

Raadsvoorstel

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

Portefeuille : Logister

Agenda nr. : 6

B&W : 11 november 2015

Reg.nr. : 5166691

Openbaar : ja

Commissie : ROB

Datum : 1 december 2015

Raad : 15 december 2015

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland"

Dossier :

Voorstel : Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002277-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002277-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Zienswijze
portefeuille-
houder :

Communicatie : 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.

Besluit B&W :

Paraafsteller :

Paraaf directeur :

Paraaf gemeente secretaris:

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 5166691
B&W verg. : 11 november 2015
Commissie : ROB
Cie_verg. : 1 december 2015
Raadsverg. : 15 december 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze besluitvormende nota over het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland" aan.

2) Samenvatting

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in herstructurering van het bedrijfsperceel Heuvelstraat 3 in Nuland. In het plan wordt de bestemming "Bedrijven" omgezet naar "Wonen". De voormalige bedrijfswoning wordt in de herziening gesplitst. In onze raadsinformatiebrief d.d. 8 juli 2015 hebben wij u al over dit plan geïnformeerd.

Het betreffende perceel ligt in een gebied waar overwegend wordt gewoond. Herstructurering conform het voorliggend bestemmingsplan kan dan ook worden gezien als een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 september tot 19 oktober 2015 voor zes weken ter visie gelegen. Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Om die reden stellen wij u voor het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland' vast te stellen.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002277-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002277-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Verzoek

De heer en mevrouw Theunnissen (hierna te noemen initiatiefnemers) hebben ons verzocht planologische medewerking te verlenen aan het herbestemmen van een bedrijfsperceel tot 'Wonen' en splitsen van een bestaande bedrijfswoning Heuvelstraat 3 te Nuland in twee normale woningen. Dit initiatief past niet in het geldend bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Gelet op de bestaande planologische situatie (een bedrijfsbestemming in een gebied waarin overwegend wordt gewoond) komt de locatie in aanmerking om te worden geherstructureerd. Het college van de voormalige gemeente Maasdonk heeft daarom op 6 oktober 2014 onder voorwaarden in principe medewerking aan het voornemen toegezegd. Initiatiefnemers hebben op grond van deze toezegging een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen en bij ons ingediend met het verzoek deze in procedure te brengen.

Besluitgeschiedenis

Tijdens de vaststelling van het geldend bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" op 14 februari 2006 was op het perceel een zaadhandelsbedrijf annex bloemenkwekerij gevestigd. Om die reden heeft het in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven" met subbestemming "zaadkwekerij" "B(z)" gekregen. Op het perceel is één dienstwoning (d) toegestaan. Een uitsnede van de plankaart van het betreffende perceel ziet u hiernaast.

Het bedrijf is al een geruime tijd beëindigd en de bedrijfsgebouwen op het achtererf zijn ook gesloopt. Ofschoon de bedrijfsactiviteiten op het perceel in de praktijk zijn beëindigd, is de bedrijfsbestemming met dienstwoning op het perceel niet gewijzigd. Daardoor kan zich in de toekomst op deze locatie nog steeds een bedrijf vestigen.



Initiatiefnemers willen nu de dienstwoning splitsen in twee normale woningen. Het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" heeft binnen de bestemming "wonen" een wijzigingsbevoegdheid in zich waarmee wij onder voorwaarden middels een wijzigingsplan planologische medewerking kunnen verlenen aan splitsen van een woning. Daarvoor dient de woningsplitsing ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, moeten beide woningen een inhoud hebben van minimaal 300 m³ en dient de tweede woning, gelet op eventuele in de omgeving aanwezige bedrijven, ter plaatse aanvaardbaar te zijn. De tweede woning mag ook geen onevenredige schade toebrengen aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen.

Uit de toelichting blijkt dat aan al de voorwaarden, verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid, kan worden voldaan. Aangezien dit een bedrijfswoning betreft en het perceel een bedrijfsbestemming heeft en geen bestemming "wonen", hebben wij geen bevoegdheid op deze manier planologische medewerking aan het voornemen verlenen. Vandaar dat initiatiefnemers ons hebben verzocht middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking aan het voornemen te verlenen. Mede omdat door het initiatief een bedrijfslocatie in een overwegend woongebied wordt gesaneerd heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk op 6 oktober 2014 onder voorwaarden in principe medewerking aan het initiatief toegezegd. Daarbij heeft het college van de voormalige

gemeente Maasdonk overwogen dat het voornemen door de sanering een bijdrage levert aan de totstandkoming van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

5) Inhoud

Plangebied:

De locatie Heuvelstraat 3 te Nuland ligt ten westen van het Prins Bernhardplein. Direct nabij liggen de Klepelstraat en de Vladerackenstraat. Het plangebied ligt op ruime afstand ten noorden van de Rijksweg A59. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Het perceel ligt in het stedelijk gebied van Nuland en binnen het grondwaterbeschermingsgebied rondom de waterwinning van Brabantwater in Nuland.

Planbeschrijving:

Het voornemen is het gedeelte van de bedrijfswoning dat nu nog als mantelzorgwoning wordt gebruikt in de toekomst als definitieve woning te behouden. De bedrijfsbestemming en het bouwblok voor de bedrijfsgebouwen komen daarmee te vervallen. Het onbebouwde bedrijfs gedeelte wordt achtererf behorende bij de woningen aan de Heuvelstraat. Door de beoogde veranderingen komt de functie van het perceel in overeenstemming met de overwegende woonfunctie in de omgeving. De beoogde situatie treft u hiernaast aan.



Vertaling bestemmingsplan:

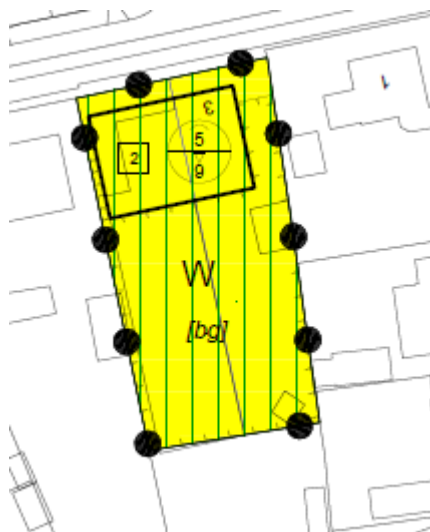
In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming "Bedrijven" omgezet naar "Wonen". Het bouwblok voor de bedrijfsbebouwing op het achter perceel komt te vervallen. De verbeelding van de nieuwe planologische situatie wordt hiernaast weergegeven.

Zienswijzen:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 september tot 19 oktober 2015 ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. De Dorpsraad Nuland is van het initiatief op de hoogte gesteld.

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**

Het voornemen betreft geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Bro omdat het een verbouwing betreft binnen de bestaande massa en daarbinnen maar één nieuwe woning wordt ontwikkeld. Vandaar dat er geen Grondexploitatieplan hoeft te worden opgesteld of anterieure overeenkomst gesloten kon worden. De procedure kosten worden via de legesverordening in rekening gebracht. Initiatiefnemers zijn met de gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan. Daarin staat aangegeven dat zij de eventuele tegemoetkomingen aan planschade die vanwege de herziening van het bestemmingsplan dienen te worden uitgekeerd, voor hun rekening zullen nemen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenbergh mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland NL.IMRO.0796.0002277-1401;
- Verbeelding bestemmingsplan Kernen Maasdonk herziening Heuvelstraat 3 Nuland i_NL.IMRO.0796.0002277-1401;

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 15 december 2015;

Overwegende, dat met ingang van 6 september 2015 het ontwerp bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 te Nuland" gedurende zes weken ter visie heeft gelegen, van welke de ter inzage legging vooraf de wettelijke voorgeschreven bekendmaking zijn gedaan;

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

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2015, regnr.5166691;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heuvelstraat 3 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002277-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002277-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch, 15 december 2015

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

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