

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

Samenvatting / Inleiding

In de omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om in 10 jaar tijd 1000 woningen te realiseren. Deze woningen worden naar rato over de kernen verdeeld. Dus moeten er ook in Westerhoven nieuwe woningen worden gebouwd. Er ligt op dit moment een opgave om nog ca 75 woningen aan de restcapaciteit toe te voegen.

Eerder is via een participatietraject een voorkeursvariant voor woningbouwontwikkeling in Westerhoven-Noord gekozen. Dit plan voorziet in de bouw van maximaal 70 woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Westerhoven-Noord in procedure gebracht. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend, welke zijn beantwoord in de nota van zienswijzen en wijzigingen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen gedaan. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Advies

Besluiten om:

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van maximaal 70 woningen ten noorden van Westerhoven, en daartoe het bestemmingsplan "Westerhoven-Noord", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWwno4022-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. De grondexploitatie 'Woningbouw Westerhoven Noord' vast te stellen.

Beoogd effect

- Realiseren van een nieuw woongebied met maximaal 70 woningen om kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de kern Westerhoven
- Bijdragen aan het doelgroepenbeleid door:
 - Te streven naar 30% sociale huurwoningen te realiseren met een huurprijs van ten hoogste de bovenste aftoppingsgrens en in bezit van een woningbouwcorporatie
 - Te streven naar 30% voor de doelgroepen starters en senioren
- Zorgen voor een woongebied met een goede inpassing t.o.v. de omgeving en een goed woon en leefklimaat voor toekomstige bewoners.



Luchtfoto met plangebied

Argumenten

1.1 De locatie Westerhoven Noord kan voorzien in de woonbehoefte van de Westerhoven

In de woonvisie staat de ambitie om 1000 woningen in 10 jaar te realiseren. Voor Westerhoven gaat het dan om 110 woningen. Omdat er nog een restcapaciteit is van 35 woningen, moet er op dit moment nog ruimte worden gevonden worden voor 75 woningen. Deze locatie kan daar gedeeltelijk invulling aan geven.

In het voorontwerp is uitgegaan van een maximum van 56 woningen op basis van het stedenbouwkundig plan. Omdat meer flexibiliteit in het plan wenselijk is, is in het ontwerp een maximum van 70 woningen opgenomen. Het aantal woningen, het type woningen en de locatie ervan kan dus nog veranderen, waarbij uitgangspunt is dat minimaal 30% van de woningen als sociale huur en minimaal 30% als starters/seniorenwoningen wordt gerealiseerd. Hiermee zal het plan voldoen aan het gemeentelijke beleid.

1.2 De locatie biedt mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling

Voor de invulling van de woonbehoefte in Westerhoven zijn verschillende locaties in beeld. Daarbij gaat het vooral om een aantal kleinere locaties waarbij niet duidelijk is of deze uiteindelijk doorgang zullen vinden. De locatie Westerhoven-Noord biedt mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling waarbij dus rekening gehouden kan worden met ontwikkelingen op andere locaties.

1.3 De locatie is ruimtelijk aanvaardbaar

Een deel van de locatie is op dit moment in gebruik als sportpark en evenemententerrein en ligt direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. In de verordening ruimte is een groot deel van de locatie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. het plangebied ligt gunstig ten opzichte van de N69 en Westerhoven en is goed te ontsluiten.

1.4 De gemeente is eigenaar van de gronden

De gemeente is eigenaar van de gronden. Daarom ligt een actieve grondpolitiek voor de hand.



Voorlopig stedenbouwkundig plan



Voorlopig stedenbouwkundig plan in 3d



Verbeelding

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn: de beperkte goot- en nokhoogte in het zuiden van het plangebied, de uitbreiding van de sportbestemming in het noorden en de milieuzonering voor geur in het westen. De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop zijn terug te lezen in de nota van zienswijzen en wijzigingen in de bijlagen.

2.2 De insteekwegen worden weggehaald om de flexibiliteit van het plan te borgen.

Met een ambtshalve wijziging, opgenomen in de nota van zienswijzen en wijzigingen, worden de insteekwegen voor de parkeerkoffers (kleine parkeerplaatsen tussen de woningen) weer uit het plan gehaald. Omdat het stedenbouwkundige plan niet definitief is en dus nog kan wijzigen is het wenselijk om flexibiliteit in het plan te behouden.

2.3 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 maximaal 70 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 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Westerhoven-Noord volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierdoor hoeft er geen milieueffectrapportage op te worden gesteld.

3.1. Met vaststelling van de grondexploitatie stelt u de middelen beschikbaar om het plan te realiseren.

Het plangebied van het bestemmingsplan is in eigendom van de gemeente. Om het plan te kunnen ontwikkelen moet een grondexploitatie worden vastgesteld. Met deze grondexploitatie worden de middelen beschikbaar gesteld om het plan uit te kunnen voeren.

De aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten hebben een omvang van ca € 4,2 miljoen. Het gaat dan om o.a. de kosten van diverse onderzoeken en de kosten van het bouw- en woonrijkmaken.

Tegenover deze kosten staan de opbrengsten uit grondverkoop die ook ca € 4,2 miljoen bedragen.

Hiermee is er een sluitende grondexploitatie.

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 raming van de grondexploitatie wordt met een begrotingswijziging verwerkt in de begroting. Een gedetailleerde raming van de vast te stellen (deel)grondexploitatie ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

4.1 Er wordt een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, deze bedraagt op verschillende plaatsen tussen de 49 en 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden, en dus kan een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde verleend worden. Om de grenswaarde te verhogen op deze locatie is een ontwerpbeschikking gemaakt en ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft deze beschikking (zie bijlage) vastgesteld.

Kantttekeningen

1.1 De raming van de grondexploitatie is gebaseerd op de huidige kennis van zaken.

De raming van de grondexploitatie is gebaseerd op actuele kostenramingen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die nadelig zijn voor het eindresultaat, zoals tegenvallende kosten en vertraagde uitgifte van kavels. Hierover zal in het kader van de rapportages over de gemeentelijke grondexploitatie op de gebruikelijke wijze worden gerapporteerd.

Financiën

De voorliggende raming van de grondexploitatie wordt verwerkt in de scenariodoorrekening grondexploitatie in de begroting 2025-2028. Met het vaststellen van het plan worden de betreffende middelen vrijgegeven.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan “Westerhoven-Noord”, te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planidn=NL.IMRO.1724.BPWwno4022-ONTW>
2. GREX Westerhoven-Noord (vertrouwelijk)
3. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan “Westerhoven-Noord”
4. Aangepaste verbeelding
5. Onderzoek geurhinder
6. Aanmeldnotitie m.e.r.
7. Besluit Wet geluidhinder – Westerhoven-Noord

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,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester