Registratienummer: **1595240**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	17
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 10 augustus 2021

Inleiding
Het college heeft op 26 april 2021 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch en de ontwerp omgevingsvergunning Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch. Via een NTI bent u hierover destijds geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch' biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van een zestal C.P.O. patiowoningen rondom een hofje, momenteel biedt het perceel nog ruimte aan een vrijstaande woning (Afbeelding 1 en 2).



Afbeelding 1 en 2: planlocatie en impressie bouwplan

Uw raad heeft op 28 januari 2021 voor dit project besloten de coördinatieregeling toe te passen. Wat betekent dat besluitvorming voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd plaats vindt.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hebben van 6 mei 2021 tot en met 17 juni 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn heeft de gemeente geen zienswijzen ontvangen. Zodoende wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan uw voorgelegd.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPDeHogeWal17HSC-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord 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 vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen als bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw
Door initiatiefnemers is een plan ingediend met zes patiowoningen aan De Hoge Wal 17. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen waardoor deze goed in de omgeving worden ingepast. Zo blijft langs De Hoge Wal sprake van een onbebouwde en groene zone en sluit het plan aan de westzijde op een logische manier aan op de bestaande groenvoorziening daar.

Volkshuisvesting
De patiowoningen zijn uitermate geschikte voor senioren, wat een belangrijke doelgroep is voor nieuwbouw. Het plan sluit daarnaast aan bij het uitgangspunt uit de woonvisie 2016 – 2021 waarin particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling worden genoemd als één van de manierenmiddelen om het hoofddoel 'voorzien in de eigen woningbehoefte' te realiseren.

Externe veiligheid
Het plangebied is gelegen binnen 150 meter van het LPG-vulpunt van het tankstation aan 't Dorp en binnen het toxisch invloedsgebied van de Rijkswegen A59 (ca 0,5 km) en A50 (ca 3,5 km). Daarom is onderzoek verricht naar het daarmee gepaard gaande groepsrisico bij een calamiteit (toxische wolk, fakkelbrand en een BLEVE). De conclusie die hieruit volgt is dat er vanuit het externe veiligheidsoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de gewenste ontwikkeling. Het groepsrisico ten aanzien van het LPG-tankstation en A59 / A50 is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
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
Belanghebbenden kunnen na de vaststelling gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start van de bouw vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt dit proces.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een anterieure overeenkomst verhaald. In die overeenkomst is ook het verhaal van planschade 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.

- Bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch' (Toelichting V/1458496, Regels V/1458497, Verbeelding V/1595222, Bijlagen: V/1458499, V/1458500, V/1458502, V/1458505, V/1458508, V/1595230, V/1595231, V/1458510, V/1458511)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester