

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch

Reg.nr. : 8683679
B&W verg. :
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 16 april 2019
Raadsverg. : 7 mei 2019

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3, 's-Hertogenbosch' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op het perceel Rosmalensedijk 3, 's-Hertogenbosch is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (wederopbouwperiode) en bijgebouw aanwezig die samen met de overige bebouwing op het perceel een cultuurhistorisch waardevol ensemble vormen. Ter behoud van de boerderij is het de bedoeling deze te splitsen in die zin dat er twee wooneenheden in worden toegestaan. Tegelijkertijd worden de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als cultuurhistorisch waardevol aangeduid en als zodanig beschermd. Met ingang van 24 december 2018 heeft hiertoe ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om hierop schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' wordt u ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

3) Voorstel:

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

- vast te stellen het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002423-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002423-1401.dgn;
- geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

4) Aanleiding en besluitengeschiedenis

Op het perceel Rosmalensedijk 3, 's-Hertogenbosch is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (wederopbouwperiode) en bijgebouw aanwezig die samen met de overige bebouwing op het perceel een cultuurhistorisch waardevol ensemble vormen. In het licht van de aanwezige waarden is het op deze locatie op basis van provinciaal beleid mogelijk de boerderij – met zicht op behoud en herstel – te splitsen zodat twee huishoudens zich er kunnen vestigen. De eigenaar van de locatie heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om hieraan medewerking te verlenen.

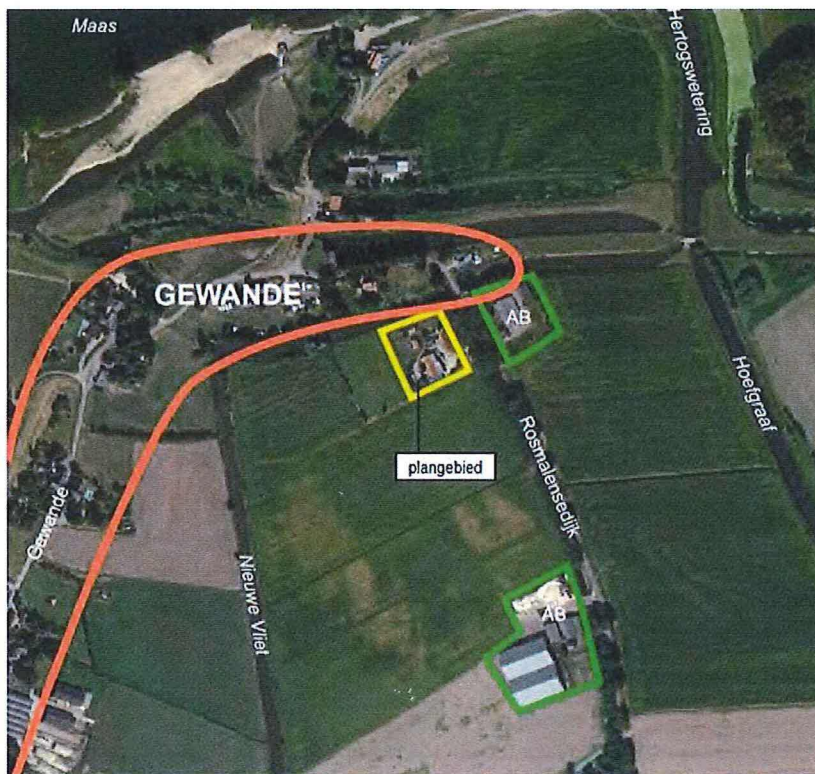
Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Er is één woning incl. bijgebouwen toegestaan. Naast 'Wonen' zijn ook aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het verzoek is wel passend in het beleid, maar niet passend in het geldende bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' vast te stellen wordt het verzoek juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

In de raadsinformatiebrief van 18 december 2018 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen (reg. nr. 8521875).

5) Inhoud

5.1 Het plan en plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, in/ nabij Gewande. Hieronder is het plangebied op de luchtfoto met een geel kader aangeduid.



Het plangebied bestaat uit een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij (wederopbouwperiode), met één cultuurhistorisch waardevol bijgebouw die samen met de andere bijgebouwen op het perceel een waardevol ensemble vormen. Het plan betreft het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in die zin dat er twee wooneenheden in worden toegestaan. Het initiatief past in zowel het gemeentelijke als provinciale beleid.

5.2 Cultuurhistorische waarden

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden ter plaatse, welke zijn beschouwd en beoordeeld door de afdeling Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch en uiteengezet in een memo die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

5.3 Milieu- en sectorale aspecten

In de toelichting van het bestemmingsplan komen de milieu- en sectorale aspecten aan de orde. Hieruit blijkt dat geen sprake is van belemmerende aspecten, behalve dat voor de aanleg van de nieuwe inrit rekening moet worden gehouden met behoud (en dus bescherming) van een nabijgelegen boom in het openbaar gebied. De inrit moet zodanig gesitueerd worden dat de boom hiervan geen belemmeringen ondervindt en dat de boom bij de aanleg van de inrit zorgvuldig wordt beschermd. Mogelijk dat voor de inrit op eigen terrein een boom moet worden gekapt. Indien dit het geval is moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van eventuele nesten en het broedseizoen.

Schuin tegenover het plangebied is een voor een agrarisch bedrijf bestemd perceel gelegen (Rosmalensedijk 4). Dit perceel inclusief de bestemming ervan vormt geen belemmering voor de plannen in het plangebied.

5.4 Burgerparagraaf/ procedure

Omgevingsdialoog/ voorontwerp en ontwerp

Wij hebben niet eerst een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en daarvoor inspraak gevoerd, maar direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. We hebben dit gedaan omdat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog heeft gevoerd met de directe omgeving, waarvan zij verslaglegging hebben gedaan. Uit het verslag blijkt dat de aanwezigen geen bezwaren hebben tegen de plannen. De aanwezigen hebben ingestemd met het verslag dat is bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 december 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Het plan is in het kader van vooroverleg gemeld bij de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft wijzigingen voorgesteld welke in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

6) Financiële paragraaf

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van het plangebied, fungeert als financiële drager van het initiatief.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Voor het voeren van de procedure heft de gemeente leges bij de initiatiefnemer, daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7) Communicatie/ vervolgprocedure

Het vastgestelde plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

- Bijlage 1a regels bestemmingsplan Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch
- Bijlage 1b toelichting bestemmingsplan Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch
- Bijlage 1c verbeelding bestemmingsplan Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 7 mei 2019;

Overwegende, dat met ingang van 24 december 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke 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 van 19 maart 2019 met regnr. 8683679;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

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

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 3 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002423-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002423-1401.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. 7 mei 2019.....
CONFORM BESLOTEN