

Onderwerp

Uitwerken en uitvoeren fase 3 (Berghs Veld) in Centrumplan Berghem volgens Variant 2

Datum	17 december 2019	Naam en telefoon	Anne Zaadnoordijk – 5820
Afdeling	Vastgoed	Portefeuillehouder	Joop van Orsouw

Voorstel

1. In te stemmen met uitwerken en uitvoeren van fase 3 (Berghs Veld) in Centrumplan Berghem, volgens Variant 2 uit de opinie nota.
2. In te stemmen met bijbehorend Plan van Aanpak.
3. Dit besluit ter informatie toe te sturen aan de raad.

Aanleiding

Fase 3 betreft het gebied achter de Berchplaets, genaamd: Berghs veld. Dit gebied maakt deel uit van Centrumplan Berghem. Het oorspronkelijke programma voor fase 3 bestaat uit het bouwen van circa 22 woningen, het aanleggen van groen en parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van een verzoek van de dorpsraad Berghem en omwonenden is een aantal varianten in kaart gebracht. De Opiniecommissie heeft op 10 oktober 2019 daarop het college geadviseerd variant 2 verder uit te werken. Hierbij aandacht voor evenementen, parkeren, vervolg fase 2 en het uitwerken van de plannen samen met omwonenden.

Wij stellen u voor het advies van de Opiniecommissie over te nemen en fase 3 volgens die variant uit te voeren. Het Plan van Aanpak geeft aan hoe de uitwerking en uitvoering globaal zullen verlopen.

Advies draagt bij aan:

Dit advies draagt bij aan de uitvoering van project Centrumplan Berghem.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat voor fase 3 is een appartementengebouw bestaande uit circa 36 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 1/3 koopappartementen, 1/3 middeldure huurappartementen, 1/3 sociale huurappartementen.

De openbare ruimte richten we zo in dat er evenementen kunnen plaatsvinden. Een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Met veel groen en voldoende parkeerplaatsen voor o.a. bezoekers van de Berchplaets.

Argumenten

1.1 Hiermee komen we tegemoet aan verzoek van belanghebbenden en omwonenden

De dorpsraad Berghem heeft het college verzocht om de plannen voor fase 3 te heroverwegen. Zodat er meer ruimte overblijft voor evenementen zoals de kermis. Omwonenden hebben vervolgens ook hun bezwaren tegen de geplande uitvoering van fase 3 geuit middels een brief. Het

college heeft hierop diverse varianten voorgelegd aan de Opiniecommissie. Hoewel er ook enkele omwonenden voor uitvoering van de huidige plannen waren, was de overgrote meerderheid voor het uitvoeren van de plannen volgens Variant 2.

1.2 Variant 2 draagt bij aan meer ruimte voor evenementen

Grote wens was meer ruimte voor evenementen op het Berghs veld te hebben. Variant 2 biedt voldoende ruimte voor de kermis. De ruimte is groot genoeg, om het Meester Gielenplein tegenover de Jumbo als structureel evenemententerrein te laten vervallen.

1.3 Meer sociale huurwoningen

Variant 2 biedt meer sociale huurwoningen dan het huidige plan. Vanuit de woonvisie en portefeuillemanagement is deze toename welkom.

1.4 Goedkoopste aanpassing

Variant 2 is naast dat het meer sociale huurwoningen en meer ruimte voor evenementen, is ook de variant met de minste extra kosten.

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden niet op één lijn

Ondanks pogingen van de dorpsraad om omwonenden op één lijn te krijgen, is dat niet gelukt. We zullen daarom bij de uitwerking van Variant 2 alle omwonenden nauw betrekken. Hiermee willen bereiken dat er een gedragen plan komt.

1.2 Variant 2 niet getoetst aan het toekomstige evenementenbeleid

Het evenementenbeleid passen we komend jaar aan. Dit betekent dat variant 2 officieel nog niet getoetst is aan het toekomstige evenementenbeleid. Er zijn echter al zoveel gegevens bekend, dat evenementen ook in de toekomst daar plaats kunnen vinden.

Wij zoeken aansluiting bij de herziening van het evenementenbeleid. Streven is om in het eerste kwartaal van 2020 de 'ruimtelijke onderbouwing voor het milieu aspect geluid', voor de locatie Berghs veld (fase 3) te maken. Dit gaat ons een beeld geven van het aantal dagen dat er op deze locatie evenementen georganiseerd mogen worden, hoeveel bezoekers er mogen komen en hoeveel geluid er geproduceerd mag worden.

1.3 Geen duidelijkheid over fase 1b en fase 2

Op dit moment is niet duidelijk hoe fase 1b en fase 2 zich zullen gaan ontwikkelen. De gemeente heeft hier niet alle gronden in eigendom en is daarom afhankelijk van derden. De gemeente blijft zich inzetten om ook deze fasen te ontwikkelen. Fase 3 kan onafhankelijk van fase 1b en fase 2 ontwikkeld worden.

Kaders waar we rekening mee houden:

a. Financiën

Het extra tekort voor de grondexploitatie voor Variant 2 is door middel van een grove doorrekening bepaald op circa € 235.000. Als de plannen verder uitgewerkt zijn, wordt de geactualiseerde grondexploitatie, gelijktijdig met de bestemmingsplanherziening, ter vaststelling aangeboden aan de raad. Tot deze formele besluitvorming handhaven we een risico ter hoogte van het geprognosticeerde tekort en komen de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie.

Door het opgenomen risico houden we in het verloop van de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR) rekening met het geprognosticeerde extra tekort. Bij vaststelling van de grondexploitatie door de raad vervalt het risico en volgt een verliesvoorziening ten laste van de ABR.

b. Privacy

Er zijn geen privacy risico's.

c. Communicatie

Bij de uitwerking van variant 2 zullen dorpsraad, belanghebbenden en omwonenden nauw worden betrokken.

d. Uitvoering

Bij de uitvoering zijn de afdelingen RO, vastgoed en IBOR betrokken.

e. Overlegd met

Het projectteam: A. van Doornen (RO), R. van de Rakt (RO), P. van Erp (IBOR-GP), J. van Dorst (vastgoed), R. Zijderveld (IBOR-GP), W. Slebus (wijkcoördinator)

R. van Boekel (F&C)

B. Lamot (vastgoed)

Bijlagen

Bijlage 1: Plan van Aanpak

Samenvatting

Op 10 oktober 2019 legde het college aan de Opiniecommissie van de raad een aantal varianten voor fase 3 (Berghs Veld) in Centrumplan Berghem voor. Tijdens de opinie commissie hebben dorpsraad en omwonenden hun mening laten horen. De meerderheid was voor het uitwerken en uitvoeren van Variant 2. Wij leggen nu aan het college voor in te stemmen met het uitwerken en uitvoeren van variant 2.