Registratienummer: **XXXX**

Notitie ter informatie	
Commissie Ruimtelijke Zaken	
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Boogstraat ong., Heesch
Portefeuillehouder:	E. Daandels

Heesch, 5 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Boogstraat ong., Heesch” dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding
Bij brief van 24 augustus 2022 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan Boogstraat ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie G, nummer 626.
Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

- *Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering.*

Conform artikel 3.9 IOV 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 ‘meerwaardecreatie’ door één Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren op aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. De gewenste functie op het perceel en de bebouwing is passend en voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in het landschap.

- *Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening*

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Verordening, stelt in artikel 3.79 dat nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie. De provincie heeft via een reactie op het wettelijk vooroverleg laten weten geen opmerkingen te hebben op voorliggend plan.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

- *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:

<u>Landschappelijke inpassing:</u>
Het perceel aan de Boogstraat ong. wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Er worden diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aangelegd en er blijven een aantal reeds aanwezige landschapselementen behouden. Zoal wordt een knip- en scheerhaag en een gemengde haag aangelegd en worden de bestaande waardevolle bomen en de houtsingel behouden.
Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

<u>Stedenbouw</u>
De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. De Ruimte-voor-Ruimte woning ligt op een groot perceel en heeft een inhoudsmaat conform het Ruimte voor Ruimte beleid (maximaal 1.000 m³). Daarnaast staat de woning in een groene omgeving en is deze georiënteerd op de Boogstraat. Er wordt voldaan aan de stedenbouwkundige eisen uit de principe-uitspraak van 24 augustus 2022.

<u>Ruimte voor Ruimte regeling</u>
De bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan niet kan worden voorzien

in sloopmeters, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Geurhinder en veehouderij
Met de gedane onderzoeken 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.

- *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.

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

Werkafspraken
Volgens afspraak ontvangen jullie deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg
Het ontwerpbestemmingsplan ligt 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.

Bijlage: De bijlage is digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan “Boogstraat ong., Heesch” inclusief alle bijlagen.
- Collegevoorstel ontwerpbestemmingsplan 'Boogstraat ong., Heesch' (djumanummer: 52087)

- Eenzijdig getekende anterieure overeenkomst (Djumanummer 51825)
- Checklist anterieure overeenkomst (Djumanummer 51031)
- Concept zakelijke beschrijving (Djumanummer 51033)
- Concept publicatie (Djumanummer 51032)