

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Registratienummer 15306345

Collegevergadering 31 oktober 2023

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland)

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 31 oktober 2023;

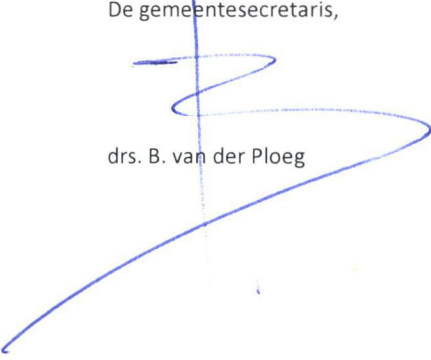
besluit:

1. het wijzigingsplan 'Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002542-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002542-1401.dgn;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch, 31 oktober 2023

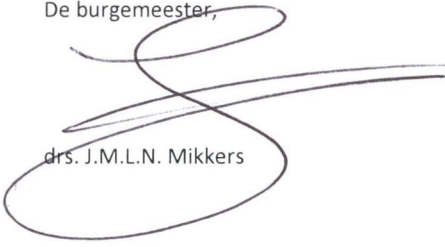
Het college voornoemd,

De gemeentesecretaris,



drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,



drs. J.M.L.N. Mikkers

Collegevoorstel

Registratienummer 15306345
Collegevergadering 31 oktober 2023

Onderwerp **Vaststelling wijzigingsplan Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland)**

Met het wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden een extra woning te bouwen binnen de schil van de kern Nuland op een inbreidingslocatie.



Besluit

1. het wijzigingsplan 'Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002542-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002542-1401.dgn;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een wijzigingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw college bevoegd gezag. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen.

Het wijzigingsplan is nodig om de bouw van één extra woning aan de Schotsheuvel Nuland mogelijk te maken. Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van uw college. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een vooroverlegreactie van het waterschap ontvangen, die in de plantoelichting van het wijzigingsplan is verwerkt.

Beoogd doel

Het toevoegen van een extra woning ten zuiden van de Schotsheuvel 17 Nuland mogelijk maken

Het initiatief om een extra woning te bouwen is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Nuland Oost'. De planlocatie kent weliswaar de bestemming 'Wonen', maar er is geen bouwvlak gelegen op de locatie, die nu nog als tuin bij Schotsheuvel nummer 17 in gebruik is. Wel is er in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uw college om een bouwvlak toe te voegen.

Het initiatief houdt in dat bestaande losse bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van een paardenstal, gesloopt worden. De te bouwen woning vormt een passende aanvulling op de bestaande bebouwingslijn aan de Schotsheuvel en is passend binnen het gemeente ruimtelijk beleid.

Om de woning te bouwen, is een wijziging van het bestemmingsplan 'Nuland Oost' (moederplan) nodig. Het wijzigingsplan past binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan. Het wijzigingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan relevante omgevings- en milieuaspecten en voldoet aan het wettelijke vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is een Ontheffingsbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai genomen op 10 oktober 2023.

Voor een verdere toelichting op de inhoud van de ontwikkeling wordt verwezen naar het bijgevoegde wijzigingsplan (zie bijlage 1 bij dit collegevoorstel).

Ligging plangebied en planopzet

De locatie is gelegen ten zuiden van Schotsheuvel 17 in Nuland, aansluitend aan het plan Pelgrimsche Hoeve.



Geldend bestemmingsplan (N)



Locatie, gekeken naar het zuiden



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Nuland Oost, voormalige gemeente Maasdonk, d.d. 31 mei 2011
- Collegebesluit Ontwerpwijzigingsplan Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland), d.d. 20 juni 2023, reg.nr. [15058797](#)



Argumenten

1. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de bouw van een woning mogelijk nabij Schotsheuvel 17 Nuland.

Het initiatief past binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Nuland Oost'. De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Dit plan maakt één grondgebonden, vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk ten zuiden van Schotsheuvel 17. De woning aan een bestaand bebouwingslint, gelegen nabij de woningbouw ontwikkeling Pelgrimsche Hoeve sluit aan op het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik en van inbreiding voor uitbreiding. De ontwikkeling gaat niet ten koste van een andere functie of aanwezige natuur. De toevoeging van één woning draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in diverse prijssegmenten en woningtypen. Deze specifieke ontwikkeling vormt een toevoeging op het deel van de plancapaciteit in het vrije segment. De woning past in het bebouwingsbeeld en rooilijn aan de Schotsheuvel. De woning wordt net als de omliggende woningen ontsloten via de Schotsheuvel. De Schotsheuvel en het omliggend wegennet kan de verkeersgeneratie van één woning gemakkelijk en veilig verwerken. In het plangebied is voldoende ruimte om in twee parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein; de ontwikkeling voldoet daarmee ruimschoots aan de geldende parkeernormen. De bouw van de woning vormt op basis van het voorgaande een passende invulling van de planlocatie.

Een klein gedeelte van de woonbestemming wordt in dit wijzigingsplan omgezet naar de bestemming 'Verkeer', ten behoeve van een voetpad aan de Schotsheuvel, en de bestemming 'Groen' met een aanduiding voor waterberging, gelegen aan de Industriestraat. Hiermee wordt aangesloten op de inrichting Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5. Deze laatstgenoemde gronden zijn door initiatiefnemer verkocht aan de gemeente.

Het wijzigingsplan geeft aan hoe het initiatief mogelijk wordt gemaakt en onderbouwt de haalbaarheid van de ontwikkeling. Zoals de wet verplicht, heeft het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De reactie, ingediend door het Waterschap Aa en Maas, is als bijlage 4 bij dit collegevoorstel gevoegd en wordt in paragraaf 4.11 en 5.2 van de bestemmingsplantoelichting behandeld.

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

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. In de overeenkomst is ook het aspect planschade meegenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

-



Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 2.



Duurzaamheid

Aan initiatiefnemer is gevraagd aandacht te hebben voor duurzaamheid volgens het gemeentelijk beleid. Het gaat over de thema's:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (onder andere hemelwaterberging)
2. CO2 neutrale omgeving
3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)
4. Duurzame mobiliteit

Het initiatief betreft een energieneutrale woning, met een oplaadpunt voor elektrische auto en materialen met lagere MPG dan het wettelijke 0,8 (meer circulair). Het bouwen van één nieuwe woning is een kleinschalig initiatief. De duurzaamheidsimpact op gemeenteniveau is beperkt. De initiatiefnemer gaat een duurzame en toekomstbestendige nieuwe woning realiseren, en op die manier een bijdrage te leveren aan een duurzamer 's-Hertogenbosch. Bij het ontwerp van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met energiezuinigheid en waar mogelijk circulair gebruik van bouwmaterialen. Dat kan door het deels toepassen van gebruikte materialen en door het toepassen van materialen met een lange levensduur die nadien hergebruikt kunnen worden. De woning krijgt geen aardgas aansluiting.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de omgeving van het plan. In april 2023 heeft initiatiefnemer het plan (met maatvoering en beoogde ligging) mondeling aan zijn burens toegelicht en is een gezamenlijk formulier ondertekend waaruit blijkt dat er geen vragen zijn, dat het plan voor kennisgeving is aangenomen en dat zij zich er op basis van de verstrekte informatie in kunnen vinden.

Ontwerp wijzigingsplan

Met ingang van 26 juni 2023 is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken, ter uitvoering van het besluit van uw college 20 juni 2023. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast hebben de vooroverlegpartners bericht ontvangen over de terinzagelegging. Het waterschap heeft als vooroverlegreactie op 21 juli 2023 aangegeven dat in de waterparagraaf onvoldoende is ingegaan op het grondwater, mogelijke waterberging en het drinkwaterbeschermingsgebied. In de plantoelichting is de tekst inmiddels aangevuld en aangepast; dit is gedaan in overleg met het waterschap. De regels en verbeelding, het juridisch bindend onderdeel van een wijzigingsplan, zijn echter niet aangepast. Daarmee is er feitelijke sprake van een voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Vervolprocedure

Nadat uw college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende 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 den Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Wijzigingsplan Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland), toelichting en regels
2. Wijzigingsplan Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland), verbeelding
3. Wijzigingsplan Schotsheuvel ongenummerd (ten zuiden van Schotsheuvel 17 Nuland), bijlagen bij de toelichting
4. Reactie waterschap

Registratienummer

15306345

Portefeuillehouder

P. Slikker

Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

A. Coppens - Timmermans

a.coppens@s-hertogenbosch.nl