

Raadsvergadering d.d. : 06 en 08 juli 2021

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingsplan Bucht 43, Bergeijk

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

Samenvatting

Aan de gemeente is een verzoek gedaan om ter plaatse van Bucht 43 te Bergeijk een seniorenwoning te realiseren. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding

Op 29 oktober 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een seniorenwoning op het perceel naast Bucht 43 te Bergeijk.

Op 1 december 2020 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Bucht 43, Bergeijk' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, drie omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Waterschap de Dommel heeft enkele opmerkingen gemaakt.

Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld, waarbij wordt voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen.



Bestaande situatie

Voorstel

Besluiten om:

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Bucht 43 te Bergeijk waarbij een seniorenwoning wordt gerealiseerd;
2. Hiertoe het bestemmingsplan "Bucht 43, Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBbuc1094-VAST gewijzigd vast te stellen.
3. De bijgevoegde nota van zienswijzen vast te stellen en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de woonvisie door het mogelijk te maken van de bouw van een seniorenwoning. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit type woningen.

Argumenten

1.1 De seniorenwoning is van groot maatschappelijk belang.

Ten tijde van het principebesluit gold het beleid dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen tenzij deze van groot maatschappelijk belang zijn. Het voorstel betreft een seniorenwoning welke voldoet aan de voorwaarden die hiervoor in het beleid zijn opgesteld. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit type woningen.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen dit voorstel.

Gezien het straatbeeld en de huidige bebouwing en verkaveling is een extra seniorenwoning op deze plek goed voorstelbaar. Er kunnen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden.

3.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het plan en er is een opmerking over gemaakt.

Enkele omwonenden hadden bezwaren tegen het plan en hebben een zienswijze ingediend. De bezwaren gaan onder andere over inkijk in tuinen van andere woningen, parkeergelegenheid en het niet hebben gevoerd van een omgevingsdialoog. De zienswijzen hebben tot een enkele aanpassing geleid, namelijk het opnemen van recentere foto's in de toelichting.

Waterschap de Dommel heeft enkele opmerkingen gemaakt, ook hiervoor zijn enkele zaken aangepast. Zo wordt nu o.a. in de toelichting verwezen naar het VGRP 2020-2024 en naar de nieuwe Keurregels die zijn ingegaan per 1 april 2021. De zienswijzen, opmerking en beantwoording hierop zijn te vinden in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt een stukje bos herbestemd naar wonen.

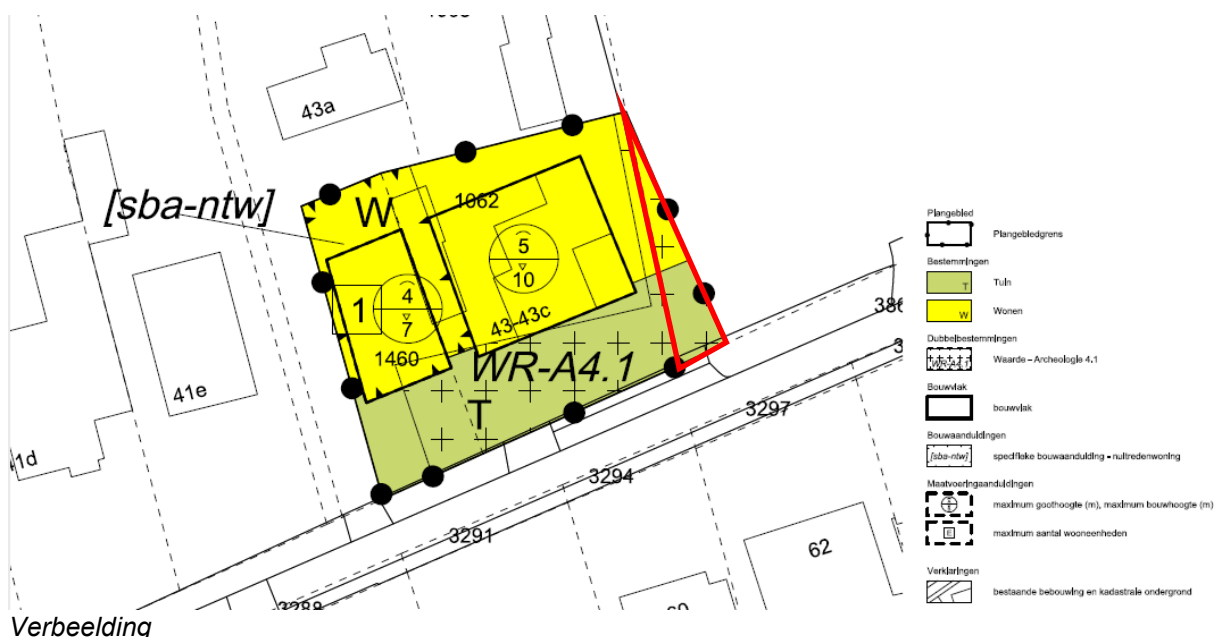
Ten oosten van het plangebied wordt een stukje bos herbestemd naar wonen en tuin ten behoeve van de al bestaande woning (in de verbeelding rood omlijnd). Om deze reden is de bestaande woning meegenomen in de bestemmingsplanherziening. Hoewel het stukje grond bestemd is als bos, zijn hier geen bomen aanwezig. Er gaan dus geen natuurwaarden verloren. Het stukje bos is overigens geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant

1.2 Uit de zienswijzen blijkt dat met de direct omwonenden geen omgevingsdialoog is gevoerd.

Initiatiefnemer heeft voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd een verslag aangeleverd waarin staat dat met de omwonenden is gesproken en zij geen bezwaren hadden tegen het plan. De omwonenden geven echter aan dat dit omgevingsdialoog er nooit is geweest. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een reactie van de initiatiefnemer gevraagd. Initiatiefnemer geeft alsnog aan dat de omwonende wel degelijk op de hoogte waren van de plannen.

Om alsnog te voldoen aan de vraag van de raad om een omgevingsdialoog te houden bij elke ruimtelijke ontwikkeling is aan de initiatiefnemer gevraagd om alsnog een omgevingsdialoog te houden. Dit heeft echter de gemoedstoestand tussen initiatiefnemer en de buurt enkel verslechterd. De partijen geven aan niet meer met elkaar in gesprek te willen gaan.

De omgevingsdialoog is gewenst om de initiatiefnemer zelf met omwonenden in overleg te laten gaan voordat er al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Doel van de dialoog is dat er draagvlak voor de ontwikkeling ontstaat. Het feit dat dat niet lukt is echter geen voorwaarde voor het al dan niet medewerking verlenen aan een plan. In die situatie zal de raad een afweging moeten maken. Uit de argumenten hierboven en uit de toelichting van het plan blijkt dat de realisatie van een seniorenwoning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Overigens is de dialoog geen verplichting en daarom niet noodzakelijk voor het vast laten stellen van het bestemmingsplan.



Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Bucht 43, Bergeijk' te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBbuc1094-ONTW>
2. Nota van zienswijzen

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 besprekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester