

Raadsvoorstel

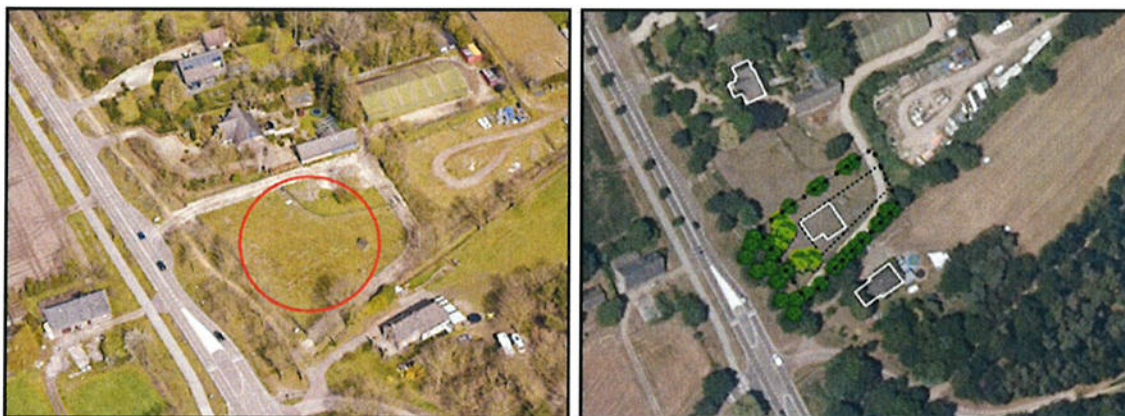
Datum vergadering:	16 december 2021
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Nistelrodesweg ong. (nabij 69), Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 19 oktober 2021

Inleiding

Op 13 juli 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Nistelrodeseweg ong nabij 69' ter inzage te leggen. Destijds bent u via een notitie ter informatie hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg ong nabij 69' biedt een planologisch kader voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het onbebouwde perceel naast Nistelrodeseweg 69 te Heesch.



Afbeelding 1 en 2: Bestaande en toekomstige situatie plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg ong nabij 69' wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg ong nabij 69' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPNistelrwnb69-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onder 1. 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'.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het



vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Externe veiligheid

Op een afstand van ca. 85 meter ten zuiden van het plangebied zijn twee buisleidingen van de GasUnie gelegen. Op een afstand van ca. 120 meter ten noorden van het plangebied liggen nog twee buisleidingen van de GasUnie. Het plangebied ligt daarmee binnen de plaatsgebonden risicocontour van die buisleidingen. Onderzocht is of deze buisleidingen daadwerkelijk beperkingen opleveren ter plaatse van het plangebied. Er is een zogenaamde CAROLA berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Door de toevoeging van een woning in het gebied wordt het groepsrisico marginaal verhoogd. Externe veiligheid levert daarmee geen belemmering op voor het plan.

Geluid

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden in het plangebied als gevolg van het wegverkeer op de Nistelrodeseweg. Met een voorwaardelijke verplichting is geborgd op de verbeelding en in de regels, dat de woning met dove gevels wordt uitgevoerd. Voor de zijgevels is een procedure hogere grenswaarden noodzakelijk. De maximaal te ontheffen geluidbelasting wordt hier niet overschreden. Het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Geur

Aan de Wijststraat liggen twee veehouderijen die relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling in het plangebied. Het geuraspect is in de toelichting verantwoord en daaruit blijkt dat deze veehouderijen op voldoende afstand van het plangebied liggen om daar niet op van invloed te zijn. De aan te houden richtafstand bedraagt ten slotte 25 meter en beide veehouderijbedrijven liggen op ca. 250 meter afstand.

Landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De landschappelijke inpassing bestaat uit een haag aan de noordwest- en noordoostzijde van het plangebied. Aan de noordwestzijde worden tevens enkele heesters toegevoegd. Op het achtererf is een houtsingel voorzien. Aan de voorzijde van het perceel is geen herkenbare erfafscheiding opgenomen maar wordt de groene zone versterkt met enkele losse bomen en struiken/heesters.

Ruimte-voor-ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien middels een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

Stedenbouw

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in de kernrandzone ten zuiden van de kern Heesch gerealiseerd. Qua bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving qua massa, hoofdvorm en materiaalgebruik.

2.1 Het 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 voor dit plan anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met de initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. 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 bouwproces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook het planschadeverhaal 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 door belanghebbende 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.

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

- Bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg ong nabij 69' (Toelichting V/1589681, Regels V/1589685, Verbeelding V/1589702, Bijlagen: V/1589713, V/1589715, V/1589717, V/1589718, V/1589720, V/1589721, V/1597051)
- Besluit Hogere Grenswaarde Wet Geluidhinder (V/1613406)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester