Registratienummer: **1643958**

Raadsvoorstel

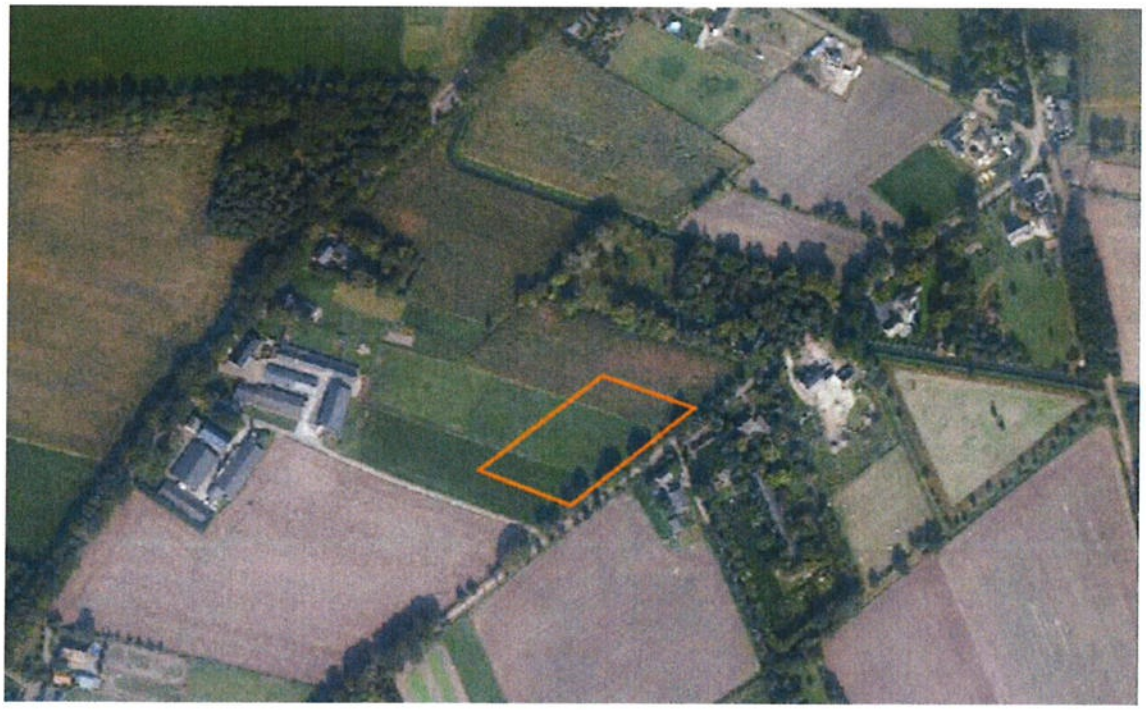
Datum vergadering:	10 maart 2022
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 25 januari 2022

Inleiding

Op 5 februari 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Schrikkelvenstraat nabij 9 in Heesch voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen in het college behandeld. Via een NTI bent u hierover geïnformeerd (V/1309947). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2019 t/m 3 april 2019 ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan, deze is van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het niet verder in procedure brengen van het plan, vanwege het ontbreken van een bebouwingsconcentratie en het feit dat de landschappelijke inpassing niet is geborgd in het bestemmingsplan. Op 27 september 2021 (V/1610957) heeft het college naar aanleiding van de zienswijze ingestemd met het in procedure brengen van één Ruimte voor Ruimte woning waarbij de Ruimte voor Ruimte titel aangekocht moet worden bij de ontwikkelingsmaatschappij en indien de anterieure overeenkomst eenzijdig is getekend, de juridische kostenbepaling alsnog opgenomen moet worden.



Afbeelding 1: Locatie ruimte voor ruimte woning (oranje omkaderd)

De initiatiefnemer heeft inmiddels een bouwtitel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij de bouwtitel is als bijlage bij dit collegevoorstel gevoegd. De exploitatiebijdrage en anterieure overeenkomst zijn aangepast naar de realisatie van één woning waarbij een bepaling is opgenomen dat deze kosten voor eventuele bezwaar- en beroepspro-

cedures aanvullend bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Daarnaast is de landschappelijke inpassing geborgd in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het vervolgen van het plan met maar één woning zou ook deels tegemoet kunnen komen aan de zienswijze van de provincie. Voor wat betreft de waardevolle openheid hebben zij tenslotte uitspraak gedaan over 2 woningen. Het standpunt over de bebouwingsconcentratie blijft echter ook geldig als het om slechts één woning gaat.

Het voorliggend bestemmingsplan Schrikkelvenstraat nabij 9 in Heesch biedt nu nog enkel een planologisch kader voor de bouw/realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning tegenover Schrikkelvenstraat 9 in Heesch (afbeelding 1).

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden. Het bestemmingsplan Schrikkelvenstraat nabij 9 in Heesch voor het bouwen van één Ruimte voor Ruimte woning wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze 'Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze deels over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPSchrikkelvenTO9-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten
De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

1.2 De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een bebouwingsconcentratie en het feit dat de landschappelijke inpassing niet is geborgd in het bestemmingsplan
Het vervolgen van het bestemmingsplan met één Ruimte voor Ruimte zou deels tegemoet kunnen komen aan de zienswijze van de provincie, voor wat betreft de waardevolle openheid heeft de provincie tenslotte uitspraak gedaan over 2 woningen. De landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

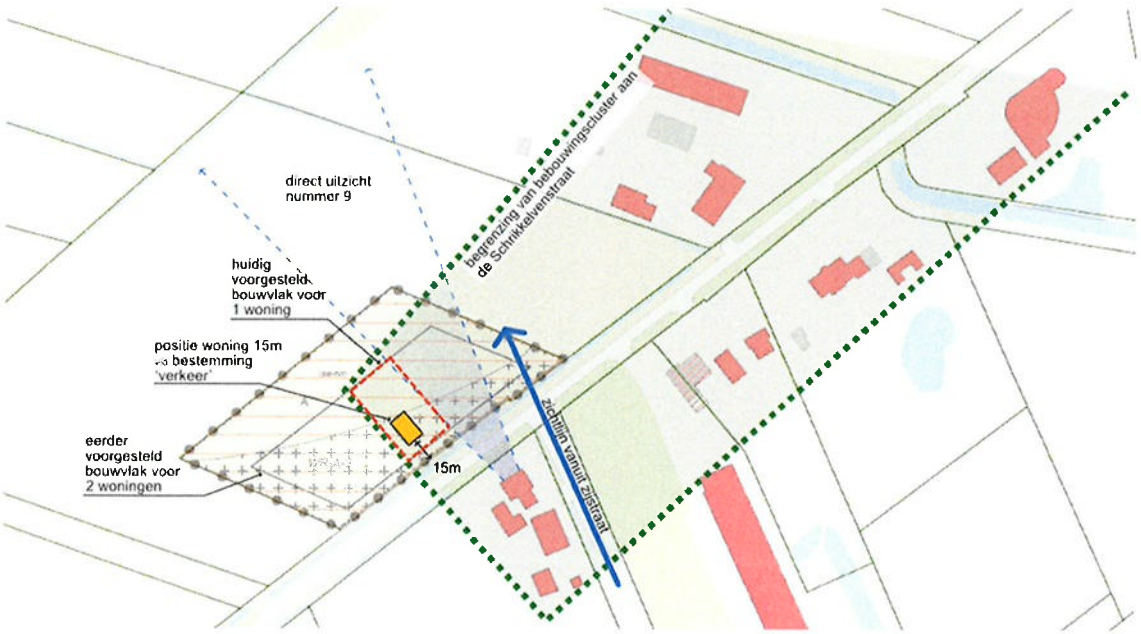
2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. 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:

<u>Volkshuisvesting:</u>
In 2019 is de beleidslijn ingezet om slechts één woning per Ruimte voor Ruimte initiatief toe te staan. Dit pleit voor het voortzetten het plan met slechts één woning. Alhoewel deze beleidslijn pas in is gezet na het ter inzage leggen van het ontwerp, is het wel zo dat ook an-

dere plannen waarin meer dan één Ruimte voor Ruimte woning werd ontwikkeld, ook terug zijn gebracht naar één.

Stedenbouw:
Een belangrijk uitgangspunt bij de stedenbouwkundige beoordeling uit 2017 voor het toevoegen van 2 Ruimte voor Ruimte woningen, is dat er gesteld wordt dat de locatie waar de twee woningen voorzien zijn weliswaar niet in een bebouwingsconcentratie liggen zoals in het structuurplan gedefinieerd, maar dat de woningen wel aan zullen sluiten aan een niet officieel aangemerkte bebouwingsconcentratie van woningen langs de Schrikkelvenstraat. De woningen, met name die aan de zuidzijde, aan Schrikkelvenstraat vormen een bebouwingscluster in een lint tot de woning met nummer 9. Aan de noordzijde is de kavel van nummer 4 een dichte erfbeplanting. Het is stedenbouwkundig voor te stellen dat een woning tegenover de woning met nummer 9 geen al te grote inbreuk maakt op de openheid van het gebied.

Wanneer uitgegaan wordt van één RvR-woning op de plek waar eerder een bouwvlak is aangemerkt moet deze aansluiten op het bebouwingslint aan de Schrikkelvenstraat. Het is daarom ongewenst dat de woning in het zuidelijke deel van het bouwvlak komt te liggen. Tevens zijn twee andere aspecten van belang. Ten eerste het uitzicht van de woning met nummer 9. De bewoners hebben decennia een vrij uitzicht en dat moet niet direct geblokkeerd worden. De nieuwe woning zal niet recht tegenover nummer 9 mogen komen. Ten tweede is er het doorzicht uit de onbenoemde zijstraat over de Schrikkelvenstraat op het open landschap. Een nieuwe woning zal dat uitzicht ook niet moeten blokkeren (zie afbeelding 3).



Afbeelding 2: onderzoek naar de juiste positie van de woning (binnen het bebouwingscluster, niet recht voor nummer 9 en niet in de zichtlijn van de zijweg).



Afbeelding 3: doorzicht vanuit de zijweg



Afbeelding 4: uitzicht voor de woning

Het bouwen van één RvR-woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar. De positiebepaling van de woning is weergegeven in afbeelding 3. Een woning dient ten minste te voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- de afstand tot de bestemming verkeer moet minimaal 15 meter bedragen;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is links minimaal 30 meter en rechts minimaal 40 meter (dan kan de woning incl. bijgebouwen maximaal ca. 25 meter breed worden)
- één laag met kap (goothoogte 3,5 en bouwhoogte 10 meter);
- bijgebouwen worden los van het hoofdgebouw op het achtererf gebouwd;
- er dienen twee parkeerplekken op eigen terrein te worden aangelegd;
- er moet een Landschapsplan worden opgesteld voor de landschappelijke inpassing.

<u>Landschappelijke inpassing:</u>
Voor het realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning is kwaliteitsverbetering (cat. 3) van toepassing. Dit landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

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.

3.1 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. De exploitatiebijdrage en anterieure overeenkomst voor het voorliggende bestemmingsplan zijn aangepast voor één woning in plaats van twee. Hiermee komt de oude overeenkomst te vervallen.

Risico's

De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming. De kostenraming is gemaakt op basis van een inschatting van de werkzaamheden die in het openbaar moeten worden uitgevoerd in verband met deze ontwikkeling. Hoewel de raming met de grootste zorgvuldigheid is opgesteld, is het altijd mogelijk dat de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. Wanneer de kosten hoger uitvallen is dit een tegenvaller voor de gemeente.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. 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. (V/1645249). Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

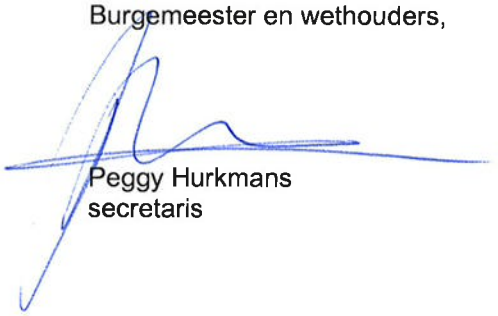
Vervolg

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 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.

- Eenzijdig ondertekende anterieure overeenkomst (V/1645249)
- Concept checklist anterieure overeenkomst (V/1645229)
- Concept publicatie (V/1645230)
- Concept zakelijke beschrijving (V/1645232)
- Bestemmingsplan Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch (Toelichting V/1643961, Regels V/1643964, Verbeelding V1643963, Bijlagen V/1643966, V/1644980)
- Bewijsstuk RvR-titel (V/1644378)
- Nota van zienswijzen (V/1643968)
- Concept raadsbesluit (V/1643973)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester