

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 april 2024
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Eggerlaan ongenummerd Vorstenbosch'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 27 februari 2024

Inleiding

Op 21 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan "Eggerlaan ong., Vorstenbosch" voor het slopen van de bestaande agrarische bebouwing (circa 660 m²) en het bouwen van vier twee-onder-één kapwoningen en twaalf beneden-bovenwoningen. Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan.

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

Bestemmingsplan "Eggerlaan ong., Vorstenbosch" biedt een juridisch planologisch kader voor het slopen van de bestaande agrarische bebouwing (circa 660 m²) en het realiseren van vier twee-onder-één kapwoningen en twaalf beneden-bovenwoningen, in totaal 16 woningen

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Eggerlaan ong., Vorstenbosch' met IMRO-IDN.NL.IMRO.1721.BPEggerlaanongV.vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan

Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Binnen de termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Hierdoor zal het plan ongewijzigd vastgesteld worden.

1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040

Bernheze staat voor een enorme woningbouwopgave. Dit plan aan de Eggerlaan in Vorstenbosch zorgt voor inbreiding met een compact en divers woningaanbod, mede gericht op starters. Dit sluit aan bij het thema 'leefbare kernen' uit de Omgevingsvisie waarbij voor de kern Vorstenbosch 'verjonging' gewenst is. De starterswoningen dragen hieraan bij.

1.3 Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie

Met onderhavig plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De in het plangebied nog aanwezige bedrijfswoning wordt daarbij omgeschakeld naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbebouwing (oranje omcirkeld) wordt gesloopt. Dit bestaat uit twee kippenschuren, een varkensschuur en een open loods met stalling, in totaal circa 660 m². Daarvoor in de plaats komt een gevarieerd woningbouwprogramma van 16 woningen, dat aansluit bij

de behoefte aan woningen in Vorstenbosch en past in de omgeving. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 4x sociale huur, met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 808,06 per maand en
- 3x goedkope koop met een maximale VON-prijs van € 295.000,- en
- 4x betaalbare koop met een VON-prijs tussen € 295.000,- en € 355.000,- en
- 1x middeldure huur met een aanvangshuurprijs tussen € 808,06 - € 1.026,71 per maand en
- Maximaal 4x vrije sector koop/huur (vanaf € 355.000,-)



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Vorstenbosch (bestaand stedelijk gebied) zijn er geen provinciale belangen in het geding.

1.4 Het plan toont aan 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. Het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw

Nieuwbouw binnen de bebouwde kom geeft een positieve impuls aan de kern Vorstenbosch. De vier twee-onder-een-kapwoningen zijn op grote afstand van de Eggerlaan geplaatst (circa 11,5 meter) en zijn ontworpen in 2 bouwlagen met kap. De beneden- en bovenwoningen zijn bijna 1 meter verder van de Eggerlaan geplaatst (circa 12,4 meter), deze woningen zijn ontworpen in hetzelfde profiel, 2 bouwlagen met kap. Het profiel (goot- en nokhoogte) van de nieuwe woningen sluit goed aan bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Eggerlaan.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (2015) zijn er 29 parkeerplaatsen nodig voor de 16 nieuwe woningen. Daarnaast worden er twee parkeerplaatsen op het erf van de bestaande woning (Kapelweg 7) gerealiseerd voor het omschakelen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Het eigen terrein voorziet in 24 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen aan de Eggerlaan. Omdat in het plangebied niet voldoende parkeerplaatsen voor het planvoornemen kunnen worden gerealiseerd (5 tekort), is er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voldoende restparkeercapaciteit in de openbare ruimte aanwezig is om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren. In totaal worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Groen

Binnen het plangebied is een monumentale boom aanwezig. Deze staat op het erf van de om te schakelen bedrijfswoning naar een burgerwoning (Kapelstraat 7). Het erf aan de Kapelstraat 7 wijzigt niet en daardoor ontstaat er geen nieuwe planologische bouw mogelijkheden, dit heeft dus geen effect op de monumentale boom.

Daarnaast dient het plan te voldoen aan de groennorm van minimaal 20%. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst waarbij wordt verwezen naar het Programma van Eisen. Mocht hier niet aan worden voldaan wordt een bijdrage geleverd aan het compensatiefonds, dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.

Water

In de huidige situatie is circa 842,80 m² op het perceel verhard. In de beoogde situatie is er sprake van een verhard oppervlakte van ca. 2.327,17 m². Dit is een verhardingstoename van circa 1.484,37 m². Het hemelwater dient op eigen terrein geborgd en vervolgens geïnfiltreerd te worden. In bijlage 10 van het bestemmingsplan is een berekening opgesteld voor het borgen en infiltreren van het hemelwater, dit wordt gerealiseerd middels een hemelwatervoorziening en daarnaast door wadi's en infiltratiekratten aan te leggen. Het Waterschap Aa en Maas heeft als reactie op het wettelijk vooroverleg ingestemd met de berekeningen.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

1.5 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij.

Binnen een straal van 2km 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 2km.

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 door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

1.6 Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving.

Op 27 juni 2022 is er een omgevingsdialoog gevoerd met 15 omwonenden uit de Kapelstraat, Eggerlaan en Liebrechtsplein. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges en een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is in de 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

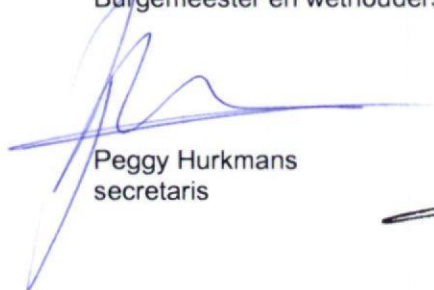
Evaluatie

Niet van toepassing.

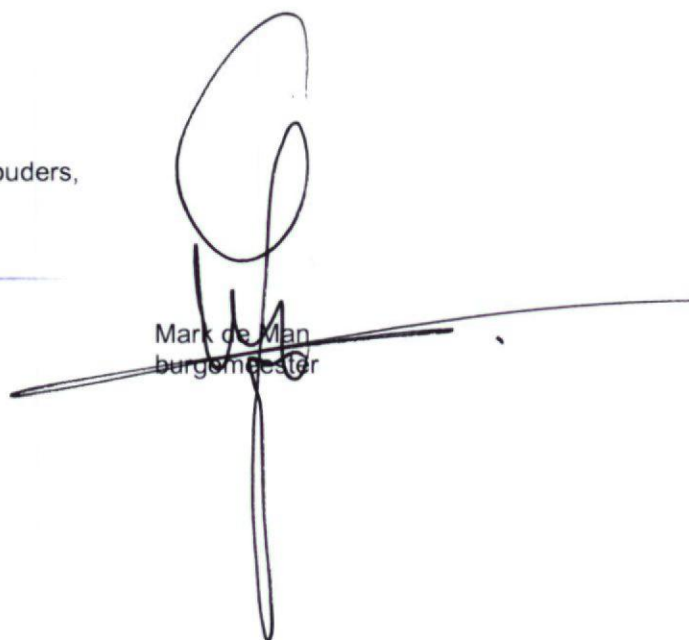
Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Eggerlaan ong., Vorstenbosch' (inclusief bijlagen)
- Raadsbesluit (Djuma registratienummer 59857)
- Notitie ter informatie, Djuma registratienummer 52105

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester