

NOTA VAN VOOROVERLEG

Voorontwerpwijzigingsplan 'Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 2'

1. Waterschap Aa en Maas	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
<p>► Inspreker geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben. Wel wijst de inspreker erop dat bij de uitvoeringsfase een watervergunning noodzakelijk is, omdat het gaat om een uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².</p>	<p>► Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
<i>Gevolgen voor het wijzigingsplan</i>	
<p>► Niet van toepassing.</p>	

2. Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
<p>► Inspreker stelt dat het wijzigingsplan dient te passen binnen het 'Regionaal perspectief op bouwen en wonen De Peel', welke nog in voorbereiding is. Voorts stelt de inspreker dat er nog geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden, waardoor strijdigheid met artikel 4.3, 1^e lid onder 'a' van de Verordening ruimte bestaat.</p>	<p>► In artikel 4.3, lid 1 onder 'a' van de Verordening ruimte staat dat rekening gehouden moet worden met afspraken over woningbouw die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO). Dit gaat dus over bestaande afspraken, niet over toekomstige afspraken. Anders gezegd: Als het wijzigingsplan voldoet aan de bestaande afspraken, dan is het plan op dit punt in overeenstemming met artikel 4.3 Verordening ruimte.</p> <p>Het wijzigingsplan voldoet aan de bestaande regionale woningbouwafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none">- De onderhavige ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling, aansluitend op bestaand stedelijk gebied. De tweede fase van Heusden Oost voorziet in een actuele regionale behoefte, gegeven de vraag in de regio op basis van de (geactualiseerde) bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie.- Het uitgangspunt van het regionale beleid, zoals is afgestemd in het RRO, is juist om de ambities op de diverse beleidsvlakken vanuit de gemeenten op te bouwen. Binnen het thema 'Wonen/ Leefbaarheid' krijgen gemeenten

► De inspreker is van mening dat voorontwerpwijzigingsplan onvoldoende inzicht biedt in het gemeentelijke woningbouwprogramma; met name een goed beeld van de potentiële binnenstedelijke inbreidings- en transformatielocaties ontbreekt. Hierdoor zou de behoefte om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen onvoldoende onderbouwd zijn. Volgens de inspreker levert dit strijd op met artikel 3.1, lid 2c van de Verordening ruimte.

vrijheid om de woningbouwprognose op hun eigen manier in te vullen. In het RRO van 13 juli 2016 zijn de afspraken die de regio De Peel heeft gemaakt toegelicht. Kern van deze afspraken is dat de woningbouwaantallen aan de voorkant niet herverdeelt zullen worden tussen de gemeenten en dat de prognosecijfers van de provincie Noord-Brabant 'de woningbouwafspraken' zijn. Deze afspraken zijn vooralsnog niet herzien en kunnen dus beschouwd worden als de regionale afspraken die op dit moment van kracht zijn.

► Naar aanleiding van de opmerkingen van de inspreker is de ladderonderbouwing uitgebreid. Allereerst is door de Stec-groep een behoeftetoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat:

- Heusden Oost fase 2 met de beoogde ontwikkeling van 39 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte voor de komende 10 jaar;
- het plan goed aansluit op de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en de kwalitatieve opgaven voor de komende 10 jaar; het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte van diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en senioren.

Dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, blijkt ook uit de grote belangstelling voor het realiseren van een CPO-initiatief op Heusden Oost fase 2. Tijdens een informatieavond die recent heeft plaatsgevonden, bleken er een 20-tal concreet geïnteresseerden te zijn, variërend van starters tot senioren.

Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) alleen mogelijk zijn, wanneer er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn. Naar aanleiding hiervan is in de toelichting een overzicht van alle potentiële alternatieve woningbouwlocaties binnen BSG opgenomen. In totaal gaat het om 9 locaties, verspreid over Asten, Heusden en Ommel. Vervolgens is bekeken of deze locaties een geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatief

<p>► Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte moet er bij stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De inspreker merkt op dat in het wijzigingsplan niet is opgenomen hoe hier invulling aan wordt gegeven. Daarnaast verzoekt de inspreker de kwaliteitsverbeterende maatregelen te borgen door middel van een voorwaardelijke verplichting.</p> <p>► De inspreker merkt op dat op de verbeelding 44 woningen zijn opgenomen, terwijl de planregels de bouw van maximaal 39 woningen toestaat. De inspreker verzoekt de verbeelding en planregels met elkaar in overeenstemming te brengen.</p>	<p>voor Heusden Oost fase 2 vormen. Dit blijkt echter niet het geval; voor een groot aantal locaties geldt dat de ontwikkeling ervan nog erg onzeker is en/of de ontwikkeling nog meerdere jaren op zich zal laten wachten.</p> <p>► In overeenstemming met de afspraken uit de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) zal een bijdrage van tenminste 1% van de uitgifteprijs van de bouwgrond worden gestort in ons fonds kwaliteitsverbetering van het landschap. Als grondeigenaar zullen we deze bijdrage verdisconteren in de uitgifteprijs. Omdat we het gehele plangebied in eigendom hebben, is ervoor gekozen af te zien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Dit is gebeurt in samenspraak met de inspreker.</p> <p>► Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoe veel woningen er gerealiseerd mogen worden. In de planregels (artikel 5.2.2 onder b) is geregeld dat het aantal woningen binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 39. Het opnemen van meer woningen op de verbeelding draagt bij aan de flexibiliteit van het wijzigingsplan. Zo biedt de huidige opzet ons de mogelijkheid om te schuiven in de verkavelingsopzet. Wanneer er binnen een bouwvlak gebruik wordt gemaakt van het maximaal aantal woningen zoals vermeld op de verbeelding, is dit van invloed op het aantal woningen dat er binnen andere bouwvlakken nog gerealiseerd kan worden. We blijven immers gebonden aan het maximale aantal woningen dat op grond van de planregels is toegestaan.</p>
<i>Gevolgen voor het wijzigingsplan</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - In het ontwerp wijzigingsplan is de ladderonderbouwing aangevuld met een uitgebreide alternatievenafweging (zie paragraaf 3.4 van de toelichting) en een door de Stec-groep uitgevoerde behoeftetoets; - In de toelichting is opgenomen hoe invulling wordt gegeven aan de verplichting om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. 	