# Raadsinformatienota

| | | | |
|---|---|---|---|
| Registratie nr. : | 22.07908 | Opsteller : | Màdy Verkooijen |
| Zaak nr. : | Z22000361 | Afdeling : | Ontwikkeling en Dienstverlening |
| Datum nota : | 03 mei 2022 | Portefeuillehouder : | de heer P.J.M. van de Noort<br>wethouder |

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel"

## Kennis te nemen van

ons besluit van 3 mei 2022 om

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel”
2. Het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel” uiterlijk met ingang van maandag 6 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage te leggen.

## Inleiding

Op 17 december 2019 stelde u het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel” vast. Dit bestemmingsplan voorzag in het realiseren van een nieuwe woningbouwlocatie voor het gebied ten noorden van de kern Hulsel, ingesloten tussen De Kanten, Eversacker en Wijenhof. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 25 woningen mogelijk.

Gebleken is dat er een grotere behoefte aan meer woningen en aan een gedifferentieerder woningbouwprogramma is. Om hieraan tegemoet te kunnen komen is het nodig om een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan in procedure te brengen, dat voorziet in de toevoeging van 9 extra woningen binnen de nieuwe woningbouwlocatie.

De al aangelegde infrastructuur, groenvoorzieningen en wadi zijn afgestemd op de laatste plannen, waar deze bestemmingsplanherziening betrekking op heeft.

## Kernboodschap

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.

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.



*Figuur 2: nieuwe verkaveling plangebied*

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 woningen CPO voor starters en 2 sociale huurwoningen. Hiermee voldoet fase 2 ruimschoots aan de 40% norm voor sociale woningbouw.

## Consequenties

*1. Nog niet alle milieu-planologische onderzoeken zijn volledig afgerond*

Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor moeten onder meer het geluids- en lichthinderonderzoek op een aantal punten nog verder tekstueel aangepast worden. Deze onderzoeken zijn nodig om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De tekstuele aanpassingen hebben betrekking op een verdere motivering van het plan. Inhoudelijk leiden de tekstuele aanpassingen niet tot een aanpassing van het plan.

Normaal gesproken brengen we een ontwerpbestemmingsplan pas in procedure als alle milieu-planologische haalbaarheidsonderzoeken volledig zijn afgerond en akkoord zijn bevonden. De reden dat we het ontwerpbestemmingsplan nu toch al in procedure willen brengen heeft te maken met de plannen voor het CPO in het midden van het plangebied. Hiervoor is al een vooroverlegplan voor de omgevingsvergunning ingediend. We kunnen de procedure voor deze omgevingsvergunning op basis van het ontwerpbestemmingsplan opstarten waarbij we dan vooruitlopen op het nieuwe bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben we vanuit zijde van de gemeente vertraging opgelopen. De deelnemers van het CPO zijn hier nu de dupe van. We willen hun vertraging zoveel als mogelijk beperken.

*2. Het ontwerpbestemmingsplan kan tot zienswijzen leiden*

Uiteraard bestaat er de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad. De zienswijzen kunnen leiden tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Over het oorspronkelijke bestemmingsplan hebben we destijds 4 zienswijzen ontvangen. Twee

hiervan hadden betrekking op het meer zuidelijk deel van het plangebied waar we destijds deels aan tegemoet zijn gekomen en dat door dit aangepaste bestemmingsplan ongewijzigd blijft. Een andere zienswijze had betrekking op de toenemende verkeersintensiteiten aan de Kanten. Door de toevoeging van 9 extra woningen nemen deze opnieuw toe, maar blijven deze nog steeds ver onder de intensiteiten die tot problemen kunnen leiden. En de 4e zienswijze destijds had betrekking op het woningtypologie. Daar konden we destijds ook aan tegemoetkomen.

## 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 ongeveer 5 a 10 meter noordwaarts opgeschoven. Dit betekent dat er ook nieuwe dug-outs komen. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie.

## Vervolg

**Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan**

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan in de eerste helft van mei ter inzage. Deze terinzagelegging maken we bekend via D’n Uitkijk, het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen.

**Vaststelling binnen twaalf weken**

Na afloop van de inzagetermijn beoordelen we de eventuele zienswijzen en leggen we het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor ter vaststelling. De vaststelling is via de LTA geagendeerd voor de raadsvergadering van 5 juli 2022. Dit is helaas niet mogelijk gebleken. We voorzien de vaststelling nu in de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2022. Hiermee blijven we net niet binnen de termijn van twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waarbinnen de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten (artikel 3,9 lid 1 onder a Wro). Dit is een termijn van orde; overschrijding van de termijn heeft daardoor geen (nadelige) gevolgen voor het procedure van het bestemmingsplan.

## Bijlagen

--

## Ter inzage

--