

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 juli 2021
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 60, Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

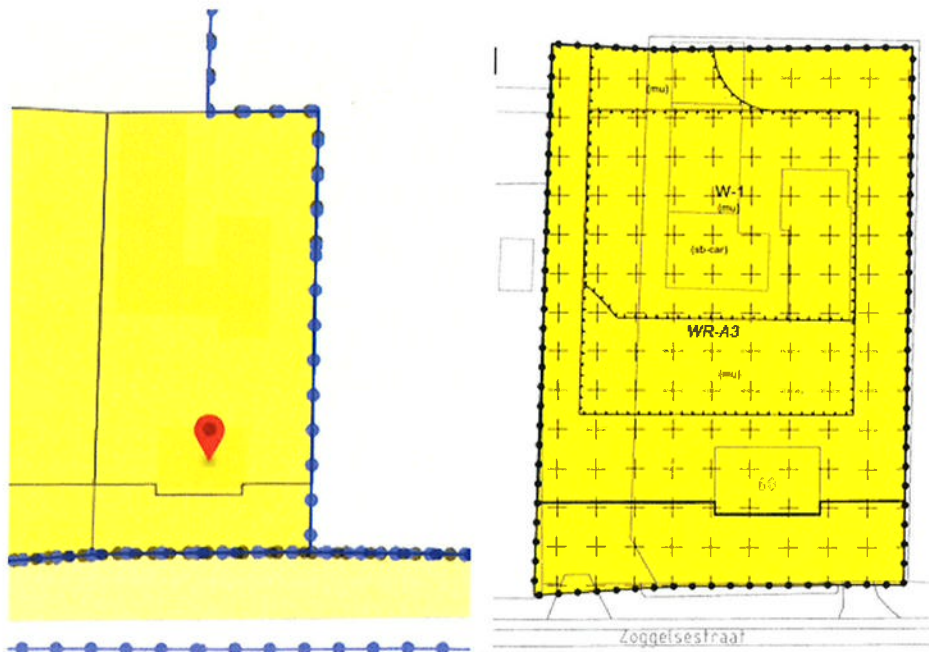
Heesch, 18 mei 2021

Inleiding

Op 9 maart 2021 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 60, Heesch' behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2021 tot en met 29 april 2021. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is er een opmerking van het Waterschap ontvangen, aangaande een wijziging in hun beleid in de grens van het verhard oppervlak, waarbij waterberging noodzakelijk is (van 2.000 m² naar 500 m²). Dit is verwerkt in de toelichting en heeft geen verdere consequenties voor de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan.

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

Op het perceel Zoggelsestraat 60 is een woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Er is tevens een carrosserie restyling bedrijf gevestigd. Dit bedrijf repareert oldtimers, veelal op locatie bij de klant. Initiatiefnemers beogen bovendien een kleinschalig oldtimermuseum te vestigen op hun perceel in een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van ca. 500 m². Een deel van de bebouwing wordt gesloopt, maar de garage behorende bij de woning (ca. 120 m²) blijft behouden. Dit plan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.



Uitsnede verbeelding huidige bestemmingsplan 'De Erven' en nieuw bestemmingsplan.



Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 60, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPZoggelstr60HSC-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

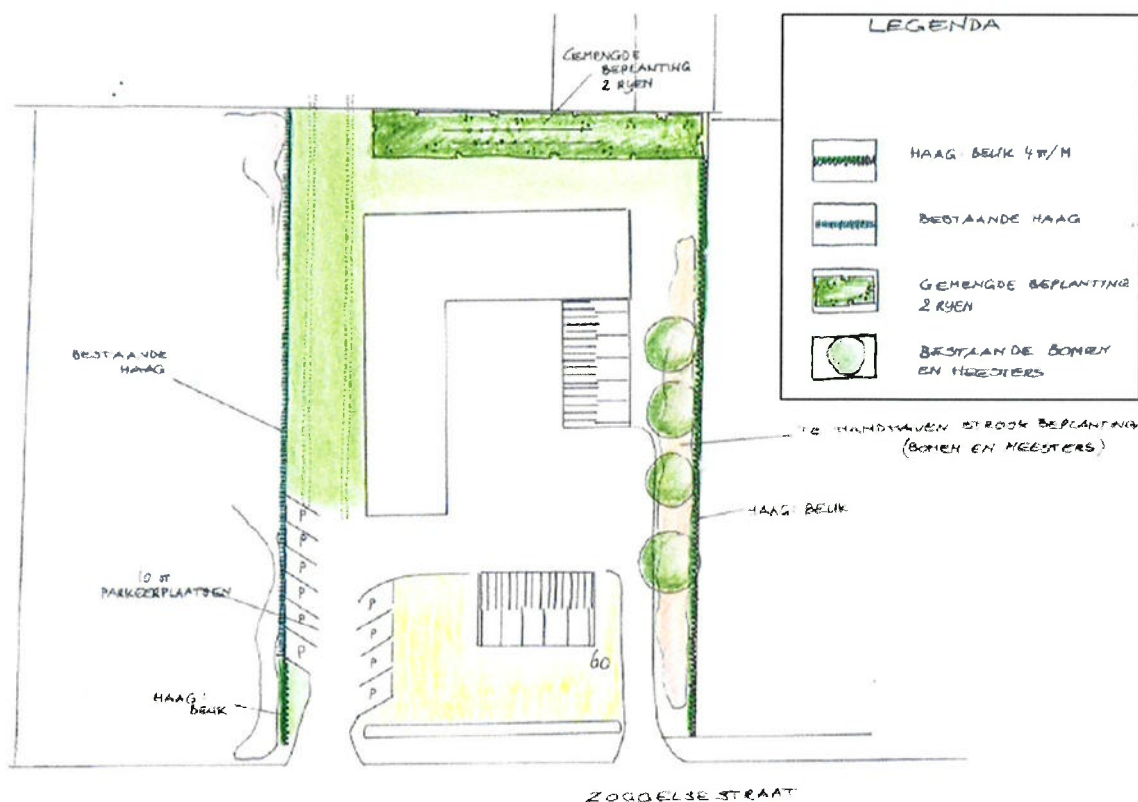
Argumenten

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 plan 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:

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap: Omdat dit plan in het kader van de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling betreft, moet voor de hoogte van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap een berekening worden gemaakt. 20% van de bestemmingswinst moet worden geïnvesteerd in het landschap. Ten behoeve van de investering in het landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een impressie van het inpassingsplan is in de volgende figuur weergegeven.



Landschappelijk inpassingsplan Zoggelsestraat 60

De investering die nodig is op basis van de kwaliteitsverbetering landschap, is geheel gedekt met het landschappelijk inpassingsplan en met het onderhoud van dat plan, zodat er geen extra storting behoeft plaats te vinden in het groenfonds.

Bedrijven- en Milieuzonering: In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er voldoende afstand zit tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies, zoals woningen. Met dit plan worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van een oldtimermuseum en een reparatiebedrijf van oldtimers mogelijk gemaakt. Het museum valt in milieucategorie 1 en het reparatiebedrijf in milieucategorie 2. De brengt mee dat er een richtafstand in acht moet worden genomen van 30 meter tussen deze activiteiten en omliggende woningen. In dit geval worden de bedrijfsactiviteiten alleen toegelaten ter plaatse van specifieke functieaanduidingen, zodat voor het meten uit wordt gegaan van de rand van het vlak met de aanduiding. De vlakken zijn zodanig gesitueerd dat altijd aan de richtafstand wordt voldaan.

Parkeren en verkeer: De ontwikkeling brengt extra verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich mee. Voor het initiatief worden op eigen terrein 10 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt daardoor in ruim voldoende mate voldaan aan de parkeereis. De aanleg van de parkeerplaatsen is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. De Zoggelsestraat kan het geringe aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling aan.

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 de leges verhaald. Planschadeverhaal wordt middels een 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.

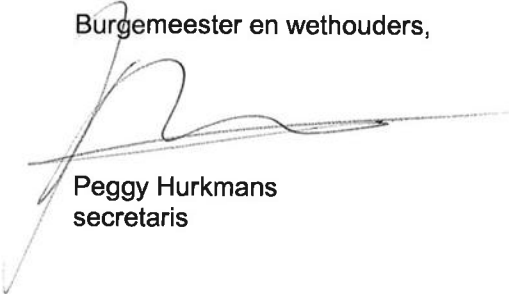
Evaluatie

n.v.t.

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

- Vast te stellen bestemmingsplan met alle bijlagen: V/1575881, V/1575883, V/1575886, V/1575887, V/1575888
- Collegevoorstel: V/1567824

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester