

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7171478
B&W verg. : 29 mei 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 19 juni 2018
Raadsverg. : 3 juli 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Nuland'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Kom Nuland' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Eind mei 2017 is het ontwerpbestemmingsplan Kom Nuland ter inzage gelegd. Nu wordt u aangeboden de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Nuland'. Het gaat om de actualisatie van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied geldt voornamelijk het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk', op 1 augustus 2007 onherroepelijk geworden. Het uitgangspunt is het planologisch vastleggen van het huidige (vergunde) gebruik en de huidige bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 mei 2017 zes weken ter visie gelegen. Hiertegen zijn acht zienswijzen ingediend, waarvan zeven zienswijzen ontvankelijk zijn.

Zowel in zienswijze 1 als in zienswijze 6 wordt verzocht om de huidige bestemming 'agrarisch' van een perceel te wijzigen in de bestemming 'wonen'. Voor de betreffende percelen is het ruimtelijk gezien niet wenselijk om de bestemming te wijzigen in wonen. De zienswijzen zijn ongegrond.

In zienswijze 2 en (gedeeltelijk) 5 wordt verzocht om een functie wijziging naar de bestemming wonen. Voor de betreffende percelen zijn geen concrete initiatieven voor herontwikkeling en de noodzakelijke onderzoeken voor herontwikkeling zijn niet verricht. Er kan in het kader van dit bestemmingsplan dan ook geen ruimtelijke afweging worden gemaakt. Mocht een herontwikkeling in een later stadium haalbaar blijken, dan zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure gevoerd moeten worden.

Reclamant 3 verzoekt om twee tekstuele wijzigingen in artikel 11.5.1 sub a en sub b, daarnaast verzoekt reclamant 3 om de maximale goothoogte aan te passen conform de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een casino en de aanpassing van de entree. De tekstwijzigingen zijn overgenomen. Op dit onderdeel is de zienswijze van reclamant 3 gegrond. Wat betreft het overige merken wij op dat het hotel in het plangebied 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' ligt en dit bij de vaststelling buiten het plangebied van 'Kom Nuland' is gelaten. Parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' wordt een afzonderlijke afwijkingsprocedures gevoerd voor de verbouwing van het hotel.

Zienswijze 4 en (gedeeltelijk) 5 hebben betrekking op de ontwikkelingen aan Prins Bernardplein 17 die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente staat positief tegenover herontwikkeling op deze locatie maar er is nog geen overeenstemming over het programma, de stedenbouwkundige inpassing en andere ruimtelijk relevante aspecten. Als er overeenstemming is zal voor de herontwikkeling een aparte planologische procedure volgen.

Reclamant 7 verzoekt om een deugdelijke regeling voor de woning aan de Rijksweg 34 en een wijzigingsbevoegdheid voor het Sijsenaar-perceel, gelegen bij de ingang van Nuland. Het pand Rijksweg 34 heeft in verband met plannen van Rijkswaterstaat rondom de A59 in het nu geldende bestemmingsplan al geen woonbestemming meer. In het nu voorliggende bestemmingsplan kan vanwege dat slechte woon- en leefklimaat geen positieve woonbestemming worden toegekend. Aangezien er op het moment nog wel personen woonachtig zijn aan de Rijksweg 34, is het onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. De plannen voor het Sijsenaar-perceel zijn onvoldoende concreet, er kan niet worden aangetoond dat dit binnen de planperiode wordt gerealiseerd.

De zienswijze van reclamant 8 is niet ontvankelijk, aangezien deze buiten het termijn, op 14 augustus, is ingediend.

3) Voorstel:

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

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond, ongegrond en niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Nuland';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Kom Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002315-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Nuland'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002315-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : Martens

Tel. : 6155828

E-mail : t.martens@s-hertogenbosch.nl

1. Aanleiding en besluitengeschiedenis

Het nu van kracht zijnde bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' is op 1 augustus 2007 onherroepelijk geworden. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk moet het bestemmingsplan voldoen aan de digitaliseringsplicht en aansluiten op de wettelijke regels voor standaardisering. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Dat betekent dat in het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.

In de raadsinformatiebrief van 12 juni 2017 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan Kom Nuland op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen. (reg.nr. 6905551)

2. Inhoud

Plangebied

Nuland ligt op ongeveer 10 km van het centrum van 's-Hertogenbosch. Ten noorden van de kern ligt de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Oss-Nijmegen. Het zuiden van de kern grenst aan de A59. Ten oosten van de kern ligt het open gebied 'De Lage Kant'. Aan de westzijde beginnen de hogere zandgronden richting Rosmalen. De kern Nuland heeft een directe aansluiting op de A59.

Het plangebied betreft voornamelijk het bebouwde gebied van Nuland.



Plansystematiek

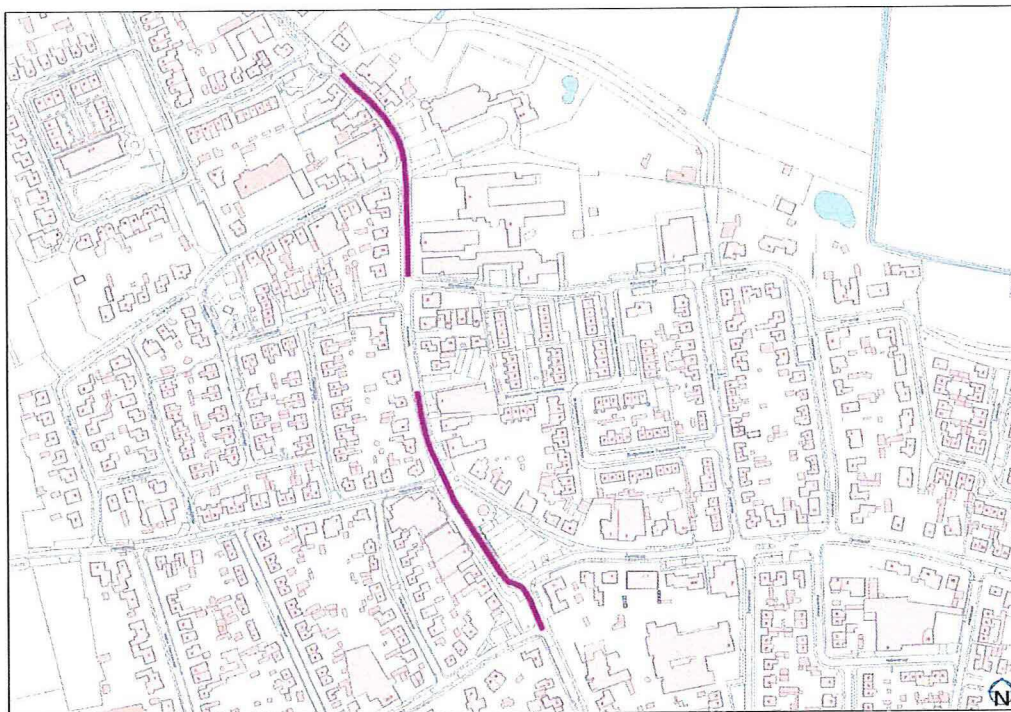
Het bestemmingsplan Kom Nuland legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent niet dat er helemaal geen mogelijkheden zijn tot functieverandering. De huidige bestemmingsplannen laten al enige vrijheid toe. De bestaande mogelijkheden tot functieverandering van de vigerende bestemmingsplannen zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast zijn de planregels en de verbeelding waar nodig aangepast aan de huidige standaarden.

Planuitgangspunten

Het plangebied bestaat uit een gemengd gebied waarin verschillende functies samenkomen. De kom van Nuland bestaat met name uit woningen. Andere functies die voorkomen zijn (agrarische) bedrijvigheid, detailhandel, horeca, sport, maatschappelijke doeleinden en gemengde doeleinden.

Detailhandelsbeleid

Op 11 juli 2017 heeft uw raad een nieuw detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel vastgesteld (reg.nr. 6931647). Dit beleid sluit aan op de lijn van het detailhandelsbeleid voor de rest van de gemeente. Voor Nuland houdt dat in dat deze kern getypeerd wordt als buurtwinkelcentrum. De vestiging van winkels en dorpsvoorzieningen vindt plaats in het concentratiegebied. Dit concentratiegebied omvat volgens het besluit in Nuland het Prins Bernardplein en de aansluitende Kerkstraat tot aan de supermarkt Albert Heijn alsmede het plein rond de Sint Janskerk en aansluitende delen van de Kerkstraat.



De concentratiegebieden zijn ingesteld om winkels zoveel mogelijk te concentreren en zo van elkaars aanwezigheid te laten profiteren. Dit vergroot het perspectief voor de ondernemers en versterkt de leefbaarheid en ontmoetingsfunctie voor de bevolking. Vestiging van nieuwe initiatieven of verplaatsen van detailhandel en centrumvoorzieningen vindt daarom in deze

gebieden plaats. De rechten van bestaande detailhandel buiten het concentratiegebied worden gerespecteerd. Invulling van leegstaande of leegkomende (winkel-)panden met andere dan winkel- of centrumfuncties is buiten het concentratiegebied mogelijk. Per geval zal dit worden beoordeeld.

Dit beleid heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan Kom Nuland. De panden in binnen het concentratie gebied met de bestemming 'Centrum' hebben deze behouden.

Erfgoed

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is het erfgoedbeleid voor de voormalige gemeente Maasdonk geactualiseerd en geharmoniseerd met de Bossche opzet.

Dit heeft voor het te actualiseren bestemmingsplan twee belangrijke consequenties:

- 1] de toevoeging van de archeologische verwachtingswaarde aan de verbeelding;
- 2] een verandering in categorisering van waardevolle bebouwing.

In het bestemmingsplan zijn specifieke archeologische verwachtingswaarden opgenomen naar aanleiding van nader onderzoek door de afdeling Erfgoed. Deze zijn gedetailleerder dan de verwachtingswaarde die momenteel geldend is volgens het verlengde voorbereidingsbesluit (d.d. 13 december 2016 met reg. nr. 6296163).

Voor de waardevolle bebouwing wordt de systematiek van karakteristieke panden en monumenten op dit moment tegen het licht gehouden door de afdeling Erfgoed. De aanduiding 'beeldbepalend pand' is in het nieuwe bestemmingsplan verdwenen, wat een verandering is ten opzichte van het vigerende plan. Daarvoor in de plaats doet de afdeling Erfgoed momenteel onderzoek welk van deze panden aangewezen zouden kunnen worden als gemeentelijk monument. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 7 *Cultuurhistorie en Archeologie*.

Parkeerbeleid

Wij hebben het beleid uit de Nota Parkeernormering 2016 direct in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' vertaald. In de regels wordt uitgegaan van instandhouding van de huidige parkeergelegenheid op eigen terrein conform de Nota Parkeernormering 2016. Uiteraard worden ook bij nieuwe ontwikkelingen de normen en beleidsregels van deze nota gehanteerd. Mochten deze beleidsregels in de toekomst wijzigen, dan moet bij nieuwe ontwikkelingen met deze nieuwe beleidsregels rekening worden gehouden.

Lijst van wijzigingen

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Nuland' zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgesomd, als ook de ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal (ambtshalve) wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan moet nader worden toegelicht:

- Aangezien door uw raad op 30 januari 2018 een bestemmingsplan 'Kerkstraat 42 Nuland' is vastgesteld is dit buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' gelaten.
- Naar verwachting wordt door uw raad op 5 juni 2018 het bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' vastgesteld. Om deze reden is dit bestemmingsplan buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' gelaten.
- Bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Hotel Nuland' is ook buiten dit bestemmingsplan gelaten. Dit in verband met een afwijkingsprocedures die

- evenwijdig lopen aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- o Het gebruik van het pand aan de Rijksweg 34 is onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht (zie onder 4. Burgerparagraaf / procedure).
Er is in dit kader gekeken naar het slechte woon- en leefklimaat op deze locatie, waardoor de woning niet positief kan worden bestemd.
Aangezien er wel personen woonachtig zijn op dit adres is er vanuit billijkheid voor gekozen de woning onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Er is niet gekozen voor object gebonden overgangsrecht aangezien het niet wenselijk is steeds nieuwe mensen in de woning te laten wonen in verband met het slechte woon- en leefklimaat. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt alleen voor de personen die ten tijden van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen op het adres Rijksweg 34.

4) Burgerparagraaf / procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 29 mei 2017 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan aan uw gemeenteraad kenbaar maken.

Er zijn acht zienswijzen ingediend, waarvan één niet-ontvankelijk is. De beantwoording van de zienswijzen is hieronder beknopt weergegeven, de volledige beantwoording is te lezen in de Nota zienswijzen.

Inhoud zienswijzen

Zowel in zienswijze 1 als in zienswijze 6 wordt verzocht om de huidige bestemming 'agrarisch' van een perceel te wijzigen in de bestemming 'wonen'. Voor de betreffende percelen is het ruimtelijk gezien niet wenselijk om de bestemming te wijzigen in wonen. De zienswijzen zijn ongegrond.

In zienswijze 2 en (gedeeltelijk) 5 wordt verzocht om een functie wijziging naar de bestemming wonen. Voor de betreffende percelen zijn geen concrete initiatieven voor herontwikkeling en de noodzakelijke onderzoeken voor herontwikkeling zijn niet verricht. Er kan in het kader van dit bestemmingsplan dan ook geen ruimtelijke afweging worden gemaakt. Mocht een herontwikkeling in een later stadium haalbaar blijken, dan zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure gevoerd moeten worden.

Reclamant 3 verzoekt om twee tekstuele wijzigingen in artikel 11.5.1 sub a en sub b, daarnaast verzoekt reclamant 3 om de maximale goothoogte aan te passen conform de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een casino en de aanpassing van de entree. De tekstwijzigingen zijn overgenomen. Op dit onderdeel is de zienswijze van reclamant 3 gegrond. Wat betreft het overige merken wij op dat het hotel in het plangebied 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' ligt en dit bij de vaststelling buiten het plangebied van 'Kom Nuland' is gelaten. Parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' wordt een afzonderlijke afwijkingsprocedure gevoerd voor de verbouwing van het hotel.

Zienswijze 4 en (gedeeltelijk) 5 hebben betrekking op de ontwikkelingen aan Prins Bernardplein 17 die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente staat positief tegenover herontwikkeling op deze locatie maar er is nog geen overeenstemming over het programma, de stedenbouwkundige inpassing en andere ruimtelijk relevante aspecten. Als er overeenstemming is zal voor de herontwikkeling een aparte planologische procedure volgen.

Zienswijze 7 richt zich tegen de woning aan de Rijksweg 34 die binnen de bestemming 'Groen' ligt. Daarnaast wordt er verzocht een wijzigingsbevoegd voor het 'Sijsenaar-perceel' op te nemen. Voor de woning aan de Rijksweg 34 verzoekt reclamant 7 voor een deugdelijke planologische regeling voor de voortgezette bewoning. Er wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (d.d. 21 oktober 2015) waaruit blijkt dat het aan uw raad is om te onderzoeken of er op deze locatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Met betrekking tot het goede woon- en leefklimaat merken wij op dat uit akoestisch onderzoek van 6 september 2017 blijkt dat op de voorliggende locatie geen goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Aangezien er op het moment nog wel personen woonachtig zijn in dit pand, is ervoor gekozen – uit billijkheid naar die personen – om de bewoning van dit pand door de huidige bewoners onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Dit houdt in dat tegen de personen die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen op dat adres niet handhavend kan en zal worden opgetreden. Zodra de ingeschreven personen overlijden of verhuizen en zich uitschrijven vervalt het persoonsgebonden overgangsrecht. Een rechtsopvolger kan geen aanspraak maken op het persoonsgebonden overgangsrecht.

Anderen dan hierboven genoemd mogen niet woonachtig zijn op dit adres, dit is in strijd met het bestemmingsplan. Tegen deze personen kan en wordt handhavend opgetreden. Door gebruik te maken van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt voorkomen dat steeds nieuwe mensen in een slecht woon- en leefklimaat woonachtig zijn en is de gemeente ervan verzekerd dat het strijdig gebruik op termijn eindigt.

De woonbestemming op deze locatie is bij het vorige bestemmingsplan weg bestemd, hiervoor heeft de eigenaar een planschadevergoeding ontvangen, voor het planologisch nadeel. Met de keuze voor persoonsgebonden overgangsrecht is er rekening gehouden met die compensatie.

De plannen voor het Sijsenaar-perceel zijn onvoldoende concreet, er kan niet worden aangetoond dat dit binnen de planperiode wordt gerealiseerd.

De zienswijze van reclamant 8 is niet ontvankelijk, aangezien deze buiten het termijn, op 14 augustus, is ingediend.

5) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarvoor uw raad een exploitatieplan moet opstellen. Wij stellen u dan ook voor om op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6) Communicatie / vervolgprocedure

Omdat het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, mogen wij uw besluit tot vaststelling (conform artikel 3.8 lid 4 Wro) pas na 6 weken bekend maken en terinzage leggen.

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. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad in het ontwerp zijn aangebracht.

De indieners van de zienswijzen zullen tijdig door ons op de hoogte worden gebracht van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

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

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

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Kom Nuland'
2. Verbeelding
3. Nota zienswijzen 'Kom Nuland'
4. Lijst van wijzigingen 'Kom Nuland'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 juli 2018;

Overwegende, dat met ingang van 29 mei 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Nuland' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

In aanmerking nemende dat binnen deze termijn zeven zienswijzen zijn ingediend en dat er nadien één niet-ontvankelijke zienswijze is ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2018 met regnr. 7171478; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Nuland' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen; en met de 'Lijst van wijzigingen van het bestemmingsplan Kom Nuland';

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrondverklaring, ongegrondverklaring en niet-ontvankelijk verklaring kan verenigen;

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

Besluit

1. De zienswijzen van reclamanten gegrond, ongegrond en niet-ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Nuland';
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kom Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002315-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Nuland'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002315-1401.dgn;
3. 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. 3 juli 2018
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Kom Nuland'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Nuland')

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kom Nuland'

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Nuland' heeft met ingang van 29 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 26 mei 2017.

II. De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

Er zijn in totaal acht verschillende zienswijzen ingediend.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte bij de nota zienswijzen behorende lijst (Lijst indieners zienswijzen) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten, in verband met de bescherming van persoonsgegevens, niet op internet worden geplaatst. In de nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 8. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst indieners zienswijzen.

De termijn van terinzagelegging eindigde op maandag 10 juli 2017. De zienswijzen betreffen schriftelijke zienswijzen die op één na binnen de termijn zijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom, met uitzondering van zienswijze 8, ontvankelijk en in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen samengevat en per punt weergegeven. De reacties zijn *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat het niet wil zeggen dat de onderdelen van de reactie die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken: elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. De volledige stukken liggen ter inzage in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Nu de zienswijzen 2 en 5 en zienswijzen 4 en 5 op een aantal onderdelen overeenkomen zullen de desbetreffende onderdelen als één worden besproken.

Zienswijze 8 zal niet besproken worden aangezien deze niet-ontvankelijk is.

Ingekomen zienswijzen

a. Samenvatting zienswijze

Reactie gemeente

Zienswijze 1:

Reclamant heeft drie woningbouwkavels in ontwikkeling aan De Bendel ongenummerd te Nuland. Vraag van reclamant is of een groter gedeelte van het perceel aan de Bendelssteeg dat nu een agrarische bestemming heeft, omgezet kan worden naar een bestemming wonen. Hiervoor draagt reclamant vier redenen aan:

- a. Het is niet meer rendabel om dit deel agrarisch te exploiteren omdat het te smal is en ingesloten is door bomen. Dit deel is daarom niet meer doelmatig te gebruiken conform de bestemming;
- b. Het perceel is niet meer zelfstandig ontsloten voor agrarische voertuigen omdat de ontsluiting aan de Bendelssteeg is komen te vervallen door de ontwikkeling van de drie woningen;
- c. Er zijn geen agrariërs meer geïnteresseerd in de exploitatie gezien bovenstaande twee argumenten;
- d. De gronden ten noorden van het perceel zijn ook van agrarisch naar wonen omgevormd.

Reclamant doet daarnaast het verzoek om het schuurtje op te nemen in het bestemmingsplan omdat dit schuurtje al meer dan dertig jaar op het perceel aanwezig is en in deze periode door de voormalige eigenaar is gebruikt voor opslag van tuinmateriaal.

Reactie:

De reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Visie Groene Schil. Deze regeling is tot stand gekomen onder de gemeente Maasdonk en maakt het eigenaren van gronden in de randgebieden van de kern Nuland mogelijk een beperkt aantal woningen te bouwen, op agrarische grond. Een deel van de waardestijging, die hiermee (op locatie) gemoeid gaat, wordt afgedragen aan de gemeente. Inzet van de visie Groene Schil is om met deze vrijkomende middelen elders binnen het plangebied van de Visie het landschap te verbeteren. Binnen deze systematiek kan iedere grondeigenaar ervoor kiezen de agrarische gronden die niet voor woningbouw in aanmerking komen aan te houden of in te richten als openbaar toegankelijk groengebied. In het berekeningsmodel krijgt de initiatiefnemer de waardevermindering als gevolg hiervan vergoed. Het betreffende perceel komt volgens de visie niet in aanmerking voor transformatie naar woningbouw, wel kon dit perceel ingebracht worden ten behoeve van landschapsverbetering ter plaatse en de financiële afhandeling van de waardestijging van de tot woningbouw getransformeerde agrarische gronden. De reclamant heeft er toen voor gekozen de gronden niet in te brengen, maar als agrarische grond in bezit te houden.

Initiatiefnemers die gebruik maken van deze regeling dienen een overeenkomst te sluiten met de gemeente en een substantiële afdracht te betalen bij waardestijging van de grond. Het aangaan van een dergelijke regeling vraagt om kennis van zaken en/of het inschakelen van een professioneel adviseur.

De gemeente gaat niet mee in de gevraagde verandering van de bestemming. De actualisatie betreft enkel het overnemen van bestaande rechten. Daarnaast heeft de gemeente het onderstaande in overweging genomen:

- a. *Reclamant heeft voor een deel van het perceel gebruik gemaakt van de regeling Visie Groene Schil. Daarbij is het brede stuk van het perceel aan de Bendelssteeg verkaveld ten behoeve van woningbouw en heeft de reclamant ervoor gekozen het resterende smalle deel van het perceel met een agrarische bestemming buiten de regeling te houden (zowel ruimtelijk als financieel). Zodoende heeft dit deel van het perceel de bestemming Agrarisch met waarden behouden. Om de regeling voor de rest van dit perceel ten uitvoer te brengen heeft de reclamant een bestemmingsplan laten opstellen, dat de toekomstige situatie inzichtelijk heeft gemaakt. Noch het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk', noch de visie Groene Schil bieden grond voor uitbreiding van de woonbestemming op deze locatie.*
- b. *De reclamant heeft er toentertijd voor gekozen het woningbouwgedeelte aan de Bendelssteeg zo te verkavelen/in te delen dat het resterende agrarische deel van het perceel nu niet meer zelfstandig ontsloten is vanaf de openbare weg. Bovendien heeft reclamant het zij-erf van een van*

de woningen vergunningsvrij bebouwd tot op de kavelgrens, waardoor het open zicht (zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, opgesteld door adviseur van de reclamant) en verbinding met het achtergelegen agrarisch gebied niet meer mogelijk is vanaf het openbaar gebied.

- c. Het is begrijpelijk dat agrariërs niet langer geïnteresseerd zijn in agrarisch gebruik van het resterende perceel, omdat na gedeeltelijke verkaveling slechts het smalle stuk resteert en dit niet zelfstandig ontsloten kan worden vanaf het openbaar gebied. Het perceel is echter nog steeds te bereiken vanaf het woonkavel van de reclamant zelf en kan binnen de agrarische bestemming nog steeds hobbymatig gebruikt worden.*
- d. De noordelijk gelegen agrarische gronden behoren aan een andere eigenaar en zijn in de Visie Groene Schil niet voor wonen aangewezen. Deze situatie is niet vergelijkbaar met de situatie van de reclamant.*

Het schuurtje achter op het agrarisch perceel is al langer aanwezig maar zal niet worden aangeduid op de verbeelding. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden en binnen deze bestemming zijn bouwwerken ruimtelijk niet gewenst en daarom niet toegestaan.

Conclusie: Zienswijze 1 is ongegrond.

Zienswijze 2 en zienswijze 5 (gedeeltelijk):

De percelen van reclamanten hebben in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' de bestemming Gemeentewerf en hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het gaat om gronden achter het perceel Zomerdijk 62 (reclamant 2) en om een perceel aan de Zandstraat (reclamant 5). De bestemming Maatschappelijk doet volgens reclamanten geen recht aan de feitelijke situatie en ze verzoeken om de percelen te bestemmen voor wonen.

Nadat de voormalige gemeente Nuland een perceel waar een graanhandel met maalderij gevestigd was had aangekocht, is de bestemming op dat perceel en de omliggende percelen gewijzigd in Gemeentewerf. Feitelijk zijn de gronden van reclamanten nooit in gebruik geweest als gemeentewerf, in tegenstelling tot twee buurpercelen. Volgens reclamanten is tijdens de informatieavond / in een persoonlijk onderhoud aangegeven dat er geen plannen zijn met de gronden. Volgens hen is er geen vraag naar gronden met een maatschappelijke bestemming en is het daarom onlogisch om deze bestemming aan te houden en daarmee een woonbestemming te blokkeren. Reclamant 5 stelt dat het gaat om een détournement des pouvoirs, een wraakactie van de gemeente jegens de reclamant, vanwege het oneigenlijke gebruik van argumenten.

Reclamant 5 geeft aan dat de bebouwing die al dertig jaar op zijn perceel staat niet op de verbeelding is ingetekend en dat de verbeelding geen recht doet aan de bestaande situatie. Verder merkt hij op dat op internet en in het Algemeen Dagblad in september 2016 is gepubliceerd dat de gemeentewerf [de gemeentelijke percelen] te koop staat en dat dit impliceert dat de bestemming Maatschappelijk niet tot zijn recht kan komen. Reclamant heeft zijn perceel bij de gemeente te koop aangeboden en hij heeft ook een ruil met andere bouwrijpe gronden voorgesteld. Na een bezichtiging heeft de betrokken ambtenaar echter niet meer van zich laten horen.

In een nadere brief geeft reclamant 2 aan dat hij tijdens de informatieavond bezwaar heeft gemaakt tegen de bestemming van zijn perceel. Ook reclamant 5 heeft in maart 2017 een onderhoud gehad met medewerkers van de gemeente. Beiden zijn verbaasd dat dit bezwaar en onderhoud niet zijn opgenomen in het eindverslag vooroverleg en inspraak, omdat daarmee essentiële informatie is achtergehouden en een vertekend beeld is ontstaan.

Reactie:

De gemeente gaat niet mee in de verandering van de bestemming van beide percelen naar wonen: de actualisatie betreft enkel het overnemen van bestaande rechten. Om die reden zet de gemeente de huidige bestemming Gemeentewerf om in de nieuwe bestemming Maatschappelijk, conform de wettelijke standaard. De bebouwing op het perceel van reclamant 5 maakt deel uit van een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage dat ook op de buurpercelen ligt. Voor de bedrijfswoning is een functie-aanduiding 'wonen' opgenomen.

Zowel voor de gemeentelijke percelen als voor de percelen van beide reclamanten is nu niet bekend welke functie ze in de (nabije) toekomst zullen krijgen. Door reclamanten zijn geen concrete

(woningbouw)plannen overlegd. Een eventuele functiewijziging, waarbij naar verwachting een integrale afweging voor het hele gebied wordt gemaakt, zal te zijner tijd een afzonderlijke voorbereiding en besluitvorming vergen conform een daartoe geëigende procedure. De (gemeentelijke delen van) gemeentewerf (zijn) is wel geplaatst op de verkooplijst van gemeentelijk vastgoed die in 2017 is vastgesteld maar staat niet actief in de verkoop; er is nog geen concrete planning voor die verkoop. Reclamant 5 heeft zijn perceel voor een te hoge prijs aangeboden waarop de gemeente het overleg heeft gestaakt.

In de publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en op de informatiepanelen die op de inloopavond werden getoond is aangegeven dat een inspraakreactie alleen schriftelijk of na een afspraak mondeling op het Stadskantoor kan worden gegeven. Van zo'n mondelinge inspraakreactie kan dan ook een verslag worden gemaakt. Zowel de reactie van reclamant 2 tijdens de inloopavond als het onderhoud van reclamant 5 met medewerkers van de gemeente gelden niet als mondelinge inspraakreactie. Voor zover de beoogde inspraakreacties gelijk waren geweest aan wat in de zienswijzen van reclamanten 2 en 5 naar is gebracht, worden ze hierbij behandeld en meegewogen.

Conclusie: Zienswijze 2 en (gedeeltelijk) zienswijze 5 is ongegrond.

Zienswijze 3:

Reclamant verzoekt om de tekst 'de gemeente 's-Hertogenbosch' in artikel 11.5.1. sub a en 'de gemeente Maasdonk' sub b te veranderen in 'plangebied Kom Nuland'. Ook verzoekt hij om de maximale goothoogte aan te passen naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een casino en de aanpassing van de entree, conform de eerdere inspraakreactie. Het uitgangspunt van een goothoogte van 4 meter en schuine kappen is niet langer passend.

Reactie:

De tekstuele wijzigingen zijn overgenomen. Het hotel ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk op 23 september 2013. In afwijking van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is er bij vaststelling voor gekozen om dit deel buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Kom Nuland' te laten. In de eerste plaats is actualisatie ervan nog niet nodig, omdat het vijf jaar geleden is vastgesteld. In de tweede plaats worden voor de verbouwing van het hotel - parallel aan de vaststelling van dit bestemmingsplan - een afzonderlijke afwijkingsprocedures gevoerd. Er wordt afgeweken van bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland'. Het is niet wenselijk dat die afwijkingen van dat bestemmingsplan bij vaststelling weer onder overgangsrecht worden gebracht, omdat ze niet in het vast te stellen plan kunnen worden verwerkt. Het is ook onwenselijk dat een afwijking al in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt, zonder nadere ruimtelijke overwegingen en/of randvoorwaarden en zonder betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van die regeling. Na vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Nuland' blijven bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' en de daarop verleende afwijkingen (voor het casino en naar verwachting voor de verbouwing van het hotel) gelden naast bestemmingsplan 'Kom Nuland'. De belangen van reclamant worden hierdoor niet geschaad.

Conclusie: Zienswijze 3 is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 4 (geheel) en 5 (gedeeltelijk)

Zienswijze 4 en een deel van zienswijze 5 zien op het perceel Prins Bernardplein 17 te Nuland. Volgens reclamanten is het bouwplan voor dit perceel in een vergevorderd stadium. Het plan beoogt de bouw van circa twintig appartementen in drie bouwlagen, met de mogelijkheid voor dienstverlenende en/of commerciële functie in de vier appartementen op de begane grond. Volgens reclamanten is er op grote lijnen overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar. Omdat alleen nog details moeten worden uitgewerkt, verzoeken reclamanten om het perceel te bestemmen voor wonen met op de begane grond de mogelijkheid voor een dienstverlenende en/of commerciële functie.

Reactie:

De actualisatie betreft enkel het overnemen van bestaande rechten en daarom ook de huidige bestemming. Gemeente Maasdonk en daarna gemeente 's-Hertogenbosch zijn al jaren in overleg met de initiatiefnemer over de herontwikkeling van dit perceel. De gemeente staat hier positief tegenover maar er is nog geen overeenstemming over het programma, de stedenbouwkundige inpassing en andere ruimtelijk relevante aspecten. Als er overeenstemming is zal voor de herontwikkeling een aparte procedure volgen.

Conclusie: Zienswijze 4 en (gedeeltelijk) zienswijze 5 is ongegrond.

Zienswijze 6

Reclamant verzoekt om de bestemming 'Wonen' in plaats van de bestemming 'Agrarisch met waarden' op het deel van het perceel Duyn en Daelseweg 10 dat volgens hem al jarenlang als (parkachtige sier)tuin in gebruik is. De tuinen van omliggende percelen met een gelijke of grotere omvang hebben immers wel de bestemming 'Wonen'. Reclamant vreest in zijn gebruiksmogelijkheden te worden beperkt.

Reactie:

In zijn eerdere mondelinge inspraakreactie gaf reclamant aan dat een eerdere bedrijfsbestemming in 2006 van dit perceel is afgehaald en dat de opstallen achter de woning altijd al voor het wonen in gebruik waren. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de tuin direct achter de woning in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor Wonen. De gemeente wijzigt de bestemming van de percelen op de hoek Duyn en Daelseweg en de Heiweg niet. Deze percelen behouden hun bestemming Agrarisch met Waarden. Ruimtelijk gezien wordt het gebied rond deze weg gekenmerkt door de afwisseling van bebouwing, open velden en bebossing. Bebouwing van deze percelen zou hier afbreuk aan doen. Hier kunnen geen woningen, (bij)gebouwen of erfscheidingen worden gebouwd. Er is geen regeling of bestemmingsplan dat woningbouw hier ooit mogelijk heeft gemaakt. De reclamant wordt met het overnemen van de bestemming uit het eerdere bestemmingsplan verder niet beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden: het perceel is al jaren ingeplant met bomen en het bestaande groen is passend binnen een bestemming Agrarisch met Waarden.

Conclusie: Zienswijze 6 is ongegrond.

Zienswijze 7

Omdat de inspraakreactie geen aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan wordt een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de woning gelegen aan Rijksweg 34 en het Sijsenaar-perceel, gelegen bij de ingang van Nuland.

Rijksweg 34

Reclamant verzoekt om een deugdelijke planologische regeling voor de voortgezette (en ook in de toekomst voort te zetten) bewoning van het perceel Rijksweg 34. Hij verwijst naar de uitspraak d.d., 21 oktober 2015 waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangeeft dat het op de weg van de raad ligt om te onderzoeken of een woonbestemming hier mogelijk is. Uitgangspunt is namelijk dat een bestaand gebruik niet voor een tweede keer onder het overgangsrecht mag worden gebracht. In het eindverslag wordt volgens reclamant niet op deze stelling gereageerd maar worden wel twee (of drie) argumenten genoemd die naar het oordeel van de gemeente in de weg staan aan het toekennen van een woonbestemming.

- A. Strijdigheid met Visie Groene Schil. Dit argument is volgens reclamant ruimschoots onvoldoende, omdat deze visie al bijna tien jaar oud is maar ook omdat niet concreet wordt aangegeven om welke reden het positief bestemmen van de woning strijdig zou zijn met de visie. De ontwikkelingen op het perceel maken dat de aanvankelijk beoogde beëindiging van de bewoning in de voorbije planperiode niet gerealiseerd is en ook in de komende planperiode zal worden

voortgezet. Dit impliceert dat moet worden afgezien van het opnieuw onder overgangsrecht brengen van het gebruik.

- B. Ter plaatse kan geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Deze stelling is in zijn geheel niet onderbouwd. Uw raad is bij de vaststelling verplicht om te onderzoeken of een woonbestemming mogelijk is en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen valt. Op voorhand betwist reclamant dit. Tegenover het perceel Rijksweg 34 zijn namelijk woningen opgericht die op iets grotere afstand van de A59 staan maar daardoor ook verder van de geluidsafscherming. In het kader van de onderzoeksverplichting dient ook rekening gehouden te worden met milieutechnische aspecten. Toekomstige ontwikkelingen, zoals schonere auto's, dienen ook te worden meegenomen. In het onderzoek moet worden meegenomen dat sprake is van een bestaande en niet van een nieuwe situatie.
- C. Tegemoetkoming toekenning in planschade. Dit argument wordt kennelijk enkel gebruikt om te motiveren dat het opnieuw onder overgangsrecht brengen of het toekennen van een woonbestemming niet mogelijk is. Dit is geen argument ter onderbouwing dat het belang van een goede ruimtelijke ordening zich verzet tegen het toekennen van een woonbestemming. De schade is daarnaast slechts gedeeltelijk vergoed.

Sijsenaar-perceel

In paragraaf 3.4.1. van de toelichting is gesteld dat met de ontwikkeling van de Groene Schil is beoogd ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de dorpsentree vorm te geven. Opvallend is dat daarbij niet genoemd is dat daarvoor een planologisch geschikt kader moet worden gecreëerd. Realisatie van de visie is afhankelijk van de eigenaren in het gebied. Reclamanten hebben herhaaldelijk kenbaar gemaakt dat zij graag meewerken aan het verfraaien van de dorpsentree en dit ook als geen ander kunnen in verband met hun eigenaarschap. Tegenover het nieuwe tankstation zou een mogelijkheid gecreëerd moeten worden voor het oprichten van een paviljoenachtig gebouw in een groene setting, met voldoende ruime gebruiksmogelijkheden. Verwezen wordt naar het opzoeken van de grenzen met Van der Valk om ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Ten opzichte van het Sijsenaar-perceel zijn reclamanten van mening dat de gemeente zich star opstelt en een andere grondhouding inneemt. Naar het oordeel van reclamanten kan het beste vorm gegeven worden aan het inpassen van het plan door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Dit is een maatwerkoplossing. Anders is nagenoeg zeker dat de starre houding zorgt voor het niet fraai vormgeven van de dorpsentree van Nuland.

Reactie:

Rijksweg 34

In het kader van de plannen van Rijkswaterstaat rondom de A59 en de aansluiting daarop is de woning gelegen aan de Rijksweg 34 in het verleden wegbestemd. Dat het gebruik van de woning onder het overgangsrecht valt van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' rechtvaardigt niet automatisch dat dit gebruik in een opvolgend plan wordt 'terugbestemd' als de woning niet is verwijderd.

De gemeente werkt planologisch niet mee aan het positief bestemmen van de woning. De Visie Groene Schil vormt (nog steeds) het uitgangspunt voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan de randen van Nuland. De woning bevindt zich conform de Visie Groene Schil in de aangewezen tussenstrook. De tussenstrook vormt een groene buffer tussen de kern en Rijksweg die de oostelijke kernrand met de westelijke verbindt. De locatie van de woning valt binnen het gebied dat een open gebied moet vormen die als overgang naar de westrand van Nuland dient. Bebouwing past niet in het beeld van een groene buffer.

Er kan geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden bij de woning. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op zeven punten te hoog is. Op de eerste etage is op drie gevels de geluidsbelasting hoger dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Om de geluidsbelasting te beperken zouden er op de eerste etage drie dove gevels gerealiseerd moeten worden. Conform de gemeentelijke "Nota hogere grenswaarden geluid" is maximaal één dove gevel per woning acceptabel. Een dove gevel mag geen te openen delen bevatten. Hiermee acht de gemeente meerdere dove gevels – hoewel ze geluidhinder wegnemen - niet bevorderlijk voor een goed woon- en leefklimaat en moet het beperkt worden tot maximaal één per woning; in dat geval blijven de andere gevels nog vrij te openen.

Rijkswaterstaat heeft getracht de woning te kopen. Dit is niet gelukt en de woning is niet binnen de planperiode gesaneerd. Gezien het slechte woon- en leefklimaat is er geen mogelijkheid om de woning positief te bestemmen en kan de woning volgens geldende jurisprudentie inderdaad niet opnieuw onder het reguliere overgangsrecht worden gebracht. Daarnaast is het in strijd met gemeentelijk beleid om een woning op deze locatie in stand te houden.

De gemeente kan wel gebruik maken van objectgebonden of persoonsgebonden overgangsrecht. Door het slechte woon- en leefklimaat is het niet wenselijk om steeds nieuwe mensen in de woning te laten wonen. Met objectgebonden overgangsrecht is er een mogelijkheid dat nieuwe mensen op deze locatie komen wonen. Dit overgangsrecht komt slechts bij een staking van het gebruik gedurende een lange periode te vervallen. De gemeente vindt voortdurend van het woongebruik op deze locatie, gezien het slechte woon- en leefklimaat, niet wenselijk. Aangezien er op het moment wel personen woonachtig zijn in de woning, is ervoor gekozen - uit billijkheid naar die personen - om deze woning onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen.

Op grond van artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van een situatie die met het bestemmingsplan strijdig is, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen. Persoonsgebonden overgangsrecht kan alleen aan natuurlijke personen worden toegekend. Dit houdt in dat tegen de huidige bewoners van de woning die in de Basisregistratie Personen zijn ingeschreven op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, niet handhavend kan en zal worden opgetreden. Zodra de ingeschreven personen overlijden of verhuizen en zich uitschrijven vervalt het persoonsgebonden overgangsrecht. Een rechtsopvolger kan, onder bijzondere of algemene titel, geen aanspraak maken op het persoonsgebonden overgangsrecht. Anderen dan de hierboven genoemde personen mogen niet woonachtig zijn op het adres; dit is in strijd met het bestemmingsplan. Tegen deze personen kan en wordt wel handhavend opgetreden.

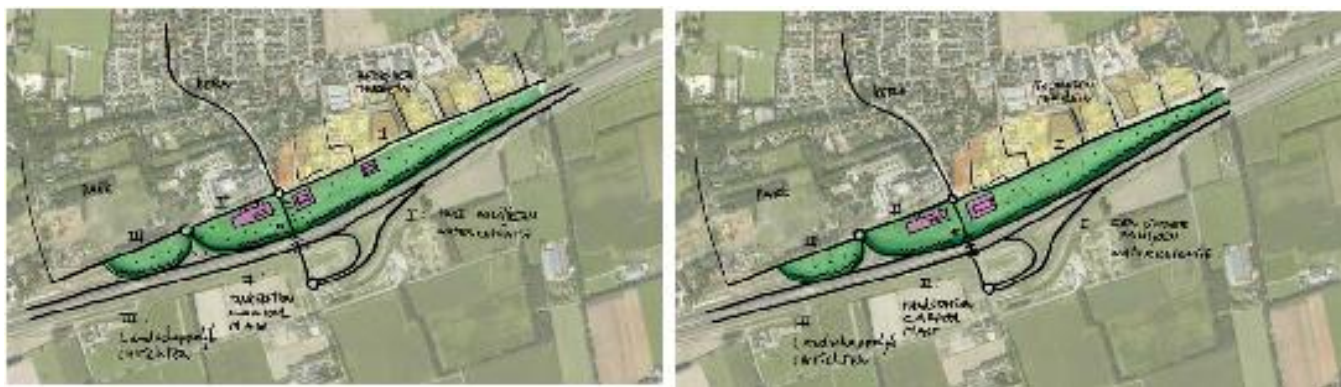
Door gebruik te maken van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt voorkomen dat personen opnieuw in een slecht woon- en leefklimaat woonachtig zijn en is de gemeente ervan verzekerd dat het strijdig gebruik op termijn eindigt.

Planologisch is reclamant met het planschadeverzoek schadeloos gesteld. Daarnaast is er in het verleden getracht de woning van reclamant te kopen. De reclamant wilde destijds de woning niet verkopen. De woningen die gerealiseerd zijn aan de overzijde van de Rijksweg 34 voldoen aan alle milieutechnische aspecten die zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat.

Sijsenaar-perceel

In het bestemmingsplan is aangegeven dat toekomstige ontwikkelingen niet in het actualiseren van het bestemmingsplan worden meegenomen. Om die reden voorzien wij in dit geval ook niet in een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijvigheid op deze locatie.

Daar waar reclamant eerst aangeeft dat de Visie Groene schil achterhaald is, aangezien deze al tien jaar oud is, wordt er nu juist aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die daarin beschreven staan voor dit perceel. Zoals reeds eerder gezegd vormt de Visie Groene Schil (nog steeds) het uitgangspunt voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan de randen van Nuland. Het perceel bevindt zich conform de visie in deel I van de aangewezen tussenstrook. In dat deel is het voorstelbaar dat er één óf twee paviljoenachtige gebouw(en), in een groene setting met hoogwaardige architectuur, worden gerealiseerd.



In de bovenstaande afbeelding zijn twee varianten weergegeven. Daarbij zijn voor deel I de volgende uitgangspunten vastgelegd.

Variant 1(links): Paviljoens met een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.500 m² zonder buitenopslag, met een bebouwingsvlak van 35 tot 40 meter en een minimale afstand van 75 meter breedte tussen de bebouwingsvlakken.

Variant 2(rechts): een paviljoen met een maximaal bebouwingsoppervlak van 2.500m² zonder buitenopslag, met een maximale breedte van 60 meter.

De plannen op deze locatie zijn onvoldoende concreet, er kan niet aangetoond worden dat een dergelijk plan binnen de planperiode gerealiseerd wordt. Eind februari 2018 heeft reclamant een plan voor dit perceel ingediend bij de gemeente. De gemeente wenst enkel medewerking te verlenen aan een initiatief dat voldoet aan de (in detail beschreven) stedenbouwkundige en juridische randvoorwaarden die niet te vatten zijn in een algemene wijzigingsbevoegdheid voor bedrijf. Met name omdat het belangrijk is dat voldaan wordt aan provinciale regelgeving (ladder voor duurzame verstedelijking – actuele regionale behoefte). De gemeente is met reclamant in gesprek over de mogelijkheden voor dit perceel. In deze fase kan niet worden aangetoond dat aan de provinciale regelgeving wordt voldaan.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Nuland'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Nuland')

In het bestemmingsplan 'Kom Nuland' zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels aangebracht:

Regels:

1. In artikel 11.5.1 onder a is 'de gemeente 's-Hertogenbosch' gewijzigd in *'het plangebied Kom Nuland'*.
2. In artikel 11.5.1 onder b is 'de gemeente Maasdonk' gewijzigd in *'het plangebied Kom Nuland'*.
3. Artikel 16.4.1 is aangevuld met:
'b. de reclamemast voldoet aan de gemeentelijke beleidsnota 'reclame- en aanduidingsmasten langs de A59', zoals vastgesteld op 11 april 2006 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk;'
4. Artikel 26 is aangevuld met 26.3:
'26.3 Persoonsgebonden overgangsrecht
Het gebruik van het pand aan de Rijksweg 34 ter plaatse van de bestemming 'Groen' als woning, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - Persoonsgebonden overgangsrecht', mag door huidige bewoners worden voortgezet. Zodra een huidige bewoner het gebruik staakt vervalt zijn recht op bewoning van het pand.
Onder huidige bewoners wordt in dit kader verstaan: de personen die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen op het adres Rijksweg 34.'

Verbeelding:

1. Tussen Dorpstraat 3A en 5 is een bouwvlak toegevoegd, conform het voormalige bestemmingsplan 'Kern Maasdonk'. Dit houdt in dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
2. Ter hoogte van Prins Bernardplein 11 – 12, is de voorlufel opgenomen in het bouwvlak in verband met de reeds verleende ontheffing voor het dichtbouwen van de overkapping.
3. Bij de Zandstraat 6 is het aantal wooneenheden gewijzigd van 8 naar 12, in verband met de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van vier wooneenheden in de plint van het gebouw.
4. Ter hoogte van Akkerstraat 34a en 34b is de bestemming bedrijf gewijzigd in de bestemming maatschappelijk, in verband met het huidige (vergunde) gebruik van het pand.

5. Bij de Rijksweg ongenummerd naast 21 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 van het plangebied gehaald, zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Tweede herziening Rijksweg ongenummerd naast 21 Nuland'.
6. Bij de Rijksweg 34 is de aanduiding 'wro-zone – Persoonsgebonden overgangsrecht' toegevoegd op de verbeelding.
7. De begrenzing van het plangebied ten hoogte van de Kerkstraat 42 is aangepast aan de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 42 Nuland'.
8. De begrenzing van het plangebied ten hoogte van de Akkerstraat 32a – 34 is aangepast aan de begrenzing van het bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland'.
9. De begrenzing van het plangebied ten hoogte van de Rijksweg 25 is aangepast, de begrenzing is bijna gelijk aan de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland'. De zuidelijke gronden, gelegen tussen de Rijksweg en A59 zijn wel opgenomen in 'Kom Nuland'.