

Raadsvoorstel

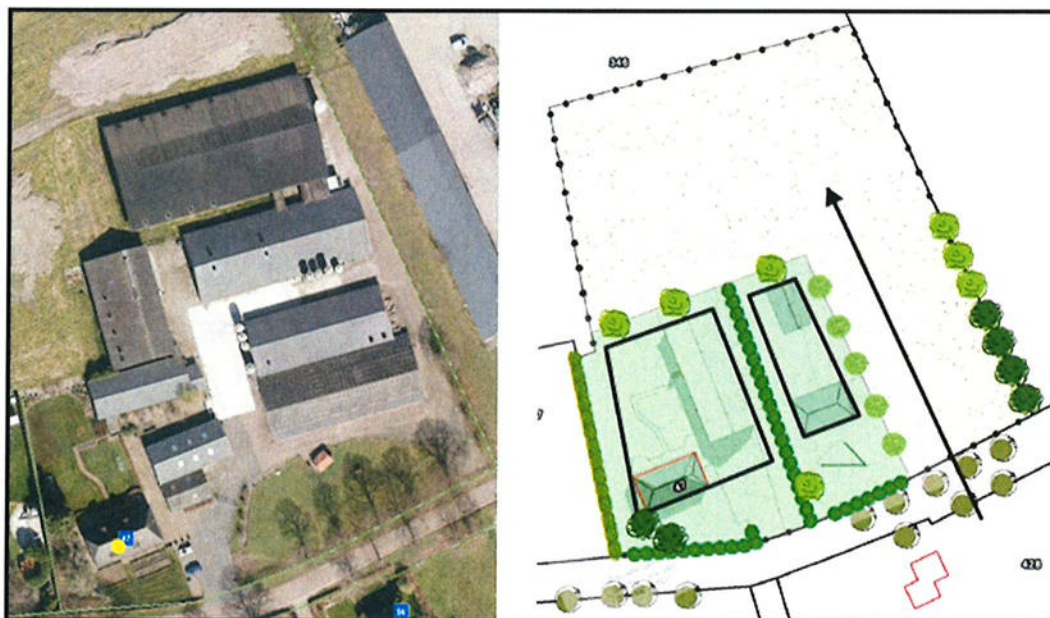
Datum vergadering:	27 januari 2022
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Menzel 47 Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 7 december 2021

Inleiding

Op 5 oktober 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Menzel 47 Nistelrode' ter inzage te leggen. Destijds bent u via een notitie ter informatie hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Menzel 47 Nistelrode' biedt een planologisch kader voor het herbestemmen van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte op het perceel Menzel 47 in Nistelrode. Momenteel is op het perceel nog een intensieve veehouderij gevestigd. Deze veehouderij wordt gesaneerd met gebruikmaking van de 'subsidieregeling sanering varkenshouderijen'.



Afbeelding 1 en 2: Bestaande en toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan 'Menzel 47 Nistelrode' wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Menzel 47 Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPMenzel47NSR-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.



Argumenten

1.1 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:

Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn aantal agrarische bedrijven gelegen die een direct effect op het plangebied hebben in het kader van de voorgrondbelasting. Aan Menzel 51 en Menzel 53 zijn veehouderijen gelegen waarvoor geen emissiefactor, maar een vast aan te houden afstand van 50 meter geldt.

Op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder is bepaald dat een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De huidige agrarische bedrijfswoning aan Menzel 47 wordt herbestemd naar een woonbestemming. Tevens wordt binnen het voormalig bouwvlak voor de varkenshouderij een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Beide woningen worden op een afstand van ten minste 50 meter tot een veehouderij gerealiseerd. Aan deze afstand wordt voldaan. Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij worden door de herbestemming geen belemmeringen geschapen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming leidt tot een waardevermeerdering van het plangebied. Bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond voor kwaliteitverbetering van het landschap redelijk geacht. Voor dit plan dient minimaal een omvang van € 10.034,20,- te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan deze minimale investering wordt voldaan door de sloop van alle gebouwen voor de varkenshouderij en de landschappelijke inpassing (bestaande uit streekeigen beplanting) van het plangebied.

Landschappelijke inpassing

De kavels worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Aan de voorste perceelsgrens wordt de bestaande lage haag bij de woning aan Menzel 47 behouden en verhoogd tot een middelhoge haag, met een hoogte tot 1,20 meter. Bij de nieuwe woning wordt eenzelfde haag gerealiseerd. De landschappelijke inpassing wordt daarnaast versterkt met verlenging van de bestaande bomenrij bij de westelijke perceelsgrens en een nieuwe bomenrij direct naast de Ruimte-voor-Ruimte woning. Ten slotte worden zeven landschapsbomen aangelegd op het perceel, voor de Ruimte voor Ruimte woning en aan de achterste perceelsgrenzen. De landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels.

Stedenbouw

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Specifiek gaat het om de bebouwingsconcentratie 'Menzel en Bus' zoals beschreven in de nieuwe gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' (afbeelding 3).



Afbeelding 3: Uitsnede gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'

Omdat een Ruimte voor Ruimte woning op een groot perceel ligt en een grote inhoudsmaat heeft (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan wordt de woning als één van twee woningtypen gerealiseerd. Dit zal het woningtype 'boerderij' of het woningtype 'landhuis' zijn conform het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte woningen.

Ruimte-voor-ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. De intensieve veehouderij wordt op deze locatie gesaneerd met behulp van de 'subsidieregeling sanering varkenshouderijen'. Dit betekent concreet dat de initiatiefnemer financieel wordt gecompenseerd voor de sanering van zijn emissierechten en deze emissierechten niet opnieuw ingezet kunnen worden voor het verkrijgen van een bouwtitel. Aangezien binnen dit plan daarom niet kan worden voorzien in voldoende kwaliteitsverbetering voor het verkrijgen van een bouwtitel, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 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 voor dit plan anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met de 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 bouwproces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook eventueel planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

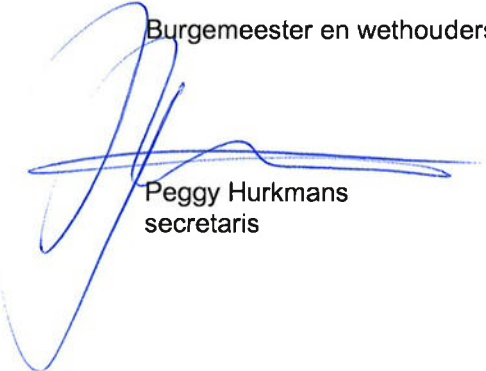
Vervolg

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 door belanghebbende 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 'Menzel 47, Nistelrode' inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1534589, Planregels: V/1534592, Verbeelding: V/1534594, Bijlagen: V/1534590, V/1601066, V/1534593)
- Certificaat ruimte-voor-ruimtetitel (V/1604060)
- Raadsbesluit (V/1630498)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester