



Registratiekenmerk: 589493

Raadsvergadering: 3 juli 2014
Agendapunt: 26
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Schaijksedreef 5 - 7 Nistelrode

De raad van de gemeente Bernheze;

gezien het bijbehorende voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2014;

gelet op de afdelingen 3.1 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de wijzigingen, te weten
 - de paragrafen 2.3.3, 3.2.3 en 4.3 van de toelichting, althans voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap, de landschappelijke inpassing en de geurnorm;
 - artikel 3.5.2 van de planregels.
2. Het bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode met planidentificatie NL.IMRO.1721.BPSchaijksedr0507-vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien kostenverhaal ingevolge artikel 6.2.1 Bro anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze in zijn openbare vergadering van 3 juli 2014.

De raad voornoemd,
de griffier

J.H.M. van den Oever

de voorzitter

drs. M.A.H. Moorman



Registratiekenmerk: 589493

Raadsvergadering: 3 juli 2014
Agendapunt: 26
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode
Portefeuillehouder: P.A.M. van Boekel

Aan: De raad van de gemeente Bernheze

Heesch, 13 mei 2014

Samenvatting

Bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode maakt juridisch/planologisch de bouw van twee Ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk. De agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen. De bedrijfswoning Schaijksedreef 7 wordt omgezet naar een burgerwoning.

Besluitvormingsproces

24 Februari 2014 stemde de commissie Ruimtelijke Zaken in met het ontwerpbestemmingsplan. Eén fractie stelde een vraag over de toe te passen, in december aangepaste, geurnorm. Onder het kopje toelichting besteden wij aandacht aan deze vraag.

Het ontwerp lag met ingang van 13 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage. Van de provincie Noord-Brabant ontvingen wij een zienswijze.

Inleiding/Probleemstelling

Initiatiefnemer wenst op het perceel Schaijksedreef 5 en nabij Schaijksedreef 7 in Nistelrode twee Ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. De bouw van deze woningen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze”.

De voormalige bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Ten behoeve hiervan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag gedurende zes weken ter inzage. Wij ontvingen één zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is gericht op de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap in verband met de omzetting van de bedrijfsbestemming/bedrijfswoning in wonen. Tevens is deze gericht op de noodzakelijke landschappelijke inpassing van de Ruimte-voor-ruimte woningen. Een en ander is gebaseerd op de per maart 2014 van toepassing zijnde Verordening ruimte 2014.

Toelichting

Vigerend bestemmingsplan

Op de percelen Schaijksedreef 5 – 7 in Nistelrode ligt de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels” alsmede enkele dubbelbestemmingen. Tevens ligt ter plaatse een bouwvlak met de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’. Eén bedrijfswoning is toegestaan. Op het perceel Schaijksedreef 5 staat reeds langere tijd een bouwwerk. Dit bouwwerk is tot 2012 tijdelijk bewoond geweest.

De bouw van twee RvR woningen is niet toegestaan.

Om de bouw van de twee RvR woningen mogelijk te maken is bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode opgesteld. In dit bestemmingsplan worden niet alleen bouwvlakken opgenomen voor beide woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' (svw-rvr), ook is de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' geschrapt en is de voormalige bedrijfs-woning voorzien van de aanduiding wonen (w).

Het agrarische bedrijf is gesaneerd. De overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit past binnen de maximaal toegestane bijgebouwenregeling in het buitengebied van Bernheze.

Ontwerpbestemmingsplan, bespreking commissie Ruimtelijke Zaken

Het ontwerpbestemmingsplan is 24 februari 2014 opiniërend besproken. In deze vergadering is aandacht gevraagd voor de eventuele consequenties van de in december vastgestelde geurnormen voor dit initiatief. Om geen vertraging in het proces op te lopen is het ontwerpbestemmingsplan, zoals voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Zaken, ter inzage gelegd. Gelijktijdig is de opsteller van het bestemmingsplan gevraagd, in acht nemend de nieuwe geurnormen, een nieuw onderzoek uit te voeren. Dit nieuwe onderzoek resulteert in een aanpassing van de toelichting, te weten paragraaf 4.3 Geurhinder.

Samenvattend.

Uw raad heeft 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013', de 'beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Bernheze 2013' en de 'geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. Voor onder meer extensiveringsgebieden rondom kernen en woonwerkontwikkelingsgebieden is een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld. Voor het plangebied is deze norm van toepassing.

Voorgrondbelasting

De geurbelasting afkomstig van Loo 33 op een deel van het plangebied is te hoog. Echter, er is reeds sprake van een overbelaste situatie vanwege de bestaande woning aan Schaijksedreef 6. De locatie Loo 33 staat derhalve reeds vanwege deze woning 'op slot'. Het bedrijf op Loo 33 wordt niet in haar belangen geschaad.

De voorgrondbelasting op de RvR woning aan de oostzijde van het plangebied, nabij Schaijksedreef 7, bedraagt 7,4 oue/m³. Deze woning voldoet aan de maximale norm.

Achtergrondbelasting

De woning aan de oostzijde van het plangebied heeft een achtergrondbelasting van 6.6 oue/m³. Ter plaatse van Schaijksedreef 5 bedraagt deze 10,7 tot 12 oue/m³. In het Buitengebied is een streefwaarde van 0 tot 13 gekwalificeerd als een 'goed woon- en leefklimaat'.

De herontwikkeling van het plangebied is derhalve ook met de nieuwe geurnorm mogelijk.

Ontwerpbestemmingsplan, procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 13 maart jl. ter inzage. Wij ontvingen een zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

19 Maart jongstleden is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen over het thema kwaliteitsverbetering van het landschap en regels ten aanzien van goede landschappelijke inpassing van

de Ruimte-voor-ruimtewoningen. Met name ten aanzien van deze inpassing vond dus een belangrijke aanscherping in deze Verordening plaats.

De provincie verzoekt in haar zienswijze de kwaliteitsverbetering als gevolg van een zgn. categorie 3-ontwikkeling zeker te stellen. Ook wenst zij dat in het plan voorwaarden worden opgenomen om landschappelijke inpassing van de Ruimte-voor-ruimtewoningen zeker te stellen. Om tegemoet te komen aan deze zienswijze is het plan aangepast. In de paragrafen 2.3.3 en 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode besteden wij aandacht aan de gevraagde aspecten en dus de te leveren tegenprestatie. Ook is in de planregels een zgn. ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen. Met initiatiefnemer is een overeenkomst ter zake gesloten.

In verband met voornoemde wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Exploitatieplan

In artikel 6.12 lid 1 Wro is bepaald dat uw raad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit exploitatieplan kan achterwege blijven indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Met initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zijn derhalve anderszins verzekerd. De zakelijke beschrijving ligt ter inzage.

Het exploitatieplan kan derhalve achterwege blijven.

Overwegingen van ons college

Bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode heeft de gebruikelijke procedure doorlopen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is gereed voor gewijzigde vaststelling.

Consequenties

juridische

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Een beroepschrift kan uitsluitend worden ingediend tegen de wijziging die bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is aangebracht dan wel door een belanghebbende die niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Een beroepschrift wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie

Het besluit tot vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt wederom gedurende zes weken ter inzage.

Voorstel

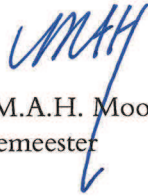
1. Instemmen met de wijzigingen, te weten:

- de paragrafen 2.3.3, 3.2.3 en 4.3 van de toelichting althans voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap, de landschappelijke inpassing en de geurnorm en
- artikel 3.5.2 van de planregels.
- 2. Het bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode met planidentificatie NL.IMRO.1721.BPSchaijksedr0507-vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen.
- 3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien kostenverhaal ingevolge artikel 6.2.1 Bro anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders,



A.J.G. Bex MLD
secretaris



drs. M.A.H. Moorman
burgemeester

Bijlagen:

- ter inzage (op raadsleeskamer en digitaal beschikbaar):
bestemmingsplan Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode
- ter inzage (op de raadsleeskamer, niet digitaal beschikbaar):
zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst
overeenkomst ingevolge de Verordening ruimte 2014, v.w.b. landschappelijke inpassing
en kwaliteitsverbetering landschap