

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3805020
B&W verg. : 20 mei 2014
Commissie : ROB
Cie_verg. : 10 juni 2014
Raadsverg. : 24 juni 2014

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Duetstraat-Refreinstraat en beeldkwaliteitplan De Hoven

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan Duetstraat-Refreinstraat ter vaststelling en het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven', dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' ter intrekking aan.

2) Samenvatting

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' maakt de bouw van maximaal 28 woningen mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 24 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beeldkwaliteitplan

Het nieuwe bouwplan, dat mogelijk wordt gemaakt door het ontwerp bestemmingsplan, is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan 'De Hoven'. Het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven', dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32), heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' ter inzage gelegen. Op het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002217-1401.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002217-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
3. het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' d.d. 26 juni 2007 (raadsbesluit met reg.nr. 07.0607), dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32), in te trekken.

Steller : Tjiam
Tel. : (073) 615 97 87
E-mail : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' maakte maximaal 12 twee-onder-een-kap woningen en 23 rijwoningen (met twee extra parkeerstraten) mogelijk. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' is het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Het belangrijkste bezwaar uit de inspraakreacties betrof het grotere aantal te bouwen woningen en de rijwoningen met de twee extra (parkeer)straten in vergelijking met het oorspronkelijke plan (14 vrije kavels). Het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' was aangepast naar aanleiding van de inspraak en maakte maximaal 28 woningen mogelijk. De twee extra (parkeer)straten zijn uit het aangepaste ontwerp bestemmingsplan gehaald. De inhoud van het ontwerp bestemmingsplan is ongewijzigd in dit vast te stellen bestemmingsplan.

Ter uitvoering van het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' d.d. 8 juli 1999 is op 26 juni 2007 het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan wordt voor het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' uitgegaan van vrijstaande woningen op vrije kavels in een groene enclave. De vrijstaande woningen zijn per vier woningen gegroepeerd rondom en georiënteerd op een hof. De woningen bestaan uit twee tot drie lagen en hebben een plat dak. Voor deze opzet zijn specifieke gebiedscriteria opgesteld.

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet in het ontwerp bestemmingsplan strookt niet met de specifieke gebiedscriteria voor het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat'. Gelet hierop bestaat het voornemen om de specifieke gebiedscriteria te verlaten.

Over het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' en het voornemen tot intrekking van een deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' bent u op 22 april 2014 bij raadsinformatiebrief met reg.nr. 3725769 geïnformeerd. Wat nu voorligt is het vast te stellen bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' en de intrekking van een deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven'.

5) Inhoud

5.1 Bestemmingsplan

Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan ligt in het noordoostelijk kwadrant van De Hoven, welke deel uitmaakt van de wijk De Groote Wielen. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Chansonstraat (noordelijke begrenzing);
- de Refreinstraat (oostelijke begrenzing);
- de Duetstraat (westelijke begrenzing);
- de Ariastraat (zuidelijke begrenzing).



Inhoud plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 28 woningen mogelijk. Aan dit bestemmingsplan ligt een verkaveling ten grondslag op basis van een concreet bouwplan, dat uitgaat van 24 twee-onder-een-kap woningen aan de Duetstraat en Refreinstraat. Aan de zuidelijke kopse kant van elke rij twee-onder-een-kap woningen komt één vrijstaande woning. Voor een groene overgang van de groenstroken met speelvoorzieningen naar (de kopse kanten van) de tuinen is voorzien in een haag als groene erfafscheiding.

Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' heeft van 24 maart 2014 tot en met 6 mei 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Alle omwonenden en overige bezwaarmakers in het kader van de inspraak zijn door ons schriftelijk geïnformeerd over de aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan en over het concrete bouwplan.

Bovendien is op 15 april 2014 op initiatief van en onder verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. Tijdens de bijeenkomst is naar voren gekomen dat de aanwezige omwonenden positief zijn over de aanpassingen in het bestemmingsplan. Alle aanwezige omwonenden hadden wel opmerkingen over het parkeren. Hoewel er sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeernorm is van gemeentewege aangeboden acht extra parkeerplaatsen aan te leggen. Dit aantal achtten de aanwezige omwonenden weliswaar onvoldoende maar werd wel in dank aanvaard.

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.

5.2 Beeldkwaliteitplan

Het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' d.d. 26 juni 2007 (raadsbesluit met reg.nr. 07.0607), dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32), heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' ter inzage gelegen. Op het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' kan tegelijk het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven', dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32), worden ingetrokken. Het resterende deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' blijft dus onverkort van toepassing en blijft onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Ondanks de intrekking van de specifieke welstandscriteria (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32) zullen in dit gebied de algemene welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' én de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota wel blijven gelden. Één van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in zijn omgeving. Aangezien de buurt De Hoven grotendeels is gerealiseerd, zorgt de bestaande bebouwing voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan. Het is derhalve niet noodzakelijk nieuwe, specifieke welstandscriteria voor dit gebied op te stellen.

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:

--

Ter inzage:

1. ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
2. definitief (ontwerp-) bestemmingsplan behorend bij onderhavig raadsvoorstel
3. beeldkwaliteitplan 'De Hoven' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 juni 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2014, regnr. 3805020;

overwegende dat, met ingang van 24 maart 2014, het ontwerp bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' op grond van de gemeentelijke Inspraakprocedure, gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

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

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Duetstraat-Refreinstraat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002217-1401.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002217-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
3. het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Hoven' d.d. 26 juni 2007 (raadsbesluit met reg.nr. 07.0607), dat van toepassing is op het plangebied 'Duetstraat-Refreinstraat' (blz. 30 vanaf Binnenhof t/m blz. 32), in te trekken.

'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 juni 2014.....
CONFORM BESLOTEN