

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' Vaststellen van de 9 ^e begrotingswijziging 2024
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 maart 2024

Inleiding

Op 28 november 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode', waarna het ontwerpplan met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent daarover destijds met een Notitie ter informatie geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

Bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' biedt een juridisch kader voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Achterstraat en Delst.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' en hiermee de zienswijze ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan: 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPAchterstrDelst-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Een bedrag van € 27.000,- beschikbaar te stellen voor de aanleg van het voetpad aan de Achterstraat en de hiervoor benodigde middelen beschikbaar te stellen uit de reserve 'nog nader te bestemmen'.

Argumenten

1.1 De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen plan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 t/m 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn en is daarmee ontvankelijk. Inhoudelijk leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

1.2 Vooroverleg reactie ontvangen van het Waterschap, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Er is een reactie van het Waterschap ontvangen. Deze was nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassing van de Watertoets en paragraaf 5.3 van de toelichting.

1.3 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing aan de Interim Omgevingsverordening in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, middels een ambtshalve wijziging is dit vervangen door een toetsing aan de Omgevingsverordening.

Met de beoogde herontwikkeling worden 14 woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Nistelrode, gemeente Bernheze. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 5.55 van de Omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

1.4 Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040, het bestemmingsplan bevat een wijziging daartoe

In het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040 niet meegenomen. Middels een ambtshalve wijziging is een toetsing aan de Omgevingsvisie in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is met een goede leeftijd mix aan mensen. De gemeente wil dit doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave en om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

2.1 Het plan past binnen de voorwaarden die zijn meegegeven in de reactie op het principeverzoek

Het plan maakt de bouw van in totaal 14 woningen mogelijk tussen Achterstraat en Delst in Nistelrode. De woningtypen die worden mogelijk gemaakt zijn 8 twee-onder-een-kapwoningen, 5 rijwoningen en 1 vrijstaande woning. Voor de rijwoningen geldt dat de 3 sociale koopwoningen en de twee hoekwoningen vallen in het segment betaalbaar. Dit betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een divers woningbouwprogramma, in een stedenbouwkundige opzet die past bij de kern Nistelrode. Dit is ook een randvoorwaarde die is meegegeven bij de verleende principemedewerking. Ook is er in het plan ruimte gereserveerd voor groen, in de vorm van een groene zoom aan de zuidzijde van het plangebied, waarin ook de waterberging een plek krijgt. Bovendien worden de woningen duurzaam gebouwd en dat is ook het uitgangspunt binnen de Woonvisie.

2.2 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Nistelrode (bestaand stedelijk gebied) zijn er geen provinciale belangen in het geding.

2.3 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. 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 in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Omgevingsdialoog:

In het kader van de omgevingsdialoog, heeft voor dit plan een informatieavond plaatsgevonden waarvoor de omwonenden zijn uitgenodigd en de avond is bekendgemaakt in de Mooi Bernheze Krant. De informatieavond is goed bezocht. Er zijn mensen geweest die interesse hadden in woningen en enkele omwonden. De omwonenden hadden enkele vragen over het plan, die beantwoord zijn. Ook zijn er enkele opmerkingen gemaakt over de ontsluiting en over vrees voor geluidoverlast.

Stedenbouw en landschap:

In stedenbouwkundig opzicht wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de buurt. Verder wordt het plan middels een groene zoom landschappelijk ingepast, zodat er sprake is van een vloeiende overloop van de kern naar het buitengebied. Ten tijde van de principe uitspraak gold er nog geen harde eis dat een plan 20 % groen moest bevatten. Er is gekeken naar mogelijkheden voor het toevoegen van meer groen, maar gelet op de oppervlakte van het plangebied is dat niet mogelijk gebleken. Wel wordt er kwalitatief hoogwaardig groen gerealiseerd met ruimte voor speelaanleidingen. Op de hierna opgenomen figuur is de



stedenbouwkundige opzet weergegeven.

Waterberging:

In de groene zoom is ook ruimte voorzien voor waterberging. Het realiseren van de waterberging en het in stand houden daarvan is geborgd in de regels met een voorwaardelijke verplichting.

Monumentale bomen:

Het plan houdt rekening met de in de nabijheid gelegen monumentale boom. Deze blijft behouden en wordt verder ingepast.

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.

2.4 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.

Het college van B&W heeft een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig was en was tot het nemen van dit besluit bevoegd.

3.1 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.

4.1 De bijdrage is nodig omdat de voorzieningen worden gerealiseerd op verzoek van de gemeente en planoverstijgend zijn

Om ervoor te zorgen dat het initiatief voor voetgangers op een veilige manier ontsloten kan worden, dient er op verzoek van de gemeente een voetpad gerealiseerd te worden aan de oostelijke zijde van de Achterstraat (van Achterstraat 7 t/m 23). Op basis van de PPT-criteria (proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid) kan slechts een deel van de kosten hiervan worden toegerekend aan de initiatiefnemer. De bestaande woonwijk profiteert namelijk ook van de realisatie van dit voetpad.

Voor het gedeelte toerekenbaar aan de initiatiefnemer doet de initiatiefnemer een bijdrage aan de gemeente. Dit is gewaarborgd in de anterieure overeenkomst. Voor het overige zal de gemeente een bijdrage moeten doen. Ten tijden van het opstellen van de begroting 2024 was

nog niet voorzien in de realisatie van dit voetpad, vandaar dat dit nu als apart beslispoint aan uw raad wordt voorgelegd.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten van het bouw- en woonrijp van het plangebied, alsmede alle planologische kosten vanuit het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

De totale kosten van de aanleg van het voetpad bedragen € 47.000,-. Voor € 20.000,- worden deze kosten gedekt middels een bijdrage vanuit de initiatiefnemer en voor € 27.000,- middels een door u beschikbare te stellen budget.

De anterieure overeenkomst voor dit initiatief is gesloten voor introductie en vaststelling van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Daardoor zijn er voor dit initiatief geen afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de bij het programma opgerichte fondsen.

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 beroeps termijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Evaluatie

n.v.t.

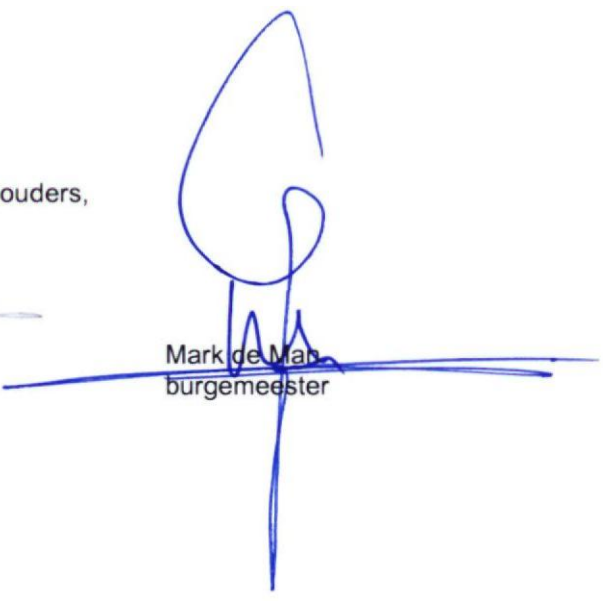
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Notitie ter informatie ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' (D/50368)
- Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode' (D/60997)
- Bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst, Nistelrode', inclusief bijlagen (Toelichting en regels, D/62373, Verbeelding D/62374, bijlagen toelichting D/50374, D/50375, D/50376, D/50377, D/50378, D/50379, D/503780, D/503781, D/503782, D/503783, D/503784, D/503785, D/62375, D/62372, D/62355)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester