

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 april 2021
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan "Zandstraat ong (nabij 7a), Heeswijk-Dinther"
Portefeuillehouder:	Pieter van Dieperbeek

Heesch, 2 februari 2021

Inleiding

Op 3 november 2020 is het bestemmingsplan "Zandstraat ong (nabij 7a), Heeswijk-Dinther" in het college behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 november 2020 tot en met 24 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 "Zandstraat ong (nabij 7a), Heeswijk-Dinther" biedt een juridisch planologisch kader voor het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Zandstraat ongenummerd onder gelijktijdige sloop van de twee daar aanwezige stallen. Daarom wordt aan de op het perceel rustende bestemming "Agrarisch", de functieaanduiding "Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor ruimte" en een bouwvlak toegekend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Zandstraat ong (nabij 7a), Heeswijk-Dinther" met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPzandstraatong7HD-vg01, ongewijzigd vast te stellen, waarmee de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte' en een bouwvlak worden toegevoegd aan het perceel met de bestemming "Agrarisch".
2. Voor het onder 1 vastgestelde plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

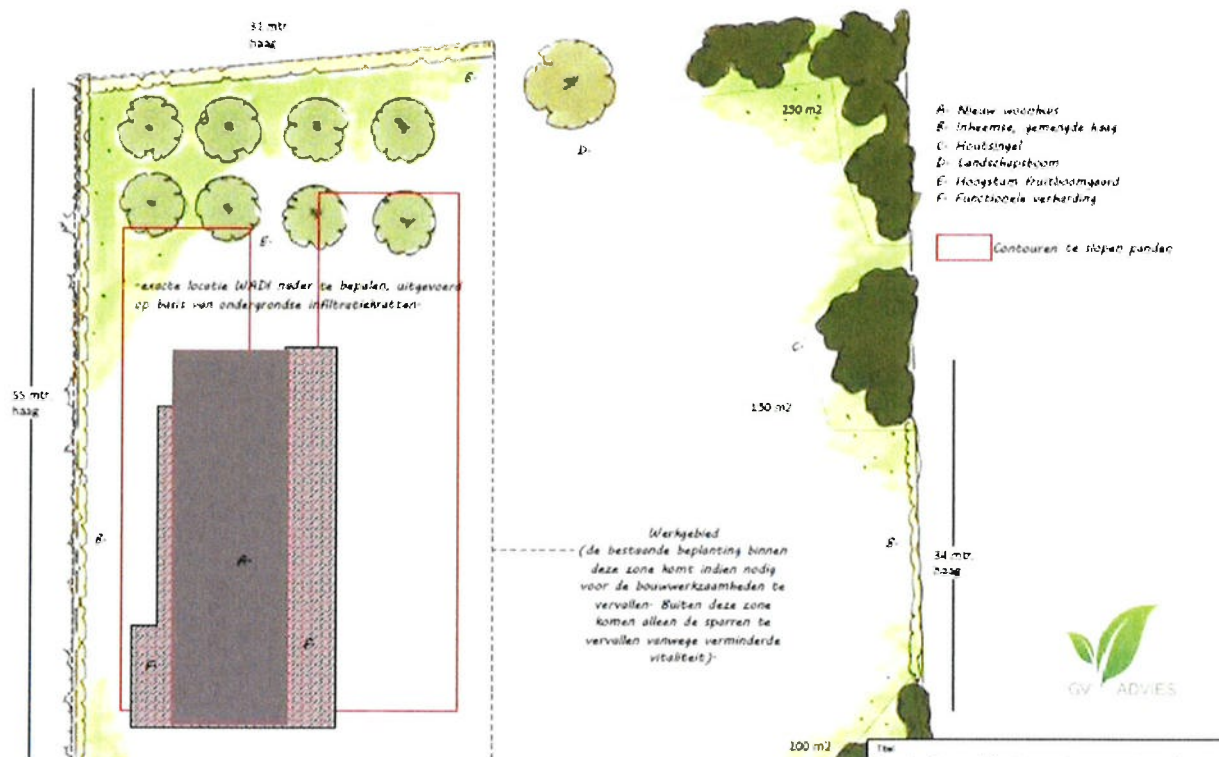
1.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Volkshuisvesting: het plan voorziet in het toevoegen van één ruimte voor ruimtewoning in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Dit past binnen de woonvisie. Gelet op het collegebesluit uit 2019 staan we nog één Ruimte-voor-Ruimte woning toe per locatie. Er is bovendien een kwaliteitswinst gelegen in de sloop van de stallen.

Landschappelijke inpassing: de Ruimte voor Ruimte woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De realisatie wordt zeker gesteld met een voorwaardelijke verplichting. Onderstaande figuur geeft een impressie van de landschappelijke inpassing.





Impressie landschappelijke inpassing

Sloop: Een andere kwaliteitswinst die wordt behaald met het plan is dat de twee grote stallen op het perceel worden gesloopt. In plaats daarvan wordt de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning teruggebouwd.

Bodem: Uit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een ernstige geval van bodemverontreiniging dat bovendien spoedeisend is. Ter plaatse van de zuidelijke zijde van de meest zuidelijke schuur is asbest aanwezig boven de norm voor nader onderzoek, waardoor nader onderzoek formeel eigenlijk noodzakelijk is. Echter, kijkend naar de huidige saneringsmaatstaven van dit soort asbestverontreinigingen (in de drupzone) wordt dit nauwelijks nog verplicht gesteld door het bevoegd gezag (in deze de provincie).

Geur: De geursituatie ter plaatse van de nieuwe woning is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Ook ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

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 overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's
n.v.t.

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.

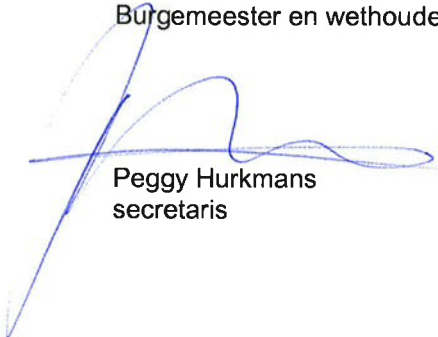
Evaluatie

n.v.t.

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

- 1 Het vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen (Toelichting: V/1548838, Regels: V/1548842, Verbeelding: V/1548850, Bijlagen bij de toelichting: V/1505638, V/1505640, V/1505642, V/1505643, V/1505644, V/1505645, V/1505646. Bijlage bij de regels: V/1505639)
- 2 Concept NTI: V/1486594
- 3 Collegevoorstel: V/1533807

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester