

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	27 januari 2022
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 't Dorp 54, Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 7 december 2021

Inleiding

Op 10 augustus 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 't Dorp 54, Heesch' ter inzage te leggen. Destijds bent u via een notitie ter informatie hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 't Dorp 54, Heesch' biedt een planologisch kader voor de bouw van een appartementen complex bestaande uit 6 appartementen en twee grondgebonden woningen als twee-onder-een kap op het perceel 't Dorp 54 Heesch.



Afbelding 1 en 2: huidige en toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij drie zienswijze ontvangen, deze zijn afkomstig van omwonenden. De ingediende zienswijzen hebben onder meer betrekking op de realisatie van een fors gebouw nabij de woning, zorg om waardevermindering van de woning, het afwijken van eerdere plannen, de locatie van de inrit en een gebrek aan definiëring van sommige onderdelen in de planregels.

Zoals te lezen in de nota van zienswijzen hebben de ingediende zienswijze geleid tot een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan 't Dorp 54 Heesch' gewijzigd ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.



Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen 't Dorp 54, Heesch' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 't Dorp 54, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721. BPT-dorp54HSC-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 ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijze hebben geleid tot een aantal aanpassingen

Zoals te lezen in de nota van zienswijzen en beschreven in de lijst van wijzigingen hebben de ingediende zienswijze geleid tot een aantal wijzigingen aan het bestemmingsplan. Zo wordt de toegang naar de parkeerplaatsen verlegd, omdat deze gedeeltelijk over de grond van een reclamant liep. Daarnaast zijn in de planregels een aantal onderdelen nader gedefinieerd en vastgelegd.

1.3 Een langzaamverkeersroute is gelet op de huidige omstandigheden niet meer aan de orde.

In zienswijze 2 wordt expliciet verwezen naar eerdere plannen van de gemeente om een langzaamverkeersroute over het terrein te leggen. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' heeft de gemeente inderdaad getracht om over een strook van het perceel 't Dorp 54 de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaamverkeersroute te leggen'. Om daarmee in de toekomst een voetpad veilig te stellen. De eigenaar van het perceel heeft tegen dit voornemen beroep ingediend bij de raad van state. Bij de raad van state is vervolgens besloten dat dit onderdeel uit het bestemmingsplan gehaald diende te worden, dit is ook gebeurd.

Gelet op de huidige omstandigheden waarbij het perceel niet in eigendom is van de gemeente, er al zeker 15 jaar geen sprake is van een doorgang en de herontwikkeling van dit perceel wenselijk is, is besloten om aan voorliggende ontwikkeling medewerking te verlenen. Het aanleggen van een pad is hierdoor niet meer aan de orde.

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:

Parkeren

Bij de half vrijstaande woningen worden in totaal 3 parkeerplaatsen opgericht. Bij het appartementencomplex worden in totaal 12 parkeerplaatsen opgericht, waarvan 1 voor een van de twee onder een kap woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Bernheze.

Stedenbouw

Het appartementencomplex zal worden opgericht aan de voorzijde van het plangebied aan 't Dorp. Het appartementencomplex zal liggen in dezelfde rooilijn als de ten westen gelegen woning en zal worden ontsloten middels 't Dorp. De massa van het hoofdgebouw zal bestaan uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap en doet zodoende dorps en niet-massaal aan. Daarmee zal het appartementencomplex qua typologie en vormgeving aan sluiten bij het aanwezige straatbeeld van de 't Dorp.

De twee halfvrijstaande woningen sluiten aan op het bebouwingslint van de Binnenpas en vullen als het ware het laatste gat in dit bebouwingslint.

Volkshuisvesting

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van acht woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad in de kern Heesch. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mix van zes koopappartementen en een twee-onder-een-kapwoning. Zoals te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan levert het initiatief voor 80% een bijdrage aan de woningbouwopgave. De overige 20% valt binnen de vrije ruimte.

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 zijn via leges verhaald. Daarnaast is een aparte overeenkomst eventueel 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.

- Ontwerpbestemmingsplan "'t Dorp 54, Heesch" inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1495416, Regels: V/1495417, Verbeelding: V/1495418, Bijlagen: V/1495435, V/1596182, V/1495441, V/1495437, V/1495439, V/1596184, V/1596185)
- Nota van zienswijzen (V/1630502)
- Raadsbesluit (V/1630504)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester