

Raadsvoorstel

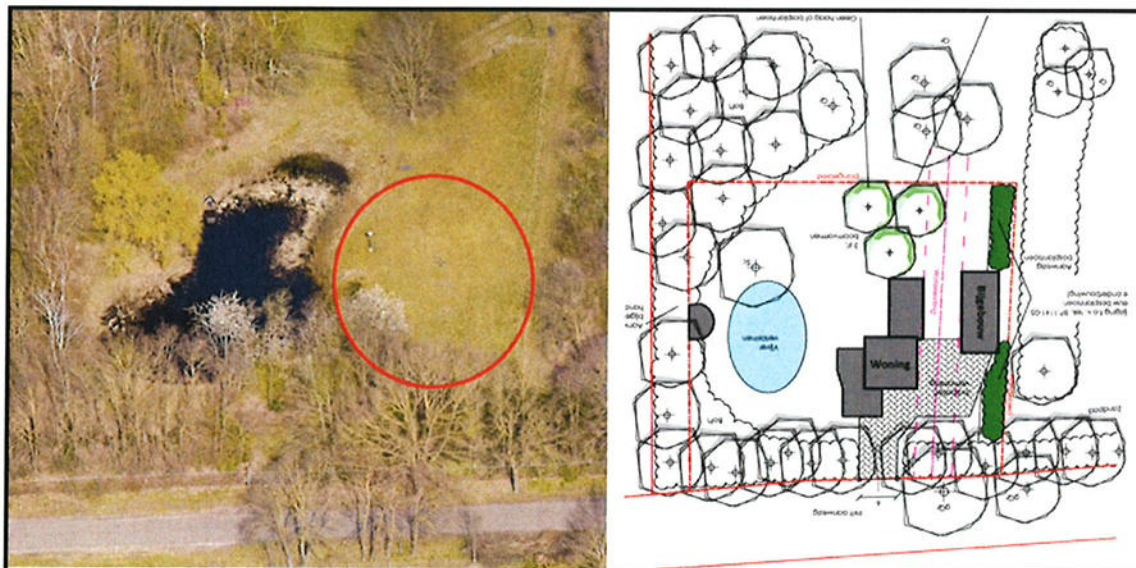
Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	18
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 24 augustus 2021

Inleiding

Het college heeft op 18 mei 2021 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch'. Destijds bent u via een NTI hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch' biedt een juridisch planologisch kader voor het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning op het zuidelijke gedeelte van het perceel Nieuwe Erven 25 met een ontsluiting aan de Nieuwstraat.



Afbeelding 1 en 2: huidige en toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 mei 2021 tot en met 8 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen wij een zienswijze van de provincie gericht op de landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte woning. Zoals te lezen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen heeft de zienswijze geleid tot een gewijzigde landschappelijke inpassing en een aanpassing in de planregels.

Naast de wijzigingen als gevolg van de zienswijze, worden ook een tweetal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bouwvlak is verplaatst, omdat de feitelijke ligging van de waterleiding anders is dan op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' weergegeven. Daarnaast is voor de uniformiteit besloten om de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan aan te laten sluiten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat het bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch' gewijzigd ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.



Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nieuwe Erven 25, Heesch' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze en ambtshalve wijzigingen over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPNieuweErven25HSC--VG01 gewijzigd 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 indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De in de zienswijze gevraagde wijzigingen zijn in het bestemmingsplan aangepast

Het landschappelijke inpassingsplan voor de woning is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Aan de oostzijde van de woning wordt nieuw bosplantsoen aangelegd en aan de noordzijde wordt een boomcluster van een drietal bomen toegevoegd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing in planregels opgenomen.

1.3 De ambtshalve wijzigingen zijn wegens praktische redenen doorgevoerd.

Om praktische redenen zijn een tweetal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De verbeelding en planregels zijn aangepast naar de systematiek zoals die wordt gebruikt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', dit om de uniformiteit voor bestemmingsplannen in het buitengebied te behouden. Daarnaast is het bouwvlak een klein beetje naar het oosten verschoven, omdat de waterleiding feitelijk anders blijkt te liggen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' weergegeven.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord 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 vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing

Om het landschap te versterken zal nieuwe aanplant worden gezet om de smalle, lange, kavelstructuur te versterken. Deze kavelstructuur loopt in noord-zuid richting. Daarbij wordt aan de noordzijde een boomcluster van een drietal bomen toegevoegd. De bestaande, veelal oude landschappelijke elementen en structuren zullen zoveel mogelijk behouden blijven.

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 een kernrand-zone gerealiseerd. Qua bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving qua massa, hoofdvorm en materiaalgebruik.

3.1 Het 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 betaling van een legesbedrag zoals genoemd in de legesverordening van de gemeente.

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 verhaald via leges. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde. Het planschadeverhaal is in een aparte overeenkomst geregeld.

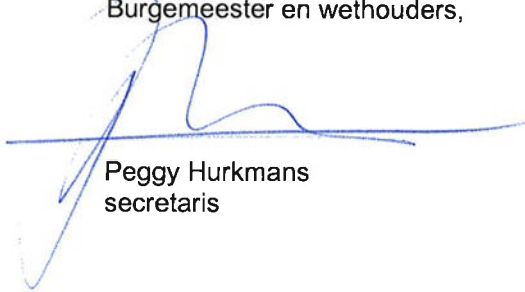
Vervolg

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.

- Ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Erven 25 te Heesch": toelichting: V/1570054, Regels: V/1570055, Verbeelding: V/1570056, Bijlagen: V/1570060, V/1570057, V/1570061, V/1570059)
- Certificaat RvR-titel (V/1570063)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (V/1598815)
- Raadbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch' (V/1598871)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester