

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	27 januari 2022
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 7 december 2021

Inleiding

Op 14 september 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' ter inzage te leggen. Destijds bent u via een notitie ter informatie hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' biedt een planologisch kader voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het onbebouwde perceel naast Vinkelsestraat 60 te Vinkel.



Afbeelding 1 en 2: Locatie toekomstige rvr-woning

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 september 2021 tot en met 28 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen, deze is afkomstig van de provincie. In de zienswijze wordt gevraagd om de ligging van de RvR-woning binnen de bebouwingsconcentratie nader te onderbouwen.

Zoals te lezen in de nota van zienswijzen heeft de ingediende zienswijze niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.



Voorstel

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPVinkelsestra60VIN-VG01 ongewijzigd 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 ingediende zienswijzen is binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zoals te lezen in de nota van zienswijzen heeft de provincie twijfels over de ligging van de ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie en de relatie met de nieuwe gebiedsvisie. In de beantwoording is nader onderbouwd, waarom de gemeente het wel een geschikte locatie vindt, ook in het kader van de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

2.1 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 met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Geluid

Voor het aspect wegverkeerslawaaï geldt dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de Vinkelsestraat, Vosbergstraat en Loosbroeksestraat. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen wordt overschreden vanwege het verkeer op de Vinkelsestraat. Ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt vanwege het verkeer op de Vinkelsestraat overschreden. De overschrijding van de maximale ontheffingswaarde vindt op de voorgevel en op een gedeelte van de zijgevels plaats.

Daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, wordt de gevel 'doof' uitgevoerd. Een 'dove gevel' is namelijk uitgesloten van toetsing. De dove gevel wordt vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Met het uitvoeren van de maatregelen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen (Holkampstraat 3 en Loosbroeksestraat 4) die een direct effect op het plangebied hebben in het kader van de voorgrondbelasting. Het geuraspect is in de toelichting verantwoord en daaruit blijkt dat ingevolge de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2013 gemeente Bernheze' er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, wanneer het woon- en leefklimaat minder dan 20 ouE/m³ bedraagt. Hiervan is sprake binnen het plangebied.

Landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De bestaande haag aan de voorste perceelsgrens blijft behouden, maar deze middelhoge haag wordt verlaagd tot een lage haag, met een hoogte van 0,8 tot 1,20 meter. Daarnaast wordt een boomrij gerealiseerd op de achterste perceelsgrens, evenals een rij fruitbomen ten noorden van de woning.

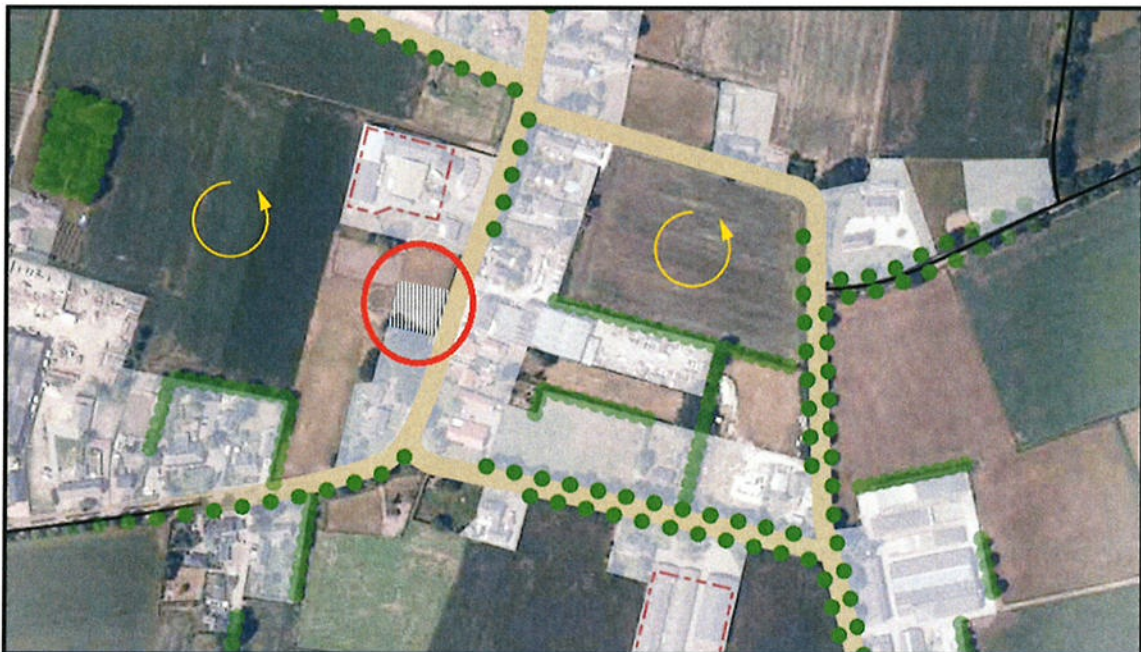
Ruimte-voor-ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien middels een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

Stedenbouw

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling is al meegenomen in de nieuwe gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' (afbeelding 3).

Omdat een Ruimte voor Ruimte woning op een groot perceel ligt en een grote inhoudsmaat heeft (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan wordt de woning als één van twee woningtypen gerealiseerd. Dit zal het woningtype 'boerderij' of het woningtype 'landhuis' zijn conform het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte woningen.



Afbeelding 3: Uitsnede gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'

3.1 Het 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 voor dit

plan anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met de 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 bouwproces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook het planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

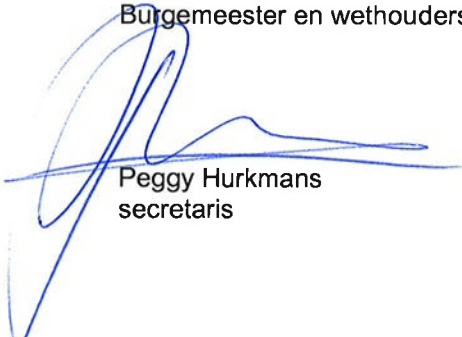
Vervolg

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 door belanghebbende 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 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1541106, Planregels: V/1534345, Verbeelding: V/1534347, Bijlagen: V/1534343, V/1541107, V/1603763, V.1603764, V/1534344, V/1534346)
- Nota van zienswijzen (V/1621765)
- Raadsbesluit (V/1630494)
- Beschikking hogere grenswaarde wet geluidhinder (V/1603762)
- Certificaat bouwtitel ruimte-voor-ruimte (V/1606598)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester