

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Teerlingstraat/Lariestraat, Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 31 oktober 2023

Inleiding

Op 22 augustus 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Teerlingstraat/Lariestraat, Heeswijk-Dinther' voor het toevoegen van 2, dan wel 3 woningen op het nu nog onbebouwde perceel op de hoek Teerlingstraat/Lariestraat in Heeswijk-Dinther. Aan de Lariestraat mag een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd en aan de Teerlingstraat één vrijstaande woning.

Het ontwerpplan met ingang van 31 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan. Het ontwerp bestemmingsplan is ook aan de provincie en het waterschap gezonden. Ook van hen zijn geen zienswijzen ontvangen op het plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan 'Teerlingstraat/Lariestraat, Heeswijk-Dinther' biedt een juridisch planologisch kader voor het toevoegen van 2, dan wel 3 woningen op het nu nog onbebouwde perceel op de hoek Teerlingstraat/Lariestraat in Heeswijk-Dinther.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Teerlingstraat/Lariestraat, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPTeerlingstHD-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er geen zienswijzen ingediend daartegen. Het ontwerpplan is ook toegezonden aan zowel het Waterschap als aan de Provincie en ook van hen hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er bestaat bovendien geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het plan.

1.2 Het plan past binnen de Structuurvisie

Het perceel is gelegen in de kern Heeswijk-Dinther, zoals op de hierna opgenomen figuur is weergegeven.



De structuurvisie stelt dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Dit heeft vanuit het provinciale beleid ook de voorkeur. Er zijn dan ook geen provinciale belangen in het geding. Verder sluit het plan goed aan op de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied.

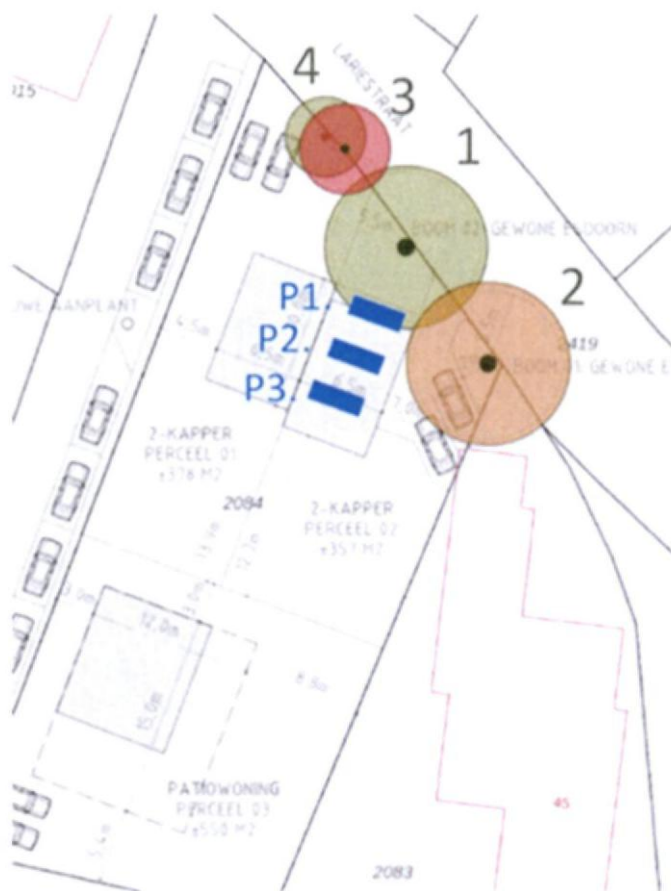
1.3 Het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026

De Woonvisie heeft tot doel om woningen te bouwen die aansluiten bij de vraag. Dit betekent dat woningen o.a. dat woningen duurzaam en betaalbaar zijn. Het type woningen, de locatie van de woningen en de prijs daarvan sluiten aan bij de uitgangspunten bij de Woonvisie en past in het volkshuisvestelijk beleid.

1.4 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 vast te stellen plan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Behoud van bomen: Er is in het kader van dit plan een bomen effecten analyse (BEA) uitgevoerd. De conclusie daaruit is dat als gevolg van de werkzaamheden nabij esdoorns 1 en 2, deze niet duurzaam behouden kunnen blijven. Ook van bomen 3 en 4 is de kwaliteit matig. Op de hierna opgenomen figuur is te zien waar deze bomen zich bevinden ten opzichte van het plangebied.



De bomen die gekapt moeten worden als gevolg van de bouwwerkzaamheden, worden echter wel gecompenseerd. Verder worden de aanbevelingen zoals opgenomen in de BEA opgevolgd.

M.e.r.: Er is voor het plan geen (vormvrije) milieueffectenrapportage opgesteld. Dit vanwege het feit dat er slechts drie woningen worden opgericht in het plangebied en dit geen stedelijke ontwikkeling betreft volgens het Bro en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie.

Waterberging: het perceel is nu onbebouwd. Als de woningen gerealiseerd zijn, neemt daarom het verhard oppervlak toe en daarvoor is een voorziening nodig voor waterberging in het plangebied. De toename van het verhard oppervlak is berekend voor zowel de optie met de vrijstaande woningen, als voor de optie met de tweekapper. Dit leidt tot een waterbergingsopgave van 15.160 liter indien de vrijstaande woningen worden gerealiseerd en een opgave van 15.860 liter in het geval van de optie met de tweekapper. Aan deze opgave wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning uitvoering gegeven.

Omgevingsdialoog: In het kader van de planvorming is een omgevingsdialoog gevoerd. De aanwezigen zijn geïnformeerd over de plannen, waarop door de omgeving over het algemeen positief is gereageerd. Er zijn enkele vragen gesteld en beantwoord.

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.

1.4 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij

Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.

Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

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. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college 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 in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

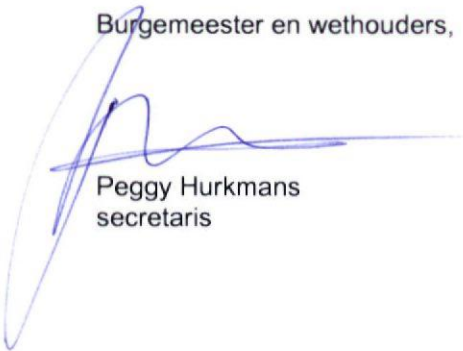
Vervolg

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.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

Bij- De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
lage(n):

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester