Registratienummer: **39625** / 39638

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 september 2023
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Broekhoek 52, Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 25 juli 2023

Inleiding
Op 11 april 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Broekhoek 52 Heesch voor het realiseren van een complex met maximaal 12 woningen en het positief bestemmen van het naastgelegen gezondheidscentrum aan Broekhoek 52 te Heesch. Vervolgens is het ontwerp-plan met ingang van 20 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijze over dit plan.

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

Bestemmingsplan Broekhoek 52 Heesch biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw/realisatie van een complex met maximaal 12 woningen en het positief bestemmen van het naastgelegen gezondheidscentrum aan Broekhoek 52 te Heesch.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Broekhoek 52 Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPBroek-hoek52HSC-VG01 ongewijzigd vast te stellen
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1. Zienswijze
Het plan lag ter inzage van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Binnen die termijn is geen zienswijze ingediend. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

1.2 Omgevingsdialoog:
In het kader van de planvorming is een omgevingsdialoog gevoerd. De aanwezigen zijn geïnformeerd over de plannen, waarop door de omgeving over het algemeen positief is gereageerd. Er zijn enkele vragen gesteld en beantwoord.

1.3 Het plan past binnen onze woonvisie en structuurvisie
De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. De ontstane ruimte aan de Bossche Baan wordt ingevuld met (zorg)woningen, waar veel vraag naar is, en welke tevens inspeelt op veranderende woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving. Alle 12 woningen zijn zowel geschikt voor regulier wonen (zoals jongeren), maar ook voor ouderen (met een geringe mobiliteitsbeperking). De woningen worden uitgevoerd als 'rollatorgeschikte woningen': zelfstandige woningen die meer geschikt zijn voor ouderen dan gebruikelijke woningen.

Omdat de planlocatie gelegen is binnen de bebouwde kom van Heesch zijn er geen provinciale belangen in het geding.

1.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. 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 in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Stedenbouw</u>

Er wordt een mooie afronding van gebouw Ceres gecreëerd, passend bij een belangrijke entree van Heesch. Het wegnemen van een bedrijfsbestemming in de woonwijk Broekhoek zal de woonkwaliteit in de wijk verbeteren. Ook zal de entree verfraaid worden.

1.5 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.

Het college heeft een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig was, en was tot het nemen van dit besluit bevoegd.

1.6 De geluidsbelasting op de gevel van de woning is hoger dan de toegestane grenswaarde, maar onder de maximale ontheffingswaarde geluidshinder.

Het toegevoegde bestemmingsplan biedt een onderbouwing waarom het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Bij het woningbouwplan aan Broekhoek 52 zal de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai worden overschreden. De geluidbelasting op de nieuwe gevel is hoger dan rechtstreeks is toegestaan. Op basis van de cumulatieve geluidbelasting is een minimale geluidwering van 28 dB nodig om in de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB. De te behalen minimale geluidweringen zijn opgenomen in artikel 4.5 van de planregels. Hiermee is geborgd in dat in de appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het college heeft hogere grenswaarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst 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 ook 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.

- Bestemmingsplan Broekhoek 52 Heesch (inclusief bijlage), Djuma registratienummer 39932
- Notitie ter informatie Bestemmingsplanherziening Broekhoek 52 Heesch, Djuma registratienummer 31281

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester