Registratienummer: **46731** / 46735

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Kerkweg 2 Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 24 oktober 2023

Inleiding
Op 25 juli 2023 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan "Kerkweg 2 Heesch". Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 26 juli 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent daarover destijds met een NTI geïnformeerd. Wij hebben gedurende de termijn ter inzage geen zienswijze ontvangen.

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

Bestemmingsplan "Kerkweg 2 Heesch" biedt een juridisch planologisch kader voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, het realiseren van een twee-aaneen gebouwde burgerwoning, het afschalen/gedeeltelijk saneren van de bedrijfsactiviteiten en het bestemmen van een reeds bestaande en vergunde dagbesteding aan Kerkweg 2 in Heesch, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummers 7421, 7422 en 7423.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan "Kerkweg 2 Heesch" met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPKerkweg2H-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vast te stellen plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het plan past binnen onze ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch.
Het initiatief ligt in een deelgebied dat is aangewezen voor 'wonen in het landschap', waarvoor als uitgangspunt geldt dat het gebied kan worden ingericht als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. Het initiatief betreft een afschaling van een bedrijf in een woonomgeving en ter vervanging het toevoegen van 2 burgerwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de Visie Noordrand Heesch.

1.2 Het plan past binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening.
Het initiatief betreft een herontwikkeling en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de transformatie van een (gedeelte van een) bestaand bedrijf naar een woonbestemming, binnen een woonomgeving. Het resterende bedrijfsgedeelte wordt afgeschaald naar opslag van materiaal en materieel. Op een ander gedeelte van de huidige bedrijfsbestemming dat gehandhaafd blijft, wordt een reeds vergunde, maar nog niet planologisch geregelde dagbesteding meegenomen in dit bestemmingsplan. Het initiatief voldoet hiermee aan het zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV).

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Heesch (bestaand stedelijk gebied) zijn er geen provinciale belangen in het geding.

1.3 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 plan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Ruimtelijke kwaliteitswinst
De bedrijfsactiviteiten worden gedeeltelijk afgeschaald en gesaneerd. Er vindt in de toekomstige situatie alleen nog opslag plaats van materiaal en materieel. In het plangebied is de volgende functieaanduiding opgenomen "specifieke vorm van bedrijf – stalling en opslag van materiaal en materieel". Hiermee wordt het toekomstig gebruik en de behaalde kwaliteitswinst planologisch geborgd.

Milieuzonering dagbesteding
De dagbesteding is reeds vergund en al jaren in gebruik. Dit plan regelt de positieve bestemming hiervan: "specifieke vorm van maatschappelijk – dagbesteding". De beoogde dagbesteding vormt geen geluidgevoelige bestemming. Er wordt namelijk niet overnacht in de dagbesteding. Omdat de dagbesteding geen geluidgevoelig object is, kan deze vanuit het aspect geluid geen hinder ondervinden van omliggende bedrijvigheid. Daarnaast wordt voldaan aan de geurnorm van 3 ouE/m3.

Stedenbouw
Eerder heeft een gesprek plaatsgevonden met de toekomstige bewoners en de gemeente, waarin is aangegeven dat we één langgevel wilden zien voor de aaneengebouwde woningen. Door de toekomstige bewoners is aangegeven dat zij geschakelde woningen wensten in verband met de privacy. Overeengekomen is dat er geschakelde woningen gerealiseerd mogen worden, maar waarbij het dak op een bijzondere manier door dient te lopen. Hiertoe is een begripsbepaling opgenomen in de planregels: een twee-onder-één-kap woning, waarbij in dit geval de beide hoofdgebouwen ook los van elkaar mogen staan, maar wel geschakeld d.m.v. tussenliggende bijgebouwen en een aaneengesloten en qua uiterlijke verschijningsvorm (of belevingswaarde) gezamenlijk dakvlak, die de beide hoofdgebouwen verbindt.

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.

1.4 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 bestemmingsplanherziening 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.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.
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. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college 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 in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
n.v.t.

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
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.

- Bestemmingsplan "Kerkweg 2 Heesch" inclusief alle bijlagen; (Toelichting D/37110, Planregels D/37111, Verbeelding D/37109, Bijlagen: D/37098, D/37099, D/37108, D/37102, D/37103, D/37105, D/37106, D/37107, D/37095, D/37096, D/37097, D/37100, D/37104, D/37101, D/37093, D/37094)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester