegd, luidende: de hoogte van een bouwlaag op de begane grond en op de verdieping: maximaal 4 meter en 3,20 meter.
29. In lid 6.2.2 van artikel 6 Wonen – 2 is een nieuw sub f.4 ingevoegd, luidende: de hoogte van een kap: maximaal 6 meter.
30. In lid 6.2.3.a van artikel 6 Wonen – 2 is de zinsnede 'sub h' vervangen door 'sub k'.
31. Lid 6.2.3.d van artikel 6 Wonen – 2 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.3, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
32. Lid 6.2.3.e van artikel 6 Wonen – 2 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 6.2.3, sub d geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
33. Lid 6.2.4.c van artikel 6 Wonen – 2 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.4, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
34. Lid 6.2.4.d van artikel 6 Wonen – 2 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 6.2.4, sub c geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
35. In lid 6.4.2. van artikel 6 Wonen – 2 is een nieuw sub c ingevoegd, luidende: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f.4 ten behoeve van het bouwen van een kap met een hoogte van maximaal 8 meter.
36. In lid 7.1.a van artikel 7 Wonen – 3 is de zinsnede 'en daarbij behorende tuinen en erven' ingevoegd.
37. Lid 7.1.b van artikel 7 Wonen – 3 is als volgt gewijzigd in: aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
38. In lid 7.2.2.b van artikel 7 Wonen – 3 is na de zinsnede 'ten tijde van de bouw van de' het woord 'eerste' ingevoegd.

39. In lid 7.2.2 van artikel 7 Wonen – 3 is een nieuw sub e.2 ingevoegd, luidende: de hoogte van een bouwlaag op de begane grond en op de verdieping: maximaal 4 meter en 3,20 meter.
40. In lid 7.2.2 van artikel 7 Wonen – 3 is een nieuw sub e.3 ingevoegd, luidende: de hoogte van een kap: maximaal 6 meter.
41. Lid 7.2.3.a van artikel 7 Wonen – 3 is de zinsnede 'sub h' vervangen door 'sub k'.
42. Lid 7.2.3.d van artikel 7 Wonen – 3 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2.3, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
43. Lid 7.2.3.e van artikel 7 Wonen – 3 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 7.2.3, sub d geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
44. Lid 7.2.4.c van artikel 7 Wonen – 3 is als volgt gewijzigd in: met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2.4, sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 75 m².
45. Lid 7.2.4.d van artikel 7 Wonen – 3 is als volgt gewijzigd in: voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en het achtererfgebied meer bedraagt dan 200 m² mag de in lid 7.2.4, sub c geregelde maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m².
46. In lid 7.4.2 van artikel 7 Wonen – 3 is een nieuw sub c ingevoegd, luidende: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2, sub e.3 ten behoeve van het bouwen van een kap met een hoogte van maximaal 8 meter.

Verbeelding

--