

B&W-voorstel

Onderwerp: Uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO'

1) Status

Voorstel in het kader van de uitwerkingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2) Samenvatting

Volgens artikel 7 van het bestemmingsplan Nuland Oost bent u bevoegd uitwerkingsplannen vast te stellen voor het woongebied de Pelgrimsche Hoeve. Op 3 juni 2014 heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk het uitwerkingsplan "Nuland-Oost, uitwerkingsplan Pelgrimsche Hoeve fase 1 en 2" vastgesteld.

De groep Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) 'Samenbouwen' heeft voor een gedeelte binnen fase 2 een bouwplan ingediend. Dit plan bevat twee blokken van 3 en 4 meer-onder-één-kap woningen (of rijwoningen) en zes twee-onder-één-kap woningen (in totaal 13 woningen). Het bouwplan ligt in de lijn van de vastgestelde 'Visie Pelgrimsche Hoeve' maar is in strijd met het vastgestelde uitwerkingsplan. U bent bevoegd het uitwerkingsplan te vervangen, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Op 17 februari 2016 heeft u besloten het ontwerp uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO' ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft vanaf 29 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar maken. Er zijn tijdens de ontwerpfase geen zienswijzen ingediend. Ik stel u dan ook voor het uitwerkingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3) Voorstel

het uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002307-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002307-1401.dgn;

Steller : Van Dongen
Tel. : 6155529
E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 17 februari 2016 heeft u besloten het ontwerpuitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO" ter visie te leggen. Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 29 februari 2016 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar maken. De termijn is op 11 april 2016 afgelopen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

5) Inhoud

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk de visie "De Pelgrimsche Hoeve" vastgesteld. Doel van deze visie was een ruimtelijk beeld te stellen voor de uitwerking van het toekomstig woongebied. Primair stelt de visie dat in het toekomstig woongebied vooral gebouwd moet worden voor starters. Om aansluiting te vinden op de bestaande stedenbouwkundige structuur, stelt de visie, secundair, voor aan de hoofdontsluitingen in het toekomstig woongebied een mix van vrijstaande en twee-onder-één-kap- en hoekwoningen toe te staan. Op grond van deze visie ligt in het geldend uitwerkingsplan terplaatse een bouwblok voor 9 woningen.

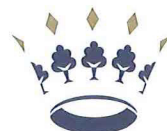


Nu ligt er een bouwplan dat het maximaal aantal woningen in de bebouwingsstrook met 4 overschrijdt. Ook staat het geldend uitwerkingsplan de in het bouwplan voorgestelde overschrijding van de voorgevelrooilijn niet toe. Voor de geconstateerde strijdigheden bent u, zolang de bestemming niet is verwezenlijkt, op grond van artikel 3.6 lid 3 Wro bevoegd het geldend uitwerkingsplan te vervangen. Daarvoor dient

het initiatief wel in lijn te liggen met de visie.

Het bouwplan voorziet in de bouw van 13 woningen. Deze worden gebouwd in twee blokken





van 3 en 4 rijwoningen en 6 twee-onder-één-kap-woningen. De rijwoningen zijn gelegen in het verlengde van de Pelgrimstraat. Tussen de bestaande bebouwing aan de Pelgrimstraat en de rijwoningen bevindt zich een groenstrook. Door de situering naast de groenstrook en het feit dat de rijwoningen in samenhang met de twee-onder-één-kapwoningen worden ontworpen, sluiten de rijwoningen goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur langs de Pelgrimstraat. Gelet op de relatief korte lengte van deze blokken kunnen ze goed ingepast worden in de gebogen rooilijn. Daarbij komt dat de rijwoningen zich bevinden op relatief ondiepe kavels. Door de gekozen typologie, de bouwdiepte en de goothoogte aan de achterzijde is de impact minder groot dan een twee-onder-één-kapwoning. Daarmee ligt het bouwplan in de lijn van de visie.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op ingediend. Er is dan ook geen reden om het uitwerkingsplan niet vast te stellen. Op grond van dit nieuwe uitwerkingsplan kunt u medewerking verlenen aan bouwplan van de CPO-groep.

Het vastgestelde uitwerkingsplan zal na uw besluit wederom zes weken ter visie worden gelegd. Belanghebbenden die zienswijzen op het ontwerp hebben ingediend, of die redelijkerwijs niet in staat waren zienswijzen in te dienen, kunnen binnen deze termijn tegen uw besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er sprake is van onverwijld spoed kunnen zij die beroep hebben aangetekend ook een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen.

Het uitwerkingsplan is onherroepelijk als de beroepstermijn is verstreken en er geen beroep is ingediend. Initiatiefnemers kunnen dan een omgevingsvergunning voor het bouwvoornemen aanvragen.

6) Financiële paragraaf

Het woongebied Pelgrimsche Hoeve ligt binnen het exploitatieplan Nuland Oost. Het voorliggend uitwerkingsplan heeft geen consequenties voor het exploitatieplan. De veranderingen waarin het uitwerkingsplan voorziet, heeft ook geen gevolgen voor de grond exploitatie.

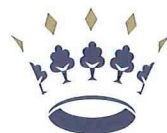
7) Communicatie

Nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het collegebesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het uitwerkingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Bijlagen:

1. Uiterwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO"
2. Verbeelding "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO"

Ter inzage:



's-Hertogenbosch

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 11 mei 2016;

gelezen het voorstel met reg.nr. 5770766;

overwegende, dat met ingang van 29 februari 2016 het ontwerpuitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO' 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 Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

het uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 2 CPO' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002307-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002307-1401.dgn;

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De secretaris,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

De burgemeester,

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