



Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 juni 2020
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Wijststraat 21 Heesch
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 4 mei 2020

Inleiding

Op 6 maart 2018 is het ontwerpbestemmingsplan "Wijststraat 21 Heesch" door het College behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er is in die periode een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze had betrekking op het ontbreken van de benodigde Ruimte voor Ruimte titel. Deze titel is verkregen en het bewijs daarvan is toegevoegd als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan.

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

Bestemmingsplan "Wijststraat 21 Heesch" biedt een juridisch planologisch kader voor het toevoegen van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Wijststraat 21 te Heesch. Aan het perceel wordt de bestemming "Wonen" en een bouwvlak toegekend. Nu is het perceel nog onbebouwd.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en daarmee de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aanvullen met het bewijs van een Ruimte voor Ruimte titel.
2. Het bestemmingsplan "Wijststraat 21 Heesch" met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPWijststraat21-vg01, gewijzigd vast te stellen, waarmee de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden", wordt gewijzigd naar de bestemming "Wonen" en een bouwvlak voor 1 woning worden toegevoegd aan het perceel.
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

1.1 Nota van Zienswijzen

De provincie heeft binnen de termijn een zienswijze tegen het plan ingediend aangaande het ontbreken van de benodigde ruimte voor ruimte titel. Deze titel is verkregen in de periode na de terinzagelegging van het ontwerpplan en is toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 Ruimte voor Ruimte titel

Het plan heeft vanaf 15 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervoor is uiteengezet dat de provincie hiertegen een zienswijze aangaande het ontbreken van de Ruimte voor Ruimte titel heeft ingediend. Initiatiefnemer heeft deze titel aangekocht van een stoppende



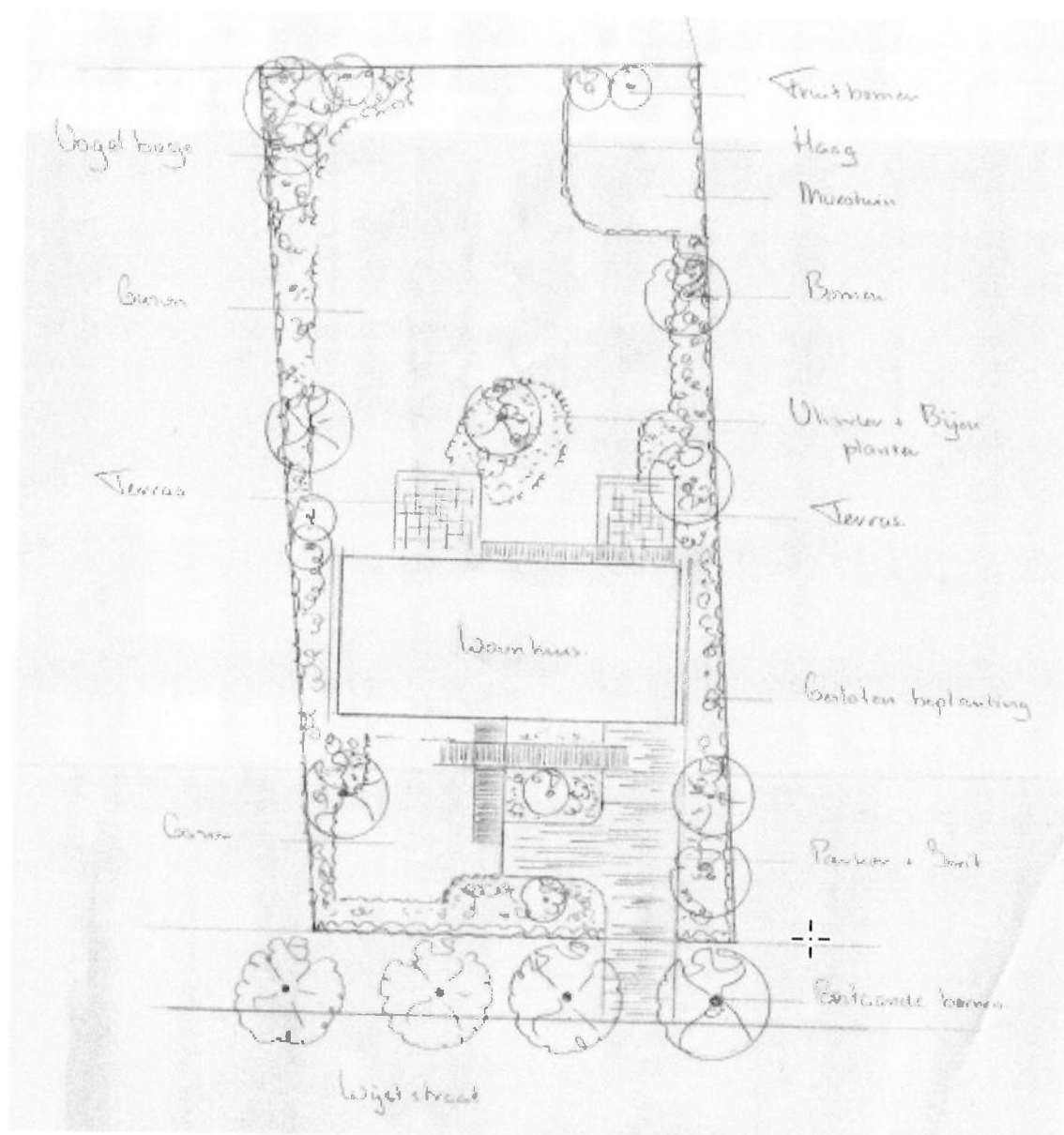
agrariër in de gemeente Uden. In de periode tussen mei 2018 en heden, heeft in de gemeente Uden de procedure aangaande de beëindiging van dat bedrijf gelopen en is de ruimte voor ruimte titel daadwerkelijk verkregen. Deze procedure moest worden voltooid, voordat de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan in de gemeente Bernheze verdere doorgang kon vinden.

2.1 Middels de verantwoording in de toelichting op het bestemmingsplan is aangetoond dat 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 bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is opgenomen bijlage 1. De meest relevante overwegingen:

Gemeentelijk beleid: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie. Op grond van de structuurvisie is het binnen die concentraties mogelijk om een ruimte voor ruimtewoning toe te voegen, mits dit gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat is in onderhavige situatie het geval. Ook past het toevoegen van één ruimte voor ruimte woning binnen het volkshuisvestelijk beleid.

Landschappelijke inpassing: de te bouwen Ruimte voor Ruimte woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Op de hierna opgenomen figuur is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Realisatie wordt verzekerd door middel van een voorwaardelijke verplichting die is gekoppeld aan het gebruik van het perceel voor woondoeleinden.



Geur: Tegenover het plangebied is een paardenhouderij gevestigd. Voor wat betreft geur geldt voor een paardenhouderij een vaste afstand van 50 meter tussen het bouwblok van de paardenhouderij en dat van een geurvoelig object, zoals een woning. Deze afstand bedraagt in de onderhavige situatie 30 meter. Er geldt echter een zogenaamde standstill bepaling op grond van het Activiteitenbesluit, die inhoudt dat Ruimte voor Ruimte woningen op een kortere afstand dan de minimumafstand mogen liggen, zolang de afstand niet afneemt én het aantal dieren niet toeneemt. Er liggen bovendien reeds geurvoelige objecten binnen die afstand, zodat die al maatgevend zijn ten aanzien van de paardenhouderij.

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 zijn anderszins verzekerd door de leges.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de leges. Er is ook een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemers.

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.

- Ontwerp bestemmingsplan "Wijststraat 21 Heesch" (toelichting: V/1450530, regels: V/1450567, verbeelding: V/1450572, bijlagen toelichting: V/991609, V/991613, V/991615, V/196617, V/991618, V/991620, V/991621, V/991622, V/1450574, V/1450576, V/1450581, bijlagen regels: V/991610, V/991614)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester