



## Raadsvoorstel

Registratienummer 14638916  
Raadsvergadering 28 maart 2023

### Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan "Kloosterstraat Johanneshof Nuland"**

*Op het braakliggende perceel aan de Kloosterstraat in Nuland tussen het verzorgingstehuis Martinushuis en het buurtgebouw de Hazenkampen wordt een appartementengebouw met 24 sociale huurappartementen gebouwd.*



#### Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland'';
2. het bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002510-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002510-1401.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.**

Om de bouw van een appartementengebouw aan de Kloosterstraat (tussen het verzorgingstehuis Martinushuis en het buurtgebouw de Hazenkampen) 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 het perceel aan de Kloosterstraat te Nuland een appartementengebouw mogelijk maken.**

Het initiatief betreft de realisatie van 24 appartementen in de sociale huursector. Het initiatief is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Kom Nuland. Het perceel heeft hierin de bestemming Maatschappelijk. 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 15 november 2022 heeft het college besloten over het ontwerpbestemmingsplan **Kloosterstraat Johanneshof Nuland** en de terinzagelegging daarvan. Het college heeft uw raad op 13 december 2022 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [14402053](#)).
- Raadsbesluit d.d. 3 juli 2018; vaststelling bestemmingsplan Kom Nuland (reg. nr. [7171478](#))



#### Argumenten

1. **De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.**  
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Reclamanten zijn van mening dat het gebouw niet past op deze locatie in Nuland en dat het invloed heeft op hun uitzicht en privacy. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwplan is naar aanleiding van de omgevingsdialoog voorafgaand aan de terinzagelegging reeds aangepast. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen uit de directe omgeving.
2. **Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de bouw van een appartementengebouw op het perceel aan de Kloosterstraat in Nuland mogelijk.**



Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleid en is ruimtelijk uitvoerbaar. Het plangebied betreft de kadastrale percelen 5436 en 5437, ten noorden van de Kloosterstraat in Nuland, zoals op het volgende blad weergegeven. Ook de toegangsweg tot het parkeerterrein bij/achter het Martinushuis is onderdeel van het plangebied. De inhoudelijke beschrijving staat in de raadsinformatiebrief over het ontwerpbestemmingsplan met reg.nr. [14402053](#) en de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 4). Daarin staat waarom we medewerking verlenen aan dit initiatief.



**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 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 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 appartementengebouw 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



#### Participatie en communicatie

##### Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer (woningcorporatie Mooiland) heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een tijdelijke website gemaakt waarop de plannen zijn gepresenteerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Er zijn 10 reacties via de website ontvangen en er zijn 5 persoonlijke gesprekken gevoerd. Het gaat daarbij om de positie, maatvoering, vormgeving en materialisering van het gebouw, en de inrichting van de ruimte voor de voorgevel aan de Kloosterstraat. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 12 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.



## Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Hieruit is naar voren gekomen dat de belangen van beide instanties voldoende zijn geborgd.

## Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 november 2022 tot en met 27 december 2022. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend (zie argument 1 en bijlage 1 Nota zienswijzen).

## 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. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland'
2. Bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' (regels)
3. Bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' (verbeelding)
4. Bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' (toelichting)
5. Bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' (bijlagen bij de toelichting)

Registratienummer  
Bevoegdheid raad  
Portefeuillehouder  
Commissie  
Sector/Afdeling  
Inlichtingen

**14638916**  
**Vaststellen bestemmingsplannen**  
**Slikker**  
**Omgeving: 14 maart 2023**  
**SO/ROS**  
**Isabella de Lange**  
[i.delange@s-hertogenbosch.nl](mailto:i.delange@s-hertogenbosch.nl)  
**(06) 3114 2430**



## Besluit van de raad

Registratienummer 14638916

Raadsvergadering 28 maart 2023

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland'

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

**besluit:**

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland'';
2. het bestemmingsplan 'Kloosterstraat Johanneshof Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002510-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002510-1401.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 28 maart 2023

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amez

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 28 maart 2023  
CONFORM BESLOTEN

# **Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kloosterstraat Johanneshof Nuland”**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kloosterstraat Johanneshof Nuland”)**

## **Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kloosterstraat Johanneshof Nuland"**

### **I. De procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan "Kloosterstraat Johanneshof Nuland" heeft met ingang van 14 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 11 november 2022 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 14 november 2022 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

Door de volgende personen/instanties zijn zienswijzen ingediend:

1. Bewoner Sint Janstraat
2. Bewoner Kloosterstraat

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 25 december 2022. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met dinsdag 27 december 2022. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 en 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

### **III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

#### **1. Bewoner Sint Janstraat**

- a. Kijkend naar de grootte van het complex en de ruimte die beschikbaar is past dit absoluut niet. Tevens wordt onze privacy ernstig aangetast vanwege de hoogte van het gebouw. Op dit moment wonen reclamanten nog vrij maar dat komt volledig te vervallen wanneer dit complex gebouwd gaat worden. Hiermee zal de waarde van ons huis aanzienlijk gaan dalen en volgt er planschade. Kijkend naar de toename van verkeersdruk n.a.v. de 24 extra appartementen in combinatie met de aangrenzende BSO en smalle straat, maken wij ons ook ernstig zorgen over de verkeersveiligheid i.v.m. beperkte uitvalswegen. Ook maken wij ons zorgen over de stikstof uitstoot welke gegenereerd zal worden ten tijde van de bouwwerkzaamheden. Wij zijn ook benieuwd of er rekening is gehouden met de vleermuizen, daar dit een belangrijk leefgebied is van de vleermuis.

### Bouwplan

Ten noorden van de Kloosterstraat staan diverse gebouwen met een grote oppervlakte. De oppervlakte van het gebouw is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Op perceelsniveau is de oppervlakte van het gebouw ook aanvaardbaar: het woongebouw heeft een oppervlakte van 1.016 m<sup>2</sup>, het plangebied is 3.390 m<sup>2</sup> groot. Voor het gebouw is een vrije ruimte aanwezig met een diepte van 9 meter uit de voorste perceelsgrens. De afstand tot bestaande woonpercelen ten zuiden van de Kloosterstraat is zo ruim mogelijk gemaakt (de kortste afstand tot het perceel van reclamanten is 23 m), zodanig dat aan de achterzijde voldoende ruimte overblijft voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen (zie par. 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook wordt voldaan aan de groennorm zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de hoogte van het gebouw wordt opgemerkt dat voor woningen in de directe omgeving bestaande uit 2 bouwlagen met een kap een maximale goot-/bouwhoogte is toegestaan van 6,5 resp. 10 meter. Op basis van gesprekken met de omgeving is de vormgeving van het gebouw aangepast. Daar waar het bouwplan eerder bestond uit 3 volledige bouwlagen, heeft het woongebouw nu aan de straatzijde een goothoogte van maximaal 6 meter en mag het gebouw maximaal 9,6 meter hoog worden.

De woning van reclamant heeft aan de zijde van het plangebied geen gevelopeningen. De oostgrens van het bouwvlak voor het appartementen gebouw ligt ter hoogte van de achterste perceelsgrens van reclamant waarmee het zicht op de achtertuin van reclamant beperkt is. In het bouwplan is de inblik op de woonpercelen ten zuiden van de Kloosterstraat beperkt door de woningen op de derde bouwlaag te voorzien van besloten balkons binnen het bouwvolume. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er sprake is van aantasting van de privacy als gevolg van inblik in de woning of in achtertuin van reclamanten. Het balkon van het appartement op de tweede bouwlaag ligt op 3 m boven maaiveld en de afstand tot de achtertuin van reclamant is circa 23 m. Bovendien zijn in de achtertuin van de woning op de noordelijke perceelsgrens een bijgebouw/overkapping gebouwd waarmee de achtertuin reeds is afgeschermd.

Indien reclamanten van mening zijn dat het plan een negatief gevolg heeft voor de waarde van hun woning dan kunnen zij zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek doen tot planschade indienen. Op basis van dat verzoek wordt dan beoordeeld of er sprake is van planschade.

### Verkeer

Met kencijfers van CROW publicatie 381 is de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling bepaald. Rekening houdende met de locatie en het woningtype is de verkeersgeneratie hoogstens 4,5 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning per etmaal. De maximale verkeersgeneratie bedraagt hiermee 108 mvt/etmaal. De verwachting is dat hiervan 50% naar het westen wordt afgewikkeld en 50% naar het oosten, hetgeen neerkomt op een toename van maximaal 54 autobewegingen per etmaal. De inrichting van de Kloosterstraat is afgestemd op de maximale rijsnelheid van 30 km/uur en kan de huidige en toekomstige aantal verkeerbewegingen ter plaatse goed verwerken. Ook de verkeersveiligheid is niet in het geding.

