

## Besluitvormende nota

Raad/14-00124

Datum voorstel: 7 oktober 2014  
Agendapunt:  
Vergadering: 28 oktober 2014  
Portefeuillehouder: Dhr. B.H.M. Brands  
Behandelend ambtenaar: Mevr. K.W. Ammerdorffer  
Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland"

Nummer begrotingswijziging:

Voorstel:

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. De zienswijzen onder kennisname van het verslag vooroverleg en zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Het (ontwerp)bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000096-01VA, ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK)(2014-04-01), grootschalige basiskaart (GBK)(2014-04-01)) ongewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland" voorziet in de bouw van vijf nultredewoningen achter de bestaande woningen aan de Kerkstraat 16 en 18 te Nuland. De initiatiefnemer is de heer P.J.P. Lunenburg.

Uw raad ontving over dit bestemmingsplan eerder een raadsinformatiebrief onder nummer 14-00093.

### Toelichting

#### Wat willen we bereiken?

Het mogelijk maken van de bouw van vijf nultredewoningen achter de bestaande woningen aan de Kerkstraat 16 en 18 te Nuland op de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummers 2469, 2475 en 2476.

#### Wat gaan we ervoor doen?

Het herzien van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk 2006'. De huidige bestemming is 'wonen'. Naast de twee bestaande woningen op Kerkstraat nummers 16 en 18 is het niet mogelijk om op de percelen grond meer woningen te bouwen. Het bestemmingsplan moet herzien worden om de bouw van vijf nultredewoningen mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland" is naast de bestemming 'wonen' de bestemming 'verkeer' opgenomen op de locatie waar de ontsluiting en de parkeerplaatsen zich bevinden. Tevens is in het bestemmingsplan de bouw en het in stand houden van een geluidwerende muur en dove gevels geregeld. Meer informatie hierover is te vinden onder het kopje 'geluid'.

#### *Volkshuisvesting*

Het voorliggende bestemmingplan voorziet in de mogelijkheid tot de bouw van vijf nultredewoningen. De woningen zijn bestemd voor de verkoop en worden gebouwd voor senioren. In dit woningtype zijn

alle woonfuncties op de begane grond gesitueerd waardoor de woningen geschikt zijn voor deze doelgroep. Tevens is de ligging nabij centrumvoorzieningen gunstig.

Voor Nuland is er, rekening houdend met de toekomstige vergrijzing, behoefte aan woningen voor senioren. De behoefte sluit aan op de uitgangspunten voor het opstellen van een meerjarenwoningbouwprogramma, die wij op 4 december 2012 hebben vastgesteld

### *Geluid*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat, met behulp van dove gevels en de bouw van een geluidswerende muur, de naastgelegen supermarkt geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Om het goede woon- en leefklimaat te garanderen is de bouw en het in stand houden van dove gevels en een geluidwerende muur geregeld in het bestemmingsplan.

- Geluidwerende muur

Op de verbeelding is ter plaatse van de geluidwerende muur de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In de regels staat dat het oprichten van de woningen alleen is toegestaan als de geluidwerende voorziening is gerealiseerd (art. 4.2.1.e). Tevens is opgenomen dat het verboden is de geluidwerende voorziening te verwijderen indien de woningen nog in gebruik zijn (art. 4.5.1.d).

- Dove gevel

Op de verbeelding is ter plaatse van de dove gevels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen. In de regels staat dat ter plaatse van deze aanduiding de gevel als dove gevel dient te worden gebouwd en in stand dient te worden gehouden (art. 4.2.1.d).

### *Beeldkwaliteit*

Het plangebied ligt in zone één van de welstandsnota. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld voor dit plan omdat er in het kader van de omgevingsvergunning reeds overleg is geweest met de welstandscommissie. Na een enkele aanpassing is het plan akkoord bevonden door welstand.

### *Verslag vooroverleg en zienswijzen*

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor de provincie geen belang heeft. De ruimtelijke onderbouwing is wel in een vroegtijdig stadium besproken met Brabant Water en het waterschap omdat het gebied in een waterwingebied ligt. Het waterschap had geen opmerkingen en de opmerkingen van Brabant Water zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Wij hebben besloten om geen inspraak te verlenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en weerlegging van de zienswijzen verwijzen wij u naar het bijgevoegd verslag vooroverleg en zienswijzen.

### Wat mag het kosten?

Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en vergoeding van eventuele planschade verzekert via de anterieure overeenkomst van 22 juli 2013. Zie bijlage.

### **Risico's**

Voor degenen, die een zienswijze hebben ingediend, is het na vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tevens is er de mogelijkheid tot indiening van planschadeclaims. Hiertoe is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat initiatiefnemer eventueel toegekende tegemoetkomingen in planschade aan de gemeente zal vergoeden.

### **Voorstel**

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. De zienswijzen onder kennisname van het verslag vooroverleg en zienswijzen ongegrond verklaren;





Raad/14-00124

Agendapunt:

De raad van de gemeente Maasdonk;

**Overwegende dat:**

een bestemmingsplan is opgesteld voor de bouw van vijf nulredewoningen achter de bestaande woningen aan de Kerkstraat 16 en 18 te Nuland op de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummers 2469, 2475 en 2476;

geen vooroverleg in het kader van artikel 1.3.1 Bro heeft plaatsgevonden over dit bestemmingsplan;

geen inspraakprocedure is gevolgd;

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 11 augustus gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

er twee zienswijzen zijn ingediend;

een verslag van vooroverleg en zienswijzen is opgesteld;

de zienswijzen in het verslag van vooroverleg en zienswijzen gemotiveerd worden weerlegd;

het kostenverhaal geregeld is door het aangaan van een anterieure overeenkomst zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2014;

gezien het advies van de opiniërende raad van 28 oktober 2014;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T:**

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen onder kennisname van het verslag van vooroverleg en zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het (ontwerp)bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000096-01VA, ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK)(2014-04-01), grootschalige basiskaart (GBK)(2014-04-01)) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 28 oktober 2014

De raad voornoemd,  
griffier,

voorzitter,

drs. M.J.H.N. Collombon

drs. R.H. Augusteijn