

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom
Datum college	: 3 september 2024
Portefeuillehouder	: Wethouders Mark Janssen en Willy Hendriks
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2024-R-115
Datum raad	: 17 oktober 2024
Agendapunt raad	: 21

Samenvatting

Stichting Eigen Kweek Langenboom (SEK) is al geruime tijd bezig om in goed overleg met zowel de gemeente als met de Langenboomse gemeenschap het Dorpsplan Langenboom voor te bereiden en uit te voeren. Het Dorpsplan Langenboom richt zich op een aantrekkelijk, leefbaar en toekomst-bestendig dorp. Op de locatie Dorpshart vindt een ambitieuze transformatie van de kerk plaats, ter plaatse van 'De Wis' worden nieuwe appartementen ontwikkeld en de voormalige (pastorie)woning wordt gesplitst in 4 appartementen. Op de locatie Sportpark worden de sportieve mogelijkheden uitgebreid. Deze ontwikkelingen binnen de locaties Dorpshart en Sportpark sluiten niet aan op de huidige bestemmingen, bestemmingsgrenzen en bouwvlakken. Het opgestelde bestemmingsplan 'Dorpsplan Langenboom' maakt deze gewenste ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Dorpsplan Langenboom vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPLaDorpsplan-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De sluiting van café D'n Bens (dat een belangrijke ontmoetingsplaats in Langenboom was en het sociale hart van het dorp vormde), is aanleiding geweest voor een groep bewoners om zich te verenigen in 'Stichting Eigen Kweek Langenboom' (SEK). Deze stichting is al geruime tijd



bezig om in goed overleg met zowel de gemeente als met de Langenboomse gemeenschap het Dorpsplan Langenboom te ontwikkelen.

Langenboomse Vereniging

Op woensdag 13 december 2023 is de Langenboomse Vereniging officieel opgericht, een samenwerkingsverband dat de sport- en sociale verenigingen in Langenboom verenigt, met als doel een bruisend en financieel gezond klimaat in het dorp te bevorderen.

De Langenboomse Vereniging is een overkoepelende organisatie die verantwoordelijkheden op zich neemt die alle aangesloten verenigingen aangaan. Dit omvat het beheer van gezamenlijke voorzieningen, het organiseren van de kantine, het werven van vrijwilligers en het coördineren van sponsoractiviteiten. Stichting Eigen Kweek en de Langenboomse Vereniging hebben duidelijke en complementaire rollen. De LV richt zich op het sociale en sportieve welzijn van Langenboom, terwijl Eigen Kweek zich bezighoudt met het toekomstbestendig beheer en ontwikkelen van het vastgoed in ons dorp. Beide organisaties werken nauw samen aan de succesvolle uitvoering van het dorpsplan.

Eerdere (haalbaarheids-)onderzoeken

Het Dorpsplan Langenboom heeft tot doel om een nieuw sociaal hart te creëren en het bestaande sportpark toekomstbestendig te maken. In juni 2019 werd het plan door de inwoners van Langenboom aangeboden aan het gemeentebestuur van Mill en Sint Hubert, waarna de gemeenteraad in april 2020 overging tot vaststelling van het 'Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom - Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak'. Er werd vervolgens besloten vervolgonderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van het plan met als resultaat dat dit vervolgonderzoek in juni 2021 is gepresenteerd.



De twee deelgebieden en de omgeving van Langenboom (bron: Openstreetmaps.nl)

Eerdere besluiten gemeenteraad

In 2021 heeft de raad van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert (conform raadsvoorstellen van 8 juli 2021 en 21 oktober 2021) besloten om éénmalig middelen ter beschikking te stellen aan de SEK ter uitvoering van het Dorpsplan Langenboom. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten een extra aanvullende financiële bijdrage beschikbaar te stellen in verband met boven inflatoire indexatie om uitvoering van het Dorpsplan mogelijk te maken.



Inhoud Dorpsplan

Dorpsplan Langenboom bestaat uit de volgende ontwikkelingen:

- Locatie dorpshart
 - Herontwikkeling van de kerk, waarbinnen een gemeenschapshuis, dorpscafé en maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen zijn voorzien. De kerk blijft beschikbaar voor kerkelijk medegebruik. De kerk zal worden bestemd voor 'Gemengd', waarin maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca is toegestaan. Aan de noordzijde van de kerk komt een (horeca)terras.
 - De voormalige pastorie(woning) blijft behouden en wordt gesplitst in vier appartementen. Het parochiegebouw 't Kloster met appartementen voor 55-plussers blijft eveneens behouden.
 - De huidige bebouwing van sportzaal De Wis en de verbinding naar het naastgelegen 't Kloster worden gesloopt. Op de huidige plek van sportzaal De Wis is een nieuw appartementengebouw voorzien.
- Locatie Sportpark
 - Sloop van de huidige kantines van de voetbalvereniging, kleedkamers en facilitaire ruimtes, evenals het clubgebouw van de tennisclub.
 - Nieuwbouw van één gebouw waarin zowel de sportzaal als de kantines van de voetbal- en tennisvereniging, kleedkamers en facilitaire ruimtes worden ondergebracht. Het gebouw krijgt een oppervlak van circa 2.000 m².
 - Herinrichting sportpark waarbij de tennisbanen worden verplaatst in de richting van de nieuwe gezamenlijke accommodatie. Om in te spelen op een actuele behoefte wordt de tennisvereniging daarnaast uitgebreid met nieuwe padelbanen. De locatie binnen het sportpark waarbinnen deze padelbanen mogen worden gerealiseerd is specifiek aangeduid op de verbeelding, met daaraan specifieke bouwregels.
 - Het sportpark blijft via de huidige wijze ontsloten via de Dennendijk. De herontwikkeling van het sportpark heeft geen gevolgen voor de scouting.
 - Ten gevolge van het plan zullen de bestaande groenvoorzieningen en bomen zo veel mogelijk behouden blijven. Het is echter duidelijk dat een nader te bepalen aantal bomen gekapt zal moeten worden. Deze gekapte bomen worden elders gecompenseerd met nieuwe aanplant.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een bestemmingsplan vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor de gewenste ontwikkeling binnen het dorpshart en sportpark gerealiseerd kunnen worden.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Omgevingsdialog

Het Dorpsplan Langenboom is voortgekomen uit het eigen initiatief van de inwoners van Langenboom. De uitvoering van het plan wordt in een samenwerking binnen de verenigingen in het dorp (SEK c.q. De Langenboomse Vereniging) ter hand genomen, vanzelfsprekend in samenwerking met de gemeente. Naast de directe betrokkenheid van tal van vrijwilligers van verenigingen bij het plan worden alle inwoners van Langenboom ook periodiek geïnformeerd over de voortgang. Op 12 en 19 februari 2022 en op 9



september 2023 hebben er goed bezochte buurtdialogen plaatsgevonden. De geanonimiseerde verslagen hiervan zijn als bijlagen 17, 18 en 19 van de toelichting toegevoegd.

2. Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Gezien het feit dat Dorpsplan Langenboom is voortgekomen uit het eigen initiatief van de inwoners van Langenboom, de uitvoerig gevoerde omgevingsdialoog en de bekendheid van de omgeving met het initiatief, is afgezien van een inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan.

3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het initiatief is door het college op 12 december 2024 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Op 9 januari 2024 heeft een informatieavond met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden in het dorp. Op deze avond heeft een presentatie plaatsgevonden en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Deze bijeenkomst is goed bezocht door diverse belangstellenden.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie, Gasunie, Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het waterschap Aa en Maas. In het ontwerp bestemmingsplan is met de opmerkingen en adviezen van voornoemde instanties rekening gehouden. Van het waterschap Aa en Maas is een inhoudelijke reactie ontvangen.

Vanuit de omgeving zijn 3 zienswijzen ingediend. De reactie van het waterschap, de zienswijzen en daaropvolgende gesprekken hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. *Nota van zienswijzen en wijzigingen*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, allen gericht tegen de herinrichting van het sportpark.

Aan alle reclamanten is de mogelijkheid geboden tot een verduidelikend gesprek. Met 2 (van de 3) reclamanten zijn vervolgens één of meerdere gesprekken gevoerd, om de inhoud van de zienswijze nogmaals toe te lichten.

Zienswijze 1 is ingediend door bewoners in de nabijheid van het sportpark. Zij maken zich met name zorgen om het geluidseffect van de padelbanen, welke als onderdeel van de herinrichting van het sportpark gerealiseerd zullen worden. In de overwegingen van de gemeente is opgenomen dat de geldende bestemming 'Sport' van dat terrein en van het grootste gedeelte van het sportpark niet wijzigt. Een terras en padelbanen zijn onder het geldende bestemmingsplan al mogelijk binnen het gehele bestemmingsvlak 'Sport'. Uiteraard zijn de akoestische gevolgen van de herinrichting van het sportpark, waaronder dus de realisatie van de padelbanen, in kaart gebracht. In dit onderzoek zijn alle geluidsbronnen op het sportpark onderzocht en ook specifiek het gebruik van de padelbanen. In het onderzoek is gerekend met 4 padelbanen. Het geluid van zowel het tennis als het padelspel is een tonaal/impulsachtige geluidbron.

Op basis van de berekeningen in het onderzoek is geconcludeerd dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (inclusief 5 dB toeslag i.v.m. impulsachtig geluid)



en de maximale geluidsniveaus voldoen aan de geluidvoorschriften voor alle nabij gelegen woningen, waaronder de woning van reclamant. Daarmee zal er geen sprake zijn van onevenredige geluidhinder.

Als gevolg van deze zienswijze is op de verbeelding de functie-aanduiding 'specifieke vorm van sport – padel' aangegeven, zodat alleen binnen het gebied van deze functieaanduiding padel mag plaatsvinden. Daarnaast worden aan deze functieaanduiding nog enkele bouwregels gekoppeld. Met deze aanpassing is het vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met hetgeen in het akoestisch onderzoek is onderzocht.

Zienswijze 2 is ingediend door het bedrijf dat is gevestigd direct tegenover het sportpark. Voor reclamant 2 heeft opgemerkt dat het aantal toegestane m² bebouwd oppervlak niet eenduidig is opgenomen. Daarnaast is voor het bedrijf met name van belang dat de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van zijn bedrijf op een veilige wijze geborgd is.

In de overwegingen is opgenomen dat het bedrijf is gelegen aan de Dennendijk tegenover de ingang / parkeerplaats van het sportpark. De Dennendijk is een relatief verkeersluwe straat, waarbij dagelijks transport van en naar het bedrijf aan de orde is. De beoogde realisatie van het Dorpsplan heeft naar onze mening nagenoeg geen effect op de toegankelijkheid van het bedrijf.

Uit recente telling van de Dennendijk is op te maken dat de weg Dennendijk (evenals andere onderliggende wegen in Langenboom) een lage verkeersintensiteit kent. Met de berekende toename als gevolg van de herontwikkelingen op het sportpark blijft de toekomstige totale verkeersintensiteit op een gemiddelde weekdag ruim onder de CROW norm van < 4.000 mvt/etmaal van de ETW II.

De verkeerskundige situatie wordt niet aangepast. De toegankelijkheid van het bedrijf komt daarmee niet in gevaar. Het manoeuvreren en laden en lossen bij een bedrijf dient in principe plaats te vinden op het eigen terrein. Verkeersstromen van de leerlingen van de basisschool naar de sportzaal raken de bedrijfsvoering slechts in beperkte mate.

Deze zienswijze is aanleiding voor aanpassingen in de toelichting en de bijlagen daarbij in lijn met beantwoording van de zienswijze. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is eenduidig (in de regels verbeelding, toelichting en onderzoeken) vastgelegd en toegelicht dat het maximum bebouwd oppervlak binnen het op het sportpark gesitueerde bouwvlak 2.000 m² bedraagt.

Zienswijze 3 betreft een zienswijze van de scouting. Scouting Langenboom maakt ook gebruik van het grenzende parkeerterrein. Van deze scoutinglocatie wordt ook met regelmaat in het weekend gebruik gemaakt. De ruimte/toegang voor de ingang (poort) kan niet ingericht worden als parkeerplaats. De parkeernotitie voor het sportpark is naar aanleiding hiervan aangepast en aangevuld met een inrichtingstekening, waaruit blijkt dat er ruimte is voor 86 parkeerplaatsen op het parkeerterrein. Op de inrichtingstekening is te zien dat er geen parkeerplaatsen voor de uitrit van de blokhut aan de Dennendijk 8 gerealiseerd worden.

Een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en daarbij behorende overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.



2. *Integrale ambtelijke beoordeling*

Het bestemmingsplan is in alle fasen, integraal ambtelijk beoordeeld door de verschillende gemeentelijke vakdisciplines. Op basis van de, al dan niet uit onderzoek, beschikbare gegevens wordt er - vanuit de aspecten stedenbouw, volkshuisvesting, milieu, water, ecologie, water, verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie en economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid - geen belemmering gezien voor het onderhavige bestemmingsplan.

3. *Vaststellen van het bestemmingsplan*

Het initiatief is passend in de omgeving, het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er is een samenwerkingsovereenkomst (tevens anterieure overeenkomst) getekend en de wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. Het bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

4. *Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan*

Door actief de provincie te benaderen, kan meestal veel sneller het vaststellingsbesluit worden bekendgemaakt, dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken bij een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Dorpsplan Langenboom zijn een 3-tal zienswijzen ingediend. De naar voren gebrachte opmerkingen en verzoeken om aanpassingen zijn niet allemaal overgenomen. Mogelijk leidt dit tot het indienen van beroep op het bestemmingsplan, wat kan leiden tot eventuele vertragingen in de realisatie van het initiatief.
2. Gezien de aard en omvang van het initiatief is geen nader onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor het gewenste gebruik.
3. Het bestemmingsplan 'Dorpsplan Langenboom' heeft betrekking op de locaties Dorpshart en Sportpark. De door de SEK gemaakte keuze voor één bestemmingsplan (en niet voor twee bestemmingsplannen) houdt het risico in, dat de te realiseren ontwikkelingen op beide locaties als gevolg van mogelijke beroepschriften én daarbij verzoeken tot voorlopige voorzieningen worden vertraagd. Ondanks de doorlopen omgevingsdialoog en participatie en het wettelijke/bestuurlijke vooroverleg, is het zeker, gezien de ingediende zienswijzen, niet ondenkbaar dat er beroepen (en verzoeken om voorlopige voorzieningen) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk 2024.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met het team Financiën en een planeconoom van team Projectenbureau. Dit voorstel heeft de volgende financiële gevolgen:



1. het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan vindt niet plaats via een exploitatieplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst, welke onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst met SEK;
2. Er is krediet vanuit de gemeente beschikbaar gesteld, middels diverse raadsbesluiten welke in de vorm van een subsidie uitgekeerd wordt aan Stichting Eigen Kweek Langenboom;
3. Voor locatie De Wis wordt (in de toekomst) een grondexploitatie geopend.

De Wis

In het raadsvoorstel tot het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet welke op 14 december 2023 in de gemeenteraad is behandeld staat m.b.t. de Wis beschreven dat op moment staat nog niet vast stond voor welk model uiteindelijk gekozen gaat worden voor de herontwikkeling van deze locatie. Ook op dit moment is de keuze daartoe nog niet geheel definitief. Op dit moment vindt overleg met de ontwikkelaar plaats om het plan nader uit te werken waarbij het financiële resultaat een belangrijk onderdeel vormt. Een marktconforme grondprijs is hierbij uitgangspunt. Uw raad zal hier verder in meegenomen worden bij het reguliere proces van besluitvorming met betrekking tot de gemeentelijke grondexploitatie voor deze locatie.

Communicatie

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd, zoals uiteengezet onder kopje voortraject en omgevingsdialoog in dit voorstel. Alle communicatie met betrekking tot de vaststelling volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via, de gemeentelijke website, www.omgevingswet.overheid.nl en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 9 januari 2024 heeft een informatieavond met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden in het dorp. Op deze avond heeft een presentatie plaatsgevonden en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Deze bijeenkomst is goed bezocht door diverse belangstellenden.

Afstemming

In aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau) en de indieners van de zienswijzen. Aan alle indieners van de zienswijzen is aangeboden een nader gesprek te voeren over de inhoud van de zienswijze. Twee van de drie indieners hebben hier gebruik van gemaakt.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit door het college van B&W gepubliceerd en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt vermeld dat tegen het vaststellingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom met bijlagen:
 - 1. zienswijze 1 (niet openbaar);
 - 2. zienswijze 2 (niet openbaar);
 - 3. zienswijze 3 (niet openbaar);
 - 4. reactie Planadvies waterschap Aa en Maas
- b. Toelichting en regels bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom met bijlagen:
 - 1. RCE Préadvies;
 - 2. Effectenanalyse Natuurnetwerk Brabant;
 - 3. Vooronderzoek bodem locatie appartementen;
 - 4. Verkennend bodemonderzoek sportpark De Kogelberg;
 - 5. Formulier 'historische toets' nieuwe sportzaal;
 - 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï D'n Bens;
 - 7. Akoestisch onderzoek milieuzonering kerk;
 - 8. Akoestisch onderzoek sportzaal en padelbanen;
 - 9. Quicksan Externe Veiligheid;
 - 10. Watermemo;
 - 11. Voortoets stikstof;
 - 12. Quicksan Flora en Fauna;
 - 13. Parkeerbehoefte Locatie Dorpshart;
 - 14. Notitie parkeren sportpark;
 - 15. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek;
 - 16. Selectiebesluit archeologie Locatie Sportpark;
 - 17. Verslag omgevingsdialoog sportpark;
 - 18. Verslag omgevingsdialoog kerk;
 - 19. Verslag bijeenkomst d.d. 9 september 2023.
- c. Verbeelding bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom:
 - 1. Verbeelding Locatie Dorpshart;
 - 2. Verbeelding Locatie Sportpark;
- d. Samenwerkingsovereenkomst (en tevens anterieure overeenkomst) Dorpsplan Langeboom (niet openbaar);
- e. Oriëntatiekaart Dorpsplan Langenboom.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman