Registratienummer: **62051** / 62270

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling BP Oude Torenweg ong. Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 maart 2024

Inleiding
Op 3 oktober 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' voor het bouwen van vijf sociale huurwoningen, waarna het ontwerpplan met ingang van 12 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij zes zienswijzen over dit plan.

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

Bestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor het bouwen van vijf sociale huurwoningen.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' en hiermee alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en zienswijze 2 en 3 gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPOudeTorenwegN-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1. de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023. Binnen die termijn zijn er zes zienswijzen ingediend op 20, 21 en 22 november 2023. Deze voldoen aan de andere ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1.2 Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe
Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan middels een ambtshalve wijziging aangepast en een toets aan de Omgevingsvisie opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld om het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is voor een goede leeftijd mix aan mensen. Dit wil de gemeente doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave. Om in het grote woningtekort te voorzien, heeft

de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.
Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie, waarbij compact wordt gebouwd, in de vorm van 5 sociale huurwoningen. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Bijgedragen wordt daarmee aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

1.3 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe
Bij het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing aan de Interim Omgevingsverordening in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, middels een ambtshalve wijziging is dit vervangen door een toetsing aan de Omgevingsverordening.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een vijftal sociale huurwoningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse is geen woonbestemming vigerend, waarmee sprake zal zijn van nieuwvestiging. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 5.55 van de Omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.1 Het plan past binnen onze woonvisie
Met de beoogde herontwikkeling wordt een vijftal sociale huurwoningen gerealiseerd binnen de kern van Nistelrode, waarmee dan ook tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. De aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie. De gemeente is eigenaar van de grond en de woningen worden door woningcorporatie Mooiland ontwikkeld.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

2.2 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.
De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Parkeren</u>
Voor meerpersoonswoningen groter dan 60m2 geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. De woningen hebben een oppervlakte van ruim 60m2, waarmee ook met die norm gerekend moet worden. Met 5 woningen geldt een parkeernorm van in totaal 10 parkeerplaatsen.
Door Kragten is een parkeeronderzoek uitgevoerd inclusief parkeerdrukmeting. Indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, worden geen parkeerproblemen verwacht. Er worden met de ontwikkeling 5 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd en voor het overige gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de directe nabijheid. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

<u>Stikstof</u>
Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. 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.

2.3 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.
In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Het plan bevindt zich volledig op gemeentegrond, de verkoop van bouwrijpe grond voorziet normaliter in het kostenverhaal in dit soort situaties. De opbrengsten in dit initiatief zijn echter lager dan de verwachte kosten. Om die reden is door de raad op 6 oktober 2022 een grondexploitatie vastgesteld die de benodigde financiering van de meerkosten waarborgt. De gemeente heeft daarmee het verhaal van kosten anderszins verzekerd, conform de wettelijke verplichting van artikel 6.12 Wro.. Met woningcorporatie Mooiland moet nog een koopovereenkomst gesloten worden.

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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

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

- Bestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' (inclusief bijlagen, Toelichting D/62268, Planregels D/62267, Verbeelding D/62269, Bijlagen D/62266, D/40928,

D/40927, D/40926, D/40925, D/40924, D/40917, D/45707, D/40923, D/40922, D/40921)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (D/62312)
- Notitie ter informatie (D/40932)
- Raadsbesluit (D/62052)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester