MEMO

ZAAKNUMMER: 2021063575

AAN : Commissie Ruimte

VAN : College van B&W, portefeuillehouder wethouder H.A.M. van Moorsel
NAMENS DEZE : Ruimtelijke Ontwikkeling, P.W.A. (Peter) van den Oetelaar

DATUM : 14 september 2021

ONDERWERP : Ontwerpwijzigingsplan Heusden-Oost fase 3

Inleiding
In juni 2012 is het bestemmingsplan "Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)" vastgesteld. Hiermee werd de bouw van 83 woningen mogelijk gemaakt. Er werd echter ook reeds rekening gehouden met een tweede en mogelijk derde fase. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan heeft ons college medio 2019 een wijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 2 vastgesteld. Dit plan, bestaande uit 35 woningen, was in een recordtempo volledig uitgegeven. Hierdoor zijn er op dit moment geen nieuwe woningen en/of bouwkavels beschikbaar in Heusden. Daar komt bij dat we gemeentebreed de woningbouwproductie willen versnellen, om daarmee de druk op de woningmarkt te verlichten. Het plan Heusden-Oost fase 3 is daarom expliciet in de *Versnellingsagenda woningbouw* opgenomen als één van de woningbouwplannen die versneld in ontwikkeling genomen moeten worden. Hiertoe is een voorontwerp wijzigingsplan opgesteld voor het plan Heusden Oost fase 3, welke we in het kader van het wettelijk vooroverleg hebben voorgelegd aan de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Na verwerking van de input van de overlegpartners heeft ons college het ontwerpwijzigingsplan medio september vastgesteld en ter inzage gelegd. Middels deze memo informeren wij uw commissie over dit ontwerpwijzigingsplan.

Planopzet
De stedenbouwkundige opzet van Heusden-Oost fase 3 (zie figuur 1 op de volgende pagina) borduurt voort op de eerdere twee fasen van Heusden-Oost. Fase 3 sluit aan op de eerdere fasen via de Snepweg, Dreef en Gerst. Langs de Wadi die parallel aan de Rogge loopt wordt een fietspad gerealiseerd, waardoor er een veilige verbinding voor fietsverkeer ontstaat tussen de kern en fase 3. Er is gekozen voor een groene opzet met een centraal gelegen groenzone, welke onder andere gebruikt kan worden voor speel- en verblijfs-voorzieningen.

Het plan biedt ruimte voor maximaal 64 woningen, bestaande uit een mix van patiowoningen, tweekappers, rijwoningen en vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen en een aantal tweekappers zullen als vrije kavels verkocht gaan worden. De rijwoningen zullen als sociale huurwoningen (via Bergopwaarts) of als starterswoningen verkocht of verhuurd gaan worden. Tevens willen we het succesvolle CPO project uit fase 2 graag een vervolg geven in deze fase.



Figuur 1: Stedenbouwkundige opzet Heusden-Oost fase 3

Flexibiliteit
De realisatie van Heusden-Oost fase 3 is voorzien in de periode 2022-2025. Om in te kunnen spelen op veranderende inzichten en behoeften bevat het wijzigingsplan de nodige flexibiliteit. Zo is niet vastgelegd welke woningbouwtypologieën er binnen een bouwvlak zijn toegestaan en zijn de aantallen per typologie niet begrensd. Daarnaast bevat het wijzigingsplan geen verkaveling. In plaats daarvan wordt er gewerkt met een maximaal aantal woningen per bouwvlak.

Vooroverleg
Het voorontwerp wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Van alle drie de partners hebben we een reactie ontvangen. De provincie constateert dat een deel van het wijzigingsplan buiten het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ uit de Interim Omgevingsverordening (IOV) is gelegen. Omdat het plangebied niet volledig binnen dit werkingsgebied is gelegen, is het plangebied niet in overeenstemming met de IOV. Derhalve dient in het kader van de totstandkoming van het wijzigingsplan een herbegrenzingsprocedure te worden doorlopen. We hebben deze herbegrenzing onderdeel uit laten maken van het ontwerpwijzigingsplan en zullen na de inzagetermijn van het ontwerpwijzigingsplan een formeel verzoek tot herbegrenzing indienen bij Gedeputeerde Staten.

Het waterschap vraagt om een betere onderbouwing van de toename van het verhard oppervlak en een toelichting op de wijze waarop de waterberging gerealiseerd wordt binnen het plangebied. De toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is hierop aangepast.

De Veiligheidsregio wijst op de noodzaak om een bluswatervoorziening in het plangebied te realiseren. Dit nemen we mee in de uitvoeringsfase. De volledige reacties van de overlegpartners en onze beantwoording daarvan hebben we opgenomen in de Nota van vooroverleg (zie bijlage 5 bij de toelichting).

Planning
Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college. Het streven is om het wijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 3 voor het einde van dit jaar ter vaststelling aan het college voor te leggen.

Voor u ligt ter inzage:
- Ontwerpwijzigingsplan 'Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 3' (raadpleegbaar via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0743.BPW2021003-OW01)