

Concept opdrachtformulering wijzigen omgevingsplan Het Runneke in Nistelrode

Inleiding

Op 18 mei 2016 is het bestemmingsplan bedrijventerrein “Het Runneke” uit 2014 vernietigd door de Raad van State. Het hoofdargument hierbij was dat de behoefte aan (uitbreiding van) bedrijventerreinen onvoldoende onderbouwd was. De afgelopen jaren is de behoefte aan bedrijventerreinen sterk gegroeid, daarom is eind 2020 gestart met een traject voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein 't Runneke in Nistelrode.

Daartoe zijn diverse mogelijke invullingen verkend. Zowel met als zonder ontwikkeling van het middengebied zijn verkend. In juni 2023 heeft het college van B&W ingestemd met de ontwikkeling van de kleinere variant zonder middengebied. Deze variant is de basis voor de nieuwe wijziging van het omgevingsplan.

Het initiatief is op 11 januari 2024 behandeld op de intaketafel en daaruit is gebleken dat het initiatief wenselijk is en dat het past binnen de Omgevingsvisie. Er is ook geconcludeerd dat medewerking aan het plan mogelijk is met een wijziging omgevingsplan.

De volgende stap die in dit proces moet worden genomen, is het verder uitwerken van het initiatief, zodat er uitgangspunten voor kunnen worden geformuleerd. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van het plan, zodat het kan worden behandeld op de Omgevingstafel. In voorliggende opdrachtformulering staan de kaders voor participatie en voor het inwinnen van advies bij de belangrijke stakeholders.

Inhoud van het verzoek

De ontwikkeling betreft de intensivering en beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (ten opzichte van de bestaande situatie). De uitbreiding wordt gerealiseerd in een ontwikkelzone die nu landschappelijk en economisch een bijzondere waarde vertegenwoordigt. Een deel van de ruimtebehoefte betreft uitbreidingsbehoefte van al ter plaatse gevestigde ondernemingen. Er worden in totaal 5 nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd, waarvan 2 bedrijfsgebouwen aan straatzijde van de Heescheweg. De andere 3 bedrijfsgebouwen worden aan Het Runneke gebouwd waarvan 1 aan de straatzijde en 2 bedrijfsgebouwen worden verder achter op het perceel ten behoeve van nummer 10 gebouwd. Aan de noordkant van het bedrijventerrein aan Het Runneke wordt het groen opnieuw ingericht met zoveel mogelijk behoud van bestaand groen en wordt voorzien in een waterberging in de vorm van een wadi. Bij het aanplanten van groen aan de noordzijde wordt een wandelpad aangelegd.

Op de hierna opgenomen figuur is het wijzigingsgebied weergegeven.

Wanneer in de toekomst het middengebied wordt ontwikkeld, is ontsluiting hiervan een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De bereikbaarheid dient te zijner tijd ter plaatse van de huidige percelen geregeld te worden. Als deels eigenaren van het middengebied hebben zij daar zelf belang bij.



Afbeelding 1 plangebied

Aan de westzijde van het gebied grenst het plangebied aan Weijen en aan de noordzijde de entree van Nistelrode, de Noorderbaan die richting de snelweg gaat. Met de zuidzijde grenst het plan aan de bestaande woonwijk en met de oostzijde grenst het plan aan reguliere woningen wat vervolgens weer overgaat in bedrijventerrein aan de overzijde. Aan de noord- en oostzijde is de snelfietsroute Oss-Uden gelegen.

Doelstelling

Het doel van deze opdrachtformulering is om tot een breed gedragen plan te komen voor de inbreiding van het bedrijventerrein in voornoemd gebied. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden relevant.

Stedenbouw

Helemaal aan de noordzijde, in de groenzone, ligt een gemeentelijk bedrijfskavel. Dit bouwvlak is een markant punt. Door de ligging van het bouwvlak is hier een markant gebouw gewenst, liefst met een 'publieke functie'. Ook zijn een aantal bouwvlakken gelegen op zichtlocaties en zijn deze beoogd voor bebouwing met een hoogwaardige uitstraling.

Compensatiegroen en verkeer

De noordelijke groenzone is destijds aangelegd als compensatiegroen. Deze zone wordt netjes gemaakt en voorzien van doorzichten om enerzijds ruimte bieden voor waterberging en anderzijds om de nieuwe bebouwing meer in het zicht te plaatsen. De weg Het Runneke blijft behouden maar het profiel wordt aangepast om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen. De begroeiing die verwijderd wordt elders gecompenseerd op het perceel tussen de Piet Geersdijk en de Vorstenboscheweg aan de zuidkant van Nistelrode, kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie K, nummer 129. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2 perceel Vorstenboscheweg – Piet Geersdijk

Bedrijfsbehoefte

de ontwikkeling betreft de intensivering en beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (ten opzichte van de bestaande situatie). De uitbreiding wordt gerealiseerd in een ontwikkelzone die nu landschappelijk en economisch geen bijzondere waarden vertegenwoordigt. Een deel van de ruimtebehoefte betreft uitbreidingsbehoefte van al ter plaatse gevestigde ondernemingen.

Duurzaamheid

Het gaat om deels intensivering en deels uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Uitgangspunt is aardgasvrij en worden zonnepanelen geplaatst voor een aantal nieuwe bedrijfsperven.

Water

Wateropvang wordt op eigen terrein gerealiseerd of binnen het gehele plangebied (60mm waterberging). Met de relatief hoge waterbergingseis op percelen en inpassing van oppervlaktewater wordt bewerkstelligd dat de ontwikkeling geen aanvullende klimaatopgave veroorzaakt en dat een bestaande opgave voor realisatie van waterberging in deze planontwikkeling wordt geïntegreerd.

Milieu

Loopt nog onderzoek naar waar de grenzen van 3.1 en 2 komen. Aanvullend onderzoek wordt nog uitgevoerd.

Toelichting op de wenselijkheid

Voor het plan Het Runneke is voorafgaand aan de intaketafel, het formulier intaketafel ingevuld en er is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Het formulier en de schets zijn op de intaketafel behandeld. De wenselijkheid van het plan is door de vak afdelingen getoetst aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie en aan de Ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente. Hieruit zijn de volgende aandachtspunten voor de nadere uitwerking gekomen.

Ontwerp Omgevingsvisie

Op de intaketafel is het initiatief aan de Omgevingsvisie getoetst. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat we lokale bedrijvigheid koesteren en stimuleren en dat we voorzien in ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen door middel van vraaggericht ontwikkelen. De inbreiding van het bedrijventerrein aan Het Runneke is tot stand gekomen door de vraag van ondernemers om nieuwe bedrijvigheid op te starten of huidige bedrijvigheid uit te breiden. De ontwikkeling betreft de intensivering en beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (ten opzichte van de bestaande situatie). De uitbreiding wordt gerealiseerd in een ontwikkelzone die nu landschappelijk en economisch een bijzondere waarden vertegenwoordigt. Een deel van de ruimtebehoefte betreft uitbreidingsbehoefte van al ter plaatse gevestigde ondernemingen. Het plan voldoet aan het regionale afsprakenkader bedrijventerreinen, dit economische beleid is onderdeel van de Omgevingsvisie. Hiermee wordt voldaan aan de ambities van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is ook opgenomen dat we groene gezonde structuren realiseren. In de kernen en op bedrijventerreinen verleiden we inwoners en werknemers graag tot ommetjes via groene gezonde structuren. Deze groene ommetjes zetten we strategisch en klimaat adaptief in zodat deze ook bijdragen aan de reductie van hittestress. Aan de noordkant van het bedrijventerrein aan Het Runneke wordt het groen opnieuw ingericht met zoveel mogelijk behoud van bestaand groen en wordt voorzien in een waterberging in de vorm van een wadi. Bij het aanplanten van groen aan de noordzijde wordt een wandelpad aangelegd waarbij er een ommetje kan worden gemaakt in de groene structuur. Hiermee wordt voldaan aan de ambities van de Omgevingsvisie.

Om te kunnen voldoen aan de 20% groennorm uit het groenstructuurplan, voegen wij ongeveer 5.775m² aan bedrijfsbestemming toe in wat nu een agrarische bestemming heeft en intensiveren wij op 2.875m² bestaand bedrijventerrein met extra bouwmogelijkheden. Ca. 100 m² wordt ingericht voor uitbreiding van de verharding van Het Runneke, dit betreft een totaal van 9.399 m² aan toevoeging van verharding en bebouwing.

Om ervoor te zorgen dat het totaalgebied aangepast wordt en 20% groen bevat, moet er 2.350m² groen worden toegevoegd. Dit bereiken wij door agrarische grond aan te kopen die wij afwaarderen tot openbaar gebied (groen) 650 m² en agrarisch compensatieperceel K129 met een totale omvang van 9.280m² af te waarderen (planologisch) tot groen. Hiervan richten we 7.500m² ook actief in met bomen (kwalitatief groen). Hierdoor vindt een opwaardering plaats van een bestaand natuurgebied. Het agrarische perceel is namelijk gelegen tegen een groter natuurgebied, nabij de kern aan tussen de Piet Geersdijk en Vorstenboscheweg aan de zuidkant van Nistelrode. Zie hiervoor afbeelding 2 in dit document. Hiermee voldoen we aan de 20% groennorm uit het Groenstructuurplan.

Regionale afsprakenkader

De afgelopen jaren is de behoefte aan bedrijventerreinen sterk gegroeid, daarom is op basis van het 'Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen regio Noordoost-Brabant 2016-2025'/regionale bedrijventerreinen programma (zie tabel hieronder) eind 2020 gestart met een traject voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein 't Runneke in Nistelrode.

Interim omgevingsverordening

De locatie ligt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dient rekening te houden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Verder dient het plan te voldoen aan de basisprincipes uit de verordening, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en de lagenbenadering.

Typering gebied

Aan de west- en noordzijde van het gebied grenst het plangebied aan Weijen, de entree van Nistelrode en de Noorderbaan die richting de snelweg gaat. In die omgeving ligt ook bedrijvigheid, waarvoor ook een uitgebreide procedure is doorlopen in 2020.

Met de zuidzijde grenst het plan aan de bestaande woonwijk en met de oostzijde grenst het plan aan reguliere woningen wat vervolgens weer overgaat in bedrijventerrein aan de overzijde. Het gebied is aangemerkt als gemengd gebied. Met het inbreiden van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de reeds bestaande woningen, hier geldt een milieuzonering van 30 meter.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is de snelfietsroute Oss-Uden gelegen. Aan deze snelfietsroute worden nog ca. 17 bomen aangeplant.

M.e.r. plicht

De m.e.r. plicht voor een plan-mer onder de Omgevingswet is gebaseerd op art. 16.36 Ow. Een plan-mer plicht kan nodig zijn voor gevallen die zijn aangewezen in lid 1 van artikel 16.34 van de Ow of voor plannen of programma's die een kader vormen voor besluiten van mer-(beoordelings)plichtige projecten op grond van art. 16.36 Ow. Deze mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom I van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onder J11 van deze bijlage staat dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen ongeacht de omvang van het initiatief, altijd project-m.e.r.-beoordeling plichtig is. Dit leidt ertoe dat voor dit plan een m.e.r.-beoordeling opgesteld dient te worden.

Participatie

Participatie is belangrijk in Bernheze. Het vormt ook een verplicht onderdeel bij planvorming onder de Omgevingswet. Op basis van bijlage 2 van de participatievisie dient de gemeenteraad voor complexe en gevoelige zaken de participatieaanpak te kiezen.

Om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen invullen zijn uitgebreide gesprekken gevoerd met grondeigenaren (zowel particulieren als ondernemers). Voor deze ontwikkeling zijn zowel een kleine variant als een grote variant volwaardig onderzocht. Het college heeft in juni 2023 een besluit genomen om de kleine variant te ontwikkelen. Onderstaande opsomming geeft weer wat er al is gedaan aan participatie:

- Op 21 december 2022 heeft de gemeente een brief gestuurd aan omwonenden om te informeren dat de gemeente ontwikkelmogelijkheden aan het onderzoeken is voor het bedrijventerrein.
- 2 maart 2023 heeft de gemeente een inloop informatieavond georganiseerd, waarbij de grote variant met inbreiding van het middengebied nog onderdeel was van het plan. Op die avond zijn reactieformulieren ingevuld door omwonenden en nadien beantwoordt door de gemeente.
- In juni 2023 heeft de gemeente een brief gestuurd aan omwonenden om te informeren over het collegebesluit dat het een kleinere variant werd. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt er nog een informatieavond georganiseerd.
- Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan in 2024 wordt er een inloopavond georganiseerd.

Beoogde wijze van regelen in het plan

Een wijziging van het omgevingsplan kan worden doorgevoerd met TAM-IMRO of STOP-TPOD. TAM-IMRO is een tijdelijke alternatieve maatregel die gemeenten kunnen gebruiken voor

belangrijke uitvoeringsprocessen, tot een jaar ná inwerkingtreding van de Omgevingswet. De maatregel biedt uitkomst zolang er nog geen gebruik kan worden gemaakt van het planvormingsdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Hiervoor geeft de Omgevingswet een transitieperiode van 10 jaar. We zijn van mening dat onderhavig plan een belangrijk uitvoeringsproces betreft en daarom willen we voor dit plan van de mogelijkheid van TAM-IMRO gebruik maken.

Het casco van het omgevingsplan van Bernheze is thans nog niet gereed en er kan daarom nog niet worden gewerkt met STOP-TPOD. Deze ontwikkeling zal daarom met de TAM-IMRO standaard worden ontsloten.

Stakeholdersanalyse

Om belanghebbenden en belangstellenden te betrekken bij wijziging van het omgevingsplan is het belangrijk vroegtijdig in het traject afstemming en participatie te organiseren. Door het vroegtijdig ophalen van inbreng uit de omgeving wordt recht gedaan aan het uitgangspunt van betrokkenheid en het meenemen van meerdere belangen in de besluitvorming.

Bij de behandeling van het onderhavige initiatief dienen, naast de adviseurs binnen de gemeente, een aantal stakeholders te worden betrokken. Voor ieder plan geldt dat de Provincie en het Waterschap vaste stakeholders zijn op grond van de Omgevingswet. Verder is de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) een belangrijke stakeholder voor het beoordelen van milieuaspecten. Verder worden specifiek voor dit plan de volgende stakeholders betrokken.

Onder 'doelstelling' is een aandachtspunt opgenomen over Flora en Fauna. Vanuit dat oogpunt zijn belangrijke stakeholders bij het plan de ODBN en GS van de Provincie. Er is een ontheffing nodig voor flora en fauna, hierdoor is GS bevoegd gezag en hebben zij hiervoor lijnen met de ODBN. Deze partijen dienen daarom zo vroeg mogelijk in het proces te worden betrokken, zodat de oplossingen die worden uitgedacht voor het nemen van eventuele mitigerende maatregelen direct kunnen worden afgestemd met die stakeholders.

Verder is het van belang om belangenorganisaties die opkomen voor de diersoorten worden aangehaakt, zodat ook met hen afstemming kan plaatsvinden over de mitigerende maatregelen en op die manier een eventuele zienswijze van die organisaties te voorkomen.

Planning

Als u instemt met deze opdrachtformulering, dan gaat het door de gemeente ingehuurd stedenbouwkundige bureau aan de slag met de verdere uitwerking van het plan. Omdat er in de voorfase al veel afstemming is geweest, zijn er alle diverse adviezen beschikbaar. Dit kan een voordeel zijn wanneer het plan op de Omgevingstafel aan bod komt.

In Q1 wordt het plan op de Omgevingstafel behandeld, de verwachting is dat in Q2 het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage ligt. Daaropvolgend wordt de wijziging van het omgevingsplan ook in 2024 nog vastgesteld.

Begroting

Voor dit gebied is een grondexploitatie opgezet. De gemeente heeft tot streven een gedeelte van de kosten te verhalen middels de uitgifte van een bouwkaai. De overige kosten wil de gemeente verhalen middels het sluiten van anterieure overeenkomsten met de betreffende grondeigenaren.

Bijlagen

N.v.t.