*Slechts een klein percentage van dit aantal verkeersbewegingen zal gelijktijdig met de piekmomenten van halen en brengen bij de BSO plaatsvinden.*

#### Stikstof

*De toename van stikstof dient te worden beoordeeld in relatie tot beschermde natuurgebieden. Hiervoor zijn landelijk goedgekeurde rekenmodellen beschikbaar. Met toepassing van deze rekenmodellen is een onderzoek uitgevoerd en is geconcludeerd dat er ter hoogte deze natuurgebieden geen sprake is van een toename van stikstof. Dit geldt voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Het stikstofonderzoek en – berekening zijn als bijlagen opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daar waar bij het ontwerpbestemmingsplan alleen de gebruiksfase was onderzocht, is vanwege het vervallen van de bouwvrijstelling bij het vastgestelde bestemmingsplan ook de bouwfase onderzocht. Omdat er begin 2023 een nieuwe rekenmodel is verschenen, is ook de gebruiksfase opnieuw berekend.*

#### Vleermuis

*In juni 2021 is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijk voorkomende dier- en plantsoorten. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze inventarisatie is gebleken dat het plangebied geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen. Omdat de ligging en omgeving van het plangebied wel kansen biedt voor deze soorten, is Mooiland voornemens om maatregelen in de bouw te nemen die het 'natuurvriendelijker' maken. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld het inbouwen van vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken. Hierdoor kan de nieuwbouw gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor onder andere vleermuizen.*

#### Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van (de juridische delen (verbeelding en planregels) van) het bestemmingsplan.

De stikstofmemo en -berekening zoals opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn geactualiseerd en om die reden vervangen. Relevante teksten in de toelichting van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. De resultaten van de nieuwe berekening zijn niet van invloed op de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

## **2. Bewoner Kloosterstraat**

- a. Dit plan heeft voor reclamanten zeer nadelige gevolgen en tast hun directe omgeving onevenredig aan. Het plan is naar de mening van belanghebbenden ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

*Wij zijn ons ervan bewust dat de beoogde woningbouwontwikkeling gevolgen heeft voor reclamanten. Dat neemt niet weg dat met de gekozen invulling sprake is van een stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, die past binnen de beleidskaders van de gemeente en hogere overheden. Hierna wordt specifiek ingegaan op door reclamanten aangedragen argumenten.*

*Ook wordt voldaan aan wet- en regelgeving die van toepassing is voor een aanvaardbaar*



*woon- en leefklimaat. De onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

- b. Door dit plan is inkijk in de woning en/of tuin van reclamanten mogelijk. De inkijk maakt een enorme inbreuk op hun privacy. Reclamanten hebben bij realisering van dit plan ook nog slechts zicht op het massale appartementengebouw en worden dan ook onevenredig benadeeld door dit plan.

*De afstand van het nieuwe woongebouw tot het perceel van reclamanten is 23 meter, tot de voorgevel van de woning zelfs 28 meter. Door deze afstand en de aanwezige beplanting in de voortuin van reclamanten is het onmogelijk om in de woning te kijken. De woning van reclamanten heeft haar terras in de achtertuin. De privacy van reclamanten wordt ons inziens niet of nauwelijks aangetast.*

*Zoals gezegd, zijn wij ons ervan bewust dat de beoogde woningbouwontwikkeling gevolgen heeft voor reclamanten. Gelet op de schaalgrootte van gebouwen direct ten noorden van de Kloosterstraat achten wij de ontwikkeling van een woongebouw bestaande uit 3 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 6 meter aan de straatzijde stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.*

- c. Opgemerkt wordt dat het gebouw zoals dit nu wordt gepresenteerd niet past binnen de omgeving. Een dergelijk groot, massaal complex past niet in het dorp Nuland. Reclamanten zijn dan ook van mening dat het project zoals dit nu voorligt de ruimtelijke kwaliteit van de buurt aantast. Het complex sluit qua omvang en functionaliteit absoluut niet aan bij het karakter van de buurt en het dorp. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden. Reclamanten zijn van mening dat voor dit plan geen deugdelijke afweging is gemaakt en dat de belangen van omwonenden zwaar dienen te wegen bij de beoordeling van dit plan.

*Ook in Nuland is de vraag naar betaalbare woningen voor senioren en starters groot. Om het ruimtebeslag voor dit type woningen niet te groot te laten zijn, is een appartementengebouw hiervoor de meest geschikte bouwvorm. De ruimte om in Nuland gestapelde woningen op een stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbare locatie op te richten, zijn beperkt. Aangezien ten noorden van de Kloosterstraat diverse gebouwen met een grote oppervlakte staan, achten wij de locatie geschikt voor een appartementengebouw. Het algemeen belang is hierbij groter dan het individuele belang. Dat neemt niet weg dat goed is gekeken naar de positie van het gebouw en de bouwhoogte. Voor de situering van het appartementen gebouw is rekening gehouden met omliggende woningen. De voorgevel wordt opgericht op een afstand van 9 meter uit de voorste perceelsgrens, op een afstand van 23 meter uit de grenzen van de woonpercelen in particulier eigendom ten zuiden en zuidoosten van het plangebied. Een grotere afstand is in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht niet gewenst vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Buiten de reeds bestaande parkeerplaatsen aan de straatzijde is het gewenst om de auto's van de nieuwe bewoners uit het zicht te parkeren. Voor de toegestane bouwhoogte is aangesloten bij de maximale*

*hoogtematen die ook voor grondgebonden woningen van 2 bouwlagen met een kap gelden: een goothoogte van maximaal 6 meter aan de straatzijde en een maximale bouwhoogte van 10 meter (aan de Sint Janstraat, 9,6 voor het nieuwe appartementengebouw). Daarnaast is in de architectuur ontworpen op een afwisselend gevelbeeld richting de Kloosterstraat. Een dergelijke plastic zorgt ervoor dat het gebouw aansluit bij het dorps karakter.*

*Met diverse onderzoeken is aangetoond dat er binnen het plangebied geen specifieke waarden aanwezig zijn. Er is onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de bodem en de aanwezigheid van en potenties voor beschermde diersoorten. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De rapportages zijn daarbij als bijlagen opgenomen.*

- d. Overigens zijn reclamanten van mening dat nieuwbouw hoofzakelijk zou moeten plaatsvinden in de grotere kernen van de gemeente en éérs binnen bestaand stedelijk gebied wordt gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. Nuland wordt in het gemeentelijk beleid aangeduid als een 'dorps woonmilieu'. In die dorps woonmilieu wordt juist ingezet op het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen. Daar past dus niet dit grote, massale wooncomplex in, wat juist het dorps karakter aantast.

*In zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt gestuurd op inbreiden boven uitbreiden. In de provinciale verordening is het plangebied aangewezen als Stedelijk gebied (zie par. 4.2.2 van de toelichting).*

*In de woonvisie staat inderdaad dat Nuland is aangeduid als een dorps woonmilieu. In de dorps woonmilieu zet de gemeente in op het (op kleine schaal) toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij hebben initiatieven die een passend aanbod bieden voor de ouderen of juist starters uit de dorpen de voorkeur. Zoals onder c is aangegeven, vraagt deze doelgroep (senioren/starters) om betaalbare woningen. De beoogde woningbouw binnen het plangebied voorziet hierin. Om het appartementengebouw in ruimtelijk opzicht passend te maken, is de derde bouwlaag aan de straatzijde opgenomen in de kap. Op de verbeelding komt dit tot uitdrukking door een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,6 meter aan de west-, zuid- en oostzijde van het bouwvlak.*

- e. Opgemerkt wordt dat bij de ontwikkeling van onderhavig plan het parochiebestuur heeft aangegeven dat de woningen bestemd dienden te zijn voor inwoners van Nuland in de leeftijdscategorie 55+. Dit sluit ook aan bij de visie van de Rijksoverheid dat er meer geschikte woningen voor senioren moeten komen. Met het programma 'Langer Thuis' wil de overheid ervoor zorgen dat meer mensen in een geschikte woning oud kunnen worden. Ook de gemeente zou moeten inzetten op doorstroming. Door meer (nieuwbouw)woningen 'aan het eind van het 'verhuis-trentje' te realiseren, kunnen meerdere huishoudens stappen zetten in hun wooncarrière.
- Het plan zou naar de mening moeten worden aangepast, conform de wensen van het parochiebestuur en de Rijksoverheid, naar seniorenwoningen voor inwoners van Nuland.

*Het bestemmingsplan bevat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden binnen het plangebied. In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd voor welke doelgroep de woningen worden gebouwd. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Mooiland is opgenomen dat er 24 sociale huurwoningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan sluit aan bij het gemeentelijk beleid om meer betaalbare woningen te bouwen.*

*Wij hebben voor u geïnformeerd bij Mooiland. Zij geven aan dat in de toewijzing waarschijnlijk 60 plussers, die een huurwoning achterlaten, voorrang krijgen. Dit om de doorstroming binnen het woningbestand van Mooiland te bevorderen en er meer grotere woningen vrijkomen voor gezinnen.*

*Ook in de koopovereenkomst tussen Mooiland en de parochie is opgenomen, dat voor een periode van ten minste 10 jaar vanaf oplevering voorrang wordt gegeven aan personen van 55 jaar en ouder. De gemeente is hierin geen deelnemende partij.*

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.