

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 juli 2022
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Loo 5, Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 april 2022

Inleiding

Op 4 januari 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Loo 5 in Nistelrode' ter inzage te leggen. Het plan is opgesteld voor het herstellen van de bouwmogelijkheid van een vrijstaande woning naast Loo 5 in Nistelrode. U bent eerder via een notitie ter informatie over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.



Afbeelding 1: Locatie toekomstige woning

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen van de oude eigenaren van het perceel. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Loo 5, Nistelrode' wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen Loo 5, Nistelrode' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Loo 5, Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLoo5N-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.



Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten.

De zienswijze is binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijze heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan

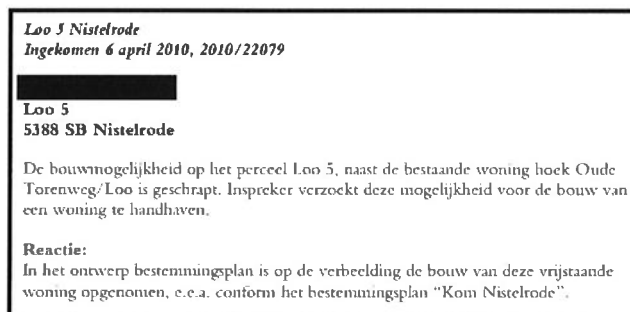
De ingediende zienswijze heeft betrekking op de nieuwe eigendomssituatie van het perceel na splitsing. Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwvlak op de nieuwe kadastrale situatie aangepast, daarnaast is in de toelichting de alinea over de inrit aangepast.

1.3 Het bouwvlak is ambtelijk nog gewijzigd, deze wijziging is van minimale impact.

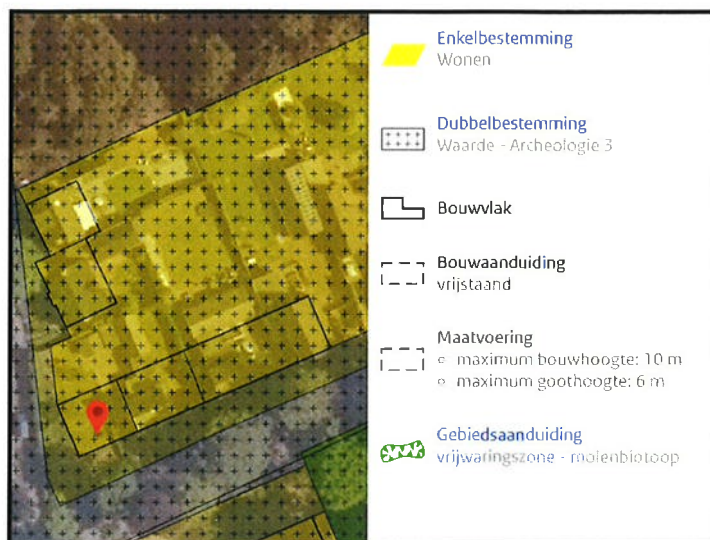
In een eerder stadium is met de eigenaren van het perceel besproken dat het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de linkerkant met een punt van ± 18 m² kan worden vergroot. Dit is voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet meer gebeurd, de verbeelding wordt nu alsnog gewijzigd.

2.1 Met het bestemmingsplan wordt een planologisch omissie gecorrigeerd.

Bij het beoordelen van een principeverzoek ingediend door de bewoners van Loo 5 is door de gemeente geconstateerd dat er geen bouw mogelijkheden voor een tweede woning op het perceel liggen. Dit bevreemde de initiatiefnemers enigszins, aangezien de gemeente eerder in de notitie inspraakreacties voor het voorontwerpbestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' heeft aangegeven dat de bouw mogelijkheid voor een tweede woning wel op het perceel lag. Zie onderstaand knipsel.



Bij nader onderzoek is gebleken dat inderdaad, voordat het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' in werking trad de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk was in de zijtuin van Loo 5. In tegenstelling tot het geen wat in de notitie inspraakreacties staat geschreven is deze mogelijk met de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan wel degelijk verdwenen. In de planregels is namelijk opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '*maximum aantal wooneenheden*', met inachtneming van dat *maximumaantal*. Deze aanduiding ontbreekt echter voor de locatie Loo 5 in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' (afbeelding 2).



Afbeelding 2: Vigerende planologische situatie

2.2 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:

Stedenbouw

Met dit bestemmingsplan wordt een omissie in het vigerende bestemmingsplan hersteld. Onbedoeld zijn bouw mogelijkheden wegbestemd wat hersteld moet worden. Dat betekent dat reeds eerder is beoordeeld in hoeverre een vrijstaande woning ter hoogte van de zijtuin van Loo 5 stedenbouwkundig inpasbaar is.

Verkeer en parkeren

De nieuwe woning heeft een minimaal effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. Het gaat in de nieuwe situatie om 8 extra verkeersbewegingen per dag (o.b.v. CROW: koop, huis, vrijstaand/ matig stedelijk/ rest bebouwde kom, norm voor verkeersgeneratie per woning tussen 7,8 en 8,6). De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen. Het wegprofiel is afdoende.

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid (9 juli 2015) en de daarbij behorende parkeernormen geldt voor onderhavige ontwikkeling (meerpersoonswoning > 60m²) een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor auto's. De parkeerplaatsen behoren een minimale afmeting van minimaal 2,5 x 5 meter (conform CROW) te krijgen. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig.

Waterberging

Op basis van de in de keur gestelde compensatie-eis in samenhang met het gemeentelijke beleid dient een voorziening van 18 m³ (300 m² verharding * 0,06 (m) * 1 = 18 m³) voor het plan aangelegd te worden. Op eigen perceel wordt een voorziening (infiltratiekratten) getroffen voor de tijdelijke berging van ten minste 18 m³ water dat vertraagd zal worden geïnfiltreerd in de bodem, met een nood overstort op het riool i.v.m. hevige regenval.

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 doordat de gemeente de kosten draagt.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Het bouwen van de woning vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking

Voorliggende ontwikkeling betreft de planologische correctie van een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Alle kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij samen met het bestemmingsplan na de feitelijke vaststelling door de gemeenteraad. De stukken 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.

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

- Bestemmingsplan 'Loo 5, Nistelrode' inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1635681, Regels: V/1635682, Verbeelding: V/1635683, Bijlagen: V/1635684, V/1635685, V/1635686, V/1635687, V/1635688, V/1635689, V/1635690, V/1635691, V/1635692.
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (V/1661036)
- Raadsbesluit (V/1669422)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester