

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 juli 2021
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder P. van Dieperbeek

Heesch, 18 mei 2021

Inleiding

Op 31 maart 2020 is het ontwerpbestemmingsplan 'Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch' in het college behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerpplan met ingang van 16 april 2020 tot en met 27 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. In deze periode ontvingen wij twee zienswijzen over dit plan, waarvan één van de provincie.

De zienswijzen worden, zoals te lezen in de nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, deel overgenomen. Het bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch' wordt daarom gewijzigd ter vaststelling voorgelegd. De belangrijkste wijziging is dat één woning (hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat) uit het definitieve plan wordt gelaten.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg – Wijststraat te Heesch' biedt een planologisch kader voor het verplaatsen en herbouwen van de woning aan de Nistelrodeseweg 20 (Vlak B) en de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Wijststraat (Vlak A). De ontwikkeling is in onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Bestaande en toekomstige situatie

De behandeling van de zienswijzen, ambtelijk overleg met de provincie, een herberekening van de economische uitvoerbaarheid voor de initiatiefnemer, het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel en het aanpassen van het bestemmingsplan hebben allen bijgedragen aan de ruime tijdsperiode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de procedure voor de daadwerkelijke vaststelling. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.



Voorstel

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPNistelrdswe1820-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten

De twee zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. Beide zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De gronden waarop een deel van de zienswijzen is ingediend zijn juist

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de landschappelijke inpassing, de planologische aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woningen en de relatie tot een nabijgelegen veehouderij.

De landschappelijke inpassing wordt daarom nader geborgd in de planregels. De tweede rvr-woning op de hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat is in overleg met de provincie uiteindelijk geen planologisch aanvaardbare locatie gebleken en daarom uit het plan gehaald. Bovendien is de huidige beleidslijn om nog maar een rvr-woning per initiatief toe te staan. Voor de rvr-woning aan de Wijststraat wordt het bouwvlak aangepast op de geurcirkel van de nabijgelegen veehouderij, zodat er geen sprake is van enige belemmering. Met het tegemoetkomen aan de zienswijzen voldoet het plan aan de vigerende regelgeving, eerder gemaakte beleidsafspraken en een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De overgenomen zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een overzicht opgenomen van wijzigingen ter aanvulling en/of verbetering van het bestemmingsplan.

2.2 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 is opgenomen als bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouwkundige aspecten:

De woningen worden zodanig geplaatst dat de landschappelijke kenmerken behouden blijven en er is sprake van vervangende nieuwbouw waardoor het plan bij draagt aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

De locatie van de ruimte voor ruimte woning, waarbij het plangebied ligt binnen een extensiveringsgebied. Hierdoor valt het plangebied binnen het aangewezen zoekgebied.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe kavels worden landschappelijk ingepast met als uitgangspunt het open houden van de zichtlijnen op deze oude akkers vanaf de Nistelrodeseweg en Wijststraat. Daarnaast kunnen enkele oude groenstructuren worden hersteld en zal de nieuwe bebouwing en tuinen aan het zicht moeten worden onttrokken.

Milieuaspecten: Geurhinder en veehouderij

Met de gedane onderzoeken en aanpassing van het bouwvlak van de ruimte-voor-ruimte woning is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

Geluid

Voor de twee woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 5 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Dit is een bevoegdheid van het college. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels noodzakelijk.

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 overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

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.

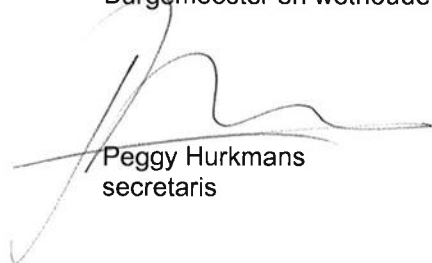
Vervolg

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.

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

- Bestemmingsplan 'Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch' (Toelichting V/1569999, Regels V/1570013, Verbeelding V/1570014, Bijlagen bij de toelichting: V/1570016, V/1570015, V/1570019, V/1570020, V/1570017, Certificaat rvr-titel V/1571442)
- Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (V/1570022)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester