



's-Hertogenbosch

B&W voorstel

Steller : Van de Goor Tel. : 6159692

Portefeuille : Geers e-mail. : n.vandegoor@s-hertogenbosch.nl

B&W : 3 juni 2019 Agenda nr. : B.15

Reg.nr. : 9020917

Openbaar : Openbaar na informeren betrokkenen

Onderwerp : Vastellen wijzigingsplan 'Kruisstraat Rosmalen naast nr. 44'

Dossier :

Besluit : Het college besluit:

1. het wijzigingsplan 'Kruisstraat Rosmalen naast 44' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002417-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002417-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie : Openbaar, nadat belanghebbenden zijn geïnformeerd. De raad wordt geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin.

Bijlagen Niet openbaar:

B&W-voorstel

Onderwerp: Vastellen wijzigingsplan 'Kruisstraat Rosmalen naast nr. 44'

1) Status

Dit stuk is opgesteld in het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan 'Kruisstraat Rosmalen naast nr. 44'. Dit is een bevoegdheid van uw college conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

Het plangebied ligt aan het lint Kruisstraat in Rosmalen ter hoogte van nr. 44. In het plangebied is één vrijstaande woning met tuin aanwezig en rechts daarnaast is sprake van een grasveld/ weiland. Het is de bedoeling om op het grasveld/weiland één vrijstaande woning toe te voegen. Het opgestelde wijzigingsplan geeft gevolg aan de hiervoor in het vigerende bestemmingsplan ' Buurtschap Kruisstraat 2016' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In het kader van de Coördinatieregeling hebben wij tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ook de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het Waterschap en de Provincie hebben ingestemd met de plannen. Omdat geen zienswijzen op de plannen zijn ontvangen wordt het ontwerp wijzigingsplan zonder wijzigingen aan u voorgelegd ter vaststelling, daarna wordt de omgevingsvergunning verleend. Na publicatie van het besluit start de periode om beroep in te stellen bij de Raad van State.

3) Besluit:

Het college besluit:

1. het wijzigingsplan 'Kruisstraat Rosmalen naast 44' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002417-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002417-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).



Steller : Goor
Tel. : 6159692
E-mail : n.vandegoor@s-hertogenbosch.nl

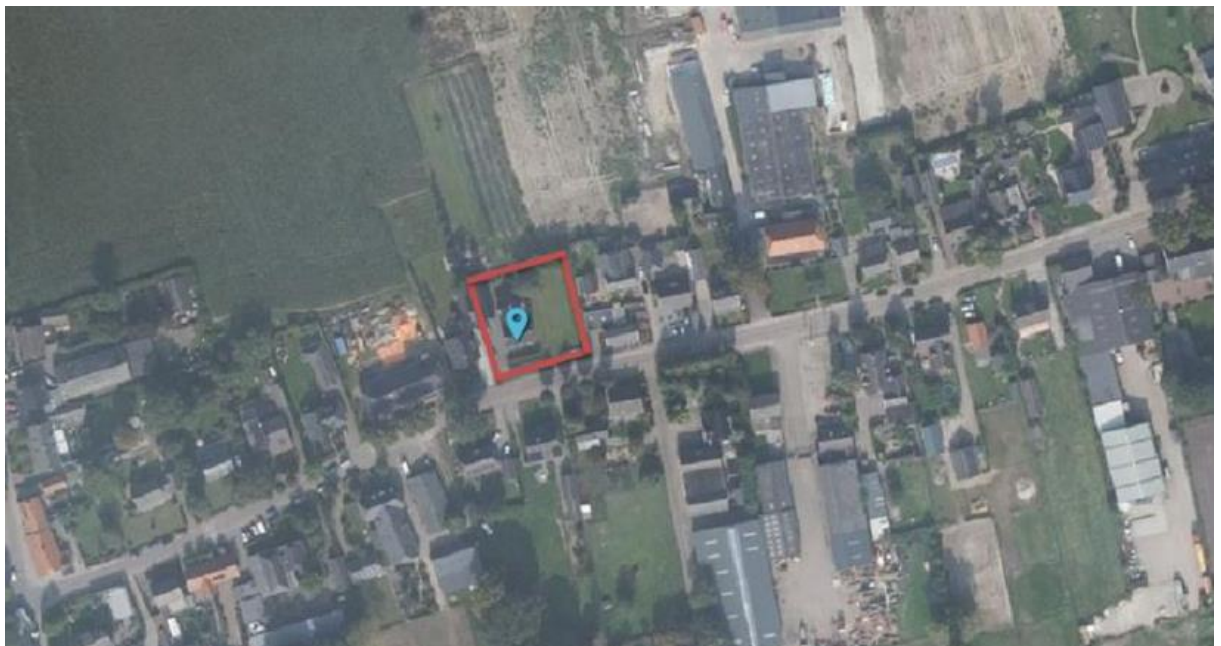
4) Aanleiding

Het is de bedoeling op het grasveld/ weiland rechts naast Kruisstraat 44 een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak voor de huidige woning en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een extra vrijstaande woning. Binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is een wijzigingsplan opgesteld om deze extra vrijstaande woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

5) Inhoud

5.1 Het plan en plangebied

Het plangebied ligt aan de oostrand van het lintdorp Kruisstraat, dat ten oosten van Rosmalen ligt. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een open agrarisch gebied, wat (steeds meer) in het invloedsgebied van de bebouwing van de kernen Rosmalen en 's-Hertogenbosch ligt. In de omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven en burgerwoningen afwisselend aanwezig. Het plangebied bestaat uit het perceel behorende bij Kruisstraat 44 en het daarvan inmiddels afgesplitste perceel rechts ernaast. Binnen het plangebied staat momenteel een vrijstaande woning met bijgebouw en is sprake van een gedeelte braakliggend terrein (grasland/ weiland). De begrenzing van het plangebied komt overeen met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van het gedeelte dat de bestemming 'Wonen' kent zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'. Op de afbeelding hieronder is de globale ligging en begrenzing van het plangebied met een rood kader weergegeven. De precieze begrenzing van het plangebied is te vinden op de verbeelding van het wijzigingsplan.



5.2 Milieu- en sectorale aspecten

In de toelichting van het wijzigingsplan komen de milieu- en sectorale aspecten aan de orde. Hieruit blijkt dat geen sprake is van belemmerende aspecten.

Duurzaamheid

Sinds 1 juli 2018 worden nieuwe woningen (en andere kleinverbruikers) volgens de wet zonder aardgas-aansluiting gebouwd. Omdat hier de aanvraag omgevingsvergunning vóór de datum 1 juli 2018 is aangevraagd, wordt deze conform het oude regime beoordeeld en kan en mag de woning nog worden gebouwd met een aardgas-aansluiting. Los van de legitieme aardgas-aansluiting is de initiatiefnemer gestimuleerd om op bouwplanniveau te onderzoeken in hoeverre kan worden aangesloten bij de vastgestelde doelstellingen van energiezuinig bouwen. In onderhavige plan worden (al in de bouwfase) diverse voorbereidingen getroffen om in een later stadium alsnog op eenvoudige wijze over te stappen op een aardgasloos concept. Verder wordt met een compacte bouwwijze, optimale isolatieschil (van dak, wand, vloer en raampartijen), duurzaam opgewekte energie (zonnepanelen), buffertank voor de opslag van warmte een EPC behaald van 0,24, hetgeen lager, en daarmee energiezuiniger is dan de nu wettelijke EPC-eis van 0,4.

5.3 Burgerparagraaf/ procedure

Zienswijzen

Met ingang van 25 maart 2019 heeft het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Op het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. De provincie en het waterschap hebben ingestemd met de plannen.

Omdat geen zienswijzen op de plannen zijn ontvangen wordt het ontwerpwijzigingsplan zonder wijzigingen aan u voorgelegd ter vaststelling.

6) Coördinatieverordening

De ontwerp omgevingsvergunning heeft doordat de coördinatieregeling wordt toegepast tegelijkertijd met het ontwerpwijzigingsplan ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Op de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen binnengekomen.

7) Financiële paragraaf

Het bouwvoornemen wordt volgens artikel 6.2.1 lid a Bro beschouwd als een bouwplan in het kader van artikel 6.12 lid 1 Wro. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en gemeente hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is de toerekening van de kosten, verbonden aan het bouwvoornemen, geregeld. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie nu anderszins is verzekerd, is het niet nodig dat er

een exploitatieplan wordt vastgesteld. Ook zijn in de anterieure overeenkomst locatieafspraken gemaakt, zoals dat gevolg wordt gegeven aan de afgesproken duurzaamheidsaspecten en de realisatie en instandhouding van parkeerplaatsen op eigen terrein.

8) Vervolgprocedure

Op grond van artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is ook de ontwerp omgevingsvergunning overeenkomstig de Coördinatieverordening ter inzage gelegd. Uw college wordt nu voorgesteld het wijzigingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het plan opnieuw gepubliceerd en kan gedurende de periode die daarvoor staat nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Na vaststelling zal ook de omgevingsvergunning worden verleend. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde beroepsprocedure als dat van het wijzigingsplan.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels wijzigingsplan Kruisstraat Rosmalen naast nr. 44;
2. Verbeelding wijzigingsplan Kruisstraat Rosmalen naast nr. 44.