

Raadsvergadering d.d.	: 06 en 08 juli 2021
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Seniorenwoning Buchtdwarsstraat 2020'
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

De eigenaar van grond op de hoek van de Buchtdwarsstraat en de Mr. Pankenstraat heeft gevraagd daar een seniorenwoning te mogen. De bouw van seniorenwoningen stimuleren wij, omdat deze doelgroep passende woningen nodig heeft. De woning past ook goed op het stuk grond, Omdat het huidige bestemmingsplan daar nu geen woningen toelaat is een nieuw bestemmingsplan gemaakt dat de seniorenwoning wel mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en kan nu vastgesteld worden.

Inleiding

In 2019 is een principe-medewerking verleend voor de bouw van een seniorenwoning op de grond op op de hoek met de Mr. Pankenstraat. De seniorenwoning past binnen deze doelgroep. De woning krijgt een bescheiden kap waardoor hij beter in het straatbeeld. Hiervoor is een bestemmingsplan gemaakt en in vooroverleg gegaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna vanaf 25 maart 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Advies

Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit en hiermee de raad voorstellen om:

1. De ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Seniorenwoning Buchtdwarsstraat 2020' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBsbd1088-VAST en met de kadastrale ondergrond BRK-Bergeijk - Kadastrale ondergrond juni 2019.dgn volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen;
3. De analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een seniorenwoning mogelijk op eigendom op de hoek Buchtdwarsstraat en Mr. Pankenstraat. De bouw van woningen voor de doelgroep van senioren heeft een maatschappelijk belang in onze gemeente. Voor deze woningen zijn dan ook kaders beschreven waaraan voldaan moet worden. Daar is het ontwerp van woning ook op afgestemd.

Argumenten

1.2 Wettelijke procedure

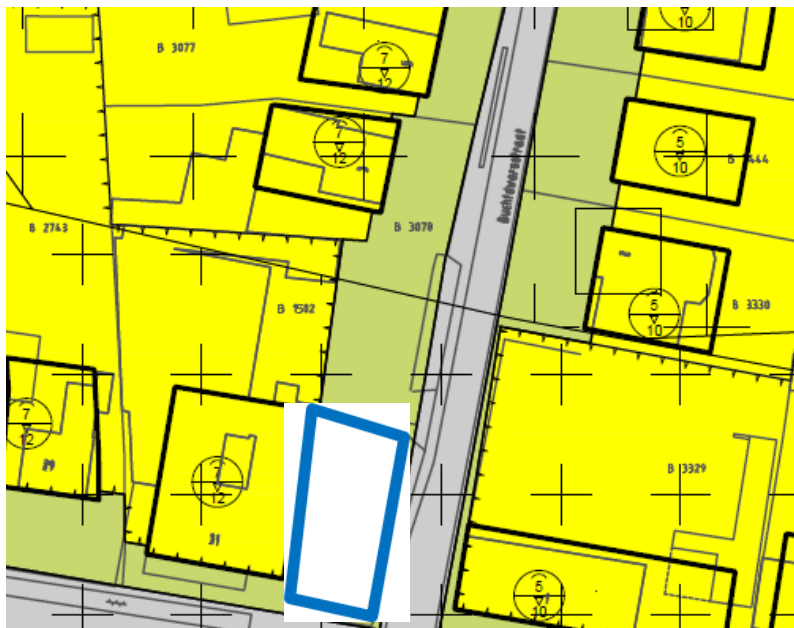
Om de bouw van de nieuwe seniorenwoning mogelijk te maken op de grond die nu nog een tuinbestemming heeft, is een apart bestemmingsplan nodig. De vaststelling van het bestemmingsplan volgt uit de procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening die nodig is om het bestemmingsplan

uiteindelijk rechtsgeldig te kunnen laten zijn.

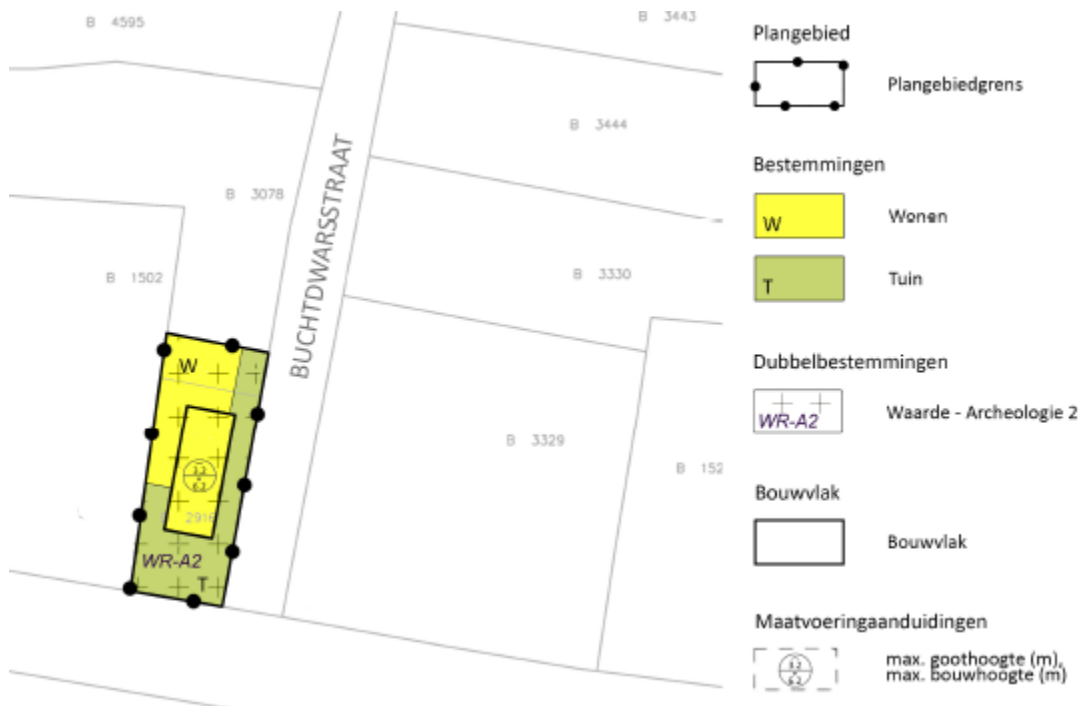
Luchtfoto met Buchtdwarsstraat 5 bij rode punt en in blauwe omlijning de locatie seniorenwoning



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' met locatie seniorenwoning in blauwe omlijning



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan 'Seniorenwoning Buchtdwarsstraat 2020' met woonbestemming voor seniorenwoning'



Kanttekeningen

1.1 De inhoud

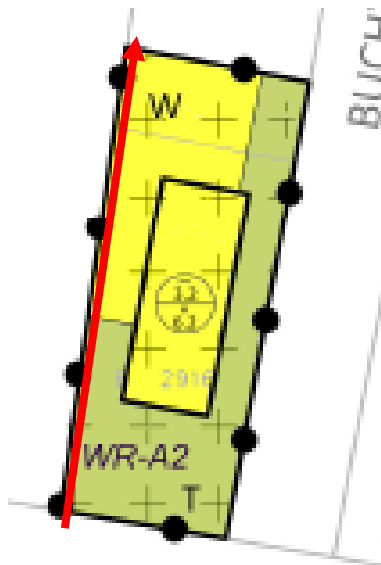
De inhoud van de seniorenwoning met kapje is getoetst aan het beleid voor de medewerking aan de bouw van seniorenwoningen waarin uitgegaan wordt van een maximum inhoud van 320 m³, een maximale perceelsoppervlakte van 250 m² en een woonprogramma op begane grond. Een kap is wel mogelijk, met beperkte overschrijding van de inhoudsmaat, maar een volledig bewoonbare verdieping is niet de bedoeling.

De medewerking aan het initiatief dateert uit 2019. Toen is nog een totaalinhoud tot 400 m³ geaccepteerd inclusief kap en de grotere perceelsoppervlakte van 274 m². Voor de voorgeschreven woonfunctie op de begane grond is 273 m³ toegestaan. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om deze woning uit te voeren met een kap. Hiermee past de woning beter in de omgeving met woningen die allemaal zijn uitgevoerd in 1-2 bouwlagen met kap. Als de seniorenwoning zou zijn uitgevoerd als 1 bouwlaag met plat dak zou deze nogal uit de toon vallen bij de andere woning. Hiermee is een overschrijding van de max. inhoud acceptabel.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft vanaf 25 maart 2021 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen en is toegezonden aan overleginstanties zoals de provincie en Waterschap De Dommel. Er is 1 zienswijze ontvangen.

De indiener van deze zienswijze vraagt het achterpad tussen de achterste perceelsgrens van de woonbestemming en Mr. Pankenstraat 31 te waarborgen. Hierin wordt voorzien door deze strook grond als 'Verkeer – Verblijfsgebied' te bestemmen voor een achterpad, zoals op de volgende afbeelding met rode pijl is weergegeven.



1.2 Ontheffing geluid

Uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan is gebleken, dat een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde nodig is. Dat komt omdat de woning op de hoek van de doorgaande, drukke Mr. Pankenstraat komt te staan. Dat besluit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen en daarop zijn geen zienswijzen ontvangen waarna de ontheffing is verleend.

Financiën

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over gemeentelijk kosten en planschade.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State en dat wordt gepubliceerd in de Eyckelbergh, Staatscourant 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;
- Raadsbesluit.

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 15 juni 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 06 en 08 juli 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester