

Verslag van de omgevingsdialoog**2 november 2021****Herontwikkeling Eykereind 42 te Bergeijk****De bijeenkomst werd gehouden op dinsdag 2 november 2021.**

Binnen een straal van 250 meter rondom de locatie zijn de 20 omwonenden uitgenodigd (zie bijlage 8a), wonende aan de adressen zoals weergegeven op bijlage 8b. Onderstaande omwonende hebben de informatie-avond bijgewoond.

Aanwezig:

Eykereind 44	fam. Veltman	xveltman@gmail.com
Eykereind 48 / 58a	J. van Engeland	JvanEngeland@planet.nl
Eykereind 56/56b	fam. Huijbers	J.Huijbers2@kpnmail.nl
Eykereind 33	de heer Loonen	Rob.Loonen@kpnmail.nl
Eykereind 31	Van der Heijden	p.heyden49@kpnmail.nl
Borkelsedijk 21	J. Veldmans	JVeldman@Veldmanbouwmaterialen.nl

De bewoners van Eykereind 31, 33 en 44 hebben gereageerd op het plan.

1 Opening

Namens initiatiefnemers heet C. Snelders iedereen van harte welkom en geeft aan dat zij de omwonenden willen informeren over de plannen voor het herontwikkelen van de locatie Eykereind 42 te Bergeijk.

2 Toelichting op Omgevingsdialoog

Chris Spapens van R&S ADVIES BV geeft aan wat de bedoeling is van de omgevingsdialoog. Om deze harmonie en begrip te behouden willen we met dit gesprek de buurt/omwonenden aan de voorkant informeren en betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. In het kort worden de plannen toegelicht aan de hand van een 'informatiebrief' (zie bijlage). De omwonenden kunnen er vervolgens op reageren. De initiatiefnemers zullen aan de hand van de op- en aanmerkingen bekijken of er een bijstelling van het plan moet plaats vinden. Iedereen kan zijn op- en aanmerkingen terugkoppelen via de mail. Deze opmerkingen worden in het verslag verwerkt of toegevoegd. Het verslag wordt naar de gemeente gestuurd in samenhang met de aanvraag Omgevingsvergunning versus verzoek voor het Planologisch afwijken. De gemeente neemt het besluit of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle wettelijke bepalingen en beleidskaders van de gemeente Bergeijk en of zij mee kunnen werken aan de voorgenomen ontwikkeling. Het gesprek heeft geen juridische consequenties, niet voor de burens en niet voor de ondernemer. Iedereen behoudt zijn

rechten en is ook vrij om te reageren in de vergunningprocedure. Wel zullen gemaakte wensen respectievelijk opmerkingen worden meegewogen in de aanvraag.

3 Toelichting op de voorgenomen ontwikkeling

Aanleiding en doel

Voorliggend verzoek betreft een planologische afwijking voor de realisatie van zeven grondgebonden starterswoningen op de locatie Eykereind 42 te Bergeijk. Drie investeerders hebben de locatie gekocht onder voorbehoud dat de gemeente Bergeijk een positief besluit heeft genomen op het principeverzoek. Cees Snelders is aannemer / project ontwikkelaar daar hij de verantwoordelijkheid op zich neemt om bouwactiviteiten te coördineren.

Het principe verzoek wordt half november 2021 ingediend en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente, waarna de aanvraag Omgevingsvergunning en realisatie van het beoogd plan voortgezet kan worden.

Concrete ontwikkeling

Middels een binnenplanse procedure willen we het aantal woningen verhogen van 1 naar 7 middels een concreet project (bouwvergunning) binnen de reeds bestaande woonbestemming. Door het her- / verbouwen van de bestaande langgevelboerderij (voorgevellijn) is men voornemens zeven grondgebonden starterswoningen te realiseren. De bouwhoogte zal ca. 1 meter centimeter worden verhoogd om invulling te kunnen geven aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Projectlocatie



Project- zeven grondgebonden woningen



Effecten

Om te waarborgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden de volgende voorwaarden verbonden aan de positieve grondhouding:

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven.
- Er zijn geen overige milieu planologische belemmeringen
- Uit het inrichtingsplan moet in ieder geval blijken dat voldaan wordt aan een goede inpassing, de situering van gebouwen moet duidelijk worden en er moet inzichtelijk gemaakt worden waar het parkeren plaats gaat vinden.
- Er moet gebouwd worden voor de doelgroep: starters (koop) of sociale huur.
- Er dient een dialoog uitgevoerd te worden met de bewoners/bedrijven in de buurt en daar moet een verslag van worden aangeleverd.

Planning

Half november 2021 wordt het principe-verzoek voorgelegd aan de gemeente Bergeijk. Gestreefd wordt naar een voorspoedige afhandeling door gemeente waarna in januari 2022 de ruimtelijke onderbouwing i.c.m. bijbehorende procedure kan worden ingediend bij de gemeente Bergeijk. In het 1^e kwartaal van 2022 verwachten we een terugkoppeling naar aanleiding van de beoordeling van de ingediende stukken waarna in het 2^e kwartaal een besluit in ontwerp gepubliceerd zou kunnen worden. Hierop wordt eenieder in de gelegenheid gesteld te reageren op de beoogde ontwikkeling.

Opmerkingen en vragen uit de buurt

Reacties tijdens de informatie avond

In hoofdzaak de bewoners van het naastgelegen perceel hebben bezwaar tegen het voornemen. Met name worden de volgende aandachtspunten genoemd:

- Meerdere bewoners (7-14) in een gezamenlijke tuin grenzend aan naastgelegen tuin;
- Vrijheid voor naastgelegen perceel verslechterd;
- Geen dakkapellen aan de achterkant i.v.m. privacy;
- Naaste burens willen wel een schuur bouwen op de perceelsgrens met een hogere goothoogte + plat dak. Dit verminderd geluidhinder en verbetert de privacy;
- Alle omwonende willen GEEN sociale huur, dit moet planologisch geborgen worden;
- Het transportbedrijf wil aandacht voor het feit dat dagelijks meerdere vrachtauto's s'ochtends vroeg via het Eykereind de weg opdraaien en wegrijden.

Schriftelijke reacties

- Eykereind 31 , Trees van der Heijden.....geen bezwaar
- Eykereind 33 , Fam. van Loon.....bang voor overlast in de buurt
- Eykereind 44 , Fam. Veltman.....zie schriftelijke reactie, bijlage 8d

Aandachtspunt voor de verdere uitwerking:

1.

Voorkomen vermindering van de privacy -zicht tuin naast gelegen perceel -stem geluid

2.

Planschade, hiermee zullen initiatiefnemers rekening houden (planschade analyse)

3.

Uitsluitel over koop-starters en/of sociale huurwoningen.

4.

Details over schutting tussen nr. 42 en 44 en kosten?

5. Afsluiting

Afsluitend wordt aangegeven dat als er nog vragen of opmerkingen zijn, de familie Spanjers of adviseur Chris Spapens van R&S ADVIES BV daar altijd op kunnen worden aangesproken.

Vriendelijke groet namens,

Dhr. Snelders

Dhr. Bressers

Dhr Van der Meijden

R & S Advies BV

Uw adviseur in Omgevingsrecht!

013/51404175

chris@rensadvies.com