Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	06 en 08 juli 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Kleine Broekstraat 20-22
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
Aan de gemeente is een verzoek gedaan om ter plaatse van Kleine Broekstraat 20-22 te Bergeijk een seniorenwoning te realiseren. Hierdoor wordt het lokale woonmilieu verbeterd. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding
Op 8 oktober 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Broekstraat 20-22 te Bergeijk waarbij de bouw van een seniorenwoning mogelijk wordt gemaakt.
Op 9 december 2020 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Kleine Broekstraat 20-22’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld, waarbij wordt voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Bestaande situatie

Raadsvoorstel

Luchtfoto's plangebied

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Kleine Broekstraat 20-22 te Bergeijk waarbij een seniorenwoning wordt gerealiseerd;
2. Hiertoe het bestemmingsplan "Kleine Broekstraat 20-22", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBklb1095-VAST gewijzigd vast te stellen.
3. De bijgevoegde nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de woonvisie door het mogelijk te maken van de bouw van een seniorenwoning. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit type woningen.

Argumenten

1.1 De woning is van groot maatschappelijk belang

Het voorstel betreft een seniorenwoning. Ten tijde van het principebesluit gold het beleid dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen tenzij deze van groot maatschappelijk belang zijn. In de bestemmingsplanregels zijn maximum maten opgenomen waardoor de woning aan de voorwaarden voldoet.

1.2 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.

1.3 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.
Gezien de huidige situatie en het straatbeeld is er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het realiseren van een seniorenwoning op deze locatie. Door het perceel te herbestemmen wordt voorkomen dat in de toekomst een groot oppervlak aan detailhandel kan worden gerealiseerd (Het huidige bouwvlak laat meer bebouwing toe en er ligt een aanduiding ‘detailhandel’). Ook is het perceel groot genoeg om op eigen grond voldoende parkeervoorzieningen te kunnen realiseren volgens de geldende gemeentelijke parkeernota.

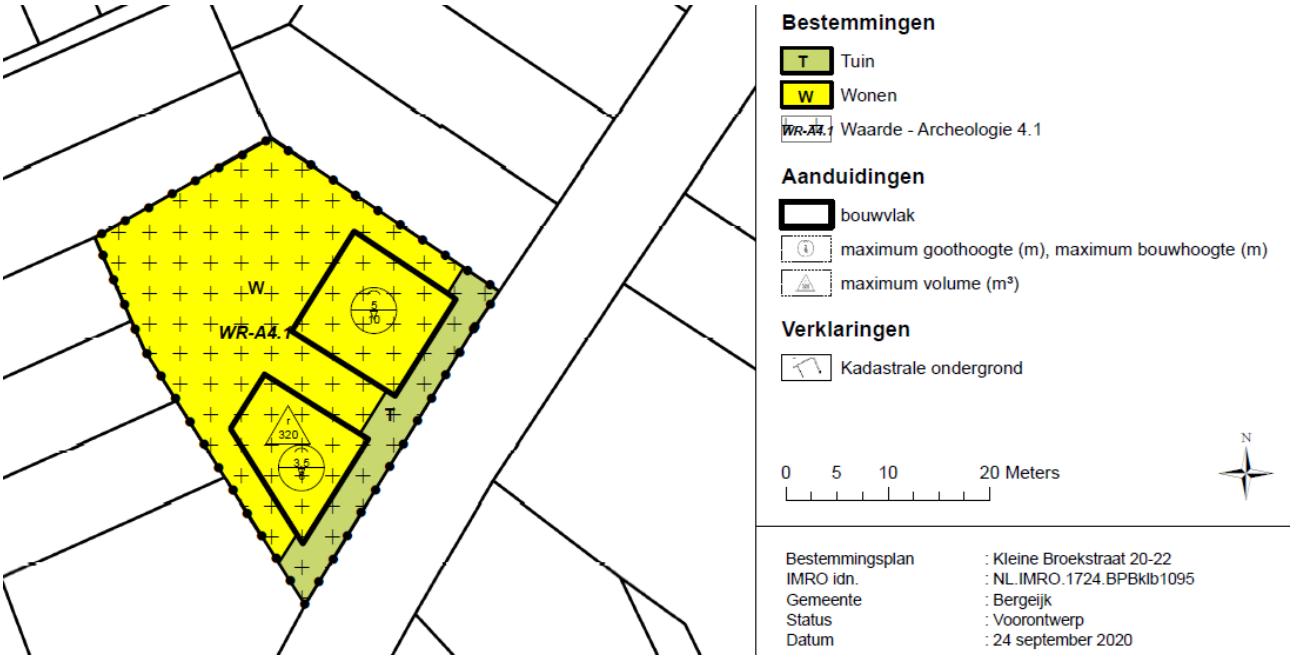
1.4 Uit het omgevingsdialoog blijkt dat de direct omwonenden geen bezwaren hebben tegen het voorstel.
Initiatiefnemer heeft op 20 december de intenties van het bouwplan per brief (i.v.m. covid-19) met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen. Een persoon heeft niet gereageerd, ook niet na een verzoek om dit alsnog te doen. Het verslag is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

3.1 Waterschap de Dommel heeft verzocht enkele zaken ambtshalve aan te passen.
Naar aanleiding van het verzoek van Waterschap de Dommel om een aantal zaken aan te passen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan:

- In paragraaf 3.2.2.2 is de term “Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied” gewijzigd naar “Norm wateroverlast stedelijk gebied”.
- Paragraaf 4.1.2.1 verwijst nu naar de Keur zoals vastgesteld in 2021.
- In paragraaf 4.1.2.3 en 4.1.4 is de grenswaarde van 2000 m2 aangepast naar 500 m2, in overeenstemming met het huidige beleid van Waterschap de Dommel.

De wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde nota van ambtshalve wijzigingen.



Verbeelding

Kanttekeningen
N.v.t.

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 20-22’, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBklb1095-ONTW
2. Nota van zienswijzen

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 15 juni 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 06 en 08 juli 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester