

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Datum:

15 december 2011

Projectgegevens:

INS02-BEG00047-03E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	8

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 24 februari 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 14 en 22 maart 2011 hebben twee informatieavonden plaatsgevonden in het gemeentehuis. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn inspraakreacties ingediend door 6 insprekers. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' zijn inspraakreacties ingediend door 6 insprekers. De volgende personen en organisaties hebben een inspraakreactie ingediend:

- 1 Shelina Mode, Hof 74a, 5571 CC Bergeijk;
- 2 Bos en Haagland BV, Bruistensingel 148, 5232 AC 's-Hertogenbosch;
- 3 De heer mr. C.H.M. Kanen, Bolhaarslaan 15, 7522 CT Enschede, namens de heer A.H.G. Kanen en echtgenote, Kerkstraat 40, 5571 CK Bergeijk;
- 4 Appartement-eigenaren VvE Elsenhof, Elsenhof 10, 5571 LA Bergeijk;
- 5 De heer C.J.J.A. Franken, Hof 27, 5571 CA Bergeijk;
- 6 De heer J. Bos, namens het college van kerkrentmeesters van de Protestantse gemeente te Bergeijk, Postbus 46, 5570 AA Bergeijk.

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dat de inspraakreacties zijn samengevat, betekent overigens niet dat niet de gehele inspraakreactie is beoordeeld. De reacties zijn in geheel in de beantwoording betrokken.

1 Shelina Mode, Hof 74a, 5571 CC Bergeijk

Inspreker vraagt of de gemeente er zorg voor draagt dat de winkel van inspreker niet uit het zicht verdwijnt door het plaatsen van de boterbloemboom voor de winkel.

Beantwoording:

Het voorkomen dat een boom te groot wordt, waardoor de betreffende winkel uit het zicht zou verdwijnen, kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Een bestemmingsplan biedt slechts de mogelijkheid om gronden voor bepaalde functies te gebruiken en/of te bebouwen. Het planten van een boom is een van de gebruiksfuncties die in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegestaan wordt. Mocht de betreffende boom voor overlast gaan zorgen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Ruimte van de gemeente.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Bos en Haagland BV, Bruistensingel 148, 5232 AC 's-Hertogenbosch

Inspreker is eigenaar van het voormalige TNT kantoor aan 't Hof 116 en twee winkelunits aan 't Hof 36. De hoogst noodzakelijke versterking van de economische structuur van het centrum wordt onvoldoende gestimuleerd met het huidige voorontwerp. Het bestemmingsplan moet vestiging van detailhandel in het centrum stimuleren, zorgen voor voldoende, goed te bereiken parkeergelegenheid.

Het gebied 't Hof dient op begane grond niveau, voor zover nog niet geschied, bestemd te worden voor detailhandel en of horeca op daartoe geëigende plaatsen. De verbindingen met de parkeergelegenheden moeten eigentijds worden ingericht, en er moet voorzien worden in ruim parkeren, op korte afstand van het plein. Het Sterrenpad zou heringericht moeten worden om parkeervoorzieningen te creëren.

Inspreker is voornemens haar objecten te verbouwen. Daarvoor zijn de volgende aanpassingen in het voorontwerp nodig:

- bestemmen van woningen, percelen en bedrijfsruimten aan het Sterrenpad tot wonen en/of openbaar parkeren;*
- bestemmen van de oksel van het 'hoefijzer' voor detailhandel, dienstverlening en/of kantoor;*
- bestemmen van de ruimte achter en links van het voormalige TNT pand tot detailhandel met op de verdieping wonen of kantoor;*
- bestemming zodanig te leggen zodat de ontsluiting van het appartement op de verdieping kan geschieden middels het naastgelegen gebouw;*
- bestemmen van de appartementen op de begane grond en tuinen naast TNT, 't Hof 94, 96, 98 en 100, tot wonen en/of detailhandel.*

Beantwoording:

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' is een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de bestaande rechten (uit het huidige bestemmingsplan) als uitgangspunt zijn genomen. Eventuele ontwikkelingen zijn alleen meegenomen indien deze voldoende concreet zijn. Voor overige ontwikkelingen kan een aparte procedure gevolgd worden. Het is niet mogelijk om bestaande functies weg te bestemmen. Daar moet een uitvoerige onderbouwing aan ten grondslag liggen, en er moet zicht zijn op beëindiging van het betreffende gebruik binnen de planperiode van 10 jaar. Daarom worden in dit bestemmingsplan bestaande woningen in Het Hof niet weg bestemd.

Het Hof heeft grotendeels de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming biedt alle ruimte aan de binnen een centrumgebied gewenste functies. Detailhandel is overal toegestaan, zonder beperkingen in aantal, locatie of omvang. Binnen alle bestemmingen is gebruik voor parkeren toegestaan. In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden dat gronden ook daadwerkelijk worden ingericht voor parkeren, het bestemmingsplan kan slechts de mogelijkheid bieden. Dit geldt ook voor het Sterrenpad. Overigens laten de ontwikkelingen die inspreker schetst voor het centrumplan wel een positieve indruk achter. De ontwikkelingen vragen een nadere onderbouwing/studie in het kader van een aparte herziening van het bestemmingsplan die nieuwe ontwikkelingen in het centrum mogelijk maakt. Dat is nu nog niet aan de orde.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gegarandeerde open ruimte gaat vervallen. Insprekers maken derhalve bezwaar tegen de voorgestelde bestemming, en verzoeken de bestemming ongewijzigd te laten, dan wel een meer passende bestemming op te nemen.

Beantwoording:

In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende plein de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming is gebruik voor maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Sinds 2010 moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan de eisen die wettelijk zijn geregeld in de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Dit betekent onder andere dat gekozen kan worden uit een beperkt aantal genoemde bestemmingen (die eventueel gespecificeerd kunnen worden). De bestemming 'Bijzondere doeleinden' komt niet voor in de SVBP2008, en kan dus niet meer gebruikt worden bij het maken van nieuwe bestemmingsplan zoals het bestemmingsplan voor het centrum van Bergeijk. Bij de actualisatie van het huidige bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming die recht doet aan de bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit is de bestemming 'Centrum' geworden. Het plein heeft, net als in het geldende bestemmingsplan, dezelfde bestemming gekregen als het gebouw dat aan het plein ligt. Er is een aanduiding opgenomen om parkeren uit te sluiten.

De bestemming 'Centrum' wekt wellicht de indruk dat het gebruik zal wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik. Dit is zeker niet de bedoeling. Daarom zal in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming gewijzigd worden in 'Verkeer – Verblijfsgebied' om te verduidelijken dat het een openbaar plein is. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine nutsgebouwtjes. Om parkeren uit te sluiten zal de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – parkeren' behouden blijven.

Aanpassing:

Het plein krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – parkeren'.

5 De heer C.J.J.A. Franken, Hof 27, 5571 CA Bergeijk

Inspreker verzoekt de eigendom voor de voorgevel van de woning Hof 27, die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft, te wijzigen in een bouwvlak voor de toekomstige ontwikkeling van de aangrenzende winkel, dan wel een tuinbestemming overeenkomstig het huidig gebruik van de eigendom.

Beantwoording:

De bestemmingsgrenzen zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Uit kadastrale gegevens blijkt echter dat de betreffende gronden in eigendom zijn van inspreker. Het is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien niet wenselijk in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden het hoofdgebouw naar voren toe uit te breiden. Het nieuwe bestemmingsplan is namelijk vooral een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat daarin de bestaande rechten als uitgangspunt zijn genomen. Er is hier geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken voor uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw.

3 De heer mr. C.H.M. Kanen, Bolhaarslaan 15, 7522 CT Enschede, namens de heer A.H.G. Kanen en echtgenote, Kerkstraat 40, 5571 CK Bergeijk

Insprekers zijn eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als Sectie B nr. 1376, Bergeijk. In het verleden is meerdere malen contact geweest met de gemeente over het mogelijk maken van bebouwing op dit perceel. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel de agrarische bestemming gehandhaafd. Gezien de eerdere opmerking van de gemeente, dat woningbouw te zijner tijd mogelijk is, lijkt het nu in de rede te liggen om woningbouwmogelijkheden voor het perceel in het plan op te nemen. Insprekers verzoeken voor het betreffende perceel in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om meerdere woningen te bouwen, in ieder geval voor de bouw van een woning op het gedeelte van het perceel het dichtst gelegen bij de Kerkstraat.

Beantwoording:

Het mogelijk toevoegen van meerdere woningen kan slechts aan de orde komen als het gehele gebied tussen de basisschool en Teutenhuis aan de Domineestraat/ Kerkstraat als woningbouwlocatie wordt aangeduid. Dat is op dit moment niet aan de orde. De ruimte is voor een groot deel ingericht als beelden- en bloementuin. Een woningontwikkeling op louter het perceel van aanvrager is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De ontsluiting van zo'n ontwikkeling kan alleen op Kerkstraat worden gerealiseerd. Die straat heeft daarvoor een te smal profiel. Ontwikkeling van maximaal één woning met de voorzijde naar de Kerkstraat kan, stedenbouwkundig gezien, wel passend zijn in het straatbeeld. Toevoegen van meerdere woningen is dus slechts denkbaar als het hele gebied als inbreidingslocatie wordt aangewezen. Dat is vanwege de huidige ontwikkelingen niet aan de orde.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij op het perceel aan de Kerkstraat, kadastraal bekend als sectie B nr. 1376, een woonbestemming voor één woning wordt toegestaan op 5 meter uit de grens met de Kerkstraat, met een bouwvlak voor hoofdbouw van 15 bij 15 meter. De aanpassing vindt alleen plaats als inspreker akkoord gaat met een anterieure overeenkomst met de gemeente Bergeijk waarin doorberekening van plankosten, planschade en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling en leefbaarheid (ROL) is geregeld. Verder moet inspreker voor de nodige onderzoeken zorgen die bij een woonbestemming nodig zijn zoals een geluidsonderzoek.

4 Appartement-eigenaren VvE Elsenhof, Elsenhof 10, 5571 LA Bergeijk

Het voorplein van het appartementencomplex van insprekers, kadastraal Sectie D Perceel 5677, is in particulier eigendom, en heeft nu de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het voorplein de bestemming Centrum met de aanduiding 'SV-PAR'. Dit betekent dat insprekers eventueel in de toekomst overlast kunnen ondervinden door bebouwing, horeca- of commerciële activiteiten, en daardoor waardevermindering van de appartementen.

Daarom zullen in het ontwerpbestemmingsplan de betreffende gronden voorzien worden van de bestemming 'Centrum', zonder bouwvlak. De bestemming 'Centrum' sluit aan bij de bestemming van het op het perceel gelegen hoofdgebouw. Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin toegestaan.

Aanpassing:

Het stuk grond gelegen voor de woning Hof 27 krijgt de bestemming 'Centrum', zonder bouwvlak.

6 De heer J. Bos, namens het college van kerkrentmeesters van de Protestantse gemeente te Bergeijk, Postbus 46, 5570 AA Bergeijk

Inspreker verzoekt om de bestemming 'Maatschappelijk', die voor het perceel Hof 152 is opgenomen, te wijzigen in een woonbestemming en het bouwvlak iets verder te verruimen. Inspreker geeft aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 1984 een dienstwoning mocht worden gebouwd.

Beantwoording:

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum' uit 1984 heeft het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming is gebruik voor maatschappelijke voorzieningen toegestaan en per instelling is één dienstwoning mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat onder een dienst- of bedrijfswoning een woning in of bij een gebouw wordt verstaan, die dient ter huisvesting van een persoon wiens huisvesting ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Een zelfstandige dienstwoning op dit perceel is dus, op basis van het geldende bestemmingsplan, niet toegestaan. Daarnaast is er op het perceel geen ruimte om de bebouwingsmogelijkheden te vergroten.

Overleg met belanghebbenden van de gronden heeft geleid tot een mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming die ontsloten kan worden via Hof 154.

Aanpassing:

Op het perceel Hof 152 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. In de regels worden voorwaarden opgenomen ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- 1 Nederlandse Gasunie N.V.;
- 2 Provincie Noord-Brabant;
- 3 VROM-inspectie Regio Zuid, Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- 4 Waterschap De Dommel.

1 Nederlandse Gasunie N.V.

- a In het plangebied liggen twee gastransportleidingen van de Gasunie. De Gasunie verzoekt te controleren of de leidingen, en belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden, goed zijn opgenomen op de verbeelding.*
- b Sinds 1 januari 2011 is het Bevb in werking getreden. De gemeente dient alleen nog het Plaatsgebonden Risico (PR) en Groepsrisico (GR) te verantwoorden. Dit kan door middel van het rekenpakket CAROLA. De Gasunie geeft in haar reactie de geldende veiligheidsafstanden, en verzoekt deze in de toelichting op te nemen.*
- c De Gasunie verzoekt in artikel 16 de omgevingsvergunning uit te breiden om de veiligheid van de leiding zo goed mogelijk te waarborgen conform het in haar reactie opgenomen voorstel.*

Beantwoording:

- a De verbeelding wordt gecontroleerd, en indien nodig zal deze aangepast worden.
- b In de toelichting wordt het PR en GR verantwoord, en worden de geldende veiligheidsafstanden opgenomen.
- c De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden zal aangepast worden conform het voorstel van de Gasunie.

Aanpassing:

- Indien nodig wordt de verbeelding aangepast.
- In de toelichting wordt het PR en GR verantwoord, en worden de geldende veiligheidsafstanden opgenomen.
- In de regels, artikel 16, wordt de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden aangepast conform het voorstel van de Gasunie.

2 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 VROM-inspectie Regio Zuid, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

De VROM-Inspectie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB), de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van de VROM-Inspectie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Waterschap De Dommel

Het waterschap verzoekt in artikel 18, de algemene bouwregels, een lid toe te voegen over hydrologisch neutraal ontwikkelen: 'Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, hiervoor wordt schriftelijk advies ingewonnen bij Waterschap De Dommel'.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om te eisen dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, wat betekent dat geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die een nadelige invloed zouden kunnen hebben op de waterhuishouding. Aan directe (bouw- of gebruiks-) rechten kunnen geen voorwaarden gesteld worden, zoals het waterschap voorstelt.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.