



's-Hertogenbosch

Raadsinformatiebrief

Registratienummer 15145272

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

Met de bestemmingswijziging naar 'Wonen' wordt de bedrijfsbeëindiging van de naast elkaar gelegen voormalige agrarische bedrijfslocaties Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland duurzaam planologisch geborgd.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland' ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

De naast elkaar gelegen agrarische bedrijven aan de Loonsestraat 5 in Nuland en de Wolfdijk 2 in Nuland zijn inmiddels beëindigd. Met het oog op de reeds aanwezige woonfuncties in de directe omgeving is de herontwikkeling van deze percelen naar een woonfunctie het meest logisch en wenselijk. Naast het duurzaam planologisch beëindigen van de agrarische bedrijven en de beoogde functiewijziging naar wonen, wordt de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij aan de Loonsestraat 5 Nuland gesplitst in twee woningen. Daarnaast wordt er een extra woning gerealiseerd op de plaats van een te slopen veestal ten zuiden van de woonboerderij aan de Loonsestraat 5. Het voormalige agrarische bedrijf aan Wolfdijk 2 Nuland wordt



's-Hertogenbosch

een reguliere woonbestemming met ondergeschikt een B&B in de bestaande mantelzorgwoning (adres Woldijk 4) en kleinschalig hobbymatig houden van rundvee.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling van de percelen mogelijk te maken. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. In dat kader ontvangt uw raad van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.

Beoogd doel

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

Het gebruik van de naast elkaar gelegen percelen Loonsestraat 5 en Woldijk 2 Nuland voor wonen is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de percelen voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Deze bestemming staat het gebruik voor wonen anders dan agrarische bedrijfswoningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal door de definitieve beëindiging van de 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 gesloopt en een deel krijgt een vervolgfunctie als bijgebouw bij de woningen. Hiermee wordt verpaupering voorkomen.

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

- Bestemmingsplan '[Buitengebied Maasdonk 2012](#)' van de voormalige gemeente Maasdonk, d.d. 23 april 2014



Inhoud

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).



's-Hertogenbosch



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 langgevelboerderij wordt omgezet naar een burgerwoning en wordt gesplitst in twee woningen, de agrarische



's-Hertogenbosch

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 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.



's-Hertogenbosch



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

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

Wolfdijk 2 Nuland

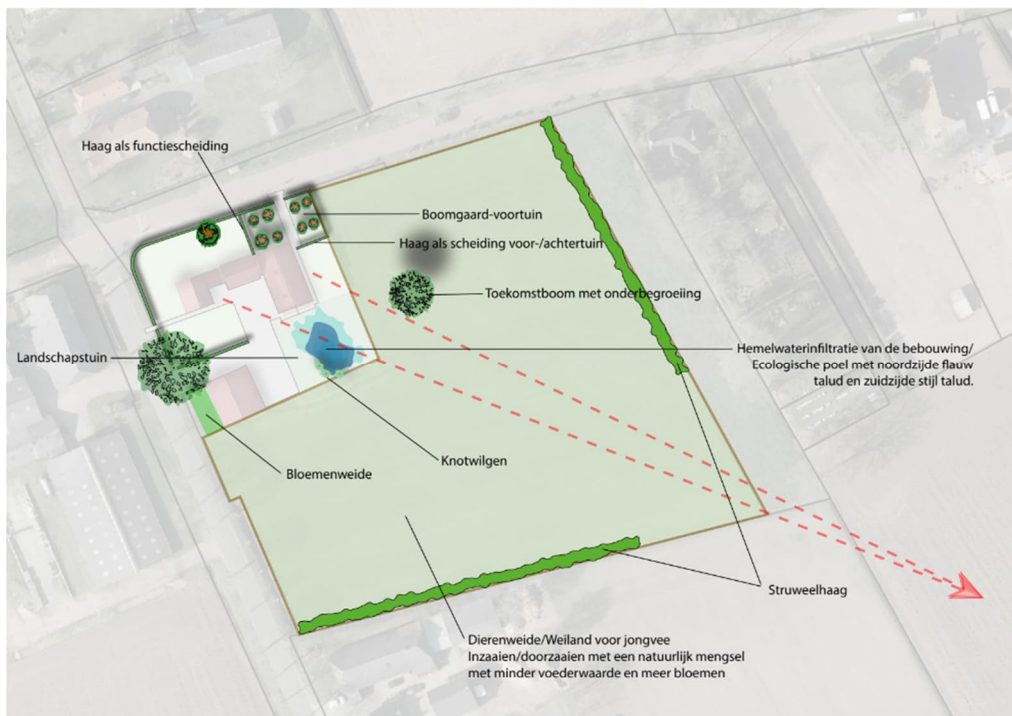
De initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een woonbestemming. Ondergeschikt aan de woonbestemming zullen de volgende activiteiten uitgevoerd gaan worden:

- De voormalige mantelzorgwoning Wolfdijk 4 (60 m²), die onderdeel uitmaakt van de woning Wolfdijk 2, wordt ingericht ten behoeve van een 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 4 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 vigerende bestemmingsplan.

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



's-Hertogenbosch



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



's-Hertogenbosch

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 (zie bijlage 1 t/m 3 bij deze raadsinformatiebrief).

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 dat bij het plan aan zowel de Wolfsdijk 2 Nuland als de Loonestraat 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.

Financiën

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.



's-Hertogenbosch

Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de omgeving over het plan. De direct omwonenden zijn vooraf geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging middels een omgevingsdialoog, waarbij zij zijn uitgenodigd om op het plan te reageren. Bij het voeren van de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren geuit. Alle respondenten kunnen instemmen met voorliggend plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 4 bij deze raadsinformatiebrief bijgevoegd..

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.

Om de woningsplitsing en realisatie van een extra woning op het perceel Loonsestraat 5 Nuland te kunnen versnellen, leggen wij op basis van de Coördinatieverordening tegelijkertijd met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning ter inzage. Hiermee worden de benodigde (ontwerp)besluiten gelijktijdig gepubliceerd. Als de gemeenteraad t.z.t. besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan kunnen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan.



's-Hertogenbosch

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 herziening Loonsestraat 5 en Wolfdijk 2 Nuland (bijlagen bij de toelichting)
4. Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

Registratienummer

15145272

Raadsvergadering

4 juli 2023



's-Hertogenbosch

Portefeuillehouder
Sector/Afdeling
Inlichtingen

Roy Geers
SO/ROS
Fons van der Linden
f.vanderlinden@s-hertogenbosch.nl

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704