

## Notitie ter informatie voor commissie Ruimtelijke Zaken

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:          | NTI ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Erven ong. (naast 53) Heesch |
| Portefeuillehouder: | P.M. van Boekel                                                |

Heesch, 7 april 2020

### Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Erven ong. (naast 53) in Heesch'.

### Inleiding

Bij brief van 5 september 2018 heeft uw college in principe ingestemd met het principeverzoek van initiatiefnemer om een ruimte-voor-ruimte woning te bouwen aan de Nieuwe Erven ong. (naast 53) in Heesch.

Het perceel waar de ruimte-voor-ruimte woning wordt gebouwd valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', daarnaast ligt het in de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'.

Het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning in het buitengebied is niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingplan. Initiatiefnemer heeft een nieuw bestemmingsplan ingediend en aangetoond dat een ruimte-voor-ruimte woning op locatie mogelijk is.

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Erven ong. (naast 53) in Heesch'. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Hieronder een afbeelding van de locatie.



Afbeelding 1: situatie locatie (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

**Samenvat**

**ting/toelichting**



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 ontwerpbestemmingsplan is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw: Initiatiefnemers zijn voornemens om een woning met bijgebouw(en) te realiseren op het perceel Nieuwe Erven te Heesch (kadastraal perceel nr. 278). Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers. Op onderstaande afbeelding is indicatief de situering van deze nieuwe woning met bijgebouw weergegeven. Hiervoor wordt een bouwtitel betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

De ruimte-voor-ruimte woning voldoet aan onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en, waar van toepassing, de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan (artikel 5.2). De randvoorwaarden zijn:

- Er mag 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- Verkaveling conform tekening 28 augustus 2018 (Zie afbeelding 4 hieronder);
- De nieuwe woning dient uitgevoerd te worden in 1 laag met een kap met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- De inhoud van de woning is maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden 5 meter te zijn;
- De maximale diepte van het perceel dient 45 meter te bedragen en maximale breedte van het perceel dient maximaal 35 meter te bedragen;
- De locatie moet landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 4: verkaveling conform tekening 28 augustus 2018

Groen/landschappelijke inpassing: Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling

gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Zoals de stedenbouwkundige randvoorwaarde hierboven ook gesteld heeft moet het plan landschappelijk worden ingepast. Initiatiefnemers hebben een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening van de Provincie en voldoet ook aan onze gemeentelijke richtlijnen. Ook is geborgd dat het plan daadwerkelijk wordt uitgevoerd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

### **Werkafspraken**

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

### **Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Erven ong. (naast 53) Heesch inclusief bijlagen