



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 31 oktober 2024
Agendapunt: 8
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Derptweg 13-15, Vorstenbosch'
Portefeuillehouder: wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 10 september 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Derptweg 13-15, Vorstenbosch' voor het slopen van de woning aan de Derptweg 13 en het herbouwen van de woning direct ten zuiden van de (bedrijfs)woning aan Derptweg 15. Op de huidige locatie van de woning wordt in het voorliggende bestemmingsplan geregeld dat er ter plekke géén woonfunctie meer mag verschijnen. Deze locatie wordt ingericht als parkeerplaats t.b.v. het bedrijf op nummer 15. Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen. In de periode daarna zijn er aan het plan ambtshalve wijziging aangebracht.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Derptweg 13-15, Vorstenbosch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPDerptwegVTB-vg01 gewijzigd vast te stellen;
2. Voor onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Binnen die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er in de periode daarna ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

1. Op pagina 19 en pagina 26 zijn de beleidsregels van de provincie en de gemeente bijgewerkt naar de juist geldende beleidsregels 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' & 'Omgevingsvisie Bernheze'.
2. Bij het verkennend bodemonderzoek is een SEM analyse toegevoegd, deze is terug te vinden in bijlage 3 van de plantoelichting.
3. Er is een omgevingsdialoog uitgevoerd, deze is terug te vinden in bijlage 11 van de toelichting.
4. Er is een geurhinder onderzoek uitgevoerd, hierbij is ook een aanvullende memo geur en omgevingsdialoog m.b.t. geur opgesteld. Deze zijn te vinden in bijlage 4, 4a en 12 van de toelichting.

2.1 Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering

Conform artikel 3.9 van de Omgevingsverordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

Het plan beoogt het verplaatsen van de woning aan Derptweg 13 en het herbouwen van de woning direct ten zuiden van de (bedrijfs)woning aan Derptweg 15. Op de huidige locatie van de woning zal een parkeerplaats worden gerealiseerd ten behoeve van het bedrijf op nummer 15. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage 2 bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in het landschap.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan. Rood omlijnd: oude locatie, blauw omlijnd: nieuwe locatie

2.2 Het plan past binnen de Omgevingsverordening

Het beleid van de provincie, vertaald in de Omgevingsverordening stelt in artikel 5.13 dat een functie, zoals een woning verplaatst kan worden wanneer de ruimte zich daar voor biedt. Onder voorwaarde dat het achterblijvende bouwperceel, inclusief alle functies, feitelijk en juridisch wordt opgeheven. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie. De provincie heeft via een reactie op het wettelijk vooroverleg en per mail laten weten geen opmerkingen te hebben op voorliggend plan.

2.3 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. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

De nieuwe woning aan de Derptweg 13 wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Er worden diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aangelegd en er blijven een aantal reeds aanwezige landschapselementen behouden. Zoal worden er knip- en scheerhagen aangelegd en word de bestaande kersenboomgaard visueel zichtbaar en beleefbaar.

Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en de verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De nieuw te realiseren woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie gerealiseerd. De woning ligt direct ten zuiden van de (bedrijfs)woning Derptweg 15. De initiatiefnemer heeft destijds een geïnitieerde omgevingsvergunning procedure doorlopen, echter was er achteraf bezwaar vanuit Derptweg 11 om de woning te realiseren op de huidige locatie. Daarom wordt deze nu verplaatst. Hiermee neemt de initiatiefnemer ook de destijds vergunde vierkante meters mee naar de nieuwe locatie.

Geurhinder en veehouderij

Met de gedane onderzoeken en dialoog is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

2.4 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 wetswijziging 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 bestemmingsplan wijziging 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.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Door het realiseren van één ruimte-voor ruimte woning aan de Boogstraat ong. te

Heesch wordt het aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is inmiddels met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten en dekking

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

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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bij- De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

lage(n):

- Bestemmingsplan 'Derptweg 13-15, Vorstenbosch' inclusief bijlagen;
- Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Derptweg 13-15, Vorstenbosch';

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester