



Raadsvoorstel

Registratienummer 14638955
Raadsvergadering 28 maart 2023

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Duyn en Daelseweg 35 Nuland"

Op het adres Duyn en Daelseweg 35 in Nuland wordt de bestaande bebouwing van een voormalige witgoedzaak gesloopt en vervangen door een appartementengebouw met 15 appartementen.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg 35 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002515-1401 met inachtneming van de wijziging zoals opgenomen onder argument 1 in dit raadsvoorstel vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002515-1401.dgn;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Om de bouw van een appartementengebouw op het perceel Duyn en Daelseweg 35 in Nuland mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd doel

Het doel van het bestemmingsplan is op de locatie Duyn en Daelseweg 35 te Nuland een appartementengebouw mogelijk maken.

Het initiatief betreft de realisatie van 15 appartementen, waarvan 11 in het sociale segment huurwoningen, 3 in het middensegment en 1 in het dure segment huurwoningen. Het initiatief is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Kom Nuland. Het perceel heeft hierin de bestemming Detailhandel. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om deze bestemming aan te passen naar een woonbestemming waarbinnen het beoogde appartementengebouw wel mogelijk is.



Relevante besluitgeschiedenis

- Op 22 november 2022 heeft het college besloten over het ontwerpbestemmingsplan **Duyn en Daelseweg 35 Nuland** en de terinzagelegging daarvan. Het college heeft uw raad op 13 december 2022 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [14403596](#)).
- Raadsbesluit d.d. 3 juli 2018; vaststelling bestemmingsplan Kom Nuland (reg. nr. [7171478](#))



Argumenten

1. **Het (gewijzigde) bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de bouw van een appartementengebouw op het perceel Duyn en Daelseweg 35 in Nuland mogelijk.**

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleid en is ruimtelijk aanvaardbaar. Wel wordt opgemerkt dat de instandhoudingstermijn van de sociale en middenhuur woningen 10 jaar betreft. Voor de sociale huurwoningen is de instandhoudingstermijn daarmee afwijkend van de doelgroepenverordening (15 jaar). Dit komt doordat de afspraken met de initiatiefnemer hierover in 2020, vóór vaststelling van de doelgroepenverordening, zijn gemaakt. Om die reden wordt gebruik gemaakt van de hardheidsclausule die is vastgelegd in artikel 6 van de doelgroepenverordening.



Het plangebied betreft het perceel Duyn en Daelseweg 35 in Nuland zoals op het volgende blad afgebeeld. De inhoudelijke beschrijving staat in de raadsinformatiebrief over het ontwerpbestemmingsplan met reg.nr. [14403596](#) en de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 4). Daarin staat waarom we medewerking verlenen aan dit initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



In het kader van de omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, een informatiebijeenkomst gehouden. Op deze avond hebben omwonenden gewezen op een omissie in het plan. Zoals ook in het verslag van de omgevingsdialoog, opgenomen als bijlage 11 bij het bestemmingsplan, is vastgelegd, wordt op de perceelsgrenzen een erfafscheiding met een hoogte van 3 meter gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan was alleen op de westelijke perceelsgrens een erfafscheiding met een hoogte van 3,3 meter toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij in de planregels artikel 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen wordt gewijzigd, zodat op alle perceelsgrenzen achter de voorgevellijn van het nieuwe appartementengebouw terrein- en erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 3,3 meter kunnen worden gebouwd. Met deze hoogte kan rondom een erfafscheiding worden gebouwd met een zelfde hoogte als de nieuwe bijgebouwen en bestaande bijgebouwen op aangrenzende woonpercelen.

2. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's



n.v.t.

Financiën

Zie argument 2.



Duurzaamheid

Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwe woningen niet meer op aardgas worden aangesloten. En vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de 'BENG-eisen' voldoen. BENG staat voor "Bijna Energie Neutraal Gebouw". Het appartementsgebouw zal voldoen aan de 'BENG-eisen'. De woningen worden niet aangesloten op het aardgas. Verder wordt invulling gegeven aan de ambities zoals opgenomen in de Nota Duurzaam 's-Hertogenbosch en de Verordening Bomen, Water en Groen. Er worden groene daken met zonnepanelen aangebracht en er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende waterberging.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialog

In januari 2020 is door de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Hierna hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze gesprekken is het plan op onderdelen aangepast. Op 1 december 2022 is door de initiatiefnemer opnieuw een informatiebijeenkomst gehouden. Zoals hiervoor al is aangegeven, is door omwonenden gewezen op een omissie in het ontwerpbestemmingsplan die door een gewijzigde vaststelling wordt hersteld.

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De opmerking van het waterschap is reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 november 2022 tot en met 9 januari 2023. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Duyn en Daelseweg 35 Nuland (regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Duyn en Daelseweg 35 Nuland (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan Duyn en Daelseweg 35 Nuland (toelichting)
4. Ontwerpbestemmingsplan Duyn en Daelseweg 35 Nuland (bijlagen bij de toelichting)

Registratienummer

14638955

Bevoegdheid raad

Vaststellen bestemmingsplannen

Portefeuillehouder

Slikker

Commissie

Omgeving: 14 maart 2023

Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

Isabella de Lange

i.delange@s-hertogenbosch.nl

(06) 3114 2430



Besluit van de raad

Registratienummer 14638955

Raadsvergadering 28 maart 2023

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg 35 Nuland'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 7 februari 2023

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg 35 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002515-1401, met inachtneming van de wijziging zoals opgenomen onder argument 1 in het raadsvoorstel, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002515-1401.dgn;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 28 maart 2023

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...28 maart 2023...
CONFORM BESLOTEN