

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 6634035
B&W verg. : 8 februari 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 maart 2017
Raadsverg. : 3 april 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kerkstraat 11 Nuland

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Kerkstraat 11 Nuland (NL.IMRO.0796.0002316) ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Begin 2015 hebben de eigenaren van het perceel Kerkstraat 11 Nuland ons verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op hun achtererf. In onze raadsinformatiebrieven van 7 september 2016 (nummer 6143556) en van 30 november 2016 (nummer 6417079) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit respectievelijk het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkstraat 11 Nuland' ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2016 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp ingekomen.

De initiatiefnemers hebben ons verzocht gebruik te maken van de coördinatieverordening. Zij hebben dan ook voor de bouw van de voorgenomen woning een omgevingsvergunning ingediend. De ontwerp omgevingsvergunning heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Ook op de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 11 Nuland' ongewijzigd vast te stellen met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002316-1401; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002316-1401.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 / besluitengeschiedenis

Begin 2015 hebben de eigenaren van het perceel Kerkstraat 11 Nuland ons verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op hun achtererf. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze brieven van 7 september 2016 (nummer 6143556) en van 30 november 2016 (nummer 6417079). Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2016 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

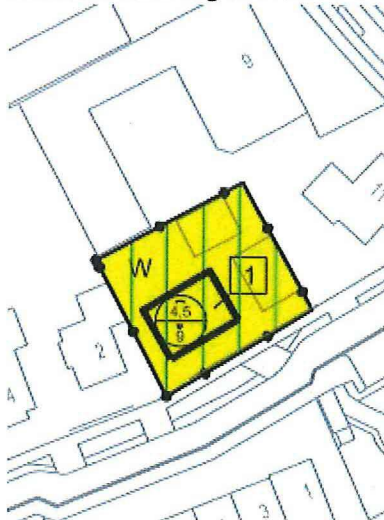
5) Inhoud

Kort beschrijving voornemen



Het plangebied ligt aan de entree van het woongebied Heiduin in Nuland. Op dit moment heeft het achtererf volgens het geldend bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijven' met de subbestemming 'scooterreparatiebedrijf'. De hoekoplossing bestaat nu uit een schutting en bijgebouwen.

Initiatiefnemers willen op dit terrein een woning bouwen. Door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, het slopen van de bestaande schuur en het toevoegen van een extra woning wordt een betere overgang gemaakt waarbij de confrontatie met een achterkant-situatie wordt opgelost. De nieuwe woning maakt onderdeel uit van de bebouwing aan de Heycamp. Om aan te sluiten bij het meer dorpse karakter is gekozen voor een woning bestaande uit één laag met een kap. Op deze wijze ontstaat een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie.



Vertaling bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming "Bedrijven" met sub bestemming "scooterreparatiebedrijf" omgezet naar "Wonen". Daarmee zijn bedrijfsactiviteiten voor een scooterreparatiebedrijf voor de toekomst uitgesloten. De verbeelding van de nieuwe planologische situatie wordt hiernaast aangegeven.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied rondom de waterwinning in Nuland is op de verbeelding een gebiedsaanduiding opgenomen (groene arcering). Daarmee zijn werkzaamheden op het perceel, die een risico kunnen vormen voor het grondwater, niet zonder meer toegestaan. Overigens leveren de voorgenomen ontwikkelingen geen (extra) risico op voor het grondwater.

6) Coördinatieverordening

De initiatiefnemers hebben eveneens een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij hebben zij ons verzocht deze, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

7) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfase:

Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan vanaf 5 december 2016 op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro zes weken ter inzage gelegd. De termijn eindigde op 16 januari 2017. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend. Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Wij zullen dan ook overeenkomstig de door u vastgestelde coördinatieverordening direct na uw beslissing over het bestemmingsplan een besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning nemen.

8) Financiële paragraaf

In onze brief van 7 september 2016 hebben wij u al medegedeeld dat de initiatiefnemers op 1 augustus 2016 een anterieure overeenkomst hebben getekend. Op 5 oktober 2016 hebben wij deze anterieure overeenkomst bekrachtigd. Daarmee is het verhaal van kosten volgens de grondexploitatie anderszins geregeld. Het is dan niet nodig dat u naast het bestemmingsplan nog een grondexploitatieplan vaststelt. Mogelijke tegemoetkomingen in de planschade die uit de herziening van het bestemmingsplan voortvloeien, komen volgens de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers. Dit alles maakt dat de voorgenomen ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar is.

9) Communicatie/vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom zes weken ter visie. Alleen belanghebbenden, die redelijkerwijs niet in staat waren zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan of - omgevingsvergunning in te dienen, kunnen binnen deze termijn tegen beide besluiten direct beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

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

Bijlagen:

Bijlage 1: bestemmingsplan "Kerkstraat 11 Nuland"

Bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan "Kerkstraat 11 Nuland"

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 april 2017;

overwegende, dat met ingang van 5 december 2016 het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 11 Nuland" 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. 8 februari 2017, regnr. 6634035;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 11 Nuland' ongewijzigd vast te stellen met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002316-1401; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002316-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch, 4 april 2017
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

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

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 3 april 2017
CONFORM BESLOTEN