Registratienummer: **95271** / 95300

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 mei 2025
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 11 maart 2025

Inleiding
Op 26 november 2024 stemden wij in met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' voor het inbreiden van het bedrijventerrein. Het ontwerpplan is met ingang van 12 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij vier zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw gemeenteraad genomen moet worden.

Dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor het inbreiden van het bedrijventerrein.

In het bestuursprogramma Samen Bouwen aan een Veerkrachtig Bernheze 2022-2026 is dit plan opgenomen.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' en hiermee de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22c-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 13.11, lid 2, van de Omgevingswet af te zien van het vaststellen van kostenverhaalregels.

Argumenten
1.1. de zienswijzen zijn ontvankelijk, en leiden tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Binnen die termijn zijn vier zienswijzen ingediend op 16 december 2024 en 16, 19 en 20 januari 2025. Deze voldoen aan de wettelijke indienings- en ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

1.2 de zienswijzen zijn beantwoord en overgenomen waar gegrond
In de zienswijzen hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over de gevolgen voor de woon- en leefomgeving, aantasting van uitzicht door de bouwhoogten, schending van privacy en het stedenbouwkundig plan. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen beantwoord.

2.1 Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040
Dit plan betreft de uitbreiding van bestaande bedrijvigheid binnen de dorpskern. Herstructurering en intensivering zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van dat gebied. Tijdens de planvorming is rekening gehouden met alle belangen en kwaliteiten in de omgeving.

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen richt zich op beheer en, waar mogelijk, intensivering. Om efficiënt ruimtegebruik te bevorderen, moeten kansen voor ruimtegebruik (inclusief klimaatadaptatie en vitaliteit) worden benut. Het is ook belangrijk om de bestaande structuur van het bedrijventerrein intact te houden en waar mogelijk te versterken. Er moet aandacht zijn voor de representativiteit van de bebouwing, vooral langs de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte verdient aandacht, omdat deze kan zorgen voor samenhang binnen het gebied. Hoewel het initiatief volgens de 'integrale kaart' niet als bedrijventerrein is aangemerkt, past het plan volledig binnen de strategie voor bedrijventerreinen. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

2.2 het plan past binnen de Provinciale Omgevingsverordening
Het ruimtelijke beleid van de provincie is opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gebied waarin de onderhavige ontwikkeling ligt, wordt in de Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied'. Bij aanmelding van het plan voor vooroverleg bij de Provincie is door de Provincie aangegeven dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

2.3 het plan past binnen de Waterschapsverordening
Ook het waterschap is een belangrijke ketenpartner bij ruimtelijke initiatieven. Initiatieven worden getoetst aan de Waterschapsverordening. Het plan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Ter compensatie worden twee wadi's beoogd in de noordelijke zone en wordt op eigen terrein waterberging voorzien. De wadi's worden boven het gemiddeld hoogste grondwaterstand beoogd. Daarnaast wordt er bij de wadi's een overstort aangebracht. De eisen voor een bergingsvoorziening staan in artikel 2.141 van de Waterschapsverordening. Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Deze is getoetst door het waterschap en akkoord bevonden.

2.4 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen
In de nota van uitgangspunten is geformuleerd hoe het participatietraject voor dit initiatief vorm moest krijgen. Het participatietraject is ook doorlopen en er is een verslag gemaakt.

In heel 2023 zijn er gesprekken gevoerd over het plan met de diverse grondeigenaren zowel particulier als ondernemers. Tijdens deze gesprekken zijn de mogelijkheden verkend voor ontwikkeling van het middengebied (grote variant). Deze percelen zijn grotendeels particulier eigendom. Uitkomst van deze intensieve gespreken is dat het niet haalbaar is gebleken om deze gronden in te brengen in het project. In juni 2023 heeft het college besloten om de kleine variant te ontwikkelen waarin deze gronden niet worden meegenomen. Ook is in die periode door de gemeente een brief gestuurd aan omwonenden om te informeren over het collegebesluit dat het een kleinere variant werd. De (direct)omwonende zijn geïnformeerd en betrokken bij het plan, op de volgende wijze:

* Op 21 december 2022 heeft de gemeente een brief gestuurd aan omwonenden om te informeren dat de gemeente ontwikkelmogelijkheden aan het onderzoeken is voor het bedrijventerrein.

* 2 maart 2023 heeft de gemeente een inloop informatieavond georganiseerd, waarbij de grote variant met inbreiding van het middengebied nog onderdeel was van het plan. Op die avond zijn reactieformulieren ingevuld door omwonenden en nadien beantwoord door de gemeente.
* In juni 2023 heeft de gemeente een brief gestuurd aan omwonenden om te informeren over het collegebesluit dat het een kleinere variant werd. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is er op 10 december een informatieavond georganiseerd.

2.5 Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Alle bevoegde gezagen moeten handelen "met het oog op de doelen van de wet". In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en 'gezondheid' kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag. De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Stedenbouw</u>
In het plan is sprake van 2 nieuwe bedrijfskavels en 4 of 5 nieuwe gebouwen op bestaande en nieuwe erven. Op het nieuwe oostelijke kavel komt een nieuw gebouw, net als op het nieuwe kavel in de oksel van de Heescheweg en Het Runneke. Op de bestaande bedrijfskavels aan Heescheweg 8 en achter op het terrein van Het Runneke 10 komen nieuwe bedrijfsgebouwen. Qua massa en schaal sluiten deze aan bij de bestaande bedrijfsbebouwing van de brandweer en de witgoedhandel Strijbosch langs de Heescheweg aan de ene zijde en de bestaande burgerwoningen aan Kleinwijk aan de andere zijde. De voorgevels van de bebouwing worden in dezelfde bebouwingsrichting van de openbare weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat een relatief gesloten bebouwingswand langs Het Runneke. De hoogte van de nieuwe bebouwing varieert tussen de 6 en 11 meter. Deze hoogten zijn afgeleid van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en functionele eisen aan bedrijfspanden. Er is bewust gekozen voor een variatie in hoogten om een gevarieerd beeld te laten ontstaan.

<u>Beeldkwaliteitplan</u>
Voor dit plan is een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte en architectuur opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een samenhangend pakket van wensbeelden en richtlijnen voor het creeren en veilig stellen van de beeldkwaliteit van bedrijventerrein Het Runneke. Er wordt in het plan gestreefd naar een herkenbare en hoogwaardige architectuur met een eenduidige massaopbouw en wandvorming. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij het TAM-omgevingsplan.

<u>Groenstructuurplan</u>
We voegen ongeveer 5.775m2 aan bedrijfsbestemming toe in wat nu een agrarische bestemming heeft en intensiveren wij op 2.875m2 bestaand bedrijventerrein met extra bouwmogelijkheden. Een strookje van ca. 100m2 aan de Heescheweg wordt ingericht voor uitbreiding van de verharding van Het Runneke, dit betreft een totaal van 9.399m2 aan toevoeging van

verharding en bebouwing. Daarnaast wordt de noordelijke groenzone aangepast in verband met realiseren van voldoende waterberging te behoeve van de toegenomen verharding.
Om ervoor te zorgen dat het totaalgebied aangepast wordt en 20% groen bevat, moet er 2.350m2 groen worden toegevoegd. Dit bereiken wij door agrarische grond (grenzend aan Kleinwijk) aan te kopen die wij afwaarderen tot openbaar gebied (groen) 650m2 en agrarisch compensatieperceel K129 met een totale omvang van 9.280m2 af te waarderen (planologisch) tot groen. Op het compensatieperceel richten we 7.500m2 actief in met bomen (kwalitatief groen). Hierdoor vindt een opwaardering plaats van een bestaand natuurgebied. Het agrarische perceel is namelijk gelegen tegen een groter natuurgebied, nabij de kern aan tussen de Piet Geersdijk en Vorstenbosscheweg aan de zuidkant van Nistelrode. Hiermee voldoen we aan de 20% groennorm uit het Groenstructuurplan.

Compensatiegroen
De noordelijke groenzone is aangelegd als compensatie bos en bestaat voornamelijk uit bomen aan de randen en struiken middenin destijds aangelegd als compensatiegroen. Aangezien deze beplanting is aangeplant als natuurcompensatie zal op het perceel tussen de Piet Geersdijk en de Vorstenbosscheweg aan de zuidkant van Nistelrode, kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie K, nummer 129 nieuwe natuurcompensatie van soortgelijke omvang worden gerealiseerd.

Bomen worden gerooid en wadi's aangelegd. De precieze ligging van de wadi's is nog nader te bepalen naar aanleiding van de uitgevoerde boominventarisatie zodat de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven.

Verkeer en parkeren
De weg Het Runneke blijft behouden maar het profiel wordt aangepast om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen.

Het parkeren geschied op eigen terrein en wordt zoveel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd om zodoende de bebouwing en de groene ruimte op de voorgrond te zetten. Ieder bedrijf is verplicht om zijn parkeervraag op eigen terrein op te lossen.

Voor een eventuele toekomstige ontwikkeling, een eventuele inbreiding van het middengebied, wordt ruimte vrijgehouden op de bedrijfspercelen aan het Runneke voor een ontsluiting van het verkeer richting het noorden.

Stikstof
Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

NNN-toets
Bij het instemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan is in de notitie ter informatie aan uw gemeenteraad als risico aangegeven dat de ontwikkeling mogelijk een negatief effect heeft op de wezenlijke kenmerken van het NNB-gebied (Natuur Netwerk Brabant). Dit NNB-gebied is op korte afstand van het plangebied aanwezig. Vanwege die ligging op korte afstand moest een NNN-toets uitgevoerd worden. Inmiddels is deze NNN-toets (Natuur Netwerk Nederland) uitgevoerd. Conclusie is dat er geen negatieve effecten optreden op het naastgelegen NNN-gebied. Het TAM-omgevingsplan wijzigt op dit onderdeel niet. De NNN-toets is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan toegevoegd en de toelichting is op dit onderdeel tekstueel aangepast.

Nader Soortenonderzoek
Het nader soortenonderzoek (ecologie) maakte reeds onderdeel uit van het ontwerp TAM-omgevingsplan. In de toelichting van het omgevingsplan is hier aandacht aan besteed en zijn geen nadelige gevolgen geconstateerd. Voorafgaand aan vergunningverlening moet nog voor de eekhoorn en de steenmarter contact op worden genomen met het bevoegd gezag voor eventuele vervolgstappen. Voor het nader soortenonderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

2.6 het college heeft eerder ingestemd met de mededeling m.e.r-beoordeling
het college heeft eerder op 26 november 2024 bij het instemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan, ingestemd met de mededeling m.e.r.-beoordeling en besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig was en was tot het nemen van dit besluit bevoegd.

3.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd
De gemeente heeft een verplichting om haar kosten te verhalen. Dit kan middels de uitgifte van gronden (wanneer de gemeente zelf de grond bezit) of middels het sluiten van een anterieure overeenkomst (wanneer de gemeente de grond niet bezit). Als de gemeente de grond niet bezit en het niet lukt om voor het kostenverhaal daarvoor anterieure overeenkomst(en) te sluiten, dienen kostenverhaalsregels als onderdeel van het omgevingsplan te worden vastgesteld. In het omgevingsplan moeten in dat geval kostenverhaalsgebieden op de digitale plankaart worden aangewezen om publiekrechtelijk kostenverhaal mogelijk te maken. Dit is alleen nodig indien geen getekende anterieure overeenkomst tot stand komt voor de gebieden waarvan de gemeente geen grondeigenaar is.

Het omgevingsplan vervangt in dat geval de figuur die we eerst kenden als exploitatieplan en bevat in ieder geval kostenverhaalsgebieden waarvoor kosten worden gemaakt, kostensoorten die aan een kostenverhaalsgebied worden toegerekend, regels over een verplichte financiële bijdrage, regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten, regels over de eindafrekening van de kosten.

In dit geval verhaalt de gemeente haar kosten middels een combinatie van gronduitgifte en gesloten anterieure overeenkomsten. Het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is daarom niet nodig.

Risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Voor de gebiedsontwikkeling is een grondexploitatie door het college vastgesteld met een neutraal saldo (geen winst of verlies). Over de voortgang van het project inclusief de uitgave en inkomsten wordt periodieke verantwoording afgelegd via de reguliere P&C-cyclus. De grondexploitatie is minimaal sluitend en daarmee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij na 2 weken na de feitelijke vaststelling. Het TAM-omgevingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop de

gemeente het besluit bekend heeft gemaakt, met uitzondering van de onderdelen die zijn getroffen door een interventiebesluit van Gedeputeerde Staten.

Het bouwrijp maken van het plangebied vindt niet eerder plaats dan nadat het TAM-omgevingsplan in werking is getreden.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n):

- 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' inclusief bijlagen, (Toelichting en Regels D/95296, Verbeelding D/95297, Bijlagen D/95273, D/95295, D/95294, D/95293, D/95292, D/95291, D/95290, D/95289, D/95274, D/95284, D/95283, D/95282, D/95280, D/95279, D/95278, D/95281, D/95277, D/95276, D/95275, D/95288, D/95287, D/95286, D/95285)
- Notitie ter informatie (D/85148)
- Raadsbesluit (D/95305)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester