

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7086782
B&W verg. : 12 juli 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 5 september 2017
Raadsverg. : 20 september 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan ziet op de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kaathoven 11, gelegen in het buitengebied van Vinkel. Het particuliere initiatief betreft het splitsen van de kortgevelboerderij in twee wooneenheden. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan buitengebied Maasdonk 2012 omdat binnen de bestemming wonen ter plaatse slechts één wooneenheid is toegestaan. De bestaande en beoogde situatie wijken niet van elkaar af. Momenteel is de boerderij al door twee huishoudens in gebruik. Dit is planologisch echter nog niet op die manier geregeld.

De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf verandert niet. Splitsing van de boerderij past in het beleid om cultuurhistorisch waardevolle panden te splitsen in twee woningen vanwege behoud van cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gezien zowel de ruimtelijke als milieutechnische mogelijkheden is een splitsing van deze cultuurhistorische boerderij op deze locatie voorstelbaar.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 20 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn geen inspraak- dan wel vooroverlegreacties ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 15 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

3) Voorstel:

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

- Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002351-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002351-1401.dgn;
- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Steller : Leermakers

Tel. : 6153211

E-mail : c.leermakers@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Het bestemmingsplan ziet op de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kaathoven 11, gelegen in het buitengebied van Vinkel. Het particuliere initiatief betreft het splitsen van de kortgevelboerderij in twee wooneenheden. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan buitengebied Maasdonk 2012 omdat binnen de bestemming wonen ter plaatse slechts één wooneenheid is toegestaan. De bestaande en beoogde situatie wijken niet van elkaar af. Momenteel is de boerderij al door twee huishoudens in gebruik. Dit is planologisch echter nog niet op die manier geregeld.

De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf verandert niet. Splitsing van de boerderij past in het beleid om cultuurhistorisch waardevolle panden te splitsen in twee woningen vanwege behoud van cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gezien zowel de ruimtelijke als milieutechnische mogelijkheden is een splitsing van deze cultuurhistorische boerderij op deze locatie voorstelbaar.

Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van Kaathoven 11 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Dit plan is vastgesteld door de voormalige gemeente Maasdonk op 29 januari 2013 en onherroepelijk is geworden op 30 september 2014.

De huidige enkelbestemming van het plangebied is wonen. Ter plaatse mag het maximaal aantal woningen één per bestemmingsplan bedragen. Ook is op het plangebied de dubbelbestemming waarde – Archeologie (hoge verwachting) van toepassing.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het splitsen van woningen. Dit kan enkel ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. In onderhavige situatie kan hier niet aan voldaan worden, omdat er namelijk geen sprake is van een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het perceel Kaathoven 11. Omdat is gebleken dat de boerderij toch cultuurhistorische waarden bezit, wil de gemeente 's-Hertogenbosch wel medewerking verlenen aan een splitsing ter plaatse van Kaathoven 11 te Vinkel, maar dient een andere procedure dan een wijzigingsplan doorlopen te worden.

5) Inhoud

Beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de voormalige gemeente Maasdonk, nu gemeente 's-Hertogenbosch, ten zuiden van de kern Vinkel. Het plangebied is net buiten de bebouwingsconcentratie 'Kaathoven' gelegen, welke is ontstaan vanuit kleine clusters die in de loop der tijd naar elkaar toe gegroeid zijn.



Ligging en begrenzing plangebied

De aan Kaathoven 11 te Vinkel gelegen cultuurhistorisch waardevolle boerderij kent nog veel originele details, zowel aan de binnen- als buitenzijde. De precieze oprichtingsdatum van de boerderij is niet bekend, maar hij stamt ten minste uit de vroege negentiende eeuw. Om onder andere het beheer en onderhoud op peil te kunnen houden is het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden voorstelbaar.

Aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf zal vrijwel niks gewijzigd worden. De bijgebouwen behorende bij de huidige woning zullen formeel ook gesplitst / opgedeeld worden, maar dit heeft ook geen uiterlijke wijzigingen tot gevolg. Daarbij zal de bestaande inrit en erfindeling gehandhaafd blijven, waardoor ook de inrichting van het perceel niet zal wijzigen.



Kortgevelboerderij waarop de bestemmingsplanwijziging ziet

Verkeer en parkeren

De nota 'Parkeernormering 2016' stelt voor woningen zoals onderhavige een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt hierbij is dat deze op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Er is ter plaatse reeds sprake van minimaal 4 parkeerplaatsen waarmee voldaan wordt aan de nota 'Parkeernormering 2016'. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het initiatief.

Archeologie

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied geen grondwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden is archeologisch onderzoek niet benodigd. De regels die gepaard gaan met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' blijven onverkort van toepassing en zijn opnieuw meegenomen in het bestemmingsplan.

6) Financiële paragraaf

Kostenverhaal vindt plaats op basis van de leges aangezien het plan niet is aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Voor het verhaal van eventuele planschade is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

7) Burgerparagraaf / procedure

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11' is volgens de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd vanaf 20 februari 2017 en het voorontwerpbestemmingsplan doorgestuurd naar zowel de Provincie Noord-Brabant als Waterschap Aa en Maas. Er zijn geen inspraak- of vooroverlegreacties bij ons binnen gekomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 15 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van afdeling 3.4 Awb. In deze periode kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen bij ons binnen gekomen.

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 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11'
2. Verbeelding

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 20 september 2017;

overwegende dat met ingang van 15 mei 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen de termijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2017 met regnr. 7086782;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Kaathoven 11' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002351-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002351-1401.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. 20 september 2017
CONFORM BESLOTEN