

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 26 september 2024
Agendapunt: 24
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vinkelsestraat ongenummerd (tegenover 34), Heesch'
Portefeuillehouder: Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 13 augustus 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkelsestraat ong (tegenover 34) Heesch' voor het realiseren van een twee-onder-één-kap ruimte-voor-ruimte woning aan Vinkelsestraat ong (tegenover 34) te Heesch. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij vier zienswijzen over dit plan.

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

Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat ong (tegenover 34) Heesch' biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van een twee-onder-één-kap ruimte-voor-ruimte woning aan Vinkelsestraat ong (tegenover 34) te Heesch.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Vinkelsestraat ong (tegenover 34) Heesch en hiermee zienswijze 1 niet ontvankelijk te verklaren, zienswijze 2 t/m 4 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 2 t/m 4 niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat ong (tegenover 34) Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPVinkelsestro34H-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1. zienswijzen 2 t/m 4 zijn ontvankelijk, maar leiden niet tot aanpassing van het plan

Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen die termijn zijn vier zienswijzen ingediend op respectievelijk 19, 22 en 24 januari 2024. Zienswijze 1 voldoet niet aan de indieningsvereisten, is daarmee niet ontvankelijk en wordt niet in de besluitvorming betrokken. Zienswijze 2 t/m 4 voldoen wel aan de indieningsvereisten, zijn daarmee wel ontvankelijk en worden wel in de besluitvorming betrokken. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De zienswijzen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.2 onderbouwing ambtshalve wijziging

Door de inwerkingtreding van de omgevingswet en omgevingsvisie is in par. 3.3.1 de toets aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze vervangen door toetsing aan de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

Het plan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld.

2.1 Het plan past binnen onze omgevingsvisie

Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoelichting geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat onder par 3.3.1. de toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze is vervangen door een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040. De Omgevingsvisie Bernheze 2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een lange periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet.

Gezonde leefomgeving

De ontwikkeling voorziet in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij er een twee-onder-een-kapwoning wordt gerealiseerd. Het toevoegen van de woningen gaat gepaard met een landschappelijke inpassing die bijdraagt aan het versterken van de bestaande groenstructuur.

Leefbare kernen

Het project is gelegen in de kernrand van Heesch. Door twee woningen op te richten in een langgevelboerderij met een maximale inhoud van 1000 m³ staat efficiënt en duurzaam ruimtegebruik bij deze voorgenomen ontwikkeling voorop. Daarnaast sluit de keuze voor de langgevelboerderij aan bij de karakteristiek van het buitengebied.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

De twee-onder-een-kapwoning zal worden voorzien van zonnepanelen. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing bij aan het herstel van de biodiversiteit. Dit gebeurt door de kenmerkende houtwallen uit het gebied te herstellen.

Vitale en duurzame landbouw en economie

Hoewel het plan niet direct bijdraagt aan een vitalere of duurzamere economie, wordt er wel ingezet op hernieuwbare energie door het plaatsen van zonnepanelen. Daarmee wordt ingezet op het voorzien in de eigen energiebehoefte.

Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in het dekzandlandschap. Vanuit gemeentelijk beleid (Gebiedsvisie bebouwings-concentratie Bernheze) wordt ingezet om dit deel van de dorpsrand te verbeteren. Deze verbetering vindt plaats door landschappelijke inpassing waarbij de kenmerkende houtwallen uit het gebied worden hersteld. De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan het landschap of erfgoed.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat de bouw van een twee-onder-één-kapwoning passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

2.2 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening

De locatie ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in 'landelijk gebied'. Het beleid van de provincie stelt in artikel 3.79 dat nieuwe woningen onder voorwaarden worden toegestaan. De locatie is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Lage Wijst' en is

daarin aangewezen voor afronding van de dorpsrand. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

2.3 Het plan past binnen de woonvisie

De gemeente ziet het aantal woningzoekenden stijgen, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft. Daarom heeft de gemeente een duidelijke woningbouwopgave geformuleerd waarbij er sterk wordt ingezet op betaalbaarheid. Waar er eerder voor een vrijstaande woning gekozen werd, wordt er nu een beter betaalbare twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Daarnaast wordt er vanuit het oogpunt duurzaamheid gekozen voor duurzame bouwmaterialen. Met voor- genomen ontwikkeling kan een kleine bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de woonvisie.

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Geluid

Situering op een kortere afstand tot de voorste perceelsgrens heeft een hogere geluidsbelasting tot gevolg, waardoor op deze plek zonder dove gevel geen hogere waarde kan worden verleend. De locatie van de woning is met die reden in de regels en op de verbeelding vastgelegd op minimaal 17 meter van de voorste perceelsgrens. De geluidsbelasting op de gevel van de woning is hier hoger dan de toegestane grenswaarde, maar blijft onder de maximale onthefingswaarde.

Landschappelijke inpassing

De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De landschappelijke inpassing bestaat uit een robuuste houtwal aan de zuidzijde van het plangebied, een Haag-structuur rondom het plangebied als onderdeel van de perceelscheiding, realisatie van hoogstamfruitbomen en nieuwe laanbomen. De inritten worden afgestemd op de aanwezige boomstructuur langs de Vinkelsestraat. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Specifiek gaat het om de bebouwingsconcentratie 'Lage Wijst' zoals beschreven in de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. De ontwikkeling is in de visie al voorzien. Daarnaast wordt in de planregels geborgd dat er wordt ontworpen conform het beeldkwaliteitsplan.

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, hebben de initiatiefnemers een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

Parkeren

Bij parkeren voor woningen groter dan 60 m² geldt volgens het parkeerbeleid van de gemeente een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Voor beide woningen zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening behorend bij de toelichting

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.

3.1 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 via 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.

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

- Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat ong (tegenover 34) Heesch' inclusief bijlagen (Toelichting D/74356, Planregels D/51214, Verbeelding D/51213, Bijlagen D/51307, D/51308, D/51309, D/51310, D/51311, D/51312, D/51313, D/51314, D/51315, D/51316, D/51317, D/51318, D/51319, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen D/73358)

- Notitie ter informatie,(D/51197)
- Raadsbesluit (D/70497)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester

