Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

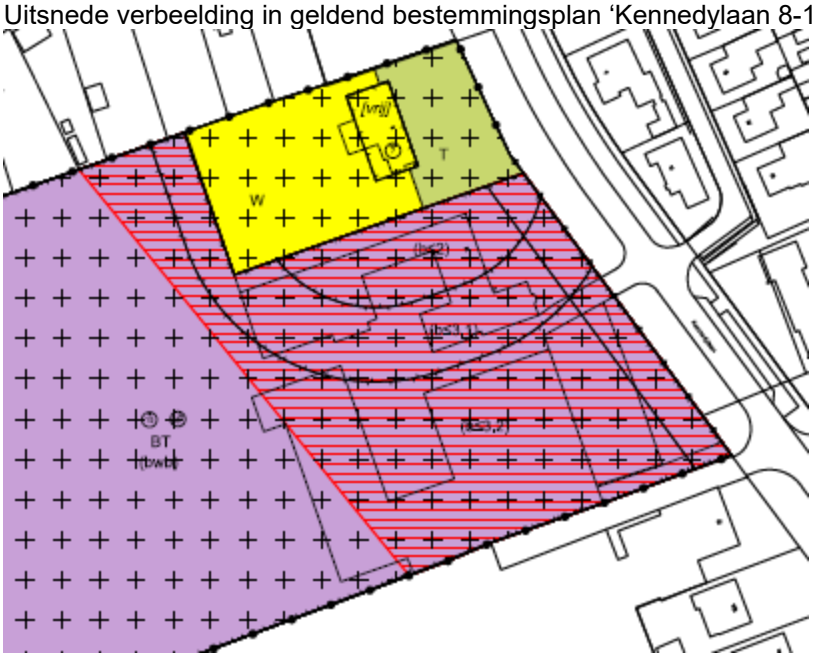
Raadsvergadering d.d.	:	06 en 08 juli 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen bouw woonzorggebouw Kennedylaan 8 Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
Voor de bouw van een woonzorgcomplex voor onder andere behandeling van dementie op de plaats van de burgerwoning aan de Kennedylaan 8 in Bergeijk is een omgevingsvergunning gevraagd. Hiervoor moet wel van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. Daarvoor moet een uitgebreide procedure worden gevolgd, waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Die verklaring wordt nu gevraagd.

Inleiding
Moeskops Bouwbedrijf BV, Kennedylaan 10 in Bergeijk heeft een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van hun burgerwoning aan de Kennedylaan 8 naar een woonzorggebouw met 29 onzelfstandige appartementen. Daarin wordt dan 24-uurs zorg verleend aan ouderen met psycho-geriatrische aandoeningen zoals dementie. Hiervoor moet de bestemming van de burgerwoning wijzigen in een maatschappelijke bestemming met een groter bouwvlak voor het woonzorggebouw. Voor de herontwikkeling wordt een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning gevolgd. Daar is samen met de initiatiefnemer voor gekozen, in plaats van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Zo is met een kortere doorlooptijd dan een bestemmingsplan de gewenste start van de werkzaamheden in het najaar haalbaar, Dat is in het belang van de behoefte van de realisatie van deze aanvullend maatschappelijke voorziening. Bij de uitgebreide procedure is ook een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk.

Luchtfoto Kennedylaan 8 en directe omgeving.

Uitsnede verbeelding in geldend bestemmingsplan ‘Kennedylaan 8-10’



Advies

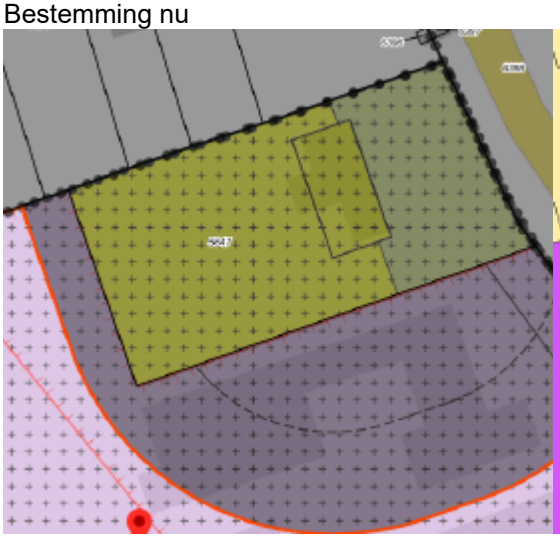
1. Een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woonzorggebouw voor 29 zorgappartementen aan de Kennedylaan 8 op

grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

Beoogd effect
Het nieuwe plan voorziet in de sloop van de burgerwoning. In de plaats daarvan komt dan een maatschappelijke voorziening met 29 afhankelijke appartementen voor mensen met dementie en vergelijkbare doelgroepen. Dat is een wezenlijk toevoeging voor de maatschappelijke voorzieningen in Bergeijk.

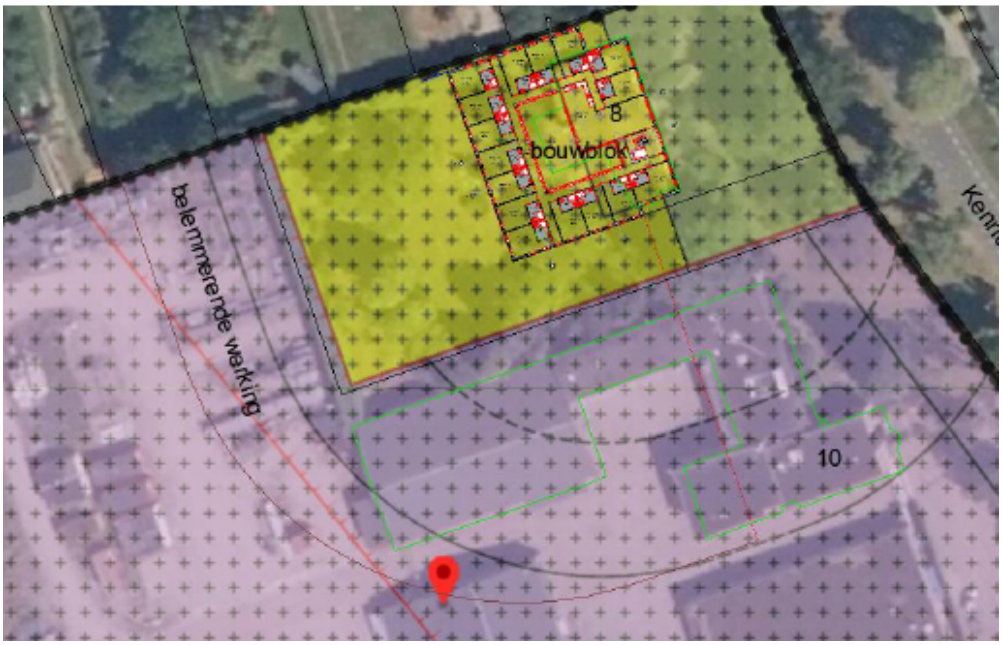
Argumenten
1.1 Beoordeling.
Het geldende bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' heeft de raad vastgesteld op 21 december 2017. In dat bestemmingsplan kreeg de bedrijfswoning van Moeskops Bouwbedrijf, Kennedylaan 10 een bestemming als gewone burgerwoning los van het bedrijf. Om de woningbestemming mogelijk te maken zijn milieuzones op het bedrijfsterrein bestemd. Die zones laten in de nabijheid van de woning categorie 2 bedrijfsactiviteiten toe en op verdere afstand categorie 3 activiteiten.
Voor de herontwikkeling naar de maatschappelijke zorgvoorziening met 29 afhankelijke appartementen is een groter bouwvlak nodig zoals hieronder op de afbeeldingen is weergegeven.

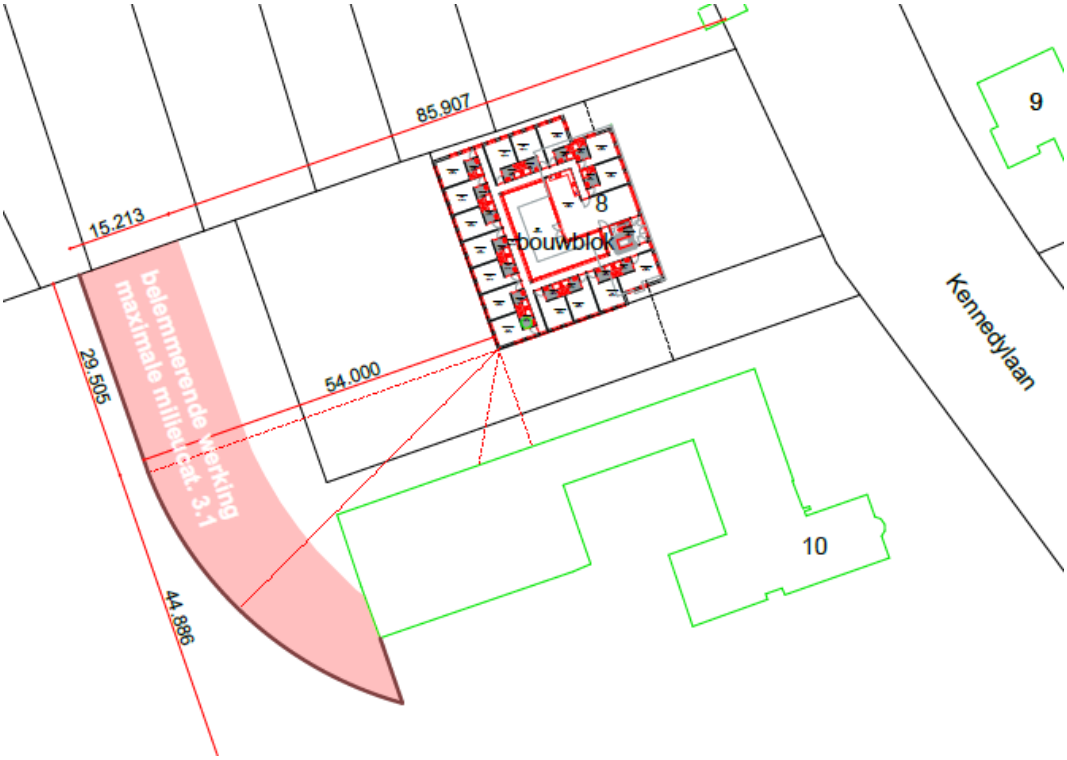
Bestemming nu



Bestemming straks

De grotere, nieuwe bebouwing heeft ook zijn effect op de milieuzones voor de toe te laten bedrijfsactiviteiten nabij de maatschappelijke zorgvoorziening.
De zones worden daardoor weer gewijzigd zoals te zien op de volgende afbeeldingen. Daarbij treden extra belemmeringen op voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.1 op het bedrijventerrein van Moeskops bouwbedrijf dat vooral achter het woonzorgcomplex ligt. Het bouwbedrijf heeft een verklaring afgegeven deze beperkingen te accepteren en die verklaring is bijgevoegd.





Het appartementencomplex voor dementerenden en vergelijkbare zorgbehoevenden past ruimtelijk en stedenbouwkundig wel in de Kennedylaan. Hoewel aan deze zijde van de straat hoofdzakelijk bedrijfsbebouwing staat, is ook een transformatie naar een lagere bedrijfscategorie voor kantoren mogelijk. Verderop aan deze kant van de straat aan de Kennedylaan 18a is een andere voorziening gevestigd in de vorm van een uitvaarthuis. Zo krijgt het westelijke deel van de Kennedylaan een meer

gemengd karakter dat een betere overgang geeft naar de woonwijken aan de overkant, dan pure bedrijfsactiviteiten.

Kanttekeningen
1.1 Projectafwijkingsbesluit
Medewerking aan het gevraagde woonzorggebouw kan via een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure. Hierbij moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd worden. Die procedure wordt zo spoedig mogelijk in gang gezet met de publicatie en inzagelegging van het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zodra de stukken daarvoor compleet zijn. Dit vanwege de gewenste voortvarendheid in de realisering van deze maatschappelijke voorziening. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning pas verlenen wanneer de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Op 27 januari 2011 heeft de raad van Bergeijk besloten, dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist voor initiatieven die passen binnen de structuurvisie. Het initiatief past niet in de structuurvisie, zodat een afzonderlijke verklaring nodig is. Mochten er zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend dan wordt de afgegeven verklaring als voorlopig beschouwd en de raad over de zienswijzen geïnformeerd en de dan definitief te verlenen verklaring. De verklaring kan alleen in het belang van een goede ruimtelijke ordening worden geweigerd.

1.2 Omgevingsdialoog
Op 15 december 2020 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de omwonenden gehouden. De stukken daarvan zijn bijgevoegd.

1.3 Overeenkomst
Met de initiatiefnemer van de herontwikkeling is een overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal en planschade wordt geregeld.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

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

Communicatie
De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Eyckelbergh, Staatscourant en Gemeenteblad.

Uitvoering
Nadat de omgevingsvergunning in werking is getreden kan de bouw van het woonzorggebouw starten.

Bijlagen
- Ruimtelijke onderbouwing initiatief
- Omgevingsdialoog
- Verklaring bouwbedrijf

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 bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester