

Notitie ter opiniërende bespreking

Commissie Ruimtelijke Zaken

Datum vergadering:	3 april 2019
Agendapunt:	16
Onderwerp:	Notitie ter opiniërende bespreking ontwerpbestemmingsplan Brouwershoeve, Nistelrode
Portefeuillehouder:	de heer P.A.M. van Boekel

Heesch, 12 maart 2019

Inleiding

Meer dan 10 jaar geleden is de toenmalige Brouwershoeve door brand verwoest. Lang heeft de locatie er verlaten bijgelegen in het centrum van Nistelrode. Met het stoppen van het bedrijf Kling van Dinther is er een locatie ontstaan die vraagt om herstructurering. Initiatiefnemers hebben hiervoor een plan ontwikkeld waarin een combinatie van wonen met horeca gerealiseerd wordt.

Op 17 november 2017 was een eerste kennismaking met de dorpsraad. Nadien hebben initiatiefnemers in totaal nog 4 keer met de Dorpsraad gesproken. Deze gesprekken begonnen over de behoefte van een extra supermarkt, maar gingen nadien over de invulling zoals nu bekend. Het laatste gesprek was op 22 augustus 2018. Daarna is er diverse keren telefonisch overleg tussen de voorzitter en initiatiefnemer geweest. Dorpsraad is erg positief over de voorgenomen ontwikkeling.

Ook lichtte initiatiefnemer de plannen toe aan de raadscommissie op 28 februari 2018 en heeft hij de plannen gepresenteerd aan de ondernemers van Nistelrode op 4 oktober 2018. Tijdens deze presentatie was er gelegenheid tot het stellen van vragen. De ondernemers zijn erg positief over deze ontwikkeling.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een omgevingsmanager aangesteld. Hij is het contactpersoon voor de omwonenden. Op 12 juli 2018 hebben ze de omwonenden een brief gestuurd. Enkele van de omwonenden, zij die direct aan het plangebied grenzen hebben ze persoonlijk benaderd. De overige eigenaren zijn per brief op de hoogte gebracht. Ze hebben per brief aangegeven dat zij indien gewenst contact op kunnen nemen met de omgevingsmanager. Uit deze correspondentie zijn persoonlijke gesprekken tot stand gekomen met nagenoeg alle omwonenden. De gesprekken hebben hoofdzakelijk op 3 en 4 september 2018 plaats gevonden bij de omwonenden thuis. Tijdens deze gesprekken is het project nader toegelicht en is per adres gekeken naar de situatie ter plaatse van de onderlinge perceelsgrens. Bij enkele omwonenden zijn er diverse gesprekken geweest en hebben deze gesprekken geleidt tot het voornemen tot opstellen van een overeenkomst. Daarna is op 20 december 2018 een mail naar iedereen gestuurd met daarin een update van de voortgang van de ontwikkeling. Daarnaast is een inmeting van het plangebied gedaan om eventuele afwijkingen in kadastrale grenzen versus bebouwing vroegtijdig te constateren zodat hier in het ontwerp rekening mee kan worden gehouden. Van alle gesprekken met omwonenden hebben zijn tevens gespreksverslagen gemaakt.

Voor u ligt ontwerpbestemmingsplan Brouwershoeve, Nistelrode. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader om 21 appartementen, 3 patiowoningen en horeca



te kunnen bouwen in de kern Nistelrode. Daarnaast wordt restaurant 't Pumpke uitgebreid met een Oranjerie aan de voorzijde, terwijl de horeca op verdieping verdwijnt. De locatie is in onderstaande figuren aangegeven.



Vigerend plan www.ruimtelijkeplannen.nl en toekomstig plan

Het vigerend bestemmingsplan is Beheersverordening Centrum Nistelrode. Volgens de beheersverordening gelden de enkelbestemmingen Horeca en Bedrijf. De bouw van woningen in deze bestemming is niet toegestaan. Een partiële herziening van beide bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk om woningbouw met daarbij behorende parkeergelegenheden mogelijk te maken.

Bespreken

Wij verzoeken uw commissie ontwerpbestemmingsplan Brouwershoeve Nistelrode opiniërend te bespreken. Welke opmerkingen, wensen en/of bedenkingen heeft de commissie over het ontwerpbestemmingsplan? Uw richtinggevende uitspraken betrekken we in het vervolg.

Toelichting

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 ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen als bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw en cultuurhistorie: Het plangebied grenst in het zuiden en westen aan het Tramplein en het Raadhuisplein. Deze zijn beide volgens de gemeentelijke welstandsnota aangemerkt als 'Het historisch dorpscentrum - Nistelrode centrum'.

De historische centrumfunctie van het Raadhuisplein en de omringende straten is herkenbaar aan de diversiteit aan historische bebouwingstypologieën. De gebouwen dateren zowel uit de 19e als uit de 20^e eeuw. Passend bij de locatie in een dorpscentrum is sprake van een rijke detaillering van de woningen en zijn er diverse tweelaagse woonhuizen aanwezig. Over het algemeen zijn de gebouwen gaaf behouden of is historische karakteristiek nog duidelijk herkenbaar gebleven. De gebouwen zijn nagenoeg alle vrijstaand en dicht op de straat geplaatst en hebben een bescheiden kavel. Enkele kenmerkende objecten zoals een kiosk en een waterpomp zijn nog aanwezig.



Omdat het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol gebied is vooraf overleg gevoerd over het voorgenomen ontwerp voor de nieuwbouw. Met een gecombineerde welstands- en monumentencommissie is het ontwerp besproken. De commissie heeft het plan geaccordeerd en daarmee bevestigd dat het ontwerp voldoet. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen in het kader van welstand en cultuurhistorie. De uitbreiding ter plaatse van Eetcafé 't Pumpke wordt pas later verder vormgegeven en was geen onderdeel van dit overleg.

Volkshuisvesting: het plan voorziet in het toevoegen van 21 appartementen en 3 patiowoningen in het centrum van Nistelrode. De behoefte aan extra woningen is bevestigd in de actuele bevolkings- en woningbehoefteraming van de provincie in juni 2017. Voor Bernheze is de woningbehoefte in de periode 2017-2029 bepaald op 1.625 woningen. De woningen passen binnen de beleidskaders van de Woonvisie. De appartementen aan het Raadhuisplein op de locatie van de voormalige Brouwershoeve zijn koopappartementen. De appartementen aan de Kromstraat zijn huurappartementen. Het programma van de woningen ziet er als volgt uit

- 12 huurappartementen boven € 710,- (prijspeil 2018)
- 9 koopappartementen dure categorie (> € 288.000,- prijspeil 2018)

- 3 koopwoningen middeldure categorie (tussen € 194.000,- en € 288.000,- prijspeil 2018)

Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken om 4 extra woningen toe te staan mits ze voldoen aan de parkeernormennota en derden niet onevenredig schaden.

Centrumvoorziening en horeca: Provinciaal is vastgelegd dat in het Regionaal Ruimtelijk Overleg alleen afspraken gemaakt moeten worden over detailhandelsinitiatieven en leisure voorzieningen indien er mogelijk sprake is van een bovenregionale voorziening. De ontwikkeling is geen bovenregionale voorziening. Initiatieven in winkelgebieden met een lokaal verzorgingsgebied dienen regionaal afgestemd te worden vanaf 500 m² winkelvloeroppervlak. De voorziene ruimte voor centrumfunctie is kleiner dan 500 m² (circa 490 m²). Hiervan is slechts een kleiner deel in te zetten als winkelvloeroppervlak. Regionale afstemming is daarom niet nodig.

In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om horeca om te zetten in maximaal 3 woningen, mits ze voldoen aan de parkeernormennota en derden niet onevenredig schaden.

Duurzaamheid: Het plan wordt bij vergunningverlening getoetst aan de systematiek van Energielabels, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en de criteria voor Duurzaam Inkopen, zoals is afgesproken in het regionale Convenant Duurzaam Bouwen. De ontwikkeling wordt geheel gasloos uitgevoerd.

Water: Er is door de beperkte toename aan verharding in principe geen watercompensatie nodig. Echter is zowel het beleid van het waterschap als dat van de gemeente gebaseerd op hydrologisch neutraal zijn. Om die reden wordt er 297,5 m³ waterberging aangelegd in het plangebied.

Parkeren: Voor de ontwikkeling van de Brouwershoeve zijn op het achterterrein ruim voldoende parkeerplaatsen ingetekend. Om die reden is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook is hierbij rekening gehouden met het opnemen van 8 parkeerplaatsen ten behoeve van de gemeente, die vervallen door de herinrichting van 't Laar. Er is hiervoor een parkeerbalans opgesteld. Er worden overigens meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan voor deze ontwikkeling nodig is. Deze worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Tevens is er wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van het parkeerterrein om te zetten in woningen. Het aantal en type moet aansluiten bij de dan geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Geluid: Het aspect geluid is onderzocht in kader van bedrijf en milieuzonering. Geconstateerd is dat het maximale geluidniveau in de appartementen 79dB(A) is in zowel de dag-, avond- als nachtperiode. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie moet ten minste 34 dB zijn om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen. Dit is geborgd in de regels en de verbeelding.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan "Brouwershoeve, Nistelrode" inclusief alle bijlagen;

Burgemeester en wethouders,



Noud Bex
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester