Registratienummer:
6257

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en exploitatieplan 'Heeswijkse Akkers'
Portefeuillehouder:	Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 8 juli 2022

Inleiding
Op 14 december 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en het ontwerpexploitatieplan 'Heeswijkse Akkers' ter inzage te leggen. U bent eerder via een notitie ter informatie over beide plannen en de terinzagelegging hiervan geïnformeerd.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor het realiseren van een nieuwe woonwijk aan de westrand van Heeswijk-Dinther. Met het bestemmingsplan wordt het planologisch-juridische kader gecreëerd voor de bouw van 72 woningen. Specifiek gaat het om een gevarieerd woningaanbod bestaande uit 36 rijwoningen, 12 twee onder een kap, 5 vrijstaand, 7 patiowoningen en 12 huurwoningen. Het plangebied is globaal begrensd tussen de Veldstraat, de Hoofdstraat, de Gouverneursweg en de Doctor Boutkantstraat. Vooruitlopend op de vaststelling van het plan en vooruitlopend op de ontwikkeling Kamersche Hoef, heeft het college een besluit genomen om de verkeerskundige bebouwde kom te verplaatsen van de hoogte Veldstraat 23, naar de hoogte Veldstraat 29. Het college is daartoe gemandateerd door uw Raad.



Afbeelding 1: Beoogde verkaveling

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan hebben met ingang van 20 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij veertien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De ingediende zienswijzen hebben mede geleid tot enkele aanpas-

singen in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en het ontwerpexploitatieplan wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Heeswijkse Akkers' en de aanvullende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Heeswijkse Akkers' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPHeeswijkseAkkers-vg01, waarmee een nieuwe woonwijk met 72 woningen wordt mogelijk gemaakt aan de westrand van de kern Heeswijk-Dinther gewijzigd vast te stellen;
3. Het ontwerpexploitatieplan 'Heeswijkse Akkers' met plan-IDN NL.IMRO.1721.EPHeeswijkseAkkers-on01 waarmee het kostenverhaal wordt verzekerd van een nieuwe woonwijk met 72 woningen aan de westrand van de kern Heeswijk-Dinther gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten.
Er zijn 14 zienswijzen binnen de termijn van inzage binnengekomen, die alle voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 Aanvullende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Abusievelijk is er in eerste instantie één zienswijze niet beantwoord in de nota van zienswijzen. Er is daarom een aanvullende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gemaakt. Hierin wordt de zienswijze alsnog beantwoord en gedeeltelijk gegrond verklaard. Dat had gevolgen voor het bestemmingsplan zoals dat aanvankelijk in het college was besproken. Het college heeft daarom in de vergadering van 30 augustus 2022 de aanvullende nota en het daarop aangepaste bestemmingsplan opnieuw besproken. De aanpassing heeft betrekking op de goot- en bouwhoogte van de kavels waarop patiowoningen zijn voorzien. Alhoewel reclamanten enkel een zienswijze indienden tegen die hoogte voor het kavel dat is ingetekend op hun achterste perceeldeel, heeft het college aanleiding gezien om die hoogte ook te wijzigen voor de andere plandelen waarop patiowoningen zijn voorzien.

1.3 De zienswijze zijn beantwoord en overgenomen waar gegrond
In de zienswijzen hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over het stedenbouwkundig plan, de ontsluiting en de groenvoorzieningen. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord, aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen staan hierna nader toegelicht.

Nummering
Voor de nummering van de ingekomen zienswijzen is aansluiting gezocht bij die van de inspraakreacties tegen het voorontwerp. Dit zodat reclamanten makkelijker de beantwoording van hun zienswijze kunnen vinden in het redelijk lijvige document. Daarom loopt deze niet telkens logisch door in de Nota van Zienswijzen.

Onderbouwing stedelijke ontwikkeling
In diverse zienswijzen (waaronder die van de provincie) is naar voren gebracht dat uit de toelichting niet duidelijk blijkt hoe het initiatief past in de wijdere omgeving. Er is daarom in paragraaf 3.2 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan is daarom uitgebreider op de omgeving ingegaan. Er is een historische context en de uitgangspunten voor toekomstige

ontwikkelingen uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze (13 september 2021) zijn toegevoegd, alsmede een analyse van de westelijke kernrandzone. De toevoegingen zijn afgestemd met de provincie en akkoord bevonden.

Kwaliteitsverbetering landschap
In paragraaf 3.8 van de toelichting op het vast te stellen plan is de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap cijfermatig onderbouwd. Er wordt voor de kwaliteitsverbetering een bedrag van € 41.679,22 gestort in het fonds voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast wordt 15 % van het plangebied ingericht voor stedelijk groen.

Waterhuishouding
Het waterschap en de provincie hebben opmerkingen gemaakt over de waterbelangen. In de Omgevingsverordening van de provincie zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van de waterhuishouding. Met het leggen van een dubbelbestemming "Waterstaat – waterbeschermingszone watergang", zijn deze instructies ook in het bestemmingsplan opgenomen en gelden ze naast de gelegde enkelbestemming. Ook de opmerkingen van het waterschap zijn hierin verwerkt. Verder is, om tegemoet te komen aan de belangen van het waterschap, de bouwvlakken aan de Veldstraat zodanig gesitueerd, dat ze buiten de voornoemde dubbelbestemming vallen.

Actualisatie enkele onderzoeken
In enkele zienswijzen is opgemerkt dat de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde onderzoeken niet meer actueel zijn, dan wel omdat wordt uitgegaan van verkeerde uitgangspunten, dan wel omdat deze te oud zijn. Meer specifiek worden daarom het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, het bodemonderzoek, de quickscan cultuurhistorie en landschappelijke waarden en de notitie beoordeling stikstof uitgebreid dan wel geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de regels of de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. De geactualiseerde onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Verleggen groenstrook ontsluitingsweg
In één zienswijze is opgemerkt dat wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg van de situering van de ontsluitingsweg op een afstand van ca. 15 m van de zijgevel van de woning van de betreffende reclamant. Om aan die bezwaren tegemoet te komen is ervoor gekozen om de groenstrook die aan de oostzijde van de ontsluitingsweg was voorzien, te verplaatsen naar de westzijde. Op die manier kan de groenstrook fungeren als groene buffer.

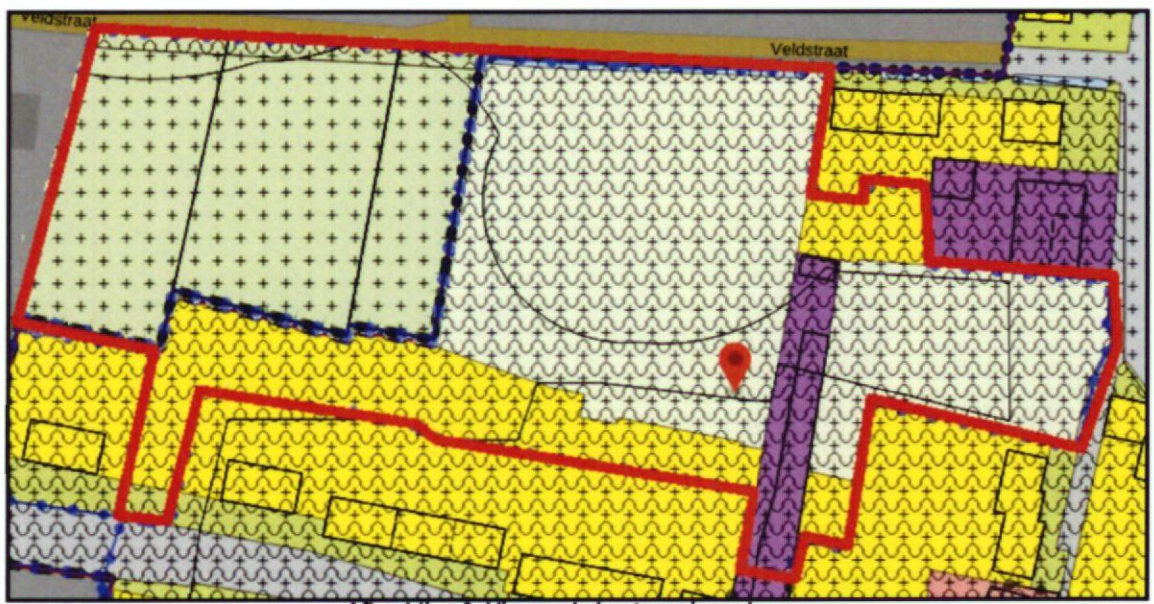
Ladder voor duurzame verstedelijking
In enkele zienswijzen is naar voren gebracht dat de laddertoets niet voldoende onderbouwd was in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Daarom is de laddertoets in de toelichting op het vast te stellen plan uitgebreid met een onderbouwing van de behoefte aan de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt. Er wordt verwezen naar de Woonvisie, waaruit blijkt dat er nog plancapaciteit is om de woningen te realiseren.

Mogelijkheid omzetten woningtype met vergunning
In de regels wordt met een vergunningstelsel mogelijk gemaakt om een afwijkend woningtype te realiseren dan op de verbeelding is aangegeven. De voorwaarden hiervoor staan opgenomen in een nieuw artikel 7.4.3. Er geldt binnen de bestemming 'Wonen' te allen tijde een minimumpercentage aan sociale huurwoningen van 17% (art. 7.4.1). Dit percentage is gebaseerd op de oude woonvisie. Een en ander moet uiteraard passend zijn binnen het exploitatieplan.

Overige aanvullingen in de toelichting

Er hebben verder enkele ondergeschikte wijzigingen in het plan plaatsgevonden als gevolg van de ingekomen zienswijzen. Er is een bijlage toegevoegd met de reactie op de inspraakreacties die tegen het voorontwerp zijn binnengekomen (deze was abusievelijk niet opgenomen bij het ontwerp plan). Verder zijn de paragrafen 8.2 (zienswijzen) en 8.3 (vaststelling) uitgebreid ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1 De beoogde ontwikkeling is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk.
Het plangebied ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen 'De kommen van Bernheze' en 'Buitengebied bernheze'. Binnen deze plannen heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijk, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met functieaanduidingen voor bedrijvigheid, 'Agrarisch' en 'Wonen'.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het nieuwe bestemmingsplan krijgen de gronden de enkelbestemmingen 'groen', 'verkeer', 'tuin' en 'wonen' met bijpassende bouwvlakken met maatvoeringen voor de woningen. Daarnaast blijven de bestaande dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen intact.



Afbeelding 3: Voorliggend bestemmingsplan

2.2 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en milieutechnische kaders. Daar waar nodig heeft aanvullend onderzoek plaats gevonden. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Groen
Centraal in het plangebied zijn twee concentraties voorzien in de vorm van groene hofjes. Het merendeel van de woningen in het plan is op één van deze hofjes georiënteerd, waarmee deze een belangrijke rol spelen in de beleving van het gebied. In een later stadium vullen we de groene zones in het gebied nader in, met respect voor de omgeving. Daarbij gebruiken we eventuele input vanuit de omgeving van het gebied op dit punt.

Klimaatadaptatie
De openbaar groenvoorziening speelt een sleutelrol bij het bereiken van een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Dit betekent niet alleen dat met het reduceren van het verhard oppervlak en de plaatsing van bomen het ontstaan van hittestress wordt voorkomen, maar ook dat het openbaar groen bijdraagt aan het bereiken van een toekomstbestendige waterhuishouding in het plangebied. Daarbij kan worden gedacht aan het vasthouden en zonodig bergen van hemelwater.

Stedenbouw
De keuze van deze specifieke uitbreidingslocatie is ingegeven door de ligging van het gebied aan de westkant van de kern van Heeswijk-Dinther, nabij de dorpskern. Bovendien ligt het gebied in de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' in de Iov. Het onderhavige plan sluit mooi aan op de kern van Heeswijk-Dinther.

Verkeer en parkeren
Het plangebied wordt ontsloten middels een interne ontsluiting die op drie punten aansluit op de bestaande, omliggende wegenstructuur. Aan de zuidzijde, westelijk van de woning aan de Hoofdstraat 120, wordt het plan ontsloten via de Hoofdstraat-Gouverneursweg. Zo worden ongewenste interacties tussen snel- en langzaam verkeer in het westelijk deel van de Veldstraat (richting Middelrode) voorkomen. Een nieuwe verbinding naar de Hoofdstraat ontsluit de Heeswijkse-Akkers en vormt tegelijk een verantwoorde keuzemogelijkheid voor verkeer uit het achterland. Aan de noordzijde wordt de Veldstraat in de richting van de Abdijstraat afgesloten voor motorverkeer.

Het plan voorziet in de realisatie van 72 nieuwe woningen. Op grond van de geldende parkeernorm betekent dit een taakstellende parkeercapaciteit van 144 parkeerplaatsen. Binnen de verkaveling worden in de openbare ruimte 118 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Volkshuisvesting

Het woningbouwplan past in de woonvisie. In de periode tot 2030 is er in de gemeente Bernheze behoefte aan 1625 woningen. Voor Heeswijk-Dinther wordt de actuele resterende bouwopgave geraamd op 176 woningen. In het plan Heeswijkse Akkers worden 72 woningen gerealiseerd, waarvan meer dan 60% in het goedkope en middeldure segment.

3.1 Aangezien het kostenverhaal niet (volledig) anderszins verzekerd is moet er een exploitatieplan tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld.
De ontwikkeling die in het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' mogelijk wordt gemaakt betreft een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. De gemeenteraad is op basis van artikel 6.12 verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een dergelijke ontwikkeling plaats vindt, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit plan is het kostenverhaal niet (volledig) anderszins verzekerd.

Voor een substantieel deel van het plangebied heeft de gemeente de gronden al in eigendom of heeft de gemeente overeenstemming bereikt met de grondeigenaar in de vorm van een (anterieure) overeenkomst. Voor dit gedeelte van het plangebied is het wettelijk kostenverhaal verzekerd. Dit omdat de gemeente te zijner tijd zelf de bouwrijpe grond kan gaan verkopen of een exploitatiebijdrage ontvangt. Met een aantal grondeigenaar is echter nog geen (anterieure) overeenkomst gesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke verplichting tot (volledig) kostenverhaal.

3.2 In het grondbeleid is opgenomen dat de gemeente kiest voor een zakelijke benadering
In de vergadering van 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente kiest voor een zakelijke benadering als burgers zelf hun grond in ontwikkeling brengen. Uiteraard zal de gemeente rekening houden met het feit dat de burger geen professionele partij is op het gebied van locatieontwikkeling. Dit neemt echter niet weg dat ook de burger de (financiële) bijdrage dient te leveren die op grond van de regelgeving van hem mag worden verlangd.

De afgelopen periode hebben wij geprobeerd om overeenstemming te bereiken met de particuliere grondeigenaren. Dit heeft nog niet met alle eigenaren geleid tot een (anterieure) overeenkomst. Als het bestemmingsplan vastgesteld wordt moet het kostenverhaal verzekerd zijn. Daarvoor is een exploitatieplan nodig als er niet met alle eigenaren overeenstemming is.
Het exploitatieplan doorloopt dezelfde procedure als het bestemmingsplan.
Overigens blijven wij met de particuliere grondeigenaren in overleg om te proberen tot een (anterieure) overeenkomst te komen.

Risico's

2.1 Er is nog geen overeenkomst bereikt over de wegaansluiting op de Hoofdstraat
Tot op heden is met de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 120, nog geen overeenkomst bereikt over de verkoop van een deel van zijn perceel. De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg is essentieel voor een goede verkeersafwikkeling van het plan.

2.2 Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen.
Bouwwerkzaamheden vinden niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking
Het plan Heeswijkse Akkers valt binnen het taakveld van de bouwgrondexploitatie. Kosten en opbrengsten worden verantwoord binnen de grondexploitatie van dit plan. Deze grondexploita-

tie is geactualiseerd op basis van het voorliggende bestemmings- en exploitatieplan. Verhaal van kosten op derden waar noodzakelijk wordt door vaststelling van het exploitatieplan verzekerd.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij samen met het bestemmingsplan en exploitatieplan na de feitelijke vaststelling door de gemeenteraad. De stukken leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan door belanghebbenden 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.

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

- Bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' (inclusief bijlagen)
- Exploitatieplan 'Heeswijkse Akkers' (inclusief bijlagen)
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' (nr6193/7455)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester