

Raadsvergadering d.d.	: 30 september 2021	Agendapunt 8d
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	: bestemmingsplan "Achter de Sleutel"	
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

Samenvatting / Inleiding

Mede naar aanleiding van initiatieven van de 'Stichting Kernraad Riethoven' en 'Zorg in eigen Dorp' om een woningbouwlocatie te ontwikkelen in Riethoven is de locatie 'Achter de Sleutel' weer in beeld gekomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Twee ontwikkelaars hebben daarvoor een verzoek ingediend. Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Achter de Sleutel" te Riethoven, en daartoe het bestemmingsplan "Achter de Sleutel", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRach3018-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Achter de Sleutel" vast te stellen.



Luchtfoto met woningbouwlocatie 'Achter de Sleutel' aangeduid

Beoogd effect

Met het voorliggende bestemmingsplan kan gedeeltelijk worden voorzien in de woningbehoefte in de kern Riethoven, waarbij 60% van de woningen zal worden gebouwd voor doelgroepen (starters, senioren en sociale huur).

Argumenten

1.1 Er wordt voorzien in een woningbouwbehoefte

Het plan voorziet in de bouw van 44 nieuwe woningen. Volgens de actuele provinciale woningbehoefteprognose 2017 is er in Riethoven behoefte aan circa 82 woningen tot 2030. Momenteel zijn er nog bouwmogelijkheden aanwezig voor circa 16 woningen. De ontwikkeling voorziet daarmee dus in een deel van de woningbehoefte voor de kern Riethoven.

1.2 De locatie is ruimtelijk geschikt bevonden

Het plangebied is een inbreidingslocatie en is gelegen tussen de Dorpsstraat, Gildestraat en Tonterstraat in het zuidwesten van Riethoven. In de huidige situatie wordt het plangebied omringd door kavels met woningen, die met hun voorzijde naar de omliggende straten georiënteerd zijn. Het plangebied 'Achter de Sleutel' heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos'. Het grootste deel van het plangebied (noordelijke deel) heeft een woonbestemming. Dat wil zeggen dat deze percelen op grond van het nu geldende bestemmingsplan nu ook al worden ingericht ten dienste van de woonbestemming (verhard). In het zuiden van het plangebied ligt een solitair bosgebied. Een deel van dit bosgebied zal worden herontwikkeld ten dienste van de woningbouwontwikkeling 'Achter de Sleutel' en komt daarmee vanzelfsprekend te vervallen. Het bosgebied gelegen binnen het plangebied maakt (door de ligging binnen de bebouwde kom) geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied is daarmee uitermate geschikt als woningbouwlocatie.

1.3. Er wordt gebouwd voor doelgroepen

Als voorwaarden voor het woningbouwprogramma heeft uw college meegegeven dat moet worden voldaan aan het (destijds) geldende gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid, wat inhoudt dat er 60% voor doelgroepen dient te worden gebouwd (starters/senioren/sociale huur), waarvan minimaal 20% sociale woningbouw. Deze voorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.



1.4 Er heeft uitgebreide burgerparticipatie plaatsgevonden

De woningbouwontwikkeling is besproken met werkgroepen bestaande uit inwoners van de kern Riethoven. Ook zien er in het voortraject verschillende informatieavonden gehouden met omwonenden. Aan de hand van dit traject is het uiteindelijk ontwerp tot stand gekomen. Ook is er gedurende de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond gehouden waarin door de Werkgroepen ZIED (van de Kernraad Riethoven) en Meer Riethoven, door de ontwikkelaar en door de gemeente een toelichting is gegeven op het plan.

1.5 Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst worden gesloten. Met deze overeenkomst worden de door de gemeente gestelde voorwaarden geborgd, zijn er afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en worden de door de gemeente gemaakte (en te maken) kosten verhaald op ontwikkelaar.

De hoofdlijnen van de afspraken in de overeenkomst zijn als volgt:

- De locatie wordt voor rekening en risico door ontwikkelaar gerealiseerd. De gemeente heeft een faciliterende rol en een inspanningsverplichting tav het bestemmingsplan.
- Het programma omvat 44 woningen, waarvan 9 starterskoop(20%), 9 sociale huur(20%) en 10 seniorenkoop (23%). Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat 60% voor de doelgroepen wordt gerealiseerd.
- De ontwikkelaar betaalt aan de gemeente een bedrag van € 99.540,- als vergoeding voor de plankosten en de inbreng van een perceel grond.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 18 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn acht zienswijzen ingekomen van omwonenden. Mede op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld. De zienswijzen zijn om die reden deels gegrond. Daarnaast wordt er één ambtshalve wijziging voorgesteld. Het bestemmingsplan dient om die reden gewijzigd te worden vastgesteld. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Achter de Sleutel'.

Kanttekeningen

1.3 Het standpunt ten aanzien van volkshuisvesting is niet meer actueel

Als voorwaarde aan de woningbouwontwikkeling is bij de principebesluitvorming opgenomen dat van de te bouwen woningen dit minimaal 20% sociale huurwoningen betreft. Dit is gebaseerd op het destijds geldende volkshuisvestingsbeleid. Het huidige volkshuisvestingsbeleid stelt echter dat er minimaal 30% aan sociale huurwoningen moet worden gebouwd. In principe geldt bij bestemmingplannen dat deze bij vaststelling dienen te voldoen aan het op dat moment geldend beleid. Een woningbouwontwikkeling als deze heeft vaak een lang traject. In de beginfase van het traject zijn er afspraken gemaakt op basis van het oude beleid. Het getuigt niet van een betrouwbaar bestuur om deze afspraken tussentijds te wijzigen.

Financiën

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het financiële risico bij de ontwikkelaar is gelegen. De door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. De financiële gevolgen zullen in de 2^e burap worden meegenomen.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Zes weken na het raadsbesluit wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Bijlage 1. Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Achter de Sleutel"
- Bijlagen 2 t/m 4 Concept vastgesteld bestemmingsplan (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn hierin **geel** gemarkeerd)
- Link naar het [Ontwerpbestemmingsplan "Achter de Sleutel"](#)

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 14 september 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 september 2021 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester