

Raadsvergadering d.d. : 03 juni 2021

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingsplan Kleine Broekstraat 4

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting : ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Aan de gemeente is een verzoek gedaan om ter plaatse van Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen te realiseren. Hierdoor wordt het lokale woonmilieu verbeterd. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.



Luchtfoto

Inleiding

Op 7 mei 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning worden gesloopt en in plaats hiervan 3 woningen zullen worden gerealiseerd.

Op 5 januari 2021 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine Broekstraat 4, Bergeijk' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, een omwonende en waterschap de Dommel hebben in deze tijd een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.

Voorstel

Besluiten om:

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk waarbij 3 woningen worden gerealiseerd;
2. Hiertoe het bestemmingsplan "Kleine Broekstraat 4, Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBkbr1099-VAST gewijzigd vast te stellen.
3. De bijgevoegde nota van zienswijzen vast te stellen en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van 3 woningen, waarbij een bedrijf wordt gesaneerd. Hierdoor wordt ter plaatse het woonmilieu verbeterd.



Voorstel

Argumenten

1.1 Met de transitie komt een bedrijfsbestemming in de kern Bergeijk te vervallen.

Door de sanering van een bedrijfsbestemming en dit te vervangen door een woning wordt het lokale woonmilieu verbeterd.

1.2 Voordat het ontwerpbestemmingplan ter inzage is gelegd is een omgevingsdialog gehouden met de direct omwonenden.

Initiatiefnemer heeft kort na het principebesluit de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen. Een van de omwonenden heeft echter alsnog een zienswijze ingediend.

3.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het plan.

Een omwonende had bezwaar tegen het plan omdat door de realisatie van een zijraam inkijk zal ontstaan in de naastgelegen woning. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan omdat de woning op voldoende afstand van de erfgrans is gelegen en met een bestemmingsplan niet geregeld kan worden waar ramen gerealiseerd mogen worden.

Waterschap de Dommel heeft enkele opmerkingen gemaakt op het plan welke hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting en regels. Zo is onder andere de voorwaardelijke verplichting voor hemelwater aangepast door niet enkel te verplichten dat hemelwater afkomstig van gebouwen en daken moet worden geïnfiltreerd, maar ook dat van overige verharding. Ook is een toelichting van ons VGRP 2020-2024 (rioleringsplan) toegevoegd aan de waterparagraaf in de toelichting en is zijn de oppervlaktes aangepast die horende bij de keur, die sinds 1 april is gewijzigd. Zie voor alle wijzigingen de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Kanttekeningen

N.v.t.



Verbeelding

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.

Communicatie

Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

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

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Broekstraat 4, Bergeijk', te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBkbr1099-ONTW>
2. Nota van zienswijzen

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 11 mei 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 03 juni 2021 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester