Registratienummer: **71774** / 72053

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Hommelsedijk-Nobisweg, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 13 augustus 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' voor een herontwikkeling van het gebied Hommelsedijk/Nobisweg, zodat 3 intensieve veehouderijen worden gesaneerd en er maximaal 208 woningen kunnen worden toegevoegd in het gebied tussen de straten De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat in Heeswijk-Dinther. Het ontwerpplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij 23 zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' biedt een juridisch planologisch kader voor een herontwikkeling van het gebied en het bouwen van maximaal 208 woningen.

Crisis- en herstelwet
De Crisis- en herstelwet (Chw) is op deze ontwikkeling van toepassing. Op grond van artikel 4.6 Invoeringswet is het oude recht nog van toepassing op een ontwerpbestemmingsplan dat voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Het oude recht is zowel het procedurele als materiele recht dat voor 1 januari 2024 gold, dus in dit geval ook de Chw. Eerder is door uw college besloten om het gehele grondgebied van de gemeente door het Ministerie te laten aanwijzen als project in de zin van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Djuma 42407 / 42408). Uw college hoeft daardoor hierop geen apart besluit te nemen.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' en hiermee de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPHomdnobiswHD-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 de zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten
Er zijn 25 zienswijzen binnengekomen, die allen voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

1.2 De zienswijzen zijn beantwoord en overgenomen waar gegrond
In de zienswijzen hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over het stedenbouwkundig plan, de verkeersaspecten, de gevolgen voor de woon- en leefomgeving en de ontwikkelingen aan de Koffiestraat. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen beantwoord. De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen staan hierna nader toegelicht alsook de belangrijkste ambtshalve wijzigingen:

Spuitzones
Naar aanleiding van de zienswijzen over de spuitzone voor boom- en fruitteelt is de plangrens nabij de Heuvelstraat aangepast om een strook van 50 meter op het agrarisch buurperceel op te nemen met een verbod op gewasbeschermingsmiddelen (functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone'). Tevens is binnen de bestemmingen 'Wonen' en Woongebied' nabij de Heuvelstraat een strook van 7 meter voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermende maatregelen' die het mogelijk maakt om afschermende maatregelen (hoogte 4,5 m) mogelijk te maken in het kader van gewasbescherming op het naastgelegen agrarisch perceel. Hiermee is planologisch geborgd dat hier geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden.

Geluidswerende voorziening
Naar aanleiding van enkele zienswijzen over normale voortzetting van het bedrijf en toekomstige mogelijkheden i.r.t. de afstand van de beoogde woonlocatie is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Ter plaatse van de woningen aan de noordoostzijde van deelgebied B is sprake van maximale geluidniveaus die meer bedragen dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek uitgevoerd naar een geluidwerende voorziening voor de groepsaccommodatie aan Hommelsedijk 6a ten opzichte van de woningen aan de noordoostzijde van deelgebied B. Gesteld kan worden dat bij een schermhoogte van minimaal 2 en maximaal 4 meter sprake zal zijn een goed woon-en leefklimaat. Ongeacht de schermhoogte wordt de (toekomstige) bedrijfsvoering van Hommelsedijk 6a niet belemmerd.

Meeloopinitiatieven
In het kader van de omgevingsdialoog zijn er vanaf september 2022 er diverse gesprekken met omwonenden gevoerd. Daaruit is voortgekomen dat percelen Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a en Hommelsedijk 35 worden meegenomen in deze bestemmingsplanprocedure en extra bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt. Het toevoegen van deze woningen paste ook in de aanpassing van het plangebied van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Het traject voor deze extra woningen liep parallel met de reguliere procedure, maar doordat de afspraken met de meeloop initiatieven nog niet definitief waren zaten de extra bouwmogelijkheden nog niet in het ontwerp. Zowel in het ontwerp bestemmingsplan als in de maatgevende milieuonderzoeken was al rekening gehouden met de toevoeging van deze woningen. Het maximum aantal woningen van 208 kan dan ook gelijk blijven. De voornoemde percelen zijn toegevoegd in het plangebied. De stukken zijn hierop gewijzigd middels een ambtshalve wijziging.

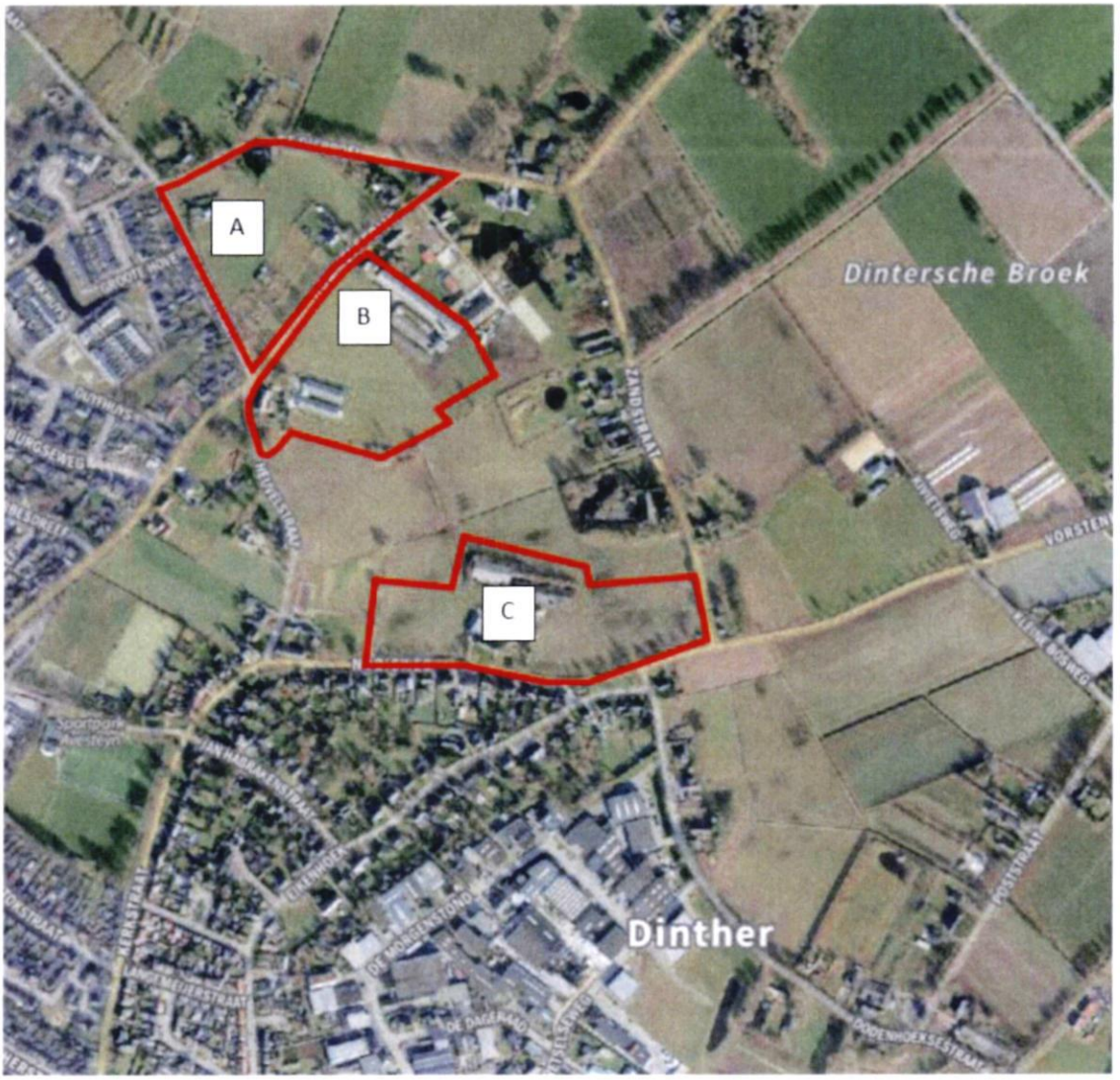
Verkeersonderzoek
Naar aanleiding van enkele zienswijzen over de onjuistheid van de verkeerstellingen zijn in de periode 7 mei t/m 27 mei 2024 aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd. De conclusie blijft ongewijzigd dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het

plan te verwerken. Ter verbetering van de verkeersveiligheid worden enkele maatregelen voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier de verplaatsing van de bebouwde komgrens op de Hommelsedijk naar De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30km zone. Daarnaast wordt de bebouwde komgrens van de Nobisweg verplaatst naar de Vorstenbosseweg. De verkeerstoets is hierop aangepast waarbij de resultaten van deze recente verkeerstellingen uit 2024 als uitgangspunt zijn gebruikt. De geactualiseerde verkeerstoets is als bijlage bij de toelichting van het vast te stemmen bestemmingsplan opgenomen.

Actualisatie enkele onderzoeken
Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, akoestisch onderzoek industrielawaai, waterhuishoudkundig plan, ecologisch soortenonderzoek zijn naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen uitgebreid, dan wel geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. De onderzoeken zijn bijgevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Het plan past binnen de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'
Onderhavig plan betreft een woningbouwontwikkeling voor de bouw van maximaal 208 woningen in Heeswijk-Dinther. Het plan voorziet kwantitatief en kwalitatief in de grote woningbouwopgave. Vanwege het ontbreken van voldoende en beschikbare inbreidingslocaties is het uitwijken naar kernranden in lijn met de Omgevingsvisie. De uitgangspunten zijn hierbij innovatief, compact, groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Met dit plan wordt hierin voorzien. De in de gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties aangegeven kansrijke landschappelijke zone tussen de Hommelsedijk en Nobisweg blijft met dit plan behouden en wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd. Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

2.2 Het plan past binnen de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze'
In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze heeft de gemeente haar visie op de (ontwikkelingsrichting van de) bebouwingsconcentraties uiteengezet. Het plangebied ligt binnen een kernrandzone. De visie is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in deelgebied 'Het Dinthersche Broek'. Hel gehele plangebied is als 'Transformatie dorpsrand' aangemerkt. Hierna is een uitsnede weergegeven van het plangebied.



Door de sloop van de stallen en schuren behorende bij de drie in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven, die hun bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen, wordt de kwaliteit van wonen aan het landschap versterkt en biedt deze locatie ruimte voor de ontwikkeling van een kleinschalig dorpslandschap. Dit geldt niet alleen voor het plangebied zelf, maar ook voor de aangrenzende kern, die met deze ontwikkeling gebalanceerd wordt uitgebreid. De woningen zijn zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen richting het middengebied behouden blijven en het open landschap beleefbaar blijft. Door het behouden van de zichtlijnen richting het middengebied en het aanleggen van groen binnen het plangebied, levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

2.3 Het plan past binnen de 'Woonvisie 2022-2026'

In 2021 is de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Hierin staan belangrijke uitgangspunten voor toe te voegen woningen in de gemeente, zoals betaalbaarheid en voldoende woningen voor senioren en starters. In het plan is een gedifferentieerd woningbouwprogramma opgenomen, bestaande uit:

- Vrije sectorkavels voor het dure segment;
- Tweekappers voor het dure segment;

- Hoekwoningen voor het betaalbare segment;
- Tussenwoningen voor het betaalbare segment;
- Rug-aan-rug woningen voor het goedkope segment;
- Levensloopbestendige rijwoningen voor het betaalbare segment;
- Speciale woonvormen voor het betaalbare segment;
- Appartementen voor het sociale segment;
- Rijwoningen voor het sociale segment;
- Woonzorgvormen.

Minimaal 25% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Het programma is daarmee niet volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen. Voorliggend plan komt wél overeen met de gemeentelijke Woonvisie waarmee er, in de geest van de Woondeal, aandacht geweest is voor aanpassingen in het programma. Dit heeft ertoe geleid dat er een hoger aandeel sociale en levensloopbestendige woningen in het plan zijn gebracht. Het toevoegen van in totaal maximaal 208 woningen in Heeswijk-Dinther past ook binnen de woningbouwopgave voor die kern. Hiermee past de ontwikkeling binnen de Woonvisie 2022-2026.

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij dit voorstel. De meest relevante overwegingen zijn:

<u>Stedenbouw</u>

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat rekening houdt met het wensbeeld voor het middengebied (zie verderop). Hierna is een weergave opgenomen van het stedenbouwkundig plan.



Het plan bestaat uit 3 deelgebieden, te weten:

- Deelgebied A grenst aan de wegen De Dieppoel, Koffiestraat en Hommelsedijk.
- Deelgebied B ligt aan de Hommelsedijk en Heuvelstraat.
- Deelgebied C is gelegen ten noorden van de Nobisweg en grenst aan de oostzijde aan de Zandstraat.

Deelgebied A maakt onderdeel uit van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling van dit deelgebied zet in op een afronding van de kern door aan te haken op de recent ontwikkelde wijk Rodenburg. Dit betekent dat hier een nieuwe woonbuurt ontstaat met diverse woningtypologieën (starters, senioren, doorstromers en bijzondere woonmilieus), met respect voor de bestaande structuren in het gebied.

Deelgebied B is het overgangsgebied van deelgebied A naar het middengebied en heeft daarom een lagere dichtheid, maar biedt tegelijkertijd wel ruimte aan een divers woningbouwprogramma (sociaal starters en doorstromers). Deze buurt zet net als de ontwikkeling ten noorden van de Hommelsedijk voornamelijk in op het doorzetten van het lint middels vrijstaande woningen aan de Hommelsedijk. Daarnaast is er ruimte voor een aantal rijwoningen in de stijl van een langgevelboerderij. Zodoende ontstaat er een diversiteit aan de Hommelsedijk met herkenbare typologieën.

Deelgebied C betreft het overgangsgebied van de bestaande wijk Eikendonk naar het middengebied. Vanwege de directe omgeving is hier gekozen voor een lagere dichtheid met uitsluitend vrijstaande woningen met grote tuinen. In deelgebied C wordt ingezet op het ontwikkelen van een afronding van de kern waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat. Dit is ook het vertrekpunt vanuit de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

Groen en water

In de directe invloedssfeer van het plangebied zijn monumentale bomen en boomstructuren aanwezig. Het ontwerp houdt rekening met het behoud daarvan. Verder is in het plangebied op diverse plaatsen groen aanwezig. 22% van het plangebied is gereserveerd voor openbaar groen en water. Ook de waterberging krijgt hier een plek (zie figuur stedenbouwkundig plan).

Verkeer en parkeren

Als er maximaal 208 woningen gebouwd worden in het plangebied, dan leidt dat tot een toename van ca. 1.564 verkeersbewegingen per dag. Het plan kent 2 ontsluitingswegen per deelgebied. Deelgebied A krijgt 2 ontsluitingen op de Hommelsedijk, evenals deelgebied B. Voor deelgebied C zijn 3 ontsluitingen voorzien op de Nobisweg. Voor langzaam verkeer worden extra aansluitingen gecreëerd. Dat komt de verkeersveiligheid in het gebied ten goede.
Verder wordt ter hoogte van de komgrens verplaatst van de Hommelsedijk naar de locatie tussen de meest noordelijke aansluiting van het nieuwe woongebied en De Dieppoel. Hiermee komt de nieuwe woningbouwontwikkeling verkeerskundig binnen de bebouwde komgrens te liggen. Dit wordt geregeld met een verkeersbesluit, het nemen van een verkeersbesluit is een bevoegdheid van het college van B&W, zij heeft hier reeds een positief besluit op genomen.
Voor wat betreft de parkeerbehoefte, sorteert het plan voor op de nieuwe nota parkeernormen. Het plan genereert een parkeerbehoefte van ca. 276 parkeerplaatsen. In het plangebied is ruimte voor 285 plaatsen en hiermee wordt voldaan aan de nieuwe parkeernomen.

Ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaai

Het toegevoegde bestemmingsplan biedt een onderbouwing waarom het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Bij het toevoegen van maximaal 208 woningen in het gebied tussen de straten De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat in Heeswijk-Dinther, zal de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai worden overschreden. De geluidbelasting op de gevels van een aantal nieuwe woningen is hoger dan rechtstreeks is toegestaan. Omdat er maatregelen aan de betreffende woningen worden getroffen, is het mogelijk om voor deze locatie een ontheffingsprocedure hogere waarden te doorlopen. Het vaststellen van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder is een bevoegdheid van het college van B&W, zij heeft hier reeds een positief besluit op genomen.

Bodem

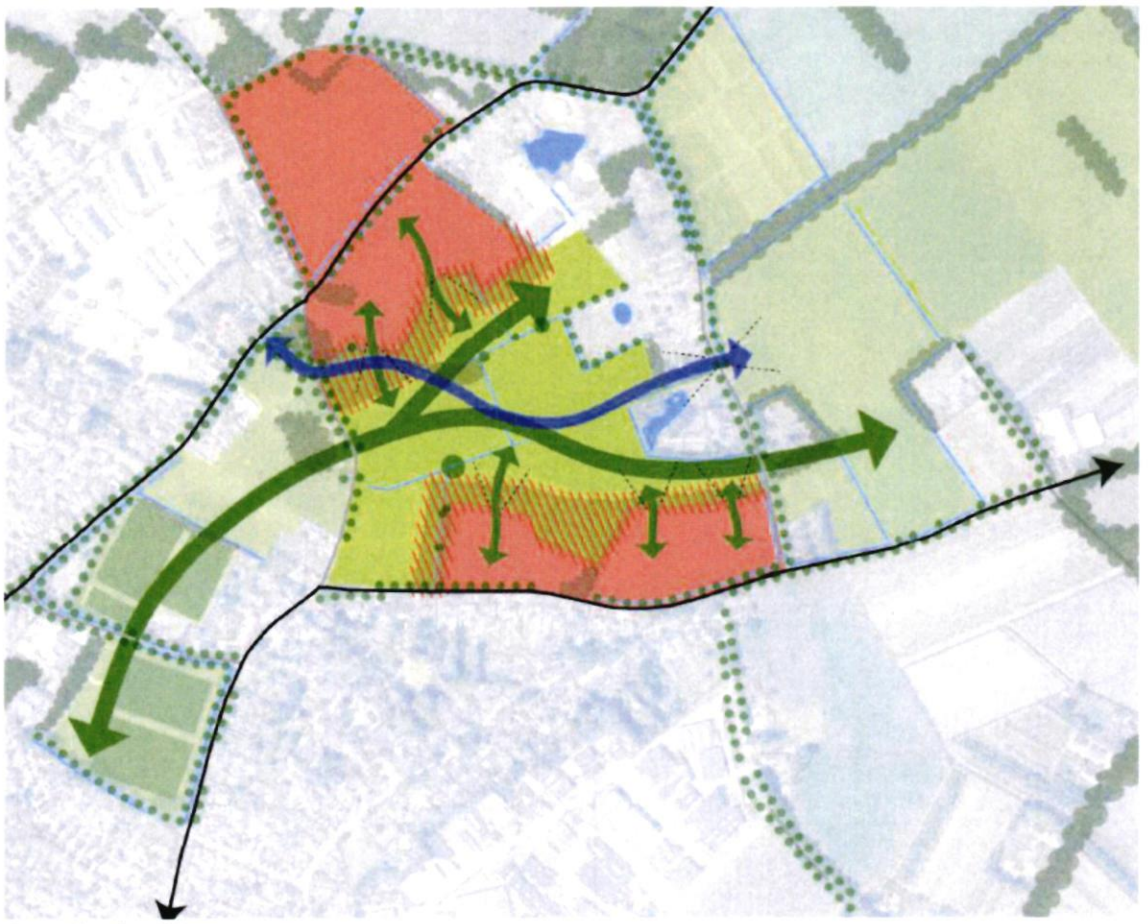
Ter plaatse van deelgebied B vormt de bodem een belemmering voor de ontwikkeling. Op de locatie Hommelsedijk 4a is sprake van 3 gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Na de sloop van de daar aanwezige bebouwing dient nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient daarbij een risicobeoordeling uitgevoerd te worden om vast te stellen of sprake is van spoedeisende bodemverontreinigingen. Daarom dient voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan/BUS-melding ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aerius berekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aerius berekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstof-depositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

Omgang met middengebied

Alhoewel het middengebied formeel geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, wordt wel de mogelijkheid aangegrepen om hier verdere invulling aan te geven. Dit omdat beide planonderdelen ruimtelijk samenhangen maar in het proces uiteen lopen. Het wensbeeld voor het middengebied is hierna weergegeven.



Het wensbeeld toont aan dat met de ontwikkeling van de woonlocatie de robuuste groenstructuur richting de kern van Heeswijk-Dinther verstrekt kan worden.

Omgevingsdialoog

In het voortraject heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Er is een inloopavond georganiseerd, die door bijna 200 mensen bezocht is. De avond had tot doel om kennis te nemen van het plan, in gesprek te gaan over suggesties en aandachtpunten rondom het ontwerp, te informeren over het vervolgproces en vragen te beantwoorden. De belangrijkste

aandachtspunten waren de verkeerssituatie, suggesties ten aanzien van het ontwerp, het woningbouwprogramma en zorgen over de impact van het plan op de directe woon- en leefomgeving.
Met direct omwonenden hebben daarnaast nog keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Tijdens die gesprekken hebben direct omwonenden de gelegenheid gehad om hun zorgen, wensen, suggesties en aandachtspunten uit te spreken. De gemaakte opmerkingen bij zowel de inloopavond als de keukentafelgesprekken zijn meegenomen in het vervolgtraject.

2.5 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2km van een geitenhouderij.
Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.
Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Alle kosten van de ontwikkeling van het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook de toegevoegde meeloopinitiatieven en de planschade zijn in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan tezamen met de herbegrenzing van het stedelijk gebied, het besluit hogere grenswaarde 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Het verkeersbesluit wordt in de Staatscourant, het gemeenteblad evenals de MooiBernhezeKrant gepubliceerd. Tegen het besluit kan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit

betrokken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de publicatiedatum, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de gemeente.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

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

- Bestemmingsplan 'Hommelsedijk-Nobisweg Heeswijk-Dinther' inclusief bijlagen, (Toelichting D/74800, Bijlagen D/74776 t/m D/74798), (Planregels D/74754, Bijlagen D/74805, D/74804, D/74802, D/74803), (Verbeelding D/74806, D/74807)
- Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (D/74797)
- Notitie ter informatie ontwerpbestemmingsplan (D/52136)
- Raadsbesluit (D/71778)

Burgemeester en wethouders,

i.o.

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester