Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	29 september 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Hoek (tussen 6 en 12), Bergeijk”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 28 april 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van een agrarisch perceel gelegen tussen Hoek 6 en 12 te Bergeijk naar een woonbestemming waarbij een ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd. In nader overleg is later ambtelijk besproken dat twee ruimte-voor-ruimte kavels ook acceptabel is zolang deze aaneengebouwd zijn en worden gerealiseerd in de vorm van een woonboerderij, zodat deze woningen goed in het straatbeeld blijven passen.

Op 24 mei 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Hoek (tussen 6 en 12), Bergeijk’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen op het perceel tussen Hoek 6 en 12 te Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan “Hoek (tussen 6 en 12), Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.NL.IMRO.1724.BPBhoe1107-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Met dit voorstel wordt beoogd invulling te geven aan de wens van initiatiefnemer om twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren op zijn kavel, waarbij het perceel landschappelijk wordt ingepast en zo de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

Luchtfoto Plangebied

Argumenten

1.1 Twee woningen op het perceel zijn ruimtelijk acceptabel.
Het perceel ligt niet in een aangewezen bebouwingsconcentratie. Door de ligging tegen de bebouwde kom aan en langs een hoofdweg kan deze echter wel als zodanig worden aangemerkt. Bij het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen moet, conform de gebiedsvisie, een relatief open karakter behouden worden. Het doorzicht naar achteren is echter al beperkt door een achterliggende bedrijfslocatie. Door te eisen dat de twee woningen aaneengebouwd worden in de vorm van een langgevelboerderij blijven deze woningen passend in de omgeving. Bovendien wordt het perceel ook nog ruimtelijk ingepast.

1.2 Er wordt voldaan aan de richtafstand tot de transformator.
Ten oosten van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming ten behoeve van een nutsvoorziening, hier is een transformator gevestigd. Een milieugevoelig object, zoals een nieuwe woning, mag niet binnen 10 meter van een transformator gevestigd worden. Omdat de afstand bij het aspect ‘gevaar’ niet lager bedraagt dan 10 meter mag deze afstand niet verlaagd worden vanwege de ligging in gemengd gebied. Door in het bestemmingsplan een milieuzonering op te nemen waarbinnen geen gevoelige woonruimten zoals een slaapkamer zijn toegestaan kan aan de richtafstand worden voldaan.

1.3 Uit de omgevingsdialoog blijkt de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Deze omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het plan heeft van 2 juni tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan.

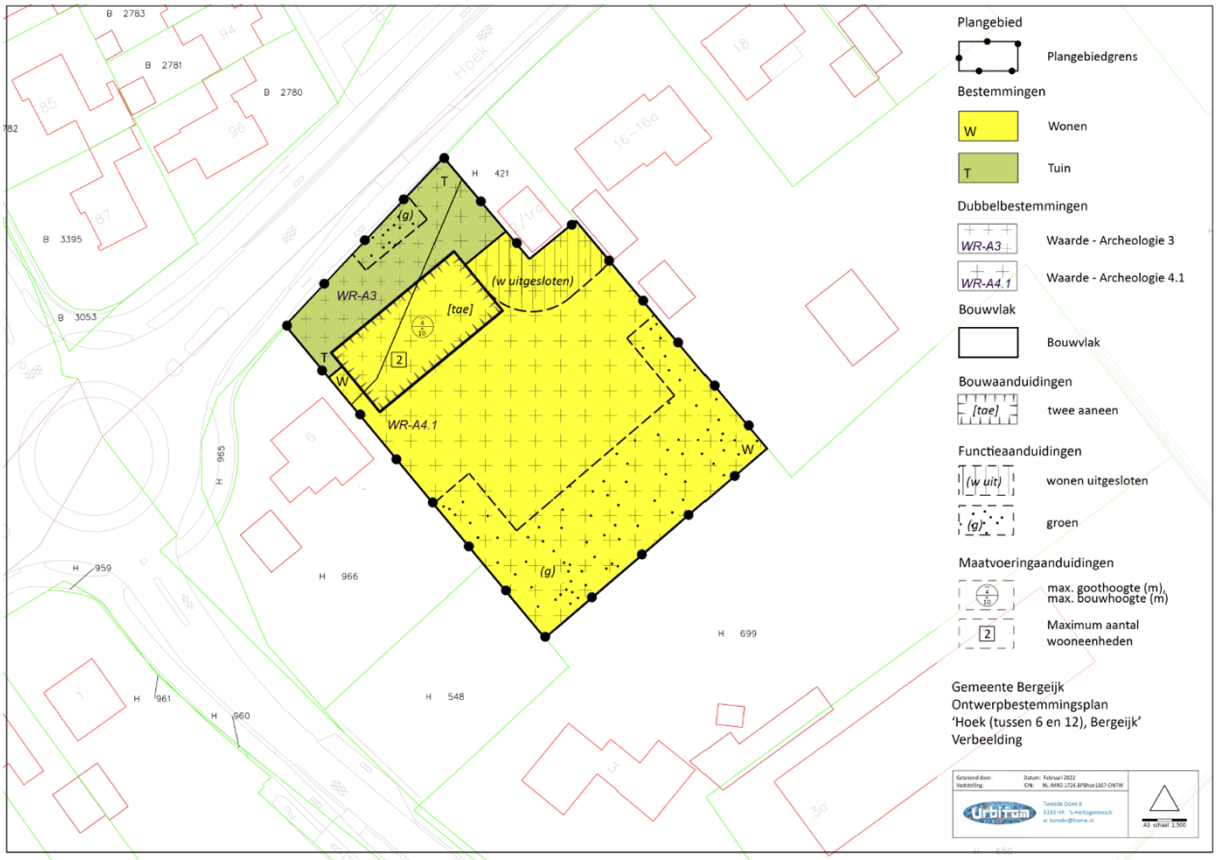
1.5 Het college heeft een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de Ruimte-voor-ruimte woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 10 en 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden, en dus kan een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde verleend worden. Initiatiefnemer dient dit aan te tonen bij de vergunningsaanvraag. Om de grenswaarde te verhogen op deze locatie is een ontwerpbeschikking gemaakt en ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het college is bevoegd om deze beschikking (zie bijlage) vast te stellen en heeft dit ook gedaan.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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



Verbeelding

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhindert

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Hoek (tussen 6 en 12) Bergeijk, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBhoe1107-ONTW
- Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder verkeerslawaai Hoek 6-12 te Bergeijk
- Een niet geanonimiseerde en daardoor niet openbare versie van de omgevingsdialoog is vertrouwelijk aan de agenda in iBabs toegevoegd.

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 6 september 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 29 september 2022 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt
Gemeentesecretaris ad interim

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester