

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	18
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Weijen 60-62, Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

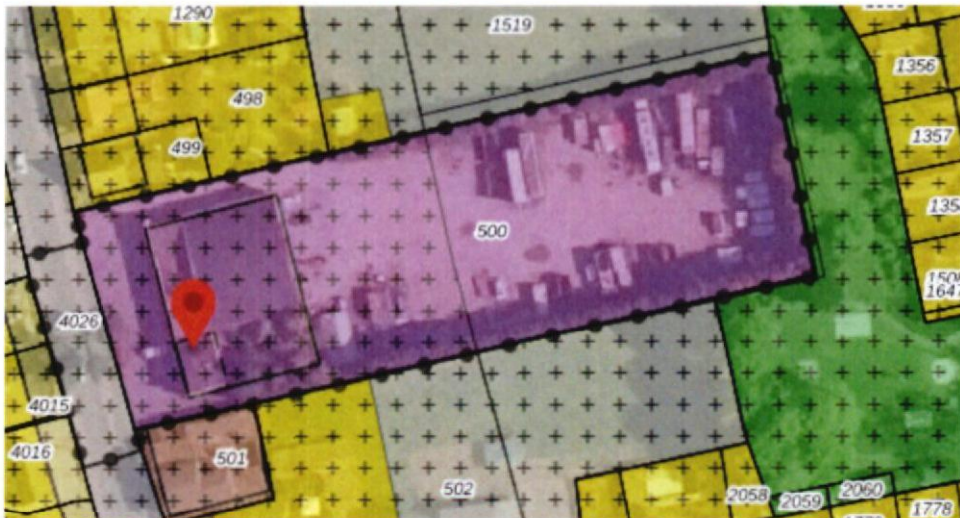
Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

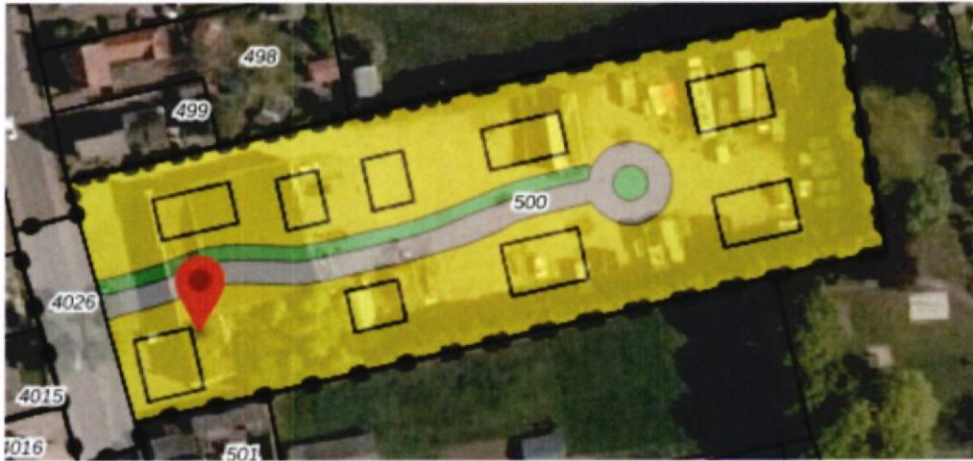
Op 17 mei 2022 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan "Weijen 60-62, Nistelrode". Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 26 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent daarover destijds met een NTI geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan "Weijen 60-62, Nistelrode" biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw/realisatie van 10 grondgebonden woningen met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie Weijen 60-62 in Nistelrode. De locatie is op de hierna opgenomen figuren weergegeven.



Figuur 1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" Locatie Weijen 60-62



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Weijen 60-62, Nistelrode"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Weijen 60-62, Nistelrode" met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPWeijen6062NTR-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder b. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 *In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.*

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 17 mei 2022 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: Voor de ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd, waarvoor omwonenden in een straal van 100 m rondom het plangebied zijn uitgenodigd. De omwonenden zijn volledig over het plan geïnformeerd en hebben al hun vragen kunnen stellen. Er zijn geen grote bezwaren gebleken.

Stedenbouw: het plan respecteert de bestaande bebouwingsstructuur aan het lint de Weijen. Aan deze zijde wordt een vrijstaande woning en een tweekapper voorzien. Aan beide zijden van de nieuwe ontsluitingsweg worden vrijstaande woningen gerealiseerd, zodat er een natuurlijke overgang ontstaat naar het achterste deel, waar de laatste twee woningen een goede afronding van de straat vormen. Op de hierna opgenomen figuur is dat te zien.



Figuur 3 Verkavelingstekening Weijen 60-62, Nistelrode

Verkeer en parkeren: Binnen de kom geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om in de benodigde parkeergelegenheid te voorzien. Op de hier voor opgenomen figuur is dat ook te zien.

Volkshuisvesting: Het initiatief is beoordeeld onder de Woonvisie 2016-2021 en ook als zodanig opgenomen in de woningbouwplanning van de gemeente. In de Woonvisie wordt beschreven dat voor Nistelrode de woningvoorraad mag worden vergroot met 185 woningen. Voorliggend plan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk in de woningtypen vrijstaand middelduur (3), vrijstaand duur (5) en twee-onder-een-kap middelduur (2). Er is op basis van de Woonvisie binnen de kern van Nistelrode nog voldoende ruimte voor dit woningbouwprogramma. Het past daarmee binnen de Woonvisie.

Waterberging: Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de waterberging plaatsvindt binnen het plangebied. Er zal daarom binnen het plangebied een voorziening wordt gecreëerd voor het opvangen van hemelwater. Het gaat om een toevoeging van ca. 1.000 m² verhard oppervlak. De benodigde compensatie bedraagt 60 m³. Ten behoeve van de waterberging wordt naast de te realiseren heg naast de nieuwe ontsluitingsweg een greppel gerealiseerd. Deze zal ca. 90 m lang worden en 0,85 m breed (inhoud: ca. 65 m³). Het water kan dan vanaf de nieuwe toegangsweg worden geïnfiltreerd.

2.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Eventueel kunnen zij ook een verzoek om voorlopige voorziening doen, welk verzoek de inwerking-treding van het plan opschort. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

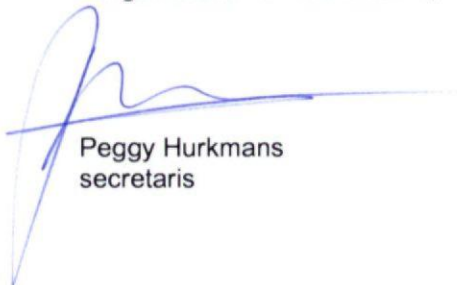
Evaluatie

N.v.t.

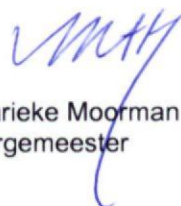
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

-
-

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester