

Raadsvergadering d.d.	: 21 december 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Bucht ong. (tussen 72 en 74), Bergeijk'
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

De eigenaar van het stuk grond, gelegen tussen de woningen aan de Bucht 72 en 74 in Bergeijk, heeft gevraagd daar één vrijstaande woning te mogen realiseren. Omdat er al veel woningen in de directe omgeving staan past de nieuwe woning daar goed tussen. Op het stuk grond staat nu alleen nog een vervallen bouwsel. Omdat het huidige bestemmingsplan op deze plek geen woning toelaat is een nieuw bestemmingsplan gemaakt waardoor dat wel mogelijk wordt. Dit bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en kan nu door de raad vastgesteld worden.

Inleiding

Eerder is principe-medewerking verleend voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel tussen de woningen Bucht 72 en 74 in Bergeijk. Daarna is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de bouw van de woning mogelijk te maken. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 oktober gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bucht ong. (tussen 72 en 74), Bergeijk' bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vvat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPBbct1113-VAST, vast te stellen.

Beoogd effect

Een ruimtelijk en planologisch verantwoorde invulling van het stuk grond tussen Bucht 72 en 74 dat nu een groenbestemming heeft met daarop een oud en vervallen bouwsel. De omgeving is steeds meer verstedelijkt de afgelopen jaren. Daardoor is het nu logischer het perceel een nieuwe invulling met één vrijstaande woning te geven.

Argumenten

1.1 De wettelijke procedure is doorlopen

Om de bouw van de nieuwe, vrijstaande woning mogelijk te maken op de grond die nu nog een groenbestemming heeft, is een apart bestemmingsplan nodig. De vaststelling van het bestemmingsplan volgt uit de procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening die nodig is om het bestemmingsplan uiteindelijk rechtsgeldig te kunnen laten zijn.

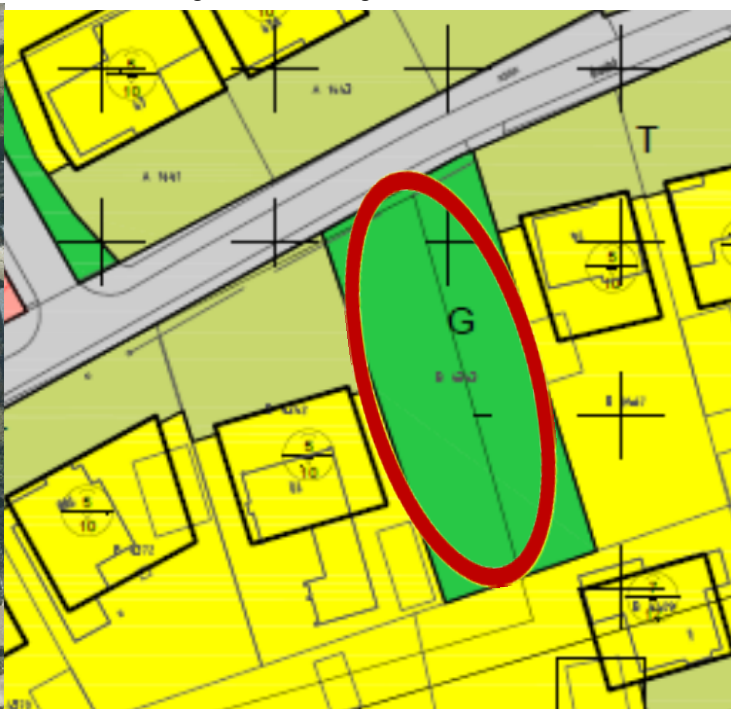
Het ontwerpplan heeft vanaf 5 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen en is toegezonden aan overleginstanties zoals de provincie en Waterschap De Dommel. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ter verduidelijking de luchtfoto en de huidige en nieuwe bestemming van het stuk grond.

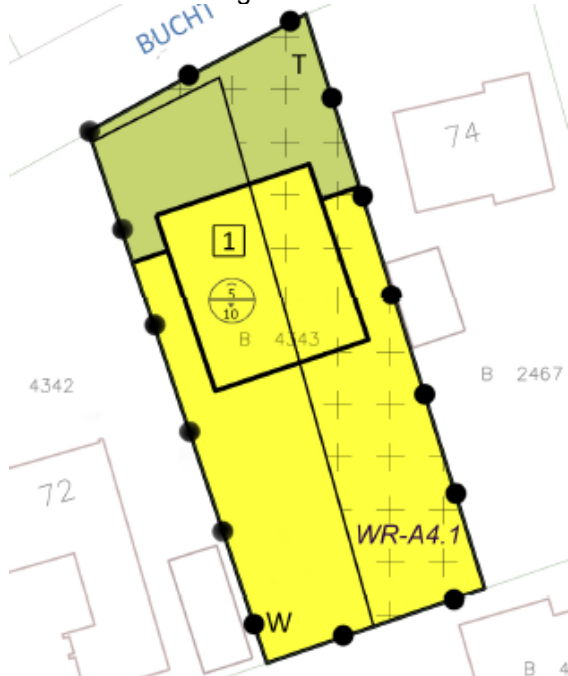
Luchtfoto



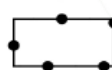
Huidige bestemming



Nieuwe bestemming

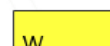


Plangebied

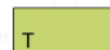


Plangebiedgrens

Bestemmingen



Wonen



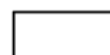
Tuin

Dubbelbestemmingen



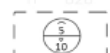
Waarde - Archeologie 4.1

Bouwvlak

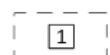


Bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



max. goothoogte (m),
max. bouwhoogte (m)



Maximum aantal
wooneenheden

1.2 De ontwikkeling is stedenbouwkundig en ruimtelijk passend in de omgeving.

De inbreiding van de woning in het inmiddels ter plaatse en in de nabijheid intensief bebouwde lint van de Bucht is stedenbouwkundig en ruimtelijk acceptabel. De voorgestelde situering van de woning is passend t.a.v. de omgeving.

1.3 Initiatiefnemer betaalt een bijdrage aan het vereveningsfonds

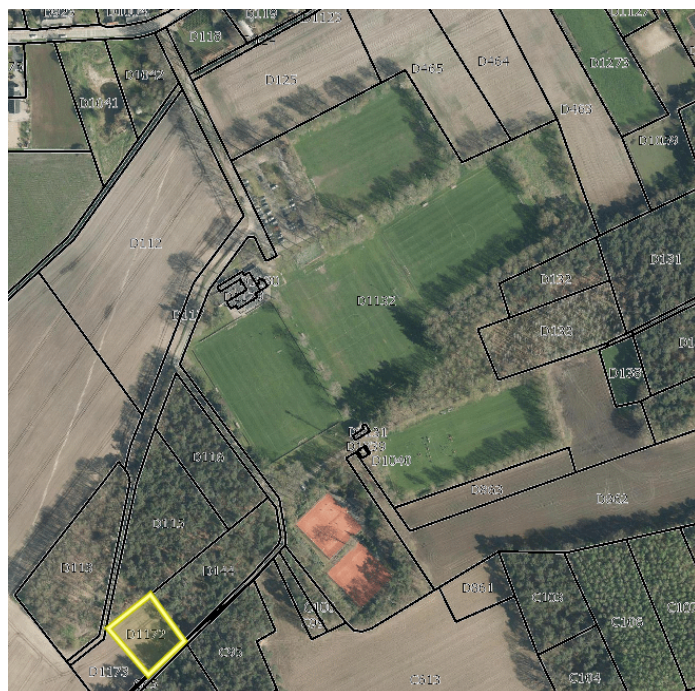
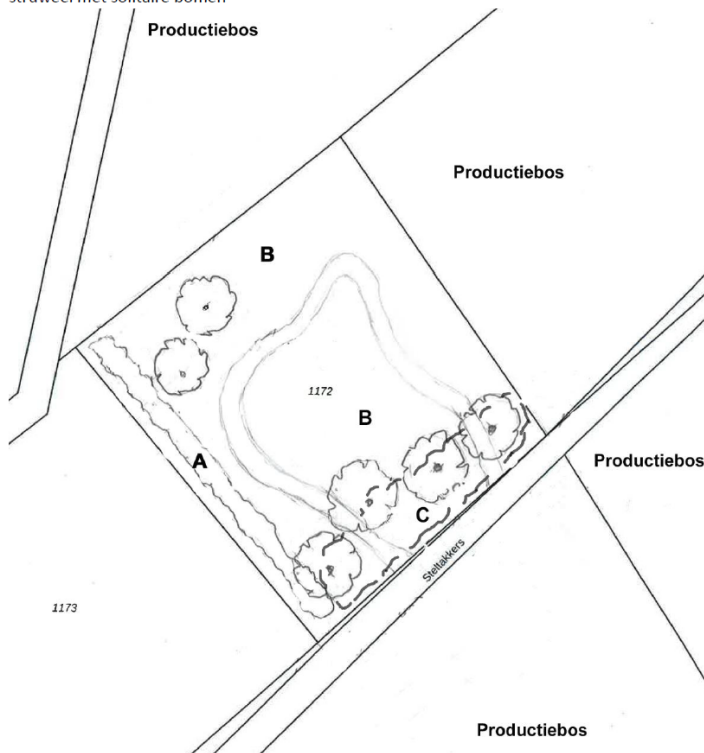
In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Omdat het verzoek een te klein perceel en geen woningbouwprogramma betreft kan hieraan niet worden voldaan. In een dergelijk geval kan van de eis worden afgeweken door het vereveningsfonds sociale woningbouw toe te passen. Initiatiefnemer moet daarbij een bedrag storten in het fonds. Dit fonds kan later door de gemeente worden ingezet om meer sociale huurwoningen mogelijk te maken. Door het vereveningsfonds toe te passen voldoet het voorstel aan het volkshuisvestelijk beleid. In de afgesloten overeenkomst met de initiatiefnemer over de doorberekening van kosten is ook de bijdrage in het vereveningsfonds geregeld. Op basis van de opgetelde kavelgrootte van 888 m2 bedraagt deze € 17.316,-.

1.4 Het verlies van de groenbestemming wordt gecompenseerd.

Voor het verlies van groen door de woonbebouwing op het perceel is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hij richt een perceel in Riethoven in met beplanting voor compensatie van dat groen. De overeenkomst en het groenplan zijn bijgevoegd. Dit is de tekening daarvan met daarnaast de luchtfoto van de plek nabij het sportpark van Riethoven in de buurt van de Boshovensestraat in het buitengebied.

De inrichting bestaat uit drie elementen:

- A. losse haag
- B. Bloemenweide
- C. struweel met solitaire bomen



Het perceel heeft nu een agrarische bestemming heeft met archeologische waarden. De beplanting is toegestaan en kan t.z.t. worden verwerkt in het omgevingsplan.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over door te berekenen (plan)kosten, planschade en de bijdrage in het vereveningsfonds.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State en dat wordt gepubliceerd in de Eyckelbergh en Gemeentebblad.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan voor beroep bij de Raad van State zes weken ter inzage. Na het verstrijken van die termijn zonder ingesteld beroep is het bestemmingsplan de rechtsgeldige basis voor gebruik van gronden en ontwikkelingen die daarin geregeld zijn

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen;
- Groencompensatieplan.

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 06 december 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester