

Raadsvergadering d.d.	: 5 november 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Park Looburgh"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een bedrijfsperceel aan de Weebosserweg 29 Bergeijk. De bestemming "Bedrijf" wordt omgezet naar de bestemming "Wonen" en er worden 40 woningen gerealiseerd.

Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om op verzoek van de initiatiefnemer de coördinatieregeling toe te passen voor het plan. Daardoor lopen de benodigde procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw synchroon en kunnen daardoor ook sneller afgerond zijn. Inmiddels hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties met zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan één reactie na overleg met de ontwikkelaar is ingetrokken.

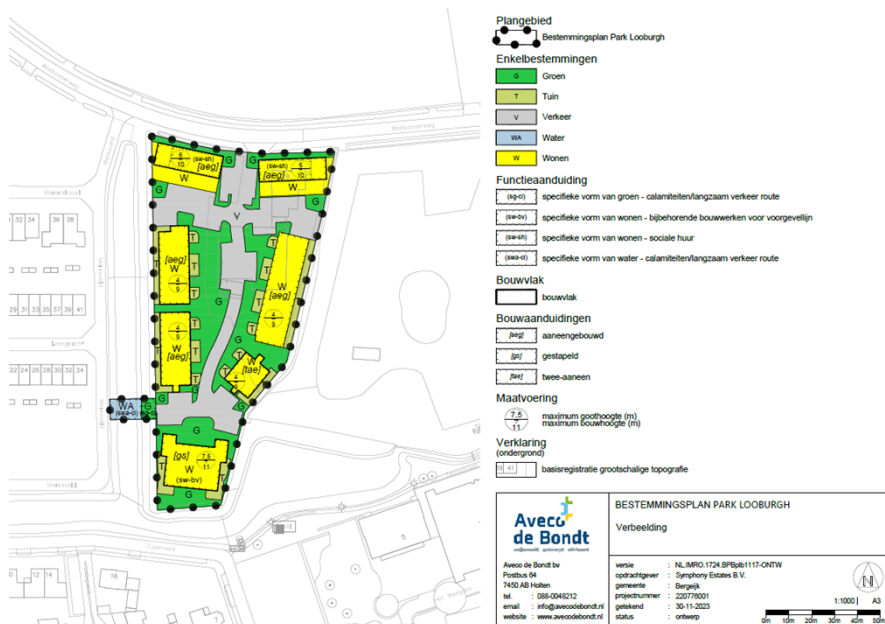
De overblijvende reactie met zienswijzen bevat ook zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming over vaststelling van het plan. Na besluitvorming door de gemeenteraad, kan het college een standpunt innemen op de zienswijze gericht op de ontwerp-omgevingsvergunning en vervolgens besluiten op de aangevraagde omgevingsvergunning. Beide besluiten zullen te zijner tijd gelijktijdig bekend worden gemaakt, zodat voor beiden tegelijkertijd de beroepsfase zal starten.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Weebosserweg 29 Bergeijk waarbij 40 woningen worden gerealiseerd en daartoe het bestemmingsplan "Park Looburgh", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBplb1117-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ongegrond te verklaren en wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie aan de Weebosserweg 29 en daarmee invulling geven aan de woningbehoefte volgens het gemeentelijk volkshuisvestigingsbeleid: bouwen voor doelgroepen, senioren en sociale huur. Het plan bevat 40 woningen.



Afb. 1 verbeelding bestemmingsplan



Afb. 2 Stedenbouwkundig plan

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 Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfsbestemming

Het uitgangspunt van het initiatief is de herontwikkeling van een bedrijfslocatie. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met daarbij circa 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Een herontwikkeling naar wonen van deze locatie, waarbij de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing wordt gesaneerd, is een logische keuze.

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

Het "doelgroepenbeleid" schrijft voor dat er in een woningbouwontwikkeling 60% van de woningen voor doelgroepen gebouwd dient te worden. Tevens moet 30% van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen.

Het plan voorziet in 12 sociale huurwoningen (30%), 10 senioren appartementen en 2 starterswoningen (30%), en 16 levensloopbestendige woningen.

Het plan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid.

1.4 De dialoog met de omgeving is gevoerd.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan was al als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan 'Park Looburgh'. Ook heeft tijdens de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden.

2.1 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 twee reacties met zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Na overleg tussen de ontwikkelaar en één van de indieners is één van beide zienswijzen ingetrokken. In dat overleg is overeenstemming bereikt over de aanleg van de door de Dorspraak 't Loo gevraagde langzaam verkeersroute van het plan Park Looburgh via de Natuurtuin naar de Terlostraat/Gemeenschapshuis Samen 't Loo.

De resterende reactie komt van een omwonende die zich vooral zorgen maakt over het toenemen van wateroverlast door de realisatie van het plan Park Looburgh.

Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In de nota van zienswijzen is gemotiveerd dat de reacties ten aanzien van wateroverlast kunnen worden weerlegd. Het plan voorziet in zodanige maatregelen dat geen sprake zal zijn van (toename van) wateroverlast.

Ambtshalve wijzigingen.

Het plan Park Looburgh is inmiddels ook civieltechnisch verder uitgewerkt, inclusief de voorzieningen voor de berging van hemelwater. Gebleken is dat de totale capaciteit van bergende voorzieningen, ten opzichte van de aannames in het ontwerpbestemmingsplan, verder is uitgebreid. Feitelijk wordt nog meer berging gerealiseerd dan op grond van gemeentelijk beleid en waterschapsbeleid minimaal noodzakelijk is. De actuele stand van zaken wordt verwerkt in een aangepaste bijlage 3 bij de toelichting op het bestemmingsplan (Memo waterplan Park Looburgh).

Daarnaast is gebleken dat de aanleg van waterbergende voorzieningen in het plan onvoldoende in de regels van het bestemmingsplan is geborgd. Het is noodzakelijk om niet alleen in de aanduiding 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting op te nemen die in deze aanleg voorziet, maar ook in de overige aanduidingen in het bestemmingsplan. Deze aanleg is altijd uitgangspunt geweest en is als zodanig geen nieuwe verplichting.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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, zijn er afspraken gemaakt over het openbaar gebied wat in beheer blijft bij de VVE en wordt er een bijdrage ROL afgerekend.

Met het sluiten van deze overeenkomsten is het niet meer noodzakelijk dat de gemeenteraad 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 en de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en Hoi!Bergeijk.

Degene die zienswijzen hebben gegeven op het ontwerpbestemmingsplan krijgen na besluitvorming door de gemeenteraad een schriftelijke reactie.

Uitvoering

Ten aanzien van de ter inzage gelegde ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning zijn eveneens zienswijzen ontvangen. Hierop zal na besluitvorming door de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan separaat een standpunt worden ingenomen, gelijktijdig met het nemen van een definitief besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter kennis gebracht van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Deze ter inzage legging zal gelijktijdig met publicatie en ter inzage legging van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op de aangevraagde omgevingsvergunning plaatsvinden. Gedurende deze zes weken kan ten aanzien van het besluit van de gemeenteraad en het besluit van het college op de aangevraagde omgevingsvergunning beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening. Deze parallelle procedure komt voort uit het besluit van de gemeenteraad van 4 juli 2023 tot toepassing van de coördinatieregeling voor dit project.

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

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Park Looburgh"
- Ontwerpbestemmingsplan "Park Looburgh", te raadplegen via deze link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPBplb1117-ONTW>
- Raadsbesluit
- Verslag omgevingsdialoog (niet-anoniem)

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 oktober 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 5 november 2024.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Raadsvoorstel



Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester