



Notitie commissie Omgeving Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel

Aanleiding

Tot voor kort was aan de Brugstraat 43 in Vinkel, Partycentrum Dorsvlegel gevestigd. Per 1 januari 2017 is dit partycentrum gesloten. De initiatiefnemer is nu van plan om de gronden aan de Brugstraat 43 te Vinkel te herontwikkelen. Het college heeft ons hierover in juli geïnformeerd met de raadsinformatiebrief *Voorontwerp bestemmingsplan Woningbouw Brugstraat 61A* (raad 3 juli 2018). Wij willen de inhoud van deze brief om twee redenen bespreken:

1. Het college meldt dat door de initiatiefnemer uitvoerig is gesproken met de direct omwonenden van het plangebied en dat de plannen positief door hen zijn ontvangen. Wij zijn benaderd door omwonenden die zich niet herkennen in dit beeld.
2. Het is goed gebruik in onze gemeente om vooraan in het proces de ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad vast te laten stellen. Het lijkt erop dat deze stap voor dit plan is overgeslagen.

Het plan

De bestaande horecabestemming zou in de nieuwe situatie plaats maken voor een woonbestemming t.b.v. de realisatie van een appartementengebouw voor 26 levensloopbestendige woningen, waarvan 10 sociaal, met name bedoeld voor senioren en eventuele starters en de overige appartementen worden vrije sector huur en koopappartementen.

Het plangebied (zie onderstaande foto) van dit bestemmingsplan bestaat (aldus RIB) uit het perceel van de voormalige horecagelegenheid de Dorsvlegel, alsmede het parkeergebied dat achter het pand ligt (Brugstraat 43) en het onbebouwde deel ten zuiden daarvan.

Dit deel was bestemd voor intensieve dagrecreatie behorend bij de horecagelegenheid, maar in de nieuwe situatie zou daar geen sprake meer van zijn.



Voor de gronden van het plangebied geldt momenteel de bestemming Horeca, waarin uitsluitend horecabedrijven in categorie 4 zijn toegestaan. Ook is één woning toegestaan. Het voorliggende woningbouwplan past dus niet in het geldende bestemmingsplan. Om een voorliggend woningbouwplan te realiseren is bestemmingsplanherziening nodig.

Omwonenden

Het college heeft op basis van dit initiatief een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld dat volgens de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage ligt. In de raadsinformatiebrief meldt het college dat de initiatiefnemer in de voorbereidingsfase uitvoerig heeft gesproken met de direct omwonenden van het plangebied en dat de plannen tot transformatie naar wonen positief door hen zijn ontvangen. Onze fractie is door omwonenden benaderd die zich niet in dit beeld herkennen. Naar hun zeggen heeft de initiatiefnemer niet met hen gesproken. Bovendien constateren zij een aantal onvolkomenheden in de plannen. Zij stellen dat het met rood omringde bouwperceel (zie foto) niet klopt. Het achterliggende groene, onbebouwde deel met bestemming recreatie) deel blijkt er niet toe te behoren, wat tevens als gevolg heeft dat de bouw minimaal 2 meter vanaf de erfgrans gesitueerd moet worden. (in dit plan staat de bouw op de grens). Het voorliggende bouwplan overschrijdt niet alleen de toegestane massa, maar veroorzaakt veel slagschaduw en inkijk, tast op onevenredige mate de privacy van omwonenden aan.

Ruimtelijke uitgangspunten

In oktober 2017 is het bestemmingsplan Kom Vinkel geactualiseerd en door de raad vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn, vanwege het conserverende karakter in beginsel geen (belangrijke) nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Voor een herontwikkeling als die nu voorligt is het goed gebruik in deze gemeente dat de ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het college stelt dat het initiatief goed past binnen de geldende beleidskaders. Maar feit blijft dat het niet past binnen het huidige bestemmingsplan. Wij vinden dat ook bij dit transformatieplan waarin 26 woningen worden gebouwd de raad de ruimtelijke uitgangspunten hoort vast te stellen (zoals bijvoorbeeld bij Coudewater) en dat een

zorgvuldig participatieproces moet plaatsvinden met bewoners in de voorbereidende fase.

Vragen aan de wethouder:

1. Bent u bekend met de signalen die wij van omwonenden hebben ontvangen en zo ja, hoe beoordeelt u die?
2. Waarom heeft het college er niet voor gekozen de ruimtelijke uitgangspunten voor deze herziening van het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen?

Vragen aan de commissie:

3. Bent u het met ons eens dat bij transformatieplannen zoals deze een zorgvuldig participatieproces moet plaatsvinden met de bewoners in de voorbereidende fase?
4. Deelt u onze mening dat voor dit nieuwe bestemmingsplan de gemeenteraad de ruimtelijke uitgangspunten alsnog dient vast te stellen?

Hanneke Welten Bossche VVD