Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	21 april 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan "Hooge Berkt II"
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
In het lokaal uitvoeringsprogramma volkshuisvesting is de ‘Hooge Berkt fase II’ aangeduid als te ontwikkelen locatie om te voorzien in de woonbehoefte van Bergeijk, kern ’t Hof. Daarnaast is de locatie ingebracht om de problematiek rondom Vestia op te lossen door te voorzien in de bouw van tenminste 30% sociale huurwoningen. Initiatiefnemers, verenigd in GEM Hooge Berkt, hebben het verzoek gedaan deze locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het plan biedt ruimte aan ca 200 woningen. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking verlenen aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Hooge Berkt II”, en daartoe het bestemmingsplan “Hooge Berkt II”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBhbe1108-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Hooge Berkt II” vast te stellen.

Beoogd effect
Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Hooge Berkt fase II en daarmee invulling geven aan de woningbehoefte van (m.n.) ’t Hof, met als voorwaarde dat wordt gebouwd voor de doelgroepen sociale huur (30%) starters (20%) en senioren (10%). Hierbij is met name aandacht voor de bouw van kleinere woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Gemeente Bergeijk

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt invulling gegeven aan een woningbehoefte voor de kern 't Hof.
Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 218 woningen. In het lokaal volkshuisvestingsprogramma is Hooge Berkt II aangeduid als locatie om te voorzien in de woonbehoefte van Bergeijk. De woningbehoefte conform de provinciale prognose bedraagt voor de kern Bergeijk ('t Hof / 't Loo) 140 woningen. De ontwikkeling past in de in de Omgevingsvisie vastgelegde ambitie om de komende jaren 100 woningen per jaar te realiseren. In het kader van de Vestia-problematiek is met de provincie afgesproken dat deze locatie ontwikkeld kan worden.

1.2 Er wordt gebouwd voor doelgroepen door tenminste 30% van de te bouwen woningen uit te geven als sociale huurwoningen en 30% als starters/seniorenwoningen.
In aanvulling op de lokale woonvisie 2013-2021 heeft de raad kaders vastgesteld voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt het principe gehanteerd van bouwen voor maatschappelijk belang. Dit betekent dat er enkel woningen mogen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan het maatschappelijk belang. Realisatie van woningen voor de doelgroepen (sociale huur, starters en senioren) wordt gezien als een groot maatschappelijk belang. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals deze dient minimaal 60% voor de doelgroepen starters, senioren (met zorg) en sociale huur te worden gebouwd.

Daarbinnen dient de helft (dus 30% van het totaal aantal woningen) gerealiseerd te worden in de sociale huur. Dit omdat het percentage sociale huurwoningen in Bergeijk laag is (ca 13%) en door de problemen bij Vestia de sociale huursector in Bergeijk verder onder druk is komen te staan. Bij de overname van het bezit van Vestia door Woningbelang en WSZ is bovendien afgesproken dat deze corporaties 100 bestaande sociale huurwoningen mogen verkopen onder voorwaarde dat er 200 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Ontwikkelaar en Woningbelang hebben hier ook afspraken over gemaakt.

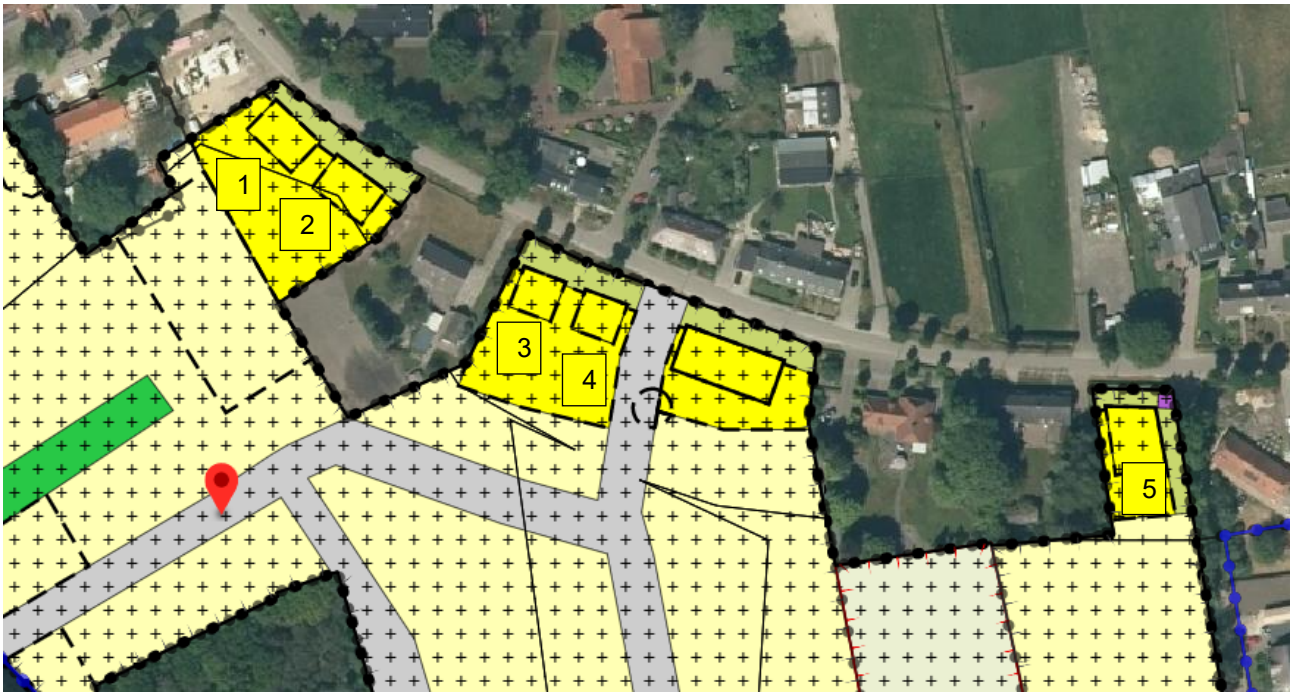
Naast 30% aan sociale huurwoningen zal er ook minimaal 30% van de te bouwen woningen worden gebouwd voor starters en senioren. Gezien de afstand tot het centrum van ’t Hof, zal hierbij de nadruk liggen op de realisatie van starterswoningen (20%). Het programma is in een overeenkomst met ontwikkelaars vastgelegd.

1.3 Het bestemmingsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan.
In samenwerking met de in het plangebied actieve ontwikkelaars is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het concept-stedenbouwkundig plan is tijdens informatiebijeenkomsten toegelicht aan aanwonenden en geïnteresseerden. Deze zijn in de gelegenheid gesteld om door middel van inspraak op het plan te reageren. Deze inspraakronde heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan, met name als het gaat om de ontsluiting van het gebied. Op 16 november 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het stedenbouwkundige plan is vertaald naar een planologisch juridische regeling door middel van het voorliggende bestemmingsplan.

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 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 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Hooge Berkt II, Bergeijk (24 november 2022) volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierdoor hoeft er geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

1.5 De ruimte-voor-ruimtekavels zijn ten dele voorzien van een certificaat
In het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf ruimte-voor-ruimtewoningen beoogd. Deze woningen zijn beoogd op de kavels grenzend aan de Hooge Berkt en hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de kavels genummerd.

De ruimte-voor-ruimtetitels (certificaten) dienen voor vaststelling overlegd te worden. Er zijn er slechts drie van de vijf titels overlegd. Eén van de grondeigenaren heeft aangegeven vooralsnog de titels niet te willen aankopen (nummer 1 en 2). Dit betekent dat deze woningen bij vaststelling niet rechtstreeks worden bestemd, maar dat in plaats daarvan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Dit geeft het college de bevoegdheid om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan te wijzigen en twee woningen te bouwen wanneer een ruimte-voor-ruimte certificaat wordt overlegd.



1.6 Gedeputeerde Staten moeten instemmen met de herbegrenzing van het stedelijk gebied.
De geplande woningbouwlocatie is gelegen buiten het stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied is op grond van de provinciale verordening niet zonder meer mogelijk. Om de uitbreiding mogelijk te maken dient het plangebied te worden toegevoegd aan het stedelijk gebied. Dit betreft een provinciale bevoegdheid. Op 16 februari 2023 is aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzocht om de begrenzing te wijzigen en de beoogde woningbouwlocatie toe te voegen aan het stedelijk gebied. Wij verwachten dat GS op 28 maart 2023 een besluit zullen nemen op de gevraagde herbegrenzing.

1.7 Er dient natuurcompensatie plaats te vinden
Het plangebied Hooge Berkt II is gelegen tegen percelen aangeduid als ‘Natuur Netwerk Brabant’ (verder: NNB). De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verstoring van het NNB-gebied. Daarom zijn er mitigerende maatregelen nodig en moet er natuur worden gecompenseerd. Hiervoor is een locatie van ca 1 ha in Luyksgestel aangewezen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten voorwaardelijke verplichtingen voor het uitvoeren en in stand houden van de mitigerende maatregelen en de compensatie.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 8 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn acht zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn deels gegrond. Mede op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop, alsmede de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij u naar de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Hooge Berkt II’.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het financiële risico bij de ontwikkelaar is gelegen. De door de gemeente gemaakte kosten in het planproces worden verhaald op de ontwikkelaar. Ook wordt er door de ontwikkelaar een bijdrage ROL gedaan, bijvoorbeeld voor kosten die de gemeente moet maken in de openbare ruimte. Tevens is hiervan een bedrag gereserveerd voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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
- Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Hooge Berkt II”
- Ontwerpbestemmingsplan “Hooge Berkt II”
- Concept vastgesteld bestemmingsplan

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 04 april 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 april 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester