Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	25 november 2021	Agendapunt : 7a
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	:	bestemmingsplan Sint Bernardus	
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

Samenvatting / Inleiding
Door de verhuizing eind 2017 van de Bernardusschool naar het nieuwe gebouw aan de Terlostraat is het voormalige schoolgebouw aan ’t Loo 109 leeg komen te staan. Het oude schoolgebouw is inmiddels gesloopt. De gronden zijn gemeentelijk eigendom. Aan de voormalige locatie van de St. Bernardusschool wordt een nieuwe invulling gegeven door de bouw van woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen, 7 micro woningen en 1 vrijstaande woning. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de voormalige locatie van de St. Bernardusschool als woningbouwlocatie ten behoeve van de bouw van 6 sociale huurwoningen, 7 micro woningen en 1 vrijstaande woning, en daartoe het bestemmingsplan “Sint Bernardus”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBber1098-VAST vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Sint Bernardus” vast te stellen.
3. De grondexploitatie ‘Herbestemming Bernardusschool’ vast te stellen.

Beoogd effect
Een passende invulling geven aan de voormalige locatie van de St. Bernardusschool door middel van woningbouw in de vorm van sociale huur, microwoningen en een vrijstaande woning. Hiermee wordt gedeeltelijk worden voorzien in de woningbouw behoefte.

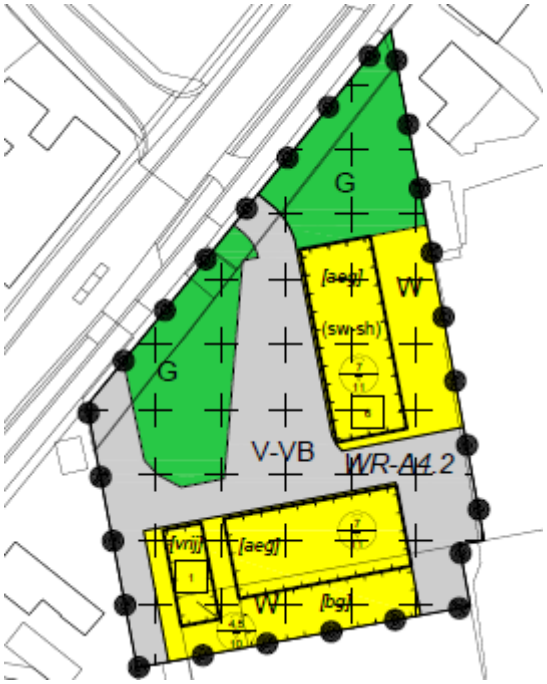
Argumenten

1.1 De locatie is ruimtelijk geschikt
Het plangebied is de voormalige schoollocatie van St. Bernardus. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Loo en aan de zuidzijde door het Achterste Loo. Aan de oost- en westzijde grenzen woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 3.100 m2. Gezien de omvang van de vrijgekomen locatie is deze uitermate geschikt voor de bouw van meerdere woningen.

Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet waarbij de woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw.

1.2 Er wordt gebouwd voor doelgroepen
Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 14 woningen. De woningbouwtypes zijn als volgt verdeeld:

- 6 sociale huurwoningen (42 %), ondergebracht in een 2-laags bouwmassa en afgedekt met een kap. Deze bouwmassa komt aan de oostzijde van het woonhof;
- 7 Microwoningen (koop), met name bedoeld voor starters, uitgevoerd in een 1-laags bouwmassa afgedekt met een kap. Deze bouwmassa komt aan de zuidzijde van het woonhof;
- 1 vrijstaande woning (koop), Deze woning vormt de westelijke kop van de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied en ten westen van dit perceel is (de mogelijkheid voor) een ontsluiting (bedoeld voor langzaam verkeer) naar het achterliggende, in de toekomst mogelijk te ontwikkelen woongebied opgenomen.



Met de bouw van 6 sociale huurwoningen (42%) wordt ruimschoots voldaan aan het volkshuisvestingsbeleid, welke voorschrijft dat woningbouwontwikkelingen voor minimaal 30% aan sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. Doordat er ook nog 7 microwoningen worden gebouwd (m.n. voor starters), is er slechts sprake van één woning welke niet voor een doelgroep wordt gebouwd.

1.3 Het plan is met de omgeving besproken
De plannen om woningen te bouwen op de locatie van de voormalige school zijn in een vroeg stadium besproken met dorpsraad ’t Loo en Woningbelang. In eerste instantie is deze locatie in beeld gekomen om in totaal 15 sociale huurwoningen te realiseren. Uit gesprekken met de Dorpsraad en de omgeving bleek er weerstand tegen de bouw van een groot aantal sociale huurwoningen. In overleg met Dorpsraad ’t Loo en Woningbelang is een programma in beeld gekomen waarbij er 6 (ipv 15) sociale huurwoningen worden gebouwd. Voor de overige woningen diende destijds nog nader bepaald te worden welk type koopwoningen op het overige deel van het plangebied worden gerealiseerd.
De uiteindelijke invulling met, naast 6 sociale huurwoningen, 7 microwoningen en 1 vrijstaande woning is tijdens een informatie- en dialoogavond gepresenteerd aan belangstellenden.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 29 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn vijf zienswijzen ingekomen van omwonenden. Elke zienswijze is in een persoonlijk gesprek nog toegelicht. In één situatie heeft dit geleid tot aanvullende zienswijzen. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Sint Bernardus'. De zienswijzen geven echter geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Met vaststelling van de grondexploitatie wordt gemeentelijk eigendom in exploitatie genomen en worden middelen beschikbaar gesteld om het plan uit te voeren.
Het plangebied van het bestemmingsplan betreft een voormalige schoollocatie en is in volledige eigendom van de gemeente Bergeijk. Het netto plangebied heeft een omvang van 3.300 m^2. De vast te stellen grondexploitatie wordt onderdeel van de totale grondexploitatie van de gemeente Bergeijk, waarin ook andere gebiedsontwikkelingen zijn ondergebracht. Het betreft dus feitelijk de vaststelling van een deel-grondexploitatie.

De grond heeft een boekwaarde van € 76.961,-. De aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten hebben een omvang van ruim € 295.965,-. De geraamde opbrengsten van de grondverkopen bedragen € 404.845,-. Per saldo wordt (rekening houdend met de rentecomponent op de kosten en opbrengsten) een opbrengst uit de grondexploitatie geraamd van € 32.109,- euro op de eindwaarde in 2024, wat een contante waarde betekent van € 29.663,-. Een gedetailleerde raming van de vast te stellen (deel)grondexploitatie ligt vertrouwelijk bij de griffier ter inzage.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
De gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Op basis van het ontwerp is een grondexploitatie gemaakt.

Er is uitgegaan van de volgende oppervlakten:
- 6 sociale woningen: 625 meter uitgeefbaar á € 245,-
- 7 microwoningen en 1 vrijstaande woning: 812 meter uitgeefbaar á € 310,-

Door de hoge kosten voor het bouwrijp maken (sloop oude school) is de eindwaarde begroot op € 32.109,- Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Herbestemming Bernardusschool' worden de betreffende middelen vrijgegeven.

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

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken 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
- Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan “Sint Bernardus”
- Bijlage 2. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Sint Bernardus”
- Raming grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)
    - Samenvatting grondexploitatie
    - Eindwaarde

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 09 november 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 november 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester