Registratienummer: **1533730**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 april 2021
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Bestemmingsplan Leliestraat ong. Heesch
Portefeuillehouder:	Pieter van Dieperbeek

Heesch, 26 januari 2021

Inleiding
Op 28 januari 2020 stemde ons college in met het ontwerpbestemmingsplan Leliestraat ong. Heesch. Op 28 januari 2020 hebben wij u een dit ontwerp bestemmingsplan ter kennisname aangeboden. In deze periode ontvingen wij van de provincie Noord-Brabant een zienswijze.

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

Bestemmingsplan Leliestraat ong. Heesch biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw/realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning.

Voorstel
De gemeenteraad voorstellen:

1. In te stemmen met de nota van zienswijze 'Leliestraat ong. Heesch' en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 1 niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Leliestraat ong. Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPleliestraatong-vg01 vast te stellen.
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord 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. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 28 januari 2020 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. In deze notitie vindt u informatie over onder andere de deelaspecten volkshuisvesting en landschappelijke inpassing.

1.2 Er is door de provincie getoetst aan een oud begrip
In de zienswijze ingediend door de provincie is aangegeven dat de locatie op basis van Interim omgevingsverordening niet aan te merken is als kernrandzone. Een kernrandzone is *een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.* Dit vormt echter de definitie van het begrip kernrandzone uit de vorige verordening van de provincie. Door de provincie is aangegeven dat ook de locatie op basis van de huidige verordening niet als kernrandzone is aan te merken.
In de bijgevoegde nota van zienswijzen hebben wij overwogen dat de uitleg van provincie in dit kader niet juist is. Allereerst geldt dat in de zienswijze getoetst is aan de hand van het begrip

kernrandzone uit de Verordening Ruimte, de voorloper van de Interim omgevingsverordening. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan was de Interim omgevingsverordening echter al van toepassing. Er is ook een subtiel verschil tussen de definities van kernrandzone in de Verordening Ruimte en de Interim omgevingsverordening.

1.3 De wijziging van de definitie van kernrandzone is essentieel
De provincie onderbouwt het standpunt met jurisprudentie aan de hand van een casus in Schaijk. In die uitspraak wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) overwogen dat "uit de definitie van een kernrandzone volgt dat bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden betrokken bij de beoordeling of sprake is van een overgangszone met relatief veel bebouwing." In de Interim omgevingsverordening is de definitie van kernrandzone echter gewijzigd. Dit betekent ons inziens dat niet automatisch gesteld kan worden dat de uitspraak van de Afdeling ook nu van toepassing is. Bovendien betekent de nieuwe definitie van het begrip kernrandzone dat bestaand stedelijk gebied nu juist wel betrokken kan worden bij de beoordeling. Er wordt in de definitie namelijk specifiek gesproken over *"een overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies."*

1.4 Zowel vanuit beleidsmatig als ruimtelijk oogpunt is de locatie geschikt
Door de provincie wordt gesteld dat de zuidrand van Heesch niet gezien kan worden als een overgangszone naar het buitengebied met relatief veel bebouwing. De gronden zijn overwegend onbebouwd, en daaraan is overwegend een agrarische bestemming toegekend. Er liggen geen andere woningen en bedrijven.
Vanuit beleidsmatig oogpunt geldt dat de planlocatie in de gebiedsvisie Heesch (2007) is opgenomen in de kernrandzone 'Hoge Wijst'. Mede op basis van deze gebiedsvisie zijn op andere plekken in de directe omgeving ook diverse Ruimte-voor-Ruimte woningen toegestaan. In de gemeentelijke structuurvisie (2010) is de locatie aangeduid als gelegen in een gebied afronding dorpsrand. In deze visie is aangegeven dat de dorpsrand hier niet af is en dat hier toevoeging van woningen mogelijk is. Hierbij wordt expliciet aangegeven dat ruimte voor ruimte toevoegingen hier mogelijk zijn.
Vanuit ruimtelijk oogpunt is juist ook sprake van een gebied met relatief veel bebouwing en een toenemende menging van functies. In de nota van zienswijzen is dit door middel van een kaartbeeld weergegeven. Dat maakt deze casus ook wezenlijk anders dan de casus die de provincie aanhaalt met de uitspraak van de Afdeling (zie argument 1.3). Daar was sprake van overwegend agrarisch gebied, met slechts enkele andere functies.

1.5 Overleg met de provincie heeft geen wijziging in standpunt opgeleverd
Met provincie is overleg geweest over de ingediende zienswijze. Een eerste versie van de gemeentelijke reactie zoals opgenomen in de nota van zienswijzen is ook gedeeld en besproken met de provincie. Dat heeft van de zijde van de provincie niet geleid tot een ander standpunt, provincie blijft van mening dat de lijn op basis van de vorige verordening van toepassing blijft. Wij blijven echter van mening dat er het nodige valt af te dingen op de standpunten van de provincie.

2.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig
De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's
Indien u dit bestemmingsplan vaststelt betekent dit ook dat de zienswijze van provincie ongegrond wordt verklaard. De kans is dan groot dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven waarmee het bestemmingsplan vervolgens niet in werking zal treden. Tegen zo'n reactieve aanwijzing kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is vooraf niet in te schatten hoe succesvol een gang naar de rechter zal zijn.

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
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit onverwijld toegezonden aan de provincie. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan pas na 6 weken bekend gemaakt. De provincie heeft in die tussenliggende periode de gelegenheid een reactieve aanwijzing te geven.

Evaluatie
--

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- Raadsbesluit (V/1535752)
- Nota van zienswijzen (V/1534034)
- NTI (V/1421531)
- Bestemmingsplan Leliestraat ong. Heesch

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester