Registratienummer: **1590471**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Loo ong. (naast 26) Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

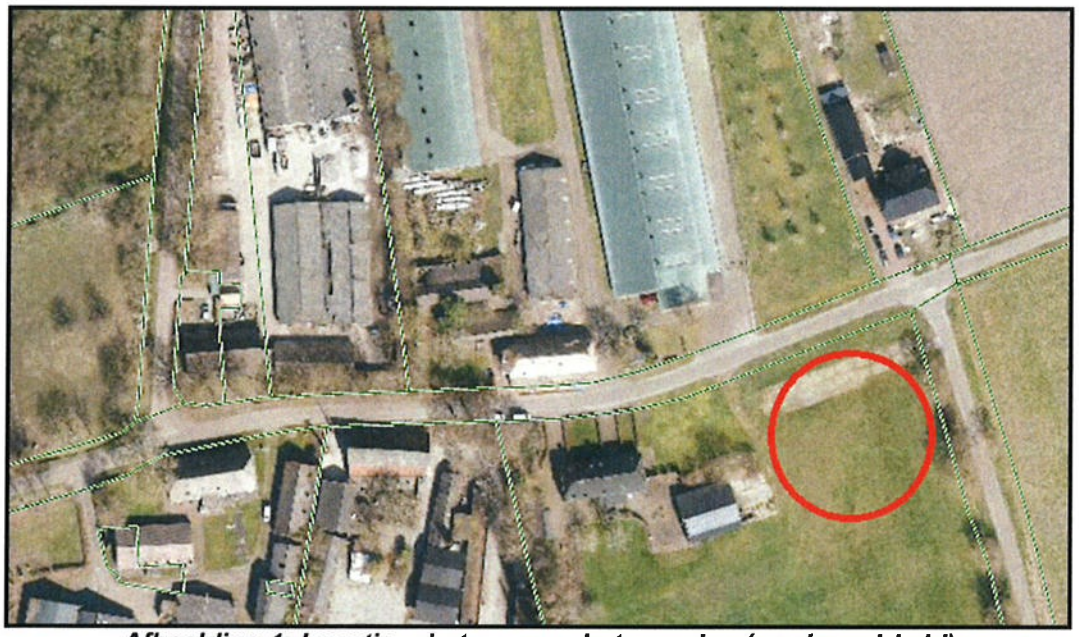
Heesch, 3 augustus 2021

Inleiding

Op 19 januari 2021 is het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Loo ong. (naast 26) Nistelrode' in het college behandeld. Via een NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen wij één zienswijze, deze was van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het ontbreken van een bouwtitel. De initiatiefnemer heeft inmiddels een bouwtitel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij de bouwtitel is als bewijsstuk doorgestuurd naar de provincie. Hiermee is voldaan aan het verzoek van de provincie. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte ong. (naast 26) Nistelrode' wordt verder ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte ong. (naast 26) Nistelrode' biedt een planologisch kader voor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning op de hoek Loo-Koudenoord (Afbeelding 1).



Afbeelding 1: Locatie ruimte voor ruimte woning (rood omcirkeld)

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

Voorstel
1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen Ruimte voor ruimte ong. (naast 26) Nistelrode' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte ong. (naast 26) Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLooOng26NTR-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten
De zienswijze is binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoet aan de indienings-vereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijzen heeft betrekking op het ontbreken van een bewijsstuk voor het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling.
Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voordat de initiatiefnemer over een Ruimte-voor-Ruimtetitel beschikte. Dit in afspraak met de initiatiefnemer om te voorkomen dat grote investeringen worden aangegaan terwijl planologische medewerking nog niet is verzekerd. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een titel aangekocht, het bewijsstuk hiervoor is als bijlage toegevoegd.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Aardkundige waarden
Het plangebied ligt in een gebied waar een belangrijke tak van de Peel-randbreuk loopt. Ook komen wijstverschijnselen voor. De landschappelijke inpassing, die in het plan is opgenomen en geborgd, voorziet in de aanleg van vochtig hooi/grasland in de achterste zone van het plangebied welke reeds sterke wijstverschijnselen kent en daarmee bijzonder geschikt is voor inrichting voor natte natuur.

In vooroverleg met provincie en waterschap is verder uitvoerig stilgestaan bij de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de breuk- en wijstverschijnselen in de omgeving. Conclusie is er geen beletselen zijn om hier te bouwen. Het bouwvlak ligt op voldoende afstand van de breuk zodat geen verstoring optreedt. In het ontwerpplan zijn regels gesteld ter bescherming van de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken van het gebied. Wel kunnen bij de bouw hogere grondwaterstanden op treden dan nu het geval is. Initiatiefnemer is zich hiervan bewust en accepteert dit als een (kosten)risico.

Geluid
Voor het aspect wegverkeerslawaai geldt dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de wegen Loo, Koudenoord en Schaijksedreef. Het plan is niet gelegen binnen de geluidzone van de A50. Uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van bovengenoemde wegen op geen enkele gevel van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB over-

schrijdt. Dit betekent dat bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Landschappelijke inpassing
Een ruimte voor ruimte woning dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat het groene raamwerk ten oosten en ten zuiden van de Ruimte voor Ruimte woning wordt versterkt. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een houtwal en een landschappelijke heg. Ten zuiden van de woning wordt de groenzone aansluiten aan de bestaande bosschages versterkt met struiken en een bloemrijk hooi-/grasland. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels en in een landschappelijk inpassingsplan.

Ruimte-voor-ruimte regeling
De bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien middels een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

Stedenbouw
De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Qua bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving qua massa, hoofdvorm en materiaalgebruik.

3.1 Het 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 betaling van een legesbedrag zoals genoemd in de legesverordening van de gemeente.

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

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

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 'Ruimte voor ruimte ong. (naast 26) Nistelrode' (Toelichting

V/1530511, Regels V/1530512, Verbeelding V/1530518, Bijlagen: V/1530513, V/1530514, V/1530516, V/1530517)
- Bewijsstuk RvR-titel (V/1590388)
- Nota van Zienswijzen (V/1590423)
- Concept raadsbesluit (V/1596325)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester