



Registratienummer: **47369 / 47387**

## Notitie ter informatie voor commissie / raad

|                     |                                          |           |    |
|---------------------|------------------------------------------|-----------|----|
| Onderwerp:          | Ontwerp BP Weijen West Fase 1 Nistelrode |           |    |
| Portefeuillehouder: | wethouder Edwin Daandels                 | Openbaar: | Ja |

Heesch, 24 oktober 2023

### Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Weijen-West Fase 1 Nistelrode" dat het college ter inzage heeft gelegd.

### Inleiding

Op 8 mei 2023 is een concept bestemmingsplan ingediend voor het bouwen van 27 woningen aan Weijen-West fase 1 in Nistelrode, kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummer 1939 en sectie I, nummer 12. Naar aanleiding van het inbreidingslocatieonderzoek uit 2019 is een notitie 'bouwen voor de toekomst' opgesteld, de locatie Weijen West fase 1 is hierbij als potentiële woningbouwlocatie opgenomen.

Het afgelopen jaar zijn er in het kader van de omgevingsdialoog diverse gelegenheden geweest waarbij omwonenden hun wensen en ideeën hebben kunnen aangeven. Deze zijn waar mogelijk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### Samenvatting/toelichting

- *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.

- *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.



Figuur 1: Ligging plangebied

#### **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:

#### 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. Het plangebied voorziet 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.

- *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 wetwijziging 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 nummers: 6 – 7 – 8 – 18 – 19 – 20. Deze bomen worden in de nabije omgeving van het plan gecompenseerd. In de Boom Effecten Analyse (BEA) staat opgenomen welke bomen behouden blijven (22 stuks) en welke bomen gekapt worden (6 stuks). De bomen 6,7 en 8 aan noordzijde Dijkstraat ter hoogte van woning Dijkstraat 8 moeten voor aanleg trottoir komen te vervallen. Bomen 18, 19 en 20 komen ook te vervallen in verband met de realisatie van de woningen. Voor de duidelijkheid is er een overzichtstekening gemaakt. De BEA en de 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.

#### **Vervolg**

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

- 
-