

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 april 2021
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 88, Heesch'
Portefeuillehouder:	Pieter van Dieperbeek

Heesch, 2 februari 2021

Inleiding

Op 27 oktober 2020 is het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 88, Heesch' in het college behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2020 tot en met 17 december 2020. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ontvangen.

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

Het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 88, Heesch' biedt een juridisch-planologisch kader voor het splitsen van de op het perceel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee wooneenheden. Vanwege de staat van de woonboerderij is renovatie noodzakelijk. Om deze kosten te financieren wordt middels een perceelsplitsing de woonboerderij afgesplitst van het woonhuis en krijgt de woonboerderij zijn woonfunctie weer terug. Op het perceel ligt nu de bestemming 'Agrarisch'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de functieaanduiding 'wonen' aan het perceel toegekend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Zoggelsestraat 88, Heesch" met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPZoggelsestraat88-vg01, ongewijzigd vast te stellen, waarmee de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel wordt gesplitst in twee woningen, door het leggen van de functie aanduiding 'wonen'.
2. Voor het onder 1 vastgestelde plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

- o *De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening*

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen bijlage 1.

De meest relevante overwegingen zijn:

Cultuurhistorische waarden: Er is ter vaststelling van cultuurhistorische waarden van de voormalige woonboerderij een bouwhistorisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden vooral zijn gelegen in de stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de oude agrarische bebouwing aan de Zoggelsestraat. Het pand op zich is van enig cultuurhistorisch belang. Er is geen sprake van een gemeentelijk monument. De staat van boerderij gaat achter-



uit en dient gerenoveerd te worden. Door het splitsen van de woonboerderij in twee woningen, wordt een economische drager voor de renovatie gecreëerd. Door de woonboerderij te splitsen ontstaan qua grootte twee reguliere woningen met ruime tuinen die meer passend zijn bij de huidige markt.

Aanwezige bebouwing: De reeds in het plangebied aanwezige bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m² achter op het nieuwe erf. Dat leidt tot de volgende eindsituatie.



Volkshuisvesting: Voor de periode 2016-2021 zijn in de dorpskern Heesch 395 nieuwe woningen voorzien van verschillende woningtypes. Onder deze woningtypes worden ook locaties gezocht voor twee-onder-een-kapwoningen. Onderhavig plan voorziet met een nieuwe twee-onder-een-kapwoning in twee wooneenheden en past derhalve binnen het woningbouwbeleid.

Bedrijven- en Milieuzonering: In de omgeving van het plangebied is o.a. een transportbedrijf en een timmerbedrijf gevestigd. Ten opzichte van die bedrijven wordt niet voldaan aan de geldende richtafstanden op grond van de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd en hieruit blijkt enerzijds dat het bedrijf niet wordt belemmerd door het initiatief en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat anderzijds.

Externe veiligheid: Het plangebied ligt in het toxisch invloed gebied van de A59. Er heeft daarom een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Uit de verantwoording blijkt dat het groepsrisico verantwoord is en aanvaardbaar kan worden geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt niet toe;
 - er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
- Ook moeten kopers/huurder geïnformeerd worden.

Geur: Het geuraspect is onderzocht in het kader van de planvorming. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het initiatief.

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 leges.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via de leges verhaald. Er is een overeenkomst met initiatiefnemers gesloten die het verhaal van planschade regelt.

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.

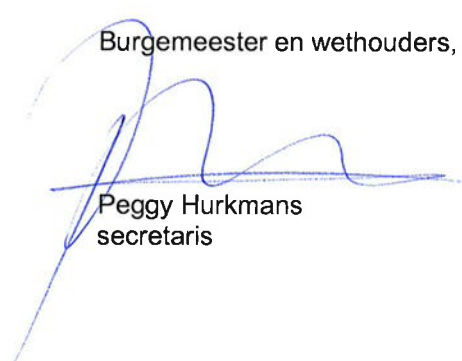
Evaluatie

N.v.t.

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

- Ontwerp bestemmingsplan "Zoggelsestraat 88, Heesch" (Toelichting en Regels: V/548633, Verbeelding: V/1548634, Bijlagen bij de toelichting: V/1502387, V/1502388, V/1502390, V/1502398, V/1502400, V/1502402, V/1502411, V/1502412, V/1502413, V/1502414, V/1502415)
- Concept NTI: V/1486257
- Collegevoorstel: V/1536122

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester