

Raadsvergadering d.d. : 25 november 2021

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

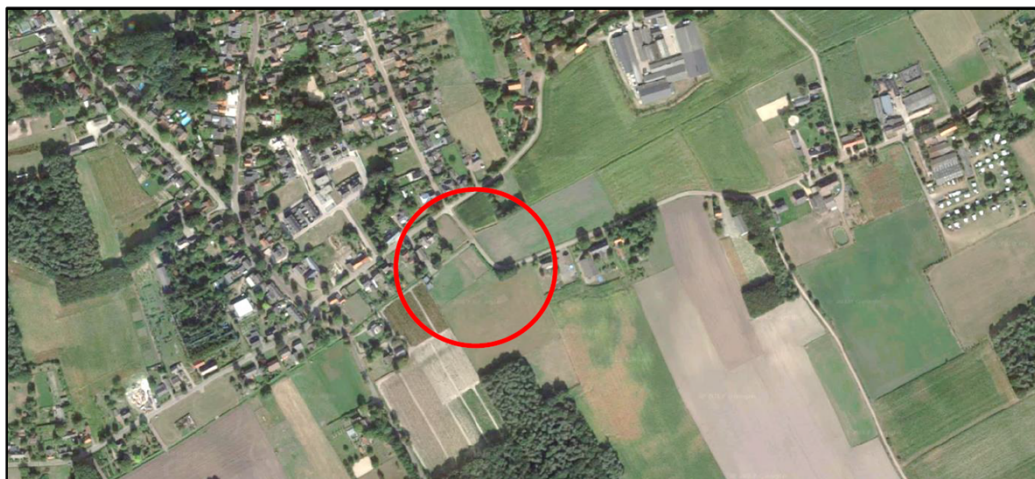
Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : bestemmingsplan "Voorderstraat - Heiereind Ong."

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting : ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Initiatiefnemer heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op de hoek Voorderstraat-Heiereind te Riethoven en aan de bouw van een woning op een kavel naast Heiereind 1 te Riethoven. Om de woning aan het Heiereind te realiseren is een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht, voor de woning op de hoek Voorderstraat-Heiereind wordt voorzien in een groot maatschappelijk belang door een bijdrage te leveren aan het saneren van het voormalige agrarische bedrijf aan de Braambos 10 te Westerhoven. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

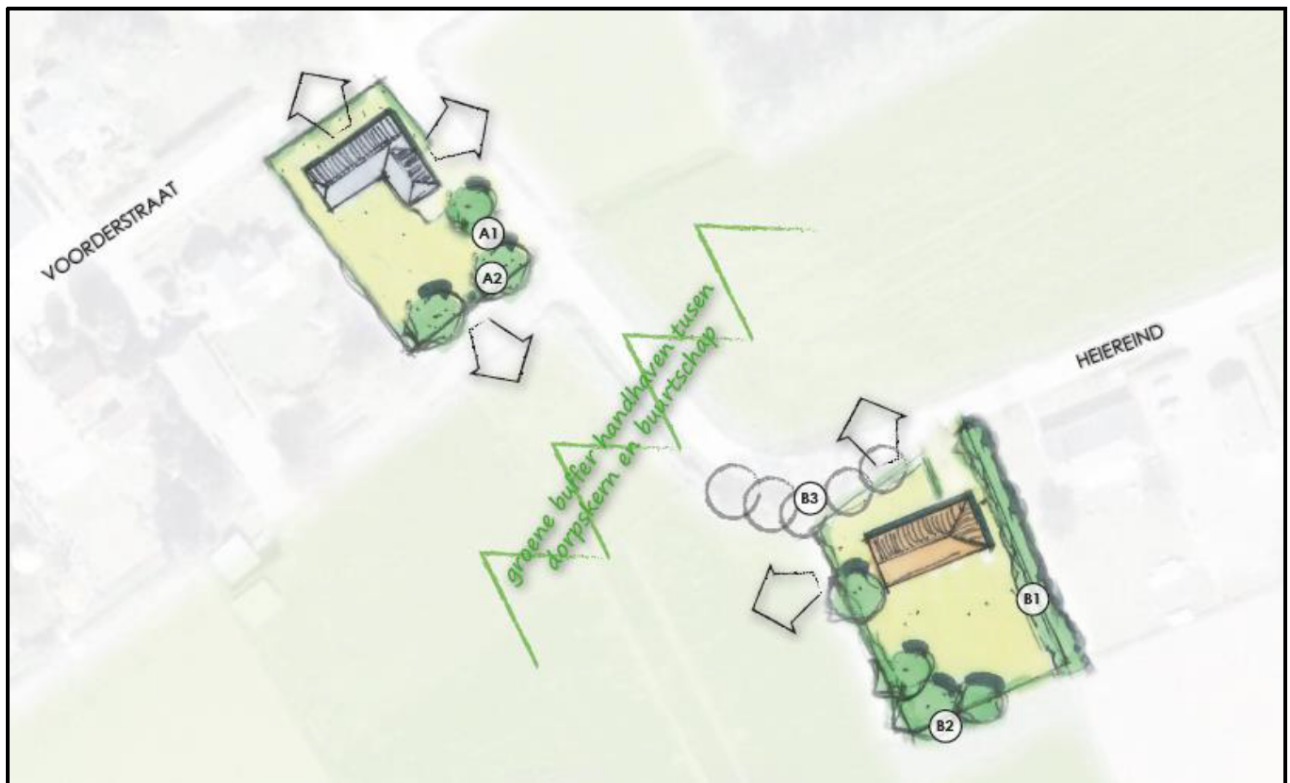


Advies

1. Medewerking te verlenen aan:
 - a. de bouw van een ruimte-voor-ruimtetewoning aan het Heiereind te Riethoven, op het perceel kadastraal bekend als Sectie E, nummer 61, alsmede;
 - b. de bouw van een vrijstaande woning aan de Voorderstraat te Riethoven, op het perceel kadastraal bekend als sectie E, nummer 1565;en daartoe het bestemmingsplan "Voorderstraat-Heiereind Ong.", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRvoo3019-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling zullen er twee vrijstaande woningen worden gebouwd op onbebouwde percelen, waarbij er een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel en door een bijdrage te leveren aan het saneren van het voormalige agrarische bedrijf aan Braambos 10 te Westerhoven.



Argumenten

1.1 Beide locaties zijn geschikt voor het bouwen van een woning

De beoogde bouwlocaties zijn momenteel onbebouwd. Het bouwen van een woning is stedenbouwkundig passend. Ten aanzien van de locatie hoek Voorderstraat-Heiereind kan de toevoeging worden gezien als een afronding van de bebouwde kom van Riethoven.

De locatie naast Heiereind 1 is net gelegen buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011". Door de te bouwen woning direct aansluit op de laatste woning van de bebouwingsconcentratie en de landschappelijke buffer tussen bebouwde kom en het bebouwingscluster aan het Heiereind behouden blijft, is het toevoegen van een woning ook hier ruimtelijk acceptabel.



Kaart gebiedsvisie Eind/Heiereind met de beoogde woningbouwlocaties aangeduid

1.2 Er is sprake van een groot maatschappelijk belang

Het bouwen van nieuwe woningen is alleen toegestaan wanneer sprake is van een groot maatschappelijk belang. Voor de realisatie van de woning aan het Heiereind wordt voorzien in een groot maatschappelijk belang door het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimtetitel. Deze titel is inmiddels verworven.

Voor de realisatie van de woning aan de Voorderstraat wordt een bijdrage geleverd aan het saneren van het voormalige agrarische bedrijf aan het Braambos 10 te Westerhoven. Overeengekomen is dat de sloop van 2.000m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt bekostigd. Om dit juridisch zeker te stellen is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het (doen/laten) gebruik(en) en het bebouwen uitsluitend is toegestaan indien alle bebouwing van het varkens- en rundveebedrijf aan de Braambos 10 te Westerhoven is gesaneerd conform onderstaande tekening, uitgezonderd de met groen aangegeven bebouwing.



1.3 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 27 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingekomen. Mede op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd zal moeten worden vastgesteld. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Voorderstraat – Heiereind Ong.'.



Fragment verbeelding ontwerpbestemmingsplan

1.4 Er is een dialoog gevoerd

In verband met het beperken rondom het coronavirus ten tijde van de dialoog heeft initiatiefnemer er voor gekozen om geen fysieke dialoog bijeenkomst(en) te houden. De dialoog is om die reden schriftelijk uitgevoerd. De gestelde vragen van omwonenden zijn schriftelijk beantwoord.

Omwonenden hebben middels zienswijzen kenbaar gemaakt dat de dialoog niet op correcte wijze is uitgevoerd. Om die reden is initiatiefnemer verzocht om opnieuw de dialoog aan te gaan.

Initiatiefnemer heeft hieraan gehoor gegeven en heeft een nieuwe poging gedaan tot het voeren van een dialoog. Uit een terugkoppeling van initiatiefnemer blijkt dat de indieners van de zienswijzen zijn benaderd om een (extra) dialoog aan te bieden over de ingediende zienswijzen. Hiertoe zijn ook afspraken gepland.

Uit het verslag van initiatiefnemer blijkt dat één iemand heeft aangegeven dat deze toch niet open stond voor een dialoog. Dit aangezien dit enkel zinvol zou zijn wanneer het plan (grotendeels) zou komen te vervallen. De overige gemaakte afspraken voor de dialoog zijn één voor één weer afgezegd, dan wel op de zeer lange termijn geschoven. Initiatiefnemer heeft daarna, nogmaals contact gezocht en aangegeven dat hij nog steeds open stond voor de dialoog en dat deze dialoog op diverse manieren gehouden kan worden. Hiervoor is een ruime termijn geboden. Hierop is geen reactie meer ontvangen van omwonenden. Hierdoor heeft initiatiefnemer besloten de dialoog af te ronden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Na (gewijzigde) besluitvorming door de raad wordt het besluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Zes weken na besluitvorming wordt het besluit gepubliceerd en vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- [Ontwerpbestemmingsplan](#)
- Concept-vastgesteld bestemmingsplan

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 09 november 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 november 2021 als hamerstuk/besprekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester