

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	16 april 2020
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 26 februari 2020

Inleiding

Op 10 december 2019 stemde ons college in met het ontwerpbestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Er is tijdens de ter inzage legging een zienswijze ingediend door de provincie over het ontbreken van de Ruimte voor Ruimte titel. De certificaten voor de titels zijn inmiddels bijgevoegd aan de planbestanden.

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

Bestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch biedt een juridisch planologisch kader voor het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Voorstel

- a. In te stemmen met de nota van zienswijze 'Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 1 over te nemen.
- a. Het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPVinkelsestrNst44-vg01 gewijzigd vast te stellen, waarmee de bouw van 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk wordt gemaakt.
- c. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig binnengekomen

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

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. 10 december 2019 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. De belangrijkste aspecten zijn hieronder kort weergegeven.

Stedenbouwkundig: 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.



Op 6 augustus 2019 heeft het college een heroverweging gemaakt en een positief besluit genomen om de twee ruimte-voor-ruimte voor deze locatie toe te staan. Motivering is hieronder verder te lezen.

Het perceel Vinkelsestraat ongenummerd (naast 44) is gelegen in een bebouwingscluster. De omgeving van het perceel Vinkelsestraat ongenummerd (naast 44) wordt gekenmerkt door openheid afgewisseld met hoofdzakelijke burgerwoningen. Het initiatief voegt zich goed in de omgeving.

Groen: Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuur-historie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Voor het bouwen van de twee woningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Verordening Ruimte van de Provincie maar voldoet ook aan de onze eigen gemeentelijke richtlijnen. Ook is geborgd dat het plan daadwerkelijk wordt uitgevoerd middels een voorwaardelijke verplichting.

Ook is er een Boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor de bomen aan de Vinkelsestraat. Aan de westzijde van de Vinkelsestraat vindt nieuwbouw plaats op twee bouwkvavels. Om deze bouwkvavels te ontsluiten is het voornemen inritten te realiseren. Deze inritten zijn gesitueerd in de nabijheid van tachtigjarige eiken. Aangezien de betreffende bomen bij de gemeente Bernheze deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur en opgenomen zijn als waardevolle bomen, dienen deze behouden te blijven. Hiervoor is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat het rapport wordt nageleefd tijdens de werkzaamheden.

Provincie: In het kader van wettelijk vooroverleg is het plan ook bij de provincie aangeboden. Reactie op het plan is in principe positief, wel ontbreken de definitieve titels voor de Ruimte voor Ruimte woningen. Er is bij het ontwerpbestemmingsplan ook een zienswijze ingediend door de provincie over het ontbreken van de titels. Deze certificaten zijn toegevoegd aan de planbestanden en goedgekeurd door de provincie.

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

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. (Middels kettingbeding te regelen.)

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 in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploita-

tieplan 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

Stikstof: In verband met de behandeling van het voorstel is de commissie medegedeeld dat door de ontwikkeling rond het PAS er een berekening gedaan moest worden voor het bestemmingsplan. De berekening komt uit op de gewenste uitkomst, namelijk een effect van 0,00 mol N/ha/jr of lager op voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. Het college wilde de berekeningen laten checken door de ODBN, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als gevolg van de ontwikkelingen rond het PAS en het werk wat daaruit voortvloeit is de ODBN echter voor een grote uitdaging komen te staan. Inmiddels is duidelijk dat op korte termijn door de ODBN geen check op de berekeningen kan worden uitgevoerd. Hoewel we uiteraard hard werken aan alternatieven hiervoor, is op dit moment nog niet duidelijk op welke termijn een andere partij alsnog een check kan uitvoeren.

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. De gevolgen voor natuurgebieden vanwege deze kleinschalige woningbouw zijn zeer beperkt. De stikstofuitstoot van woningen is gering en het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. De uitkomst van de ingediende berekening past bovendien geheel in de lijn der verwachting. Wij achten het daarom niet noodzakelijk om voor dit plan een check op de berekening af te wachten. Aan het belang van de initiatiefnemers kan in dit geval een zwaarder gewicht worden toegekend. Eventuele risico's van het nu laten vaststellen van bestemmingsplan zullen beperkt zijn en worden aanvaardbaar geacht.

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. 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 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. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

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

- Nota van zienswijzen Vinkelsestraat ong. (naast 44) Heesch
- Bestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) in Heesch (inclusief bijlagen)
- Raadbesluit Bestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) Heesch
- NTI ontwerpbestemmingsplan Vinkelsestraat ong. (naast 44) Heesch

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester