



Raadsvoorstel	62	
Vergadering	10 november 2020	Gemeenteraad
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Helmond West - Mierloseweg 34 - 46	
Portefeuillehouder	G.L.C.C. van den Waardenburg	
Afdeling	AOG, BJO, COM, FIN en IVA	
College besluit	Maak een keuze	
Commissie	Adviescommissie omgeving	
	15 oktober 2020	
Zaaknummer	50216571	

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij het bestemmingsplan Helmond West – Mierloseweg 34 - 46 ter vaststelling aan.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Helmond West – Mierloseweg 34 - 46 gewijzigd 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.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op de locatie Mierloseweg 34-46 zijn enkele (verouderde) bedrijfsgebouwen en enkele woningen aanwezig. Het plangebied draagt momenteel niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Mierloseweg. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 34 appartementen mogelijk, verdeeld over twee gebouwen. Alle appartementen zijn geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een duidelijke en sterke kwaliteitsimpuls van het ruimtelijke beeld van de omgeving.

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming is momenteel ook al (gestapelde) woningbouw mogelijk. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt en er wordt een nieuw hoogwaardig appartementencomplex met 34 appartementen gerealiseerd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. In bijgaande nota van zienswijzen treft u de zienswijzen en de beantwoording ervan aan. De zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in dit raadsvoorstel. De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen krijgen deze nota na de vaststelling van het bestemmingsplan toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.

Hogere waarde geluidhinder, Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is een hogere-waardenprocedure wegverkeerslawaaï doorlopen vanwege de te hoge geluidsbelasting van de gevel van de appartementen. De inzage- en zienswijzeprocedure heeft gelijktijdig plaatsgevonden met het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. Bij besluit van 17 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld en tevens de zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde dat dit vóór de vaststelling van het bestemmingsplan dient te gebeuren.



Overzicht wijzigingen

Wijzigingen in de regels:

Toevoeging artikel 4.1.c aan de planregels

Op verzoek van de provincie wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 4 Wonen, toegevoegd dat maximaal 34 woningen mogen worden gerealiseerd binnen dit bestemmingsplan.

Toegevoegd wordt artikel 4.1.c: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 34.

De provincie heeft hiervoor geen formele zienswijze ingediend.

Bijlage bij de regels/toelichting toevoegen:

Toevoegen bijlage vervolgonderzoek Flora & Fauna

Het uitgevoerde vervolgonderzoek Flora & Fauna (dd. 7 oktober 2019) ontbrak bij de stukken van het ontwerp bestemmingsplan. Deze bijlage wordt als bijlage 13 toegevoegd. Op basis van dit vervolgonderzoek heeft de provincie, als bevoegd gezag, op 4 augustus 2020 een ontheffing verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. Daarmee is tevens onderbouwd dat is voldaan aan de benodigde onderzoeken in het kader van soortenbescherming.

Aanpassen stikstofberekening

Uit de stikstofberekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Deze conclusie is gebaseerd op de berekeningen van 10 december 2019 (zie p. 37 toelichting). Als bijlage 8 is per abuis een eerdere berekening toegevoegd (dd. 19 januari 2019). Deze berekeningen zullen worden vervangen door de berekeningen van 10 december 2019.

Wijzigingen op de verbeelding:

Aanpassing bouwhoogte

Naar aanleiding van de zienswijzen zal de bouwhoogte van het oostelijk gelegen bouwvlak worden aangepast van maximaal 8 meter naar maximaal 7 meter. Dit wordt aangepast op de verbeelding. In het hiervoor vigerende bestemmingsplan bedroeg de goothoogte maximaal 7 meter en was geen maximale bouwhoogte gedefinieerd. Met een maximale bouwhoogte van 7 meter is minder mogelijk dan het voorgaande bestemmingsplan toestond.

Opschuiven grens bouwvlak

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de grens van het oostelijk gelegen bouwvlak, grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Oranjelaan, in westelijke richting opgeschoven. Zo ontstaat een ruimte die niet bebouwd mag worden en wordt enige afstand gecreëerd tussen de nieuwbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de erfgrans van de woningen aan de Oranjelaan. De nieuwe grens van het bouwvlak is vergelijkbaar met de grens van het bouwvlak in het voorgaande bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting:

Er zijn geen wijzigingen in de toelichting.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Helmond West – Mierloseweg 34 – 46 maakt de bouw van maximaal 34 appartementen planologisch-juridisch mogelijk.

Argumenten

1.1 De bestaande bebouwing in het plangebied is verouderd en vervallen. Het bestemmingsplan maakt eigentijdse nieuwbouw mogelijk in de vorm van appartementen. De nieuwbouw draagt bij aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de Mierloseweg.

Kanttelingen

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de nota van zienswijzen die als bijlage is toegevoegd. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en daarmee de gewijzigde vaststelling van het plan. De wijzigingen zijn opgesomd in het raadsvoorstel.



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2020;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro;

Overwegende dat:

- a) Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 19 juni 2020 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 in de Nederlandse Staatscourant, 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 vier zienswijzen zijn ontvangen, die zijn samengevat en becommentarieerd in de, bij dit besluit behorende, nota van zienswijzen;

besluit:

1. **Het bestemmingsplan Helmond West – Mierloseweg 34 – 46 gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1500BP180143-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 22 november 2018 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1500BP180143-22112018.dgn";**
2. **De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;**
3. **De afgeleide analoge verbeelding van de onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;**
4. **Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;**
5. **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 november 2020.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,



Financiën

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling voor grondexploitatie, dient de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Dit is niet aan de orde als het kostenverhaal anderszins geregeld is bijvoorbeeld d.m.v. een afgesloten anterieure overeenkomst of afgesloten koop/verkoopovereenkomst.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, waarmee kostenverhaal van onder meer de leges en het afwentelen van mogelijke planschade is geregeld.

Wel dient de gemeenteraad, tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, toch nog expliciet te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en volgt nog een beroepsprocedure. Dit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, weekblad De Loop en op de website van de gemeente. De indieners van de zienswijzen ontvangen het raadsbesluit en de nota van zienswijzen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt nog de beroepsprocedure.

Burgemeester en wethouders van Helmond

burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris

H.J. de Ruiter

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.0794.1500BP180143-1000>
2. Nota van zienswijzen
3. De afgeleide analoge (gewijzigde) verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan
4. Vervolgonderzoek flora & fauna
5. Stikstofberekeningen dd 10 december 2019