

Notitie ter informatie

Commissie Ruimtelijke Zaken

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Eggerlaan ong., Vorstenbosch
Portefeuillehouder:	E. Daandels

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Eggerlaan ong., Vorstenbosch" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij brief van 14 augustus 2018 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het bouwen van vier levensloopbestendige woningen, twee-onder-één kapwoningen en twaalf beneden-bovenwoningen aan de Eggerlaan ongenummerd in Vorstenbosch, kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie E, nummer 2643. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning.

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

Samenvatting/toelichting

- *Het plan past binnen de woonvisie van gemeente Bernheze*

Met onderhavig plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De in het plangebied nog aanwezige bedrijfswoning wordt daarbij omgeschakeld naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbebouwing (oranje omcirkeld) wordt gesloopt. Deze bebouwing bestaat uit twee kippenschuren, een varkensschuur en een open loods met stalling, in totaal circa 660 m². Daarvoor in de plaats komt een gevarieerd woningbouwprogramma van 16 woningen, dat aansluit bij de behoefte aan woningen in Vorstenbosch en past in de omgeving. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 4x sociale huur, met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 808,06 per maand en
- 3x goedkope koop met een maximale VON-prijs van € 295.000,- en
- 4x betaalbare koop met een VON-prijs tussen € 295.000,- en € 355.000,- en
- 1x middeldure huur met een aanvangshuurprijs tussen € 808,06 – € 1.026,71 per maand en
- Maximaal 4x vrije sector koop/huur (vanaf € 355.000,-)

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beiden dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Vorstenbosch (bestaand stedelijk gebied) is de provincie akkoord met het plan.





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 onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw

Nieuwbouw binnen de bebouwde kom geeft een positieve impuls aan de kern Vorstenbosch. De vier twee-onder-een-kapwoningen zijn op grote afstand van de Eggerlaan geplaatst (circa 11,5 meter) en zijn ontworpen in 2 bouwlagen met kap. De beneden- en bovenwoningen zijn bijna 1 meter verder van de Eggerlaan geplaatst (circa 12,4 meter), deze woningen zijn ontworpen in hetzelfde profiel, 2 bouwlagen met kap. Het profiel (goot- en nokhoogte) van de nieuwe woningen sluit goed aan bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Eggerlaan.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (2015) zijn er 29 parkeerplaatsen nodig voor de 16 nieuwe woningen. Daarnaast worden er twee parkeerplaatsen op het erf van de bestaande woning (Kapelweg 7) gerealiseerd voor het omschakelen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Het eigen terrein voorziet in 24 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen aan de Eggerlaan. Omdat in het plangebied niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (5 tekort), is er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voldoende

restparkeercapaciteit in de openbare ruimte aanwezig is om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren. In totaal worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Water

In de huidige situatie is ongeveer 842,80 m² op het perceel verhard. In de nieuwe situatie is er sprake van een verhard oppervlakte van ca. 2.327,17 m² en dit is een verhardingstoename. Het hemelwater wordt op eigen terrein geborgd en vervolgens geïnfiltreerd. In bijlage 10 van het bestemmingsplan is een berekening opgesteld voor het borgen en infiltreren van het hemelwater middels een hemelwatervoorziening en daarnaast door wadi's en infiltratiekratten aan te leggen. Het Waterschap Aa en Maas heeft als reactie op het wettelijk vooroverleg ingestemd met de berekeningen.

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.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

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

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

Bijlagen

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan "Eggerlaan ong., Vorstenbosch" inclusief alle bijlagen;
- 52982 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Regels
- 52983 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Regels Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
- 52996 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Verbeelding
- 52995 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting
- 52984 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Akoestisch onderzoek
- 52985 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Archeologisch onderzoek
- 52986 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Bodemonderzoek

- 52987 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Quicksan Flora Fauna
- 52989 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage AERIUS berekening
- 52990 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Watertoets
- 52991 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Verslag omgevingsdialoog
- 52992 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Parkeeronderzoek
- 52993 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage Berekening berging hemelwater
- 52994 Ontwerp bestemmingsplan 'Eggerlaan ong. Vorstenbosch' - Toelichting Bijlage ontwerp met hemelwateroplossing