



Raadsvoorstel

Registratienummer 15494729
Raadsvergadering 12 december 2023

Onderwerp **Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland**

Op het perceel Loonsestraat 5 Nuland wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet naar een woonbestemming. Daarbij wordt de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst, waardoor er één woning wordt toegevoegd. Ook wordt er, ter compensatie van de sloop van stallen, nog één extra woning toegevoegd. Op het perceel Wolfdijk 2 Nuland wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet naar een woonbestemming



Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijze van reclamant gegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002471-1401 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijziging zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2023 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002471-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Om aan de Loonsestraat 5 de ontwikkeling van woningen in en bij een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ook wordt met dit bestemmingsplan de omzetting van de agrarische bestemming voor Wolfdijk 2 in een woonbestemming geregeld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijze die naar voren is gebracht.

Beoogd doel

De herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocaties Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland naar woonpercelen mogelijk maken.

Het woningbouwplan en gebruik van de naast elkaar gelegen percelen Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 voor wonen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. De huidige bestemming van beide percelen is 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', elk perceel is voorzien van een bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning Loonsestraat 5 heeft een aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Aan de Wolfdijk 2 is tevens een aanduiding voor de intensieve veehouderij toegekend. Deze agrarische bestemming met aanduidingen staat het gebruik voor wonen anders dan agrarische bedrijfswoningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' ter vaststelling aan.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal door de definitieve beëindiging van de twee veehouderijbedrijven ter plaatse een aanzienlijke milieuwinst worden behaald, met name op het gebied van geur en luchtkwaliteit. Een woonfunctie heeft een aanzienlijk lagere milieubelasting dan een veehouderijbedrijf. Daarnaast wordt met de gewenste invulling van de locaties een oplossing geboden voor de leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een groot deel hiervan wordt of is al gesloopt en een deel krijgt een vervolgfunctie als bijgebouw bij de woningen. Hiermee wordt verpaupering voorkomen. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd; de stikstofrechten voor het bedrijf aan de Loonsestraat zijn grotendeels vroegtijdig via externe saldering overgeheveld naar een natuurvergunning voor de vestiging van een bedrijf in Veghel. Bij een externe saldering vervalt het restant van de rechten.



De rechten voor het bedrijf aan de Wolfdijk zijn vervallen, na deelname aan de Stoppersregeling Actieplan Ammoniak Veehouderij 2010.

Uit de berekening die als bijlage bij het bestemmingsplan zit, blijkt verder dat bij zowel de sloopfase als bij de bouw -en gebruiksfase van de nieuwe woningen er geen stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

De bevoegdheden op het gebied van de Wet natuurbescherming zijn normaliter belegd bij het rijk en de provincie. Wat voorligt in de raad is het wijzigen van het planologisch kader ter plaatse, waarin wordt getoetst of er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er zijn binnen dit kader voor ons geen mogelijkheden om dergelijke voorwaarden aan het plan te verbinden, zodat de eventuele emissierechten van de agrarische activiteit direct aan provincie of gemeente overgedragen zouden moeten worden. Het staat initiatiefnemers privaatrechtelijk vrij om hierover te contracteren. Mocht op enig moment extern salderen mogelijk zijn, is maatwerk nodig.

Met de gewenste ontwikkeling zal het bebouwde en verharde oppervlakte afnemen. Zo wordt er in totaal 1.480 m² aan bedrijfsbebouwing en 2.311 m² aan voorzieningen gesloopt. Daarnaast zal door het realiseren van een goede landschappelijke inpassing en een extra inspanning in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een bijdrage worden geleverd aan een betere uitstraling en kwaliteit van de locaties ten aanzien van het omliggende gebied.



Relevante besluitgeschiedenis

- [Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 \(van de voormalige gemeente Maasdonk\), 31 januari 2013](#)
- [Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Parapluplannen Woningsplitsing, verkameren en parkeren, 10 oktober 2023, reg.nr.15317680](#)



Argumenten

1. De zienswijze is gegrond en geeft ons aanleiding de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.

Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel). De berekening, die ten grondslag ligt aan de (financiële) tegenprestatie voor een bijdrage aan de omgevingskwaliteit is volgens Gedeputeerde Staten onterecht voor de beide locaties gezamenlijk uitgevoerd. Gedeputeerde Staten vinden dat dit separaat gedaan moeten worden, omdat beide locaties slechts om praktische redenen in één ruimtelijk plan zijn samengevoegd.

Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen. In de plantoelichting is dit inmiddels verduidelijkt en aangepast. Hierbij wordt de provinciale Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit toegepast en is een berekening uitgevoerd volgens een vaste rekenmodule. Dit leidt ertoe dat een hogere maatwerktitel voor de realisatie van de extra vrijstaande woning moet worden aangeschaft door de initiatiefnemer van Loonsestraat 5. In par.3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit aangepast. Deze maatwerktitel is 30 oktober 2023 aangeschaft en als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De hoogte van de maatwerktitel is gerelateerd aan de reguliere ruimte-voor-ruimte-titel, waarbij in dit geval de gesloopte en te slopen m²-stallen mogen worden verdisconteerd.

Voor de splitsing van de cultuurhistorische waardevolle boerderij Loonsestraat 5 met omzetting voor burgerbewoning is geen maatwerktitel nodig; het behoud van de boerderij volstaat als bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Ook voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor Wolfdijk 2 is geen maatwerktitel nodig. Er komt immers geen extra woning op die locatie.

De zienswijze is gegrond en leidt dus tot een aanpassing van de (bijlage bij de) plantoelichting maar niet tot een wijziging van het juridisch bindende deel (regels en/of verbeelding) van het bestemmingsplan.

De provincie heeft ambtshalve met de voorgenomen planaanpassing en herberekening ingestemd.

2. Het gewijzigde plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van woonbestemmingen in en bij een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij mogelijk.

Ligging plangebied

De planlocaties betreffen de naast elkaar gelegen percelen aan de Loonsestraat 5 te Nuland en Wolfdijk 2 in Nuland. Deze locaties worden van elkaar gescheiden door de Loonsestraat. Het plangebied ligt tussen de



dorpskernen van Nuland en Geffen in het landelijk gebied van gemeente 's-Hertogenbosch. De locaties zijn kadastraal bekend onder gemeente Nuland, sectie E, nummer 323 (deels) en 915 (deels).



Globale ligging plangebied in de directe omgeving

Planopzet

Loonsestraat 5 Nuland

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een woonbestemming, waarbij de langevelboerderij wordt omgezet naar burgerbewoning en wordt gesplitst van één naar twee woningen. De grondslag hiervoor wordt gevonden in de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. De agrarische bebouwing en overige voorzieningen worden gesaneerd, behoudens de veldschuur met een oppervlakte van circa 200 m² en er wordt een extra woning gerealiseerd ter plaatse van de voormalige rundveestal.

Voor de ontwikkeling van de extra woning gelden de volgende uitgangspunten:

- het woonperceel van de woning heeft een oppervlakte van circa 1.000 m²;
- aan de wegzijde wordt het perceel ingericht met een boomgaard;
- aan de landschapszijde wordt het perceel landschappelijk en/of natuurlijk ingericht;
- de woning wordt uitgevoerd als een eenvoudig bouwvolume met 1 bouwlaag en zadeldak (referentie schuurwoning).

Voor de splitsing van de woonboerderij geldt dat na splitsing per wooneenheid maximaal 100 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. In de volgende figuur is het inrichtingsvoorstel van de uiteindelijke beoogde situatie weergegeven. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan de Loonsestraat 5 Nuland krijgt een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte van 1.800 m² (900 m² per woning) en voor de extra woning wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.000 m² opgenomen. Het volledige inpassingsplan is als bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het plan is overigens ook een ontheffing hogere grenswaarden vanwege de Wet geluidhinder verleend op 10 oktober 2023.



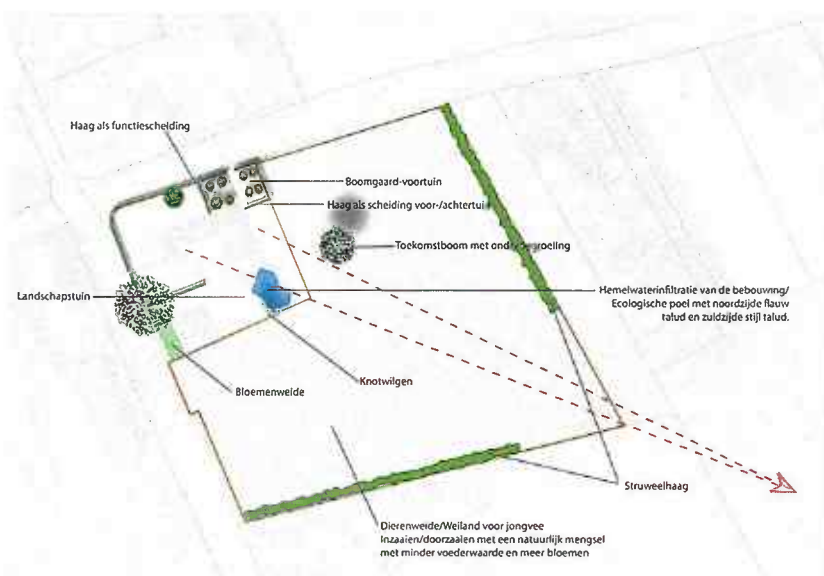
Situatieschets beoogde situatie Loonsestraat 5 zoals opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1 bij de toelichting)

Wolfdijk 2 Nuland

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een woonbestemming. Ondergeschikt aan de woonbestemming zullen de volgende activiteiten uitgevoerd gaan worden:

- De voormalige mantelzorgwoning Wolfdijk 4 (60 m²), die onderdeel uitmaakt van de woning Wolfdijk 2 en binnen het plangebied is gelegen, wordt ingericht als bed & breakfast. Hierbij komt de inrit aan de Wolfdijk voor gemotoriseerd verkeer te vervallen. Aan de achterzijde wordt een parkeervoorziening getroffen via de inrit aan de Loonsestraat.
- De werktuigenloods wordt behouden voor het kleinschalig, hobbymatig, houden van rundvee. Indicatief zal het gaan om circa vier stuks jongvee.
- Het voorste deel van de varkensstallen (80 m²) wordt behouden voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf conform de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Overtollige bebouwing, zijnde het achterste deel van de varkensstallen evenals de kleine loods, is al gesloopt en de overige voorzieningen worden verwijderd.



Situatieschets beoogde situatie Wolfdijk 2 Nuland zoals opgenomen in het landschapsplan (bijlage 2 bij de toelichting)

Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals parkeren, milieuzonering, archeologie, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan voldoet hiermee



aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

In de regels van het bestemmingsplan is ambtshalve een ondergeschikte wijziging aangebracht. In artikel 8 van de planregels is een parkeerregeling ingevoegd. Gelijktijdig zijn de hierna volgende artikelen hernummerd tot artikel 9 tot en met 13. De parkeerregeling is noodzakelijk en is opgesteld aan de hand van de regeling van het 'Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkamers en parkeren' dat door uw raad is vastgesteld op 10 oktober 2023. Dit paraplubestemmingsplan was nodig om regels over onder meer het aspecten parkeren voor de hele stad eenduidig en hetzelfde te regelen. Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen, elk met een ander plangebied. Elk van deze plannen kent eigen planregels. Deze plannen kennen op genoemde aspecten soms verschillen in de regels, hetgeen kan leiden tot onduidelijkheid over de interpretatie van bepaalde regels. Ook kan door deze verschillen ongewenste rechtsongelijkheid optreden. In het parapluplan is voor de parkeerregeling en parkeernormen een dynamische verwijzing gemaakt naar de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch. Aan de hand van deze nota wordt getoetst of een ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

Zie voor de volledigheid de Lijst van wijzigingen.

Voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de bijlagen 1 tot en met 4 van dit raadsvoorstel.

3. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

Vanwege technische belemmeringen heeft uw raad in tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is geen raadsinformatiebrief toegestuurd gekregen tegelijkertijd met de start van de formele planprocedure. Neemt niet weg dat het ontwerpbestemmingsplan op 30 juni 2023 is bekend gemaakt. In deze bekendmaking is de terinzagelegging van het bestemmingsplan per 3 juli 2023 gemeld. Alleen de provincie Noord-Brabant heeft gereageerd tijdens de inzageperiode. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer met de omgeving een dialoog gevoerd. Voorgesteld wordt de besluitvorming doorgang te laten vinden. Vertraging is, in aanloop naar de Omgevingswet, niet wenselijk. De wettelijke procedure is juist en volledig gevolgd. Belangen zijn en worden niet geschaad.



Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.



Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan de realisatie van de beleidsdoelen die zijn gesteld in de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch.

De nieuw op te richten woning zal voldoen aan de BENG-norm, waarbij er geen aansluiting op het aardgasnet zal plaatsvinden en er op een alternatieve wijze wordt voorzien in de energievraag.

Bij het ontwerp van de landschappelijke inrichting en inpassing van het initiatief is uitgebreid stilgestaan bij zowel hemelwaterberging als vergroening. Dit komt tot uiting omdat bij het plan aan zowel de Woldijk 2 Nuland als de Loonsestraat 5 Nuland diverse landschappelijke elementen worden toegevoegd. De natuurlijke laagte en de vijver hebben daarbij een dubbele functie. Zij zorgen voor de berging en infiltratie van het hemelwater, maar hebben ook een landschappelijke waarde.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het concept plan. De conclusie hiervan is dat het plan bij de omliggende burens akkoord is; er zijn geen negatieve opmerkingen geuit. Voor een samenvatting van de omgevingsdialoog verwijzen wij uw raad naar paragraaf 5.2.2 van het bestemmingsplan én bijlage 14 bij de bestemmingsplantoelichting.

Vooroverleg

Het concept plan is in december 2021 ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven met betrekking tot de onderbouwing van de cultuurhistorische waarde van het pand én over de grondslag voor realisering van de extra woning. In par.5.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de vooroverlegreactie behandeld. De woningsplitsing is gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. De extra woning komt tot stand met toepassing van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en de aanschaf van een maatwerktitel. Het waterschap Aa en Maas heeft geen opmerkingen op het plan gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 juli 2023 tot en met 13 augustus 2023. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend. De behandeling van de zienswijze leest u in de Nota zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot wijziging van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 in dit raadsvoorstel.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zullen wij direct de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom tegelijkertijd zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' (verbeelding)
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' (bijlagen bij de toelichting)
4. Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2023 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' (bijlagen bij de regels)
5. Zienswijze provincie Noord-Brabant
6. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2023 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'
7. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2023 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'



Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Commissie
Sector/Afdeling
Inlichtingen

15494729
kaderstellend
R.A.P. Geers
Omgeving: 28 november 2023
SO/ROS
Coppens-Timmermans
a.coppens@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 15494729

Raadsvergadering 12 december 2023

Onderwerp Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland

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

besluit:

1. de zienswijze van reclamant gegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002471-1401 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijziging zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2023 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002471-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 12 december 2023

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 12 december 2023
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening
Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland')**

d.d. 7 november-2023

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' heeft met ingang van 3 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 30 juni 2023 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Door de volgende instantie is een zienswijze ingediend:

1. Provincie Noord-Brabant

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 13 augustus 2023. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 14 augustus 2023. De zienswijze van de reclamant zoals in het bovenstaande weergegeven is binnen de termijn, namelijk op 1 augustus 2023, ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijze en beoordeling zienswijze

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

1. Provincie Noord-Brabant

a. Toelichting

- De berekening, die ten grondslag ligt aan de (financiële) tegenprestatie voor een bijdrage aan de omgevingskwaliteit is volgens Gedeputeerde Staten onterecht voor de beide locaties gezamenlijk uitgevoerd. Gedeputeerde Staten vinden dat dit separaat gedaan moeten worden, omdat beide locaties slechts om praktische redenen in één ruimtelijk plan zijn samengevoegd

Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen. In de plantoelichting is dit inmiddels verduidelijkt en aangepast. Hierbij wordt de provinciale Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit toegepast en is een berekening uitgevoerd volgens een vaste rekenmodule. Dit leidt ertoe dat een hogere maatwerktitel voor de realisatie van de extra vrijstaande woning moet worden aangeschaft door de initiatiefnemer van Loonsestraat 5. In par.3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit

aangepast. Deze maatwerktitel is aangeschaft en als bijlage x opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De hoogte van de maatwerktitel is gerelateerd aan de reguliere ruimte-voor-ruimte-titel, waarbij in dit geval de gesloopte en te slopen m2-stallen mogen worden verdisconteerd.

Voor de splitsing van de cultuurhistorische waardevolle boerderij Loonsestraat 5 met omzetting voor burgerbewoning is geen maatwerktitel nodig; het behoud van de boerderij volstaat als bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Ook voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor Wolfdijk 2 is geen maatwerktitel nodig. Er komt immers geen extra woning op die locatie.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot wijziging van de toelichting op het bestemmingsplan.

Lijst van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening
Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland')**

d.d. 7 november-2023

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland'

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- Voor de Loonsestraat 5 is een aangepaste berekening gemaakt op grond van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Ambtshalve wijzigingen

Sinds 29 november 2014 is het door een wetswijziging niet meer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeervoorschriften, op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening. De bouwverordening vormt het toetsingskader bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit betekent dat bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen, die na 29 november 2014 zijn vastgesteld voor het voldoen aan de parkeernormen, niet meer kunnen verwijzen naar de bouwverordening, maar dat in het betreffende plan hiervoor een regeling moet zijn opgenomen. Dit is niet in alle ruimtelijke plannen binnen de gemeente eenduidig geregeld of soms niet geregeld.

In de verschillende vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente zijn uiteenlopende regelingen voor het onderdeel parkeren opgenomen. Parkeernormen in zijn algemeenheid dienen ertoe te leiden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is de zogenoemde centrale norm. In een bestemmingsplan kan de borging van deze norm twee verschillende vormen aannemen: door het rechtstreeks opnemen van de parkeernormen in de planregels of door het opnemen van een dynamische verwijzing naar de parkeerbeleidsregels.

In ruimtelijke plannen daterend na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK op 29 november 2014, heeft de gemeente 's-Hertogenbosch steeds een dynamische verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid, uitgezonderd gevallen waarin is voorzien in een specifieke parkeerregeling met concrete parkeernormen. De ruimtelijke plannen die voor deze datum zijn vastgesteld bevatten geen dergelijke dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid. Daarentegen bevatten ze, uitgezonderd gevallen waarin is voorzien in een specifieke parkeerregeling waarin concrete parkeernormen zijn, een regeling waarin neergelegd is dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zonder dat wordt geconcretiseerd welke parkeernormen hierbij van toepassing zijn. Deze planregels waarin enkel is opgenomen dat (op eigen terrein) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zonder dat sprake is van een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid, doorstaat de toets van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRVs; Afdeling) niet, omdat het volgens de Afdeling onvoldoende duidelijk is dat hiermee een dynamische verwijzing wordt beoogd.

Op 10 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een paraplubestemmingsplan vastgesteld, waarin wordt voorzien in een generieke regeling omtrent parkeernormen die geldt voor alle bestemmingsplannen die hieraan onderliggend zijn, behoudens gevallen waarin deze ruimtelijke plannen al specifieke parkeernormen bevatten. Er wordt bij deze dynamische verwijzing verwezen naar de 'Nota Parkeernormering 2021' van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarbij is opgenomen dat

indien deze beleidsregels worden gewijzigd gedurende de planperiode, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Concreet gezien heeft de regeling omtrent parkeernormen vorm gekregen in het paraplubestemmingsplan door in een bepaling te regelen dat gronden die vallen binnen de plangebieden van de aan het paraplubestemmingsplan onderliggende bestemmingsplannen enkel bebouwd mogen worden indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Tevens is bepaald dat bij een omgevingsvergunning om te bouwen wordt getoetst aan de 'Nota Parkeernormering 2021' van de gemeente 's-Hertogenbosch of, indien deze beleidsregels worden gewijzigd gedurende de planperiode, aan de hand van deze nieuwe beleidsregels. In het kader van deze omgevingsvergunning vindt dan ook toetsing aan de centrale norm (voorzien in voldoende parkeergelegenheid) plaats.

Maar dit parapluplan wordt overruled door elk hierna volgend bestemmingsplan. Daarom is het noodzakelijk om een identieke parkeerregeling in de bestemmingsplannen, die na 10 oktober 2023 worden vastgesteld, op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan voor de Loonsestraat en Wolfdijk Nuland ontbrak dit nog.

Regels

In artikel 8 wordt de parkeerregeling ingevoegd. De hierna volgende artikelen worden hernoemd tot artikel 9 tot en met 13.