



Registratienummer: 12713/13770

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

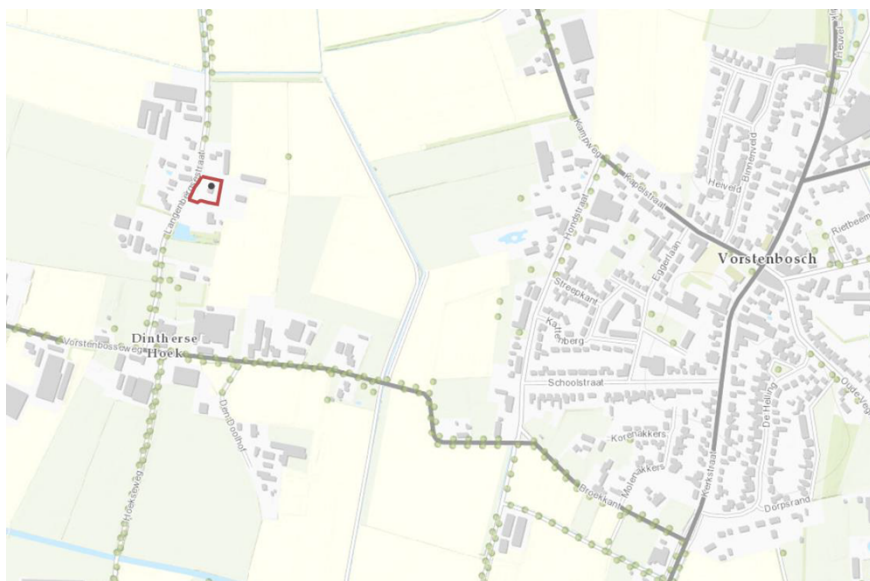
Heesch, 27 september 2022

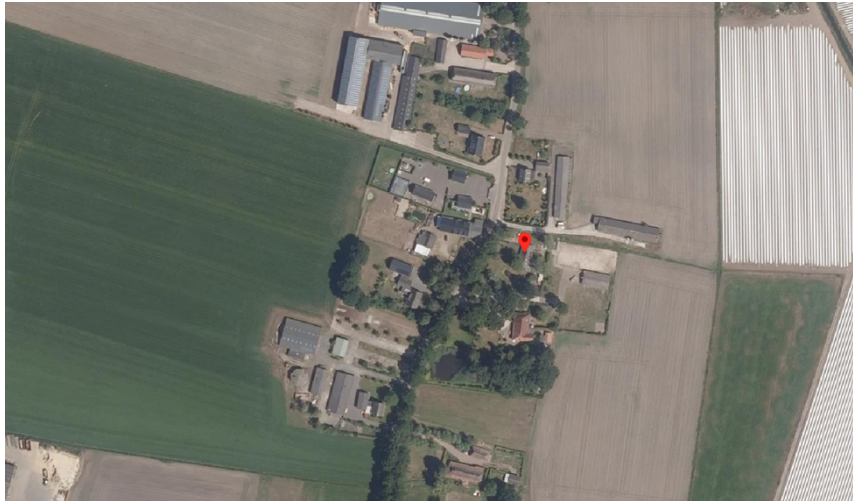
Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8 Heeswijk-Dinther' waarmee het college heeft ingestemd.

Inleiding

Op het perceel Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther (perceel sectie F nr 829, omvang 2.030 m²) is momenteel een (onbestemd) gebouw aanwezig. Met voorliggend bestemmingsplan kan dit gebouw worden aangepast tot óf worden vervangen door 1 (burger)woning via aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Dintherse Hoek en het realiseren van de beoogde woning is hier landschappelijk-stedenbouwkundige voorstelbaar.





Samenvatting/toelichting

Het vigerende bestemmingsplan is "Buitengebied Bernheze" uit 2012. Volgens het bestemmingsplan geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het gebruik van gebouwen als woning binnen deze bestemming is niet toegestaan. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de woning met daarbij behorende parkeergelegenheden mogelijk te maken. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Via een vooroverlegreactie maakt de provincie 2 opmerkingen, te weten:

- Er dient een RvR bouwtitel te zijn aangekocht. Deze titel is inmiddels aangekocht door initiatiefnemer en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd;
- Er dient een concreet voorstel voor een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. Dit is inmiddels gedaan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

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 ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Bestaande situatie

Het plangebied aan de Langebergsestraat 8 is gelegen op bebouwd terrein tussen de woningen aan Langebergsestraat 5, 6, 6a en 10. De Langebergsestraat betreft een bebouwingslint in het gehucht Dintherse Hoek. Het plangebied is op circa 650 meter van de kern Vorstenbosch gelegen. In de directe omgeving van het plangebied komen agrarische bedrijven en overwegend burgerwoningen naast elkaar voor. Op het terrein bevindt zich momenteel een gebouw waar geen (positieve) bestemming onder ligt. Dit gebouw is circa 30 jaar geleden als paardenstal (zonder vergunning)

gerealiseerd. Het gebouw wordt al langere tijd bewoond. Zowel de bouw als het gebruik ervan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft vervolgens het plan opgepakt om een definitieve woonbestemming op het gebouw/de locatie te laten leggen. Dit is binnen het geldende ruimtelijk beleid alleen mogelijk via de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het perceel is voorzien van een forse groene inpassing (zie hieronder). Er is nauwelijks zicht op het perceel vanaf de Langenbergsestraat.



Landschapsplan

Het realiseren van één (Ruimte voor Ruimte) woning ter plaatse is voorstelbaar onder voorwaarde dat het groene karakter van het perceel blijft behouden. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld, zie hieronder.



Ruimte voor Ruimte bouwtitel

Om op onderhavige locatie ruimte te creëren voor de bouw van één (burger)woning, dient een Ruimte voor Ruimte bouwtitel te worden aangekocht door de initiatiefnemer. Dat is inmiddels gebeurd. Voor elke RvR-bouwtitel is, ergens in Noord-Brabant, 1.000m² bebouwing t.b.v. intensieve veehouderij gesaneerd en 3500 kg fosfaat doorgehaald (milieuvergunning).

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de 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 ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. 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. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8 Heeswijk-Dinther' inclusief

Commented [PT1]: Noem hier de volledige naam van de bijlagen die zijn toegevoegd. Alleen bijlagen waar je in de tekst naar verwijst.

bijlagen