Registratienummer: **40939** / 41388

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan 'Denneboomstraat ong. Heesch'		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 5 september 2023

Kennisnemen van:
Ontwerp bestemmingsplan ‘Denneboomstraat ong, Heesch’

Inleiding
Op 10 juli 2017 heeft het college in principe ingestemd met het realiseren van 3 Ruimte voor Ruimtewoningen op het nu nog onbebouwde perceel Denneboomstraat ong (tegenover 6) in Heesch. Nadien is er door het college besloten dat er geen medewerking meer wordt verleend aan méér dan 1 Ruimte voor Ruimtewoning per initiatief en is het onderhavige initiatief teruggebracht naar 1 woning.

Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer onderhavig bestemmingsplan ingediend.

Samenvatting/toelichting
Het plan past in de Interim Omgevingsverordening van de provincie
Het perceel ligt in het landelijke gebied. Alleen als de locatie ligt op een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, is het mogelijk om hier een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen. Ook moet de woning dan landschappelijk worden ingepast.
De provincie heeft met een vooroverlegreactie op het plan gereageerd. De strekking van de reactie was de bewijsstukken van de Ruimte voor Ruimtetitel vóór het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan voorhanden moesten zijn. Deze zijn er inmiddels wel en zijn als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Op de ligging van de perceel in een

bebouwingsconcentratie heeft de provincie geen opmerkingen gemaakt. Hierna is een uitsnede opgenomen van het perceel op de luchtfoto.

Het plan past binnen de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties
In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is de ontwikkelingsrichting per bebouwingsconcentratie nader geconcretiseerd. Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie 'Lage Wijst'. De locatie is deels aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand'. Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is eerder al afgewogen en wordt als voorstelbaar gezien. Doordat onderhavig plan uitgaat van een meer gecentreerde ligging van de woning op het perceel, die bovendien groen wordt ingepakt, past deze ontwikkeling binnen het straatbeeld en de omgeving. Het toevoegen van een woning past in de Gebiedsvisie

Het 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. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing: De te bouwen woning gaat vergezeld van een landschappelijke inpassing. De realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels in art. 3.4.2 en op de verbeelding en is gekoppeld aan het in gebruik nemen van de woning. Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. Hierna is een uitsnede opgenomen van het inpassingsplan.

Omgevingsdialoog: Er is in het kader van de planvorming een omgevingsdialoog gevoerd. Zij hebben daarvoor persoonlijke gesprekken gevoerd met diverse buren. Zij voornamelijk positief gereageerd op het initiatief. Enkele buren hebben opmerkingen gemaakt. Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Waterberging: Door de bouw van een woning neemt het verhard oppervlak toe op het perceel. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat er een waterbergingsvoorziening dient te worden gerealiseerd en werkend aanwezig moet zijn op het perceel.

Bedrijven- en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Deze liggen echter ver genoeg van de planlocatie af, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met een vergunning voor planologisch afwijken kan in het plangebied een bedrijf aan huis in maximaal milieucategorie 2 worden gevestigd. Binnen de relevante afstand zijn geen woningen gelegen, zodat dit geen beletsel vormt.

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.

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. De bouw van een woning aan de Denneboomstraat in Heesch wordt 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 –onder voorbehoud van goedkeuring door het college- met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Wanneer u besluit deze overeenkomst aan te gaan, wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten verhalen via een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur
Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid vastgesteld. Hierbij werd onder meer als beslispunt opgenomen dat het de voorkeur heeft om kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst, waarvoor onder meer het algemene uitgangspunt geldt dat de gemeente geen financiële risico's neemt.

Het college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan. Wanneer dit besluit echter ingrijpende (maatschappelijke en/of financiële) consequenties voor de gemeente zou hebben, dient u toepassing te geven aan art. 169 lid 4 Gemeentewet. Dit wil kort samengevat zeggen dat u voordat u het besluit neemt, de gemeenteraad in de gelegenheid moet stellen bedenkingen kenbaar te maken. In dit geval zijn geen ingrijpende gevolgen te voorzien, zodat u tot het aangaan van de overeenkomst kunt besluiten, zonder dat de gemeenteraad vooraf in kennis te stellen.

Ontwikkeling*:*	Het toevoegen van een Ruimte voor Ruimtewoning op het perceel Denneboomstraat ong (tegenover 6) in Heesch. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan 'Denneboomstraat ong, Heesch' in procedure te brengen.
Planschade*:*	Eventuele planschade komt altijd voor rekening van de initiatiefnemers. Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat er geen planschade wordt verwacht.
Exploitatiebijdrage*:*	Totale exploitatiebijdrage €24.225, waarvan €13.000 planbegeleidingskosten en €11.225,- aanlegkosten. De exploitatiebijdrage voor planbegeleidingskosten moet worden voldaan binnen een maand na het sluiten van de anterieure overeenkomst. De exploitatiebijdrage zijn reeds betaald. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op

	een raming van de kosten. Er zal geen verrekening van meer- of minder kosten plaats vinden.
Leges*:*	Alle leges die verband houden met de realisatie van het bouwplan en de desbetreffende procedures zijn voor rekening van de initiatiefnemers, voor zover deze niet zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage.
Bouw- en woonrijp maken en Nutsvoorzieningen*:*	De werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken en kosten nutsbedrijven op eigen terrein van de initiatiefnemer komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn niet opgenomen in de exploitatiebijdrage.

Risico's
n.v.t.

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
Als het college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.
Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

De anterieure overeenkomst moeten we binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst ter inzage leggen. De kennisgeving publiceren we in De Mooi Bernheze Krant. In art. 6.2.12 Bro is voorts bepaald dat een 'zakelijke beschrijving' van de inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

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

-
-