

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp TAM-Omgevingsplan De Bunders in Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 4 juni 2024

Kennisnemen van:

Het TAM-ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan 'De Bunders, Heesch', dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij besluit van 14 mei 2024 heeft het college de nota van uitgangspunten vastgesteld voor de wijziging van het omgevingsplan voor het toevoegen van een nieuw woongebied met maximaal 325 woningen aan Bunderstraat en Zoggelsestraat in Heesch. Naar aanleiding van de daarin geformuleerde uitgangspunten en het uitgevoerde participatietraject, is het plan uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is vervolgens op haalbaarheid beoordeeld op de omgevingstafel(s). Dit heeft geresulteerd in een ontwerp TAM-omgevingsplan.

TAM betekent Tijdelijke Alternatieve Maatregel en vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dat nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen.

Samenvatting/toelichting

- *Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040*

Voorliggend plan betreft de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' waar binnen de planologische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van 325 woningen aan Bunderstraat en Zoggelsestraat in Heesch. Middels dit planvoornemen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij de zaken zoals omschreven onder 'leefbare kernen'. Binnen het plan is ruimte geborgen voor wadi's (vasthouden van water), wordt er natuurinclusief gebouwd (klimaat- en natuurinclusief bouwen) en wordt het doorgaande verkeer ontmoedigd (knip wordt gemaakt in het plan). Daarnaast wordt het planvoornemen, omdat het conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant in het 'landelijke gebied' gesitueerd is, landschappelijk ingepast waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect 'kwaliteit landschap en erfgoed'. Middels het opgestelde landschappelijke inpassingsplan, bijgevoegd als bijlage 3, worden deze aspecten juridisch geborgd. Het plan past binnen de kaders van de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

- *het initiatief past binnen de 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. Daarnaast is de doelgroepenverordening van toepassing, vastgesteld op 14 december 2023.

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	Dure koop	2 %
Halfvrijstaand	Dure koop	17 %
Patio	Dure koop	6%
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure huur	5 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Middeldure koop	3%
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure koop	19 %
Rug aan Ruawoning	Sociale koop	6 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale koop	2 %
Tiny-houses	Sociale koop	5 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale koop	4 %
Appartement	Sociale huur	20 %
Rug aan Ruawoning	Sociale huur	3 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale huur	2 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale huur	6 %

Afbeelding 1: woningbouwprogramma plan De Bunders Heesch

- *Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant*

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.

- *het initiatief past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering*

Voorliggend plan voor de woningbouwontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling die valt onder categorie 3 berekende kwaliteitsverbetering. Voor dergelijke ontwikkelingen is de minimum bijdrage volgens het beleid 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Met deze bijdrage van 1% is in de exploitatieopzet van het plan rekening gehouden. Via de kostenverhaalregels in het plan wordt de inning van deze bijdrage op de bouwers verzekerd.

Naast het stedenbouwkundig plan is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage bij dit collegevoorstel) waarmee het plan landschappelijk wordt ingepast en aandacht wordt geschonken aan het aspect 'kwaliteit landschap en erfgoed'.

Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit omgevingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de bijdrage in het landschapsinvesteringsfonds geborgd.

- *Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen*

In de nota van uitgangspunten is geformuleerd hoe het participatietraject voor dit initiatief vorm moest krijgen. Het participatietraject is doorlopen, er zijn tijdens de inloopavond in juli 2023 reactieformulieren ingevuld en er is op 16 mei jl. nogmaals een inloopavond georganiseerd om opnieuw inzage te geven in de laatste versie van de plannen. Op de informatieavond keken de mensen vooral, en praatten met elkaar over de plannen en stelden weinig vragen. Er waren met name veel geïnteresseerden om een woning te kopen of een stuk grond voor een vrije bouw te verwerven. Er waren veel zorgen om verkeersveiligheid, met name op het kruispunt

Zoggelsestraat en Kruishoekstraat en de verkeerssituatie/verkeersproblematiek over het algemeen. Onderwerpen die veel aan bod kwamen waren het tijdspad van de bouw, vragen over verkeer, wanneer het plan ter inzage gaat, prijzen van de woningen en wanneer er gekocht kan worden.

- *Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Alle bevoegde gezagen moeten handelen “met het oog op de doelen van de wet”. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en ‘gezondheid’ kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag.

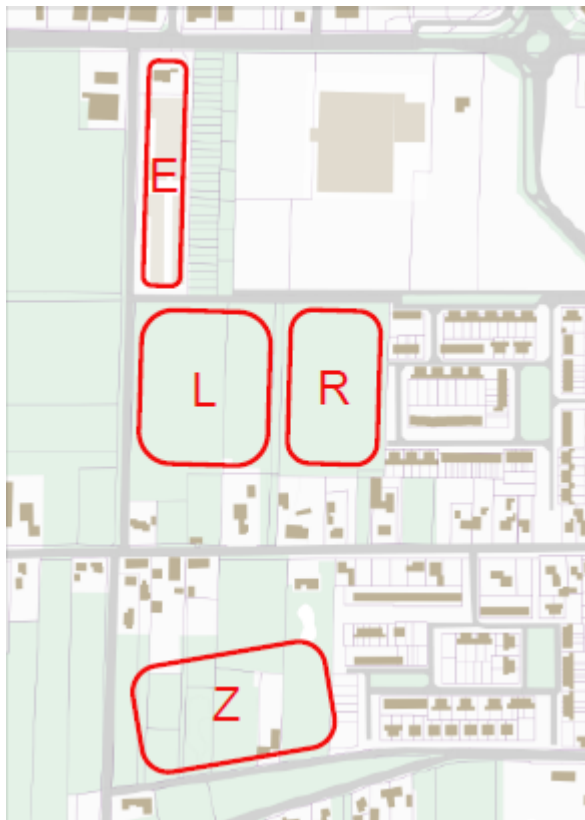
Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de ontwerp wijziging van het omgevingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de onderbouwing verwerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Stedenbouw

Voorliggend planvoornemen betreft de voortzetting van woonwijk 'De Erven' richting het landelijke gebied van Heesch. De verkaveling van het landschap vormt de basis voor de hoofdstructuur. Deze gebiedskenmerken worden versterkt door de robuuste oost-west structuur te benadrukken. Binnen de 'kamers' is de herkenbaarheid van de noord-zuid verkaveling wenselijk. Het agrarische lint aan de Zoggelsestraat blijft zoveel mogelijk behouden. De nieuwe uitbreiding staat los van het bebouwingscluster. De Verbindingsweg blijft een landelijk zandpad en de A-watgang blijft een sloot met groene zoom. Het schouwpad wordt een wandelpad voor de buurt.

Ontsluiting

Elk deelgebied heeft zijn eigen ontsluiting, zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding. Het deelgebied [R] sluit qua structuur aan op fase 1 van 'De Erven' en zal via die wijk ook ontsloten worden. Deelgebied [Z] zal deels via 'De Erven fase 2' moeten worden ontsloten en deels via de Bunderstraat. Zo wordt het verkeer dat uit de wijk komt verdeeld. Ontsluiting op de onverharde Verbindingsweg is uitgesloten, alsook een extra ontsluiting op de Zoggelsestraat. Ook deelgebied [L] wordt ontsloten op de Bunderstraat. Vanaf deelgebied [Z] tot aan de entree van het deelgebied wordt de Bunderstraat daarom opgewaardeerd. De paar straatjes uit deelgebied [E] sluiten ook aan op de Bunderstraat. Alle deelgebieden worden onderling verbonden door langzaam verkeersstructuren en sluiten aan op de netwerken van 'de Erven' en de routes naar het centrum van Heesch.



Afbeelding 2: deelgebieden plan De Bunders Heesch

Programma van Eisen en Water

De toename van de verharding binnen het plangebied leidt tot een waterbergingsopgave die zijn plek krijgt middels de realisatie van diverse wadi's. Deze wadi's dragen, naast het oplossen van de waterbergingsopgave, ook bij aan de biodiversiteit van de omgeving (middels de aanleg van natuurvriendelijke oevers, zoals hierboven toegelicht). Voor het plan is daarnaast een Programma van Eisen opgesteld (PvE), hierin zijn eisen en randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de leefomgeving binnen ruimtelijke projecten en vormt de basis voor verdere technische uitwerking.

Spuitzone

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Omdat direct ten noorden, ten westen en ten zuiden van het plangebied agrarische/bedrijfsmatige percelen aanwezig zijn, kan er sprake zijn van een 'spuitzone' waarvoor een afstandsgrens van 50 meter wordt gehanteerd zoals aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Middels voorliggend planvoornemen is er op de aangrenzende agrarische/bedrijfsmatige percelen een spuitvrije zone, gemeten vanaf de rand van het nieuwe gevoelige bouwvlak (wonen), opgenomen, waarmee bestaande rechten worden ingeperkt.. Deze spuitvrije zone is juridisch geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan (artikel 5 en 6).

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 zal in 2025 definitief duidelijkheid bestaan. 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. In het kader van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn voor de steenuil (die definitief aanwezig is in en rondom het plangebied) oplossingen in beeld gebracht middels opname van een compensatieplan (op hoofdlijnen). Dit compensatieplan voorziet in een aantal gebieden binnen de gemeentegrenzen van Bernheze waar de steenuil naartoe kan mitigeren. Deze compensatiegronden zijn eigendom van de gemeente Bernheze. Dit compensatieplan zal, vooruitlopend op de vaststelling, nader worden geconcretiseerd met gerichte aanpassingen van het 'meest geschikte' compensatieperceel. Daarnaast zal, mocht dit noodzakelijk blijken te zijn, ook voor overige aanwezige soorten dit compensatieplan worden aangevuld. Op deze wijze is voorliggend planvoornemen niet evident onuitvoerbaar. Deze oplossingen zullen uiteindelijk natuurlijk nog voorgelegd worden aan het bevoegd gezag (provincie) en aan de ODBN. Dit omdat het bevoegd gezag voor eventueel benodigde ontheffingen Gedeputeerde Staten van de Provincie is.

Stikstof

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 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.*

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

Voor dit plan is een mededeling m.e.r.-beoordeling opgesteld. De ODBN heeft de mededeling m.e.r.-beoordeling 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 opstellen van een MER of een verdere m.e.r.-procedure.

Door het m.e.r.-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 m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht, maar in relatie tot de onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van de wijziging van het omgevingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting.

Risico's

Gelet op de netcongestie-problematiek moeten woningen (tijdig) op het elektriciteitsnetwerk kunnen worden aangesloten.

Vervolg

Als het college instemt met het ontwerp TAM-omgevingsplan, 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 de ontwerp wijziging van het TAM-omgevingsplan afloopt, wordt het plan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

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

- WOP De Bunders Heesch – Toelichting en Regels (D/69061)
- WOP De Bunders Heesch – Verbeelding (D/69058)
- WOP De Bunders Heesch – Bijlagen (D/69059, D/69056, D/69055, D/69054, D/69053, D/69052, D/69051, D/69050, D/69049, D/69048, D/69047, D/69046, D/69045, D/69044, D/69043, D/69042, D/69041, D/69040, D/69039, D/69038, D/69037, D/69036, D/69035, D/69034, D/69033, D/69032)