

Raadsvergadering d.d.	: 18 april 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Woningbouw Kapelledries fase 3"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

In het lokaal uitvoeringsprogramma volkshuisvesting is 'Kapelledries 3' aangeduid als te ontwikkelen locatie om te voorzien in de woonbehoefte van Bergeijk, kern de Weebosch. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met ingang van donderdag 7 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3' gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad kan nu besluiten over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke grondexploitatie.

Voorstel

1. De grondexploitatie 'Woningbouw Kapelledries fase 3' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Woningbouw Kapelledries fase 3", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBkfd1116-VAST ongewijzigd vast te stellen.
3. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren.

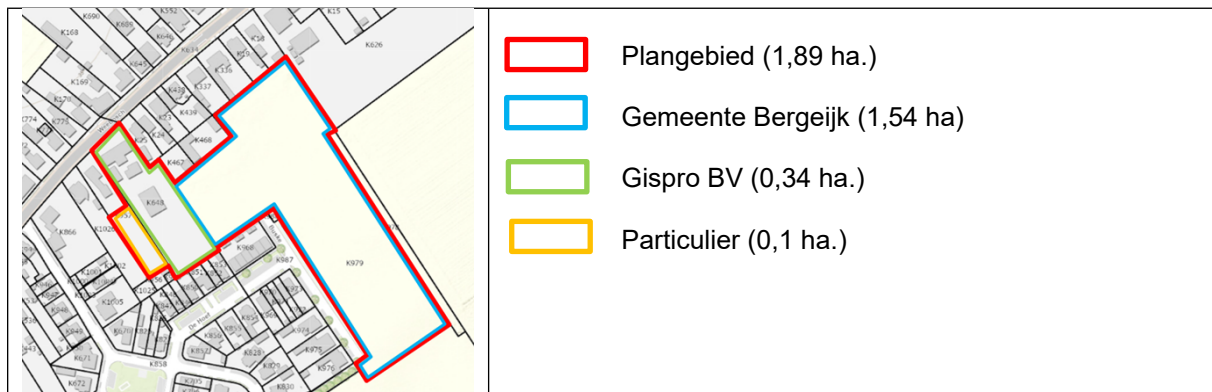
Beoogd effect

Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Kapelledries 3 en daarmee invulling geven aan de woningbehoefte van de Weebosch.

Argumenten

1.1 Met vaststelling van de grondexploitatie stelt de gemeenteraad de middelen beschikbaar om het plan te realiseren.

Het plangebied van het bestemmingsplan is in eigendom van drie partijen. De gemeente Bergeijk zal op basis van een gesloten overeenkomst eigenaar worden van het grootste deel van het plangebied, uiterlijk nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Andere eigenaren zijn de ontwikkelende partij Gispro BV en een particulier:



De gemeente zal, nadat de bestaande bebouwing binnen het plangebied door de huidige eigenaren zijn gesloopt, het plangebied bouw- en woonrijp maken en eigenaar worden/blijven van alle openbare ruimte binnen het plangebied.

De gemeente genereert inkomsten uit de verkoop van kavels aan Van Wanrooij Projectontwikkeling BV. Gispro BV realiseert woningen op eigen grond, evenals de particulier eigenaar van Weebosch 45. Gispro BV en de particulier eigenaar betalen een vergoeding aan de gemeente voor te maken kosten.

De vast te stellen grondexploitatie wordt onderdeel van de totale grondexploitatie van de gemeente Bergeijk, waarin ook andere gebiedsontwikkelingen zijn ondergebracht. Het betreft dus feitelijk de vaststelling van een deel-grondexploitatie.

De aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten hebben een omvang van ruim 2,87 miljoen euro. De geraamde inkomsten uit de uitgifte van gronden (uitgifteperiode 2025 tot en met 2027) hebben een omvang van ruim 2,79 miljoen euro. Per saldo wordt (rekening houdend met de rentecomponent op de kosten en opbrengsten) een tekort in de grondexploitatie geraamd van 0,11 miljoen euro op eindwaarde in 2028, wat een contante waarde betekent van 0,10 miljoen euro. De Risicoreserve Grondexploitaties wordt met 0,11 miljoen euro verhoogd.

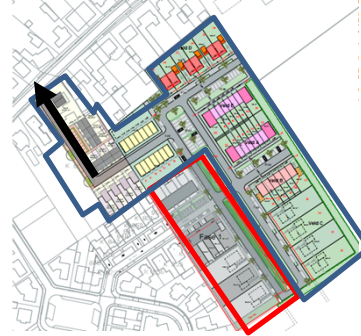
Ten opzichte van de raming, waarvan de gemeenteraad eerder in januari 2023 vertrouwelijk kennis kon nemen (raadbesluit dd. 26 januari 2023, "Wensen en bedenkingen project Kapelledries 3"), is sprake van negatievere grondexploitatie. Dit wordt met name veroorzaakt door een geactualiseerde raming van kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied die circa € 170.000 hoger uitvalt. De onrust in de wereld heeft grote invloed op kostprijzen van materialen, brandstofprijzen en levertijden. Bij de actualisatie van de raming is, voor zover mogelijk, hiermee rekening gehouden.

De raming van de grondexploitatie wordt met een begrotingswijziging verwerkt in de begroting. Een gedetailleerde raming van de vast te stellen (deel)grondexploitatie is voor de gemeenteraad vertrouwelijk ter inzage.

2.1 Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt invulling gegeven aan een woningbehoefte voor de kern de Weebosch.

Het stedenbouwkundig plan voor Kapelledries 3 sluit aan op de inmiddels gerealiseerde fase 2. Het totale stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 60 woningen en 1 te herbouwen woning. Essentieel voor de ruimtelijke haalbaarheid van het plan is het realiseren van een tweede ontsluiting van de hele wijk Kapelledries. Deze mogelijkheid is gevonden via het perceel Weebosch 41, waar bestaande bebouwing zal worden gesloopt en een nieuwe ontsluiting van de wijk zal worden gerealiseerd.

In aanvulling op de lokale woonvisie 2013-2021 heeft de raad kaders vastgesteld voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals deze is het streven om minimaal 60% voor de doelgroepen starters, senioren (met zorg) en sociale huur te bouwen. Daarbinnen is het streven de helft (dus 30% van het totaal aantal woningen) in de sociale huur te realiseren.



Kapelledries 2, gerealiseerd, 14 woningen (6 sociale huur, 3 starters koop, 5 vrije sector)



Kapelledries 3, 58 woningen (14 sociale huur/16 starterskoop/8 senioren/20 vrije sector) + 2 vrije sectorwoningen met afdracht aan het vereveningsfonds.



Nieuwe 2^e onsluiting wijk Kapelledries ter hoogte van Weebosch 41.

Het totale programma Kapelledries 2 en 3 benadert daarmee de met ons volkshuisvestingsbeleid nagestreefde programmering.

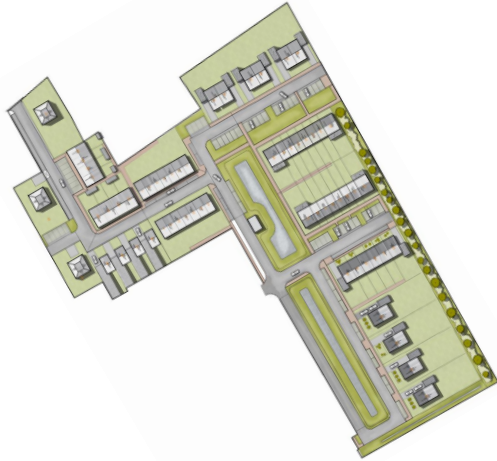
Naar aanleiding van ontvangen inspraakreacties is afgezien van verdere intensivering, bijvoorbeeld in de vorm van het realiseren van beneden-/bovenwoningen in de sociale huursector. Direct omwonenden hebben veel zorgen over aantasting van de privacy en het woongenot, die ook zijn herhaald in de ontvangen zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan.

In de eveneens vast te stellen grondexploitatie is rekening gehouden met een storting in het vereveningsfonds, omdat de nagestreefde 30% van het totale programma in de sociale huursector niet wordt gehaald (€ 19.000).

Deels wordt deze storting in de grondexploitatie gedekt uit een bijdrage uit een particulier initiatief op het perceel Weebosch 45 voor de bouw van twee vrije sector woningen. Nadat de gemeenteraad op 26 januari 2023 besloot geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen aankoop van gronden onder het plangebied, is de ontwikkeling met dit initiatief uitgebreid. Met deze initiatiefnemer is in een anterieure overeenkomst een afdracht uit deze ontwikkeling aan het Vereveningsfonds overeengekomen, omdat deze ontwikkeling niet voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen.

2.2. De ontwikkeling van het plan is ruimtelijk inpasbaar.

Met het bestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3' wordt onderbouwd dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.



Schematisch overzicht stedenbouwkundige verkaveling

Verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Kapelledries fase 3

3.1 Uit de gevoerde omgevingsdialoog, de inspraakreacties en de zienswijzen blijkt dat in het algeheel draagvlak bestaat voor de bouw van woningen op de Weebosch, maar dat het plan in deze vorm bij een aantal direct aanwonenden beperkt of geen draagvlak heeft.

De omgevingsdialoog is bij dit project vormgegeven met een informatieavond op 30 november 2022 en aansluitende één-op-één gesprekken/correspondentie met individuele bewoners. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voor de twee extra woningen op het perceel Weebosch 45 een eigen omgevingsdialoog gevoerd. Een [geanonimiseerde versie van het verslag van de omgevingsdialoog](#) is als bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. Een niet-geanonimiseerde versie van dit verslag is vertrouwelijk voor de gemeenteraad beschikbaar.

Direct aanwonenden vrezen over het algemeen aantasting van de privacy en rust. Vanuit de gemeente is, met begrip voor de vrees van aanwonenden, in de dialoog vooral benadrukt dat de opzet van het stedenbouwkundig plan passend en gebruikelijk is in de bebouwde omgeving.

In de inspraakreacties zijn door direct omwonenden opnieuw vooral veel zorgen over aantasting van de privacy en het woongenot kenbaar gemaakt. De inspraakreacties zijn voor het college aanleiding geweest enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan te doen. Korthedshalve wordt u naar de [Nota van inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Woningbouw Kapelledries fase 3](#) (bijlage 10 bij de toelichting op het bestemmingsplan) verwezen.

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen van omwonenden ontvangen. Een samenvatting van deze zienswijzen is samen met een conceptstandpunt opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3'. Voorgesteld wordt de zienswijzen deels gegrond te verklaren, wat leidt tot een enkele tekstuele aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien is naar aanleiding van zienswijzen een bezonningsstudie opgesteld, die aan deze toelichting wordt toegevoegd.

Kanttekeningen

1.1 De geraamde grondexploitatie is gebaseerd op de huidige kennis van zaken.

De raming van de grondexploitatie is gebaseerd op actuele kostenramingen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die nadelig zijn voor het eindresultaat, zoals tegenvallende kosten en

vertraagde uitgifte van kavels. Hierover zal in het kader van de rapportages over de gemeentelijke grondexploitatie op de gebruikelijke wijze worden gerapporteerd.

Financiën

De voorliggende raming van de grondexploitatie wordt later verwerkt middels een begrotingswijziging. Met het vaststellen van het plan worden de betreffende middelen vrijgegeven.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

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

- Raming grondexploitatie (vertrouwelijk)
- Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3' te raadplegen via deze link: [Link OB 'Woningbouw Kapelledries fase 3'](#)
- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Kapelledries fase 3
- Verslag omgevingsdialoog (niet anoniem, vertrouwelijk)

Advies Raadscommissie

Commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester