

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 56572-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Akkerwinde III

Auteur	: Roel van Leendert
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Roel.vanLeendert@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Akkerwinde III

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan Akkerwinde III vast te stellen
2. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Akkerwinde III Schaijk
3. Het bestemmingsplan Akkerwinde III gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Akkerwinde III en bijbehorend ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zes weken ter inzage te leggen. Het plan maakt de ontwikkeling van ca. 97 woningen in het plangebied 'Akkerwinde III' in Schaijk mogelijk. Het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd conform de afspraken in de Regionale Woondeal. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen en op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van ca. 97 nieuwe woningen in Schaijk.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan is goed onderbouwd

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2. Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele aanpassingen gedaan aan de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan, die zijn verwerkt in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

1.3. Het plan past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid

In de Interim Verordening Ruimte is het gebied aangewezen als 'gemengd agrarisch gebied' met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In deze gebieden zijn stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan. Met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure wordt de provincie tevens verzocht het plangebied als stedelijk gebied aan te merken. Ook voldoen de plannen aan de provinciale omgevingsverordening. De plannen passen ook binnen onze Omgevingsvisie.

1.4. Het bestemmingsplan sluit aan bij de Regionale Woondeal Noordoost Brabant

Het plan Akkerwinde III is ingericht conform de afspraken in de Regionale Woondeal Noordoost Brabant. Dat wil zeggen dat twee derde van de woningen vallen in het betaalbare segment waarvan 30% sociale huur en één derde van het plan in het dure segment valt. Ook wordt een deel van de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Hiermee wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd dat voor veel verschillende doelgroepen aantrekkelijk is.

1.5. Er wordt een ruime groen- en waterbuffer gerealiseerd

Het plangebied grenst aan bedrijventerrein De Louwstraat in Schaijk. Om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk te garanderen wordt een ruime groen- en waterbuffer gerealiseerd tussen de nieuwe wijk en het bedrijventerrein. De buffer wordt ingericht als park, zodat deze ook gebruikt kan worden (wandelen, spelen, etc.) door inwoners van Schaijk.

1.6. Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd die heeft geleid tot aanpassingen in het plan

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is op verschillende manieren de verbinding met de omgeving gezocht. Een klankbordgroep van bewoners van de straten Akkerwinde, Melde en Herik is veelvuldig bijgepraat. Daarnaast zijn er individuele keukentafelgesprekken gevoerd, en is er een drukbezochte informatieavond georganiseerd. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat er in Schaijk een grote behoefte is aan nieuwe woningen voor een gevarieerde doelgroep.

Daarnaast blijkt dat er voor de bewoners van de straten Akkerwinde, Melde en Herik verbeteringen in het plan mogelijk zijn. Ten behoeve van de waterhuishouding en het behoud van privacy is een deel van het plan (tussen de bestaande en de toekomstige woningen) bestemd met een specifieke aanduiding, om de waterhuishoudkundige functie van dit deel te borgen. Daarnaast is er in samenspraak met de huidige bewoners gezocht naar mogelijkheden om privacy zoveel als mogelijk te waarborgen, deze oplossingen worden in een volgende fase concreet uitgewerkt.

1.7. Bodem en water sturend: er is extra onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding

Het plangebied ligt op een locatie die uitdagingen kent qua waterhuishouding. Het uitgangspunt van deze ontwikkeling is dat het plan Akkerwinde III geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding in de omgeving. Er is gekozen voor een ruime waterbuffer en ander watergerichte maatregelen in het plan. Daarnaast komt uit de omgevingsdialoog naar voren dat er zorgen zijn over de grondwaterstanden en de functie van een specifieke sloot. In samenspraak met bewoners, gemeente, waterschap en ontwikkelaar is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

2.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd



In juli 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en het verhalen van eventuele planschade.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

In de nota van zienswijzen is te lezen dat er twee zienswijzen zijn ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze van Provincie Noord Brabant heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden om enkele zaken te duiden. Naar aanleiding van de andere zienswijze, ingediend door omwonenden, zijn aanpassingen gedaan in het bestemmingsplan (zie argumenten), is extra onderzoek uitgevoerd en zijn er verschillende extra afstemmingsmomenten met de omgeving geweest.

1.2. Kwaliteitsverbetering buitengebied

Het plan betreft een uitbreidingslocatie in het buitengebied. Hoewel de planlocatie feitelijk is omsloten door stedelijk gebied en bebouwing, valt de ontwikkeling daarom onder de landschappelijke investeringsregeling (LIR) van Provincie Noord Brabant. Dat betekent dat de ontwikkelaar een fondsbijdrage dient te betalen ter compensatie van de aantasting van het buitengebied. Hiertoe is een bepaling opgenomen in het bestemmingsplan.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn (o.a.) financiële afspraken gemaakt over plankosten, het aanleggen van de openbare ruimte en het verhalen van planschade.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd, verduurzaming is daarom geborgd middels de vereisten met betrekking tot duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Daarnaast is er in het plan extra aandacht voor groene inpassing, een gezonde buitenruimte en klimaatadaptatie (zie ook argumenten).

Participatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met verschillende stakeholders, daarnaast wordt er regelmatig met een klankbordgroep uit de omgeving gesproken over de voortgang (zie ook argumenten).

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt dit besluit gepubliceerd en start de termijn voor het instellen van beroep. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via het omgevingsloket.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan formeel gepubliceerd. Daarna treedt de beroepstermijn van zes weken in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingediend wordt het plan onherroepelijk. Indien er wel een beroep ingediend wordt, moet de Raad van State een uitspraak doen. Uitgaande van het uitblijven van een beroepsprocedure starten de eerste fysieke werkzaamheden eind 2024.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Beeldkwaliteitsplan Akkerwinde III Schaijk (56572-2024:837852)
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Akkerwinde III (56572-2024:978719)

3. Verbeelding bestemmingsplan Akkerwinde III (56572-2024:710996)
4. Regels bestemmingsplan Akkerwinde III (56572-2024:430401)
5. Toelichting bestemmingsplan Akkerwinde III (56572-2024832969)

Bijlagen ter informatie

Bijlagen bestemmingsplan Akkerwinde III:

- 1.1. *Beeldkwaliteitsplan Akkerwinde III (56572-2024442638)*
- 1.2. *Verkeersonderzoek (56572-2024476390)*
- 1.3. *Bodemonderzoek (56572-2024208184)*
- 1.4. *Grondwateronderzoek (56572-2024613116)*
- 1.5. *Akoestisch onderzoek (56572-2024:913730)*
- 1.6. *Geuronderzoek (56572-2024:023128)*
- 1.7. *Milieuzoneringsonderzoek (56572-2024:027632)*
- 1.8. *Aanmeldnotitie m.e.r. (56572-2024882219)*
- 1.9. *Archeologisch onderzoek (56572-2024882219)*
- 1.10. *Quickscan Wet Natuurbescherming (56572-2024892495)*
- 1.11. *Stikstofdepositie onderzoek (56572-2024469493)*
- 1.12. *Infiltratieonderzoek (56572-2024:575160)*
- 1.13. *Waterhuishoudkundig plan (56572-2024901694)*
- 1.14. *Omgevingsdialoog (56572-2024:130657)*

Uden, 20 augustus 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de burgemeester,



José van Aaken
02-09-2024 G.M. van Aaken



Hans van der pas
02-09-2024
J.A. van der Pas