Registratienummer:	**12883** / 12884
Registratiedatum:	31 augustus 2022
Domein/team:	wl-ro
Behandelaar:	Mandy Jonkers
Telefoon:	0412-45 89 03
Registratienummer:	**18406** / 40241

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan Kamersche Hoef Heeswijk-Dinther		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 15 augustus 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Kamersche Hoef’

Inleiding
In juli 2019 is er voor het eerst een informeel overleg geweest met de ontwikkelaar voor het bouwen van ca. 143 woningen aan de westrand van Heeswijk-Dinther. Er is nadien intern gewerkt aan een programma van eisen voor de ontwikkeling. Het initiatief is destijds getoetst aan de Woonvisie 2017-2021. Het college heeft op 23 juni 2020 ingestemd met de ontwikkeling van de locatie, in ieder geval onder de volgende voorwaarden: Minimaal 5% CPO, minimaal 20% huur en minimaal 20% groen. Tussen 2020 en 2023 zijn diverse aanpassingen gedaan in het ontwerp en het programma om zo meer aan te sluiten bij de huidige Woonvisie. Daarnaast is het plan op 23 november 2022 ingebracht in het regionale afstemmingsoverleg en akkoord bevonden.

Naar aanleiding daarvan heeft de ontwikkelaar een bestemmingsplan ingediend. Dat betreft het onderhavige plan.

Samenvatting/toelichting
Het plan past binnen de Woonvisie
Binnen het plangebied wordt een flexibele regeling opgenomen die de bouw van ca. 143 woningen mogelijk maakt aan de westzijde van de kern Heeswijk-Dinther, ten noorden van het recent vastgestelde plan ‘Heeswijkse Akkers’. In de Woonvisie 2022-2026 is opgenomen dat er gemeentebreed een behoefte bestaat aan 1.160 nieuwe woningen in de planperiode, waarvan 232 woningen zijn toebedeeld aan de kern Heeswijk-Dinther. De voorliggende ontwikkeling voorziet concreet in 143 nieuwe woningen en is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Bernheze.
De verkaveling voorziet in de bouw van de volgende woningen: 8 vrijstaande koopwoningen, 20 twee-aaneengebouwde koopwoningen, 10 patio(koop)woningen, 65 aaneengebouwde koopwoningen, 28 aaneengebouwde sociale huurwoningen en 12 beneden-/bovenwoningen (sociale huurappartementen). Een deel van de koopwoningen zal ook door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd worden. Circa 60% van de woningen valt binnen het betaalbare segment (onder de NHG-grens).
Hierna is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarop het gebied is geduid.

Registratienummer: **12883** / 12884
Registratiedatum: 31 augustus 2022
Domein/team: wl-ro
Behandelaar: Mandy Jonkers
Telefoon: 0412-45 89 03



Het plangebied wordt begrensd door de bebouwingslinten Herpersteeg, Lariestraat en Veldstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen aan het Hopveld. De percelen in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, nr's 244, 1.088, 1.197 (deels), 1.478 (deels), 2.477, 2.493, 2.494, 2.495, 2.619, 2.620, 2.621 en 2.622.

Het plan past binnen de kaders van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties
In oktober 2021 is de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties vastgesteld. Voor het plangebied is relevant dat het plangebied is aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand', passend binnen de visie dat uitbreiding in westelijke richting mogelijk is, in de zone gelegen tussen de oude linten van de Veldstraat en de Lariestraat. De Herpersteeg is de westelijke grens van het plangebied en vormt daarmee de nieuwe landschappelijke rand van het westelijk gelegen buitengebied. In de planvorming is uitdrukkelijk rekening gehouden met een brede landschappelijke zone aan deze westelijke rand van het plangebied. Doordat het plan een dorpse uitstraling krijgt, die passend is in de omgeving, sluit het plan aan bij de uitgangspunten zoals die in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties voor het gebied tot uiting zijn gebracht.

Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening van de provincie
Het plangebied is in de provinciale Interim omgevingsverordening (Iov) gelegen in gebied ‘verstedelijking afweegbaar’, direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. In de Iov is zorgvuldig ruimtegebruik uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De kern Heeswijk-Dinther heeft behoefte aan 240 nieuwe woningen in de periode tot 2021. Het initiatief dateert uit eind 2019 en destijds getoetst aan de Woonvisie 2017-2021. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 143 woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad in de kern Heeswijk-Dinther. Het is niet mogelijk deze behoefte volledig op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Als er binnen bestaand stedelijk gebied geen inbreidingsmogelijkheden zijn, dan kan worden gekeken naar uitbreiding. Ook beleidsmatig is op deze uitbreidingslocatie voorgesorteerd. Uit de Iov volgt verder dat het plan regionaal afgestemd moet worden. Dit is ook gebeurd.
De provincie heeft in haar vooroverlegreactie de aandacht gevraagd voor o.a. landschappelijke inpassing en er is gevraagd om een nadere onderbouwing van de voorwaarden voor een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt en afgestemd met de provincie.

De toelichting toont aan 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. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Flexibiliteit: Qua woningbouw is het bestemmingsplan flexibel. Er worden ca. 143 woningen gerealiseerd. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Er kunnen vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, rijtjeswoningen en patiowoningen worden gerealiseerd. Ook is er ruimte voor CPO. De flexibiliteit is nodig om in te kunnen spelen op de woonbehoefte waar de markt om vraagt op het moment van de realisatiefase.

Ladder voor duurzame verstedelijking: Uitgangspunt van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Voor onderhavig plan is gezocht naar geschikte inbreidingslocaties voor de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Voor een ontwikkeling van deze omvang zijn echter geen inbreidingslocaties voorhanden. Daarom is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden in de kernrandzone. Onderhavig plangebied is aan de meeste zijden omgeven door woonbebouwing en dat maakt de locatie geschikt om woningen toe te voegen. Het gebied is bovendien door de provincie aangewezen als ‘zoekgebied voor verstedelijking’. In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als ‘afronding dorpsrand’. Dit maakt de locatie ook beleidsmatig geschikt voor de uitbreiding.

Bodem: Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het de onderzoeksresultaten van het asbest onderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein ter plaatse van de directe

omgeving van het achter terrein aan de Lariestraat 21. Er dient nog een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit is daar nu onvoldoende om vergunningen te kunnen verlenen. De kosten voor de sanering komen voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Vóór de vergunningverlening moet de bodem dus zijn gesaneerd. Ook de waterbodem ter plaatse van de in het plangebied gelegen sloot vormt belemmeringen ten aanzien de geplande baggerwerkzaamheden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het slib uit een deel van de watergang niet worden toegepast op de aangrenzende landbodem. Het slib zal moeten worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Gezondheid i.r.t. veehouderijen: Voor het plan is het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en gezondheid 2.0 doorlopen. Hieruit blijkt dat er met betrekking tot de veehouderijen aan de Lariestraat 32, de Meerstraat 29, de Fokkershoek 4, de Lariestraat 36 en de Muggenhoek 1a aanvullend advies van de GGD noodzakelijk is.
Voor de pluimveehouderij aan de Lariestraat 32 geldt tevens dat de advieswaarden met betrekking tot endotoxines voor een deel van het nieuwbouwplan wordt overschreden. Er zijn echter reeds een groot aantal bestaande woningen welke binnen deze richtafstand zijn gesitueerd. Door de toename van het aantal bewoners binnen de risicocontour is aanvullend advies van de GGD gevraagd om de risico's waar mogelijk te verkleinen.
Uit het advies blijkt dat binnen het plan er bewoners zijn die rond 600 m van een geitenhouderij komen te wonen. Bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij lopen een verhoogd gezondheidsrisico. Dit risico is het grootst binnen 500 m van de geitenhouderij. Stemt de gemeente in met het ingediende initiatief, dan is het advies toekomstige bewoners in elk geval van het verhoogd risico op longontsteking op de hoogte te brengen. De gemeente zal hiervoor zorgdragen.

Waterhuishouding: Naar verwachting leidt tot het plan tot een toename van het verhard oppervlak met 24.516 m². Dit leidt tot een totaal aan verhard oppervlak van ca. 32.016 m². Er dient in het plangebied een waterbergingsvoorziening te worden gerealiseerd voor het bergen van 1.417 m³ hemelwater. Het plan is om primaire en secundaire wadi's te realiseren waarbij het hemelwater kan infiltreren of worden afgevoerd naar de bestaande sloot/greppel ten zuiden van de planlocatie. De wadi's komen verspreid in het plangebied te liggen en zullen bovendien zodanig worden uitgevoerd dat zij bijdragen aan een positieve belevingswaarde van het gebied. Bij de ontwikkeling van het projectgebied Heeswijkse Akkers, ten zuiden van het plangebied Kamersche Hoef, wordt deze watergang tevens aangepakt. Bij de verdere planuitwerking wordt aangesloten bij deze aanpassing aan de watergang en wordt gewaarborgd dat het uiteindelijk als één watersysteem functioneert zonder dat voor overlast of overbelasting van het totale systeem zorgt. De wadi's worden voldoende groot, zodat zij de waterbergingsopgave ruimschoots kunnen verwerken. Op de hierna opgenomen figuur is inzichtelijk gemaakt hoe de waterhuishouding wordt vormgegeven.



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 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.

Verkeer en parkeren: Over de Veldstraat zullen als gevolg van de planontwikkeling gemiddeld per weekdag 987 extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit extra verkeer wordt ontsloten op de Veldstraat. Wel is het zo dat ten oosten van de p-vormige ontsluiting van het plangebied een knip komt voor snelverkeer. Met deze flankerende maatregel wordt voorkomen dat de Veldstraat wordt benut door doorgaand (sluip)verkeer. Dit betekent in de praktijk dat het verkeer dat van het plangebied naar het dorp wil rijden, via de nieuwe doorsteek in de nog te realiseren wijk 'Heeswijkse Akkers' richting de Hoofdstraat en zo verder naar het centrum kan rijden. Uitgaande van de maximale mogelijkheden (143 woningen) genereert het plan een parkeerbehoefte van 254 plaatsen, die binnen het plangebied worden aangelegd.

Een herbegrenzing van het stedelijk gebied is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken

Voor de realisatie van de Kamersche Hoef is een herbegrenzing nodig van de gebiedsaanduiding ‘landelijk gebied’ naar ‘stedelijk gebied’ door GS op de kaart bij de Interim Omgevingsverordening. Op die manier kan de wijk worden gebouwd zonder de beperkingen die de IOV kent voor het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Voordat het onderhavige bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient het besluit tot herbegrenzing van het stedelijk gebied te worden genomen. Het verzoek ligt ook min of meer voor de hand, nu de bestaande begrenzing van het stedelijk gebied dwars door het plangebied loopt. Het gehele plangebied ligt binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. Het voornemen tot het doen van een verzoek tot herbegrenzing moet door het college tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De herbegrenzing heeft meer specifiek betrekking op het gedeelte zoals op de verbeelding te zien is.

Verkoop van gemeentelijke agrarische kavel noodzakelijk voor uitvoering van het plan



De ruimtelijke ontwikkeling is deels voorzien op perceel E 224 wat in eigendom is van de gemeente Bernheze. Bij het principebesluit over de hier voorziene ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen dat de gemeente bereid is haar gronden in te brengen om te komen tot een kwalitatieve woningbouwontwikkeling. De baten van de verkoop komen ten gunste van de algemene dienst. Het perceel van de gemeente ligt ingeklemd tussen de Herpersteeg en de gronden van de initiatiefnemer waarbij geldt dat een redelijke verkaveling op (alleen) het perceel van de gemeente niet mogelijk. Tegelijkertijd is betrekking van de kavel wel nodig voor een goede stedenbouwkundige en infrastructurele inpassing van het plan.

In het kader van het Didam-arrest[1] is de voorgenomen verkoop gepubliceerd in de Mooi Bernheze Krant en op de website van de gemeente Bernheze. Tegen het voorgenomen besluit kon een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank. Dit heeft niet plaatsgevonden, waardoor de gemeente vrij is de kavel te verkopen aan de initiatiefnemer t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling.

Risico’s

De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming. De kostenraming is gemaakt op basis van een inschatting van de werkzaamheden die in het openbaar moeten worden uitgevoerd in verband met deze ontwikkeling. Hoewel de raming met de grootste zorgvuldigheid is opgesteld, is het altijd mogelijk dat de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. Wanneer de kosten hoger uitvallen is dit een tegenvaller voor de gemeente

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook het verhalen van eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld.
De opbrengsten uit de verkoop van de kavel komen ten gunste van exploitatie gronden en zullen bij de eerstvolgende tussentijdse rapportage worden verwerkt.

[1] Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778/zaal Didam)

Vervolg
Het ontwerpbestemmingsplan en het verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied aan GS aan de provincie liggen gedurende zes weken ter inzage. Iedereen kan in beide procedures een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Voordat de vaststelling kan plaatsvinden, dient GS een besluit over de herbegrenzing te nemen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan ‘Kamersche Hoef’, inclusief bijlagen
- Verkoopovereenkomst E244 (41221)
- Exploitatie en ontwikkelovereenkomst Kamersche Hoef (41223)