

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Molengat

Agendanr. :
Reg.nr. : 5487760
B&W verg. : 27 januari 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 16 februari 2016
Raadsverg. : 1 maart 2016

1) Status

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

2) Samenvatting

Op 24 juni 2014 heeft uw raad in het kader van het locatieonderzoek woonboten o.a. een besluit genomen over de bestaande woonbootlocatie Molengat (regnr. 3726930). Uw raad heeft daarbij aangegeven dat de bewoners van de woonboten op deze locatie de mogelijkheid moeten krijgen om ter plekke te blijven wonen. De locatie Molengat onderbrengen onder het persoonsgebonden overgangsrecht is volgens uw raad te beperkend, zodat besloten is nader onderzoek te doen naar andere vormen van overgangsrecht in deze specifieke situatie. Deze andere vorm dient te zijner tijd te worden vastgelegd met een bestemmingsplan.

Ter uitvoering van uw besluit van 24 juni 2014 is voor de locatie Molengat een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan is voor de woonboten een objectgebonden overgangsrecht opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik van een ligplaats voor een woonboot (inclusief bijbehorende bijgebouwen) onder voorwaarden mag worden voortgezet. Eén van de voorwaarden is dat het gebruik niet langer dan 1 jaar gestaakt mag zijn. Indien op een ligplaats voor een woonboot volgens de Basisregistratie Personen gedurende 1 jaar niemand meer staat ingeschreven, vervalt het recht op dit gebruik. Ook is als voorwaarde opgenomen dat het huidige aantal ligplaatsen (8 stuks) niet mag toenemen. Aangezien deze vorm van overgangsrecht objectgebonden is, en dus niet gekoppeld is aan een persoon, mogen ook anderen daar gebruik van maken. Dat betekent dat een huidige bewoner zijn woonboot kan verkopen aan een derde, die ook gebruik mag maken van deze ligplaats. De woonbootbewoners op de locatie Molengat kunnen zich vinden in deze regeling.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat, gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend. Het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Molengat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002271-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002271-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Habraken

Tel. : 6155626

E-mail : t.habraken@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding /besluitengeschiedenis

Reeds jaren wordt in de gemeente 's-Hertogenbosch gesproken over woonbootlocaties. Zo ligt er al vanaf 2004 de vraag om onderzoek te doen naar een uitbreiding van woonbootlocaties om zo tegemoet te kunnen komen aan de (groeierende) wens om op het water te wonen. Naar aanleiding hiervan is in 2008 een locatiestudie woonboten uitgevoerd. Op 22 september 2009 (regnr. 09.0574) heeft uw raad hierover o.a. besloten dat na de omlegging van de Zuid-Willemsvaart onderzocht moet worden of de volgende locaties kunnen worden ontwikkeld als kleinschalige woonbotengebied: Zuid-Willemsvaart, Rosmalense Plas en Ertveldplas-Zuid. In 2013 (op het moment dat de omlegging van de Zuid-Willemsvaart zich in de afrondende fase bevond) is het onderzoek gestart naar nieuwe locaties voor woonschepen. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de kansen voor het realiseren van permanente locaties voor woonboten op daarvoor ruimtelijk geschikte plekken. Voor het onderzoek zijn in totaal 17 locaties onderzocht, waaronder de locaties genoemd in uw raadsbesluit uit 2009. Ook de locatie Molengat, waar al vanaf circa 1945-1950 woonboten liggen, is in dat onderzoek meegenomen.

Locatie Molengat

Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie Molengat niet geschikt is als permanente ligplaats, omdat er geen optimaal leef- en woonklimaat gegarandeerd kan worden. De locatie Molengat kan dus niet positief bestemd worden. De locatie Molengat valt nu wel onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door uw raad op 26 januari 2010, waardoor handhaving niet mogelijk is.

Op 24 juni 2014 heeft uw raad over de woonbootlocatie Molengat een besluit genomen (regnr. 3726930). Uw raad heeft daarin besloten om de bewoners van deze locatie de mogelijkheid te bieden ter plekke te blijven wonen. De locatie Molengat onderbrengen onder het persoonsgebonden overgangsrecht is volgens uw raad te beperkend. Persoonsgebonden overgangsrecht betekent namelijk dat alleen de huidige bewoners hier zouden mogen blijven wonen. Dit recht kan dan niet worden overgedragen aan derden. Uw besluit uit 2014 m.b.t. de locatie Molengat luidt: *Voor de bestaande woonbootlocatie Molengat nader onderzoek te doen naar andere vormen van overgangsrecht in deze specifieke situatie. Deze zal te zijner tijd dan ook met een bestemmingsplan vastgelegd worden.*

Ter uitvoering van dit besluit ligt nu het bestemmingsplan 'Molengat' ter vaststelling aan uw raad voor. Het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) is bijgevoegd. In juli 2015 is uw raad al geïnformeerd over de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan via de raadsinformatiebrief 'Voorontwerpbestemmingsplan Molengat' d.d. 10 juni 2015 (reg.nr. 4954700). In december 2015 is uw raad vervolgens geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan via de raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan Molengat' (reg.nr. 5241196).

Locatieonderzoek woonboten en Ertveldplas

Op 24 juni 2014 heeft uw raad ook nog besluiten genomen over het locatieonderzoek en over de bestaande woonbootlocatie Ertveldplas Noord. U heeft besloten om de 3 mogelijke locaties voor het realiseren van permanente ligplaatsen (Rosmalense plas, Groote Wielenplas en Van Veldekekade/Maastrichtseweg) ruimtelijk en financieel nader uit te werken en voor de woonbootlocatie Ertveldplas Noord een bestemmingsplanprocedure op te starten om daarin aan de huidige bewoners een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen.

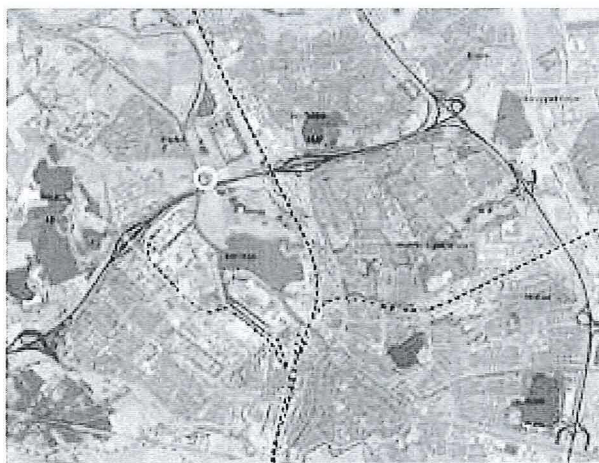
In de brief van 7 april 2015 (zie bijlage) hebben wij uw raad tussentijds geïnformeerd over de recente ontwikkelingen met betrekking tot de uitvoering van deze besluitonderdelen. Daarin is gemeld dat wij uw raad, i.v.m. die ontwikkelingen, pas op een later moment (najaar 2015) een voorstel ter besluitvorming over beide onderdelen zouden kunnen voorleggen. Op dit moment vinden er m.b.t. de woonbootlocatie Ertveldplas Noord nog gesprekken plaats tussen de woonbootbewoners, de

RIVU (ondernemersvereniging Rietvelden - Ertveld - Vutter), Watersportvereniging Viking en de gemeente om te bezien of er een gezamenlijk gedragen oplossing gevonden kan worden voor de woonschepen op de Ertveldplas. Deze gesprekken zijn nog niet afgerond. In het overleg is o.a. afgesproken dat er een geuronderzoek wordt uitgevoerd, zodat inzichtelijk wordt in hoeverre het aspect geur belemmerd zou kunnen werken voor de bedrijven. Om die reden kunnen wij uw raad hierover nu nog geen voorstel aanbieden. Wij verwachten dit medio 2016 te kunnen doen.

5) Inhoud

Plangebied

De woonboten zijn direct gelegen aan de A59 en liggen nabij een scheepswerf aan de Engelse dijk. Het plangebied beperkt zich tot de locatie van de woonboten en de aanliggende oever.



Ligging plangebied in de stad



Woonbootlocatie Molengat

Objectgebonden overgangsrecht

Het doel van het bestemmingsplan is om de bewoners van de woonboten de mogelijkheid te geven om ter plekke te blijven wonen. Het positief bestemmen van de woonboten aan de locatie Molengat is niet mogelijk, vanwege de hoge geluidsbelasting van de A59, het industrielawaai van industrieterrein De Rietvelden - Ertveld en de ligging in het buitengebied. Daarom is voor de locatie Molengat gekozen voor een objectgebonden overgangsrecht, dat gericht is op beëindiging op termijn.

Het objectgebonden overgangsrecht houdt in dat het gebruik van een ligplaats voor een woonboot (inclusief bijbehorende bijgebouwen) onder voorwaarden mag worden voortgezet en ook aan derden kan worden overgedragen. Het gebruiksrecht is niet gekoppeld aan een persoon maar aan een ligplaats.

Eén van de voorwaarden is dat het gebruik niet langer dan 1 jaar mag worden gestaakt. Indien op een ligplaats voor een woonboot volgens de Basisregistratie Personen gedurende 1 jaar niemand meer staat ingeschreven, vervalt het recht op dit gebruik. Ook is als voorwaarde opgenomen dat het huidige aantal ligplaatsen (8 stuks) niet mag toenemen.

Aangezien deze vorm van overgangsrecht objectgebonden is mogen ook anderen daar gebruik van maken. Dat betekent dat een huidige bewoner zijn woonboot kan verkopen aan een derde, die ook gebruik mag maken van deze ligplaats.

Bijgebouwen

De bewoners van de woonboten hebben aan de oever nu al bijgebouwen voor opslag en/of berging. Deze bijgebouwen zijn al een langere tijd aanwezig en behoren bij de woonfunctie. De bijgebouwen zijn daarom ook onder het objectgebonden overgangsrecht gebracht. De bijgebouwen mogen niet bewoond worden en zijn enkel bestemd voor opslag en/of berging ten behoeve van de woonfunctie. Per woonboot is aan bijgebouwen een gezamenlijke maximale oppervlakte van ten hoogste 40 m² toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter. Een aantal woonboten heeft bijgebouwen staan die voorgaande maximale maten overschrijden. Voor deze woonboten is de huidige oppervlakte en/of bouwhoogte van de bijgebouwen als maximum opgenomen.

Ontheffing hogere waarde industrielawaai

De woonboten liggen binnen de geluidszone van het industrieterrein De Rietvelden - Ertveld. Om te voorkomen dat de woonboten in de toekomst een belemmering kunnen gaan vormen voor de bedrijven en mede gelet op het feit dat de woonboten al zeer lange tijd op deze locatie aanwezig zijn (en vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan), is inmiddels een beschikking hogere grenswaarde industrielawaai afgegeven.

6) Financiële paragraaf

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. De bestaande planologisch situatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld onder het objectgebonden overgangsrecht. Deze vorm van overgangsrecht maakt geen ontwikkelingen mogelijk en is gericht op beëindiging op termijn. Er kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

7) Burgerparagraaf / communicatie / vervolgprocedure

Overleg woonbootbewoners Molengat

Het nu voorliggende bestemmingsplan is in overleg met de woonbootbewoners van de locatie Molengat tot stand gekomen. Zij kunnen zich vinden in deze regeling.

Geen zienswijzen / geen ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molengat' heeft vanaf 26 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ook zijn er geen redenen om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Het bestemmingsplan is dan ook niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

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.

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. Bestemmingsplan Molengat - Toelichting en regels
2. Bestemmingsplan Molengat - Verbeelding
3. Brief college B&W aan de gemeenteraad d.d. 7 april 2015

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 1 maart 2016;

overwegende, dat met ingang van 26 oktober 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Molengat' 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;

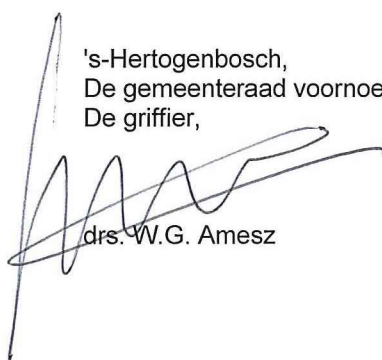
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2016, regnr.5487760;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Molengat' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002271-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002271-1401.dgn;
2. 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,


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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 1 maart 2016
CONFORM BESLOTEN