

## Raadsvoorstel

|                     |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| Datum vergadering:  | 23 mei 2024                                               |
| Agendapunt:         | 12                                                        |
| Onderwerp:          | Vaststellen bestemmingsplan Weijen-West Fase 1 Nistelrode |
| Portefeuillehouder: | Edwin Daandels                                            |

Heesch, 26 maart 2024

### Inleiding

Op 24 oktober 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' voor het bouwen van 27 woningen, waarna het ontwerpplan met ingang van 2 november 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij drie zienswijzen over dit plan.

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

Bestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor de het bouwen van 27 woningen.

### Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' en hiermee alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en zienswijze 3 gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721. WeijenWestFase1N-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

### Argumenten

#### *1.1. de zienswijzen zijn ontvankelijk, waarvan 1 zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het plan*

Het plan lag ter inzage van 2 november 2023 tot en met 13 december 2023. Binnen die termijn zijn drie zienswijzen ingediend op 13 december 2023. Deze voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

#### *1.2 een milieubeoordeling is later ingekomen, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe*

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is nog een milieubeoordeling voor bedrijven & milieuzonering retour gekomen. Hierdoor heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden ten aanzien van paragraaf 5.6.2. van de toelichting.

#### *1.3 een aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk gebleken, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve wijziging daartoe*

In 2009 is reeds een verkennend onderzoek uitgevoerd waarbij geen noemenswaardige verhogingen zijn aangetoond. Vervolgens is in 2023 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd. Hoewel een onderzoek maximaal 10 jaar oud mag zijn, is er met een actualisatie van het bo-



demonderzoek bevestigd dat de meest verdachte bodemlaag niet verontreinigd is. In de bovengrond zijn plaatselijk puinresten waargenomen, waarvan is geconcludeerd dat deze afkomstig zullen zijn van de sloop van de stallen. Deze stallen zijn, voor zover bekend, nimmer voorzien geweest van asbesthoudende toepassingen. Derhalve zijn deze bijmengingen als onverdacht voor asbest beschouwd en is een aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

Samenvattend is de locatie afdoende onderzocht voor een bestemmingswijziging/ herontwikkeling en is een aanvullend/nader onderzoek niet noodzakelijk.

Middels een ambtshalve wijziging zijn de stukken hierop aangepast. De ambtshalve wijzigingen staan in bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

#### *1.4 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 27 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.

#### *1.5 het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040, het bestemmingsplan bevat een ambtshalve 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 woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een 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 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 onze woonvisie

Met de beoogde herontwikkeling worden 4 twee-onder-een-kapwoningen in het duurder koopsegment, 2 rijwoningen in het duur koopsegment, 8 rijwoningen in het betaalbare koopsegment en 4 rijwoningen in het goedkopere koopsegment en 9 rijwoningen in het sociale huursegment gerealiseerd binnen de kern van Nistelrode. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. De aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie.



Figuur 1: Ligging plangebied

### Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

#### 2.2 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:

#### Sanering agrarisch bedrijf

Op de locatie is eerder in 2011 een agrarisch bedrijf gestopt, en zijn de stallen gesaneerd om de verkeersoverlast te doen verminderen.

#### Ontsluiting

Het plangebied is in het noorden ontsloten op de Weverstraat. De beoogde vier woningen aldaar krijgen een eigen inrit op de Weverstraat. De overige woningen worden middels een nieuwe toegang vanuit de Dijkstraat ontsloten waarbij sprake zal zijn van een nieuw erfmodel. De beoogde ontsluiting in het zuiden van het plangebied wordt bestemd naar 'Verkeer', evenals de parkeerplaatsen in het centrum van het erf. Voldoende ruimte wordt hier geboden voor het in-

en uitrijden van de personenauto's. Ook is hier rekening gehouden met manoeuvreerruimte voor afvalophaaldiensten en reddingsvoertuigen. Ter plaatse van de Dijkstraat zal een doorsteek komen tussen nr. 8 en 12.

#### Parkeren

Conform de gemeentelijke parkeernormennota d.d. 12 juni 2018 geldt voor alle meerpersoonswoningen groter dan 60 m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Derhalve dient voor de beoogde 27 woningen binnen het plangebied plaats te worden gevonden. Voor de beoogde twee-onder-eenkapwoningen in het noorden van het plangebied worden in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over de 4 kavels. Voor deze woningen wordt volledig voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de overige woningen, met uitzondering van de sociale huurwoningen, worden 2 parkeerplaatsen per woning in het plangebied gerealiseerd. Voor de sociale huurwoningen wordt vooruitlopend op de nieuwe parkeernormennota al rekening gehouden met de lagere parkeernorm van 1,2. Allen bereikbaar via de nieuwe ontsluiting aan de Dijkstraat. Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor het toevoegen van extra parkeerplaatsen in het geval dat het nieuwe parkeerbeleid niet wordt vastgesteld. Het plangebied voorziet dus in beide gevallen in voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen.

#### 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.

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

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

#### *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 ontwerpfasen 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

De gemeente is eigenaar van alle gronden voor het gebied. Alle kosten worden verdisconteerd in de uitgiftekosten van de grondprijs. Doordat de gemeente eigenaar is van alle gronden is een exploitatieplan niet aan de orde. Over de voortgang van het project inclusief de uitgave en inkomsten wordt periodieke verantwoording afgelegd via de reguliere P&C-cyclus.

### Vervolg

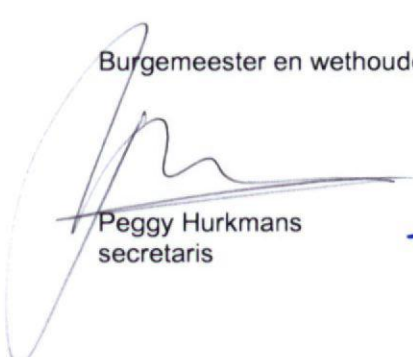
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

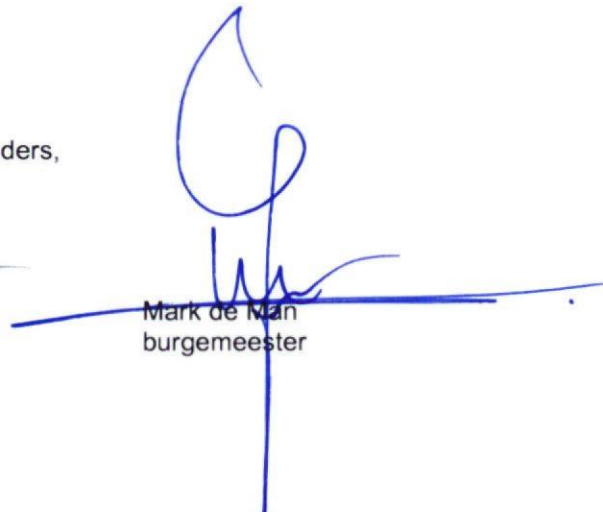
**Bijlage(n):** De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' inclusief bijlagen, (Toelichting D/62361, Planregels D/62360, Verbeelding D/47371, Bijlagen D/62362, D/47381, D/47380, D/47379, D/47378, D/47377, D/47376, D/47375, D/47374, D/47387, D/62320)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (D/62357)
- Notitie ter informatie, (D/47387)
- Raadsbesluit (D/62055)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans  
secretaris



Mark de Man  
burgemeester