

Raadsvergadering d.d.	: 30 mei 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "'Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk'"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op de percelen Stökskesweg 42 en Beisterveldenweg 17. Hierbij worden er 11 nieuwe woningen gerealiseerd. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is ook een strook gemeentegrond aan Den Bommelaer benodigd. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn 7 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.

Advies

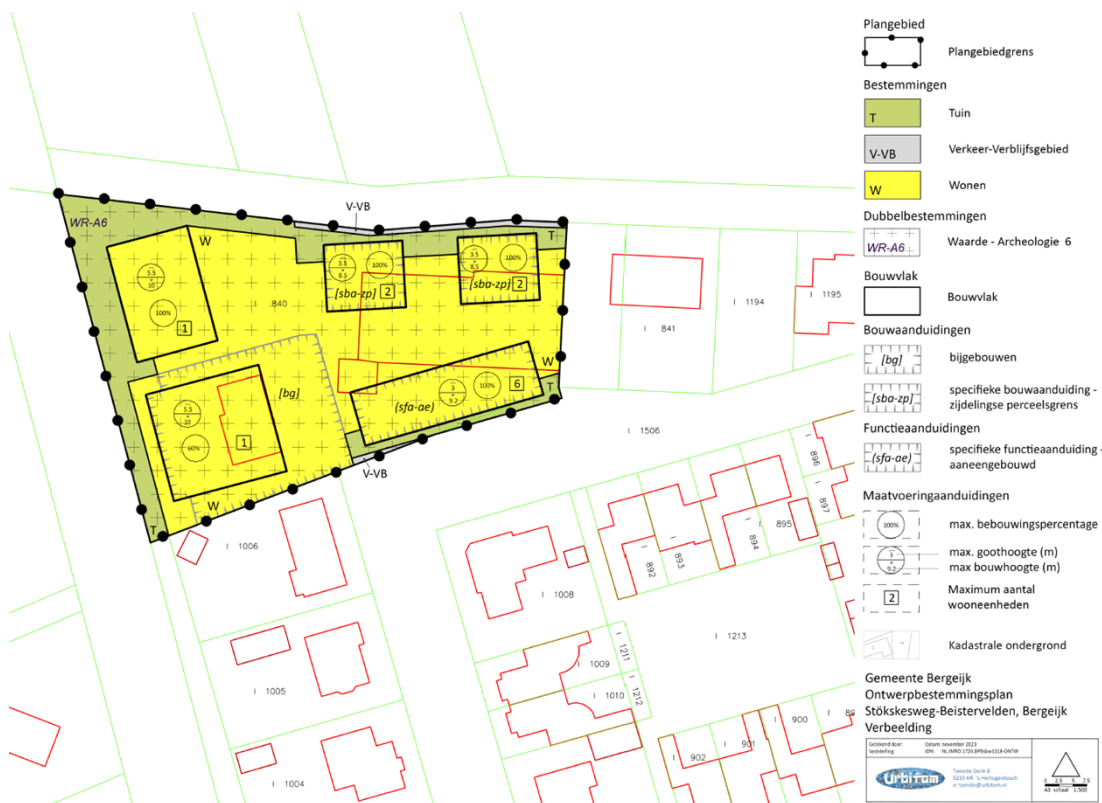
1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Stökskesweg 42 en Beisterveldenweg 17 waarbij er 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd en daartoe het bestemmingsplan "Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBsbw1118-VAST ongewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ongegrond te verklaren.



Afb. 1 Overzichtsfoto

Beoogd effect

Met de ontwikkeling wordt een voormalige bedrijfsloods gesaneerd. Het initiatief voorziet in de bouw van tien woningen op de plaats van de loods en nog één vrijstaande woning op de hoek Stökskesweg-Beisterveldenweg. Het initiatief bevat 36% sociale huur en 36% voor senioren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte volgens het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid: bouwen voor de doelgroepen starters, senioren en sociale huur.



Afb. 2 Verbeelding

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied. Het perceel wordt beoordeeld als een inbreidingslocatie. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur boven het realiseren van woningen in het buitengebied of aan de rand van het dorp.

1.2 Er wordt een voormalige bedrijfsloods gesaneerd

Het uitgangspunt van het initiatief is de herontwikkeling van de locatie, waar op dit moment nog een voormalige bedrijfsloods staat. De loods heeft een omvang van ca. 600m². Een herontwikkeling van een voormalige bedrijfsloods naar woningen wordt gezien als een verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.3 Het stedenbouwkundig plan is akkoord bevonden

Voor het initiatief is een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt. Op het perceel van de voormalige bedrijfsloods zijn tien woningen beoogd. Hierbij zijn er vier woningen aan de Beisterveldenweg geprojecteerd en zes aan Den Bommelaer. Het gehele perceel wordt daarmee

ingevuld met woonkavels. De kavels worden rug-aan-rug gesitueerd. Het perceel loopt schuin af en is op het breedste deel ca. 40 meter breed. Op het smalste deel bedraagt de breedte ca. 30 meter.



Afbeelding 2 stedenbouwkundige plattegrond

1.4 Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

Het uitgangspunt van woningbouwontwikkelingen is dat men alle voorzieningen realiseert op eigen grond. Dit geldt voor parkeervoorzieningen, maar bijvoorbeeld ook voor groen en waterberging. Het gehele perceel van de voormalige bedrijfsloods bestaat op grond van het stedenbouwkundig plan uit woonkavels. Voor de overige voorzieningen, horende bij een dergelijke woningbouwontwikkeling, is geen ruimte meer. Hiervoor doet men een beroep op de openbare ruimte.

Aan de zijde van Den Bommelaer wil men een gemeentelijke groenstrook gebruiken voor de aanleg van 8 parkeerplaatsen. Deze groenstrook heeft in het huidige bestemmingsplan een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" waarin parkeerplaatsen zijn toegestaan. Ook vindt er nog een beperkte afronding plaats van de te realiseren woonkavels. Gevolg van het voorstel is dat deze ten koste gaat van de huidige groenstrook. Er is instemming verleend om een openbare groenstrook te gebruiken om de parkeerbehoefte op te vangen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Tevens zijn er aan de Beisterveldenweg een viertal parkeerplaatsen (gedeeltelijk) beoogd op de openbare weg. Aansluitend aan deze gronden is een ontsluiting van de nieuwe woonwijk "Hooge Berkt II" beoogd. Ook hiervoor zijn afspraken in de anterieure overeenkomst gemaakt.

1.5 Er wordt gebouwd voor doelgroepen en voldaan aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

In aanvulling op de lokale woonvisie 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.

Het initiatief voorziet in de bouw van in totaal elf nieuwe woningen. Tien woningen zijn beoogd op de plaats van de voormalige bedrijfsloods en één vrijstaande woning op de hoek Stökskesweg - Beisterveldenweg.

Van de tien woningen op de plaats van de loods zijn als volgt opgedeeld:

- vier senioren woningen, beoogd aan de Beisterveldenweg (36 %);
- Zes rijtjeswoningen, waarvan vier sociale huur (36 %), worden gebouwd aan Den Bommelaer.

In totaal worden er 8 woningen gebouwd voor doelgroepen. Dit is 72 % van het totaal. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om minimaal 60% te bouwen voor doelgroepen en wordt er tevens voldaan aan de voorwaarde om minimaal 30% voor sociale huurwoningen te bouwen.

1.6 De zienswijzen zijn beantwoord en daar waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijzen

Met ingang van donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn er 7 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen en de reactie daarop zijn opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De ontvangen zienswijzen komen van omwonende en grondeigenaren van omliggende percelen van het plan. In essentie gaan de reacties vooral in op:

1. Aantasting van het woongenot;
2. Verkeer en parkeren;
3. Behoud van groen;
4. Onderzoeken.

Ambtshalve wijzigingen.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.7 De dialoog met de omgeving is gevoerd

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd (verslag bijgevoegd). Uit de dialoog blijkt dat (met name) omwonenden in Den Bommelaer (grote) bezwaren hebben tegen het wegvallen van een deel van de aanwezige groenstrook. Echter heeft deze groenstrook in het huidige bestemmingsplan een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied", hierdoor zijn parkeerplaatsen toegestaan en wordt er geen bestemming gewijzigd ten opzichte van de locatie voor de parkeerplaatsen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar (initiatiefnemer). Met de projectontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verhaald op initiatiefnemer. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst het programma van het volkshuisvestigingsbeleid geregeld, betaald initiatiefnemer voor de aanleg van parkeerplaatsen, riool, hemelwaterafvoer en een bijdrage ROL.

Met het sluiten van deze overeenkomsten is het niet meer noodzakelijk dat de gemeenteraad te zijner tijd gelijktijdig met vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast stelt.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

De inzagelegging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Eyckelbergh.

Degene die zienswijzen hebben gegeven op het ontwerpbestemmingsplan krijgen een schriftelijke reactie op hun reactie.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter kennis gebracht van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant en wordt het besluit van de raad bekend gemaakt. Gedurende zes weken kan ten aanzien van het besluit van de raad beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening.

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

Bijlagen

- Nota van zienswijze bestemmingsplan "Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk"
- Ontwerpbestemmingsplan "Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk", te raadplegen via deze link: [https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.1724.BPBsbw1118-ONTW/regels\)?regelsandere=regels&locatie=St%C3%B6kskesweg%2042,%205571TJ%20Bergeijk&geodocId=NL-IMRO-1724-BPBsbw1118-ONTW-1&session=03a52162-5749-416b-af5c-8bfd402443bb](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.1724.BPBsbw1118-ONTW/regels)?regelsandere=regels&locatie=St%C3%B6kskesweg%2042,%205571TJ%20Bergeijk&geodocId=NL-IMRO-1724-BPBsbw1118-ONTW-1&session=03a52162-5749-416b-af5c-8bfd402443bb)
- Omgevingsdialoog (niet-anoniem, vertrouwelijk)

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 08 mei 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

Raadsvoorstel



A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester