



Registratienummer: **13649 / 16015**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Principeverzoek Mozartlaan - Verdilaan in Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 1 november 2022

Kennisnemen van:

Het principeverzoek voor het realiseren van een appartementencomplex op de hoek van de Mozartlaan en Verdilaan in Heesch.

Inleiding

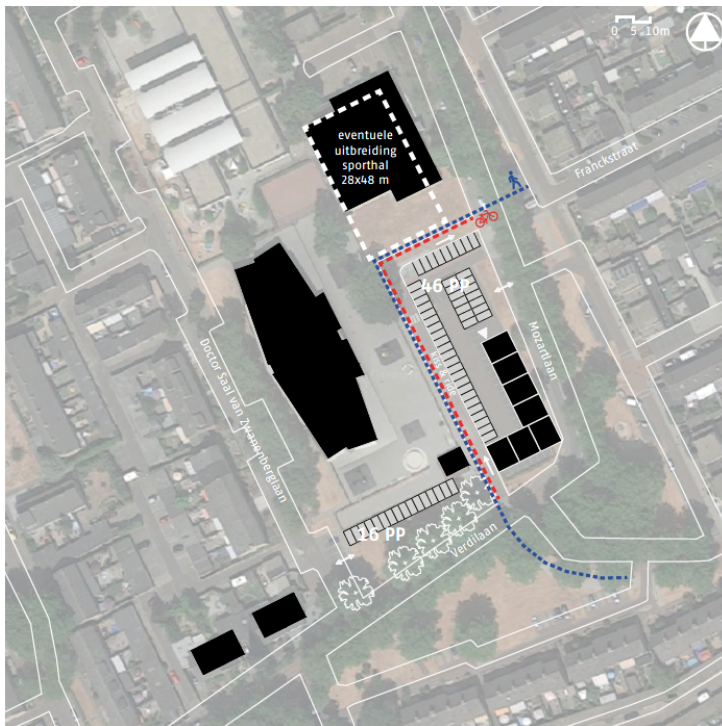
Op 22 maart 2021 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een vierlaags appartementengebouw met 25 appartementen aan Mozartlaan-Verdilaan in Heesch.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en heeft de enkelbestemming 'maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Verder heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'.

De percelen zijn in eigendom van de gemeente en gevraagd wordt om het verkopen van de grond waarop het ontwikkelvoorstel is gedaan. In het kader van onderhavig principeverzoek wordt gevraagd om planologische medewerking aan het voorstel.

Het gevraagde appartementencomplex bestaat uit vier woonlagen voor 25 appartementen. Het gaat om appartementen in de categorie sociale huur welke via BrabantWonen zullen worden verhuurd. De bebouwing is beoogd op de plek waar voorheen de bebouwing van basisschool Emmaus stond en nu in gebruik is als parkeerterrein.

Naast de projectlocatie is een sporthal gelegen. Op termijn wordt die mogelijk nog uitgebreid, hiervoor is ruimte overgehouden in het plan.



Samenvatting/toelichting

Bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens een appartementencomplex te realiseren, hiervoor dient een woonbestemming aan het perceel toegekend te worden, een appartementencomplex is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Medewerking is mogelijk onder voorwaarden middels een omgevingsplanwijziging / buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Initiatiefnemer is voornemens een appartementencomplex te realiseren, hiervoor dient een woonbestemming aan het perceel toegekend te worden, een appartementencomplex is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Medewerking is mogelijk onder voorwaarden middels een bestemmingsplanprocedure onder de Wro of een omgevingsplanwijziging / buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet.

De huidige bestemming betreft een maatschappelijke bestemming met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'

In het wijzigingsgebied 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming(en) te wijzigen naar 'groen', 'tuin', 'verkeer' en 'wonen' onder een aantal voorwaarden:

- a. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van de bestemmingen wordt aangetoond;
- c. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;

- g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bovenstaande wijzigingsvoorwaarden worden in acht genomen bij het vervolgtraject. In onderstaande argumenten zoomen we op een aantal belangrijke aandachtspunten in.

Gesprek met Emmausschool

De ontwikkelaar heeft gesproken met de directeur van de Emmausschool en bestuurder van de overkoepelende organisatie Filios Scholengroep. Beide zijn niet tegen realisatie van een appartementengebouw naast de school. Belangrijkste punt van aandacht is de verkeersveiligheid rondom de school en met name tijdens het halen en brengen van de kinderen. Filios Scholengroep heeft aangegeven graag betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van de plannen voor het appartementengebouw.

Woonvisie

In Heesch is er behoefte aan appartementen, vooral in de sociale huur (onder 1e aftoppingsgrens) en in de goedkope koopsector. Verder zijn appartementen voor kleine huishoudens een toevoeging c.q. verrijking van de bestaande woningvoorraad, die nu vooral bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen en daarnaast is het project ook geschikt voor starters.

In de kern Heesch is de kwantitatieve woonbehoefte het grootst. De opgave voor sociale huurwoningen ligt met name in de kernen Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Dit initiatief is in die zin wenselijk, het draagt hieraan bij. In de woonvisie is de opgave gedefinieerd om 100 sociale huurwoningen toe te voegen. Daarnaast moet volgens recente regionale afspraken onze totale sociale woningbouwvoorraad 30 procent bedragen. Dit initiatief sluit aan op de woonvisie en helpt de hiervoor beschreven opgaven te realiseren.

In december 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. Eén van de speerpunten daarin is dat de gemeente de regie met betrekking tot de woningbouwplanning meer naar zich toe trekt. Om de regie te behouden en te zorgen dat er voldoende capaciteit is om woningbouwplannen uit te voeren is een uitvoeringsplan opgesteld. Hierin is opgenomen hoe/waar de kwantitatieve en kwalitatieve opgave ingevuld wordt.

Op dit moment blijkt dat het aantal woningbouwplannen (zachte en harde plannen) de kwantitatieve opgave uit de woonvisie overstijgt. De gemeente moet daarom nu een keuze maken welke woningbouwinitiatieven op dit moment wel en geen doorgang kunnen vinden. Met name kwalitatieve aspecten (huisvesten van specifieke doelgroepen en/of substantiële kwaliteitswinst bijvoorbeeld) spelen hierin een belangrijke rol. Hiervoor wordt binnenkort beleid opgesteld.

Dit plan biedt voldoende kwaliteiten ten opzichte van andere openstaande principeverzoeken die zijn gericht op woningbouw. Het plan betreft volledige sociale huur, dit betreft een bijzondere woningbouwvorm op basis van de uitgangspunten van de woonvisie. Gezien in het kader van de kwalitatieve uitgangspunten in de woonvisie betreft het daarom een bijzondere ontwikkeling.

Grondverkoop & Didam arrest

Het voorliggend plan ligt op grond die eigendom is van de gemeente Bernheze. Bij de beoordeling van het principeverzoek is nog niet bekeken op welke manier, onder welke voorwaarden en voor welke prijs wij de uitgifte van deze grond gaan regelen. Hierover moeten nog afzonderlijke afspraken worden gemaakt. Met de ontwikkelaar zijn wel de beperkingen naar aanleiding van het Didam-arrest besproken. Afgesproken is om de grond aan te bieden aan BrabantWonen. De voorzieningenrechter heeft eind augustus bepaald dat gronden die bestemd zijn voor de bouw van sociale woningen, een gemeente deze uitsluitend aan mag bieden aan een woningbouwcorporatie.

Kwaliteitsimpuls

Onder andere naar aanleiding van de onderbouwing vanuit het college, zijn we in gesprek gegaan met de initiatiefnemer om de locatie en de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Hiervoor is advies ingewonnen bij verschillende disciplines zoals verkeer, klimaatadaptatie & energietransitie, riolering & waterhuishouding, groen & natuur, inrichtingselementen, materialisatie en sociaal & recreatie. Deze adviezen zijn teruggekoppeld naar de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt het proces kwaliteitsimpuls inclusief participatie op zich, de gemeente heeft hierin een toetsende rol.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een appartementengebouw op de hoek van de Mozartlaan-Verdilaan denkbaar. Het is zelfs een goede mogelijkheid om de huidige gebrekkige ruimte beter in te richten. Naar aanleiding van een advies op het eerste concept is het appartementengebouw aan de noordzijde met ten minste twee beuken (de lengte van 2 appartementen) ingekort en daarmee kleiner en hoger gemaakt. Dit is gedaan om de uitstraling van de school te bewaren. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat in de verdere uitwerking onderzocht kan worden of er nog een extra slag in kan worden gemaakt. Stedenbouwkundig gezien zijn hier mogelijkheden in. Als compensatie is het mogelijk om aan de zuidzijde een extra laag toe te voeren. De ruimte laat die extra hoogte toe. Het gebouw moet met zijn open zijde van de speelplaats afgekeerd zijn. De ruimte tussen school en gebouw moeten zorgvuldig worden ingericht om deze stenige ruimte niet als een echoruimte te krijgen. Een korter gebouw werkt ook hier in het voordeel.

Uitbreiding sportzaal Lindershof

Sec vanuit sportaccommodatiebeleid geredeneerd zijn er geen belemmeringen. Er wordt niet gebouwd op het grasveldje naast Lindershof, wat daarmee ook beschikbaar blijft als uitbreidingslocatie voor een grotere sporthal. Aandachtspunt daarbij is wel de parkeercapaciteit. Die moet toenemen bij een grotere sportzaal (sporthal). Momenteel heeft Lindershof ca 20 P-plaatsen, en dat zou ongeveer het dubbele moeten worden. Die ruimte wordt meegenomen worden/blijft beschikbaar in nieuwe planuitwerkingen, waarbij mogelijk wel sprake kan zijn van gecombineerd gebruik (school, sportzaal, wonen)

Afhankelijk van besluitvorming voor het al dan niet uitbreiden van de sporthal, ontstaat hier ruimte voor compensatie van groen of parkeren.

NB. Het is niet zeker dat sportzaal Lindershof in de toekomst moet gaan uitbreiden. Een onderzoek naar de capaciteit van de gemeentelijke binnensportaccommodaties is voorzien later dit jaar / begin volgend jaar. Een binnensportaccommodatie op de locatie van Lindershof, op loopafstand van een aantal basisscholen met veel leerlingen, blijft ook in de toekomst zeer

wenselijk. Ook wanneer dat een grotere accommodatie zou moeten worden. Daarom wordt in het voorliggende nieuwbouwplan de mogelijkheid van een uitbreiding opengehouden.

Parkeren

Tussen de sporthal en de nieuwe appartementen komen nieuwe parkeerplaatsen, achter de nieuwe appartementen zijn parkeerplaatsen gesitueerd en ten zuiden van de school zijn parkeerplaatsen gesitueerd. In dit voorstel wordt het huidige parkeerterrein vergroot, waardoor de kiss&ride strook langer wordt. Dit heeft tot gevolgen dat de voetgangersstrook verlegd dient te worden. Ontsluiting vindt plaats via de Mozartlaan.

Het plan is getoetst aan de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', in deze nota is vastgelegd dat elke initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk is voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein. In sommige situaties kan de oplossing (deels) in de openbare ruimte worden gevonden. In deze gevallen dient de initiatiefnemer een onafhankelijk onderzoek te overleggen uitgevoerd door een ISO 9001 gecertificeerd onderzoeksbureau. In onderhavig plan is dit onderzoek uitgevoerd vanwege gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat uit telmomenten en de toegevoegde toekomstige parkeerbehoefte van de sporthal de parkeerdruk onder de 85 % blijft. Dit betekent dat in de toekomstige situatie dit niet resulteert in een te hoge parkeerdruk in het gebied en dat de uitbreiding van de sporthal geen belemmering vormt.

Verkeersveiligheid

De routing van en naar school blijft ongewijzigd, zowel voor wandelaars, fietsers en auto's. Op afbeelding 1 in dit collegevoorstel is de nieuwe route te zien. Ook blijven de twee opstelplaatsen voor de ouders gehandhaafd. De oversteek van de Mozartlaan wordt verplaatst naar het Noorden zodat deze ook veilig blijft. De parkeerplaatsen die hiermee vervallen worden niet gecompenseerd binnen het plangebied. Het parkeeronderzoek toont namelijk aan dat er op de drukste momenten nog 181 parkeerplaatsen beschikbaar waren in het openbaar gebied (bezettingsgraad 49%) binnen de in ons parkeerbeleid genoemde loopafstand.

Vervolg

Voor verdere uitwerking van onderhavig plan dient men een uitgebreide procedure te doorlopen.