



Registratienummer: **40916 / 40932**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp BP Oude Torenweg ong. Nistelrode		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 8 augustus 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Torenweg ong. Nistelrode" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij brief van 17 mei 2021 heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het bouwen van vijf woningen aan Oude Torenweg ongenummerd in Nistelrode, kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummer 2128.

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

- *Het plan past binnen onze woonvisie*

Met de beoogde herontwikkeling wordt een vijftal sociale huurwoningen gerealiseerd binnen de kern van Nistelrode, waarmee dan ook tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. De aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie. De gemeente is eigenaar van de grond en de woningen worden door Mooiland ontwikkeld.

- *Het plan voldoet aan de Interim 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.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

- *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:

Parkeren

Voor meerpersoonswoningen groter dan 60m² geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. De woningen hebben een oppervlakte van ruim 60m², waarmee ook met die norm gerekend moet worden. Met 5 woningen geldt een parkeernorm van in totaal 10 parkeerplaatsen.

Door Kragten is een parkeeronderzoek uitgevoerd inclusief parkeerdrukmeting. Indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, worden geen parkeerproblemen verwacht. Er worden met de ontwikkeling 5 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd en voor het overige gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de directe nabijheid. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

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.

- *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

- *De bomen kunnen niet duurzaam behouden blijven*

Voor de ontwikkelingen dienen een aantal bomen te worden gekapt, dit betreffen de bomen met nummer: 10 – 11 – 12 – 21 – 23 – 24 gekapt moeten worden. Deze bomen worden in de nabije omgeving van het plan gecompenseerd., in bijgevoegde BEA staat opgenomen welke bomen behouden blijven (17 stuks) en welke bomen gekapt worden (7 stuks). Voor de duidelijkheid is er een overzichtstekening gemaakt. De BEA en deze overzichtstekening zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

- *Dit is conform de werkafspraken die tussen college en raad zijn gemaakt*

Indien u een ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt, dient u, volgens afspraken die gemaakt zijn tussen u en de raad ook de zogenaamde NTI (Notitie ter informatie) vast te stellen. Deze NTI wordt op Raadsnet geplaatst.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Het plan bevindt zich volledig op gemeentegrond, de verkoop van bouwrijpe grond voorziet normaliter in het kostenverhaal in dit soort situaties. De opbrengsten in dit initiatief zijn echter lager dan de verwachte kosten. Om die reden heeft uw raad op 6 oktober 2022 een grondexploitatie vastgesteld die de benodigde financiering van de meerkosten waarborgt. De gemeente heeft daarmee het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

Als uw college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

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

- Ontwerpbestemmingsplan "Oude Torenweg ong. Nistelrode" inclusief alle bijlagen; (Toelichting D/40919, Regels D/40920, Verbeelding D/40918, Bijlagen D/40917, D/40921, D/40922, D/40923, D/40924, D/40925, D/40926. D/40927, D/40928,

D/45707)