

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 juni 2020
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Laar - Achterstraat, fase 2 te Nistelrode
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 12 mei 2020

Inleiding

Op 17 december 2019 stemde ons college in met het ontwerpbestemmingsplan "Laar-Achterstraat, fase 2" te Nistelrode. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 woningen in Nistelrode mogelijk. De commissie RZ ontving over dit ontwerp een NTI, waarna het ontwerpplan met ingang van 9 januari gedurende zes weken ter inzage is gelegd. In deze termijn ontvingen wij zeven zienswijzen. Eén zienswijze ontvingen we buiten de termijn.

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

Hoofduitgangspunt van het bestemmingsplan is de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Nistelrode op te vangen. Om in de woonbehoefte te kunnen voorzien wordt aan de zuidzijde van Nistelrode, direct achter de lintbebouwing aan de Lindestraat, Laar en Achterstraat, een nieuw woongebied gerealiseerd. De eerste fase van dit nieuwe woongebied is grotendeels gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van fase 2.

Middels onderhavig bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden van "Laar-Achterstraat, fase 2" planologisch verankerd. Het bestemmingsplan "Laar-Achterstraat, fase 2" vervangt voor de betreffende locatie het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

Voorstel

1. De nota van zienswijze bestemmingsplan "Laar-Achterstraat, fase 2" te Nistelrode vast te stellen en daarmee zienswijzen 1 – 7 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 8 niet-ontvankelijk te verklaren. Hetgeen inhoudt dat naar aanleiding van de zienswijzen:
 - a. De toelichting wordt aangepast op het punt "Provinciaal beleid";
 - b. De toelichting wordt uitgebreid met de aanwezigheid van een vuurwerkverkoop punt en -opslagpunt aan Maxend 5 en de doorwerking hiervan in het bestemmingsplan.
 - c. Er een nadere toelichting wordt gegeven op het aspect ladder voor duurzame verstedelijking;
 - d. Een zonnestudie is toegevoegd, waaruit blijkt dat er geen onevenredige overlast voor omwonenden optreedt door dit plan;
 - e. Er geen nieuwe Aeries-berekening in kader van het PAS gedaan hoeft te worden, door de nieuwe werkwijze van het college, maar een nieuwe Aeries berekening uitwijst dat er geen nadelinge gevolgen voor Natura2000 gebieden zijn;
 - f. Er een nadere toelichting wordt gegeven op het aspect parkeren;
 - g. Er een nadere toelichting wordt gegeven op het aspect waterhuishouding/geohydrologische aspecten en wijstgronden;
 - h. De toelichting wordt aangepast aangaande de bedrijfscategorie voor Maxend 5 en een aanvullende akoestisch onderzoek hiervoor.



2. Het bestemmingsplan "Laar – Achterstraat, fase 2" te Nistelrode met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLaarAchterstNist-vg01 gewijzigd vast te stellen in kader van de Crisis- en Herstelwet, waarmee de bouw van 20 woningen mogelijk wordt.
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Zienswijze 1 t/m 7 zijn tijdig binnengekomen, zienswijze 8 is buiten de termijn binnengekomen.

De zienswijzen die binnen de termijn zijn binnengekomen en voldoen aan de eisen uit de Awb. Hiermee zijn ze ontvankelijk. De zienswijze die niet binnen de termijn is binnengekomen, is niet ontvankelijk, maar wel wordt er in de nota ingegaan op de aangedragen punten.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan en aangevuld in de nota van zienswijze is vergantwoord 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 nota van zienswijze en bijbehorende bijlagen van 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 in de Notitie ter informatie (bijlage) samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. In deze notitie vindt u informatie over onder andere de deelaspecten Stedenbouw, volkshuisvesting, water, duurzaamheid, het PAS en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Openbaar groen

Met deze stedenbouwkundige opzet is er 16% groen in het plan. Gezien de bestaande ontsluiting, de vorm van de locatie en de bodemgesteldheid (waterhuishouding), heeft dit geleid tot dit verkavelingsvoorstel. Een plan met meer groen is niet haalbaar en gezien de locatie aan het buitengebied vinden we dit op deze locatie met deze omstandigheden voldoende. Er zijn verschillende verkavelingsstudies gedaan waarin meer groen zat, maar deze waren minder optimaal voor waterberging, aansluiting met fase 1 en uniformiteit met fase 1.

Ook moet in kader van provinciaal beleid (de Verordening Ruimte voorheen en de Omgevingsverordening nu) aan kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan worden. Het liefst op de locatie, maar indien dat niet mogelijk is, kan berekend worden hoeveel de verbetering bedraagt. Dit bedrag dient dan in het gemeentelijk groenfonds gestort te worden. De westelijke rand van fase 1 was als gevolg hiervan ingericht als groen. Over dit groen is nu fase 2 gesitueerd. De kwaliteitsverbetering wordt niet ter plekke gerealiseerd, omdat rondom het plangebied de aanduiding "verstedelijking afweegbaar" is opgenomen in het provinciaal beleid. We kunnen nu dus niet zeker stellen dat de kwaliteitsverbetering in blijvend buitengebied plaats vindt. Daarom is voor zowel van fase 1 als fase 2 de kwaliteitsverbetering berekend. Dit bedrag betaalt initiatiefnemer aan de gemeente, dit is vastgelegd in een overeenkomst. Met de provincie is de berekening afgestemd en ze is akkoord over de hoogte van het bedrag en de overeenkomst die daar aan ten grondslag ligt.

Akoestisch onderzoek

Het bedrijf aan Maxend 5 betreft een bedrijf uit milieucategorie 3.2 (timmerfabriek) in plaats van milieucategorie 3.1 zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond. Daarom wordt voor de nieuwe woningen niet voldaan aan de richtafstand voor het maatgevende aspect 'geluid' op basis van de VNG brochure. Daarom is nader onderzocht of er eventuele beperkingen voor de bedrijfsvoering zijn en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen. Tevens is er een aanvullende motivatieplicht voor verblijf-

ruimtes buiten. Op basis van dat nader onderzoek moet de raad dan een afweging maken of ze mee wil werken aan de bouw van woningen binnen de richtafstanden.

Het advies van de ODBN is om op basis van feitelijke meting aanvullend onderzoek te doen. De eigenaar van Maxend 5 werkt (nu) niet mee aan feitelijke metingen. Het aanvullend akoestisch onderzoek is daarom uitgevoerd op basis van aannames ten aanzien van de bedrijfsvoering, dit geeft enige mate van onzekerheid. In dit geval is de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit de brochure van de VNG 45 dB en daarvan mag gemotiveerd 5 dB afgeweken worden. Het aanvullend onderzoek toont aan dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau onder de 50 dB blijft. Daarmee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Ook toont het onderzoek aan dat een cumulatie van geluidsbelasting geen relevante bijdrage levert van andere bronnen omdat de belasting van de timmerfabriek in verhouding dusdanig hoog is dat deze maatgevend is. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en de buitenruimtes en wordt het bedrijf aan Maxend 5 niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Voor dit laatste zijn de bestaande woningen aan de Lindestraat 27/27A maatgevend.

2.2 Er is geen verwachte stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet onderzocht worden of het project leidt tot extra stikstofdepositie op overbelaste Natura 2000-gebieden. Wij hebben echter op 17 maart 2020 een nieuwe voorlopige werkwijze Aanpak Stikstof vastgesteld. Deze aanpak geeft aan dat voor woningbouw onder de 50 woningen, gasloos, op 7 km van een Natura2000 gebied en op zandgrond geen berekening hoeft worden aangeleverd. Zij baseert zich hierbij op de Handreiking woningbouw en AE-RIUS van de Rijksoverheid. Hieruit blijkt dat tot 50 woningen voor zowel de realisatie- als gebruiksfase geen stikstofdepositie verwacht wordt. Deze locatie voldoet aan deze criteria.

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 anterieure 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.

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 door belanghebbenden 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.

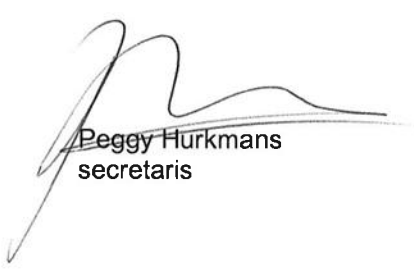
Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan "Laar -Achterstraat, fase 2" te Nistelrode (inclusief bijlagen)
- Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Laar -Achterstraat, fase 2" te Nistelrode (inclusief bijlagen)
- Raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan "Laar -Achterstraat, fase 2" Nistelrode (verseonnummer 1447681)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester