

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Opdrachtformulering De Bunders Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 2 april 2024

Kennisnemen van:

De opdrachtformulering voor het toevoegen van een nieuw woongebied met maximaal 325 woningen nabij de Bundersstraat in Heesch.

Inleiding

Op 30 oktober 2023 is het plan voor het toevoegen van een nieuw woongebied in Heesch met maximaal 325 woningen nabij de Bunderstraat. besproken op de intaketafel. Hieruit is naar voren gekomen dat de ontwikkeling wenselijk is en verder uitgewerkt kan worden op de omgevingstafel(s). Het college heeft besloten in te stemmen met de opdrachtformulering.

- *Het college is bevoegd om de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan voor te bereiden voor de Gemeenteraad*

De bevoegdheid tot vaststellen (en wijzigen) van het omgevingsplan ligt in beginsel bij de gemeenteraad. Op grond van art. 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, is het college echter bevoegd om de besluiten waarvoor de Raad bevoegd gezag is, voor te bereiden. De Raad is in dit geval bevoegd om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Het college kan, evenals onder het oude recht, de procedure tot en met het ter inzage leggen van het ontwerp besluit voor de wijziging van het omgevingsplan en de beantwoording van de zienswijzen, voor de raad voorbereiden. Het opstellen van een opdrachtformulering is de eerste stap in het proces ter voorbereiding op de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

- *Op de intaketafel is gebleken dat het initiatief kan voldoen aan de Omgevingsvisie*

Op de intaketafel is het initiatief aan de Omgevingsvisie getoetst. Hieruit blijkt dat het plan kan voldoen aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040. 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.

- *Het initiatief voldoet aan de kaders in de Omgevingsverordening*

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.

- *Er wordt op passende wijze invulling gegeven aan 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.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

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 vergunning verleend wordt.

Vervolg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan, geven we kennis van het voornemen tot wijziging in het digitale gemeenteblad conform artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding

worden betrokken. Vervolgens wordt het participatieproces uitgevoerd en worden de adviezen van ketenpartners opgehaald. Deze input wordt verwerkt in een Nota van Uitgangspunten, die ook weer aan uw college wordt voorgelegd.

Op de omgevingstafel(s) wordt de impact van het uitgewerkte plan op de (fysieke) omgeving vervolgens mede aan de hand van de nota van uitgangspunten beoordeeld door alle disciplines die aan de omgevingstafel deelnemen.

Het kan zijn dat er meerdere omgevingstafels nodig zijn om het verzoek goed te kunnen beoordelen. Dit kan bijvoorbeeld komen door het gebrek aan gegevens. Aan de omgevingstafel beoordelen we het verzoek integraal op haalbaarheid vanuit verschillende disciplines en met verschillende stakeholders. Hierbij kan gedacht worden aan disciplines als volkshuisvesting, milieu, duurzaamheid, groen en verkeer. Bij een grote, negatieve impact komt de haalbaarheid in het geding. Er kunnen ook andere oorzaken zijn waardoor de haalbaarheid twijfelachtig is, bijvoorbeeld financiële aspecten of een gebrek aan draagvlak.

Evaluatie

Deze nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet wordt halfjaarlijks geëvalueerd.

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

- Opdrachtformulering