



Raadsvoorstel 058
Vergadering 20 juni 2023

Gemeenteraad

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 't Hout - De Hoefkens
Portefeuillehouder G.L.C.C. van den Waardenburg
Afdeling AOG, BJO, COM, FIN en IVA
College besluit 25 april 2023
Commissie Adviescommissie 6 juni 2023
Zaaknummer 50902463

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij het bestemmingsplan "'t Hout - De Hoefkens" ter vaststelling aan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "'t Hout - De Hoefkens" ongewijzigd vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. De nieuwe afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied ligt in de wijk 't Hout, ten noorden van station Helmond - 't Hout. Het plan betreft het voornemen om aan de Hoefkens 5 het huidige, leegstaande bedrijfspand te slopen en daarvoor in de plaats 31 woningen te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfsbestemming vervangen door een woonbestemming.

Het plan bestaat uit 16 patiowoningen en 15 rijwoningen. De patiowoningen worden levensloopbestendig ingericht en zijn bedoeld voor één a twee persoonshuishoudens, met als doelgroep 55+. De patiowoningen worden gerealiseerd in het middendure koopsegment. De 15 rijwoningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en worden daarmee als een volwaardige gezinswoning gerealiseerd. De rijwoningen betreffen koopwoningen voor het goedkope segment en zijn voor ééngezinshuishoudens bedoeld. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin.

De nieuwe woningen sluiten qua typologie aan bij de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken wordt de nu toegestane milieucategorie van een aantal omliggende bedrijfsbestemmingen verlaagd (van cat. 3.2 naar cat. 3.1 respectievelijk cat. 2). De bestaande bedrijven hebben voor hun bedrijfsvoering geen cat. 3.2 nodig en zullen door de verlaging niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Door de initiatiefnemer is overleg geweest met de eigenaren van de betreffende bedrijfspercelen over verlaging van de toegestane milieucategorie. Door de Omgevingsdienst is ter plaatse nagegaan dat de bestaande bedrijven inderdaad niet in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd door de verlaging in milieucategorie. Om dit juridisch vast te leggen zijn de betreffende bedrijfspercelen meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. In bijgaande nota van zienswijzen treft u de zienswijzen en de beantwoording ervan aan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Procedure hogere waarden, Wet geluidhinder

Gelijk met de bestemmingsplanprocedure is ook een hogere waardenprocedure (spoorweglawaaï) doorlopen in het kader van de Wet geluidhinder. Er worden hogere waarden verleend voor ca. 7 van de 31 woningen, waarbij dit vooral betrekking heeft op alleen de 2e verdieping van de eengezinswoningen. Het ontwerpbesluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Bij besluit van 14 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde dat dit vóór de vaststelling van het bestemmingsplan dient te gebeuren.



Beoogd effect voor gemeenteraad

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 31 grondgebonden woningen planologisch-juridisch mogelijk. Daarmee draagt dit plan bij aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van maximaal 31 woningen draagt bij aan de vraag naar woningen

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 31 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van goedkope en middeldure woningen. Alle woningen zijn grondgebonden woningen met een eigen voor- en achtertuin. Bij de verkopende makelaar hebben zich 406 geïnteresseerden ingeschreven.

1.2 Reacties uit het vooroverleg zijn positief voor vervolg procedure

In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, is dit bestemmingsplan voor advies gezonden naar de vooroverlegpartners. De Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost zijn akkoord met het voorliggende plan.

Kanttekeningen

1.1 Geactualiseerde stikstofberekeningen

Op 26 januari 2023 is een nieuwe versie van de verplichte rekentool voor de stikstofberekeningen gelanceerd. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor die datum is gepubliceerd en het vast te stellen bestemmingsplan na die datum wordt aangeboden aan de gemeenteraad, zijn de stikstofberekeningen opnieuw gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van deze nieuwste versie van de verplichte rekentool, de Aerius-calculator. De oude berekeningen zijn bij het vast te stellen bestemmingsplan vervangen door de nieuwe berekeningen. De uitkomst is echter identiek. Dit leidt dan ook niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Daarvan zijn twee zienswijzen ingediend door bewoners van de gemeente Geldrop-Mierlo die op ca. 10 km van het plangebied wonen. De derde zienswijze is ingediend door de eigenaar van het perceel met bedrijfsunits dat is gelegen aan de overzijde van de nieuw te ontwikkelen woningen. Door de initiatiefnemer is meerdere keren overleg geweest met deze eigenaar. Dat overleg heeft een zienswijze niet kunnen voorkomen. De zienswijzen zijn weergegeven en uitgebreid beantwoord in de nota van zienswijzen die als bijlage is toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aanvaarding restrisico

Vanwege de aanwezigheid van een tweetal risicobronnen nabij het plangebied is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3 externe veiligheid en bijlagen 2, 3 en 4) aandacht besteed aan het plaatsgebonden en het groepsrisico. Zowel voor het plaatsgebonden risico als het groepsrisico wordt voldaan aan de eisen. Omdat risico's nooit voor 100% kunnen worden weggenomen is er sprake van een restrisico. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Formeel dient de raad, als bevoegd gezag, dit restrisico te aanvaarden voordat het plan wordt vastgesteld. Dit aspect is daarom in de overwegingen van het raadsbesluit opgenomen.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatiebijdrage, bankgaranties en eventuele planschade zijn middels de anterieure overeenkomst geregeld. Er zijn verder geen andere financiële aspecten.

Communicatie en vervolg

Na de vaststelling van het plan door de raad wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en volgt de wettelijke beroepsprocedure. Dit wordt bekend gemaakt op officiële bekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en in weekblad De Loop. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van de beroepsprocedure in werking en wordt het plan als onherroepelijk aangemerkt.

Burgemeester en wethouders van Helmond
burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris
H.J. de Ruiter



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van B&W 25 april 2023;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro, AwB;

Overwegende dat:

- a) Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 januari 2023 gedurende zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt, waarbij tevens een volledige analoge versie van het plan ter inzage heeft gelegen;
- b) De beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht op officiële bekendmakingen.nl, weekblad De Loop en langs elektronische weg via de gemeentelijke website;
- c) De mogelijkheid is geboden om, gedurende de terinzagetermijn, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- d) Er gedurende de inzagetermijn drie zienswijzen zijn ontvangen, die zijn samengevat en becommentarieerd in de, bij dit besluit behorende, nota van zienswijzen;
- e) Het restrisico, zoals bedoeld in het kader van de externe veiligheid, aanvaardbaar wordt geacht;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "'t Hout – De Hoefkens" ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1300BP220040-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 16 juni 2022 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1300BP220040-220616.dgn";
2. De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 juni 2023.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,



Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de juridisch bindende versie van het plan. U kunt het plan bekijken via de link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0794.1300BP220040-1000>
2. Nota van zienswijzen
3. De afgeleide analoge verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan
4. (Geactualiseerd) Onderzoek stikstofdepositie De Hoefkens 14 februari 2023
5. Aerius berekening aanlegfase De Hoefkens 14 februari 2023
6. Aerius berekening gebruiksfase De Hoefkens 14 februari 2023