

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 8209581
B&W verg. : 4 september 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 25 september 2018
Raadsverg. : 9 oktober 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het perceel Heeseind 48 te Nuland is de oude bedrijfslocatie van het grond-, weg- en waterbouwbedrijf Van Lijssel bv. Het bedrijf is verhuisd naar 's-Hertogenbosch en de wens bestaat de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

Sanering van de bedrijfsbestemming en herontwikkeling voor woningbouw past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie buitengebied Maasdonk/ Visie Heeseind en de mogelijkheden van de aanduiding 'Integratie Stad-Land' vanuit het provinciale beleid. De realisatie van zes ruime woonkavels is stedenbouwkundig inpasbaar en gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing. Als onderdeel van de landschapsinvesteringsregeling voor bouwen in het buitengebied wordt er – naast de sanering van bebouwing – extra groen gerealiseerd en wordt een financiële bijdrage gedaan ten behoeve van de uitvoering van de visie Heeseind. De huidige kantoorfunctie aan de zuidzijde van het plangebied blijft vooralsnog behouden, waarbij er op dit gedeelte van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zodat eventueel een kleinschalige horecafunctie gerealiseerd kan worden.

Het plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het waterschap heeft ingestemd met het plan. De provincie heeft het plan ook akkoord bevonden, mits aan twee door de provincie gemaakte kanttekeningen gevolg werd gegeven. In het ontwerpplan zijn de gemaakte kanttekeningen verwerkt, waarna het plan opnieuw – dit keer als ontwerp - ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002338-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002338-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Loos-van Loon
Tel. : 06 52 30 72 53
E-mail : l.loos@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Van Lijssel bv heeft bij de voormalige gemeente Maasdonk het verzoek ingediend voor medewerking aan herontwikkeling van het perceel Heeseind 48 te Nuland. Op dit perceel was voorheen het bedrijf van Van Lijssel gevestigd (grond-, weg- en waterbouw). Het bedrijf is verhuisd naar 's-Hertogenbosch. De wens bestaat het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. Het college van B&W van Maasdonk heeft in 2013 aangegeven hieraan in beginsel medewerking te willen verlenen voor maximaal 6 woningen.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld op 31 januari 2013 door de gemeenteraad van Maasdonk. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Via het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland', dat nu voorligt, willen wij planologisch en juridisch ruimte bieden om het plan te realiseren.

Besluitgeschiedenis

Op 9 januari 2018 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 te Nuland' en met het ter inzage leggen in het kader van de inspraakprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg. nr. 6987072).

Op 5 juni 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 te Nuland' en met het ter inzage leggen op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg. nr. 7988578).



Ligging plangebied

5) Inhoud

Plangebied

Het plan heeft betrekking op het perceel Heeseind 48 te Nuland. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Nuland, net ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen en ligt tussen het Heeseind en de Kerkdijk. Het plangebied maakt deel uit van het historisch gegroeide lint langs de dijk Heeseind en is ongeveer 12.000 m² groot.

Op het perceel is momenteel een zand- en grinddepot gevestigd. Dichtbij het spoor staat een pand dat in gebruik is als kantoor. Verspreid over het terrein is verder ruim 700 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. De huidige bestemming is 'Bedrijf - wegenbouwbedrijf'. Met aan de randen een aanduiding 'Groen'.

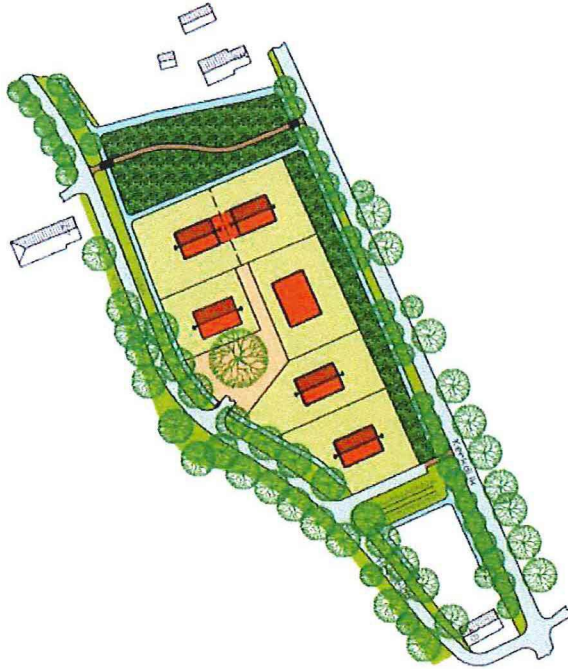


Luchtfoto huidige situatie vanaf de noordzijde

Planbeschrijving

Stedenbouw

De herinrichting van het plangebied voorziet in de realisatie van zes woningen op ruime percelen centraal in het plangebied. Voor de vormgeving van de woningen is een aantal richtlijnen opgesteld. Deze zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. De hoofdgebouwen krijgen een rechthoekige vorm en staan evenwijdig of haaks op de weg. De woningen worden gerealiseerd in één bouwlaag met kap. De architectuur is modern-traditioneel en passend bij het landelijk gebied. Aan de noordzijde komt een bosgebiedje met de mogelijkheid van een ommetje voor voetgangers. De vijf noordelijke kavels worden ontsloten op het Heeseind via een centrale entree en erf. De meest zuidelijke woning krijgt een eigen ontsluiting op het Heeseind. Aan de zuidzijde van deze ontsluiting komt een geluidwal waaronder geparkeerd kan worden. De zuidzijde van het perceel behoudt vooralsnog de (beperkte) bedrijfsbestemming. Hier kan een wijziging naar kleinschalige horeca plaatsvinden.



Inrichtingsschets

Beleid

De bouw van de woningen is in strijd met de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming. De sanering van de bedrijfsbestemming en de herontwikkeling naar woningbouw past binnen de doelstellingen van de visie Heeseind (Maasdonk, 2007) zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk (2009). De ontwikkeling is mogelijk op basis van de aanduiding 'integratie stad-land' uit de provinciale Verordening Ruimte. De woningbouwontwikkeling dient gepaard te gaan met een investering in de groene kwaliteiten van het Heeseind. Dat wordt met dit plan ingevuld door de sanering van de bedrijfsbestemming, de sloop van de bedrijfsopstallen, de realisatie van extra groen in het plangebied en een financiële bijdrage aan het fonds voor de visie Heeseind. Dit bedrag zal worden besteed aan de versterking van het groen in het openbaar gebied aan het Heeseind.

Beplanting

De aanwezige beplanting langs de Kerkdijk en het Heeseind blijft behouden. Hierin vindt in overleg met de gemeente wel onderhoud/dunning plaats. Er wordt extra groen gerealiseerd door de aanleg van het bosgebiedje en door het aanbrengen van erfbeplanting op de woonkavels. Het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is de uitvoering hiervan opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst. Als gevolg van de aanleg van een greppelstructuur en inritten kan het nodig zijn een enkele boom te verwijderen.

Archeologie/ cultuurhistorie

Het plangebied ligt aan de historisch gegroeide lintstructuur Heeseind. De lintstructuur ligt langs een dijk. Nabij het plangebied ligt de oude polderkerk. De contouren hiervan zijn weer zichtbaar gemaakt in het landschap. Met de realisatie van een voetpad door het bosgebiedje in het noordelijk deel van het plangebied, ontstaat de mogelijkheid van een ommetje dat aansluit op de polderkerk. Bij de situering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de zone van de dijk. Hierdoor blijven de cultuurhistorische lijnelementen van de dijk behouden.

Bodem

Voor een deel van het plangebied dient voorafgaand aan de bouw van de woningen nog nader bodemonderzoek plaats te vinden. Daarvoor dient eerst de bebouwing en opslag te zijn weggehaald. De eigenaar/ initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en houdt hier (ook financieel) rekening mee.

Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Kerkdijk (wegverkeer) en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen. Wat betreft wegverkeer voldoen de kavels aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48dB. De geluidbelasting als gevolg van het spoor is voor een aantal kavels hoger dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 55 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB. Voor deze kavels is een hogere waarde verleend. De hogere waarde procedure liep gelijk op met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan. Wat betekent dat het ontwerpbesluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor besloten is het ontwerpbesluit definitief te maken.

Gezondheid

Het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten (200 van de 1650 gevallen van longontsteking op de 100.000 inwoners per jaar worden toegeschreven aan een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer). De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie sinds juli 2017 uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouderij zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron wordt dit jaar nog verwacht. Over de huidige stand van zaken hebben wij de initiatiefnemer geïnformeerd. Hij is hiervan door ons in kennis gesteld en aanvaardt het procesrisico.

Financiën

De gemeente Maasdonk heeft in 2014 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer/exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Aanvullend op deze overeenkomst zijn middels een allonge aanvullende afspraken gemaakt. Deze zien toe op een grondoverdracht om niet van toekomstig openbaar gebied, het verhalen van hogere plankosten en het vooraf in rekening brengen van gemeentelijke (begeleidingskosten) in het openbaar gebied. Daarmee is het verhaal van kosten volgens de grondexploitatie anderszins geregeld. Het is dan niet nodig dat u naast het bestemmingsplan nog een exploitatieplan vaststelt. Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan voor dit initiatief vast te stellen.

In de anterieure overeenkomst is ook de te leveren kwaliteitsslag vastgelegd (de aanleg van een groen-/landschapszone met wandelpad, de sloop van bebouwing en de bijdrage in het fonds voor de visie Heeseind).

6) Burgerparagraaf/ procedure

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Heeseind 48 te Nuland' lag volgens de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Het waterschap Aa en Maas heeft op 29 januari 2018 schriftelijk bevestigd geen op- en of aanmerkingen te hebben met betrekking tot het wateraspect.

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 6 februari 2018 gereageerd op het plan.

Het voorontwerpplan is in principe akkoord met twee kanttekeningen:

In het plan moet worden duidelijk gemaakt op welk artikel uit de provinciale Verordening het initiatief is gebaseerd, 9.1 of 9.2.

Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is een storting in het fonds voor de visie Heeseind. De provincie krijgt graag met enige regelmaat inzicht in de besteding van deze gelden.

Ten aanzien van beide kanttekeningen is een aanvulling in de toelichting van het ontwerpplan opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Er is gedurende de termijn geen zienswijze ingediend.

Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan 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 wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

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

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

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland'
3. Bijlagenboek

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2018;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2018, reg. nr. 8209581;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Heeseind 48 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002338-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002338-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 9 oktober 2018
CONFORM BESLOTEN