

Opdrachtformulering wijzigen omgevingsplan De Bunders

Inleiding

Op initiatief van de gemeente is er het plan voor het toevoegen van een nieuw woongebied in Heesch met maximaal 325 woningen nabij de Bunderstraat.

Het initiatief is op 30 oktober 2023 behandeld op de intaketafel en daaruit is gebleken dat het initiatief wenselijk is en dat het past binnen de Omgevingsvisie. Er is ook geconcludeerd dat medewerking aan het plan mogelijk is met een wijziging van het omgevingsplan.

De volgende stap die in het proces moet worden genomen, is het verder uitwerken van het initiatief, zodat de haalbaarheid kan worden beoordeeld op de Omgevingstafel(s). Voor deze nadere uitwerking is noodzakelijk dat er kaders worden meegegeven, waarbinnen het initiatief kan worden uitgewerkt. Daartoe dient deze opdrachtformulering.

Inhoud van het verzoek

Er wordt een woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 325 woningen in het gebied tussen Tuincentrum Meijs (noordelijk), Woonwijk De Erven (oostelijk), Verbindingsweg (zuidelijk) en Bunderstraat (westelijk). Het plan bestaat uit een aantal deelgebieden, waarin ruimte is voor sociale huur- en koopwoningen, middeldure koop- en huurwoningen en CPO. Op de hierna opgenomen figuur is het wijzigingsgebied weergegeven.



De woningen zijn op de hier voor opgenomen figuur indicatief weergegeven. De figuur dient enkel om het gebied te duiden. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 52 ha. Aan de noordzijde van het gebied is Tuincentrum Meijs gevestigd. Met de oostzijde grenst het plan aan de in ontwikkeling zijnde woonwijk De Erven.

Doelstelling van het plan en aandachtspunten

Het doel van deze opdrachtformulering is om tot een breed gedragen plan te komen voor het toevoegen van maximaal 325 woningen in voornoemd gebied. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden relevant.

Algemeen

Het initiatief beoogt maximaal 325 woningen toe te voegen. In het plan dient sprake te zijn van 20% groen, conform de Ontwerp Omgevingsvisie. Verder is er de nodige aandacht voor duurzaamheid en klimaat en dat is ook randvoorwaarde in de uitwerking van het plan.

Spuitzone

Op het perceel van tuincentrum Meijs vindt bomenteel plaats en hiervoor geldt een spuitzone van 50 meter, gemeten vanaf de rand van het vlak waarop de bomenteel is toegestaan en de dichtstbij gelegen woningen. Door ontwikkelingen in de jurisprudentie is het niet meer mogelijk om gemotiveerd af te wijken van die afstand, zodat deze 'hard' is. Er moet in goed overleg met de exploitant van het tuincentrum worden gekomen tot een oplossing. De gesprekken hiervoor lopen en er worden diverse oplossingsrichtingen onderzocht.

Mocht er onverhoopt geen oplossing mogelijk zijn, dan zou dit betekenen dat voor de woningen die binnen de contour van 50 meter van de perceelgrens van Meijs vallen, pas kunnen worden gebouwd als de spuitzone verdwijnt, of het om wat voor reden dan ook niet langer nodig is om deze tot die afstand te handhaven. Hiervoor dient een passende regeling te worden opgenomen in het te wijzigen omgevingsplan.

Flora en fauna

Uit de quickscan flora en fauna, die reeds is uitgevoerd in het kader van de planvorming, blijkt dat er enkele beschermde diersoorten aanwezig zijn of vermoed worden aanwezig te zijn. Nader onderzoek dient uit te wijzen in hoeverre de soorten die nu vermoed worden aanwezig te zijn, ook daadwerkelijk aanwezig zijn. De periodes voor het doen van het nadere onderzoek verschillen per diersoort en hierover wordt in 2024 meer duidelijk. Er dient vanuit een worstcase scenario uit te worden gegaan van de aanwezigheid van de diersoorten, zodat er kan worden voorgesorteerd op het treffen van mitigerende maatregelen. Belangrijk hierbij is om in overleg te komen met de stakeholders provincie en ODBN. Dit omdat het bevoegd gezag voor eventueel benodigde ontheffingen Gedeputeerde Staten van de Provincie is.

Toelichting op de wenselijkheid

Voor het plan De Bunders is voorafgaand aan de intaketafel, het formulier intaketafel ingevuld en er is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Het formulier en de schets zijn op de intaketafel behandeld. De wenselijkheid van het plan is door de vak afdelingen getoetst aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie en aan de Ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente. Hieruit zijn de volgende aandachtspunten voor de nadere uitwerking gekomen.

Ontwerp omgevingsvisie

Het plan is op de intaketafel getoetst aan de Ontwerp Omgevingsvisie Bernheze 2040. Uit de toets blijkt dat het plan in beginsel kan voldoen aan de in de visie geformuleerde uitgangspunten. Belangrijke randvoorwaarden die voor het plan gelden zijn:

- dat 30% van de woningen sociale huur moet zijn (er is sprake van 30 % sociale huur en aanvullend ook 15% sociale koop);
- er moet aangesloten worden bij de doelen (zoals circulair bouwen en klimaatneutraliteit);
- Aan de kernranden mag nog gebouwd worden. Doelgroep: ouderen en jongeren (starters);
- Er moet worden voldaan aan de 20 % groennorm uit het Groenstructuurplan.

Met de verdere uitwerking van het plan wordt hier rekening mee gehouden.

Omgevingsverordening Provincie

De locatie ligt binnen de aanduiding 'landelijk gebied' in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV). Uit deze toets blijkt dat het initiatief kan voldoen aan de kaders in artikel 5.56. Er is binnen het stedelijk gebied geen mogelijkheid om maximaal 325 woningen te realiseren, daarvoor dient uitgeweken te worden naar het landelijk gebied. De realisatie van de woningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en binnen de regionale afspraken. Daarnaast houdt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Woonvisie 2022-2026

In de Woonvisie is het algemene kader uit de Omgevingsvisie voor leefbare kernen nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat er 25% sociale huurwoningbouw in het plan moet zitten en dat woningen levensloopbestendig dienen te worden gerealiseerd. Verder blijkt dat het plan past binnen de kwantitatieve opgave die er tot 2026 voor Heesch is. Bij de actualisatie voor 2023 is dit percentage bijgesteld naar 30% sociale huur. Verder komt het plan tegemoet aan de wens om ruimte te geven aan bijzondere woonvormen. In het plan is namelijk ruimte gereserveerd voor CPO en tiny houses. De woningen dienen daarnaast duurzaam te worden gerealiseerd.

Typering gebied

Het gebied wordt begrensd door Tuincentrum Meijs aan de noordzijde, aan de oostzijde door Woonwijk De Erven, zuidelijk door de Verbindingsweg en aan de westzijde door de Bunderstraat. In de verdere omgeving van het gebied ligt een bedrijventerrein, waarvoor ook een uitbreiding in procedure is gebracht in 2023. Met het situeren van de woningen moet hier rekening mee worden gehouden. Bij Tuincentrum Meijs geldt een spuitzone van 50 meter, waar ook rekening mee moet worden gehouden. De Zoggelsestraat is bovendien een cultuurhistorisch waardevolle straat en daarmee dient het plan qua verschijningsvorm van de woningen ook rekening te houden.

Op een afstand van ca. 200 meter van het plangebied ligt bedrijventerrein Cereslaan. In de nadere uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de planologische mogelijkheden die er voor dat bedrijventerrein gelden.

M.e.r. plicht

Artikel 16.43 van de Omgevingswet vormt de grondslag voor de m.e.r. (beoordelings)plichtige projecten en besluiten. In artikel 11.6 en volgende van het Omgevingsbesluit staat dat voor projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, een milieueffectenrapport moet worden opgesteld. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is een aantal projecten genoemd die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn onder de Omgevingswet.

Onder J11 van deze bijlage staat dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen ongeacht de omvang van het initiatief, altijd project-m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Het beoordelingsplichtige besluit is dan de wijziging van het omgevingsplan, maar ook een bopa kan als vergelijkbaar besluit worden beschouwd.

Hiertoe moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld, op basis waarvan het bevoegd gezag kan beoordelen of een verdere m.e.r.-procedure aan de orde is.

De inhoudelijke vereisten aan een dergelijke notitie zijn niet gewijzigd ten opzichte van de 'oude' wetgeving.

In het geval uit een AERIUS-berekening zou blijken dat er een toename aan stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied aan de orde zou zijn, dan zou er een passende beoordeling nodig zijn. Dat zou er automatisch toe leiden dat er een plan-mer nodig is.

Vooralsnog lijkt te kunnen worden volstaan met een project m.e.r. Dit dient aan de hand van de AERIUS-berekening te worden beoordeeld op de omgevingstafel.

Participatie

Bij de planvorming wordt ook aandacht besteed aan participatie. Er is momenteel nog geen participatiebeleid van kracht in de gemeente Bernheze. Op basis van bijlage 2 van de Participatievisie dient de Gemeenteraad bij complexe en/ of gevoelige zaken de participatieaanpak te kiezen, bij de start van een proces. Er heeft reeds participatie plaatsgevonden, daarmee is er geen aanleiding geweest om de participatieaanpak nog apart aan de Gemeenteraad voor te leggen.

Onderhavig plan betreft het toevoegen van maximaal 325 woningen. Er is in juli van 2023 gestart met een inloopavond, waarvoor de omwonenden zijn uitgenodigd en die is aangekondigd op de website Samen Bernheze. Tijdens de inloopavond is inzage gegeven in de toen laatste versie van het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan voor het plan.

Bezoekers konden hun opmerkingen/vragen over het plan kenbaar maken via een reactieformulier. De mensen die een formulier hebben ingevuld, hebben via de mail een reactie gehad en bij de verdere aanpassing van het plan is met de reacties rekening gehouden.

Op 16 februari 2024 is aan alle omwonenden en eigenaren in het plangebied een nieuwsbrief gestuurd met daarin de stand van zaken uiteengezet. In deze nieuwsbrief is expliciet aangegeven dat vragen naar aanleiding van het lezen ervan aan ons kunnen worden gemaild, hetgeen ook door diverse lezers (tot dusver al) is gebeurd. Alle vragen zijn door ons individueel beantwoord en dit zal met eventueel nog volgende vragen eveneens gebeuren.

De belangstellenden worden verder op de hoogte gehouden van ontwikkelingen rondom de planvorming op de website Samen Bernheze en er wordt in het nieuwe jaar opnieuw een inloopavond georganiseerd om opnieuw inzage te geven in de laatste versie van de plannen.

Deze wijze van participatie wordt voldoende geacht. Gelet op de aanwezige Wet Voorkeursrecht Gemeenten die afloopt in november dit jaar en de bijbehorende tijdsdruk is uitgebreide participatie in dit geval, ook niet mogelijk.

Beoogde wijze van regelen in het plan

Een wijziging van het omgevingsplan kan worden doorgevoerd met TAM-IMRO of STOP-TPOD. TAM-IMRO is een tijdelijke alternatieve maatregel die gemeenten kunnen gebruiken voor belangrijke uitvoeringsprocessen, tot een jaar ná inwerkingtreding van de Omgevingswet. De maatregel biedt uitkomst zolang er nog geen gebruik kan worden gemaakt van het planvormingsdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Hiervoor geeft de Omgevingswet een transitieperiode van 10 jaar. We zijn van mening dat onderhavig plan een belangrijk uitvoeringsproces betreft en daarom willen we voor dit plan van de mogelijkheid van TAM-IMRO gebruik maken.

Het casco van het omgevingsplan van Bernheze is thans nog niet gereed en er kan daarom nog niet worden gewerkt met STOP-TPOD. Deze ontwikkeling zal daarom met de TAM-IMRO standaard worden ontsloten.

Stakeholdersanalyse

Bij de behandeling van het onderhavige initiatief dienen, naast de adviseurs binnen de gemeente, een aantal stakeholders te worden betrokken. Voor ieder plan geldt dat de Provincie en het Waterschap vaste stakeholders zijn op grond van de Omgevingswet. Verder is de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) een belangrijke stakeholder voor het beoordelen van milieuaspecten. Deze stakeholders zijn ook standaard betrokken bij de beoordeling van initiatieven op de omgevingstafel. Ook omwonenden, grondeigenaren, ondernemersverenigingen en belangenorganisaties kunnen daartoe behoren. Die partijen worden betrokken in het participatietraject. Verder worden specifiek voor dit plan de volgende stakeholders betrokken:

Onder 'doelstelling' is een aandachtspunt opgenomen over flora en fauna. Vanuit dat oogpunt zijn belangrijke stakeholders bij het plan de ODBN en GS van de Provincie. Als er een ontheffing nodig is voor flora en fauna, is GS bevoegd gezag en zij hebben hiervoor lijnen met de ODBN. Deze partijen dienen daarom zo vroeg mogelijk in het proces te worden betrokken, zodat de oplossingen die worden uitgedacht voor het nemen van eventuele mitigerende maatregelen direct kunnen worden afgestemd met die stakeholders.

Verder is het van belang om belangenorganisaties die opkomen voor de diersoorten worden aangehaakt, zodat ook met hen afstemming kan plaatsvinden over de mitigerende maatregelen en op die manier een eventuele zienswijze van die organisaties te voorkomen.

Een andere belangrijke stakeholder in dit plan is Tuincentrum Meijs, vanwege de spuitzone die deels over het plangebied ligt (zie ook hiervoor onder doelstelling plan bij 'spuitzone').

Planning

Als u instemt met deze opdrachtformulering, dan wordt dit teruggekoppeld aan de adviseur en dan kan de verdere uitwerking van het plan worden voorbereid. Dat betekent dat het participatieproces kan worden uitgevoerd en de in deze opdrachtformulering benoemde ketenpartners om advies wordt gevraagd. De output van het participatieproces en de gevraagde adviezen worden betrokken in de Nota van uitgangspunten, die de basis vormt voor de verdere uitwerking van het plan, zodat het op haalbaarheid kan worden getoetst op de omgevingstafel(s). Omdat er in de voorfase al veel afstemming is geweest, zijn er alle diverse adviezen beschikbaar. Dit kan een voordeel zijn wanneer het plan op de Omgevingstafel aan bod komt.

Er geldt een voorkeursrecht gemeente voor het gebied. Dit verloopt in november 2024. De planning houdt er rekening mee dat het plan wordt vastgesteld vóór het voorkeursrecht verloopt. Het aandachtspunt over flora en fauna kan echter maken dat de planning niet wordt gehaald.

Begroting

Voor dit gebied wordt een grondexploitatie opgezet. De gemeente heeft tot streven alle gronden binnen het gebied te verwerven en middels de uitgifte van bouw kavels de door haar gemaakte kosten te dekken.

Voor de eventuele situaties waarin de gemeente niet slaagt in het (tijdig) verwerven van bepaalde (delen) van gronden en zelfrealisatie mogelijk is, worden kostenverhaalsregels voor het plangebied opgesteld. Wanneer een initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de bouw van een of meerdere woningen indient zal deze eerst de toerekenbare kosten aan de gemeente moeten voldoen alvorens een omgevingsvergunning wordt verstrekt.

Bijlagen
N.v.t.