Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	23 maart 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23, Bergeijk”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 25 januari 2022 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een vrijstaande woning op de achterzijde van het perceel Burgemeester Magneestraat 86 te Bergeijk, welke wordt ontsloten via de Blauwe Hoef.
Op 4 oktober 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Blauwe hoef 19-23, Bergeijk’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, een omwonende heeft een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel tussen de Blauwe Hoef 19 en 23 te Bergeijk, waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23, Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.NL.IMRO.1724.BPBblh1113-VAST ongewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23” vast te stellen.

Beoogd effect
Met het voorstel wordt beoogd om invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om een vrijstaande woning te realiseren.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.
Een woning op deze locatie is goed voorstelbaar. Er is op het perceel voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota en initiatiefnemer dient hieraan te voldoen. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat

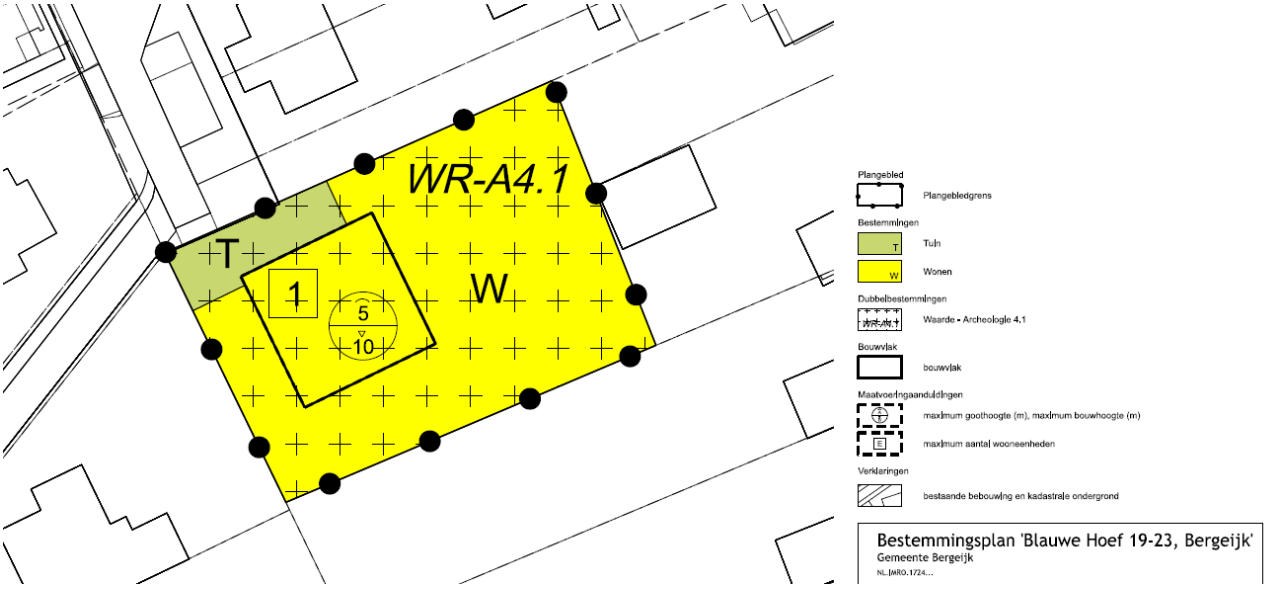
Luchtfoto plangebied

1.2 Initiatiefnemer dient een afdracht te doen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.
In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Omdat het verzoek een te klein perceel en 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.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gehouden.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken voorafgaand aan het principebesluit. De omwonenden hebben toen aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2022 t/m 23 november 2022. Gedurende de inzagetermijn zijn 2 reacties binnengekomen. Waterschap de Dommel heeft een reactie gestuurd waarin zij aangeven in te stemmen met het plan. Een omwonende heeft een zienswijze ingediend op het plan. De omwonende is het niet eens met de toegestane goot- en bouwhoogte van 5 en 10 meter, en wil dat de gemeente dit terugbrengt naar 3,3 en 6,5 meter. Ook wil ze geen inkijk in haar tuin.
De zienswijze geeft echter geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De goot- en bouwhoogtes sluiten aan op de bestaande bouwmogelijkheden in de rest van de wijk. Daarnaast ligt het hoofdgebouw op een afstand van minimaal 3 meter van de perceelsgrens. Verdere borging van de privacy in de tuin van de omwonende door het voorkomen van de plaatsing van ramen of dakkapellen is niet mogelijk omdat dat vergunningsvrij is.

Kanttekeningen
Niet van toepassing



Verbeelding

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

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

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23, Bergeijk”, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBblh1113-ONTW
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23”
3. Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage in iBabs.

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 07 maart 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 23 maart 2023 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester