Aan de raadsleden van de commissie Ruimte

Vastgoedbedrijf
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
4 juli 2019		A. Zaadnoordijk	14-0412

Onderwerp

raadsinformatie brief Centrumplan Berghem

Beste leden van de commissie Ruimte,

Op de agenda van de commissie Ruimte van 13 juni stond Centrumplan Berghem. Dit naar aanleiding van ingezonden brieven:

1. Brief dorpsraad Berghem gedateerd 17 april 2019 en aanvullende brief gedateerd 6 juni (ná de openbare dorpsraadvergadering op 5 juni)
2. Brief van bewoners over bezwaren tegen centrumplan
3. Brief van bestuur verlichte optocht aan dorpsraad over centrumplan

De brieven zijn een reactie op het voornemen van de gemeente om uitvoering te geven aan de plannen op het Bergse Veld. Deze plannen bestaan uit het bouwen van circa 22 woningen, het aanleggen van groen en parkeerplaatsen.

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u verder informeren over het Centrumplan Berghem. Een en ander zoals tijdens het overleg van de Commissie Ruimte op 13 juni besproken.

Een aantal zaken worden de komende tijd verder uitgezocht. De resultaten hiervan leg ik aan u voor tijdens de opinie commissie op 10 oktober 2019, na akkoord van de agenda commissie.

Parkeeronderzoek
Begin juli geven wij opdracht tot het uitvoeren van een parkeeronderzoek.

Het onderzoek moet antwoord geven op onder andere de volgende vragen:
Zijn er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de huidige functies?
Waar en wanneer is er parkeeroverlast? Waar zitten de knelpunten en wat zijn de mogelijke oplossingen hiervoor?
Wij vragen aan o.a. Jumbo, Berchplaets en dorpsraad Berghem om input voor het onderzoek.

Alternatieven woningbouw
We onderzoeken of er alternatieven voor de woningbouw zijn. Deze moeten meer ruimte bieden aan evenementen en geen tekort voor de grondexploitatie opleveren.

We onderzoeken de volgende opties:
Is het verdichten van het aantal woningen een optie?
Is gestapeld bouwen een optie?
Is een andere verkaveling mogelijk?

We informeren u hierover voorafgaand aan de opinie commissie verder.

Financiële consequenties
Het niet bouwen van de woningen heeft financiële consequenties. Er zijn minder opbrengsten. En extra kosten voor de aanleg van extra m2 openbare ruimte.
In de grondexploitatie houden wij rekening met de bouw van 3 blokken woningen.
De totale opbrengst voor de woningen op het Bergse Veld is € 976.000,-.
Het niet bouwen van woningen, betekent voor de grondexploitatie een tekort. Het tekort verschilt per scenario.

Scenario:	Dit betekent voor de grondexploitatie een tekort van:
We bouwen geen woningen op het Bergse Veld	€ 976.000,-
We bouwen het blok met koopwoningen niet	€ 479.000,-
We bouwen het blok met middeldure huur niet	€ 341.000,-
Alternatief	Nog te onderzoeken

Er is behoefte aan woningbouw

Er is behoefte aan woningbouw. De bestaande plancapaciteit voor het stedelijk gebied Oss-Berghem is niet toereikend om voor de komende 10 jaar te voorzien in de woningbehoefte. Van deze bestaande plancapaciteit maakt het plan voor de locatie Bergse Veld met 22 woningen deel uit.

Op grond van het woningbouwprogramma bestaat dan ook behoefte aan deze woningen. Het plan voorziet in circa 22 woningen. Bestaande uit circa 6 sociale huur, 8 middeldure huur en 8 (goedkope?) koopwoningen. Juist in deze segmenten is onvoldoende capaciteit in de bestaande plannen.

Er zijn contractuele afspraken

Er zijn contractuele afspraken met Mooiland voor de realisering van sociale huurwoningen op het Bergse Veld.
Op het Bergse veld is al ruim 10 jaar woningbouw voorzien.
In de Samenwerkingsovereenkomst is met Mooiland afgesproken dat Mooiland mocht ontwikkelen. Uit het oogpunt van behoefte is een mix van sociale huur, vrije sector huur en koop in de verhouding 1/3, 1/3, 1/3 gemaakt. Mooiland ontwikkelt hiervan de 6 sociale huurwoningen op deze locatie. Voor de resterende 8 vrije sector huur en 8 koopwoningen zijn nog geen contractuele afspraken gemaakt.

De fasen van Centrumplan Berghem

Het resterende deel van het Centrumplan Berghem is verdeeld in fasen.
Fase 1: is het gedeelte waar de Berchplaets, en de Jumbo met de bovenliggende appartementen staat. Het laatste stuk is in 2018 gerealiseerd.
Fase 1b: is het gedeelte ten zuiden van fase 1. Hierin zit 'Maike Bloemen en Wonen' (Sint Willibrordusstraat 37) en de woningen aan de sportstraat 2, 4 en 6
Fase 2: is het gedeelte van de bestaande AH en de woning aan St Willibrordusstraat 39.
Fase 3: is het gedeelte achter de Berchplaets (Bergse Veld).

Fase 1b en fase 2 zijn in de crisisperiode stil komen te liggen en is de AH niet verhuist naar de locatie waar nu de Jumbo is gevestigd in de nieuwbouw. Zoals de bedoeling was. Vervolgens kwam er een wisseling van filiaalmanager. Wij zijn nu weer in gesprek.
Fase 3 is altijd woningbouw, met groen en parkeren geweest. Hier is niets aan veranderd. De grond is van de gemeente en het bestemmingplan komt overeen met de plannen.

Sinds 2009 geven wij uitvoering aan Centrumplan Berghem

Sinds 2009 geven wij uitvoering aan het centrumplan Berghem. Hieronder een overzicht van wat er al gedaan is:
2009: Kerktuin
2013: Nieuwe Berchplaets
2014: Gezondheidscentrum
2015: Verbouwing Wilberthof
2018: Fase 1 Winkelwand noord (Jumbo + appartementen)
2019: opstarten uitvoering bouw woningen en inrichting openbaar gebied Bergse Veld
Bij iedere stap informeren wij dorpsraad en omwonenden.

Uitgangspunten voor parkeren en verkeer
In huidige het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
Ontsluitingsroutes
Het centrum van Berghem is via een aantal ontsluitingsroutes goed bereikbaar, te weten de Kapelaan Kitslaarstraat, de Molenweg, de St. Willibrordusstraat, de Kloosterstraat, de Kerkstraat, de Pastoor van Teteringstraat en in veel mindere mate de Sportstraat.
Al deze routes ontsluiten het centrum en hebben een verblijfsfunctie.

Laden en lossen winkelwand
Het laden en lossen van de winkelwand vindt niet plaats vanaf de voorzijde, de St. Willibrordusstraat, maar via de zijkanten (Molenweg, Berchplein, Kapelaan Kitslaarstraat).

Parkeren
Parkeren is een belangrijke functie in het centrum, zowel voor auto’s als voor fietsen. Als er onvoldoende parkeerplaatsen zijn in een centrum zorgt dat voor veel overlast, in het centrum maar ook in aanliggende woongebieden.
Een overschot aan parkeerruimte op maaiveld geeft echter ook overlast.

De grote lege ruimtes dragen niet bij aan een gezellig en intiem centrum. Van belang is dus om voldoende parkeerplaatsen te realiseren in het centrum en tegelijkertijd zuinig en efficiënt met de ruimte om te gaan.

Er is gekozen om de parkeerplaatsen te spreiden over het centrumgebied zodat zoveel mogelijk functies goed bereikbaar zijn en parkeren op korte afstand mogelijk is. Ruimtelijk geeft dit ook een meer ontspannen sfeer aan het centrum in tegenstelling tot sterke concentraties parkeerplaatsen die een druk beeld oproepen.

parkeerdruk en parkeernormen: voldoende parkeerplaatsen
Mede naar aanleiding van de inspraakreacties op het ontwerpbestemmingsplan in 2014 is een alternatief stedenbouwkundigplan ontwikkeld waarin meer parkeerplaatsen en op kortere loopafstanden geprojecteerd zijn.
In het alternatieve plan zijn veel meer parkeermogelijkheden opgenomen dan in het basis stedenbouwkundig plan.

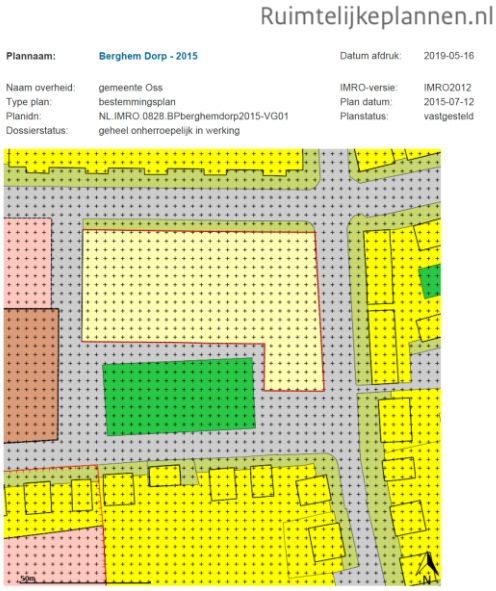
Tegen het bestemmingsplan zijn vervolgens geen zienswijze met betrekking tot parkeerplaatsen binnen gekomen. Het aangepaste stedenbouwkundig plan voeren wij nu uit.

Zie het bestemmingsplan voor de volledige tekst.

Bestemmingsplan geactualiseerd in 2015
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan met de huidige plannen dateren uit 2009. In 2015 is het bestemmingsplan geactualiseerd.
Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juli 2015. Een uitgebreid traject met omwonenden en belanghebbenden is hieraan vooraf gegaan. Onderdeel daarvan was o.a. de informatie avond op 7 juli 2014.



Volgvel	Ons kenmerk
6	



Plekinfo Bergse Veld (Centrumplan Berghem)

enkelbestemming: Woongebied

dubbelbestemming: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

bouwvlak

maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 80%

maatvoering:

- maximum bouwhoogte: 11 m
- maximum goothoogte: 8 m

Op deze locatie mag volgens het huidige bestemmingsplan geen hoogbouw komen.
Bestemming is voor grondgebonden woningen (Artikel 24 bestemming woongebied).

Ook aandacht voor kermis en andere evenementen in bestemmingsplan

Er is veel aandacht besteed aan bijvoorbeeld de route van de carnavalsoptocht en de opstelling van de kermis.

Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld in 2009 en nog steeds van toepassing). Het volgende is daarover opgenomen:

4.9 Evenementen en markt

Berghem kent een aantal grotere evenementen die jaarlijks terugkeren. De bekendste is waarschijnlijk de verlichte carnavalsoptocht. Er zijn globale studies gedaan naar een mogelijke nieuwe opstelling van de optocht. Aandachtspunten bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de positie van de bomen en de draaicirkels van de wagens en de technische uitwerking van het gras. Deze aspecten dienen nader uitgezocht te worden. Andere activiteiten zijn onder andere een jaarlijkse kermis, er wordt een hardloopwedstrijd georganiseerd en staat het evenement Sprankelend Berghem op de agenda. Deze evenementen worden op dit moment op of rond het Meester Gielenplein georganiseerd met het dorpshuis de Berchplaets als uitvalsbasis. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur van Berghem ligt de Berchplaets aan het Berchplein aan de St. Willibrordusstraat. De evenementen worden vanaf dit nieuwe plein en de nieuwe Berchplaets georganiseerd. Ook het Bergse veld, dat aan de andere zijde van de Berchplaets ligt, speelt een rol bij de evenementen. Grote evenementen zoals de Kermis kunnen in het gehele centrum plaatsvinden, dus ook op de St. Willibrordusstraat en het Kerkplein. Het centrum van Berghem wordt daarmee versterkt en verlevendigd.

In de huidige situatie vindt de wekelijkse markt plaats op het parkeerterrein bij de kerk. Ook in de toekomstige situatie is het Kerkplein een geschikte locatie voor de markt. De inrichting van het plein zal rekening houden met de eisen die de markt hieraan stelt.

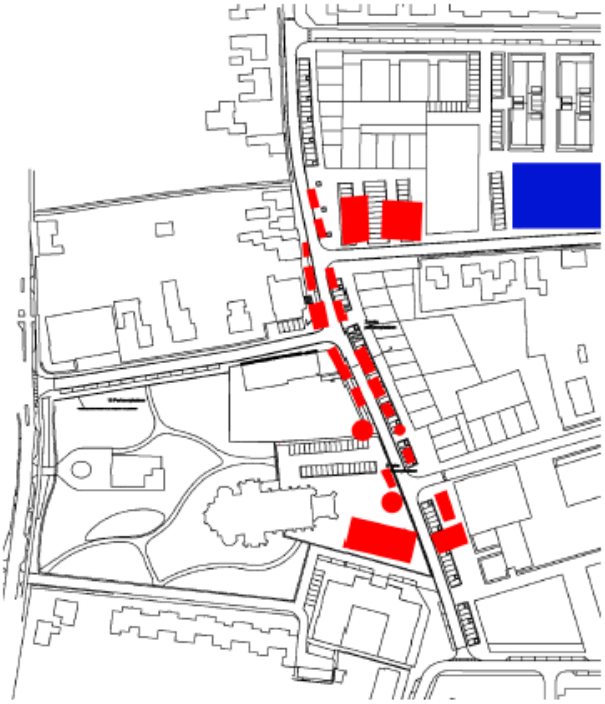


Fig 4.22 Mogelijke opstelling kermis en feesttent



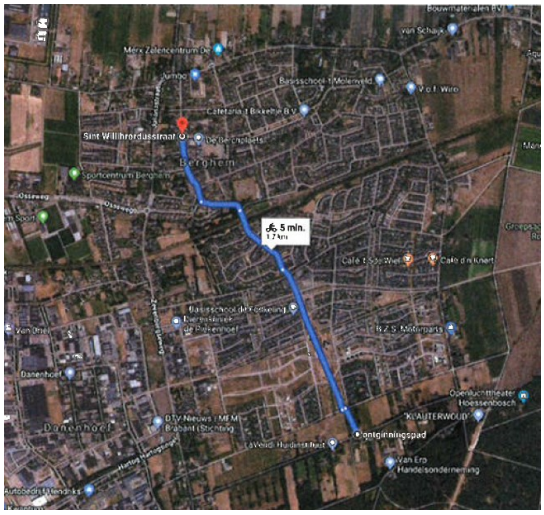


Fig 4.23 Mogelijke opstelling verlichte optocht

Op de fiets vanuit Piekenhoef naar het centrum van Berghem

In Piekenhoef heb je als vrij liggende fietsvoorziening: de Piekenhoefstaat en Ontginningspad. Vanaf het Ontginningspad fiets je via de Pachthoeve/Kloosterstraat/St. Willlibrordusstraat naar het centrum van Berghem.

Op de 30-km wegen: Pachthoeve/Kloosterstraat/St. Willibrordusstraat zijn geen aparte fietsvoorzieningen. Dit is conform landelijke CROW-richtlijnen en beleid van de gemeente Oss.



Evenementenvergunning en geluid

Jaarlijks wordt voor de kermis een evenementenvergunning aangevraagd. De gemeente is verantwoordelijk om de evenementenvergunning af te geven en een geluidnorm op de gevel op te nemen.

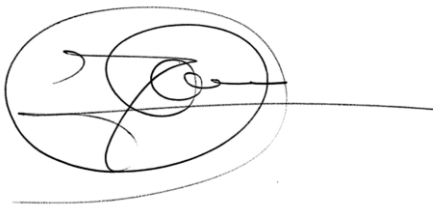
Toetsingskader is het evenementenbeleid. Hierin is ook aandacht voor geluid.
Dit evenementenbeleid en dan met name het hoofdstuk over geluid, staat nu ter discussie.
Binnenkort zal de Raad van State uitspraak doen over de kermisfeesten in de Eikenboomgaard.
De uitspraak van de Raad van State kan consequenties hebben op ons evenementenbeleid.

Tot slot

Ik informeer u voorafgaand aan de opinie commissie verder over het parkeren en mogelijke alternatieven woningbouw.

Ons kenmerk

Met vriendelijke groet,



Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder