

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 56829-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Repelakker 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 met verbrede reikwijdte (CHW) Repelakker III in Zeeland

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Repelakker III
2. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (CHW) Repelakker III gewijzigd vast te stellen
3. Voor deze fase van de woningbouwontwikkeling geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk te maken tussen de bestaande en de nieuwe wijk
4. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Repelakker III voor zes weken ter inzage te leggen. Het plan maakt de ontwikkeling van 200 woningen een openbare parkzone mogelijk in het plangebied 'Repelakker III' in Zeeland. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeventien zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

Het realiseren van 200 nieuwe woningen en een openbare parkzone in Zeeland.

Argumenten

- 1.1. *De ontvangen zienswijzen zijn zorgvuldig gewogen en hebben in een aantal gevallen geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan*

De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1) laat zien dat de ontvangen zienswijzen zorgvuldig gewogen en beantwoord zijn. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanvullend onderzoek of aanpassingen in het bestemmingsplan, zie hiervoor de lijst met ambtshalve wijzigingen in de nota. Daarnaast zijn er naar aanleiding van enkele zienswijzen gesprekken gevoerd met indieners om zienswijzen te verduidelijken of voorgestelde aanpassingen te bespreken.

2.1. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 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. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte past bij deze ontwikkeling, omdat het een langjarige ontwikkeling in meerdere fases betreft.

2.2. 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 opstarten 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.

2.3. Er is een gebiedsvisie Repelakker III vastgesteld

In september 2023 heeft de gemeenteraad van Maashorst de gebiedsvisie Repelakker III vastgesteld. De uitwerking van dit bestemmingsplan sluit aan bij deze gebiedsvisie. De gebiedsvisie schetst op hoofdlijnen de kaders voor een ontwikkeling die breder is dan de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zo wordt geborgd dat er rekening wordt gehouden met de toekomstige invulling van het gehele gebied.

2.4. Het bestemmingsplan sluit aan bij de woonbehoefte in Zeeland

Het woningbouwprogramma van Repelakker III is gevarieerd en de focus ligt op betaalbare woningen. Daarnaast is er veel ruimte voor levensloopbestendige woningen. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte om appartementen te realiseren. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt minimaal 25%, het totale aandeel betaalbare woningen (onder NHG-grens) is 67%. De anterieure afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd vóór het in werking treden van de Regionale Woondeal Noordoost Brabant. Het programma is wel in lijn met de uitgangspunten van de Woondeal, maar sluit er niet volledig bij aan.

2.5. Er wordt een robuuste parkzone gerealiseerd

In de plannen is rekening gehouden met een robuuste parkzone tussen de bestaande wijk Repelakker II en de nieuwe wijk Repelakker III. Dit is een direct resultaat uit het participatieproces rondom de gebiedsvisie Repelakker III. De groenzone is robuust (breed) en biedt ruimte aan verschillende functies. Zo is er ruimte voor een watergang, groeninpassing en recreatie (wandelen, fietsen en spelen).

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

In de periode vanaf 2021 zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan en de gebiedsvisie. Naar aanleiding van het vaststellen van de gebiedsvisie en de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn er aanvullende gesprekken gevoerd en is het bestemmingsplan op onderdelen verduidelijkt of aangepast (zie de nota van zienswijzen en het participatieoverzicht). Daarnaast zijn er enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

2.7. Er zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd om keuzes nader te onderbouwen



Naar aanleiding van het participatieproces en enkele zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar verkeer, akoestiek en ecologie. Deze onderzoeken leiden tot een beter onderbouwd plan en enkele praktische aanpassingen in de plannen.

2.8. Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige uitwerking worden geborgd in toekomstige besluitvorming

In een latere fase van de woningbouwontwikkeling zal een beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Daarnaast is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de stedenbouwkundige ontwerpen, na ambtelijke weging, ter vaststelling aan het college van B&W worden voorgelegd. Dit past bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, omdat er gelet op de lange looptijd en gefaseerde ontwikkeling meer flexibiliteit gevraagd wordt. Door het beeldkwaliteitsplan later in het proces vast te laten stellen door de raad, en de stedenbouwkundige uitwerkingen van de fases vast te laten stellen door het college van B&W wordt de ruimtelijk kwaliteit van de ontwikkeling voldoende geborgd. Om vooruitlopend op deze documenten al een doorkijk te geven naar de stedenbouwkundige uitgangspunten, is een verkenningsstudie toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan (zie bijlage 8.6).

3.1. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe verkeersontsluiting mogelijk

Voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling is een ontsluiting op de Bergmaas noodzakelijk. In een aanvullend verkeersonderzoek, dat is opgesteld in samenspraak met Initiatief Zeeland en Belangengroep Repelakker, zijn vier ontsluitingsvarianten onderzocht. Dit onderzoek concludeert dat een aansluiting tussen de bestaande en de nieuwe wijk verkeerskundig gezien onderbouwd kan worden. Door optimaal gebruik te maken van de inrichting en lengte van de ontsluitingsweg, kan het aandeel sluipverkeer geminimaliseerd worden (tot minder dan 15%). Vanuit de algemene bereikbaarheid van Zeeland gezien, zou een dergelijke oplossing de voorkeur hebben. Daarnaast is er een calamiteitenroute vereist (als de aansluiting op de Bergmaas geblokkeerd of dicht is) en is een vervolgonwikkeling (het noordelijke deel van Repelakker III, vanaf ca. 2036) niet mogelijk zonder een aansluiting op de bestaande wijk.

Uit het participatieproces blijkt dat de toename van verkeersbeweging op de Vaandriglaan die dan zou ontstaan, tot weerstand leidt bij de bewoners van de bestaande wijk Repelakker. Door géén aansluiting te realiseren voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk (bijvoorbeeld door het plaatsen van een paaltje), vindt er geen sluipverkeer plaats en blijft het aantal voertuigbewegingen op de Vaandriglaan gelijk. Om die reden wordt voorgesteld om voor deze fase (de uitvoering van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer te realiseren tussen de bestaande en de nieuwe wijk. De kanttekeningen die bij deze optie horen, worden benoemd onder de kanttekening met nummer 3.1.

4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

In juni 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en het verhalen van eventuele planschade. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

In de nota van zienswijzen is te lezen dat er zeventien zienswijzen zijn ingediend. Verschillende zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Zo zijn de bouwhoogtes,

verkeersontsluiting en woonvelden beter geduid. Daarnaast is er een bijlage toegevoegd die inzicht geeft in de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en ter onderbouwing van enkele keuzes zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar verkeer, ecologie en akoestiek.

2.1. 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 ontwikkelaars een fondsbijdrage dienen te betalen ter compensatie van de aantasting van het buitengebied. Hiertoe is een bepaling opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1. Geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk leidt tot extra verkeersdruk op andere wegen

Door het niet realiseren van de ontsluiting ontstaat een waterbedeffect. De toekomstige bewoners zullen een andere route moeten kiezen als zij per auto naar het centrum van Zeeland willen rijden, dit leidt tot extra drukte op andere wegen, zoals de Kerkstraat. Daarnaast kan de nieuwe ontsluiting op de Bergmaas niet gebruikt worden door bewoners van de bestaande wijk om sneller richting te Bergmaas te geraken. Bij de realisatie van het noordelijke deel van Repelakker III (het deel dat niet in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen), is het toevoegen van een extra ontsluiting op de Kerkstraat beoogd. Uit het laatste verkeersonderzoek blijkt dat deze ontsluiting én een aansluiting op de bestaande wijk (Vaandriglaan) noodzakelijk zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het is daarom onwenselijk om een aansluiting tussen de nieuwe wijk en de Vaandriglaan planologisch onmogelijk te maken. Door een expliciet beslispunt in dit voorstel op te nemen (punt 4), borgt de gemeente dat zij niet voornemens is om voor deze fase van de ontwikkeling een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk te realiseren.

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 de verkeersontsluiting, 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 behoeven van de ontwikkeling is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met verschillende stakeholders, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn aanvullende gesprekken gevoerd, onderzoeken uitgevoerd en aanpassingen aan het plan gedaan. Hoewel er veel tijd en energie aan het participatieproces (en daaruit voortvloeiende onderzoeken) is besteed, heeft dit niet bij alle deelnemers tot tevredenheid over de uitkomsten geleid.

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, wordt er wel een beroep ingediend moet de Raad van State een uitspraak doen. Uitgaande van het uitblijven van een beroepsprocedure starten de eerste fysieke werkzaamheden medio 2025.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Repelakker III
2. Verbeelding bestemmingsplan Repelakker III
3. Regels bestemmingsplan Repelakker III
4. Toelichting bestemmingsplan Repelakker III
5. Aanvullend participatieoverzicht 2023-2024

Bijlagen ter informatie

- 1.1. *Bijlage bij Regels 1 – Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten*
- 1.2. *Bijlage bij Regels 2 – Milieuzoneringslijst*
- 1.3. *Bijlage bij Regels 3 – Gebiedsvisie*
- 1.4. *Bijlage bij Regels 4 – Ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde*
- 1.5. *Bijlage bij Toelichting 1 – Gebiedsvisie (zie 1.3)*
- 1.6. *Bijlage bij Toelichting 2 – Stedenbouwkundige uitgangspunten*
- 1.7. *Bijlage bij Toelichting 3 – Ladderonderbouw*
- 1.8. *Bijlage bij Toelichting 4 – Woningbehoefte-onderzoek*
- 1.9. *Bijlage bij Toelichting 5 – Sleuvenonderzoek breuklijnen*
- 1.10. *Bijlage bij Toelichting 6 – Verkennend bodemonderzoek*
- 1.11. *Bijlage bij Toelichting 7 – Aanvullend onderzoek bestrijdingsmiddelen*
- 1.12. *Bijlage bij Toelichting 8 – Agrarisch geuronderzoek*
- 1.13. *Bijlage bij Toelichting 9 – Verkeersonderzoek*
- 1.14. *Bijlage bij Toelichting 10 – Verkeersstudie Repelakker III Zeeland*
- 1.15. *Bijlage bij Toelichting 11 – Akoestisch onderzoek*
- 1.16. *Bijlage bij Toelichting 12 – Ontwerpbesluit hogere grenswaarde (zie 1.4)*
- 1.17. *Bijlage bij Toelichting 13 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa*
- 1.18. *Bijlage bij Toelichting 14 – Archeologisch onderzoek westzijde plangebied*
- 1.19. *Bijlage bij Toelichting 15 – Archeologisch onderzoek oostzijde plangebied*
- 1.20. *Bijlage bij Toelichting 16 – Stikstofdepositieonderzoek*
- 1.21. *Bijlage bij Toelichting 17 – Quicksan Wnb Flora en Fauna*
- 1.22. *Bijlage bij Toelichting 18 – Aanvullend onderzoek ecologie*
- 1.23. *Bijlage bij Toelichting 19 – Notitie haalbaarheid ecologie*
- 1.24. *Bijlage bij Toelichting 20 – Foeragegebiedanalyse van de das*
- 1.25. *Bijlage bij Toelichting 21 – Waterparagraaf*
- 1.26. *Bijlage bij Toelichting 22 – Onderzoek ontplofbare oorlogsresten*
- 1.27. *Bijlage bij Toelichting 23 – Vormvrije MER beoordeling*
- 1.28. *Bijlage bij Toelichting 24 – Participatieverslag*
- 1.29. *Bijlage bij Toelichting 25 – Aanvullend participatieoverzicht (zie bijlage 5)*
- 1.30. *Bijlage bij Toelichting 26 – Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage 1)*

Uden, 10 september 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,



José van Aaken
24-09-2024

de burgemeester,



Haas van der Pas
26-09-2024