

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 74, Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 maart 2024

Inleiding

Op 28 november 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Zoggelsestraat 74, Heesch voor het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning en het behoud van de daar aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het ontwerpplan heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarop geen zienswijzen zijn ontvangen. U bent via een NTI hierover geïnformeerd.

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

Bestemmingsplan Zoggelsestraat 74, Heesch biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw/realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning en het behoud van de daar aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Zoggelsestraat 74, Heesch met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BP Zoggelsestr74-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie

In de Interim omgevingsverordening van de provincie is in artikel 3.78 een mogelijkheid opgenomen om cultuurhistorische bebouwing te herstellen en behouden, door er een woning van te maken als economische drager. Eigenlijk gaat het artikel er vanuit dat het pand zelf kan worden getransformeerd naar een woning, maar in dit geval is de op het perceel Zoggelsestraat 74 aanwezige schuur niet geschikt om dienst te doen als woning. Er is met de provincie enige discussie geweest over de vraag of er een nieuwe woning kan worden toegevoegd. Dit heeft ook tot de nodige vertraging geleid. Een discussiepunt was de hoogte van de investering voor de kwaliteitsverbetering en de vraag welke kosten kunnen worden betrokken in de berekening. De verplicht te investeren € 125.000,- (waarde RvR-titel) voor een woning wordt geïnvesteerd in het herstel van de cultuurhistorische waardevolle schuur op het erf. Volgens de laatste berekening bij het plan investeert de initiatiefnemer een bedrag van € 83.070,- in herstel van de waarden. Dat betekent dat initiatiefnemer daarnaast nog een bedrag van € 41.930,- dient te storten in een (gelabeld) gemeentelijk landschapsfonds.

Verder is er gesproken over de situering van de woning op een wijze die recht doet aan de cultuurhistorische waarden van de schuur. Van oorsprong was de schuur namelijk een

bijgebouw bij de tegenover gelegen boerderij aan de Zoggelsestraat 55.

1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie

Het plan is destijds getoetst aan de Structuurvisie Bernheze, maar nu ook aan de Omgevingsvisie. Het plan past binnen de Omgevingsvisie. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning. Er wordt weliswaar een woning toegevoegd aan de woningvoorraad, maar deze levert door de kleinschaligheid van het initiatief slechts een kleine bijdrage (doorstroming) aan de woonopgaven waarvoor we staan. Het planvoornemen draagt bij aan andere ambities: verdwijnen bedrijfsfunctie en bijbehorende toegelaten bebouwing, zeker stellen cultuurhistorische waarden en realisatie landschapswaarden. Onderdeel van het planvoornemen is het restaureren van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze staat aan de straatkant, voor iedereen in het zicht en draagt daardoor bij aan het versterken van het karakter van de kern Heesch.

1.3 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel. De meest relevante overwegingen zijn:

Cultuurhistorische waarden

De schuur komt voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente. In de redengevende omschrijving die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen, worden de cultuurhistorische waarden van de schuur uiteengezet. De schuur is vermoedelijk gebouwd het laatste kwart van de 19^e eeuw. De schuur Zoggelsestraat 74 is een dwarsdeelschuur met mogelijk dubbele dwarsdeel. De schuur zal waarschijnlijk hoofdzakelijk als tas- en dorsruimte zijn gebruikt en gedeeltelijk als stal. De grote deeldeuren zitten bij dit type in de lange gevel.

De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken in kalkzandsteen, gemetseld in kruisverband. De schuur heeft een schilddak, gedekt met golfplaten. Alleen het metselwerk aan de straatzijde is opgetrokken in een rode baksteen, eveneens in kruisverband gemetseld.

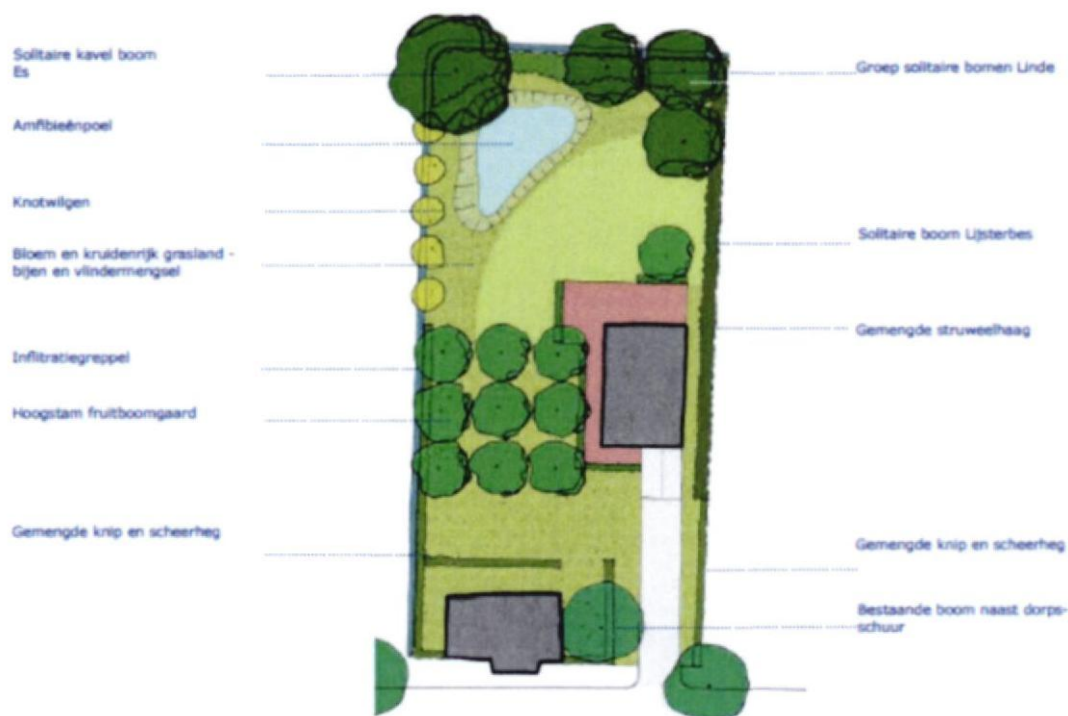
Door de jaren heen is er wat van de cultuurhistorische waarden verloren gegaan en deze worden zoveel als mogelijk hersteld met dit plan.

Stedenbouw

Het herstel van cultuurhistorische waarden gaat gepaard met de nieuwbouw van een woning. Deze wordt gebouwd oostelijk achter de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Voor het herstel van de cultuurhistorische waarden van de schuur, gelden geen aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden. Aan de nieuwe woning zijn wel stedenbouwkundige randvoorwaarden gekoppeld. Deze moet optisch een bijgebouw lijken bij de cultuurhistorisch waardevolle schuur en dus moet die worden gesitueerd achter op het erf aan de oostzijde. Verder moet qua architectuur een bijdrage worden geleverd aan het behoud van de karakteristiek van de omgeving.

Landschappelijke inpassing:

Het perceel wordt op streekeigen wijze landschappelijk ingepast. Hierna is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat het inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De verplichting is gekoppeld aan de bouw van de woning.

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.

Restauratieplan

Om ervoor te zorgen dat de cultuurhistorische waarden van de te restaureren schuur goed worden hersteld en bewaard, is er een restauratieplan opgesteld. Het herstellen van de schuur zoals aangegeven in het restauratieplan is geborgd in de regels op het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting. Daar is nog aan toegevoegd dat het plan moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerde restauratieaannemer. Dit is ook geborgd in de anterieure overeenkomst.

2.1 Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald

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. De bouw van een woning aan de Zoggelsestraat 74 en het herstel van

de cultuurhistorische waarden van de aldaar aanwezige schuur wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad 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 overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst.

Risico's

De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming. De kostenraming is gemaakt op basis van een inschatting van de werkzaamheden die in het openbaar moeten worden uitgevoerd in verband met deze ontwikkeling. Hoewel de raming met de grootste zorgvuldigheid is opgesteld, is het altijd mogelijk dat de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. Wanneer de kosten hoger uitvallen is dit een tegenvaller voor de gemeente.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst, waarin ook verhaal van planschade is geregeld.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij 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 door belanghebbenden 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.

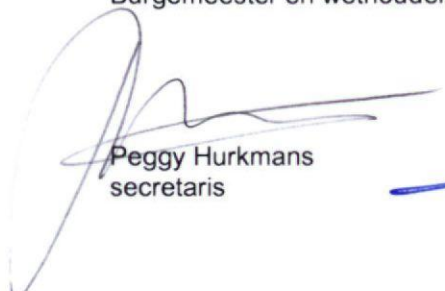
Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 74, Heesch' inclusief bijlagen, (Toelichting D/61965, Planregels D/61964, Verbeelding D/61963, Bijlagen bij toelichting D/61955, Bijlagen bij regels D/61956)
- Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 74, Heesch' (D/57287)
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 74, Heesch' (D/57288)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Maat
burgemeester