

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 januari 2021
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan CPO Balledonk
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 7 december 2020

Inleiding

Op 1 september 2020 stemde ons college in met het ontwerpbestemmingsplan CPO Balledonk. Op 1 september 2020 hebben wij u door middel van een NTI geïnformeerd over de ter inzage legging van dit bestemmingsplan. In deze periode ontvingen wij zes zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden. Op 12 december 2019 heeft u de coördinatieregeling van toepassing verklaard op dit het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor dit project. Dit betekent dat zowel het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage hebben gelegen.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van zes patio-woningen. Op dit moment is sprake van een bestemming Verkeer op de voorziene gronden.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'CPO Balledonk' en hiermee alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'CPO Balledonk' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721. BPCPOBalledonkHD-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 1 september 2020 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan.

1.2 Waterbergende maatregelen zijn geborgd in het bestemmingsplan

Het merendeel van de zienswijzen richt zich op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarnaast is sprake van hoogteverschillen in en rond het plangebied. Het is bekend dat dit aspect in deze omgeving specifieke aandacht verdient. In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan deze aspecten. Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waterbergende maatregelen afdwingt. Specifieke maatregelen, zoals de wijze van aanleg van het terrein, worden niet in een bestemmingsplan geregeld, maar zijn onderdeel van de uitvoering van het project. Hier wordt in de exploitatie van het project rekening mee gehouden.

1.3 Er wordt geen gebruik meer gemaakt van warmtepompen



Een ander aspect dat in de zienswijzen benoemd is, is de mogelijke geluidsoverlast van warmtepompen. Het is bekend dat warmtepompen een bepaald geluidsniveau produceren. Doordat in dit geval sprake is van plaatsing van de warmtepomp buiten de te bouwen woningen, kan dat invloed hebben op de omgeving. Initiatiefnemers van dit plan hebben, mede naar aanleiding van deze zienswijze, er voor gekozen geen gebruik meer te maken van een warmtepompsysteem maar van een volledig elektrisch systeem. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen consequenties, in de omgevingsvergunning is dit aangepast. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonenden.

1.4 Er is met de bebouwingsmassa rekening gehouden met de omgeving

Het verdwijnen en/of veranderen van het uitzicht is ook een aspect dat benoemd wordt in de zienswijzen. Vooropgesteld geldt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast is in de planvorming rekening gehouden met de omgeving. Het type bouw (patiowoningen) betekent dat er overwegend geen sprake is van hoge bebouwing. Daarnaast is ten opzichte van een eerder plan de verdieping van de patiowoningen op blok A, gelegen het dichtst bij de achtertuinen van de bestaande woningen aan de St. Servatiusstraat, geschrapt.

1.5 Risicocontouren als gevolg van het tankstation zijn inmiddels verkleind

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het CPO-project is ook de wijziging van de milieuvergunning voor het tankstation aan de St. Servatiusstraat ter inzage gelegd. De doorzet van LPG was namelijk ongelimiteerd, waardoor sprake was van grotere risicocirkels. Door de doorzet te beperken zijn deze risicocirkels verkleind. Op de wijziging van de milieuvergunning is geen zienswijze ingediend. Het wijzigen daarvan is een bevoegdheid van ons college en is inmiddels definitief gemaakt.

1.6 Kosten zijn anderszins verzekerd, er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

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 vast te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval zijn alle gronden in bezit van de gemeente. De kosten worden verhaald door de verkoop van bouwrijpe kavels.

Risico's

Dit plan betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Risico's zoals bijvoorbeeld het risico op planschade zijn hierin opgenomen en worden gedekt door de verkoop van de kavels.

Kosten en dekking

Voor dit plan is een grondexploitatie vastgesteld. Deze geeft een verwacht positief resultaat op de eindwaarde. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Vervolg

Er is sprake van de coördinatieregeling waardoor ter inzage legging en bekendmakingen gelijktijdig gebeuren. De bevoegdheden blijven echter onveranderd. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, het college is dat voor de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan echter niet verleend worden zonder positief besluit op het bestemmingsplan. Na besluitvorming over het bestemmingsplan zal ook besloten worden op de omgevingsvergunning. Conform de vereisten van de coördinatieregeling worden beide besluiten vervolgens gelijktijdig bekend gemaakt en is sprake van één rechtsgang tegen de gecoördineerde besluiten.

Evaluatie

--

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Raadsbesluit (V/1519708)
- Nota zienswijzen (V/1519678)
- Bestemmingsplan CPO Balledonk

Burgemeester en wethouders,

bcn 
Peggy Hurkmans
secretaris


Marieke Moorman
burgemeester