

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	20 mei 2021
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Graafsebaan 35, Heesch'
Portefeuillehouder:	Wethouder Pieter van Dieperbeek

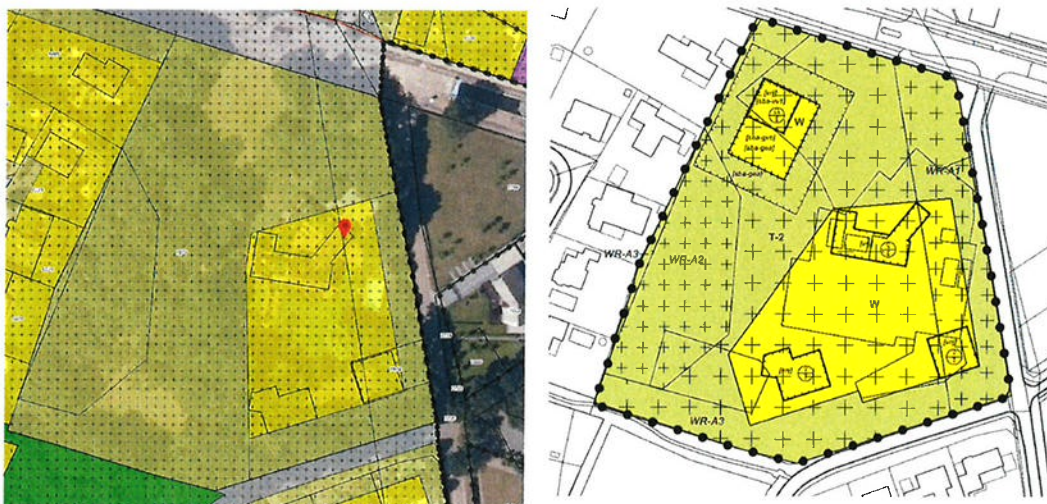
Heesch, 23 maart 2021

Inleiding

Op 7 december 2020 is het ontwerp bestemmingsplan 'Graafsebaan 35, Heesch' in het college behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2020 tot en met 28 januari 2021. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ontvangen.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader om het meeste westelijk gelegen bestaande bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel, iets verder naar het westen en tegelijkertijd iets meer van de weg (Hoefstraat) te verplaatsen. Verder wordt aan de noordzijde van het perceel een nieuwe woning toegevoegd. De locatie is op de hierna opgenomen figuren weergegeven.



Vigerend plan www.ruimtelijkeplannen.nl en toekomstig plan

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Graafsebaan 35, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPGraafsb35Heesch-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De toelichting toont aan 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 is opgenomen bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouwkundige aspecten: Bij de principemedewerking zijn enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, waarbinnen de ontwikkeling moet passen. Deze voorwaarden gelden vooral voor de nieuw toe te voegen woning in het noorden van het plangebied. Die woning moet verscholen in het groen worden gerealiseerd en er mogen geen gebouwde erfafscheidingen en vrijstaande bijgebouwen komen. De woning mag niet direct aan de weg gebouwd worden en de nieuwe woning moet ogen als een bijgebouw bij de grote villa op het perceel. De stijl en uitvoering moet verder worden afgestemd op de villa. Deze randvoorwaarden zijn ook geborgd op de verbeelding en in de planregels.

Landschappelijke inpassing: De woning dient verscholen in het groen te worden gerealiseerd. Dit met respect voor het reeds aanwezige groen in de omgeving. Er mag geen groen worden weggehaald om de woningen te bouwen. Dit is geborgd door de ligging van de bouwvlakken op de verbeelding en in de regels. Om zeker te stellen dat er groene erfafscheidingen worden gerealiseerd, is er bij de noordelijke woning een aanduiding op de verbeelding opgenomen, die gebouwde erfafscheidingen verbiedt. Dit is ook geborgd in de regels.

Woonvisie 2016-2021: Op basis van de Woonvisie 2016-2021 mag per nieuw initiatief maximaal 1 vrijstaande woning worden toegevoegd. Dit initiatief bestaat uit het toevoegen van 1 woning en past derhalve in de Woonvisie.

2.1 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 overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In die overeenkomst is ook het verhaal van planschade 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.

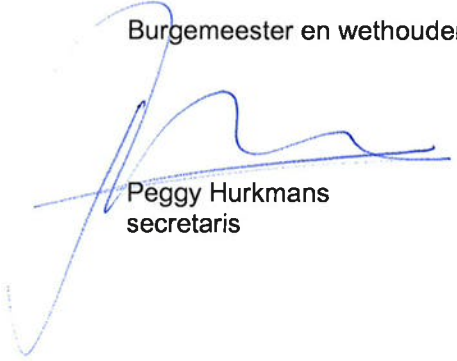
Evaluatie

n.v.t.

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

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Graafsebaan 35, Heesch' (Toelichting V/1552493, Regels V/1552494, Verbeelding V/1552495, Bijlagen bij de toelichting: V/1516747, V/1516748, V/1516750, V/1516752, V/1516765, V/1516816, V/1516831, V/1516833, V/1516836, V/1516840, V/1516841, Bijlage bij de regels: V/1516844)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester