

Gemeente Bergeijk
T.a.v. wethouder M.M. Kuijken
Postbus 10.000
5570 GA BERGEIJK

Onze referentie 5571-2203-026
Datum 17 januari 2023
Onderwerp Verzoek toepassen coördinatie regeling, project 'Park Looburgh', te Bergeijk
Bijlage(n) Diverse

Geachte heer Kuijken,

Conform uw collegebesluit d.d. 27 september jl., waarin de gemeente medewerking heeft verleend aan de realisatie van het project 'Park Looburgh', bestaande uit 34 woningen aan de Weebosserweg in Bergeijk (kern 't Loo), willen wij u verzoeken uw gemeenteraad voor te leggen in te stemmen met het toepassen van de coördinatie regeling, ex afdeling 3.6 van de Wro. Aangezien uw gemeente hiervoor geen verordening heeft, dient de raad hiervoor een coördinatiebesluit te nemen.

In essentie zorgt een coördinatie regeling ervoor dat besluitvorming, die nodig is voor de realisatie van het project, in één voorbereidingstraject gebundeld wordt. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Dit levert extra duidelijkheid voor de omgeving, is efficiënter, sneller en daardoor goedkoper én zorgt voor tijds winst tijdens de planologische procedures.

Graag gaan we hier nader op in.

Ervaring

Recentelijk heeft uw raad het besluit genomen om het project 'Hof Noord' (de nieuwbouw van de supermarkt en 30 appartementen) te Bergeijk, gecoördineerd te laten verlopen. Het is voor uw raad dus niet nieuw.



Symphony Estates B.V.

Parklaan 54A | 5613 BH Eindhoven | +31 (0)40 - 304 64 76 | K.v.K: 71547584 | BTW / RSIN: NL858757965
IBAN: NL55 RABO 0329 9413 64 (Rabobank) | BIC RABONL2U

info@symphony-estates.nl | www.symphony-estates.nl

Als Symphony Estates passen wij de coördinatieregeling in al onze plannen toe, zo ook recent in diverse buurgemeenten van Bergeijk, namelijk in de gemeente Valkenswaard (project 'Hof aan de Dommel'), Heeze-Leende (project 'Villa de Linde') alsmede in de gemeente Venlo (project 'Landhuis Moubis'), gemeente Land van Cuijk (project 'Villa Oranje') en gemeente 's-Hertogenbosch (project 'Het Begijnhof'). Daarmee hebben wij ervaring met de (bestuursrechtelijke) manier van werken, als het gaat om de planologische procedures, met bijbehorende (voorbeelden van) publicaties e.d.

Sneller en efficiënter

Het essentiële voordeel van de coördinatieregeling is dat het bestemmingsplan en de overige benodigde vergunning(en), besluiten, ontheffingen e.d. dus gecombineerd worden tot één procedure, waarbij (conform artikel 8.3 van de Wro) slechts één beroepsprocedure bij maar één instantie (alleen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) mogelijk is. De wet schrijft daarbij voor dat, in het geval van een ingediend beroep, de Afdeling binnen zes maanden (in plaats van binnen één jaar of nog veel langer) uitspraak moet doen. De procedure is per saldo dus veel sneller dan de 'reguliere' vergunningverlening via de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure, met daarbij het risico dat het bouwplan 'ingehaald' kan worden door eventuele nieuwe wetgeving.

Duidelijker

Een tweede belangrijk voordeel van de gecoördineerd voorbereide besluiten is dat de samenhang tussen de te nemen besluiten voor iedereen duidelijker is. Concreet betekent dat wij als ontwikkelaar reeds het bouwplan tot op omgevingsvergunningsniveau hebben uitgewerkt, vóórdat überhaupt een ruimtelijke procedure van start gaat. Daarmee is het voor omwonenden veel duidelijker en transparanter is, hoe het plan er precies uit komt te zien, hetgeen wij middels visualisaties tijdens de omgevingsdialoog kunnen tonen. Daarmee hebben omwonenden dus ook veel meer rechtszekerheid, in vergelijking tot de reguliere procedure, waarbij slechts een bestemmingsplan in procedure gaat, waarbij een bouwplan er nog niet is, of slechts beperkt/abstract. Hierdoor zouden mensen het achteraf zich anders hebben kunnen voorstellen.

Weinig complex en goedkoper

Hoewel de wet een ruimere coördinatie toestaat, is het evident dat het project 'Park Looburgh' een betrekkelijk eenvoudig en in omvang (redelijk) beperkt project is. Een derde voordeel is daardoor dat, in het onverhoopte geval er toch zienswijzen worden ingediend, de hoeveelheid werk voor de gemeente aanzienlijk minder is, doordat er maar één beroepsprocedure is (en dus geen bezwaar en hoger beroep voor én het bestemmingsplantraject én de omgevingsvergunning). Op deze wijze kan de gemeente met de zelfde inzet van mensen, meer projecten begeleiden.



Verantwoordelijkheid voor de woningproductie

Tot slot willen wij aan u bevestigen dat het project Park Looburgh voorziet in zowel sociale huurwoningen als medioren en seniorenwoningen. Juist deze doelgroepen oefenen een nadrukkelijke behoefte uit.

Gezien de uitdaging in de woningmarkt waar we met elkaar voor staan, zijn wij samen met u als gemeente degene die kunnen zorgen dat dit project (maar hopelijk ook andere projecten) op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, om zo het huidige woningtekort¹²³ terug te dringen en tegemoet te komen aan de woningbouwversnelling, voor een meer nadere onderbouwing verwijs ik u graag naar bijlage 2.

Verzoek toepassen coördinatieregeling

Allesomvattend willen wij u dus verzoeken uw gemeenteraad voor te leggen voor het project Park Looburgh een coördinatiebesluit te laten nemen. Concreet gaat het alsdan om de planologische 'figuren', te weten:

- Bestemmingsplan (vaststelling);
- Afgifte omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Graag vernemen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Symphony Estates



R.A. Bultman MSc
Ontwikkelingsmanager

¹ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/meer-ouderen-bouw-dan-meer-eengezinswoningen/>

² <https://nos.nl/artikel/2411305-gemeenten-gebrekkige-doorstroming-ouderen-oorzaak-van-problemen-woningmarkt>

³ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10463519/door-het-tekort-van-woningen-stagneert-doorstroming-van-ouderen>



Bijlagen:

Bijlage 1: Initiatiefplan Park Looburgh

Bijlage 2: Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Bijlage 3: Massastudie en planschets

Bijlage 4: Plangebied

Bijlage 5: Doelgroepen

(zie voor de bijlagen de separaat bijgevoegde documenten)



Bijlage 1: Het initiatiefplan 'Park Looburgh'

Het initiatiefplan, zoals stedenbouwkundig weergegeven in **bijlage 2**, voorziet in de ontwikkeling van een totaal van 34 wooneenheden, vanuit het concept van een 'veste' en gebaseerd op 3 woontypologieën. Graag lichten we het verder toe aan de hand van de volgende zeven hoofdthema's.

1) Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke invulling die we op het plangebied voor ons zien, betreft de bestemmingsherziening van de huidige bedrijfslocatie (van 'Handelsonderneming Van den Boomen'), naar een relatief kleinschalig, maar kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, opgaande in de aangrenzende Natuurtuin 't Loo (ten oosten) en het omliggende water (ten zuiden en westen). Als gevolg van laatstgenoemde zorgt de bestaande afstand vanaf het perceel tot de omliggende nieuwbouw, voor een ontspannen ruimtelijk kader.

Stedenbouwkundig ontvouwt het plan, met overwegend laagbouw en één markante appartementenvilla, zich als een ensemble van een soort 'veste', waarbij de woningen in traditionele architectuur, naar buiten toe worden georiënteerd, omgeven wordt door natuur en water. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig en sereen en groen 'binnengebied', waardoor het met de juiste beplanting de sfeer van een 'parktuin' krijgt, zie hierbij ook de massastudie en handschets in **bijlage 3**. De woningen in het binnengebied zijn dan ook tweezijdig georiënteerd zodat de kwaliteit van het binnengebied alsmede van het omliggende water en de Natuurtuin ten volste benut wordt. Hierbij geldt dat de 'parktuin' (semi-)openbaar wordt, zodoende het grondeigendom van de openbare ruimte niet naar de gemeente overgaat, maar in eigendom en beheer komt van een Vereniging van Eigenaars (VvE).

De formele entree van het plangebied bevindt zich aan de Weebosserweg, waarbij tussen de woningen door het binnengebied te bereiken is. Via éénrichtingsverkeer is het binnengebied te bereiken, en door middel van de lus weer te verlaten is. Parkeren vindt niet plaats op eigenkavel, maar wordt centraal, te midden van het plangebied in 'koffers' ingekapseld in het groen en natuurlijke wadi's. De ontsluiting van het appartementengebouw op de kop van het plan vindt separaat plaats middels een brug, te bereiken vanaf de naastgelegen straat Merksveld.

2) Woontypologieën

De ruimte in het plangebied, voor in totaal 34 wooneenheden, wordt voor 60% toebedeeld aan de doelgroepen volgens de gemeentelijke woonvisie, namelijk sociale



Symphony Estates B.V.

Parklaan 54A | 5613 BH Eindhoven | +31 (0)40 - 304 64 76 | K.v.K: 71547584 | BTW / RSIN: NL858757965
IBAN: NL55 RABO 0329 9413 64 (Rabobank) | BIC RABONL2U

info@symphony-estates.nl | www.symphony-estates.nl

huur, starters en senioren. Hiervan wordt 30% voorzien in sociale huurwoningen en de overige 30% voor de doelgroepen starter en/of senioren.

In het voorliggende plan is het volgende in aantallen en percentages opgenomen:

- 2 starterwoningen (ca. 6%);
- 8 seniorenappartementen (ca. 24%);
- 10 sociale huurwoningen (ca. 30%);
- 14 levensloopbestendige (senioren)woningen (ca. 40%).

De starterswoningen en sociale huurwoningen bevinden zich in de, als langgevelboerderij vormgegeven, woningen aan de zijde van de Weebosserweg. De seniorenappartementen worden in een 'voornaam' gebouw vormgegeven, wat in architectuur aansluit bij de rest van het plangebied.

Qua architectuur wordt ingezet op een traditionele bouwstijl, uitgevoerd in (gebroken) witte gevelsteen met een rijke metselwerkdetaillering, die de voorname uitstraling kracht bijzet en zorgen voor die kwalitatief hoogwaardige woonuitstraling.

3) *Parkeersituatie*

In de stedenbouwkundige opzet is, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, rekening gehouden met het bewoners- en bezoekers parkeren dat binnen het plangebied wordt opgelost. In totaal betekent dit dat er 69 parkeerplaatsen komen. Vanwege de relatief hoge grondwaterstand zal dit parkeren uitsluitend op maaiveld gerealiseerd worden.

- | | |
|--|---------------------|
| - 10 sociale huurwoningen x 1,6 pp | = 16 stuks |
| - 2 starterswoningen x 2,0 pp | = 4 stuks |
| - 8 appartementen senioren x 2,1 pp | = 16,8 stuks |
| - 14 levensloopbestendige koop x 2,0 pp (waarvan 2 x 2,2 pp) | = <u>32,4 stuks</u> |
| | Totaal = 69,2 stuks |

Hiermee zijn er dus (ruim) 2 parkeerplaatsen gemiddeld per woning voor zowel bewoners als bezoekers gerekend.

4) *Eigendomssituatie*

Het betreffende plangebied bestaat de percelen gelegen aan de Weebosserweg 29 te Bergeijk, kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, te weten sectie I nummer 155 grootte 2.465 m² en sectie I nummer 156 grootte 6.385 m², gezamenlijk groot: 8.850 m², een en ander zoals weergegeven op de kadastrale kaart in **bijlage 4**.

Symphony Estates heeft op 17 maart jl. een koopovereenkomst gesloten met de verkoper(s), zijnde de familie Van den Boomen. Hiermee heeft Symphony Estates de beschikking over het gehele grondeigendom van het plangebied.

Wat betreft de exploitatie heeft Symphony, op aangegeven van de gemeente, contact opgenomen met (plaatselijke) corporatie Woningbelang om de mogelijkheden te



onderzoeken. Die hebben aangegeven dat de woningen binnen hun strategische voorraad passen. Symphony zal maximale inspanningen plegen om de sociale huurwoningen, conform de eisen en wensen van Woningbelang, echter qua uitstraling passend bij de rest van het plan én binnen de financieel haalbare kaders aan hen in eigendom kunnen worden overgedragen. In het ultieme geval (indien de onrendabele top te groot is, als gevolg van de huidige bouwkosten) zal Symphony zelf de woningen gedurende minimaal 15 jaar als sociale woning exploiteren.

5) *Woningbehoefte op termijn (bijlage 5)*

In 2020 was in Nederland maar liefst 19,8% van alle inwoners 65 jaar of ouder (bron: CBS). In 2030 zal dit aandeel gestegen zijn naar ruim 23%, waarbij een relatief grote stijging van het aantal 80 plussers opvalt. In de gemeente Bergeijk is op dit moment (2022) het aandeel 65 plussers goed voor een aandeel van 23,2%. Het heersende overheidsbeleid is om langer thuis te blijven wonen en om wonen en zorg betaalbaar te houden. Dit stelt, zeker bij fysieke beperkingen, eisen aan de woningvoorraad. De naoorlogse generatie is de leeftijd aan het bereiken dat zij zorg nodig gaan hebben (75-plus). Onderzoek leert dat de 55-74 jarigen relatief vaak in een (dure) koopwoning wonen. De 55-64 jarigen denken bij verhuizen nog lang niet allemaal aan de oude dag, deels willen zij bij een verhuizing nog een kwaliteitssprong maken. Deze laatst genoemde groep is precies de doelgroep waar dit initiatiefplan van Symphony Estates (grotendeels) op anticipeert. Uit uitgebreide onderzoeken naar senioren in de woningmarkt blijkt ook dat ouderen niet enkel en alleen in (kleine) appartementen wil wonen, maar dat er ook een groot deel is van de ouderen die behoefte heeft aan eengezinswoningen in landelijke milieus. Kenmerken van de woningvraag van ouderen betreft dan vooral beschermd wonen, in een groene omgeving, sociale veiligheid, rust en ruimte, nabij voorzieningen (maar niet er midden in) en een relatief grote woning.

Het voorgestelde initiatiefplan is, zoals hiervoor aangegeven, gericht op de doelgroep medioren- en senioren alsmede het voorzien in een sociale woningbouwopgave. De betreffende doelgroep kenmerkt zich ook als latent verhuisgeneigd, hetgeen betekent dat mensen in deze doelgroep thans al goed wonen (veelal vrijstaand) en niet perse of acuut hoeven te verhuizen. Ze maken vaak de afweging: hun bestaande (grote) woning te verbouwen, waarmee ze ook op de begane grond kunnen slapen, of toch nog één keer te gaan verhuizen, maar uitsluitend indien op die ene goede plek een uitermate geschikte – drempelloze – woning of appartement beschikbaar komt, waardoor de gewenste situatie van het langer zelfstandig (thuis blijven) wonen op hogere leeftijd ook daadwerkelijk mogelijk wordt. Maar dan moet het wel perfect zijn, als het gaat om ligging, locatie, stijl, veiligheid, etc. Zodoende creëert het woonconcept ‘Park Looburgh’ dan ook (deels) zijn eigen vraag in de markt: mensen die eerder niet van plan waren te verhuizen, maar dat toch besluiten te doen omwille de geboden kans. Het bieden van adequate huisvesting



voor deze doelgroep – met zorg op ambulante afstand – is ook essentieel in de doorstroming van de woningmarkt, waarbij – als gevolg daarvan – meer betaalbare woningen (voor gezinnen) beschikbaar komen.

De betreffende locatie aan de Weebosserweg 29, is voor deze doelgroep bij uitstek geschikt vanwege een aantal redenen. Ten eerste vanwege de relatief korte afstanden naar de verscheidene voorziening in het centrum van Bergeijk. Ten tweede vanwege de ideale ligging van het plangebied ten opzichte van de overweldigende natuur van de bossen en heide (Cartierheide) dichtbij. Ten derde biedt het almaar duurder wordende en bovendien snel verstedelijkende 'Eindhoven' met diens gevolge de schaarste aan locaties in die stad, de kans voor direct omliggende dorpen om die gewenste welgestelde doelgroep te huisvesten. De locatie aan de Weebosserweg, zijnde een meer dorpse en ontspannen locatie, betreft dus een belangrijke strategische positie.

6) *Sociale cohesie*

Inherent aan het voorgestelde woonconcept en de stedenbouwkundige opzet, vormt de ruimte in het midden van het plangebied een sereen en parkachtige tuin, die door de Vereniging van Eigenaars collectief wordt beheerd en onderhouden. Een dergelijke 'parkachtige' setting faciliteert het gebruik van een woon- en verblijfsgebied waar de bewoners, hun gasten, maar ook andere bezoekers, elkaar kunnen ontmoeten. Een tuin als verlengde van de Natuurtuin 't Loo waar men onder elkaar is en het belangrijke aspect van veiligheid voor die doelgroep ook wordt gewaarborgd. Vergelijkbaar met onze andere projecten in de wel bekende 'hofjes'.

Voor meer vergelijkbare gerealiseerde projecten van Symphony Estates voor die doelgroep wordt verwezen naar www.symphony-estates.nl.

7) *Energetische duurzaamheid*

De bovengenoemde doelgroep is ontvankelijk voor thema's als veiligheid en duurzaamheid en zijn ook in staat én bereid daarin te investeren, op basis waarvan de wooneenheden dan ook 'All Electric' (gasloos) en 'BENG' kunnen worden. Daarnaast speelt in dit gebied een belangrijk aspect van waterhuishouding waar door het aanleggen van natuurlijke vijvers (wadi's) voldoende waterberging wordt gerealiseerd.



























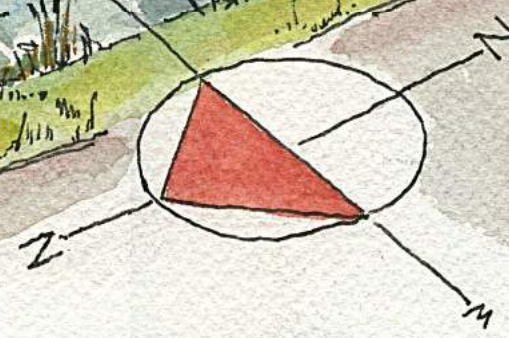






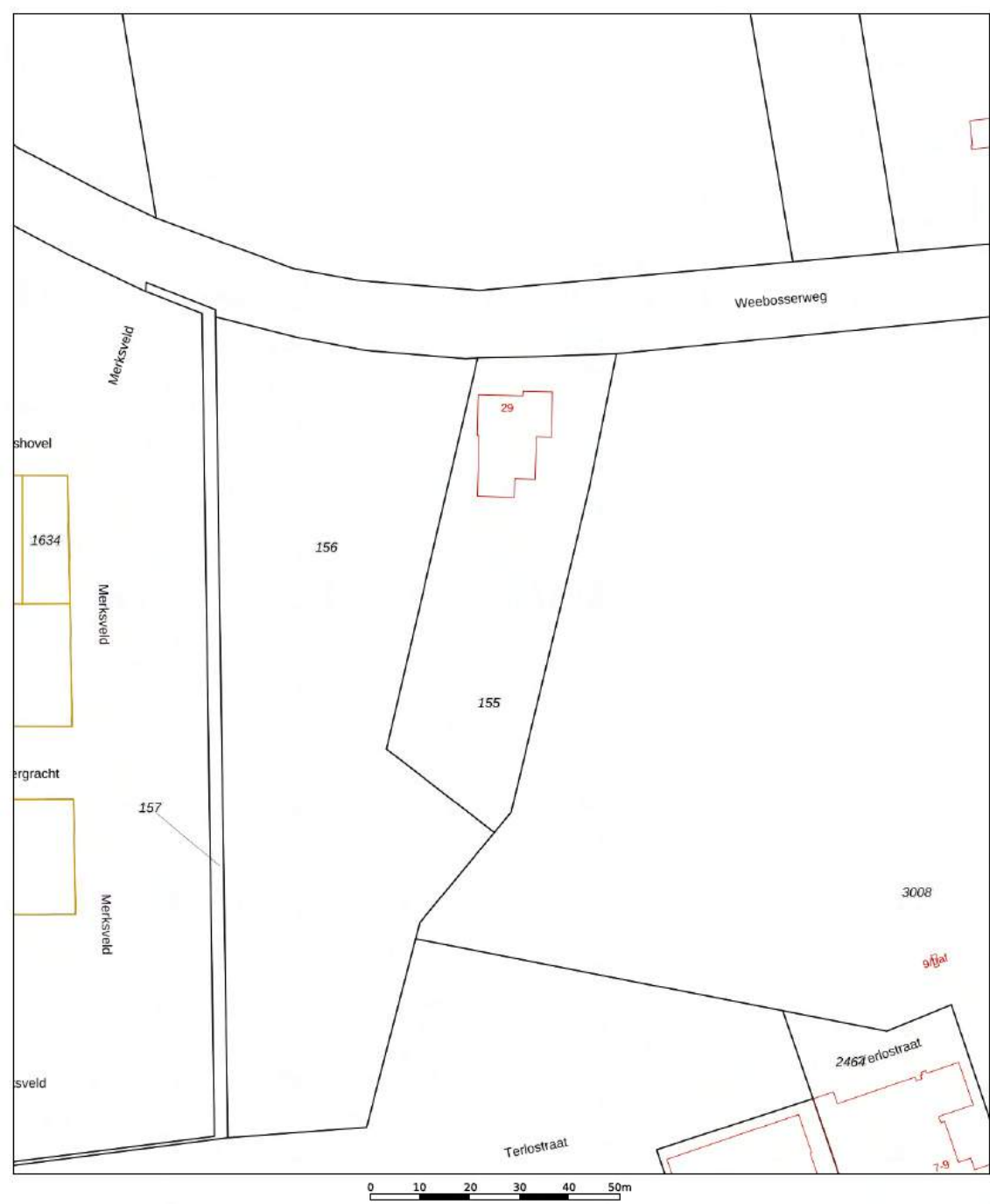


WEBBOSSEWEG



■ PARK LOOBURGH ■
-BERGENIK-

Bijlage 4: Plangebied



Bijlage 5: Doelgroepen

Vanuit onze ervaring zijn wij gespecialiseerd in hoogwaardige medioren- en seniorenhuisvesting. Over het algemeen creëren wij met onze woonconcepten een aanbod voor diegene die ruim(er) wonen en nadenken of zij hun huidige woning behouden en gaan verbouwen (vaak suboptimaal), óf toch nog een keer gaan verhuizen naar een woonomgeving waar dan ook alles klopt qua beleving, mogelijkheden en zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Dit laatste voorzien wij in, door middel van excellente woonconcepten waar gelijkgestemden op een veilige en comfortabele manier kunnen leven en men naar elkaar uitkijkt, iets wat ook nog eens perfect aansluit bij de hoge mate van sociale cohesie waar de Kempen om bekend staat.

Met dit planvoornemen dragen wij dan ook op een effectieve manier bij aan het huidige woningtekort:

- Ongeveer een derde van de bevolking in Nederland bestaat uit de groep medioren- en senioren (55 plussers). Volgens het CBS betreft het aandeel 65-plussers in Nederland ruim 20%, in de gemeente Bergeijk betreft dit zelfs een aandeel van 23.2%. Deze groep woont overwegend in een té grote woning, maar waar doorschuiven kan voorzien in de langste verhuisketen voor anderen om de volgende stap naar een andere woning te maken. Waardoor de huidige woningvoorraad efficiënter gebruikt wordt;
- En dit op de lange termijn een duurzame ontwikkeling betreft, gezien er geen overcapaciteit gerealiseerd wordt. Want door in te zetten op zoveel mogelijk starterswoningen, sociale huurwoningen en seniorenappartementen, zorg je op de lange termijn voor de 'verkeerde' woningen (zorg voor de juiste woningen nu die de doorstroming bevorderen en zorg daarmee dat de ouderen van nu de woning geboden wordt die ze ook nu willen);
- Door deze doorstroming ontstaat er vanuit de verhuisketen ook aan de kant van starterswoningen en gezinswoningen meer aanbod;
- Het realiseren van levensloopbestendige woningen zorgt er daarmee automatisch voor dat deze woningen ook in de toekomst geschikt kunnen zijn voor gezinnen;
- Een van de woonvormen waar ouderen graag wonen is een 'hofje', hier let men op elkaar, ontmoet en zorgt voor elkaar. Dit leidt ertoe dat gemeenten niet of minder hoeven te investeren via de Wmo-gelden om bestaande woningen geschikt te maken of hogere kosten hebben om langer te blijven wonen in de eigen woning, voor de medioren- en senioren zijn er daarom deze type woningen in het planvoornemen voorzien:
 - o De 'hofjes' zijn een veilige, sociale en op elkaar gerichte woonvorm, met een al dan niet zelf te onderhouden centrale binnentuin;



Symphony Estates B.V.

Parklaan 54A | 5613 BH Eindhoven | +31 (0)40 - 304 64 76 | K.v.K: 71547584 | BTW / RSIN: NL858757965
IBAN: NL55 RABO 0329 9413 64 (Rabobank) | BIC RABONL2U

info@symphony-estates.nl | www.symphony-estates.nl

- De appartementen zijn geschikt voor de wat meer actieve ouderen (één levensfase eerder) die de deur veilig achter zich kunnen dichttrekken als ze van huis zijn, met alles gelijkvloers maar minder behoefte aan een grondgebonden woning.

Kempische Visie op wonen 2019-2023

- Ook binnen de gemeente Bergeijk (waar de kern 't Loo onderdeel van uitmaakt) is de groep 65-plussers nú al sterk vertegenwoordigd ten opzichte van de buurgemeenten en dit zal de komende jaren alleen maar toenemen, zoals ook aangegeven in de Kempische Visie op wonen 2019-2023¹. Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van (voldoende) voorzieningen. Een van de opgenomen speerpunten in de visie is dan ook de inzet op 'het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad' en dit te organiseren op inbreidingslocaties.

Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021

- Ingegeven door de meest recente woonvisie vanuit de gemeente Bergeijk (2013-2021)² wordt er ook vanuit de Wmo gesteld dat de zelfredzaamheid en participatie van de burger gestimuleerd moet worden. Het genoemde beleidskader hierin omtrent 'zorgwoningen' geeft aan dat onder 'geschikt wonen' woningen worden verstaan waarbij alle primaire ruimten gelijkvloers zijn, voordeur zonder trap te bereiken is en drempels niet aanwezig zijn. De geplande levensloopbestendige woningen in het plan sluiten hier één-op-één bij aan (slapen kan namelijk zowel op de begane grond als verdieping, afhankelijk van de wens). Helemaal in de bredere context van het langer meegaan van woningen voor alle doelgroepen en het makkelijk aanpasbaar maken voor de verschillende doelgroepen. Ook het beleid ten aanzien van sociale huurwoningen kent door ons planvoornemen een juiste invulling, daar er voor 30% aan sociale huurwoningen zal worden gerealiseerd, passend bij het streven zoals opgenomen in de woonvisie, welke in april 2020 middels een Raadsbesluit verhoogd is naar 30% sociale huur.
 - Binnen ons planvoornemen zijn dit voorname uitgangspunten om te beantwoorden aan het maatschappelijk belang en de verschillende beleidskaders vanuit de regionale en gemeentelijke woonvisies.

¹ [Kempische Visie op wonen 2019-2023, visie vanuit de Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden op de woningmarkt d.d. 01 mei 2019.](#)

² [Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021.](#)

