Registratienummer: **14135/**14145

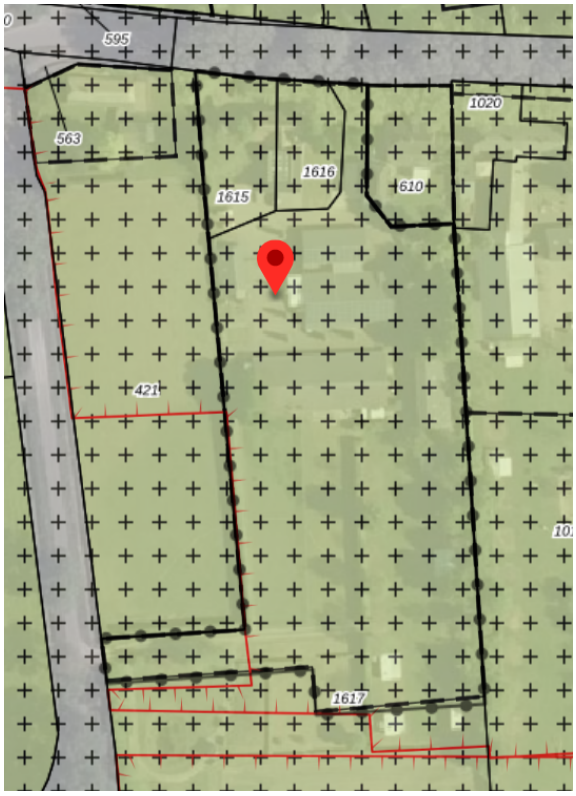
Raadsvoorstel	
Datum vergadering:	15 december 2022
Agendapunt:	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Menzel 28, Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

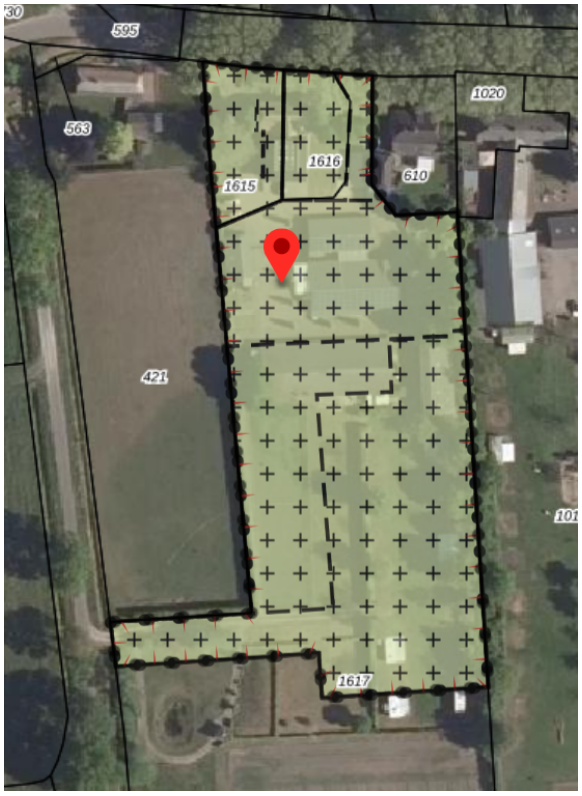
Heesch, 25 oktober 2022

Inleiding
Op 5 juli 2022 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan ‘Menzel 28, Nistelrode’. Het ontwerpplan is vervolgens met ingang van 14 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode ontvingen wij één zienswijze van de provincie over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan ‘Menzel 28, Nistelrode’ biedt het juridisch-planologisch kader voor het slopen en herbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Menzel 28, Nistelrode. De bedrijfswoning en de Ruimte voor Ruimte woning worden uitgevoerd als twee-onder-eenkap woning op de bestaande fundamenten van de bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten blijven ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De gronden waarop deze activiteiten plaatsvinden, maken echter wel onderdeel uit van het plangebied, om te voorkomen dat er drie losse bouwpercelen met ieder eigen mogelijkheden ontstaan. Dit is gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreactie die wij op dit plan van de provincie hebben ontvangen. Hierna is een uitsnede opgenomen van het plangebied zoals het in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ is opgenomen en een uitsnede van het plangebied in onderhavig bestemmingsplan.





Voorstel

a) In te stemmen met de nota van zienswijzen ‘Menzel 28, Nistelrode’ en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 1 over te nemen.
b) Het bestemmingsplan ‘Menzel 28, Nistelrode’ met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPMenzel28N-VG01 gewijzigd vast te stellen.
c) Voor het onder b. vastgestelde plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond

Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan door de provincie. De zienswijze gaat in op drie aspecten. Ten eerste vraagt de provincie zich af welke bebouwing als overtollig kan worden aangemerkt en wordt gesloopt. Als reactie is aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten niet worden gestaakt en dat de bebouwing daarvoor thans in gebruik is en ook onder het nieuwe plan daarvoor in gebruik blijft. De schuur naast de bestaande bedrijfswoning is wel reeds gesloopt en kan in dit verband als overtollig worden aangemerkt.
Ten tweede gaat de provincie in op de vraag bij welke activiteiten de nieuwe bedrijfswoning gaat horen. Dit blijkt volgens hen niet duidelijk uit de toelichting op het plan. De bedrijvigheid die plaatsvindt op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein, een zorgboerderij, een akkerbouwbedrijf en een caravanstalling aanwezig. Dit wijzigt niet met het onderhavige bestemmingsplan en dientengevolge blijft de bedrijfswoning horen bij deze activiteiten. Dit is verduidelijkt in de toelichting op het vast te stellen plan.
Ten derde is de provincie niet duidelijk op welke wijze wordt voldaan aan het gemeentelijk kader voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Als kan worden volstaan met een landschappelijk inpassingsplan, is die naar de mening van de provincie nog onvoldoende in het ontwerpplan.

Het vast te stellen bestemmingsplan is daarom aangevuld met een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering in het gemeentelijk kader en het landschappelijk inpassingsplan is opnieuw voorgelegd aan de afdeling landschap voor een herbeoordeling. De conclusie daarvan is dat er een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan nodig was om de ontwikkeling beter in de omgeving in te kunnen passen. De nieuwe tekening behorende bij het landschapsplan is als bijlage bij de toelichting en de regels opgenomen.

De zienswijze is dus gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn hierna kort samengevat.

Volkshuisvesting: Met het initiatief wordt één Ruimte voor Ruimtewoning toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd en is dientengevolge in juridisch planologisch opzicht niet nieuw. Het toevoegen van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning past in de Woonvisie.

Parkeren: Op grond van het parkeerbeleidsplan van de gemeente, moeten per woning 2 parkeervoorzieningen aanwezig zijn op eigen terrein. Voor onderhavig plan is de aanleg van 4 parkeerplaatsen geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Stedenbouw: Bij het principebesluit voor het initiatief zijn destijds enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen waaraan het plan moest voldoen. De tweekapper moet passen in het straatbeeld en moet worden gebouwd op de bestaande footprint van de bestaande bedrijfswoning. Ook moet de tweekapper worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap. In de bouwregels bij het bestemmingsplan is geborgd dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Geur: Er liggen verschillende veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Er is daarom een geuronderzoek uitgevoerd. Hieruit komt het volgende naar voren. Tussen de dichtstbijzijnde veehouderij en het plangebied zijn reeds burgerwoningen aanwezig. Deze woning is maatgevend voor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij. Hetzelfde geldt voor de verder weg gelegen veehouderijen. Er wordt daarom met onderhavig plan geen inbreuk gepleegd op bestaande rechten van veehouderijen en ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Veehouderij en gezondheid: De GGD heeft voor dit bestemmingsplan een gezondheidskundige beoordeling opgesteld. Hieruit blijkt dat, alhoewel niet voor alle aspecten aan de gezondheidswaarden kan worden voldaan, er wel wordt voldaan aan de wettelijke normstelling voor o.a. geur en wegverkeerslawaai. Er kan daarom worden geconcludeerd dat veehouderijen geen belemmering vormen voor de gezondheid van de bewoners van de woningen in het plangebied.

Bomen: Er staan in de nabijheid van de te bouwen woningen 2 platanen. Om de effecten van het bouwplan op deze bomen inzichtelijk te maken is een bomeneffectenanalyse opgesteld. Daaruit blijkt dat om de bomen te kunnen beschermen er maatregelen nodig zijn, waarbij bij het

verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en bij de uitvoering van het bouwplan rekening dient te worden gehouden.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig
De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's
Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. (Djuma: 4746)

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Menzel 28, Nistelrode' (met bijlagen: Toelichting D/15709, Planregels D/15711, Verbeelding D/15732, D/15984, D/15712, D/15713, D/15717, D/15718, D/15719, D/15720, D/15721, D/15722, D/15983, D/15723, D/15729, D/15730
- Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Menzel 28, Nistelrode' (D/14136)
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Menzel 28, Nistelrode' (D/14146)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans	Marieke Moorman
secretaris	burgemeester