

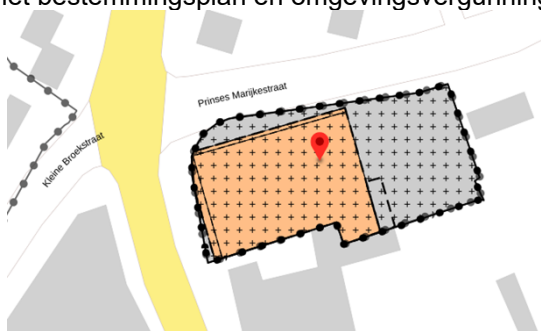
Raadsvergadering d.d.	: 30 november 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Burg. Magneestraat 57, Bergeijk"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

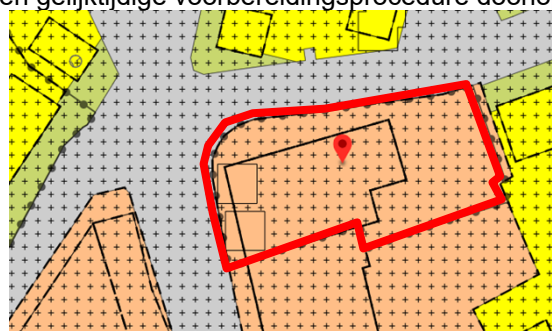
De eigenaar van Burgemeester Magneestraat 57, de locatie van de inmiddels gesloten vestiging van de Aldi-supermarkt, heeft een plan ontwikkeld voor sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een supermarkt op deze locatie. Dit plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan "Burg. Magneestraat 57, Bergeijk" in procedure gebracht. Iedereen kon op het ontwerp van dit bestemmingsplan reageren. De gemeenteraad kan nu besluiten over vaststelling van dit bestemmingsplan.

Inleiding

Op 16 mei 2023 besloot het college om het ontwerpbestemmingsplan 'Burg. Magneestraat 57, Bergeijk' gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om realisatie van een bouwplan tot nieuwbouw van een supermarkt, dat niet past in het geldende bestemmingsplan, mogelijk te maken. Op 16 mei 2023 besloot het college eveneens om gelijktijdig de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning, ter realisatie van dit bouwplan, ter inzage te leggen. Dit laatste besluit komt voort uit het besluit van de gemeenteraad van 5 juli 2022 om (op verzoek van de initiatiefnemer) de coördinatieregeling toe te passen. Dit betekent dat het bestemmingsplan en omgevingsvergunning een gelijktijdige voorbereidingsprocedure doorlopen.



Figuur 1 Ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2 Geldend bestemmingsplan

Inmiddels is de inzagetermijn, die startte op 25 mei 2023, verstreken. Gedurende deze termijn is een zienswijze ontvangen. De zienswijze had met name betrekking op handhaving van de breedte van bestaande inrit op het perceel. Hierover heeft tussen Aldi Vastgoed BV en de indiener overleg plaatsgevonden. Op basis van dit overleg zijn zodanige afspraken gemaakt dat dit aanleiding is geweest om de zienswijze in te trekken. De gemeenteraad kan nu worden voorgesteld een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan. Na besluitvorming door de gemeenteraad over deze vaststelling, kan het college besluiten op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Voorstel

Het bestemmingsplan "Burg. Magneestraat 57, Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBnba1114-VAST vast te stellen.

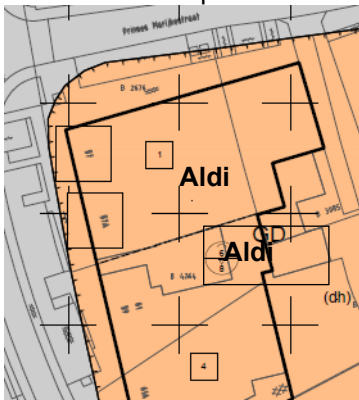
Beoogd effect

Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk het door de eigenaar van het bestaande pand en het perceel gewenste bouwplan te realiseren. Realisatie van het plan leidt tot een ruimtelijke verbetering van de bestaande situatie.

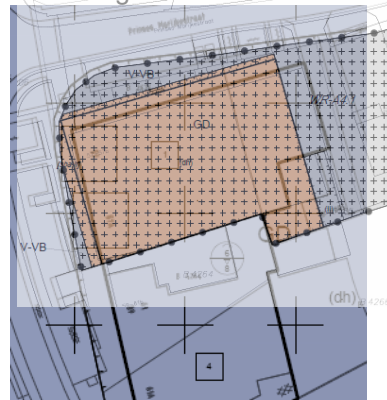
Argumenten

1.1 Het plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, inclusief een verbetering van de parkeersituatie, zonder dat dit leidt tot een toename van het detailhandelsoppervlak buiten het kernwinkelgebied.

De nieuwbouw van de Aldi op dezelfde plaats als de verouderde bebouwing is zowel in ruimtelijke als stedenbouwkundige zin een verbetering van het kruisingsgebied daar. Het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' laat de huidige supermarkt al toe. Ter verduidelijking de volgende afbeeldingen van de geldende en nieuwe planologische situatie, de luchtfoto en de impressie van de inrichting van het vernieuwde gebied.

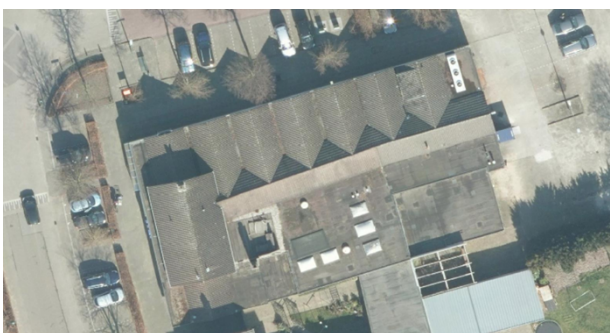


Geldende bestemmingsplan



Nieuwe bestemmingsplan (kleur), geprojecteerd op geldend bestemmingsplan (blauw-grijs):

- Inperking bouwmogelijkheden achterzijde;
- Uitbreiding bouwmogelijkheid noordzijde (Prinses Marijkestraat)
- Omzetten van deel van de bestaande bestemming (gemengde doeleinden-oranje) naar 'Verkeer-Verblijf' (lichtgrijs)



Luchtfoto bestaande situatie



Begane grondplan nieuwe situatie (paars) geprojecteerd op luchtfoto bestaande situatie:

- Minder bebouwing oostzijde/parkeerterrein
- Meer bebouwing noordzijde (Pr. Marijkestraat), ongeveer 2,5 meter.



Foto bestaande situatie



Impressie nieuwe situatie

Het centrumbeleid is erop gericht detailhandel zoveel mogelijk te verplaatsen naar 't Hof. Bestaande detailhandel in de aanloopstraten, zoals hier, is steeds gerespecteerd en kan dus ook op dezelfde plaats vernieuwd worden. Het voorstel tot vernieuwbouw leidt niet tot een vergroting van het detailhandelsoppervlak buiten het kernwinkelgebied. Op dit moment heeft de bebouwing op het perceel een oppervlak van 1.123 m². In de aangevraagde omgevingsvergunning is sprake van een nieuw te bouwen oppervlak ca. 1.100 m². Aangezien dit minder is dan het toegestane/bestaande oppervlak wordt aan ons detailhandelsbeleid voldaan.

De parkeervraag vanuit de Aldi-vestiging wordt deels op eigen terrein en deels op openbaar terrein opgelost. Daarbij zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente zal een deel van de extra parkeerplaatsen aanleggen bij de herinrichting van de Burgemeester Magneestraat. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat Aldi hieraan financieel bijdraagt.

1.2 Er is een goede omgevingsdialoog gevoerd.

Uit de op 13 oktober 2020 door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog in de vorm van een inloop-informatieavond zijn geen overwegende bezwaren vanuit de omgeving gebleken. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1724.BPBnba1114-ONTW/b_NL.IMRO.1724.BPBnba1114-ONTW_tb7.pdf).

Financiën

Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarin zijn de plankosten, inclusief eventuele planschadekosten, voor rekening van de initiatiefnemer gebracht en is vastgelegd dat deze een bijdrage aan de gemeente verstrekt voor de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Met deze aanleg wordt in de plannen voor herinrichting van de Burgemeester Magneestraat rekening gehouden. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter kennis gebracht van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Na zes weken kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden en voor zes weken ter inzage worden gelegd. Deze ter inzage legging zal gelijktijdig met publicatie en ter inzage legging van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op de aangevraagde omgevingsvergunning plaatsvinden. Gedurende deze zes weken kan ten aanzien van het besluit van de gemeenteraad en het besluit van het college beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening. Deze parallelle procedure komt voort uit het besluit van de gemeenteraad van 5 juli 2022 tot toepassing van de coördinatieregeling voor dit project.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Vaststellen bestemmingsplan 'Burg. Magneestraat 57, Bergeijk",
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPBnba1114-ONTW>

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 16 november 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 november 2023 als **hamerstuk/besprekstuk**.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester