

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 4 juli 2024
Agendapunt: 10
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan D'n Berg, Heesch
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Heesch, D'n Berg, waarna het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent daarover destijds met een Notitie ter informatie geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij acht zienswijzen over dit plan.

Bestemmingsplan 'Heesch, D'n Berg' biedt een juridisch kader voor het slopen van 34 grondgebonden woningen en het bouwen van 14 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met maximaal 63 gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen in het gebied tussen de Ophoviusstraat, de Sonniusstraat, de Basilius van Bruggestraat en de Adrianus VI Straat in Heesch.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze 'Heesch, D'n Berg' en hiermee de zienswijze ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'D'n Berg, Heesch' met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPWBDenBerg-HEE-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen plan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn en zijn daarmee ontvankelijk. Inhoudelijk leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan.

1.2 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening, het bestemmingsplan bevat een ambts-halve wijziging daartoe

Met de beoogde herontwikkeling worden 43 woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen de bebouwde kom van Heesch, gemeente Bernheze. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 5.55 van de Omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

1.3 Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040, het bestemmingsplan bevat een wijziging daartoe

In het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040 niet meegenomen. Middels een ambtshalve wijziging is een toetsing aan de Omgevingsvisie in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is met een goede leeftijd mix aan mensen. De gemeente wil dit doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave en om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

2.1 Het plan voldoet aan de Woonvisie 2022-2026

Het plan maakt door sloop en nieuwbouw 14 grondgebonden en 63 gestapelde woningen mogelijk in het sociale huursegment. Dit levert een bijdrage aan de ambitie om de sociale huurvraag zoveel mogelijk op te vangen in de kernen. Ook worden de woningen duurzaam en levensloopbestendig en ook dit sluit aan op de uitgangspunten van de Woonvisie. Het aantal woningen is verder regionaal afgestemd en deze beantwoordt aan de behoefte.

2.3 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 ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel. De meest relevante overwegingen zijn:

Vervallen Leonardus van Veghelstraat

Als gevolg van het plan komt de Leonardus van Veghelstraat te vervallen. Hier wordt namelijk een gedeelte van het appartementencomplex voorzien en er wordt ruimte gereserveerd voor groen en voor de waterberging. Op de hierna opgenomen figuur is dat te zien.



Uit onderzoek is gebleken dat dit niet leidt tot verkeerskundige bezwaren. Verder blijkt dat dit ook niet op bezwaren stuit voor wat betreft parkeren. Daarop wordt later teruggekomen. De benodigde grond voor de ontwikkeling wordt verkocht aan de woningstichting (zie ook onder punt 3.2).

Parkeren

Voor wat het benodigde aantal parkeerplaatsen betreft, is aangehaakt bij de lagere normen die staan in de geactualiseerde Nota Parkeernormen van de gemeente. In de planvorming voorafgaand aan de procedure, was dit beleid nog niet geldend. Er is wel al op voorgesorteerd in het voortraject en in de omgevingsdialoog, omdat het inspeelt op de laatste inzichten en ontwikkelingen. In het ontwerp plan wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat het nieuwe parkeerbeleid niet in werking treedt, doordat er in de bouwregels rekening is gehouden met de mogelijkheid om onder het appartementengebouw verdiepte parkeervoorzieningen aan te leggen. Van die mogelijkheid hoeft alleen gebruik te worden gemaakt, als niet wordt ingestemd met de nieuwe, lagere parkeernormen. Voor beide situaties geldt dat er kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Water

Het verhard oppervlak neemt af als gevolg van het plan. Er wordt wel voorzien in voldoende waterberging. Deze is voorzien op de plek van de Leonardus van Veghelstraat, die met dit plan komt te vervallen.

Omgevingsdialoog

In het voortraject heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden van het gebied en belangstellenden. Tijdens de informatiebijeenkomst is vooral gereageerd op de aspecten parkeren, de bouwhoogte van de woningen, het aantal woningen en de veiligheid. Het plan is op punten aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden. Een aantal langspaarkeerplaatsen zijn omgezet naar haakspaarkeerplaatsen en is de goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen aangepast naar 4 m, respectievelijk 8 m. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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 Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase, om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

2.4 Het college van B&W heeft eerder bij het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen

het college van B&W heeft bij het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig was en was tot het nemen van dit besluit bevoegd.

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

De kosten van het bouw- en woonrijp van het plangebied, alsmede alle planologische kosten vanuit het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

De ruimtelijke aanpassingen van het openbaar gebied buiten het plangebied worden niet geregeld binnen deze overeenkomst, de kosten hiervan zijn eerder verwerkt in de kadernota 2024-2027.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan 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 beroeps termijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Evaluatie

n.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Heesch, D'n Berg, inclusief bijlagen (Toelichting (D/66747, Regels, D/66746, Verbeelding D/66745, bijlagen toelichting D/66751, D/66752, D/66753, D/66757, D/66760, D/66762, D/66763, D/66764, D/66765, D/667566, D/66767
- Notitie ter informatie ontwerpbestemmingsplan 'Heesch, D'n Berg' (D/52045)
- Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan 'Heesch, D'n Berg' (D/64970)
- Nota van zienswijzen 'Heesch, D'n Berg' (D/66767)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester