

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'Laar-Achterstraat fase 2' te Nistelrode
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 17 december 2019

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Laar - Achterstraat, fase 2' te Nistelrode waarvoor het college de procedure heeft opgestart.

Inleiding

Op deze locatie is nu een groenstrook en weilanden aanwezig. Initiatiefnemer hier woningen gaan bouwen, te weten 6 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kappers en 6 vrijstaande. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Toekomstig plan

Samenvatting/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. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw: Het plangebied grenst aan fase 1. Toch lijkt deze fase een afgerond buurtje te zijn. Er is daarom gekozen voor een centraal groen pleintje midden in het plan. Daarnaast is het parkeren in de openbare ruimte hoofdzakelijk rondom het pleintje geregeld. Met deze opzet is er 16% groen in de buurt. 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.

Volkshuisvesting: het plan voorziet in het toevoegen van 6 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kappers en 6 vrijstaande woningen aan de rand 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. Het programma van de woningen ziet er als volgt uit:

- rijwoningen 5 < €214.182,- (prijspeil 2019)
- rijwoningen 1 > €214.182,- (prijspeil 2019)
- twee-onder-een-kapper middeldure categorie (< € 350.000,- prijspeil 2019)
- twee-onder-een-kapper dure categorie (> € 350.000,- prijspeil 2019)
- vrijstaande woningen dure categorie (> € 382.000,- prijspeil 2019)

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: Door de peelrandbreuk in de nabijheid van het plan is de waterhuishouding een aandachtspunt in het plan. Er is daarom een aparte notitie waterhuishouding en riolering opgesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Hierdoor is er integraal afgewogen hoe binnen het plan hier het beste mee omgegaan kan worden.

Het PAS: Er is voor deze locatie een berekening uitgevoerd en uitkomst is dat deze voldoet. De toetsing moet nog gedaan worden door de ODBN. Bij vaststelling van het plan is dit gedaan en is het zeker dat er geen stikstofdepositie op Natura2000 gebieden optreedt.

Kwaliteitsverbetering van het landschap: Ingevolge artikel 3.2 van de Verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit bestemmingsplan wordt de kwaliteitsverbetering die in fase 1 is aangelegd herbestemd tot een andere functie. Dit dient gecompenseerd te worden. Daarnaast moet ook voor deze tweede fase een investering gedaan worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In kader van deze ontwikkeling wordt de kwaliteitsverbetering niet ter plekke ingevuld, maar stort de initiatiefnemer 1% van de uitgiftewaarde van beide fases in het landschapsfonds van de gemeente. Hiermee worden projecten ter verbetering van de kwaliteit in het blijvend buitengebied gerealiseerd.

Geitenhouderijen: De ontwikkeling ligt niet binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst, die het college is aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door ons aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en voorgestelde 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 'Laar - Achterstraat, fase 2' (inclusief bijlagen)