Registratienummer: **53038** / 53108

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	bestemmingsplan Achterste Groes 9/9a, Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

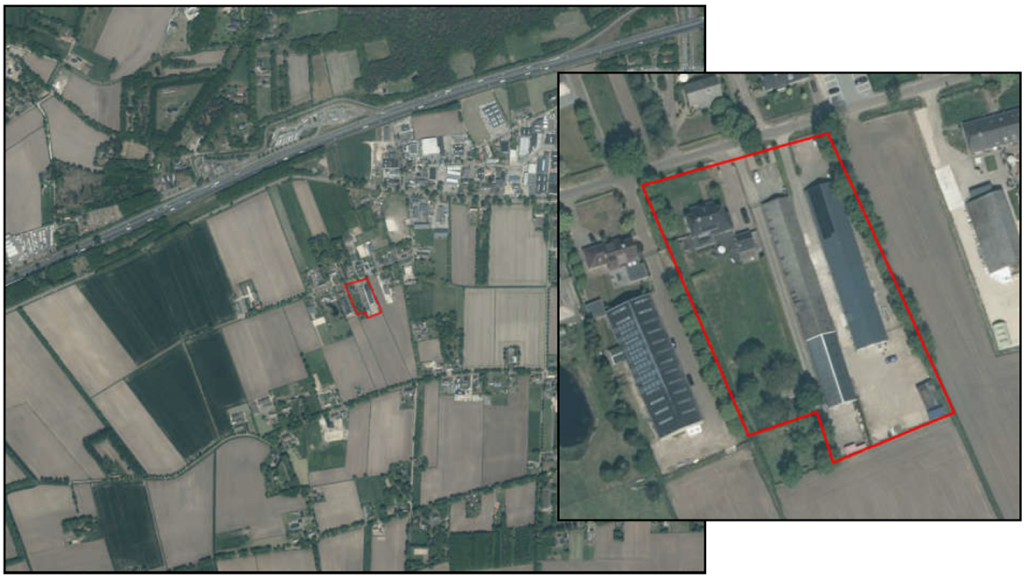
Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Achterste Groes 9/9a, Heesch”.

Inleiding
Aan Achterste Groes 9/9a was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Nadat dit bedrijf is stopgezet, zijn de bijbehorende bedrijfsgebouwen in gebruik genomen voor (met name) opslagactiviteiten. De aanwezige bedrijfswoning is benut t.b.v. burgerbewoning.

In 2014 is voor onderhavig perceel een herziening van de bestemming doorgevoerd en werd het geheel als 'wonen' bestemd. In 2019 werd er een postzegelbestemmingsplan vastgesteld voor Achterste Groes 9/9a en heeft het geheel de bestemming 'bedrijf' gekregen. Daarmee is de aanwezige woning van burgerwoning weer terug naar bedrijfswoning bestemd en werd niet de feitelijke situatie vastgelegd.

plangebied is rood omkaderd.

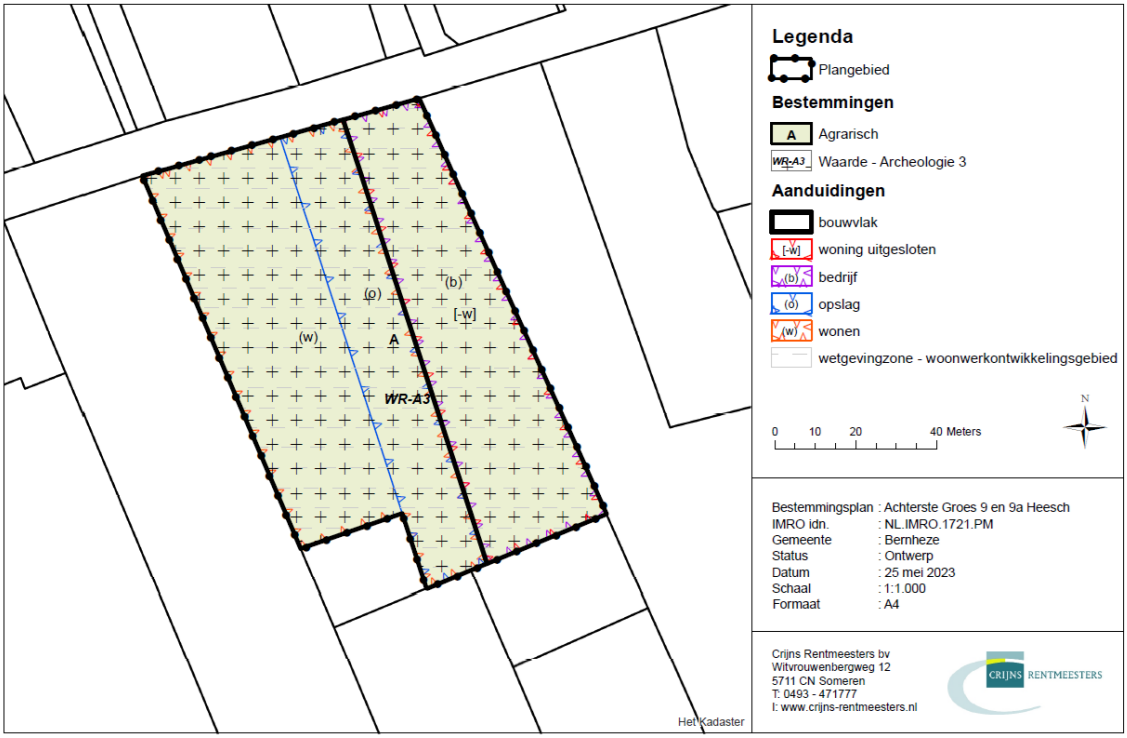


Figuur 1: Ligging plangebied

Medio 2021 hebben we in overleg met de eigenaar van de woning besloten om de in 2019 gelegde bestemming te corrigeren door zelf (dus als gemeente) een postzegelbestemmingsplan hiervoor in voorbereiding te nemen.
De gemeente is dus initiatiefnemer voor dit bestemmingsplan. Dat is ook de reden waarom er geen (anterieure) overeenkomst wordt gesloten.

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan “Achterste Groes 9/9a, Heesch”, dat de beoogde correctie van bestemmingen regelt.

Samenvatting/toelichting
Om de situatie ter plekke goed op te lossen, willen we de feitelijke situatie vastleggen. Dat houdt in dat we burgerbewoning van de aanwezige woning als zodanig willen bestemmen, alsook de (bedrijfs)activiteiten van de naastgelegen (twee) bedrijfsgebouwen. Omdat het meest westelijk gelegen bedrijfsgebouw (grenst direct aan de woning) aan dezelfde eigenaar toebehoort als de woning, stellen we voor de woning én dít bedrijfsgebouw onder één bestemming te vatten. In dit geval de bestemming ‘wonen’, waarbij de bedrijfsactiviteiten (opslag) met een aparte aanduiding worden aangegeven. Zie daarvoor de verbeelding (en ook figuur 2) hierna.



Figuur 2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan Achterste Groes 9/9a

Voor het oostelijk gelegen bedrijfsgebouw (Dit betreft Achterste Groes 9a) geldt dat deze een andere eigenaar kent (te weten dezelfde als eigenaar van Achterste Groes 6). We hebben hiervoor een afzonderlijke bedrijfsbestemming opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bestemming geeft ruimte om ter plekke een milieucategorie 1 of 2 bedrijf uit te voeren. Het toevoegen van een bedrijfswoning is hier uitgesloten.

De volgende aspecten verdienen bijzondere aandacht:

Splitsing van bestemmingen:
Hoewel we hier terughoudend mee omgaan, stellen we toch voor om in onderhavige casus een splitsing van bestemmingen door te voeren. Daarmee wordt namelijk recht gedaan aan het feitelijke (en al jarenlange) gebruik. Daarnaast kenmerkt de Achterste Groes zich reeds als een gemengd gebied waar wonen en werken samen gaan.

Kwaliteitsverbetering:
Omdat het hier gaat om een correctie van een bestemmingsplan zoals in 2019 vastgesteld, achten we een (berekende) kwaliteitsverbetering hier niet aan de orde. In 2014 was het gehele perceel (dus inclusief de voormalige bedrijfsgebouwen) als 'wonen' bestemd. Daarmee was sprake van een hoge bestemmingswaarde voor het gehele perceel. We achten het logisch om die bestemming als vertrekpunt te hanteren.
In het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is een deel van het perceel als 'wonen' voorgesteld. Het andere deel blijft de bestemming 'bedrijf' behouden. De bestemmingswaarde van het deel met de bestemming 'bedrijf' is (aanzienlijk) lager dan de bestemming 'wonen' uit 2014.
We denken dat dat er geen sprake is van bestemmingswinst op basis van de bestemming zoals van toepassing op basis van het plan uit 2014.

Vervolg
We publiceren het plan en deze wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aan de raad 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 ‘Achterste Groes 9/9a, Heesch’