

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	27 juni 2019
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hoefstraat ong, Heesch
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

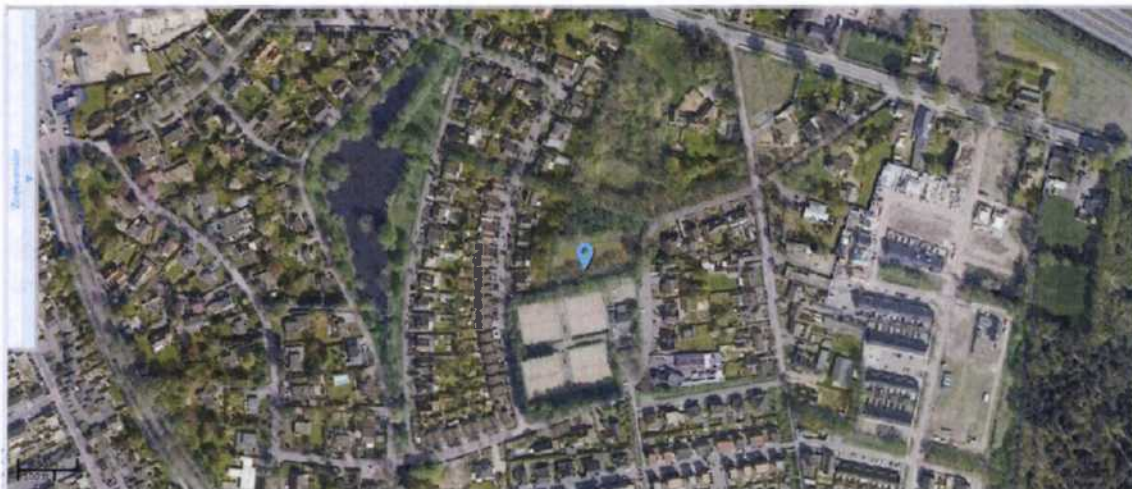
Heesch, 7 mei 2019

Inleiding

De gemeente heeft in overleg met de CPO groep Heesch onderhavig perceel aan de Hoefstraat aangewezen als in ontwikkeling te nemen locatie.

Op de gewenste locatie is geen bebouwing van woningen mogelijk volgens het bestemmingsplan, daarom wordt er nu een procedure voor doorlopen. Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van het bouwen van vier CPO-woningen.

De buurt is actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Het conceptbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens inloopavonden besproken en de direct aanwonende zijn thuis bezocht en hebben een aparte avond kunnen bijwonen over de technische uitwerking van de aansluiting op hun percelen. Ook met de tennisvereniging zijn meerdere gesprekken geweest. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.



Voorstel

1. In te stemmen met een ambtshalve wijziging en daarmee een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het gebruik van de woningen alvorens de lichthinder aanvaardbaar is gemaakt;
2. Het bestemmingsplan 'Hoefstraat ong, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPHoefstraatong-vg01 gewijzigd vast te stellen, waarmee vier CPO-woningen mogelijk worden gemaakt;
3. voor het onder 2 genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

- 1.1 Er is nu nog sprake van lichthinder bij de te bouwen woningen



Er is in de huidige situatie nog sprake van een normoverschrijdende lichthinder van de lichtmasten op de nieuw te bouwen woningen. Duidelijk is wel dat deze normoverschrijding opgelost kan worden. De vraag alleen is nog voor welk alternatief gekozen wordt. Tijdens het proces zijn er meerdere overleggen geweest met de tennisvereniging over het veranderen van de lichtmasten op hun terrein met als doel de normoverschrijding ongedaan te maken. De tennisvereniging heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de bouw van de woningen en het aanpassen van de lichtmasten. Het plaatsen van kappen op de bestaande lichtmasten is een optie. De tennisvereniging wil ook graag verduurzamen. Hierdoor is het vervangen van de bestaande armaturen voor LED ook een optie. Dit kost echter veel meer geld dan het enkel plaatsen van kappen. Er wordt nu gekeken welke subsidies er mogelijk zijn en welke mogelijkheden de gemeente gaat bieden met betrekking tot een duurzaamheidslening voor sportclubs. Omdat er nog geen keuze is gemaakt, is er nu nog sprake van normoverschrijdende lichthinder. Hiervoor nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen nadat de normoverschrijding is weg genomen. Dit om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te waarborgen.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het onderhavig bestemmingsplan strekt ten behoeve van 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 voorstelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De meest relevante lichten wij hierna toe.

Volkshuisvesting: Het plan voorziet in het toevoegen van vier CPO-woningen voor senioren in de kern Heesch. Dit past binnen de woonvisie.

Groen: Uitgangspunt is dat alle bomen hier behouden blijven. De invulling van het plangebied is zodanig gekozen dat dit lukt.

Milieu:

Geluid

Er liggen tennisbanen en een kinderdagverblijf op korte afstand. Voor de afweging is het van belang dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd en dat er bij de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de rapportage blijkt dat er 'hoge' geluidsniveau worden berekend ten gevolge van de activiteiten bij de tennisvereniging en bij de BSO. Hieruit blijkt dat de BSO en tennisvereniging niet wordt belemmerd door de realisatie van de nieuwe woningen.

Resteert een afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt het binnengeluidsniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (35 dB(A) dag-, 30 dB(A) avond- en 25 dB(A) nachtperiode) en 55 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau betrokken. Dat is geborgd.

Tennisvereniging:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van de tennisvereniging 50 dB(A) in de avondperiode bedraagt. De eis voor het binnengeluidsniveau is 30 dB(A), dus de geluidswering van de gevel van de nieuwe woning moet minimaal 20 dB(A) bedragen. Dit komt overeen met de minimale vereiste van de gevelwering conform het Bouwbesluit.

Het maximale geluidsniveau bedraagt 72 dB(A) in de avondperiode. Het binnengeluidsniveau van 50 dB(A) kan worden behaald met een geluidswering van minimaal 22 dB(A). Dit is 2 dB hoger dan het minimaal vereiste vanuit het Bouwbesluit maar niet bijzonder hoog gelet op de huidige bouwstijlen, energievereisten en daarmee gepaard gaande geluidswering van de gevel. Normaliter wordt bij nieuwbouw van woningen een geluidswering van 25 dB(A) simpel gehaald.

BSO:

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van de BSO bedraagt 51 dB(A) in de dagperiode. Uitgaande van de minimaal vereiste geluidswering van de gevel van 20 dB kan er voldaan worden aan het binnengeluidsniveau van 35 dB(A).

Het maximale geluidsniveau bedraagt 79 dB(A) in de dagperiode. De binnenwaarde van 55 dB(A) kan behaald worden indien een geluidswering van de gevel van 24 dB wordt gerealiseerd. Dit is geen bijzonder hoge eis.

Conclusie:

Bouwkundig kunnen er voorzieningen/maatregelen getroffen worden aan de gevels van de nieuw te realiseren woningen waarmee het binnengeluidsniveau in de woningen kan worden geborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen. Echter moet niet de geluidsbelasting buiten de woningen uit het oog verloren worden gelet op mogelijk te ondervinden geluidshinder. De toekomstige bewoners zijn hier actief, helder en transparant over geïnformeerd. Ook het stedenbouwkundig ontwerp houdt rekening met de akoestiek. Hierdoor is woningbouw op deze locatie te realiseren.

Licht

De lichtmasten van de tennisvereniging zorgen voor een overschrijding van de lichtwaarden op de gevel van de nieuwe woningen. Hiervoor zijn gesprekken met de tennisvereniging om dit op te lossen. Een van de mogelijke oplossingen is het plaatsen van kappen op de belemmerende lichtmasten. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Waterhuishouding

Normaliter zorgen we binnen een project voor waterberging op eigen terrein en in de projectlocatie. Deze locatie ligt in een verlaging van het landschap. Hierdoor zijn er andere maatregelen nodig voor waterhuishouding en waterberging. Water wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. De civieltechnische uitwerking is met de directaanwonende besproken en aan hen uitgelegd tijdens een aparte bijeenkomst.

Het bestemmingsplan inclusief bijlagen is al bijlage opgenomen.

3.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit voer 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 vast te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval zijn alle gronden in bezit van de gemeente en is verhaal van kosten niet aan de orde.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. De kosten van planschade zijn hierin verrekend.

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 en worden (indien van toepassing) indieners van zienswijzen persoonlijk ingelicht over uw besluit. Hierbij wordt aangegeven hoe met hun zienswijze is omgegaan.

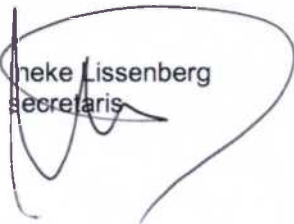
Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan Hoefstraat ong, Heesch (inclusief bijlagen)
- Conceptraadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hoefstraat ong, Heesch

Burgemeester en wethouders,



Ineke Lissenberg
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester