

Raadsvergadering d.d.	: 21 december 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Kleine Kept"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

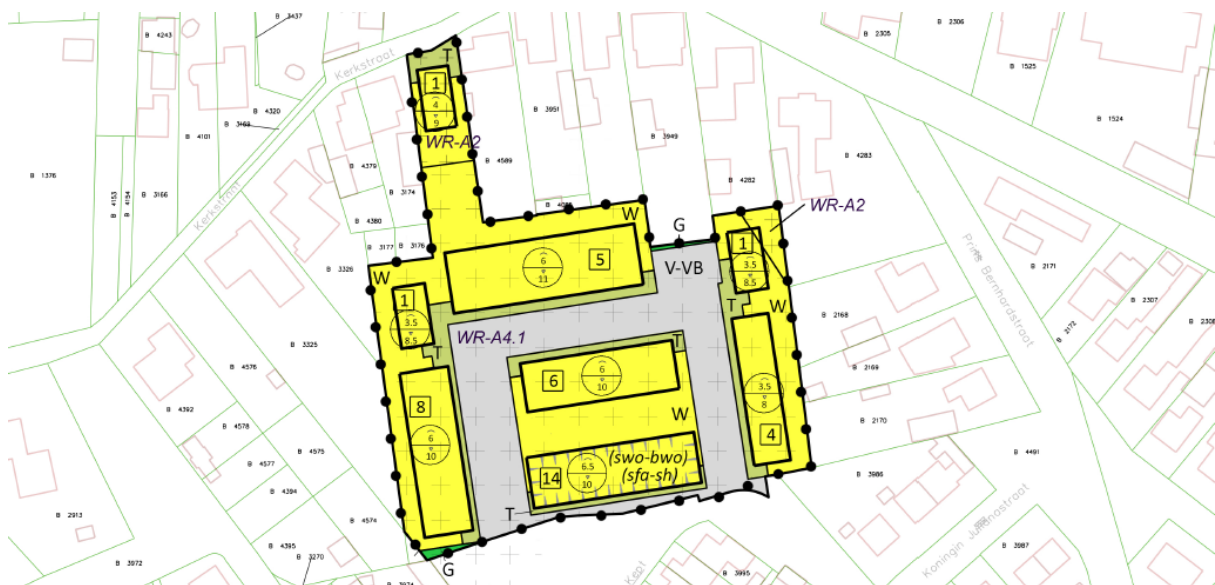
Samenvatting / Inleiding

De Kleine Kept is al vele jaren in beeld als inbreidingslocatie voor woningbouw. Projectontwikkelaar ARLO heeft een plan opgesteld om de locatie te gaan ontwikkelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Kleine Kept" in procedure gebracht. Met ingang van donderdag 3 augustus 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Wij hebben 5 zienswijzen ontvangen, deze hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Advies

U wordt voorgesteld om:

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van maximaal 40 woningen op de inbreidingslocatie Kleine Kept te Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan "Kleine Kept", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBklk1111-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.



Verbeelding

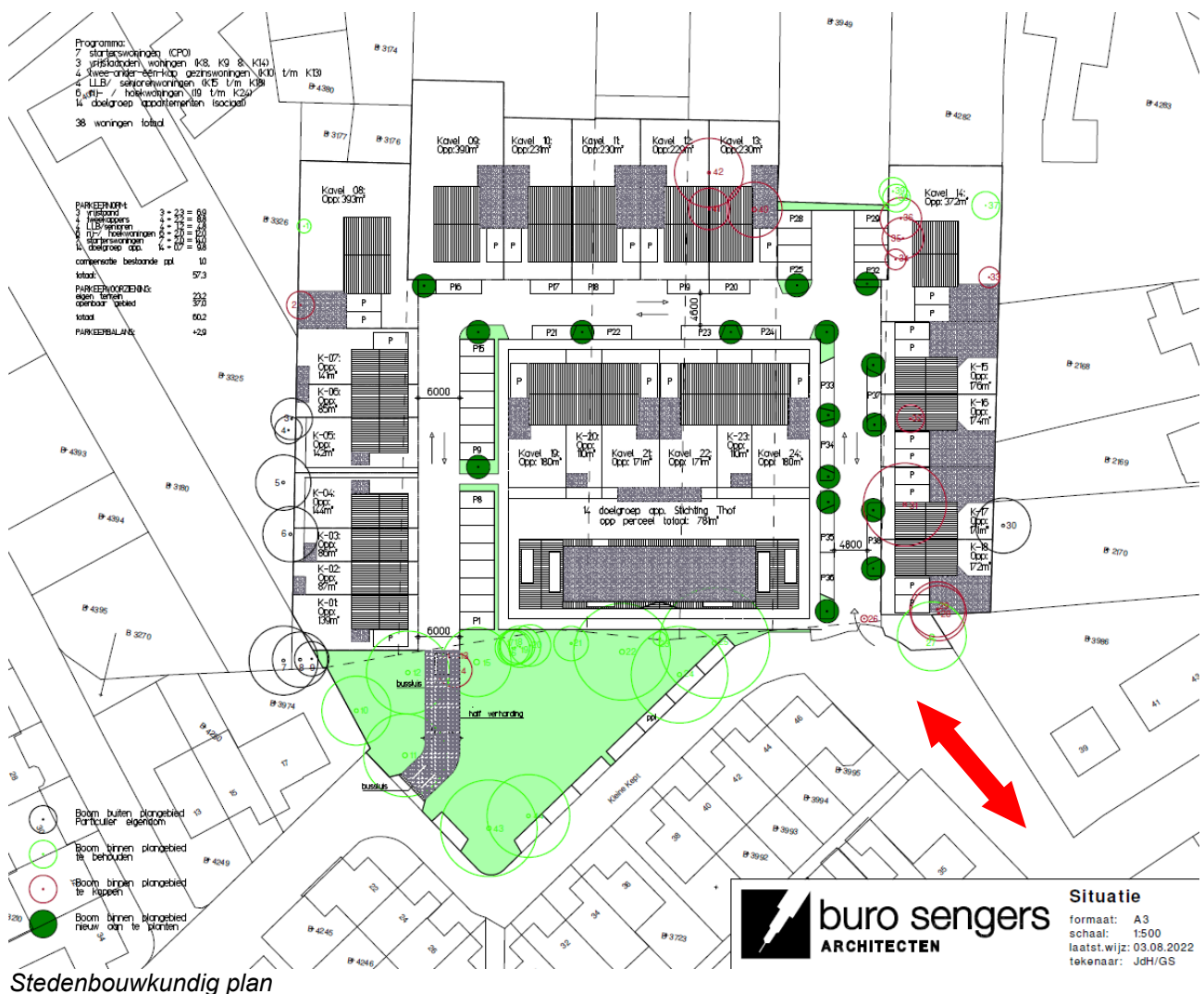
Beoogd effect

De ontwikkeling van de locatie Kleine Kept geeft invulling aan de woonbehoefte van de gemeente waarbij het programma gericht is op de huisvesting van de doelgroepen sociale huur, starters en senioren.

Argumenten

1.1 Er wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte van de kern Bergeijk 't Hof.

De woningbehoefte conform de provinciale prognose bedraagt voor de kern Bergeijk ('t Hof / 't Loo) 140 woningen. Op basis van de bouwambitie in de Omgevingsvisie zijn er 343 woningen nodig. Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 40 woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan in de woonbehoefte van Bergeijk.



1.2 Het plan voorziet in de bouw van woningen voor de doelgroepen

In het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd dat op elke te ontwikkelen locatie 30% van het aantal woningen in de sociale huur moet worden gerealiseerd en nog eens 30% voor de doelgroepen starters en senioren.

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 14 sociale huur appartementen ten behoeve van de huisvesting van autistische jongeren te realiseren. Daarnaast bevat het plan 4 seniorenwoningen en 8 starterswoningen in CPO-vorm. Het plan voorziet in maximaal 40 woningen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt 35%. Voor de doelgroepen starters en senioren bedraagt 30%. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden van het volkshuisvestingsbeleid.

1.3 Het plan is planologisch acceptabel

De locatie Kleine Kept is een inbreidingslocatie. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 15 woningen opgenomen. Daarmee is eerder al beoordeeld dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Wel bevat het plan een groter aantal woningen en is dus een bestemmingsplanherziening nodig om het plan te realiseren.

- *Groen*

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de omgeving. De nieuwe woningen worden met de achtertuin gericht op de bestaande woningen, de groenstrook/speelvoorziening wordt grotendeels behouden. Er wordt enkel een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd door het parkje. Als voorwaarde is benoemd dat de bomen in het parkje zoveel mogelijk behouden moeten blijven. De ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op deze bomen. De effecten van het plan op de bestaande bomen zijn in beeld gebracht door middel van een Bomen Effect Analyse. Het advies en de randvoorwaarden uit deze analyse worden overgenomen.

- *Verkeersafwikkeling*

Een aandachtspunt, dat zowel uit de omgevingsdialoog als in de inspraakreacties naar voren kwam, is de verkeersafwikkeling. De Kleine Kept is op dit moment een éénrichtingsstraat. Uit de dialoog met de mensen uit de Kleine Kept was de voorkeur voor een ontsluiting van het plangebied richting de Koning Julianastraat. Hierdoor zou op een kleine gedeelte van de Kleine Kept het éénrichtingsverkeer moeten worden opgeheven.

Door de ontwikkelaar is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de verkeersafwikkeling. Uit dit onderzoek blijkt er een lichte voorkeur is voor de variant met tweerichtingsverkeer. Door te kiezen voor tweerichtingsverkeer vindt de verkeersafwikkeling meer geconcentreerd plaats waardoor er minder verkeersbelasting is voor omliggende woonstraten. Ook kan op deze manier het verkeer sneller de woonwijk verlaten via de Lijnt.

In enkele zienswijzen is gesteld dat de huidige weginrichting niet geschikt is voor tweerichtingsverkeer. Naar aanleiding van deze zienswijzen is nader onderzoek gedaan en is geconcludeerd dat het beter is om het eerste weggedeelte Kleine Kept aan te passen. Dit betekent dat dit weggedeelte wordt verbreed en ook de hier de gesignaleerde parkeerplaatsen verbreed worden.

1.4 Er is geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Door het voorliggende bestemmingsplan verandert het gebruik van het gebied door de realisatie van maximaal 40 woningen. Op grond van het Besluit m.e.r. bestaat er een verplichting tot het opstellen van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Uit de ingediende Aanmeldnotitie vormvrije MER bouw 40 woningen Kleine Kept en Kerkstraat 48a Bergeijk volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierdoor hoeft er geen milieueffectrapportage op te worden gesteld.



Schetsontwerp nieuwe inrichting toegangsweg Kleine Kept

1.5 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Het [verslag](#) hiervan was al als bijlage toegevoegd aan het (voor-)ontwerpbestemmingsplan Kleine Kept. Ook heeft tijdens de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Tenslotte is de ontwikkelaar naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen in gesprek gegaan met omwonenden.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 3 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode 5 zienswijzen ingediend. De zienswijze van het waterschap heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. In de waterparagraaf is een berekening toegevoegd waaruit blijkt dat al het hemelwater in het gebied zelf kan worden opgevangen. Daarnaast wordt de weg Kleine Kept verbreed omdat deze, zoals een aantal zienswijzen aangaf, in de huidige situatie te smal is voor 2-richtingsverkeer. De overige reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wel heeft de ontwikkelaar naar aanleiding van een aantal reacties contact opgenomen met de indieners om afspraken met hen te maken.

Er vindt wel een ambtshalve wijziging plaats: de langzaamverkeersverbinding/calamiteitenroute wordt weer onderdeel van het bestemmingsplan omdat de huidige bestemming de realisatie van een calamiteitenroute niet ondubbelzinnig mogelijk maakt. Er wordt daarom een regel opgenomen die verzekert dat de realisatie van een calamiteitenroute in het bestemmingsplan past. De volledige beantwoording van de zienswijzen is terug te lezen in de nota van zienswijzen en aanpassingen.

Kantttekeningen

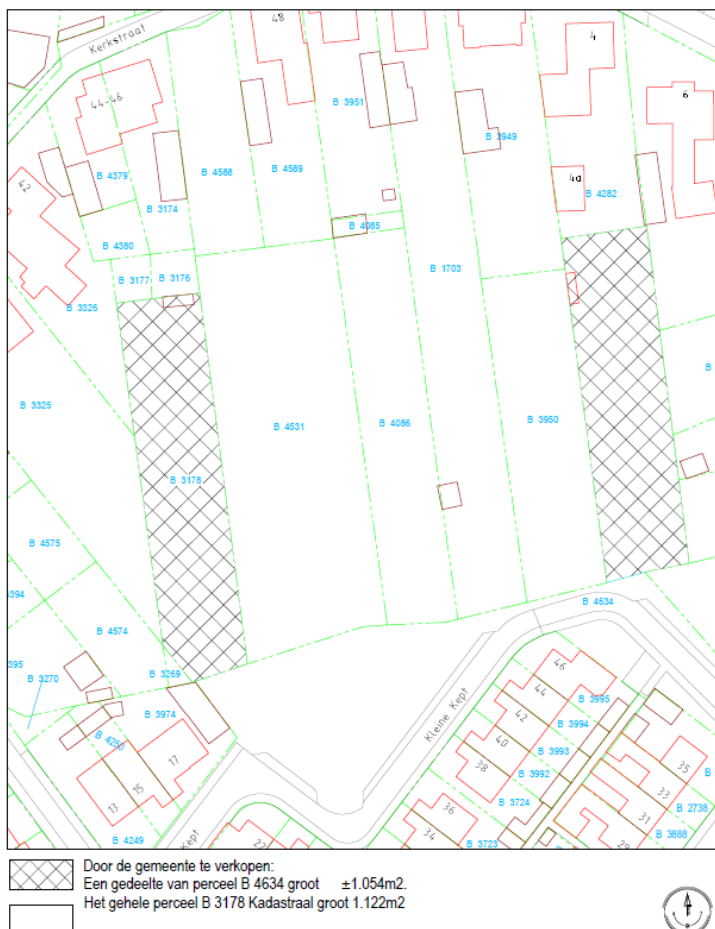
Niet van toepassing

Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar (initiatiefnemer). Met de projectontwikkelaar is op 9 december 2022 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verhaald op initiatiefnemer.

Er vindt geen doorberekening van de bijdrage ROL plaats omdat uit de grondexploitatie blijkt dat hier geen financiële ruimte voor is.

In het plangebied liggen 2 gemeentelijke percelen welke aan Arlo worden verkocht. De verkoop zal plaatsvinden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.



Na de volledige oplevering van het openbaar gebied zal deze worden overgedragen aan de gemeente. Dit houdt in dat er een areaaluitbreiding plaatsvindt voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Hier zal t.z.t. in de begroting rekening mee worden gehouden.

Door de aanpassing van het weggedeelte van de Kleine Kept worden de kosten van het plan hoger. Enerzijds is deze aanpassing het gevolg van de ontwikkeling, maar tegelijkertijd heeft de gemeente hier voordeel van omdat dit weggedeelte wordt opgeknapt. Daarom wordt voorgesteld de kosten van deze aanpassing (in totaal ca € 28.000) te delen. Dit kan door een bedrag van max € 14.000 in mindering te brengen op de aankoop prijs van de gemeentelijke gronden

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kept, te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planid=NL.IMRO.1724.BPBklk1111-ONTW>
2. Nota van Zienswijzen Kleine Kept
3. Omgevingsdialoog (niet anoniem)

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 06 december 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 december 2023.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester