

's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 4686252
B&W verg. : 31 maart 2015
Commissie : ROB
Cie_verg. : 21 april 2015
Raadsverg. : 12 mei 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Vaststelling bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland' ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Het initiatief betreft de bouw van in principe 8 appartementen met op de begane grond ruimte voor voorzieningen. Het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland' heeft vanaf 6 oktober 2014 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is na overleg met de initiatiefnemer nog binnen de termijn ingetrokken. De tweede zienswijze is op 13 maart 2015 ingetrokken. Er zijn verder geen redenen aangedragen om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het college van de voormalige gemeente Maasdonk is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarin is de afspraak vastgelegd dat de kosten verbonden aan de verwezenlijking van het initiatief voor rekening zijn van initiatiefnemer. Vandaar dat het voor dit initiatief niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000093 ongewijzigd vast te stellen, bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000093-01VA;
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

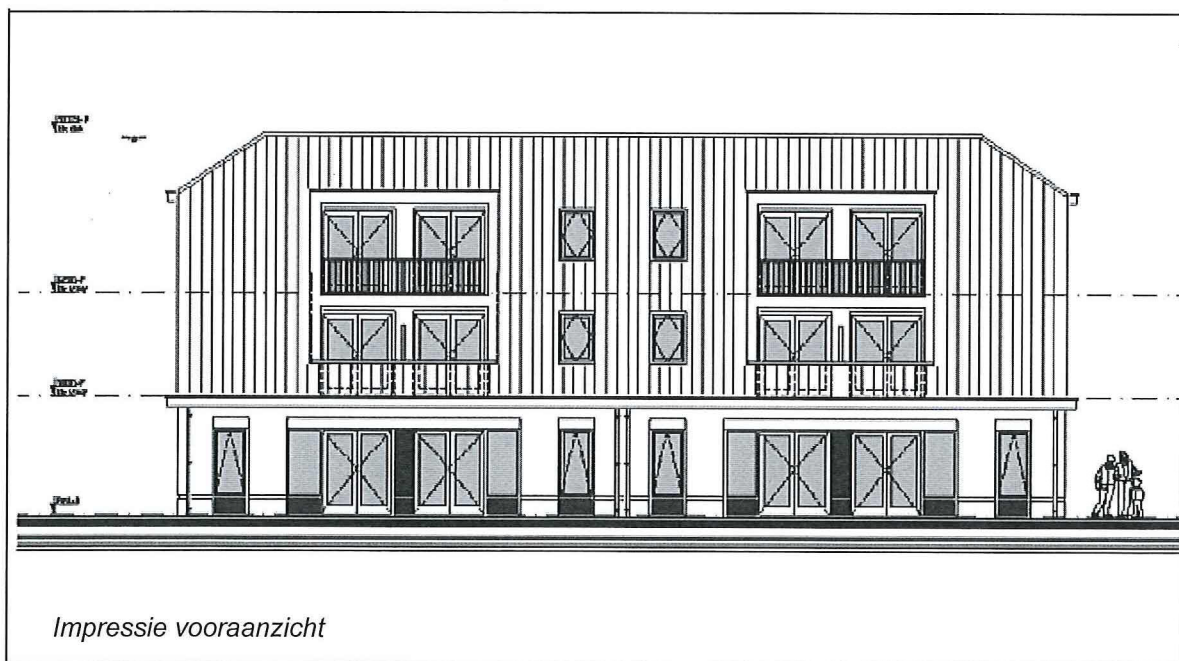
Op 11 november 2013 heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk besloten een anterieure overeenkomst te sluiten met de heer R.J.G. Verstegen (hierna initiatiefnemer) om het perceel Zandstraat 6 te Nuland te herstructureren. Initiatiefnemer is van plan het huidige pand te slopen en ter plaatse een complex met in principe 8 appartementen te ontwikkelen, met behoud van de commerciële ruimte op de begane grond. Voor dit plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft tegelijkertijd ook een omgevingsvergunning voor het initiatief aangevraagd en verzocht gebruik te maken van de coördinatieregeling. Op 30 september 2014 heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk via een Raadsinformatiebrief over de ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan geïnformeerd. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp beschikking omgevingsvergunning hebben vanaf 6 oktober 2014 zes weken ter visie gelegen.

5) Inhoud

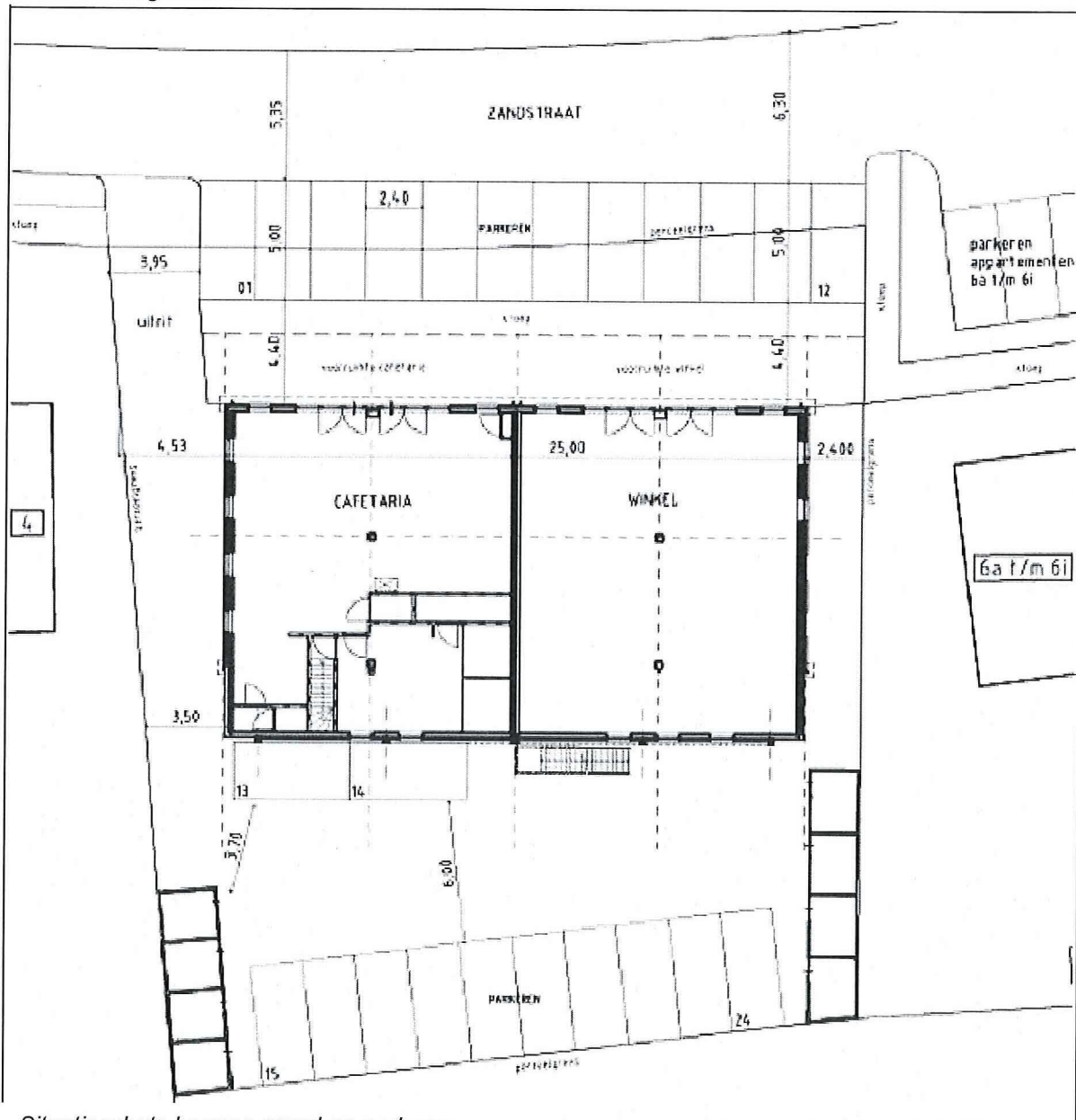
Planinhoud:

Het plan betreft de bouw van in principe 8 appartementen boven een commerciële ruimte. Uit de woningmarktmonitor en het woonwensenonderzoek blijkt dat het initiatief in principe aansluit op de vraag binnen de kern Nuland naar starters- dan wel seniorenappartementen. De acht appartementen zullen in eerste instantie als startersappartementen op de markt worden gebracht. Eventueel kunnen later twee appartementen worden samengevoegd voor de huisvesting van senioren. In de omgevingsvergunningaanvraag is ruimte gereserveerd voor de plaatsing van een (toekomstige) lift.

Het perceel ligt binnen het centrumvoorzieningsgebied van de kern Nuland. Ter behoud van vestigingsruimte voor voorzieningen in de kern van Nuland blijft de commerciële ruimte op de begane grond behouden. Deze zal worden ingedeeld in een cafetaria met een oppervlakte van circa 165 m² (ten behoeve van de bestaande cafetaria) en een winkelruimte van circa 165 m².



De parkeerbehoefte voor het initiatief bedraagt voor de appartementen (1,7 parkeerplaatsen x 8 =) 14 en voor de commerciële ruimte (3 parkeerplaatsen per 100m² bvo x 330 m² bvo =) 10 parkeerplaatsen. Voor de commerciële ruimte en de appartementen worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein, en 12 parkeerplaatsen voor het gebouw, gedeeltelijk op eigen terrein gedeeltelijk op grond van de gemeente aangelegd. Deze 12 parkeerplaatsen zullen, gelet op de ligging in, dan wel aan het openbaar gebied, na aanleg voor het bedrag van € 1,- van initiatiefnemer door de gemeente worden overgenomen.



Situatieschets begane grond en parkeren.

Zienswijzen:

Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste is na overleg met de initiatiefnemer op 11 november 2014 ingetrokken. Zienswijze twee is na overleg met initiatiefnemer op 13 maart 2015 door indiener ingetrokken. Beide zienswijzen komen daarmee te vervallen.

Communicatie/vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, kan ons college, conform de coördinatieregeling de omgevingsvergunning voor het initiatief verlenen. Het raadsbesluit met bijbehorende stukken en de verleende omgevingsvergunning zullen tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. Omdat de omgevingsvergunning conform de coördinatieregeling tot stand is gekomen, kunnen belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State tegen deze beschikking indienen.

6) Financiële paragraaf

Initiatiefnemer is met het college van de voormalige gemeente Maasdonk een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarin is de afspraak vastgelegd dat de kosten verbonden aan de verwezenlijking van het initiatief voor rekening zijn van initiatiefnemer. Nu de kosten verbonden aan de het initiatief anderszins zijn gedekt is er geen reden om voor het initiatief een exploitatieplan vast te stellen.

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

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

Bijlagen:

geen

Ter inzage:

Raadsinformatiebrief gemeente Maasdonk, kenmerk: Raad/14-0133 d.d. 30 september 2014;
Definitief (ontwerp) bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland';
Kennisgeving intrekken zienswijzen;

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 12 mei 2015;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2015, regnr.4686252;

overwegende, dat met ingang van 6 oktober 2014 het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 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 twee zienswijzen zijn ingediend maar dat deze formeel zijn ingetrokken;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Zandstraat 6 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000093 ongewijzigd vast te stellen, bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000093-01VA;
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. 12 mei 2015.....
CONFORM BESLOTEN