Registratienummer: **1610860**

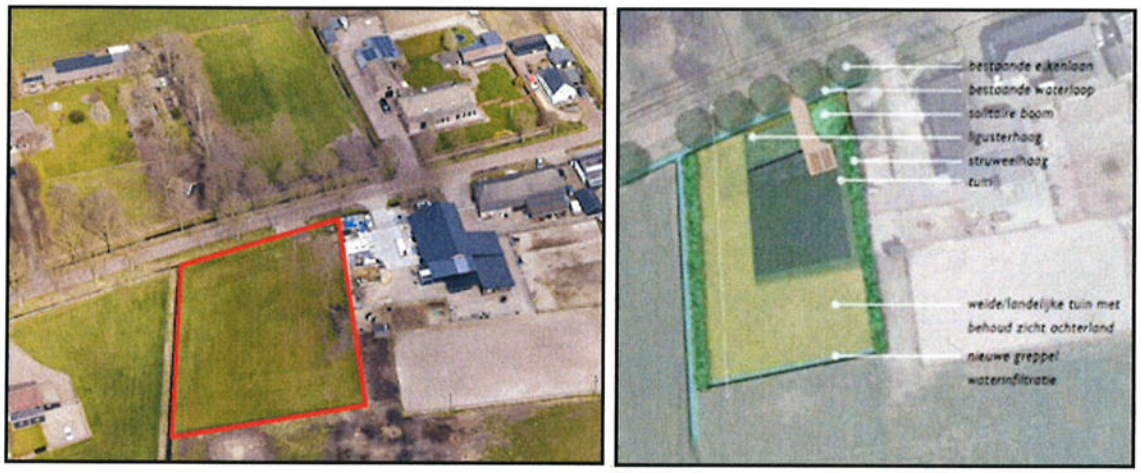
Raadsvoorstel

Datum vergadering:	16 december 2021
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 19 oktober 2021

Inleiding
Op 13 juli 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong. (nabij 81), Heesch' ter inzage te leggen. Destijds bent u via een notitie ter informatie hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch' biedt een planologisch kader voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het onbebouwde perceel naast Zoggelsestraat 81.



Afbeelding 1 en 2: bestaande en toekomstige situatie plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen wij één zienswijze. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen (bijlage 1).

De reclamant verwijst in zijn zienswijze naar een eerder door hem ingediend principeverzoek wat door de gemeente is afgewezen. Reclamant beroept zich onder meer op het gelijkheidsbeginsel en doet het verzoek aan het college om alsnog medewerking te verlenen of een schadevergoeding te geven. Zoals te lezen in de nota van zienswijze is de ingediende zienswijze ongegrond verklaart, omdat de zienswijze niet van invloed is op de planologische aanvaardbaarheid van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong (nabij 81) Heesch' ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong (nabij 81) Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.Zoggelsestraatong-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten.
De zienswijze is binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoet aan de indienings-vereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijze heeft geen betrekking op de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.
De ingediende zienswijze heeft betrekking op het feit dat de reclamant eerder ook een principe-verzoek in had gediend voor een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling aan de Zoggelsestraat (in de nabijheid van onderhavig plangebied), maar dit initiatief is afgewezen door het college. Reclamant beroept zich in zijn zienswijze op het gelijkheidsbeginsel en verzoekt om dan wel ook onderhavig plan niet vast te stellen, dan wel om de door hem geleden schade als gevolg van het negatieve principebesluit op zijn verzoek, te vergoeden. De zienswijze is ongegrond verklaard en leidt ook niet tot aanpassingen in het voorliggende plan.

2.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
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. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Geur
Op ca. 120 m afstand van het plangebied ligt een varkenshouderij. Er is onderzocht of dit een belemmering oplevert voor het aanvaardbare woon- en leefklimaat ter plaatse van de te projecteren woning. Uit de actuele geurkaart van de gemeente Bernheze blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woning als 'goed' is te bestempelen.

Landschappelijke inpassing
Om de langgerekte kleinschalige kavelstructuur te benadrukken worden op de oost- en westgrens struweelhagen geplant. Deze hagen vormen een eigen groene kamer binnen de kleinschalige strucutuur aan de Zoggelsestraat. Tevens vormt de oostelijke haag een afscherming met het bestaande boerenerf van de buren met de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning. De voortuin is afgeschermd met een ligusterhaag. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande waterloop. Naast de inrit wordt een markante solitaire boom geplant.

Het zicht op het achterland blijft ten westen van de woning behouden. Tussen de struweelhaag en tuin blijft een deel agrarische grond, bij voorkeur weiland. De haag vormt een visuele geleiding naar het achterland. Tevens vormt de struweelhaag het een landschappelijke afscheiding tussen de buren, waardoor een dichte erfafscheiding van de tuin minder noodzakelijk is.

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

Stedenbouw
De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in het kleine bebouwingscluster rondom de kruising van de Zoggelsestraat en de Raktstraat gerealiseerd. Qua bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving qua massa, hoofdvorm en materiaalgebruik. Met deze ontwikkeling kunnen op de planlocatie de openheid en doorzichten naar het achterland worden bewaard.

2.2 De ontwikkeling ligt binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een evt gezondheidsrisico.
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 VG02 - 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, middels een kettingbeding in de koopakte.

3.1 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 voor dit plan zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met de initiatiefnemer.

Risico's
Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook het planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

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 tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

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

- Nota van zienswijzen (V/1613538)
- Bestemmingsplan (Toelichting: V/1589243, Regels: V/1589253, Verbeelding: V/1589254, Bijlagen: V/1589255, V/1589256, V/1589257, V/1589258, V/1589259, V/1589261, V/1589263, V/1589265, V/1589266)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester