

Raadsvergadering d.d.	: 20 april 2023
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021'"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Voor het perceel Lijnt 2 in Bergeijk is een herontwikkelingsplan opgesteld. Om dit plan mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is in de inzageperiode één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Er is ook aanleiding voor een ambtelijke aanpassing. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

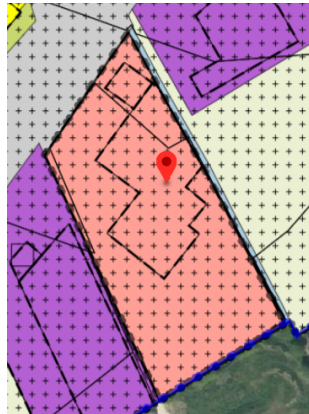
1. Medewerking te verlenen aan:
 - a. het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing aan de Lijnt 2 in Bergeijk;
 - b. waarna een nieuwe bedrijfsbestemming met bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
 - c. een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en
 - d. een deel van het perceel wordt omgezet naar groen en natuur;en daartoe het bestemmingsplan "Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021'", 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.BPBInt1115-ONTW gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan "Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021'" vast te stellen.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling van Lijnt 2, locatie van een leegstaand tuincentrum, wordt bereikt dat overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Met een herbestemming wordt meerwaarde gerealiseerd met een betere ordening van mogelijk te maken bebouwing voor een nieuwe bedrijfsbestemming in combinatie met de aanleg van natuur richting Keersop-dal.



Luchtfoto bestaande situatie



Geldend bestemmingsplan, detailhandel-tuincentrum met bouwvlak



Nieuw bestemmingsplan met nieuwe en beperktere bedrijfsbestemming met bedrijfswoning, groen, natuur en reguliere woning (voormalige bedrijfswoning)

Argumenten

1.1 Het herontwikkelingsplan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met dit bestemmingsplan wordt een herontwikkeling van het perceel Lijnt 2 mogelijk. Het uitgangspunt daarbij is dat de huidige bestemming met ruime bouwmogelijkheden voor een tuincentrum wordt gesaneerd. Bestaande bedrijfsbebouwing wordt, met uitzondering van de huidige bedrijfswoning en daarbij horende bijgebouwen, gesloopt. In totaal wordt 1.625 m² bestaande bebouwing gesloopt (met de bestemmingsplan wijziging wordt ruim 2.100 m² bedrijfsbebouwing, waarvan 1.625 m² is gerealiseerd, planologisch gesaneerd). Met het nieuwe plan wordt maximaal 1.200 m² aan nieuwe bebouwing toegestaan.

In de nieuwe situatie krijgt een deel van het perceel een nieuwe bedrijfsbestemming voor groothandel in metaalwaren met een daarbij horende bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waarvoor een Ruimte-voor-Ruimtetitel is aangekocht.

Tussen het nieuwe bedrijfsperceel en de huidige bedrijfswoning (om te zetten naar reguliere woning) is een doorzicht naar het Keersopdal geborgd waar in de nieuwe situatie geen bebouwing is toegestaan. Het achterste deel van het perceel wordt heringericht tot natuur inclusief waterbergende vijver.



Figuur 1 Impressie nieuwe bedrijfsbebouwing en -woning



Figuur 2 Streetview bestaande situatie



Figuur 3 Aanleg natuur/landschapsplan

De ontwikkeling leidt daarmee tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

1.2 De nieuwe bedrijfswoning is ten opzichte van aangrenzende bedrijvigheid en akoestisch klimaat inpasbaar.

Met het bestemmingsplan wordt mede op basis van akoestisch onderzoek geconcludeerd dat er onder voorwaarden sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Maatgevend daarvoor zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten op het buurperceel (Hoek 54-54a) en het wegverkeerslawaaï. Deze voorwaarden zijn:

1. het bouwtechnisch vormgeven van de gevel van de nieuwe bedrijfswoning als zogenaamde 'dove gevel': hierin mogen in verblijfruimten in de woning geen te openen geveldelen aanwezig zijn;
2. De realisatie van een geluidsscherm in de rechter perceelsgrens, bedoeld om bedrijfsgeluid van het bedrijf Hoek 54-54a af te schermen en andersom: het bedrijf Hoek 54-54a niet te beperken door de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning.

Beide voorwaarden zijn als verplicht te realiseren in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

1.3 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd.

Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden in het najaar van 2021 besproken (omgevingsdialoog). De verslaglegging hiervan is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Met het aangrenzende bedrijf Hoek 54-54a is daarnaast intensief overleg gevoerd over het voorkomen van beperkingen van de bedrijfsvoering vanwege de realisatie van een nieuwe woning op het buurperceel. Dit intensieve overleg heeft geleid tot overeenstemming over de nemen maatregel in de vorm van het te plaatsen geluidsscherm (als hiervoor beschreven onder 1.2).

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze binnengekomen van gedeputeerde staten van Noord-Brabant. Deze zienswijze ziet op drie onderdelen in het ontwerpbestemmingsplan: zekerstelling van sloop van bestaande bebouwing, uitsluiting van buitenopslag en -uitstalling en het voorkomen van zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij een woning.

Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan "Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021"'. U wordt voorgesteld het plan met de in deze nota opgenomen aanpassingen gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

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 in werking treding 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 “Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021’” (te raadplegen via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBInt1115-ONTW>)
- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan “Bestemmingsplan 'Lijnt 2, Bergeijk 2021’”

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 4 april 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 20 april 2023 als hamerstuk/besprekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester