

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan 'Den Berg, Heesch'		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Den Berg'.

Inleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen van Woningstichting Mooiland voor het slopen van 34 grondgebonden woningen in het gebied tussen de Ophoviusstraat, de Sonniusstraat, de Basilius van Bruggestraat en de Adrianus VI Straat en het bouwen van 14 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met maximaal 63 gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen. Daaraan is principemedewerking verleend.

Dit plan betreft het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling.

Samenvatting/toelichting

Het plan past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening van de provincie

Het plan is getoetst aan de Interim omgevingsverordening (IOV). De ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes, zoals zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat er bestaande woningen worden gesloopt en er nieuwe, duurzame woningen worden teruggebouwd, is sprake van transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Verder ligt het plan in stedelijk gebied en voldoet het aan de voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het plan bevordert een goede omgevingskwaliteit, doordat er ruimte is gereserveerd voor groen en water en voor ontmoeten. Het plan voldoet bovendien aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegestuurd aan de provincie en zij hebben ermee ingestemd.

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.

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.

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 wetwijziging 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-beoordelingsbesluit 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 een bijlage bij de plantoelichting.

Hiermee wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald

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. De bouw van maximaal 77 woningen in het plangebied wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad 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 inmiddels –onder voorbehoud van goedkeuring door het college- met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Wanneer u besluit deze overeenkomst aan te gaan, wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten verhalen via een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid vastgesteld. Hierbij werd onder meer als beslispunt opgenomen dat het de voorkeur heeft om kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst, waarvoor onder meer het algemene uitgangspunt geldt dat de gemeente geen financiële risico's neemt.

Het college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan. Wanneer dit besluit echter ingrijpende (maatschappelijke en/of financiële) consequenties voor de gemeente zou hebben, dient u toepassing te geven aan art. 169 lid 4 Gemeentewet. Dit wil kort samengevat zeggen dat u voordat u het besluit neemt, de gemeenteraad in de gelegenheid moet stellen bedenkingen kenbaar te maken. In dit geval zijn geen ingrijpende gevolgen te voorzien, zodat u tot het aangaan van de overeenkomst kunt besluiten, zonder dat de gemeenteraad vooraf in kennis te stellen.

Ontwikkeling:	De sloop en nieuwbouw 14 grondgebonden en 63 gestapelde woningen mogelijk in het sociale huursegment inclusief de benodigde openbare voorzieningen. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan 'Den berg, Heesch' in procedure te brengen.
Planschade:	Eventuele planschade komt altijd voor rekening van de initiatiefnemers. Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat er geen planschade wordt verwacht.
Grondverkoop:	Als onderdeel van deze ontwikkeling dient een gedeelte van de Leonardus van Veghelstraat verkocht t.b.v. de bouw van het appartementencomplex. Hiervoor wordt de vastgestelde grondprijs voor sociale woningbouw betaald conform de nota grondbeleid 2019-2025 van de gemeente. De inkomsten van de grondverkoop worden in hoofdzaak aangewend voor de aanlegkosten van het openbaar gebied.
Exploitatiebijdrage:	Totale exploitatiebijdrage € 536.262,-, waarvan € 73.262,- aan planbegeleidingskosten en een netto bijdrage van € 463.000,- voor de resterende aanlegkosten van openbaar gebied. De

	exploitatiebijdrage voor planbegeleidingskosten moet worden voldaan binnen een maand na het sluiten van de anterieure overeenkomst. De exploitatiebijdrage zijn reeds betaald. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming van de kosten. Er zal geen verrekening van meer- of minder kosten plaats vinden.
Leges:	Alle leges die verband houden met de realisatie van het bouwplan en de desbetreffende procedures zijn voor rekening van de initiatiefnemers, voor zover deze niet zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage.
Bouw- en woonrijp maken en Nutsvoorzieningen:	De werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken en kosten nutsbedrijven op eigen terrein van de initiatiefnemer komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn niet opgenomen in de exploitatiebijdrage. De kosten van het aanpassen van het openbaar gebied binnen het plangebied is opgenomen in de exploitatiebijdrage en zullen worden uitgevoerd door de gemeente. Er zal geen verrekening van meer- of minder kosten plaats vinden.

Risico's

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

Kosten en dekking

De kosten van het bouw- en woonrijp alsmede alle planologische kosten binnen 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

Als het college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

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.

Evaluatie

n.v.t.

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

- Ontwerpbestemmingsplan 'Den berg, Heesch', inclusief bijlagen
- Exploitatie en ontwikkelovereenkomst 'Den Berg, Heesch' (xxxxx)