Registratienummer: **60889** / 60892

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	19
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Boogstraat ongenummerd, Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan "Boogstraat ong., Heesch" voor het bouwen van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Boogstraat ongenummerd in Heesch, bekend als gemeente Heesch, sectie G, nummer 626. Vervolgens is het ontwerpplan 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 twee zienswijzen over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door de raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Boogstraat ong., Heesch' en hiermee zienswijze 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Boogstraat ong., Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPBoogstraatong-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 *De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van het plan.*
Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Binnen die termijn zijn er twee zienswijze ingediend. Deze voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, de wijzigingen zijn te zien in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:
1. Het bouwvlak aan de Boogstraat ong., Heesch is verkleind waardoor de Ruimte-voor-Ruimte woning beter is ingekaderd en er meer afstand ontstaat tot de naastgelegen perceelsgrens. Daarnaast sluit een kleiner bouwvlak beter aan bij soortgelijke Ruimte-voor-Ruimte woningen in de omgeving. De verbeelding en planregels zijn hierop aangepast en volgen de systematiek van omliggende bestemmingsplannen.
2. Op pagina 22 van de plantoelichting is een onderbouwing van de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021' toegevoegd. Hierin wordt aangegeven hoe het plan voldoet aan deze beleidsregel.

2.1 *Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering.*

Conform artikel 3.9 OV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

Het plan beoogt 'meerwaardecreatie' door één Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren op aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. De gewenste functie op het perceel en de bebouwing is passend en voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in het landschap.

2.2 *Het plan past binnen de Omgevingsverordening*
Het beleid van de provincie, vertaald in de Omgevingsverordening, stelt in artikel 3.79 dat nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie. De provincie heeft via een reactie op het wettelijk vooroverleg laten weten geen opmerkingen te hebben op voorliggend plan.

Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

2.3 *Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.
De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Landschappelijke inpassing:</u>
Het perceel aan de Boogstraat ong. wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Er worden diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aangelegd en er blijven een aantal reeds aanwezige landschapselementen behouden. Zoal wordt een knip- en scheerhaag en een gemengde haag aangelegd en worden de bestaande waardevolle bomen en de houtsingel behouden.

Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 1 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. De Ruimte-voor-Ruimte woning ligt op een groot perceel en heeft een inhoudsmaat conform het Ruimte voor Ruimte beleid (maximaal 1.000 m³). Daarnaast staat de woning in een groene omgeving en is deze georiënteerd op de Boogstraat. Er wordt voldaan aan de stedenbouwkundige eisen uit de principe-uitspraak van 24 augustus 2022.

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 niet kan worden voorzien in sloopmeters, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage 9 van het bestemmingsplan toegevoegd.

Geurhinder en veehouderij
Met de gedane onderzoeken is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

2.4 *Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.*
In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplan wijziging mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

3.1 *Hiermee wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald*
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. Door het realiseren van één ruimte-voor ruimte woning aan de Boogstraat ong. te Heesch wordt het aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad 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 inmiddels met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt

over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.
- Bestemmingsplan 'Boogstraat ong., Heesch' inclusief bijlagen;
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Boogstraat ong., Heesch' (D/60893)
- Nota van zienswijzen 'Boogstraat ong., Heesch' (D/65976)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester