

# Raadsvoorstel

| CONFORM BESLOTEN |      |         |      |
|------------------|------|---------|------|
| B EN W           |      | RAAD    |      |
| DATUM            | PAR. | DATUM   | PAR. |
|                  |      | 30-1-14 | 11   |



14RAAD0005

Gemeente Bergeijk

hoofdelijke stemming

11 stemmen voor (COA/PvdA)  
6 stemmen tegen (LPB/Wvd)

Agendanr: 6a

aangenomen

Raadsvergadering d.d. : 30 januari 2014

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen & milieu  
programmabegroting

## 1. Inleiding

Voor de uitbreiding van het woonbos is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Hiermee wordt in het nog onbebouwde bosperceel westelijk grenzend aan het bestaande woonbos de bouw van tien woonboswoningen toegelaten. Verder zijn de percelen voor herplant van nieuw bos als compensatie van het bos dat voor de bouw kavels wijkt, als bos bestemd. Ook is een correctie van het bouwvlak voor Dennendreef 1 verwerkt.

## 2. Voorstel

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren/voor kennisgeving aan te nemen, conform in vorenstaande 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBuwb1048-VAST en met de kadastrale ondergrond o\_NL.IMRO.1724.BPBuwb1048.dxf 2013-04-12 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen;
3. De bij het ontwerp-raadsbesluit gevoegde exploitatieopzet vast te stellen.

## 3. Argumenten

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft een voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Over dat voorontwerpplan heeft vooroverleg met diverse instanties, zoals de provincie, plaatsgevonden.



*Plangebied uitbreiding Woonbos*

#### 4. Onderbouwing

Het plan voorziet in de bouw van 10 woningen op ruime kavels aan de westzijde van het bestaande woonbos. Deze locatie maakt deel uit van een dynamische bos aan de noordzijde van Bergeijk (de groene gordel), waar naast de bosfunctie ook meer stedelijke functies gesitueerd zijn, zoals de bestaande woningen in het woonbos, enkele bedrijven en recreatieve en sportvoorzieningen. In de stedenbouwkundige visie is onderzocht op welke wijze extra woonboskavels kunnen worden gerealiseerd, aansluitend op het bestaande woonbos en met respect voor de huidige karakteristieken van het gebied. Zo worden de buitenranden van het bos, de ontsluiting en de woonperceelsgrenzen gekenmerkt door groene bufferzones met bos waardoor het woonbos niet als "gewone" woonwijk wordt ervaren. De huidige padenstructuur wordt zoveel mogelijk gerespecteerd, zodat zowel in noord-zuidrichting als in oost-westrichting een doorgaande padenstructuur in stand blijft en het bos dus toegankelijk blijft voor omwonenden.

Op basis van deze stedenbouwkundige visie zijn de gronden ten westen van het bestaande woonbos door middel van een wijziging van de Verordening Ruimte aangewezen als 'gebied integratie stad-land', waardoor de beoogde ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. Bij de wijziging heeft de provincie gemotiveerd dat er geen provinciale belangen in het geding komen bij extensieve bebouwing in het bestaande bosgebied.

De uitbreiding van de woningbouw in het woonbos geeft mede een impuls voor versterking van de groene gordel aan de noordkant van de kern van Bergeijk. Met de toevoegingen van extra woningen gaat een dubbele compensatie van nieuw groen gepaard ter aanvulling van de groene gordel. De nieuwe aanplant vergroot de diversiteit van de fauna en daarmee de kwaliteit van het bos in de gordel als geheel. Voor het bestaande bos wordt in overleg met bewoners een plan opgesteld om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Zo maakt het traditionele dennenbos langzamerhand plaats voor een meer gevarieerde opstand. In die zin draagt de woningbouw bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.



Samen met de beoogde ontwikkeling van een landgoed en een ecogolfbaan, ontstaat zo in de nabije toekomst een groter en meer divers en groener landschap.

In het woningbouwprogramma van de gemeente tot 2021 is ruimte voor de afronding van het woonbos. Hiervoor is de plancapaciteit van de woningbouw in de locatie 'Tiliaans-Noord' in Luyksgestel, gedeeltelijk 'bevroren'. Vijf van de woonboswoningen worden gebruikt voor ruimte-voor-ruimtekavels. De uitbreidingslocatie van het woonbos, die door de provincie is aangemerkt als 'gebied integratie stad-land', leent zich bij uitstek voor het realiseren van ruimte-voor-ruimtekavels met een goede verhouding tussen 'rood' en 'groen'.

Met de opbrengsten van de verkoop van de bouwkavels in het woonbos kunnen investeringen worden gedaan om het voorzieningenniveau, in met name de centrumgebieden van Bergeijk en Riethoven, verder te verbeteren en zo de leefbaarheid van het dorp in zijn geheel te vergroten.

## 5. Kosten en dekking

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Deze locatie wordt dan ook door de gemeente zelf ontwikkeld. Dit betekent dat er een grondexploitatie moet worden vastgesteld. Uit de conceptgrondexploitatie blijkt dat de ontwikkeling van dit gebied op einddatum 31/12/2019 een positief resultaat heeft van € 2.719.375. Teruggerekend naar peildatum 1 januari 2014 (netto contante waarde) heeft het plan een resultaat van € 2.149.161.

Hierbij is gerekend met de volgende grondprijzen:

|         |                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------|
| Woonbos | 0 - 1.000 m <sup>2</sup> : € 350,= p/m <sup>2</sup>   |
|         | 1.001 - 1.500 m <sup>2</sup> € 150,= p/m <sup>2</sup> |
|         | > 1.501 m <sup>2</sup> : € 20,= p/m <sup>2</sup>      |

Deze grondprijzen zijn gelijk aan de grondprijzen die zijn vastgesteld voor de kavels in het woonbos 1<sup>e</sup> fase. De grondexploitatie ligt op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk voor u ter inzage.

Het risico van dit plan is relatief beperkt. Omdat de gronden reeds in eigendom van de gemeente zijn, zijn er geen verwervingskosten. Daarnaast zijn de kosten van het bouw- en woonrijpmaken relatief laag omdat er maar beperkt nieuwe infrastructuur nodig is. In de kosten is rekening gehouden met de verwerving van vijf RvR-rechten en een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het woonbos.

## 6. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inspraak op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

## 7. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

## 8. Bijlage bij voorstel

1. Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014

## 9. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014';
2. Ingekomen zienswijzen;
3. Exploitatieopzet.

## 10. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 7 januari 2014 geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 30 januari 2014, waarbij de LPB tegen doorgeleiden was ivm het fractiestandpunt dat zij tegen uitbreiding zijn van het woonbos. De andere fracties waren voor doorgeleiden.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters  
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort  
Burgemeester

# Raadsbesluit

| CONFORM BESLOTEN |      |         |      |
|------------------|------|---------|------|
| B E N W          |      | RAAD    |      |
| DATUM            | PAR. | DATUM   | PAR. |
|                  |      | 30-1-14 |      |



Gemeente Bergeijk

*Hoofdelijke stemming*

*11 stemmen voor (CDA / PvdA)  
6 stemmen tegen (LPB / VVD)*

|                  |   |                                                                   |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering | : | 30 januari 2014                                                   |
| Agendanr         | : | 6a                                                                |
| Onderwerp        | : | Vaststelling bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' |

De raad der gemeente Bergeijk;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013;  
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 7 januari 2014.

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk een bestemmingsplan voor uitbreiding van het woonbos in de kern Bergeijk in voorbereiding heeft genomen waarvan het voorontwerp getiteld 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' vanaf 6 juni 2013, gedurende zes weken, ingevolge de inspraakverordening, ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn reacties ingediend konden worden;
- Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014" vanaf 3 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode vijf schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- De zienswijzen ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijzen met reacties in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' staan;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

## besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren/voor kennisgeving aan te nemen, conform in vorenstaande 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBuw1048-VAST en met de kadastrale ondergrond o\_NL.IMRO.1724.BPBuw1048.dxf 2013-04-12 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papier) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen;

# Raadsbesluit



3. De bij het ontwerp-raadsbesluit gevoegde exploitatieopzet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 30 januari 2014.

De gemeenteraad,

*Maubryen Hermans*

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| J.M. van Dongen-Hermans | H.G.M. van de Vondervoort |
| Griffier                | Voorzitter                |

*[Signature]*