

Bestemmingsplan Nieuwstraat 20, Heesch

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

Nieuwstraat 20, Heesch

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Datum:

1 april 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253229-01B

REG01-0253229-01B

TEK01-0253229-01B

SVB03-BER00054-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.BPNieuwstraat20-vg01

Datum

01-04-2015

Opsteller(s)

MB, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



croonenburos

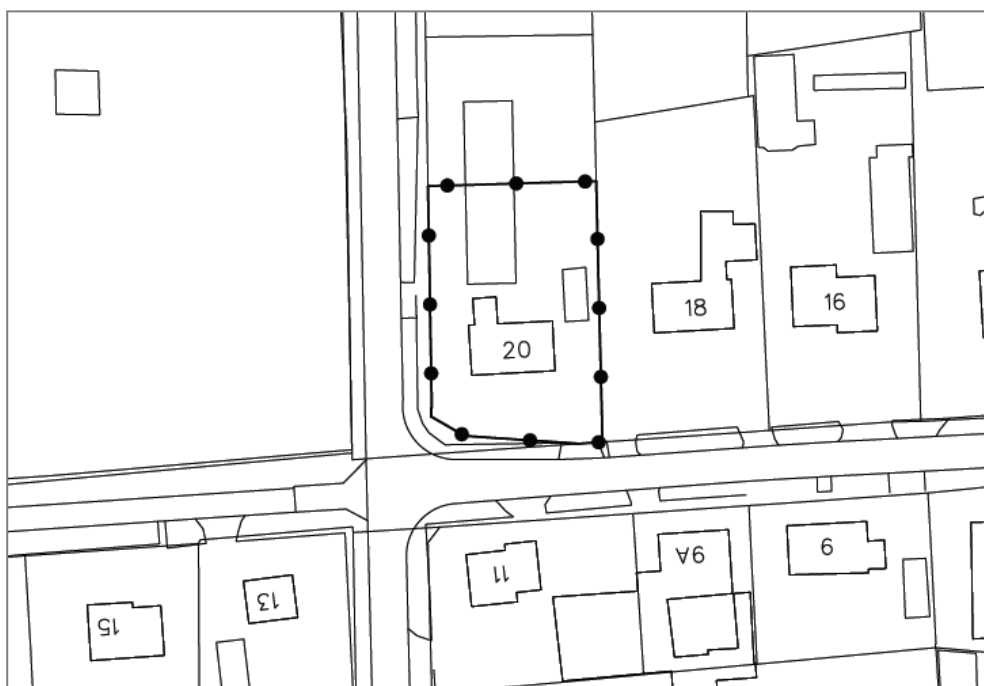


Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'	3
2.2	Beroepsprocedure en uitspraak ABRvS	3
2.3	Nieuwe planregeling	4
3	Juridische Planopzet	7
3.1	Plansystematiek	7
3.2	Opzet van de regels	7
3.3	De bestemmingen	8
4	Uitvoerbaarheid	11
4.1	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.2	Economische uitvoerbaarheid	11
4.3	Procedures	11



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 27 juni 2013 het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' vastgesteld. Een aantal appellanten heeft beroep ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 21 januari 2015 uitspraak gedaan (201309269/1/R3) en heeft de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'bedrijfswoning' voor het perceel Nieuwstraat 20 in Heesch vernietigd. Naar oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende onderzocht of voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning een regeling in het bestemmingsplan had moeten worden opgenomen. De Afdeling heeft - met toepassing van artikel 8:72, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) - de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen voor het perceel Nieuwstraat 20. Daarbij heeft de ABRvS bepaald dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig Afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Er hoeft dus geen ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd: de raad mag direct een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor deze locatie.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel Nieuwstraat 20 te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Met inachtneming van de overwegingen van de ABRvS is in dit bestemmingsplan een passende regeling opgenomen voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Nieuwstraat 20 in Heesch. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Nieuwstraat en aan de westzijde door de Kruishoekstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan bedrijfsperven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'De Beemd 1970'. Het plangebied is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Kleine bedrijven I' en 'Kleine bedrijven II'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 20, Heesch' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

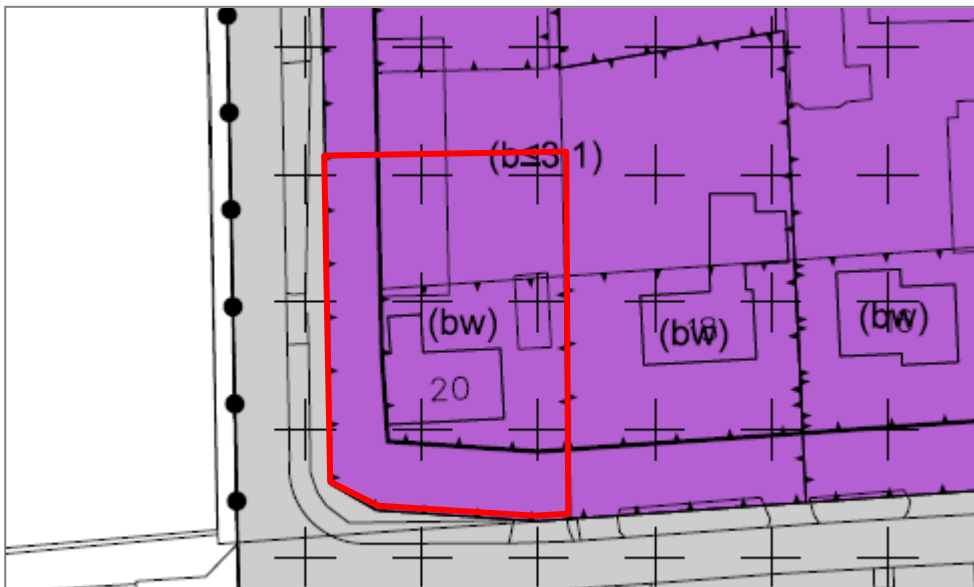
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de (vernietigde) planregeling in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze', de uitspraak van de ABRvS en de nieuwe planregeling voor het perceel Nieuwstraat 20. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de juridische planopzet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'

Het perceel Nieuwstraat 20 was in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' bestemd als 'Bedrijf'. Op het perceel was, net als op de belendende percelen, de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen, waardoor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) waren toegestaan. Op het perceel was een bouwvlak opgenomen, waarbinnen (bedrijfs)gebouwen waren toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Het bebouwingspercentage bedroeg ten hoogste 70% van het bouwperceel.

Op het voorste deel van het bouwvlak, rond de bestaande woning Nieuwstraat 20, was in het bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Binnen deze aanduiding was ingevolge de regels van het bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' gedefinieerd als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'. Op grond van dit begrip mag een bedrijfswoning niet als burgerwoning worden gebruikt.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'

2.2 Beroepsprocedure en uitspraak ABRvS

De eigenaar van het perceel Nieuwstraat 20 heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'. Appellant heeft betoogd dat de woning op het perceel een burgerwoning is, die als zodanig had moeten worden bestemd.

Daarbij heeft appellant aangegeven dat de woning in 1970 is vergund als woonhuis op basis van het destijds vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Heesch' en dat de woning vervolgens als burgerwoning in gebruik is genomen. Het gebruik van de woning als burgerwoning is daarna in het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' onder het overgangsrecht gebracht. Aangezien de burgerwoning in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' opnieuw niet positief is bestemd, is de woning voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht. Volgens appellant is dat niet toegestaan, te meer omdat het gebruik als burgerwoning niet binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Voor de woning aan de Nieuwstraat 20 is op 18 februari 1970 een vergunning verleend. Op dat moment vigeerde het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Heesch', waarin het perceel was bestemd als 'Landelijk gebied IV'. Binnen deze bestemming waren (bedrijfs)woningen ten behoeve van agrarische bedrijven toegestaan. Appellanten hebben aangegeven dat de woning nooit als (agrarische) bedrijfswoning is gebruikt, maar dat de woning direct als burgerwoning in gebruik is genomen. De ABRvS heeft geoordeeld dat niet duidelijk is wanneer het gebruik van de woning als burgerwoning is aangevangen. Als het gebruik als burgerwoning is aangevangen onder de werking van het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' is sprake van gebruik strijdig met dat bestemmingsplan, waardoor in beginsel geen sprake kan zijn van gerechtvaardigde rechten en verwachtingen voor een bestemming als burgerwoning. Als het gebruik als burgerwoning echter al is aangevangen onder de werking van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Heesch', zou dit gebruik met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan zijn gebracht. In dat geval zou het gebruik als burgerwoning met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' voor de tweede keer onder het overgangsrecht zijn gebracht, wat op grond van vaste jurisprudentie slechts in uitzonderingsgevallen kan worden toegestaan. Omdat onduidelijk is wanneer het gebruik als burgerwoning is aangevangen, heeft de Afdeling geoordeeld dat de planregeling is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'bedrijfswoning' voor het perceel Nieuwstraat 20 is daarom vernietigd.

De Afdeling heeft in haar overwegingen expliciet aangegeven dat – ook als de woning al vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' als burgerwoning in gebruik is genomen – dit nog niet betekent dat het perceel een woonbestemming dient te krijgen. Een uitsterfregeling behoort naar oordeel van de Afdeling in dat geval ook tot de mogelijkheden.

2.3 Nieuwe planregeling

Naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS is de situatie op het perceel Nieuwstraat 20 nogmaals gezien. Uit dossieronderzoek is niet gebleken op welk moment de bewoning van het pand Nieuwstraat 20 als burgerwoning is aangevangen. Het woonhuis is op 18 februari 1970 als vervanging van de voorheen aanwezige krotwoning gebouwd.

Op het perceel bevonden zich destijds één of meer agrarische opstallen. Hoewel de woning op grond van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Heesch' is vergund als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf, is niet duidelijk of het agrarisch bedrijf op het moment van de bouw van de woning nog in gebruik was, of dat de woning direct als burgerwoning (zonder relatie met een agrarisch bedrijf) in gebruik is genomen.

In verband met de bescherming van de belangen van de bewoner van de woning Nieuwstraat 20 wordt er vanuit gegaan dat de woning – in strijd met het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Heesch' – al vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' als burgerwoning in gebruik is geweest. Dit gebruik is door vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan gebracht. Doordat de burgerwoning in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' was bestemd als bedrijfswoning, zou de woning opnieuw onder het overgangsrecht vallen. Het is niet aannemelijk dat het gebruik van de woning als burgerwoning binnen de planperiode wordt beëindigd. Om die reden wordt in voorliggend bestemmingsplan alsnog voorzien in een regeling die bewoning van het pand Nieuwstraat 20 als burgerwoning toestaat.

Beleidsmatige afweging

Hoewel in dit bestemmingsplan een regeling voor het gebruik van Nieuwstraat 20 als burgerwoning wordt getroffen, wordt voor het perceel geen woonbestemming opgenomen. Het gemeentelijk beleid is er namelijk gericht om de bedrijventerreinen in de gemeente Bernheze primair te bestemmen voor de vestiging van bedrijven, en uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toe te laten. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' zijn de bouwmogelijkheden voor extra bedrijfswoningen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen daarom vervallen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de bedrijven op de bedrijventerreinen de ruimte te geven om zich te ontwikkelen. Een menging van bedrijvigheid met woonfuncties kan bedrijven belemmeren in hun (uitbreidings)mogelijkheden. Daarnaast kan op een bedrijventerrein geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In het licht hiervan is het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Nieuwstraat 20 in strijd met het gemeentelijk beleid.

Ook het provinciaal beleid met betrekking tot bedrijventerreinen gaat er vanuit dat deze primair worden bestemd en gebruikt voor bedrijvigheid. In de Verordening ruimte 2014 is daarom bepaald dat oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen (terreinen waar overwegend bedrijven van milieucategorie 3 en hoger zijn toegestaan) moet worden tegengegaan. Onder oneigenlijk ruimtegebruik verstaat de provincie onder meer detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en (bedrijfs)woningen. Het perceel Nieuwstraat 20 maakt deel uit van bedrijventerrein De Beemd, dat in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' bestemd is voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 (grotendeels 3.2, kleine delen tot 3.1) en dus kan worden aangemerkt als 'middelzwaar of zwaar bedrijventerrein' conform de Verordening ruimte 2014. Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Nieuwstraat 20 is derhalve in strijd met het provinciaal beleid.

Ruimtelijke afweging

In ruimtelijk opzicht zijn er geen belemmeringen om het perceel Nieuwstraat 20 - overeenkomstig het bestemmingsplan 'De Beemd 1970' en het (vernietigde) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' - opnieuw een bedrijfsbestemming te geven. Hoewel de woning op het perceel in de huidige situatie wordt gebruikt als burgerwoning biedt het perceel, gezien de ligging op bedrijventerrein De Beemd, goede mogelijkheden voor de vestiging van een nieuw bedrijf. De bebouwingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan en de bebouwingsregeling die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' bieden voldoende mogelijkheden voor de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw, zodat het perceel weer als bedrijfsperceel (voor bedrijven in milieucategorie 2 of 3.1) in gebruik kan worden genomen. Het bouwperceel is, met een grootte van ruim 900 m², groot genoeg om hier opnieuw een bedrijf te vestigen. De bestaande woning kan in dat geval weer als bedrijfswoning worden benut, waarmee het gebruik van het perceel in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan en invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk beleid, dat voor de bedrijventerreinen is gericht op het bieden van ruimte aan kleinschalige, lokale bedrijvigheid op kavels tussen de 500 en 5.000 m².

Conclusie

Op grond van de beleidsmatige en ruimtelijke afweging is geconcludeerd dat de bestemming 'Bedrijf' uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de meest geschikte bestemming is voor het perceel Nieuwstraat 20. Indien zich op het perceel een bedrijf vestigt, kan de bestaande woning weer als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn daarom voor het perceel Nieuwstraat 20 - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' - opnieuw de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Omdat het huidige gebruik van de woning strijdig is met deze bestemming, en het niet zeker is dat het gebruik van de woning als burgerwoning binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd, kan (mede gezien de uitspraak van de ABRvS) de woning niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij uitsluitend burgerbewoning door de huidige bewoners wordt toegestaan, wordt als te beperkend beschouwd. Daarmee zou zelfs sprake zijn van een beperkendere regeling dan het algemene overgangsrecht biedt. Om die reden is - zoals ook de Afdeling in haar uitspraak voorstelt - gekozen voor een uitsterfregeling. In de planregels is op het perceel Nieuwstraat 20 het gebruik van de woning als burgerwoning toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is een uitsterfregeling opgenomen: als het gebruik van de woning als burgerwoning langer dan een jaar wordt gestaakt, mag de woning niet opnieuw als burgerwoning in gebruik worden genomen. Wonen is dan uitsluitend toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning. Met de termijn van een jaar is aangesloten bij het gebruiksovergangsrecht zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regeling heeft tot gevolg dat de woning Nieuwstraat 20 mag (blijven) worden bewoond als burgerwoning. Als de woning langer dan een jaar niet als burgerwoning in gebruik is (bijvoorbeeld omdat zich inmiddels een bedrijf op het perceel heeft gevestigd en de woning weer als bedrijfswoning in gebruik is genomen) mag de woning niet opnieuw als burgerwoning in gebruik worden genomen.

3 Juridische Planopzet

3.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 20, Heesch' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op het perceel Nieuwstraat 20. Door vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de opdracht van de ABRvS om voor dit perceel - waarvoor de planregeling in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is vernietigd - alsnog te voorzien in een passende planregeling. Voor het plangebied zijn de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' overgenomen, aangevuld met een uitsterfregeling voor de bewoning van het pand Nieuwstraat 20 als burgerwoning.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

3.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. In de bestemmingsomschrijving zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan, zijn specifieke gebruiksregels opgenomen en is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

3.3 De bestemmingen

Bedrijf

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) toegestaan. Naast de bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikte productiegebonden detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en bij de bedrijfsactiviteiten behorende niet-zelfstandige kantoren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning mag tevens als burgerwoning worden gebruikt, met inachtneming van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels (sub 3.4.4). In de specifieke gebruiksregels is een uitsterfregeling opgenomen, die bepaalt dat het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, maar als dat gebruik gedurende ten minste een jaar is gestaakt, de woning uitsluitend als bedrijfswoning mag worden gebruikt.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (9 meter) en het maximum bebouwingspercentage (70% van het bouwperceel) zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels zijn regels gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijven toestaan die niet voorkomen op de lijst, maar qua aard en hinder naar de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die wél op de lijst staan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf in één milieucategorie hoger (categorie 3.2 in plaats van 3.1), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën. Daarnaast kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van een bedrijfsverzamelgebouw, een bouwmarkt, een tuincentrum, groot-schalige detailhandel of een sportschool/fitnesscentrum.

Tenslotte kan via een omgevingsvergunning mantelzorg worden toegestaan in de bedrijfswoning en/of de aangebouwde bijgebouwen. Bewoning van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden. Voor de gronden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht, die is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m². Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar heeft slechts tot doel om voor de woning aan de Nieuwstraat 20 een passende regeling op te nemen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' voor het plangebied waren opgenomen, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden biedt, is er geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', die tot doel heeft om mogelijk aanwezige archeologische resten in het plangebied te beschermen, is overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 20, Heesch' maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe ontwikkeling, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

4.3 Procedures

De ABRvS heeft in haar uitspraak van 21 januari 2015 bepaald dat voor het perceel Nieuwstraat 20 in Heesch een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, waarbij geen toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De in afdeling 3.4 voorgeschreven zienswijzenprocedure van 6 weken hoeft dus niet te worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt daarom niet als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, maar wordt direct vastgesteld door de gemeenteraad.