

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	16 maart 2023
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Dintherseweg ongenummerd naast 2 in Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 24 januari 2023

Inleiding

Op 18 oktober 2022 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Dintherseweg ong. naast 2 in Nistelrode, uw Raad is hierover geïnformeerd door middel van een Nti op 18 oktober 2022. Het ontwerpplan is daarna met ingang van 27 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Gedurende die termijn zijn geen zienswijzen ingekomen in dit plan.

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

Bestemmingsplan Dintherseweg ong. naast 2 in Nistelrode biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning.

Voorstel

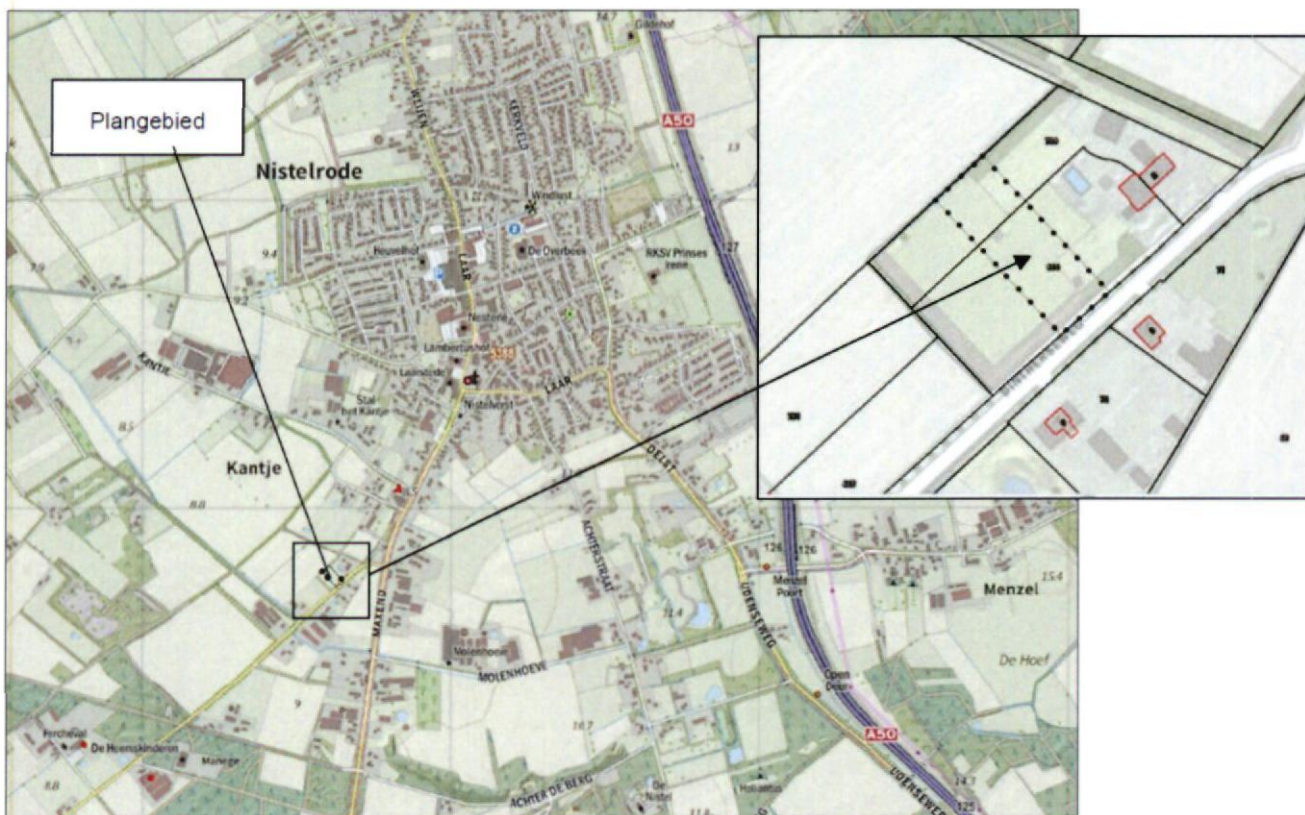
1. Het bestemmingsplan "Dintherseweg ong. naast 2 in Nistelrode" met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPDintherseweg2NTR-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de provinciale verordening en de kaders van de Ruimte voor Ruimte regeling

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Verordening, stelt in artikel 3.79 dat nieuwe woningen onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

Woningbouw in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is enkel mogelijk binnen een 'bebouwingsconcentratie'. De gemeente Bernheze heeft de locatie Dintherseweg ong. aangewezen als gelegen binnen een 'bebouwingsconcentratie'. De ontwikkeling binnen het plangebied, in het woonwerkontwikkelingsgebied, is passend bij de omgeving qua aard en schaal.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

1.2 Het plan toont aan 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 bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan 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. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De bestaande groenstructuur blijft behouden, behoudens over een breedte van ca. 3 tot 4 meter voor het maken van een inrit. De landschappelijke inpassing wordt versterkt met aanleg van een struweelhaag op de oostelijke plangrens. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Omdat een Ruimte voor Ruimte woning op een groot perceel ligt en een grote inhoudsmaat heeft (maximaal 1000m³) en in een groene omgeving staat wordt de woning als één van de twee woningtypen gerealiseerd, boerderij of landhuis. Beoogd wordt om qua beeldkwaliteit overwegend aan te sluiten bij het type 'landhuis'.

Ruimte voor Ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimtewoning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien door middel van een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

Geurhinder en veehouderij

Met de gedane onderzoeken is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

N.v.t.

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. (Djuma registratienummer 16754)

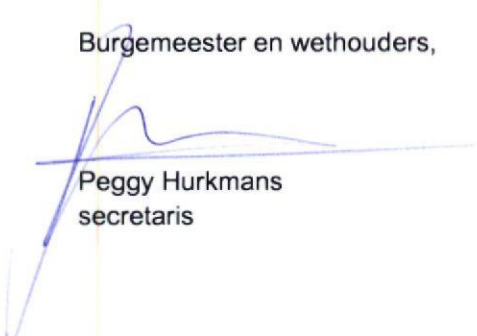
Vervolg

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 beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook 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 Dintherseweg ong. naast 2 in Nistelrode (inclusief bijlagen, Toelichting D/24031, Regels D/24032, Verbeelding D/24033, bijlagen: D/24034, D/24035, D/24036, D/24037, D/24038, D/24040)
- Notitie ter informatie, Djuma registratienummer D/6952
- Certificaat Ruimte voor Ruimte titel (D/24041)
- Principebesluit (D/24042)
- Raadsbesluit (D/24045)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester