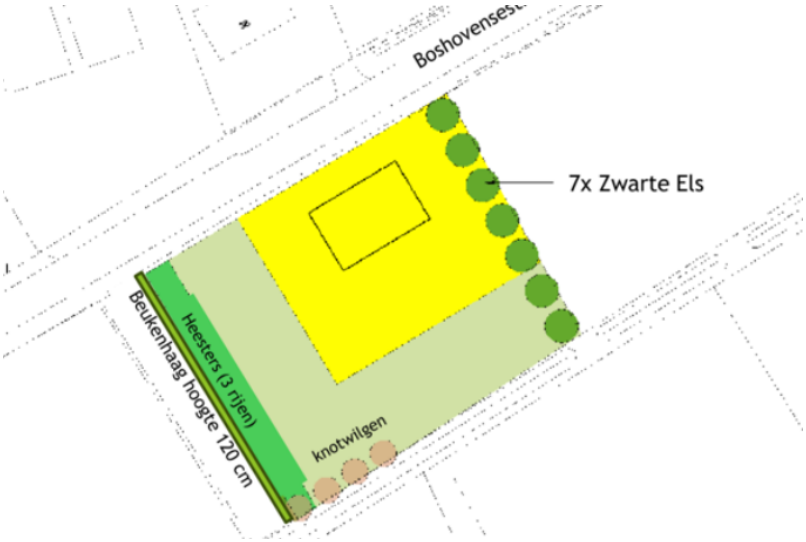
Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	10 april 2025
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “RvR Boshovensestraat naast 4a”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens een Ruimte-voor-Ruimtewoning te realiseren aan de Boshovensestraat naast huisnummer 4a te Riethoven. Op 11 mei 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Conform het genomen principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat vanaf 11 april 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn drie reacties met zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord en het plan is op punten aangepast. Het plan kan nu ter besluitvorming naar de Raad.



Figuur 1: Beoogde situatie

Advies

1. Medewerking te verlenen aan het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtewoning ter plaatse van de Boshovensestraat naast huisnummer 4a, en daartoe het bestemmingsplan “RvR Boshovensestraat naast 4a”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUrbs0102-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “RvR Boshovensestraat naast 4a” vast te stellen.

Beoogd effect
Door het wijzigen van het bestemmingsplan wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Als gevolg van deze herbestemming kan een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd worden op het perceel grenzend aan de Boshovensestraat 4a te Riethoven.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren
Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijfsactiviteiten in de omgeving worden niet beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied verwijderd en wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast.

1.2 De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid
In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk is opgenomen hoe om moet worden gegaan met het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimtewoningen in het buitengebied. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Boshoven. In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is opgenomen dat bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtewoningen de zichtlijnen behouden dienen te blijven, de perceel breedte minimaal 35 meter is en de bebouwing aansluit op de omgeving. Doordat er voldoende open ruimte behouden blijft rondom de woonbestemming, blijven de zichtlijnen behouden. Tevens bedraagt de breedte van het perceel ruim 35 meter. Tenslotte wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Boshovensestraat. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gebiedsvisie.

Figuur 2: Uitsnede bebouwingsconcentratie Boshoven met plangebied rood omcirkeld.

1.3 De ontwikkeling past in het provinciale beleid
Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de provinciale omgevingsverordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Het toevoegen van woningen kan hier enkel onder bepaalde voorwaarden. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie en er een Ruimte-voor-Ruimtetitel is aangeschaft kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de omgevingsverordening voor het toevoegen van een woning.

Het plangebied is in de omgevingsverordening tevens aangeduid als ‘regionale waterberging’ en ‘reservering waterberging’. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft een wijziging van het

kaartblad grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging plaatsgevonden. De gronden die worden voorzien van een woonbestemming zijn geheel aangeduid als ‘reservering waterberging’. Dit houdt in dat het verlies aan waterbergend vermogen als gevolg van ophoging moet worden gecompenseerd. Ter beperking van de oppervlakte op te hogen gronden en ter borging van de noodzakelijke compensatie is een voorwaardelijke verplichting en dubbelbestemming ‘waterstaat - regionaal waterbergingsgebied’ opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op deze manier wordt voldaan aan de regels uit de omgevingsverordening.

1.4 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer
De kosten die door de gemeente moeten worden gemaakt om het bestemmingsplan te herzien worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Tevens wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

1.5 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden
Op 19 april 2021 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct belanghebbenden. De
reacties waren over het algemeen positief. Het behoud van zichtlijnen en doorzichten is als belangrijk aandachtspunt gegeven. De eigenaar van een tegenover gelegen woning is tegen het initiatief; hem is – naar eigen zeggen - in het verleden beloofd dat er niet gebouwd mag worden. Deze afspraken zijn niet teruggevonden. Tevens geven andere buren aan dat ze het liefste willen dat de bebouwing zo ver mogelijk naar achteren gebouwd wordt. Dit is echter niet mogelijk i.v.m. de regionale waterberging.

2.1 De zienswijzen zijn beantwoord en daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.
Met ingang van 11 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn drie reacties met zienswijzen binnengekomen. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop zijn opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De ontvangen zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden en de provincie Noord-Brabant. De hoofdpunten uit de zienswijzen zijn:

1. Het plan leidt niet tot een verbetering van dan wel aantasting van zichtlijnen, lichtinval, het landelijk karakter, de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden;
2. Aanpassing van de waterberging is niet mogelijk;
3. De omgevingsdialoog is onvoldoende gevoerd;
4. Preventieve zorgwoningen zijn in strijd met de verordening;
5. De regeling voor waterberging ontbreekt;

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Zo is er een bezonningsstudie uitgevoerd, is de regeling m.b.t. preventieve zorgwoningen komen te vervallen en is een regeling opgenomen ten behoeve van waterberging. Naast wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er tevens ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

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.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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

Communicatie
De inzagelegging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en Hoi! Bergeijk.

Degenen die een inspraakreactie hebben gegeven op het ontwerpbestemmingsplan krijgen een schriftelijke reactie op hun inspraakreactie.

Uitvoering
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter kennis gebracht van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Na zes weken kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden en voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken kan ten aanzien van het besluit van de gemeenteraad beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Verslag omgevingsdialoog
3. Nota van zienswijzen bestemmingsplan RvR Boshovensestraat naast 4a
4. Ontwerpbestemmingsplan (RVR Boshovensestraat, naast 4a - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket)

Advies Raadscommissie
GZ heeft in haar vergadering d.d. 20 maart 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 10 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	W.J.G. Delissen - van Tongerlo
Gemeentesecretaris	Burgemeester