

Raadsvoorstel

Onderwerp:	bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel"
Vergaderdatum:	4 oktober 2022
Documentnr. Corsa.:	RA22.028
Case nr. Corsa:	Z22000362
Opsteller:	Mády Verkooijen
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. voor een gebied ten noorden van de kern Hulsel, ingesloten tussen De Kanten, Eversacker en Wijenhof een planologische regeling vast te leggen voor het toevoegen van 9 extra woningen binnen het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel";
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel" vast te stellen;

Inleiding

Via onze raadsinformatiebrief van 3 mei 2022 informeerde we u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel" (*bijlage 1*). Inmiddels is de termijn van de terinzagelegging verstreken. We hebben geen zienswijzen ontvangen. Uw raad kan doordoor nu over de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten.

Argumenten

1.1 Door optimalisatie van fase 2 van het plangebied maken we de bouw van 9 extra woningen mogelijk

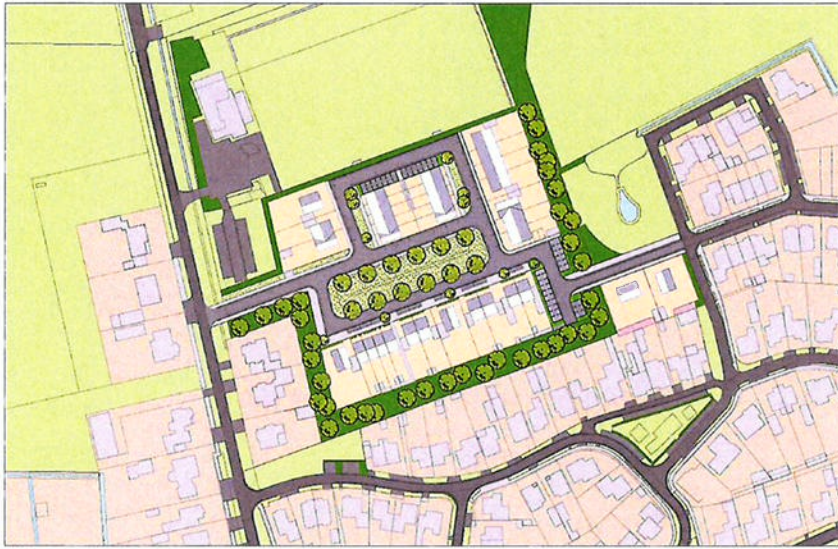
Het woningbouwplan kent 2 fases. Fase 1 betreft het realiseren van 14 woningen aan de zuidzijde van het plan. De gronden voor deze 14 woningen zijn inmiddels allemaal verkocht.



Figuur 1: oorspronkelijke verkaveling plangebied

Vanwege de grote belangstelling voor de woningen hebben we fase 2 geoptimaliseerd. In fase 2 maken we de bouw van 20 woningen mogelijk. Het gaat hier om een gedifferentieerd programma voor alle doelgroepen bestaande uit 10 starterswoningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO), 4 senioren woningen waarvan er twee verhuurd gaan worden door Woningstichting de Zaligheden en 6 vrije sector woningen.





Figuur 2: nieuwe verkaveling plangebied

Door deze optimalisatie voegen we in totaal 9 extra woningen toe aan het plangebied. Het totaal aantal woningen in het plangebied komt hierdoor op 34 woningen.

Als gevolg van de optimalisatie ontstaat er meer verharding. Dit betekent dat er binnen het plangebied voorzien moet worden in extra waterberging. Dit doen we via de aanleg van een wadi in het plangebied.

1.2 Met de optimalisatie en toevoeging van 9 extra woningen komen we tegemoet aan de grotere behoefte aan woningbouw met meer diversiteit en een kleinere verkaveling

In de afgelopen jaren is de vraag naar nieuwbouwwoningen aan veranderingen onderhevig geweest. Uit de snelle verkoop van fase 1 blijkt dat er in de kern Hulsel weer voldoende vraag naar nieuwbouwwoningen is. Hierbij is een grote(re) behoefte ontstaan aan meer diversiteit qua woningen op kleinere kavels. Met de optimalisatie van fase 2 met daarbij de toevoeging van 9 extra woningen komen we tegemoet aan de huidige veranderingen en wensen binnen de woningmarkt.

1.3 De extra woningen voldoen aan de 40% norm voor sociale woningbouw

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt toetsen we woningbouwinitiatieven zowel aan de "beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven" als aan de Nota Impuls sociale woningbouw. Uitgangspunt is dat minimaal 40% van de te realiseren woningen aangemerkt kunnen worden als sociale woningen. In het plan van fase 2 van 20 woningen zitten 10 sociale woningen CPO voor starters en 2 sociale huurwoningen.

1.4 De extra woningen zijn vanuit milieu-planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Via het aangepaste bestemmingsplan hebben we beoordeeld of voor de toevoeging van de extra woningen sprake is van een "een goede ruimtelijke ordening". De wet en jurisprudentie geven hier verder vorm aan. Het komt er kortgezegd op neer dat we aan de hand van sectoraal (milieukundig) onderzoek aan moeten tonen dat het plan juridisch-planologisch en milieu-hygiënisch inpasbaar is. Maar ook dat we voor omliggende woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen garanderen. Uit de al eerder uitgevoerde onderzoeken en de nieuwe onderzoeken vanwege de toevoeging van 9 extra woningen blijkt dat sprake is van "een goede ruimtelijke ordening".

2.1 Voor het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel" geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is.



Alle gronden gelegen in het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom de volledige regie op de ontwikkeling van deze locatie. Het wettelijk kostenverhaal gaat via de uitgifte van de gronden. De opbrengsten van de grondverkoop zijn de dekking voor alle kosten die we als gemeente maken bij de ontwikkeling van deze locatie. Denk daarbij aan de kosten voor de planontwikkeling, de aanleg van infrastructuur zoals riool en wegen en mogelijke planschade.

Voor dit plan heeft uw raad al eerder een grondexploitatiebegroting vastgesteld, die in het kader van de jaarrekening wordt geactualiseerd. In deze grondexploitatiebegroting is rekening gehouden met deze bestemmingsplanwijziging. Dit betekent dat er geen exploitatieplan nodig is.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.

Consequenties

1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open

Belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen nog wel rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep indienen.

Het indienen van beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden.

Financiën

Alle gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom de volledige regie op de ontwikkeling van deze locatie. Het wettelijk kostenverhaal gaat via de uitgifte van de gronden. De opbrengsten van de grondverkoop zijn de dekking voor alle kosten die we als gemeente maken bij de ontwikkeling van deze locatie. Denk daarbij aan de kosten voor de planontwikkeling, de aanleg van infrastructuur zoals riool en wegen en mogelijke planschade. Dit betekent dat er geen exploitatieplan nodig is.

De totale kosten voor de grondexploitatie zijn begroot op € 1.445.519,00. De totale begrote opbrengsten komen uit op een bedrag € 2.081.728,00. De risicoreserve voor dit plan komt daarmee uit op een bedrag van € 636.209,00 positief.

Samen Doen

Over de toevoeging van de extra woningen binnen de woningbouwlocatie hebben we verschillende gesprekken gevoerd met de Werkgroep Wonen Hulsel.

Vanwege de gevolgen voor de voetbalvereniging vv Hulsel hebben we ook met hen gesprekken gevoerd. Met de oorspronkelijke planvorming hebben we al zoveel als mogelijk rekening gehouden met de voetbalvereniging. Ook zijn er in goed overleg al diverse maatregelen getroffen dat de voetbalvereniging haar activiteiten kan voortzetten, zonder dat dit vanuit het aspect 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' tot bezwaren leidt. Een van de maatregelen die we gaan treffen betreft het opschuiven van het hoofdveld in overleg met de vv Hulsel en Stibex. Het voetbalveld wordt 3 meter noordwaarts opgeschoven. Dit betekent dat er ook nieuwe dug-outs komen. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Vervolg

Publicatie en ter inzage legging

We maken het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk zes weken na uw besluit bekend (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via bekendmakingen in het Gemeenteblad en D'n Uitkijk. We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 14 november 2022 gedurende zes weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking, zijnde uiterlijk dinsdag 27 december 2022. Als er



wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde uiterlijk dinsdag 27 december 2022. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel"' van 3 mei 2022 ([22.07908](#));
2. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel" (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1667.BPHwoon4007-ON01>);
3. Concept Raadsbesluit.

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	4 oktober 2022
Onderwerp:	bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel"
Documentnr. Corsa.:	RA22.028
Case nr. Corsa	Z22000362

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2022

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan via uitgifte van de gronden is verzekerd;
- het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel" met ingang van maandag 9 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op vrijdag 6 mei 2022 in het Gemeenteblad en op 13 mei 2022 in D'n Uitkijk en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer BW22.0308 onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. voor een gebied ten noorden van de kern Hulsel, ingesloten tussen De Kanten, Eversacker en Wijenhof een planologische regeling vast te leggen voor het toevoegen van 9 extra woningen binnen het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel";
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel" met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPHwoon4007.VAST vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,

de griffier,


mw. J.M. van Dongen-Hermans

de voorzitter,


mw. A.J.M.H. van de Ven

