



20RAAD0032

Raadsbesluit

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		26-3-20	112

Unaniem



Raadsvergadering : 26 maart 2020

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven'

De raad van de gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 03 maart 2020.

Overweegt dat:

- Voor het braakliggende stuk grond tussen de woningen Provinciale weg tussen 2b en 4 een inbreiding voor twee seniorenwoningen is gevraagd;
- Deze inbreiding een duurzame ontwikkeling is die ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel is vanwege benutting van braakliggende grond in een stedelijk bebouwingslint en voorziet in bebouwing voor de doelgroep van senioren;
- Het ontwerpbestemmingsplan '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven' vanaf 15 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en toen zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode het Waterschap De Dommel heeft gewezen op de reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan over voldoende berging van neerslag ter plaatse;
- De reactie ontvankelijk is en voor voldoende berging in de regels van het bestemmingsplan al een voorwaardelijke verplichting is opgenomen;
- Op 11 februari 2020 hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld voor de locatie Provinciale weg tussen 2b en 4 in Westerhoven;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

Het bestemmingsplan met de plannaam '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPWpwg4014-VAS Ten met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPWpwg4014-VAST.DXF volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 26 maart 2020.

De gemeenteraad,

H.L.M. van Leersum
Plv. griffier

A. Callewaert – de Groot
Voorzitter

Vaststelling bestemmingsplan '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven'



20RAAD0031

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d.	: 26 maart 2020
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven'
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Introductie

De eigenaar van het braakliggende stuk grond aan de Provinciale weg tussen zijn woning 2b en 4 in Westerhoven heeft gevraagd op die grond 2 seniorenwoningen te mogen bouwen. Dat is een goed initiatief. Bouwen voor doelgroepen zoals senioren is namelijk een belangrijk doel van ons beleid voor volkshuisvesting. Om de woningen te bouwen moet het bestemmingsplan worden aangepast. Er is een apart bestemmingsplan voor de woningen gemaakt. Het plan heeft ter inzage gelegen voor reacties. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen.

1. Inleiding

De bewoner van Provinciale weg 2b in Westerhoven heeft onze principe-instemming gekregen om twee levensloopbestendige woningen voor senioren of starters op de eigendom naast zijn woning te bouwen. Dat is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Daarin is een bouwvlak voor twee kleine woningen in een woonbestemming opgenomen die de geldende gemengde bestemming die de eigendom nu heeft vervangt. Het ontwerpbestemmingsplan is in vooroverleg door instanties beoordeeld en heeft daarna ter inzage gelegen voor zienswijzen.

2. Argumentatie en alternatieven

De locatie is nu nog een groene open plek tussen 2 woningen aan het bebouwingslint Provinciale'weg. In dit bebouwingslint staat afwisselende, veelal woonbebouwing. Het toevoegen van twee seniorenwoningen is ruimtelijk acceptabel op deze plek.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een woninginitiatief moet zo'n initiatief ook voldoen aan het door de raad daarvoor vastgestelde beleid. Daarbij wordt ingezet op het aanwezig zijn van een maatschappelijk belang. Hieronder wordt o.a. verstaan het realiseren van senioren- en starterswoningen, bij voorkeur levensloopbestendig, met een maximale inhoud van 320m³. Het initiatief voldoet hieraan. De locatie is gunstig voor senioren, want in de directe nabijheid ligt het ouderensteunpunt Hoefzicht.

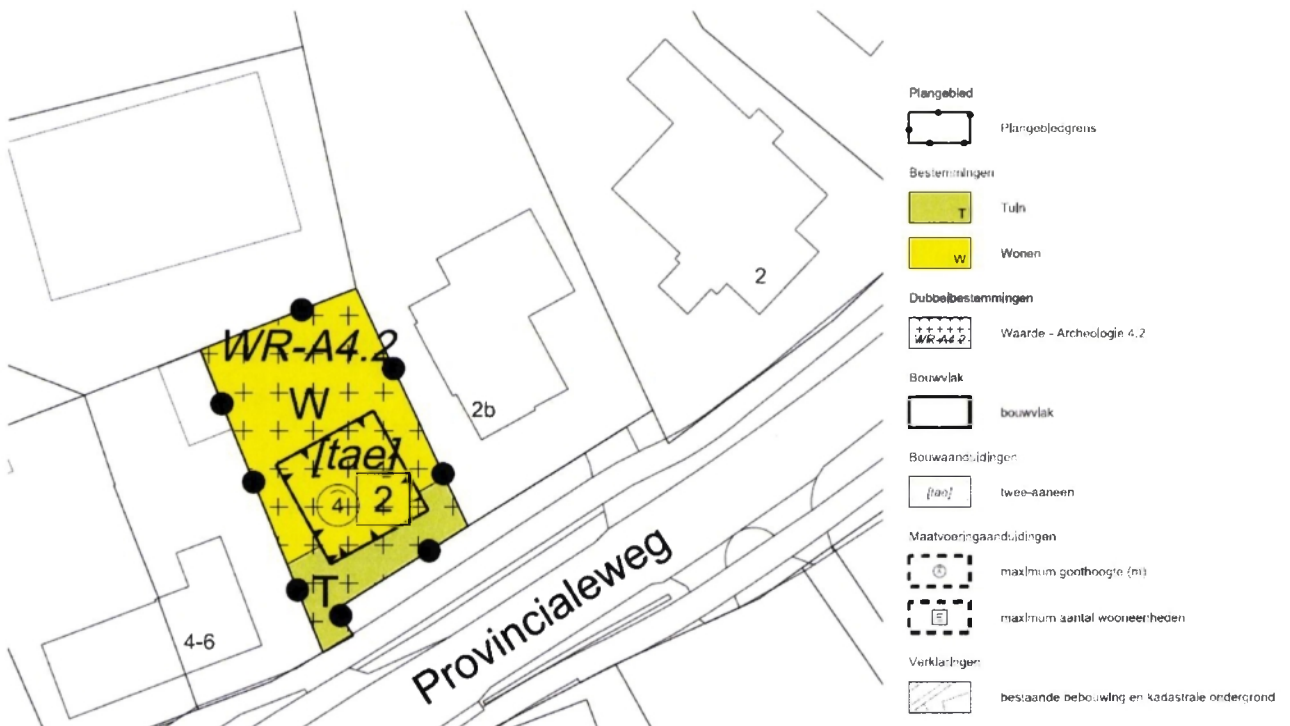
Er bestaat dus een groot maatschappelijk belang voor het bouwplan. De twee woningen moeten ook goed passen op het perceel met de oppervlakte van 460 m². Het volume van de woningen moet enerzijds bij de doelgroepen voor starters en senioren horen. Anderzijds moet het bouwplan wel een ruimtelijk/planologisch en stedenbouwkundige maat hebben die de ingeklemde ligging in de lintbebouwing vraagt. Daarom hebben twee eenlaagse woningen met beperkte dakopbouw en de inhoud van maximaal 320 m³ de voorkeur. Dat is afgestemd met de aanvrager, die met een schets van het bouwplan aangegeven heeft aan deze eisen te willen voldoen.

Raadsvoorstel

Luchtfoto locatie met in rode omlijning bouwvlak voor de 2 woningen Provinciale weg 2-4



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



2. Voorstel

Het bestemmingsplan met de plannaam '2 seniorenwoningen Provinciale weg tussen 2b en 4, Westerhoven' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met

planidentificatie NL.IMRO.1724.BPWpwg4014-VASTen met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPWpwg4014-VAST.DXF volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen.

3. Argumenten

Een open plek in een stedelijk bebouwingslint waarop bebouwing plaats vindt voor de doelgroep senioren past goed binnen de ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige voorwaarden voor dit soort gebieden en voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid waarbij bouw van woningen voor starters en senioren wordt gestimuleerd. De vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gewenste bebouwing nu mogelijk.

4. Te stellen kaders

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden bestemmen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat alle ruimtelijke belangen dienen te worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Voor zover rijks- of provinciale belangen dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij verordening regels worden gesteld over de inhoud van een bestemmingsplan. In Noord-Brabant zijn dergelijke regels gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

5. Kanttekeningen

Het Waterschap, de provincie en de Gasunie hebben een reactie gegeven in het vooroverleg over het concept-ontwerpbestemmingsplan. De provincie en de Gasunie stemden in met de ontwikkeling en bestemmingsplan.

Het waterschap kan zich vinden in een oplossingsrichting om het hemelwater op het perceel zelf op te vangen. Gebruikelijk is nu om 60 millimeter regenwater per m2 toename verharding op het perceel te verwerken. De geplande voorziening moet nog wel nader uitgewerkt worden. Ook mag de oplossing geen wateroverlast bij anderen veroorzaken. Verder wordt een vegetatiedak en gebruik van half verharding in overweging gegeven. Om een opvang van het regenwater nog meer te verzekeren zijn de regels aangevuld met een voorwaardelijke verplichting aan de initiatiefnemer om dat te doen. Hij toont zich overigens bereid ook mee te denken in de mogelijkheid met een vegetatiedak de waterhuishouding op het perceel nog meer in balans te krijgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus 2019 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het Waterschap heeft daarbij verwezen naar de reactie uit het vooroverleg.

Voor de stikstof is eind 2019 een berekening gemaakt. Daaruit blijkt dat depositiegrenswaarde van 0,00 mol niet wordt overschreden en er wat dat betreft ook geen belemmeringen zijn.

6. Kosten en dekking

Het bestemmingsplan wordt bekostigd door initiatiefnemer van de inbreiding. Met hem is een overeenkomst aangegaan voor de vergoeding van plan(schade)kosten.

7. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State in Den Haag.

8. Procedures, planning, uitvoering

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 augustus 2019 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en Gemeentebled en heeft vanaf 15 augustus 2019

Raadsvoorstel



gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is naar diverse instanties, zoals de provincie, toegezonden.
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

9. Samenwerking en relaties

Niet van toepassing.

10. Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Bijlagen bij voorstel

Concept-raadsbesluit.

12. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen;
2. Reacties vooroverleg en zienswijzenperiode;
3. Stikstofberekening.

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 3 maart 2020 aan het presidium geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering op 26 maart 2020 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



H.A.J. Loos
Secretaris



A. Callewaert – de Groot
Burgemeester