

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Watersteeg 14 is Vorstenbosch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

Op 8 februari 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Watersteeg 14, Vorstenbosch' ter inzage te leggen. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het splitsen van een woning aan Watersteeg 14 in Heesch. U bent eerder via een notitie ter informatie over de terinzagelegging van dit bestemmingsplan geïnformeerd.



Rechter zijgezicht
1 x 100%



Linker zijgezicht
1 x 100%

Afbeelding 1: het exterieur van de boerderij in de nieuwe situatie

De toelichting en de planregels zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Daarnaast is het advies van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie) d.d. 25 november 2020 tezamen met de Redengevende Omschrijving van Monumentenhuis Brabant b.v. met rapportagedatum 21 augustus 2020 als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De zienswijze is in de bijgevoegde nota van zienswijze beantwoord en weerlegd. Het bouwplan is niet veranderd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1 De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Landbouwon ontwikkelingsgebied' met een functieaanduiding 'wonen'.

Het realiseren van het initiatief is binnen de vigerende bestemming van het perceel niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om het planologisch-juridisch kader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling, hiermee wordt het bouwvlak gesplitst. Binnen het nieuwe planologisch regime krijgt het plangebied de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – cultuurhistorisch waardevol' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' toegevoegd tezamen met een bouwaanduiding 'twee-aaneen'.

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

Cultuurhistorie

Met onderhavig plan wordt de bebouwing hersteld en worden cultuurhistorische waarden teruggebracht aan het pand. Er wordt daarnaast een aanduiding cultuurhistorisch waardevol aan het pand toegekend. In het kader van het principeverzoek heeft het Monumentenhuis Brabant b.v. een redengevende omschrijving opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Dit rapport dient om cultuurhistorische waarden van de boerderij vast te stellen. De redengevende omschrijving is toegevoegd in de bijlage bij het bestemmingsplan en aan dit raadsvoorstel.

Advies Monumentencommissie

Het voortraject/het principeverzoek is daarnaast voorgelegd aan Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie). De commissie constateert aan de hand van de redengevende omschrijving dat het een voormalige boerderij betreft, die is gebouwd in de Wederopbouwperiode (1940-1965). Daarnaast constateert zij dat de architectonische gaafheid voor een belangrijk deel is aangetast. Afgezien daarvan is de commissie van mening dat de boerderij nog wel herkenbaar is als wederopbouwboerderij en nog zeker enige cultuurhistorische waarden bezit.

De commissie adviseert dan ook positief over het toekennen van een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' in het bestemmingsplan aan het pand als de cultuurhistorische waarden worden versterkt en aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De boerderij wordt hersteld naar de oorspronkelijke situatie (1951), zoals in de oorspronkelijke bouwtekeningen;
- De forse dakoverstekken en bakgoten worden verwijderd;
- De gevelindelingen worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie;
- De later gewijzigde vensters worden gereconstrueerd naar het oorspronkelijke beeld;
- Dakkapellen worden verwijderd (enkele dakramen ter vervanging zijn wel mogelijk);
- Om het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden te borgen, dient een uitgewerkt restauratie- en verbouwingsplan ter advisering aan de monumentencommissie te worden voorgelegd.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd (onder artikel 3.5.4) dat restauratie en renovatie plaats dient te vinden conform bovenstaand advies. Daarnaast is in de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de waarden ter plaatse beheerd en in stand dienen te worden gehouden. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is het advies van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie) bijgesloten en daarnaast als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Landschappelijke inpassing

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening geldt de eis dat er voldaan dient te worden aan de basisprincipes en daar hoort o.a. kwaliteitsverbetering van het landschap bij.

Het splitsen van monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden is opgenomen als categorie 1 in de bijlage 'toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte' behorende bij het raadsvoorstel beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering, vastgesteld door de Raad op 14 maart 2013. Dit zou betekenen dat er geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie benodigd is. Niettemin is ervoor gekozen om een landschapsplan op te stellen. Dit landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Aangezien er geen wijzigingen zijn in de breedte van de kavel en geen verdichting van het landschap in de vorm van bebouwing zal plaatsvinden, richt deze landschappelijke inpassing zich met name op de aankleding van de erf grenzen en herplant van te rooien beplanting. De nu nog wat rommelige noordgrens van de kavel bestaat uit een dierenweide, paardenbak en mesthoop. Deze zal een rustigere uitstraling krijgen door een nieuwe groene inheemse haag op de erf grens, die niet ten koste gaat van het open zicht vanaf de Watersteeg.

Daarnaast zullen enkele inheemse boomsoorten worden toegevoegd op het erf en ingepast in de tuin ter compensatie van de te rooien beplanting. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan bijgesloten.

2.2 De ontwikkeling ligt binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een evt gezondheidsrisico.

Binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2 km.

Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico. (Middels kettingbeding te regelen.)

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 worden verhaald middels de leges.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Het splitsen van de woning 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 verhaald via de leges. Ook planschade is in een overeenkomst geregeld. (V/1654228)

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk samen met het bestemmingsplan na de feitelijke vaststelling door de gemeenteraad. De stukken 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.

Evaluatie

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

- Bestemmingsplan 'Watersteeg 14, Vorstenbosch' (Toelichting 5637, Regels 5636, Verbeelding 5638, Bijlagen: 5643, 5646, 5645)
- Nota van zienswijzen (5647)
- Raadsbesluit (4250)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester