Registratienummer: **50741** / 52136

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan 'Hommelsedijk/Nobisweg		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Hommelsedijk/Nobisweg

Inleiding
Op 31 mei 2022 is aan het college een voorstel voorgelegd om in te stemmen met een herontwikkeling van het gebied Hommelsedijk/Nobisweg, zodat 3 intensieve veehouderijen worden gesaneerd en er 119 woningen kunnen worden toegevoegd in verschillende deelgebieden (deelgebied A t/m C).
Nadien is het plan verder uitgewerkt en heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een definitief concept, bestaande uit maximaal 208 woningen.

Dit plan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling.

Samenvatting/toelichting
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.

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.

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 als bijlage 1 bij dit voorstel. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw: 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 Hommelsesdijk 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 te zijner tijd geregeld met een verkeersbesluit.
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. Deze procedure kan echter pas worden doorlopen nadat het verkeersbesluit tot het verplaatsen van de komgrens, zoals uiteengezet onder ‘verkeer en parkeren’, is 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 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 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.

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.
In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.
Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De ODBN heeft de aanmeldnotitie beoordeeld en er is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld. Uit de beoordeling volgt dat -gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project- er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.
Door het mer-beoordelingbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen MER op te stellen. Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting.

Een herbegrenzing van het stedelijk gebied is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken
Voor de realisatie van de woningen in deelgebied B en C is een herbegrenzing nodig van de gebiedsaanduiding ‘landelijk gebied’ naar ‘verstedelijking afweegbaar’. Dat is mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden in art. 5.3 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Uit de toelichting op het plan blijkt dat aan die voorwaarden kan worden voldaan. Verder gaat de ontwikkeling van deze gronden samen met de beëindiging van drie intensieve veehouderijen in het plangebied en de sloop van de daarbij behorende overtollige stallen en schuren. Hiermee wordt een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd.

De verkoop van een kavel van de gemeente is nodig voor de ontwikkeling van het plan



De ruimtelijke ontwikkeling is deels voorzien op perceel E 1105, dat in eigendom is van de gemeente Bernheze. Het perceel is gelegen aan de Koffiestraat, nabij de Hommelsedijk (oppervlakte ca. 5.545 m2). Dit perceel wordt thans verhuurd ten behoeve van het gebruik als volkstuinen. De gemeente is bereid is haar grond in te brengen om te komen tot een kwalitatieve woningbouwontwikkeling. Het perceel van de gemeente ligt ingeklemd tussen de Koffiestraat en de gronden van initiatiefnemer, waarbij geldt dat een redelijke verkaveling op (alleen) het perceel van de gemeente niet mogelijk is. Tegelijkertijd is betrekking van de kavel wel nodig voor een goede stedenbouwkundige en infrastructurele inpassing van het plan.
De gemeente Bernheze heeft geconcludeerd dat, ondanks het uitgangspunt dat zij een potentiële gegadigde ruimte moet geven om mee te dingen, zoals de Hoge Raad heeft uitgemaakt in zijn uitspraak van 26 november 2021 (Didam), mag overgaan tot een-op-een verkoop van het hiervoor genoemde perceel, omdat er maar één serieuze gegadigde voor de koop van het perceel is. Dit o.a. omdat de gegadigde reeds de eigendom heeft van nabijgelegen gronden die nodig zijn voor ontwikkeling van het plangebied. Van de verkoop is bovendien in het Gemeenteblad een kennisgeving gedaan op 14 september 2023, waarin ook de motivatie is gegeven waarom de gegadigde de enige serieuze gegadigde is. Tegen het voorgenomen besluit kon een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank indien iemand niet akkoord was met de voorgenomen verkoop. Dit heeft niet plaatsgevonden, waardoor de gemeente vrij is de kavel te verkopen t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling.

Dit is conform de werkafspraken die tussen college en raad zijn gemaakt
Indien het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt, dient het college, volgens afspraken die gemaakt zijn tussen college en de raad ook de zogenaamde NTI (Notitie ter informatie) vast te stellen. Deze NTI wordt op Raadsnet geplaatst.

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 van de ontwikkeling van het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.
De inkomsten vanuit de verkoop van perceel E 1105 blijven binnen de grondexploitatie. Hieruit worden de kosten van sanering van het perceel bekostigd. In het geval de volkstuinen op een alternatief perceel wordt voorzet wat in gemeentelijk eigendom is worden de kosten voor het

gereed maken van dat perceel daaruit bekostigd. Mocht de situatie zich voordoen dat de opbrengsten niet voldoende zijn voor het dekken van de kosten van sanering en verplaatsing, zijn de meerkosten voor rekening van de initiatiefnemer.
De gemeente is verantwoordelijk voor 50% van de kosten van de herstructurering van de Hommelsedijk tussen Koffiestraat en Dieppoel en voor 100% van de kosten van de herstructurering van de Hommelsedijk tussen de Heilarenstraat en de Koffiestraat. De hiervoor benodigde investering zal worden meegenomen in de kadernota 2025-2028.

Vervolg
Als het college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage. Op grond van artikel 110c van de Wet Geluidhinder ligt de ontheffingsaanvraag met het ontwerpbesluit, inclusief het akoestisch rapport en de daarbij behorende stukken, tegelijk met het ontwerp wijzigingsplan ook voor een ieder ter inzage.
Daarnaast kan een ieder zienswijzen richten tegen het voornemen tot het doen van een verzoek tot herbegrenzing van de aanduidingen ‘landelijk gebied’ en ‘verstedelijking afweegbaar’.
Iedereen kan in deze 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. Dit geldt ook voor de ontheffingsaanvraag geluidshinder.

De anterieure overeenkomst moeten we binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst ter inzage leggen. De kennisgeving publiceren we in De Mooi Bernheze Krant. In art. 6.2.12 Bro is voorts bepaald dat een ‘zakelijke beschrijving’ van de inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

Initiatiefnemer en de gemeente hebben afgesproken zich in te spannen om voor de volkstuinen een geschikte, alternatieve locatie te zoeken.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- Ontwerp bestemmingsplan Hommelsedijk-Nobisweg inclusief bijlagen