

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Vaststellen Bestemmingsplan Boogstraat 16 in Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 juni 2022

Inleiding

Op 11 augustus 2020 stemde wij in met het ontwerpbestemmingsplan Boogstraat 16 te Heesch. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor het realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning op een nog onbebouwd perceel aan de Boogstraat (afbeelding 1).



Het ontwerpbestemmingsplan is 6 weken ter inzage gelegd (van 27 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020). Er zijn tijdens deze periode 11 zienswijzen ingediend. Het merendeel (10) is afkomstig van personen die nabij het plangebied woonachtig zijn. Dit is voor ons aanleiding geweest om in gesprek te gaan met zowel de initiatiefnemer als de indieners van de zienswijzen. De resultaten van deze gesprekken hebben meegewogen bij het beoordelen van de zienswijzen en hebben geleid tot voorstellen tot wijzigen van het beoogde bestemmingsplan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad is de volgende stap in de procedure.

Voorstel

1. Instemmen met de nota van zienswijze 'Boogstraat 16 in Heesch' en hiermee alle zienswijzen ontvankelijk verklaren en deels over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Boogstraat 16 in Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPBoogstraat16-vg01 gewijzigd vaststellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vaststellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.



Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen mbt het landschapsplan

De 11 zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Provincie Noord-Brabant diende een zienswijze in aangezien zij de verplichte bouwtitel mistte. Deze bouwtitel is inmiddels aangekocht door de initiatiefnemer. De bouwtitel dient als bijlage bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.

De andere 10 zienswijzen zijn inhoudelijk vrijwel identiek aan elkaar en afkomstig van direct omwonenden. De indieners zijn het niet eens met het toevoegen van de beoogde nieuwe woning mede omdat daarmee de waarden van het gebied en die van de woonkwaliteit worden aangetast. Ze vinden dat de beoogde ontwikkeling niet aansluit bij de regeling Ruimte voor Ruimte en de gemeentelijke structuurvisie. Ook achten zij de beschikbare ruimte te beperkt om er een (royale) woning te realiseren. Het toevoegen van een woning (inclusief erfverharding) zou voor water- en verkeersoverlast zorgen. Tevens zou het plan het groene karakter van het plangebied teniet doen.

In bijgevoegde nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is gemotiveerd waarom een zienswijze al dan niet tot wijziging van het bestemmingsplan leidt. Hieruit is op te maken dat het vanuit stedenbouwkundig – en landschappelijk oogpunt, rekening houdend met de kwaliteitsdoelstelling van de regeling Ruimte voor Ruimte, verantwoord is om een woning te realiseren op onderhavige locatie. Het aanwezige struweel op de locatie is niet beschermd, maar vormt wel een belangrijk element m.b.t. de karakteristiek van deze omgeving. Derhalve is in het plan gesteld dat het groene karakter van het plangebied behouden dient te blijven. Daarvoor is een inpassingsplan opgesteld. Via een voorwaardelijke verplichting wordt het behoud en beheer van dit groenplan gewaarborgd.

Naar aanleiding van de geuite twijfels over het kunnen behouden van de eerder als te behouden aangewezen bomen, is het groenplan opnieuw beschouwd. De initiatiefnemer heeft aan de hand van een Bomen-effect-analyse inzichtelijk gemaakt welke bomen zijn te behouden. Hierop is het groenplan aangepast/verbeterd. Wij stellen u voor het aangepaste groenplan als integraal onderdeel van het bestemmingsplan vast te stellen. Dit betreft daarmee een wijziging ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 11 augustus 2020 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. De belangrijkste aspecten zijn hieronder kort weergegeven.

Woonvisie en Ruimte voor Ruimte

Het college heeft op 23 april 2019 besloten om de bouw van vrijstaande woningen voorlopig in te perken tot maximaal 1 titel per initiatiefnemer, mits stedenbouwkundig akkoord. Dit geldt zowel voor verzoeken in het buitengebied (ruimte voor ruimte) als ook voor verzoeken binnen de kern. Uit evaluatie van de Woonvisie is namelijk gebleken dat een overschot is ontstaan in deze categorie woningen.

In de nieuwe Woonvisie (door uw raad vastgesteld d.d. 16 december jl) en op basis van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (door uw raad vastgesteld d.d. 7 oktober jl.) wordt van het college verwacht terughoudender met Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen om te gaan en dit instrument strategischer in te zetten. Het heeft daarbij de voorkeur om tot een planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkeling te komen. Onderhavig initiatief is reeds in 2018 gestart en wordt daarom onder de 'oude' condities afgewikkeld.

Stedenbouwkundige en landschappelijke afweging

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in de kernrand-zone van Heesch geprojecteerd. Het betreffende perceel is thans voorzien van bomen en struweel en kent daardoor een groen karakter. De binnen het plangebied aanwezige beplanting is niet beschermd. Door het perceel te benutten ten behoeve van één woning, blijven de zichtrelaties met het buitengebied, via naastgelegen onbegroeide/onbebouwde percelen, behouden. De Ruimte voor Ruimte woning kan worden gerealiseerd mits het groene karakter van het plangebied behouden blijft. Hiertoe is een groenplan opgesteld. Dit groenplan dient (middels een voorwaardelijke verplichting) te worden uitgevoerd en behouden/beheerd.

Nota bene:

Eén van de indieners van een zienswijze heeft een verzoek ingediend om een woning te realiseren naast onderhavig plangebied. We hebben dat verzoek getoetst aan de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' en geconstateerd dat ook dat verzoek passend is. Voor dat initiatief zal, wanneer de initiatiefnemer dit wil doorzetten, een aparte procedure worden gevolgd.

Bomen effect analyse

Mede vanwege de ingediende zienswijzen is er een discussie ontstaan over het kunnen uitvoeren én in stand houden van het, in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan, opgestelde groenplan. Gelet op de te beperkte afstand tussen de aanwezige bomen en de beoogde nieuwe woning is op basis van de bomen-effect analyse geadviseerd om het groenplan aan te passen. Door het verplaatsen (kappen en herplanten) van enkele bomen, alsmede het vergroten van het aantal bomen, kan er een situatie worden gegarandeerd waarin ruimte is voor een woning én het groene karakter van het plangebied kan worden behouden. De initiatiefnemer wordt verplicht gesteld om het groenplan te realiseren en als zodanig te handhaven.

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 via onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft er één als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is in die situatie verplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit laatste is het geval aangezien het college een (anterieure) overeenkomst heeft gesloten met initiatiefnemer.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze 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.

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

- Nota van zienswijzen Boogstraat 16 Heesch (Verseonnr. 1640569);
- Bestemmingsplan Boogstraat 16 in Heesch (inclusief bijlagen) (Verseonnr: 1641852);
- Concept-raadsbesluit Bestemmingsplan Boogstraat 16 in Heesch (Verseonnr: 1640360)
- NTI ontwerpbestemmingsplan Boogstraat 16 in Heesch dd 11 augustus 2020 (Verseonnr: 1485405)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester