

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Elststraat 2

Reg.nr. : 7182081
B&W verg. : 13 september 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 3 oktober 2017
Raadsverg. : 24 oktober 2017

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Elststraat 2 (IMRO-code NL.IMRO.0796.0002115-1401) ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op 21 juni 2017 hebben wij u in onze raadsinformatiebrief nummer 691593 geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan 'Elststraat 2' op grond van artikel 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) zes weken ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan voorziet in een omzetting van de bestemming 'Gemengd-1 (k)', voor uitsluitend kantoren en dienstverlening, naar 'Wonen'. Gelet op de ligging van het perceel aan het Kanaalpark past een woonfunctie op deze locatie beter dan een kantoorfunctie.

Op verzoek van initiatiefnemer hebben wij ook, met gebruikmaking van de Coördinatieverordening tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij u ingediend. Ook hebben wij geen zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning ontvangen.

Gelet op het resultaat van de ontwerpfase stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen.

3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan 'Elststraat 2' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002115-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002115-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Dongen

Tel. : 6155529

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

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

In onze raadsinformatiebrief van 21 juni 2017 nummer 6915293 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan Elststraat 2 volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zes weken ter inzage te leggen. Tegelijkertijd hebben wij ook op verzoek van de initiatiefnemer conform de coördinatieverordening de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. De termijn van de ontwerpfase is op 7 augustus 2017 geëindigd. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Gelet op het resultaat van de ontwerpfase bieden wij u nu het voorstel aan het bestemmingsplan vast te stellen.

5) Inhoud

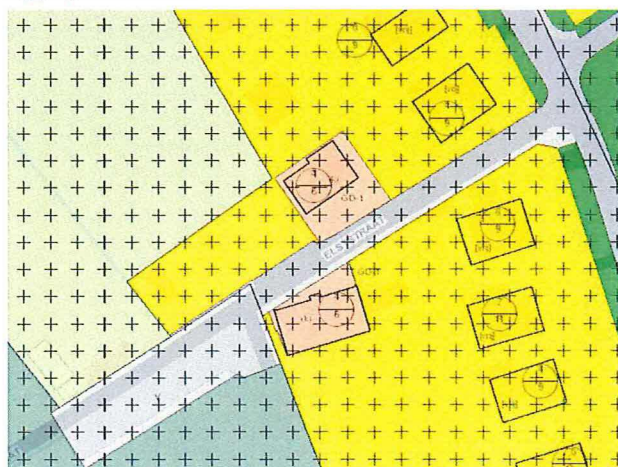
Korte beschrijving ruimtelijk initiatief

Initiatiefnemer wil ter plaatse van het perceel Elststraat 2 te Rosmalen het bestaande kantoorpand slopen en hier een woning voor terug bouwen. De positie van de nieuwe woning is nagenoeg gelijk aan het bestaande pand. De Elststraat ligt aan de westzijde van Rosmalen. Door de aanleg van het Máximakanaal is dit een doodlopende straat geworden. Vanaf de Heer en Beekstraat fungeert de Elststraat nu als één van de toegangspoorten tot het Kanaalpark. Aan het begin van de Elststraat staan hoekwoningen die georiënteerd zijn op de Heer en Beekstraat. Aan de overzijde van Elststraat 2 bevindt zich op dit moment een kantoorpand.

Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging Elststraat 2



Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Molenhoek – Sparrenburg – A59' dat door uw raad is vastgesteld op 28 februari 2012 (reg. nr. 120063). Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel momenteel de bestemming 'Gemengd-1' met de aanduiding '(k)'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend kantoren en dienstverlening toegestaan. Bovendien ligt op het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3

In het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 8,8 meter x 14 meter. Binnen dit bouwvlak is thans een bouwwerk met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. In de nieuwe situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 8 meter x 13 meter. De maximale bebouwingshoogte is dan 6 meter.

Een woning heeft een andere uitstraling en gebruik dan een kantoorpand, vandaar dat er voor is gekozen om een afstand van vier meter tot aan de zijdelingse perceelgrens aan te houden. Hiermee wordt de afstand van de hoofdbebouwing tot de achtertuin van de woning aan de Heer en Beekstraat 21B met twee meter vergroot. In de huidige situatie bedraagt deze afstand namelijk twee meter.

De voorgenenomen woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De woning is georiënteerd aan de Elststraat en grenst aan de achtertuinen van de woningen Heer en Beekstraat 21B en 23. Een woning van twee bouwlagen met een platte afdekking is op deze locatie stedenbouwkundig zeer goed passend.



Schets bouwplan

Vertaling bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming 'Gemengd-1' met aanduiding '(k)' omgezet naar 'Wonen'. Uit onderzoeksrapporten is gebleken dat door eerdere verstoringen in de ondergrond de archeologische waarde van het perceel laag is. Om die reden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen.

6) Coördinatieverordening

De initiatiefnemer heeft voor dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij ons verzocht deze, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij zijn aan dit verzoek tegemoet gekomen.

7) Burgerparagraaf / resultaat ontwerpfase

Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 26 juni 2017 zes weken ter inzage gelegd. De termijn eindigde op 7 augustus 2017. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook de aanvraag omgevingsvergunning met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens de termijn hebben wij hier geen zienswijzen op ontvangen. Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kunnen wij op grond van de coördinatieverordening direct de omgevingsvergunning verlenen.

8) Economische uitvoerbaarheid

Zoals wij u in onze brief van 21 juni 2017 nummer 6915293 hebben geïnformeerd, zijn wij op 5 april 2017 met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarmee is het verhaal van kosten volgens de grondexploitatie anderszins geregeld. Het is dan niet nodig dat u naast het bestemmingsplan nog een exploitatieplan vaststelt. Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan voor dit initiatief vast te stellen

Mogelijke tegemoetkomingen in de planschade die uit de herziening van het bestemmingsplan voortvloeien, komen volgens de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

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. In beginsel kunnen alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan of - omgevingsvergunning hebben ingediend binnen deze termijn tegen beide besluiten direct beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt niet als iemand kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ontwerpfase zich tijdig tot uw raad 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:

Bijlage 1: bestemmingsplan Elststraat 2 met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002115-1401

Bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan Elststraat 2

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Elststraat 2' met ingang van 26 juni 2017 zes weken ter inzage heeft gelegen; van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2017, regnr. 7182081;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Elststraat 2' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002115-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002115-1401.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,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 24 oktober 2017
CONFORM BESLOTEN