

Raadsvoorstel

Registratienummer 11822287
Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland**

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van deze locatie naar een huisartsenpraktijk, fysiopraktijk en 14 appartementen mogelijk en draagt bij aan het realiseren van een mix van functies in het centrum van Nuland.



Voorgesteld besluit

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

1. het bestemmingsplan 'Prins Bernhardplein 17 Nuland' vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002494-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002494-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Om de herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd.

Op de locatie is op dit moment een voormalige bakkerij aanwezig. Het pand heeft de bestemming Centrum en de achtertuin van het pand heeft de bestemming Wonen met een bouwvlak voor 2 woningen. Het planvoornemen om het huidige pand te slopen en een gebouw voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en 14 appartementen terug te bouwen is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd doel

Wij willen op de locatie Prins Bernhardplein 17 in Nuland de vestiging van een huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk en 14 appartementen mogelijk maken. Dit draagt bij aan een versterking van de centrumfunctie en leefbaarheid van Nuland.

De huisartsenpraktijk is nu nog decentraal gevestigd op Sint Jozefoord. Het verplaatsen van de huisartsenpraktijk naar een locatie centraal in het dorp draagt bij aan een betere bereikbaarheid en herkenbaarheid van de huisartsenpost. Bovendien draagt de huisvesting bij aan een duurzame en op de toekomst gerichte ontwikkeling van deze praktijk. Dit geldt eveneens voor de vestiging van de fysiotherapiepraktijk in het pand.

Het realiseren van de appartementen op de verdiepingen draagt bij aan een betaalbaar, divers en gemengd woningaanbod in het dorp.



Relevante besluitgeschiedenis

Kom Nuland, vastgesteld door uw raad op 3 juli 2018 (Reg.nr. [7171478](#)).

Raadsinformatiebrief ontwerp bestemmingsplan 'Prins Bernhardplein 17 Nuland', raad 1 februari 2022 (Reg.nr. [11791594](#)).



Argumenten

1. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan draagt bij aan de doelen van de Woonvisie doordat het 14 appartementen toevoegt, waarvan 3 in het sociale huursegment en 11 huurwoningen in de vrije sector in de categorie middeldure huur. Het plan draagt bij aan een betaalbaar, divers en gemengd woningaanbod.

Met het realiseren van centrumvoorzieningen in het concentratiegebied wordt er aangesloten bij het uitgangspunt van het detailhandelsbeleid voor Nuland. In dit beleid zijn concentratiegebieden aangewezen waar detailhandel en centrumvoorzieningen geclusterd kunnen worden. Door de centrumvoorzieningen zoals de huisartsenpraktijk en de fysiotherapiepraktijk te clusteren wordt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van Nuland versterkt.

Verder is het plan getoetst aan alle relevante omgevings- en milieuaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

2. Er is geen exploitatieplan nodig

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De ontwikkelingen in dit plan behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'.



Kantttekeningen en risico's

N.v.t.



Financiën

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten, zie argumenten onder 2. De ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening van de initiatiefnemer.



Duurzaamheid

Er is op het gebied van duurzaamheid aangesloten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente 's-Hertogenbosch. Er worden onder andere zonnepanelen geplaatst op het dak, de bergingen worden voorzien van een groene gevel en een groen dak. Daarnaast wordt er in de aanplant van groen en bomen rekening gehouden met de biodiversiteit. Er worden nestkastvoorzieningen gerealiseerd voor vogels en vleermuizen en

er wordt een laadpaal geplaatst voor elektrische voertuigen.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog tweemaal een avond georganiseerd om de omwonenden te informeren over het bouwplan en in gesprek te gaan. Op beide avonden was er ook vertegenwoordiging vanuit de Dorpsraad Nuland en de gemeente aanwezig. De avonden zijn georganiseerd op 19 november 2019 en 15 juli 2021. Omdat de plannen tussendoor gewijzigd zijn is er een tweede avond georganiseerd om de wijzingen toe te lichten. De reacties op de avonden zijn overwegend positief en er zijn geen inhoudelijke aanpassingen gevraagd. Met de directe burens zijn afspraken gemaakt over het plaatsen van een erfafscheiding en het aanplanten van leibomen ter bevordering van de privacy van de burens. Voor een uitgebreider verslag van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar het eindverslag van de omgevingsdialoog, te vinden in bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Voor provincie en waterschap is er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Vervolg

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.

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 Prins Bernhardplein 17 Nuland (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland (verbeelding)



's-Hertogenbosch

3. Bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland (bijlagen toelichting deel 1)
4. Bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland (bijlagen toelichting deel 2)
5. Bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland (bijlagen toelichting deel 3)
6. Bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland (bijlagen toelichting deel 4)

Registratienummer	11822287
Bevoegdheid raad	Vaststelling bestemmingsplannen
Portefeuillehouder	Geers
Commissie	Omgeving: 15 februari 2022
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	H.A. Klerks
	h.klerks@s-hertogenbosch.nl

Besluit van de raad

Registratienummer 11822287

Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van het college van 25 januari 2022,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Prins Bernhardplein 17 Nuland' vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002494-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002494-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 8 maart 2022,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,



Besluit van de raad

Registratienummer 11822287

Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Prins Bernhardplein 17 Nuland

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van het college van 25 januari 2022,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Prins Bernhardplein 17 Nuland' vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002494-1401.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_
NL.IMRO.0796.0002494-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 8 maart 2022,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 8 maart 2022
CONFORM BESLOTEN