



Raadsvoorstel

Registratienummer 14319897
Raadsvergadering 13 december 2022

Onderwerp **Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'**

We maken de realisatie van 4 woningen aan de Duyn en Daelseweg mogelijk met behoud van de karakteristieke openheid van het buitengebied aan de westzijde van Nuland volgens de structuurvisie 'Groene Schil Nuland'.



Voorgesteld besluit

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

1. De zienswijze van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'';
2. Het bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002464-1401 met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' (Bijlage 3), vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002464-1401.dgn;
3. 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.

In het overgangsgebied tussen de kern Nuland en het buitengebied aan de westzijde van de kern Nuland wil men 4 schuurwoningen bouwen. Om dat mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voor de stedenbouwkundige uitwerking is de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland' als uitgangspunt genomen. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Beoogd doel

We willen de realisatie van 4 woningen aan de Duyn en Daelseweg mogelijk maken, waarbij de karakteristieke openheid van het buitengebied aan de westzijde van Nuland behouden blijft.

Het bouwen van 4 woningen aan de Duyn en Daelseweg naast nummer 14 in Nuland is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Nuland', omdat dit bestemmingsplan de bouw van woningen op deze locatie niet toelaat. Hiervoor is een herziening van dit bestemmingsplan nodig. Het initiatief is passend binnen de kaders van de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging van het plangebied aan het lint van de Duyn en Daelseweg, waarin bebouwing wordt afgewisseld met groene ruimtes. Vanuit het beleid uit de Structuurvisie Groene Schil en de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied dient sprake te zijn van een zogenaamde 'groene kamer'. De groene kamer is in het plan gewaarborgd door het handhaven van de bestaande groene voorruimte/weiland langs de Duyn en Daelseweg. De nieuwe woningen komen hierdoor op een afstand van ruim 45 meter vanaf de weg te staan. Daarnaast is in de regels een landschappelijke inpassing geborgd.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland (reg. nr. [13922179](#))
- Vaststelling [Structuurvisie 'Groene Schil Nuland'](#) (besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk d.d. 21 april 2009)



Argumenten

1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.

Er is één zienswijze ingediend die is ondertekend door enkele omwonenden. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'. Omwonenden betogen kort gezegd dat woningbouw door de nu geldende agrarische bestemming in het plangebied niet voorzienbaar is. Daarnaast vrezen zij voor verlies van uitzicht, toename van omgevingslawaai en waardedaling van hun woning en percelen. Ten slotte betogen zij dat er onduidelijkheid bestaat over het toekomstig gebruik van de gronden met een agrarische bestemming die tussen de nieuwe woonbestemming en de Duyn en Daelseweg liggen.

Hoewel woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied op grond van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' niet is toegestaan, is er op grond van de hierboven genoemde structuurvisie sinds 2009 wel sprake van voorzienbaarheid van mogelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie. Gezien de aard (enkel woningbouw en groen) en omvang van het planvoornemen is daarnaast niet te verwachten is dat er sprake zal zijn van onevenredige toename van omgevingsgeluid. Met betrekking tot de effecten op het bestaande woon en leefklimaat in het algemeen kan op basis van de toelichting en onderliggende onderzoeken worden gesteld, dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft, en passend is in de bestaande (woon)omgeving. Indien reclamanten van mening zijn dat eventuele gevolgen voor de waarde van aan het plangebied grenzende percelen voor vergoeding van planschade in aanmerking komen, kunnen zij hiervoor een verzoek indienen. Ten slotte wordt in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' gehandhaafd zullen blijven als groene voorruimte/weiland langs de Duyn en Daelseweg. Dit is juridisch geborgd in de regels en het landschappelijk inrichtingsplan.

2 Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief past binnen kaders van de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland' en is ruimtelijk aanvaardbaar. De inhoudelijke beschrijving staat in de raadsinformatiebrief en de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 4). Het bestemmingsplan beschrijft waarom we medewerking willen verlenen.

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de omgeving over het plan. Vooraf aan de omgevingsdialoog is het plan aangepast van 6 naar 4 woningen. Uit de gesprekken komt naar voren dat een deel van de direct omwonenden zich niet kan vinden in het plan van de initiatiefnemers. Ze wonen nu aan een onbebouwd weiland. Met het plan levert men in op het vrije uitzicht. Een aantal omwonenden is niet ingegaan op de uitnodiging tot een vervolgesprek. Door het ontwerpplan ter inzage te leggen hebben deze omwonenden, en anderen, de mogelijkheid gekregen om hun zienswijzen in te brengen op het plan. Verder houden initiatiefnemers rekening met de naastgelegen voetbalvelden en verlichting van de voetbalclub Nulandia. Met de club is een overeenkomst afgesloten voor aanpassing van de verlichting. In het bestemmingsplan is voor het nemen van deze maatregelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gevoerde omgevingsdialoog beoordelen wij als voldoende.

3 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 (zoals het onderhavige) is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor dit initiatief vindt het kostenverhaal plaats via een anterieure overeenkomst. Op 21 juni 2022 heeft het college besloten tot aangaan van deze overeenkomst. Naast het kostenverhaal is in deze overeenkomst tevens vastgelegd dat de initiatiefnemer/exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Financiën

Voor dit initiatief vindt het kostenverhaal plaats via een anterieure overeenkomst. Zie argument 3



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 ontwerp van de vier woningen zal na realisatie op grond van het Bouwbesluit voldoen aan de 'BENG-eisen'. Daarnaast worden de woningen niet aangesloten op het aardgas. Verder wordt in het plan de realisatie van 117 m² aan waterberging geborgd. Deze voorziening zal in de vorm van een wadi aan de oostzijde in het plangebied komen te liggen.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de omgeving over het plan. De omgevingsdialoog is hierboven beschreven onder argument 2.

Vooroverleg

Het concept plan is voor terinzagelegging ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Met de provincie bestond eerder een verschil van mening over de te hanteren uitgangspunten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie ging voor het initiatief en de bijbehorende kwaliteitsverbetering van het landschap, uit van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De gemeente gaat uit van de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland' en de onderliggende financiële regeling, inclusief de toezegging van de provincie bij genoemde IOV. De provincie zegde destijds toe dat gemaakte afspraken op basis van bestaande structuurvisies, zoals de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland', blijven staan. Dit op voorwaarde dat deze structuurvisies tussentijds niet wijzigen. Dat is voor de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland' niet het geval. Deze toezegging is nog een keer bevestigd bij de Omgevingsverordening, die op 16 maart jl. door Provinciale Staten is vastgesteld. In het afgelopen jaar hebben hierover twee gesprekken plaatsgevonden. Na ieder gesprek is het standpunt van de gemeente schriftelijk toegelicht. Op basis hiervan is ervoor gekozen om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. De provincie heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. De Provincie heeft echter geen zienswijze ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ook voor advies voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. Op basis van de beoordeling van het plan heeft het waterschap geconstateerd dat het grondwaterbeschermingsgebied het enige ruimtelijke waterschapsbelang is. Deze is op correcte wijze opgenomen in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 juli tot en met 15 augustus 2022. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend, die is ondertekend door drie adressen. De behandeling van de zienswijzen leest u in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij 'Argument 1' in dit raadsvoorstel.

Vervolprocedure

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. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'
2. Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)
3. Lijst met wijzigingen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'
4. Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' (Toelichting en regels)
5. Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' (Verbeelding)
6. Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' (bijlagen bij de toelichting)
7. Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' (bijlagen bij de regels)



Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Sector/Afdeling
Inlichtingen

14319897
verordenend
Pieter Paul Slikker
SO/ROS
A.M.J.R. van der Linden
f.vanderlinden@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 14319897

Raadsvergadering 13 december 2022

Onderwerp Bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 8 november 2022:

besluit:

1. De zienswijze van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland';
2. Het bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002464-1401 met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Duyn en Daelseweg ongenummerd naast 14, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002464-1401.dgn;
3. 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 datum 13 december 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Annesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 13 december 2022
CONFORM BESLOTEN