

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2022047014

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 20 september 2022

Agendanummer:	
Onderwerp:	Voorontwerpbestemmingsplan Kluizendries-Kluisstraat te Ommel
Opsteller:	P.W.A. van den Oetelaar, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	2022054184 – Toelichting voorontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022' 2022054183 – Regels voorontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022' 2022054185 – Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022' 2022054182 – Bijlagen bij toelichting voorontwerp bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022' 2022054186 – Bijlagen bij regels voorontwerp bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022'

Samenvatting

De gemeente Asten en CRA Vastgoed B.V. hebben de afgelopen periode hard gewerkt om een nieuw woningbouwplan in de kern Ommel te ontwikkelen. Dit plan wordt gerealiseerd in het verlengde van de Kluizendries in de hoek met de Kluisstraat. Het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Onlangs heeft ons college het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld en het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners opgestart. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan 32 grondgebonden woningen, bestaande uit vrije kavels, starterswoningen, woningen voor doorstromers en levensloopbestendige woningen. Alvorens we het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen, vragen wij uw commissie om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van dit plan aan ons mee te geven.

Inleiding

Op 26 januari 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek van CRA Vastgoed B.V. (hierna: CRA) om een uitbreidingsplan voor woningbouw te realiseren op de locatie Kluizendries-Kluisstraat te Ommel. Hierna hebben CRA en de gemeente Asten de verdere planontwikkeling opgepakt en afspraken gemaakt over de verdere samenwerking bij dit plan. Tevens is reeds de omgevingsdialoog gevoerd, in de vorm van een informatiebijeenkomst en enkele keukentafelgesprekken. Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het nader uitwerken van het stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van de verschillende benodigde onderzoeken en het uitwerken van een voorontwerpbestemmingsplan. Onlangs was het moment daar dat de planologisch procedure

daadwerkelijk opgestart kon worden met de vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022 door ons college. Middels dit voorstel leggen we dit plan voor wensen en bedenkingen voor aan uw commissie.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Hieronder zullen we allereerst het (stedenbouwkundig) plan nader toelichten. Vervolgens gaan we nader in op de vervolgstappen die we zullen zetten na vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door het college. Tevens geven we een globale planning voor de bestemmingsplanprocedure.

Het plan

Het beoogde woningbouwplan wordt gerealiseerd op de percelen M 2068 (voormalig korfbalveld) en M 1263 (weiland op de hoek Kranenvenweg – Kluisstraat) in Ommel. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 32 woningen op deze percelen mogelijk, bestaande uit 6 vrije kavels, 1 kavel tussen Kluisstraat 43a en 45, 6 vrijstaand geschakelde woningen, 10 rijwoningen en 9 levensloopbestendige woningen. Daarmee wordt een mooie mix van verschillende typologieën voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Binnen het plan wordt de – nu nog doodlopende straat – Kluizendries doorgetrokken om vervolgens weer op de Kluisstraat aan te sluiten (nabij de kruising met de Kranenvenweg). Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan

Binnen het plangebied is uiteraard ook ruimte voor groen en water. Naast de stedenbouwkundige afrondingen vormen met name de groen- en waterstructuren afrondende elementen van het plangebied. De waterberging is beoogd op de hoek van de Kluisstraat en Kranenvenweg en tussen het plangebied en de sportvelden in de vorm van

wadi's. Hierdoor krijgt het plangebied een zachte overgang naar de omliggende gebieden. Tegelijkertijd wordt op deze manier een goede verbinding gelegd met het aangrenzende buitengebied.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door het college is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan onze overlegpartners (provincie, waterschap, veiligheidsregio). Omdat er reeds een omgevingsdialoog voor dit plan is gevoerd, wordt dit plan nu niet ter inzage gelegd. De omgevingsdialoog vervangt daarmee dus feitelijk de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan. Bij eerdere plannen hebben we dit op eenzelfde wijze gedaan en daar hebben we goede ervaringen mee opgedaan. De resultaten van het vooroverleg en behandeling in de commissie Ruimte worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder treft u een globale planning aan van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

Planning

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het streven is om het bestemmingsplan Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022 in maart/april 2023 ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Wat?	Wanneer?
vooroverleg met provincie en waterschap	juli - september 2022
ontwerpbestemmingsplan in college	oktober - november 2022
ontwerpbestemmingsplan ter inzage	november - december 2022
vaststelling bestemmingsplan in raad	maart - april 2023
beroepstermijn	april - mei 2023

Mogelijke alternatieven

De ontwikkeling van het nieuwbouwplan Kluizendries-Kluisstraat te Ommel maakt onderdeel uit van de Versnellingsagenda woningbouw en geeft invulling aan de enorme behoefte aan nieuwe, betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Alternatieven zijn ons inziens dan ook niet wenselijk c.q. aan de orde.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De ontwikkeling van dit woningbouwplan kan niet los gezien worden van het burgerinitiatief Ommel 1.000+, welke is verankerd in de Toekomstagenda Asten 2030 onder het programma Vitale Kernen. Met de realisatie van dit plan worden er weer 32 woningen toegevoegd aan de kern Ommel, waarmee een impuls gegeven kan worden aan de leefbaarheid van deze kleine kern.

Risico's

We staan aan de start van de planologische procedure voor dit plan. Er is dan ook sprake van procedurele risico's (bezwaar en beroep). Specifiek voor dit plan geldt dat het plangebied gelegen is buiten het stedelijk gebied én het zoekgebied verstedelijking zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Om het plan mogelijk te maken dient daarom een herbegrenzing aangevraagd te worden bij de provincie.

Wat mag het kosten

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling, waarbij is afgesproken dat CRA de volledige planontwikkeling voor haar rekening neemt. Tevens betaald CRA een exploitatiebijdrage aan de gemeente Asten.

Opsteller: P.vandenOetelaar@asten.nl