Registratienummer: **1595292**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	16
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 10 augustus 2021

Inleiding
Het college heeft op 25 mei 2021 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch en de ontwerp omgevingsvergunning Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch. Via een NTI bent u hierover destijds geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch' biedt een juridisch planologisch kader voor het bouwen van twee appartementen complexen bestaande uit 8 huurappartementen onder de liberalisatiegrens en 19 koopappartementen. Aan de straatzijde een gebouw met 13 appartementen om de huidige lintbebouwing door te zetten en een gebouw met 14 appartementen achterop het perceel met zicht op het achterliggende parkje. Op het perceel is momenteel een tankstation gelegen met bedrijfswoning ('t Dorp 116 en 118) en een woonhuis ('t Dorp 122), waarvan het achterste gedeelte van de tuin onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling.



Afbeelding 1 en 2: planlocatie en 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 3 juni 2021 tot en met 15 juli 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 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPtdorp116118HSC-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:

Bodemkwaliteit
Op de locatie hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Daarbij zijn bodemverontreinigingen aangetroffen welke gesaneerd moeten worden. Na sanering vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid
Het plangebied is gelegen binnen 150 meter van het LPG-vulpunt van het tankstation aan 't Dorp. Met dit plan wordt dit vulpunt gesaneerd. Daarnaast ligt het plan 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. De conclusie die hieruit volgt is dat er vanuit het externe veiligheidsoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de gewenste ontwikkeling. Het groepsrisico ten aanzien van de A59/A50 is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

Landschappelijke inpassing
De initiatiefnemer heeft als onderdeel van het bestemmingsplan een landschapsplan ontwikkeld. Dit landschapsplan zal, nadat de plannen onherroepelijk zijn, nader worden uitgewerkt in overleg met de gemeente en omwonenden. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.

Parkeren
Het plan voorziet in een parkeerkelder waarin voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om de parkeerbehoefte voor het plan op te vangen. Deze parkeerkelder zal toegankelijk zijn voor zowel bewoners als bezoekers. In het plan is aandacht besteed aan de toegang van de parkeerkelder in relatie tot de verkeersveiligheid. De realisatie van de parkeerkelder is in de planregels geborgd.

Stedenbouw
Het complex aan de straatzijde wordt gerealiseerd in 2 lagen met een kap en sluit daarmee aan bij de bestaande bebouwingstructuur. De lintbebouwing wordt door deze invulling doorgezet en aangevuld en is een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De beoogde bebouwing, georiënteerd op het park, bestaande uit gestapelde koopwoningen in 2 lagen met deels een 3e laag is stedenbouwkundig eveneens akkoord bevonden. De voorgestelde bouwhoogte en vormgeving van de bebouwing wijkt enigszins af van de

bestaande (woon)bebouwing aan De Hoge Wal. Echter, de wat afgelegen positionering van de bebouwing aan de groenvoorziening en het gegevens dat er voornamelijk achter- en zijkanten van percelen aan grenzen maakt dat voorgenoemd initiatief inpasbaar is op deze locatie. De positionering van de bebouwing (met zicht op het park, direct achter het plan gelegen) vergroot daarbij de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk."

Volkshuisvesting
Het plan sluit aan bij de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Bernheze. Daarnaast voorziet dit plan in de wens om verstedelijking te concentreren op vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding).

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 de 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 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch' (Toelichting V/1573555, Regels V/1573554, Verbeelding V/1573553, Bijlagen: V/1573556, V/1573557, V/1573558, V/1573559, V/1573560, V/1573561, V/1573562, V/1573564, V/1573566, V/1573567, V/1573568)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester