

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7468244
B&W verg. : 5 december 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 16 januari 2018
Raadsverg. : 30 januari 2018

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Bij de gemeente is in het laatste kwartaal van 2016 een initiatief van een CPO-groep binnen gekomen voor de bouw van 12 woningen in het gebied Pelgrimsche Hoeve fase 1 te Nuland. Hiertoe zijn gronden gereserveerd in de hoek Zandstraat - Hoekakker. Het ter plaatse geldende uitwerkingsplan laat de bouw van maximaal 14 woningen toe aan de westzijde van de Hoekakker en de Zandstraat. In deze fase zijn echter inmiddels 6 woningen gebouwd of zijn in aanbouw. Daarmee komt het totaal aantal woningen in fase 1 op 18 woningen, hetgeen in strijd is met het uitwerkingsplan.

Gezien de gewenste ontwikkeling van seniorenwoningen in CPO-verband op deze locatie is besloten een bestemmingsplan op te stellen waarmee fase 1 van de Pelgrimsche Hoeve wordt herzien en de bouw van de 12 woningen mogelijk wordt gemaakt. Ruimtelijk gezien is een totaal van 18 woningen passend in fase 1 van de Pelgrimsche Hoeve en wordt voldaan aan de Visie Pelgrimsche Hoeve, waarin een belangrijk uitgangspunt is dat er vooral gebouwd wordt voor starters en ouderen. Dat betekent dat er met relatief kleine kavels wordt gewerkt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

3) Voorstel:

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

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002371-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002371-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming
Tel. : 6155392
E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding en besluitengeschiedenis

Aanleiding

Bij de gemeente is in het laatste kwartaal van 2016 een initiatief van een CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) binnengekomen voor de bouw van 12 woningen in het gebied Pelgrimsche Hoeve fase 1 te Nuland. Hiertoe zijn gronden gereserveerd in de hoek Zandstraat - Hoekakker. Het ter plaatse geldende uitwerkingsplan laat de bouw van maximaal 14 woningen toe aan de westzijde van de Hoekakker en de Zandstraat. In deze fase zijn echter inmiddels 6 woningen gebouwd of zijn in aanbouw. Daarmee komt het totaal aantal woningen in fase 1 op 18 woningen, hetgeen in strijd is met het uitwerkingsplan.

Gezien de gewenste ontwikkeling van seniorenwoningen in CPO-verband op deze locatie is besloten een bestemmingsplan op te stellen waarmee fase 1 van de Pelgrimsche Hoeve wordt herzien en de bouw van de 12 woningen mogelijk wordt gemaakt. Ruimtelijk gezien is een totaal van 18 woningen passend in fase 1 van de Pelgrimsche Hoeve en wordt voldaan aan de Visie Pelgrimsche Hoeve, waarin een belangrijk uitgangspunt is dat er vooral gebouwd wordt voor starters en ouderen. Dat betekent dat er met relatief kleine kavels wordt gewerkt.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van fase 1 zijn gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende uitwerkingsplan 'Nuland Oost, uitwerkingsplan Pelgrimsche Hoeve fase 1 en 2' dat op 3 juni 2014 door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasdonk is vastgesteld.

Visie Pelgrimsche Hoeve

De Visie Pelgrimsche Hoeve, die voor het gehele ontwikkelingsgebied geldt, is vastgesteld door de voormalige gemeente Maasdonk op 22 oktober 2013.

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied betreft de noordzijde van de Pelgrimsche Hoeve. Het plangebied is onderdeel van het vigerende uitwerkingsplan Pelgrimsche Hoeve fase 1 en 2.



Planvoornemen

De Visie Pelgrimsche Hoeve omschrijft de belangrijke uitgangspunten voor de Pelgrimsche Hoeve. Een van de voornaamste uitgangspunten is dat er (vooral) wordt gebouwd voor het dorp: voor starters en ouderen. Dat betekent dat er met relatief kleine kavels wordt gewerkt. Woningen voor ouderen worden zo veel mogelijk tegen de bestaande kern aan gesitueerd om de afstanden tot voorzieningen zo klein mogelijk te houden. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Zandstraat en de Hoekakker.

De Zandstraat is een oorspronkelijk bebouwingslint en de Hoekakker vormt een nieuwe hoofdstructuur die de belangrijkste wegen rondom het plangebied ontsluit. De locatie vormt de entree van de Pelgrimsche Hoeve.

In de zone waar het plangebied onderdeel van uitmaakt zijn in het huidige plan 14 wooneenheden toegestaan. Deze woningen bestaan uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Qua bebouwingstypologie sluit dit aan op het dorpse karakter van de Zandstraat en wordt op deze wijze doorgezet langs de hoofdstructuren van de Pelgrimsche Hoeve. In de nieuwe, aangepaste stedenbouwkundige opzet blijft deze bebouwingstypologie gehandhaafd. Ook blijft de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan gehandhaafd. Dit houdt in dat de bebouwing op de hoek Zandstraat/Hoekakker bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. De goothoogte ligt op maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte op maximaal 8,5 meter.

Volgens het uitwerkingsplan zijn in de zone van het plangebied nog 8 wooneenheden toegestaan. Gelet op de grootte van het resterende plangebied (ca. 3000m²) heeft dit tot gevolg dat hier grote kavels moeten worden uitgegeven. Dit sluit niet aan op de vraag vanuit de markt en op de visie om in dit gebied met relatief kleinere kavels te werken.

Het voornemen is om niet 8 maar 12 wooneenheden in het plangebied toe te staan en zo medewerking te verlenen aan het CPO-project. Ruimtelijk gezien is een totaal van 18 woningen passend in fase 1 van de Pelgrimsche Hoeve en wordt voldaan aan de Visie Pelgrimsche Hoeve zoals hiervoor beschreven.



Parkeerbeleid

Voor deze herziening wordt de parkeernorm van het huidige bestemmingsplan overgenomen. Dit houdt in dat voor de vrije kavels en de 2 onder 1-kap woningen een parkeerplaats op eigen terrein verplicht is. Het toevoegen van extra woningen heeft dan ook geen invloed op het karakter van de openbare ruimte.

Volgens de normering moeten er $12 \times 0,3 = 4$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Het plan voldoet ruim aan deze norm. Gelet op de diepte van de voortuin en de afstand van de twee-onder-kapwoningen tot de zijdelingse perceelgrens, bestaat daarnaast de mogelijkheid om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is conform de parkeernorm uit het huidige bestemmingsplan en de Nota Parkeernormering 2016.

Geluid

De geluidsberekeningen laten zien dat de geluidsbelasting vanwege de A59 op alle geplande woningen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Vanwege de Hoekakker wordt de hoogste toelaatbare geluidsbelasting ook niet overschreden. Vanwege de Zandstraat wordt deze formele waarde op zeven woningen overschreden. De geluidsbelasting op deze woningen bedraagt maximaal 53 dB. De maximumsnelheid op de Zandstraat is 30 km/uur ter hoogte van het bouwplan. Omdat toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet vereist is voor wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Alle woningen hebben minimaal één geluidluwe gevel. Hierdoor kan gesteld worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Gezondheid

Het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen iets 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 geitenhouder 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 pas over 1 à 2 jaar verwacht. Over de huidige stand van zaken hebben wij initiatiefnemers geïnformeerd. Zij zijn hiervan door ons in kennis gesteld en aanvaarden het procesrisico.

6) Financiële paragraaf

Het onderhavige plan maakt deel uit van het grotere plangebied Nuland Oost. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor, is de financiële haalbaarheid aangetoond. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkwavels worden verkocht aan particulieren, ontwikkelaars en/of corporaties.

Het plandeel waarop deze herziening betrekking heeft, bestaat uit uitgeefbaar gebied dat volledig eigendom is van de gemeente. De oppervlakte van het gebied alsmede de opbrengst veranderen niet door deze wijziging. Voor de onderhavige grondexploitatie heeft deze herziening dan ook geen financiële gevolgen. Het plan blijft hiermee financieel uitvoerbaar.

7) Burgerparagraaf

Inspraak

In juni is op initiatief van de CPO-groep een brief richting omwonenden verstuurd om hen bij te praten over de ontwikkelingen van het nieuwbouwproject. Ook is door de CPO-groep een informatieavond georganiseerd. In totaal hebben twee huishoudens gehoor gegeven aan de uitnodiging. Deze mensen waren tijdens de avond erg enthousiast. Op deze manier is gekozen voor een alternatieve vorm van inspraak.

Vervolgprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 25 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken.

Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

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 de 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. Bestemmingsplan Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland
2. Verbeelding bestemmingsplan Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 30 januari 2018;

overwegende, dat met ingang van 25 september 2017 het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve 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. 5 december 2017, regnr. 7468244;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Crisis –en herstelwet,

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Herziening fase 1 Pelgrimsche Hoeve Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002371-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002371-1401.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. 30 januari 2018
CONFORM BESLOTEN