Registratienummer: **1590555**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 3 augustus 2021

Inleiding
Het college heeft op 6 april 2021 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther en de ontwerp omgevingsvergunning Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther. Via een NTI bent u hierover destijds geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Abdijstraat 31 te Heeswijk-Dinther' biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 12 wooneenheden bedoeld voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking die (semi)zelfstandig kunnen wonen. Het appartementencomplex wordt op een onbebouwd perceel tussen Abdijstraat 29 en 33 gerealiseerd (Afbeelding 1 en 2).



Afbeelding 1 en 2: locatie appartementencomplex & impressie appartementencomplex

Uw raad heeft op 29 oktober 2020 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 15 april 2021 tot en met 27 mei 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen.

Zoals te lezen in de nota van Zienswijzen geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Zodoende wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan uw voorgelegd. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPAbdijstr31HwD-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten
De zienswijzen zijn alle drie binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord
Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hadden onder andere betrekking op het verlies van privacy, het ontnemen van zonlicht in de tuin en belemmering van het uitzicht. Daarnaast zijn door de reclamanten zorgen geuit over waardevermindering van de woning en eventuele bouwschade. In de nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen van een antwoord voorzien. De zienswijzen en de beantwoording hiervan hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.1 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 en bijbehorende stukken zijn opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Bedrijven en milieuzonering
Rondom het plangebied is diverse bedrijvigheid gelegen die geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. De bestaande bedrijvigheid wordt door deze ontwikkeling niet beperkt in hun bed rijfsvoering.

Geluid
Het aspect geluid is onderzocht. Geconcludeerd is dat er aan de gevel extra geluidwerende eisen gesteld moeten worden om aan de wettelijke vereisen te voldoen. Om dit te borgen zijn in de regels van de bestemmingsplan hierover eisen opgenomen.

Parkeren
Voor deze ontwikkeling worden 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de normen zoals gesteld in het parkeerbeleid van de gemeente.

Stedenbouw
De Abdijstraat is één van de oude linten van Heeswijk-Dinther en wordt gekenmerkt door wisselende bouwmassa's. Met het toevoegen van dit appartementencomplex, welke qua massa en goot- en bouwhoogte aansluiting vindt bij de wisselende bebouwing aan de Abdijstraat wordt een passende invulling gecreëerd.

Volkshuisvesting
"Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft" en "onbezorgd wonen" zijn speerpunten uit onze woonvisie. Met dit plan worden 12 woningen gerealiseerd voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking die (semi)zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om huurwoningen in de sociale categorie. Het bouwplan past zodoende binnen onze woonvisie

Water
Door de toename aan verharding is watercompensatie nodig. Om die reden wordt er conform het gemeentelijk rioolplan, 56,82 m3 waterberging gerealiseerd in het plangebied.

3.1 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
Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start van de bouw vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Belanghebbenden kunnen na de vaststelling gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Eventueel beroep vertraagt dit proces mogelijk.

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 'Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther' (Toelichting V/1556992, Regels V/1556991, Verbeelding V/1556988, Bijlagen: V/1556981, V/1556980, V/1556986, V/1556971, V/1556963, V/1556965, V/1556983, V/1556968, V/1556982)
- Nota van Zienswijzen (V/1590491)
- Concept raadsbesluit (V/1596319)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester