

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	16
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

Op 17 mei 2022 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther". Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 26 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent daarover destijds met een NTI geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan. Ook heeft het Waterschap Aa en Maas enkele opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen hebben betrekking op de uitvoering en deze zijn in de toelichting verwerkt.

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

Bestemmingsplan "Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther" biedt een juridisch planologisch kader voor het herontwikkelen van het voormalig Varpostal terrein naar woningbouw. Er worden 19 woningen, met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen in het plangebied voorzien. De locatie is op de hierna opgenomen figuren weergegeven.



Figuur 1 en 2 Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en "Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther" locatie Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen "Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther" en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 1 niet over te nemen, alsmede een ambtshalve wijziging in het vast te stellen plan door te voeren.
2. Het bestemmingsplan "Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther" met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPHoofdstr81BHD-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder b. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1. De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond

De tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijze is tijdig binnen gekomen en voldoet ook aan de overige wettelijke eisen. Daarmee is deze ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bij het vast te stellen plan gevoegde Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De zienswijze is afkomstig van een omwonende. Conclusie is dat de zienswijze ongegrond is. Kort samengevat ziet deze op het volgende.

Ontsluitingsweg en verkeer

Reclamant heeft zijn zorgen geuit over de ontsluitingsweg die wordt voorzien langs zijn perceel. Hij vreest dat hierover veel meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan thans het geval is en dat heeft invloed op de rustige woonomgeving en de privacy. Er is een doorgaande ontsluitingsweg in het plangebied ingetekend, maar die wordt aan de oostzijde afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodat alle verkeersbewegingen langs zijn perceel zullen gaan. Reclamant gaat bij zijn stellingen uit van het huidige gebruik van het terrein. Dit betreft voornamelijk opslag.

In het huidige bestemmingsplan mag het plangebied echter intensiever worden gebruikt dan nu het geval is (bedrijvigheid in milieucategorie 2 en in een deel van het plangebied detailhandel). Er moet ook worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden. Uitgaande van die vergelijking is er slechts beperkt sprake van een intensivering van verkeersbewegingen. Verder wordt inderdaad de ontsluitingsweg aan de oostzijde afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Het wegprofiel van de aangrenzende weg is namelijk niet geschikt voor het verwerken van de verkeersbewegingen. Verder wordt reclamant niet gevolgd in zijn stelling dat het gaat om een gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het gebied betreft een 'gemengd gebied'.

Privacy en inijk

Reclamant wijst er verder op dat het bouwvlak aan de noordoostzijde (bouwnummers 16 t/m 19 op verkavelingsplan) te dicht op zijn perceel worden gesitueerd, zodat er inijk op zijn perceel en in zijn woning ontstaat. Reclamant verzoekt daarom op de verbeelding een groenstrook te bestemmen met daarbij een voorwaardelijke verplichting in de regels voor het realiseren en in stand houden daarvan. Ook verzoekt hij het bouwvlak zodanig te situeren dat het minimaal 8 m van zijn achterste perceelgrens komt te liggen. Die afstand bedraagt nu 5 m.

De goot- en bouwhoogte van de woningen in voormeld bouwvlak bedraagt maximaal 4 m. Door deze hoogtebeperking is het effectief niet mogelijk om een woning in 2 bouwlagen te realiseren. Hier worden 4 patiowoningen voorzien met een oriëntatie op het westen en in de zijgevel van de meest noordelijke woning in het bouwvlak worden bovendien geen vensters gemaakt, zodat de kans op inijk zeer beperkt zal zijn. Om die reden is er geen aanleiding om een groenstrook op de verbeelding en in de regels op te nemen.

Flora en fauna

Reclamant stelt dat het Flora en Faunaonderzoek tekort door de bocht gaat voor wat betreft het nestelen van huismussen. Nader onderzoek zou nodig zijn.

Het onderzoek is echter gedaan in het broedseizoen en er zijn geen broedplaatsen van huis-

mussen waargenomen. Van het deskundigenonderzoek mag op grond van de jurisprudentie worden uitgegaan.

1.2 Ambtshalve wijziging in het vast te stellen plan

Abusievelijk stond in het ontwerp bestemmingsplan in het bouwvlak aan de noordoostzijde van het plangebied (bouwnummers 16 t/m 19 op het verkavelingsplan) als maximum aantal woon-eenheden '5' ingetekend. Dit leidde ertoe dat het plan in totaal niet 19, maar 20 woningen toe zou staan. In de toelichting is echter een onderbouwing gegeven voor 19 woningen en niet voor 20. Daarom wordt het maximaantal woningen in dat bouwvlak ambtshalve teruggebracht naar 4.

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. 17 mei 2022 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten.

Stedenbouw

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld met drie belangrijke uitgangspunten, te weten: bouwen binnen de komgrens, een doorkijk naar het Aa-dal en een overwegend groene overgang naar het Aa-dal. Hierna is een stedenbouwkundige schets opgenomen.



Figuur 3 Stedenbouwkundige schets

Parkeren

Op basis van de parkeernormennota van de gemeente Bernheze moeten op basis van het aantal woningen en het woningtype dat wordt gerealiseerd, minimaal 38 parkeerplaatsen op de locatie worden voorzien. In de toelichting op het vast te stellen plan is beschreven dat er ruimte in het plangebied is om in de 38 parkeerplaatsen te voorzien en daarmee voldoet het plan aan de parkeernormennota.

Volkshuisvesting

Het plan wordt gerealiseerd binnen de komgrenzen van Heeswijk-Dinther en bevat een gevarieerd aanbod van woningtypes: vier tweekappers, vier vrijstaande woningen, vier patiowoningen en zeven rijwoningen. Het gaat dus in totaal om 19 woningen, hetgeen passend is binnen de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Bernheze. Naast de traditionele vorm 'koop', zal een viertal woningen via de KoopLater formule worden aangeboden. Daarmee kunnen deelnemers op een later moment hun huurwoning kopen.

Waterberging

Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt 3.000 m². Dit verhard oppervlak neemt niet toe in verhouding tot de bestaande situatie. De totaal benodigde waterbuffer bedraagt dan 180 m³. Deze wordt gerealiseerd door middel van het hoofdriool, infiltratievoorzieningen op eigen terrein en het verlaagd aanleggen van de zuidelijke openbare groenzone. Het waterschap is akkoord met deze maatregelen, maar vraagt aandacht voor de uitvoering ervan vanwege de hoogteligging. Het perceel moet op voldoende veilige hoogte worden gebracht.

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

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Eventueel kunnen zij ook een verzoek om voorlopige voorziening doen, welk verzoek de inwerking-treding van het plan opschort. 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 proces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de leges. Er is een aparte overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer ten behoeve van verhaal van plan-schade.

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.

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

-
-

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester