

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7858062
B&W-verg. : 17 april 2018
Commissie : ROB
Cie_verg. : 22 mei 2018
Raadsverg. : 5 juni 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Nadat uit nieuw onderzoek was gebleken dat in Nuland overcapaciteit aan intramurale zorgvoorzieningen zou ontstaan en hierdoor relevante leegstand in de kern zou dreigen, besloot uw raad op 15 december 2015 niet mee te werken aan een verzoek om een zorgcomplex op het perceel Akkerstraat 32a. U gaf daarbij de opdracht om opnieuw met de initiatiefnemer in overleg te treden en om op het perceel op een creatieve wijze tot een alternatief plan te komen. De initiatiefnemer heeft een nieuw plan uitgewerkt: een nieuwe invulling van het perceel met acht grondgebonden woningen en twee appartementen in de vorm van maisonnettes. Omdat ook dit initiatief niet in het geldende bestemmingsplan past, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Op woensdag 6 september 2017 is in samenwerking met de initiatiefnemer een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voorafgaand daaraan zijn geen inspraakreacties ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 12 februari tot en met 26 maart 2018. Omwonenden zijn hierover in een huis-aan-huisbrief geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij ons verzocht deze aanvraag, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan dan ook tegelijkertijd ter inzage gelegd met de aanvraag en de ontwerpomgevingsvergunning, overeenkomstig de Coördinatieverordening.

Wij stellen uw raad voor een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt vervolgens dezelfde (beroeps)procedure als die van het bestemmingsplan.

3) Voorstel

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

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002340-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002340-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : Erps

Tel. : 6155728

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitgeschiedenis

Op 18 december 2014 verzocht de eigenaar van het perceel Akkerstraat 32a in Nuland (hierna: de initiatiefnemer) samen met Amvest om een herziening van bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' voor de ontwikkeling van een zorgcomplex. Op 22 april 2014 had het college van de voormalige gemeente Maasdonk besloten om in principe medewerking aan dit initiatief te verlenen. Nadat uit nieuw onderzoek was gebleken dat in Nuland overcapaciteit aan intramurale zorgvoorzieningen zou ontstaan en hierdoor relevante leegstand in de kern zou dreigen, besloot uw raad op 15 december 2015 niet aan het verzoek mee te werken (**reg.nr. 5170992**). U gaf daarbij de opdracht om opnieuw met de initiatiefnemer in overleg te treden en om op het perceel op een creatieve wijze tot een alternatief plan te komen.

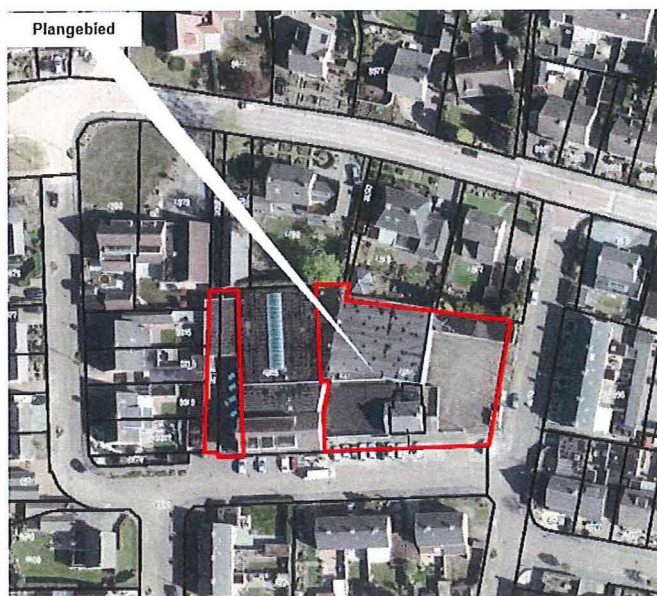
De initiatiefnemer heeft een nieuw plan uitgewerkt: een nieuwe invulling van het perceel met acht grondgebonden woningen en twee appartementen in de vorm van maisonnettes. Omdat ook dit initiatief niet in het geldende bestemmingsplan past, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Op 12 juni 2017 besloot ons college over het voorontwerpbestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' (**reg.nr. 6678522**) en de terinzagelegging daarvan.

Op 6 februari 2018 besloten wij over (de terinzagelegging van) het ontwerpbestemmingsplan (**reg.nr. 71908474**). Dat lag ter inzage van 12 februari tot en met 26 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5) Inhoud

Plangebied / huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Nuland en bestaat uit twee delen (kadastraal bekend als gemeente Nuland, sectie B, nummers 2924 en 4924); zie onderstaande afbeelding. In het deel rechts, op de hoek van de Akkerstraat (zuid) en de Veldstraat (oost), zijn de woningen geprojecteerd. In het deel links, aan de westkant van een sportschool met erboven een pension, worden parkeerplaatsen aangelegd, om voldoende parkeergelegenheid te kunnen realiseren voor deze ontwikkeling, de sportschool en het pension.



Het plangebied is nu bestemd voor 'Bedrijven' en nader aangeduid als 'autobedrijf' in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk', vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdonk op 14 februari 2006. Met de herziening van deze bestemming vervalt deze bedrijfsbestemming in het woongebied, wat een verbetering is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.



Bouwplan / stedenbouwkundige inpassing

De initiatiefnemer wil binnen het plangebied acht woningen met tuin en twee appartementen realiseren. Alle bestaande bebouwing en verhardingen worden gesloopt en verwijderd. Aan de Akkerstraat wordt een gebouw met een drietal bouwlagen opgericht waarin drie woningen (begane grond en eerste verdieping) met tuin en twee appartementen (tweede verdieping) worden gerealiseerd. In de bouwmassa aan de Veldstraat wordt vijf woningen gebouwd. De benodigde parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein en deels binnen openbaar gebied aangelegd. (In de huidige situatie zijn in het openbaar gebied al parkeerplaatsen aanwezig).

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel is grotendeels omringd door woonbebouwing. Transformatie van het bedrijfsperceel naar wonen past dan ook beter in de omgeving. De bebouwing wordt uitgevoerd in twee lagen met kap (goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter). De maisonnettes aan de Akkerstraat zijn via een galerie aan de achterzijde te bereiken. Aan de voorzijde behoudt het gebouw daarmee de vorm van twee woningen onder één kap. De nieuwbouw sluit zo stedenbouwkundig aan op de omliggende woonbebouwing. De tuinen hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 625 m² waarmee de ontwikkeling ook groen in haar omgeving wordt ingepast en naar aard en in beeld past bij de woonbuurt.



Impressie van de nieuwe invulling Akkerstraat - Veldstraat

Parkeren

De bestaande en te behouden functies aangrenzend aan het plangebied (sportschool, pension en werkplaats) hebben een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen (in de avond). De parkeergelegenheid van deze functies ligt nu in het openbaar gebied en op het eigen terrein. Door het bouwplan verdwijnen 16 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd met 5 langsparkeerplaatsen in het openbaar gebied en 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Juist hiervoor is het linkerplandeel in dit bestemmingsplan betrokken: hier worden (door de eigenaar van de sportschool en het pension) de 11 parkeerplaatsen aangelegd, ten behoeve van het personeel van onder meer de sportschool.

In totaal zijn voor de nieuwe woningen 16 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein legt de initiatiefnemer 14 parkeerplaatsen aan. Omdat de uitrit van het bedrijf vervalst, is er in het openbaar gebied ruimte voor 2 extra parkeerplaatsen. Samen met de bestaande langsparkeerplaatsen langs de Veldstraat en de Akkerstraat is er zo voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren.

Milieu- en overige aspecten

Milieu- en overige aspecten zijn geen belemmering voor het plan. Uit een nader advies over het geluid van de sportschool blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen, ondanks de nabijheid van de sportschool. Ten aanzien van flora en fauna wijst een quickscan uit dat binnen het bestaande leefgebied voldoende alternatieve verblijfplaatsen moeten worden ingericht voor aanwezige huismussen, voorafgaand aan de bouw. Er is dan op grond van het ontheffingsbeleid van de provincie Noord-Brabant geen ontheffingsplicht.

Energie en duurzaamheid

De speerpunten van het gemeentelijk energie- en duurzaamheidsbeleid zijn energie(neutraal), integraal waterbeheer en duurzaam hout. Op basis van dit beleid sluit de gemeente voor woningbouw en voor de ontwikkeling van commerciële ruimten aan bij de wettelijk eisen op dit gebied (de EPC-norm). Het integraal waterbeheer vereist dat in de bouw geen uitlopende materialen worden gebruikt. Ten aanzien van duurzaam hout met het FSC-keurmerk of het PEFC-keurmerk (SFI, CSA en ATFS), niet zijnde MTCS, wordt toegepast.

Grondwaterbeschermingsgebied

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied rondom de waterwinning in Nuland is op de verbeelding een gebiedsaanduiding opgenomen. Daarmee zijn (bouw)werkzaamheden op het perceel die een risico kunnen vormen voor het grondwater niet zonder meer toegestaan. De nieuwe functie wonen levert geen (extra) risico op voor (de kwaliteit van) het grondwater.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige inpassing, de milieu- en overige aspecten (flora en fauna, archeologie) voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6) Burgerparagraaf

Het voorontwerpbestemmingsplan lag van 19 juni tot en met 31 juli 2017 ter inzage. Binnen deze termijn van terinzagelegging kon iedereen zijn of haar inspraakreactie op het plan geven. Er zijn echter geen inspraakreacties ingediend. Ook provincie en waterschap hebben geen opmerkingen gemaakt over het plan. Daarna is op 6 september 2017 nog een inloopavond georganiseerd en zijn direct omwonenden ook in een huis-aan-huisbrief geïnformeerd over het plan. De inloopavond is door ongeveer 20 vooral omwonenden bezocht alsook door de wijkraad.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vervolgens ter inzage van 12 februari tot en met 26 maart 2018. Omwonenden zijn ook hierover in een huis-aan-huisbrief geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7) Coördinatieverordening / vervolgprocedure

De initiatiefnemer heeft een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij ons verzocht deze aanvraag, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan dan ook tegelijkertijd ter inzage gelegd met de aanvraag en de ontwerpomgevingsvergunning, overeenkomstig de Coördinatieverordening.

Wij stellen uw raad voor een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt vervolgens dezelfde (beroeps)procedure als die van het bestemmingsplan.

8) Economische uitvoerbaarheid

Voor het eerdere initiatief voor dit perceel (zie onder 1) is op 11 november 2014 al een anterieure overeenkomst gesloten. Voor het nieuwe plan heeft de initiatiefnemer op 19 mei 2017 ingestemd met een allonge (aanvullende clausule) op de anterieure overeenkomst. Wij hebben op 12 juni 2017 met deze allonge ingestemd.

In de anterieure overeenkomst en de allonge zijn de ontwikkelvoorwaarden opgenomen, waaronder de doorberekening van een eventueel uit te betalen tegemoetkoming in planschade. Met deze ontwikkelvoorwaarden is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins geregeld en is er voor de beoogde ontwikkeling geen grondexploitatieplan nodig; met de ondertekening van de allonge is het plan economisch uitvoerbaar.

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

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

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 5 juni 2018;

overwegende, dat met ingang van 12 februari 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging 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. 17 april 2018, reg.nr. 7858062, en overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Akkerstraat 32a Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002340-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002340-1401.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. 5 juni 2018
CONFORM BESLOTEN