Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	29 september 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Weebosch 68
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

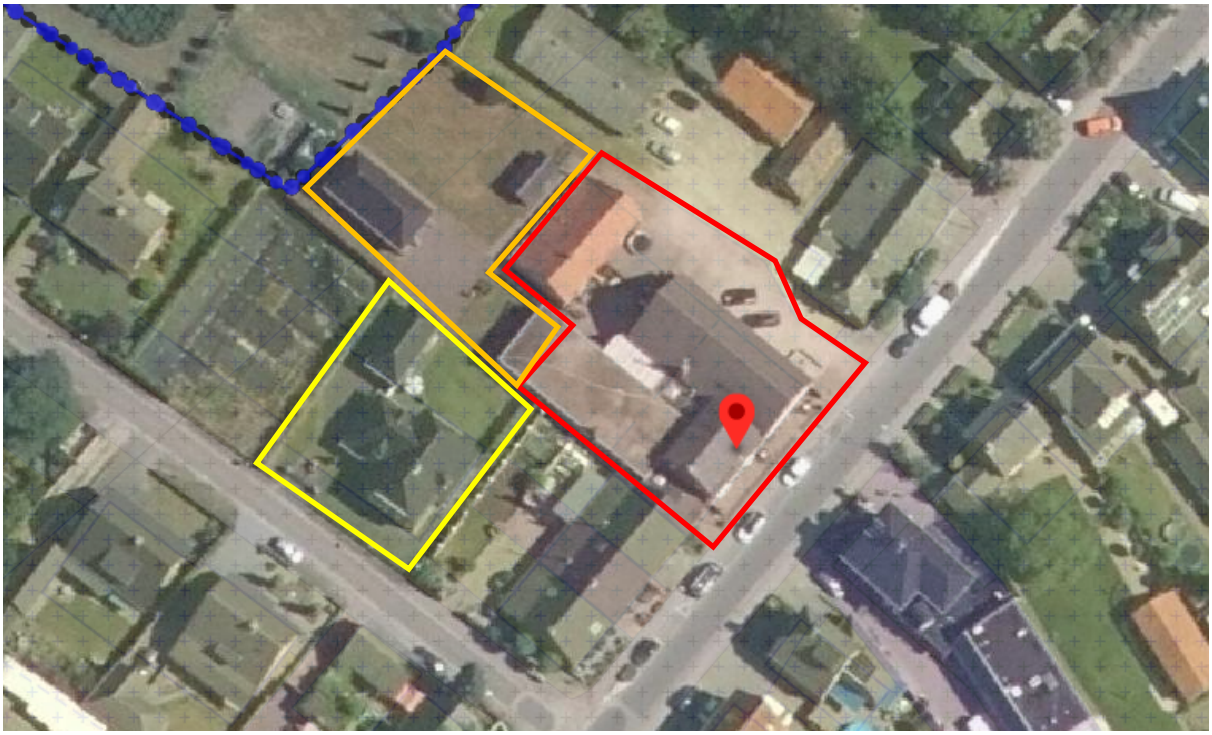
Samenvatting
Aan de gemeente is een verzoek gedaan om het bestemmingsplan op het perceel Weebosch 68 te wijzigen waarbij een slagerij met eetgelegenheid wordt toegestaan en hierboven 4 startersappartementen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen dit voorstel. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding
Op 26 januari 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van de horecabestemming op Weebosch 68 naar een gemengde bestemming waarbij een slagerij (230 m^2) met eetgelegenheid (220 m^2) en 4 startersappartementen (elk 80 m^2) worden gerealiseerd. De bestaande schuur van 150 m^2 (oranje dak) wordt hergebruikt als garage/overdekte parkeerplaats. De feestzaal van 220 m^2 wordt gesloopt. Een deel van het perceel wordt herbestemd naar wonen en zal gaan horen bij het naastgelegen woonhuis Spaanrijt 2.

Op 12 april 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, het waterschap heeft een enkele opmerking gemaakt welke ambtshalve wordt verwerkt in het bestemmingsplan. U wordt voorgesteld om het plan vast te stellen en daarbij een ambtshalve wijziging aan te brengen.

Advies
Besluiten om:
1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Weebosch 68 te Weebosch waarbij een slagerij met eetgelegenheid wordt gerealiseerd met hierboven 4 startersappartementen;
2. Hiertoe het bestemmingsplan “Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBwee1106-VAST gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgevoegde nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Beoogd effect
Met dit voorstel wordt beoogd om een horecabestemming, waarvan het bedrijf wordt beëindigd, te herbestemmen naar een andere functie waarbij een passende invulling gegeven kan worden aan het perceel. Zo kan leegstand van het pand worden voorkomen.



Luchtfoto met plangebied, geel is Spaanrijt 2, oranje is verkocht aan Spaanrijt 2 en krijgt een woonbestemming en rood wordt de gemengde bestemming.

Argumenten

1.1 Door het perceel te herbestemmen kan leegstand van het pand worden voorkomen en wordt het voorzieningenniveau in de kern Weebosch op peil gehouden.
Initiatiefnemer heeft het perceel gekocht van de vorige eigenaar, die het horecabedrijf had beëindigd. Door het perceel te herbestemmen kan het een nieuwe invulling krijgen en zo leegstand van het pand worden voorkomen. Het beoogd gebruik sluit prima aan bij het vorige gebruik en is passend in de omgeving. Ook kan zo de voorzieningen voorraad in de kern Weebosch op peil worden gehouden, wat de leefbaarheid in stand houdt.

1.2 De starterswoningen zijn van groot maatschappelijk belang.
Er worden 4 startersappartementen gerealiseerd. De gemeente had toen het principeverzoek was ingediend in haar beleid vastgesteld dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen tenzij deze van groot maatschappelijk belang zijn. De starterswoningen zijn ongeveer 80 m^2 groot en zijn daarmee groter dan de maximum oppervlakte uit het beleid (75 m^2). Omdat het voorstel bestaande bebouwing betreft en de afwijking gering is kan deze afwijking worden gezien als acceptabel. Daarnaast mogen de woningen niet te duur zijn, de maximum huurprijs is de liberalisatiegrens voor sociale huur en de maximum verkoopprijs is €215.000,-.

1.3 Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het voorstel.
Het zicht op het bedrijfspand vanuit de straat blijft hetzelfde. Aan de achterkant van het pand wordt 220 m^2 bebouwing gesloopt, waardoor de verharding afneemt. Ook voldoet het plan aan de parkeereisen uit de gemeentelijke parkeernota.
Op het deel wat een woonbestemming krijgt ligt een bijgebouw dat bij de woning Spaanrijt 2 gaat horen. De totale hoeveelheid bijgebouwen bij deze woning blijft daarmee onder het maximum van 200 m^2 en past dus in het beleid.

1.4 Er zijn geen milieutechnische bezwaren tegen dit voorstel
Door het verkleinen van het perceel waarop de horeca/detailhandel voorzieningen gerealiseerd kunnen worden en dit te vervangen door een woonbestemming wordt het lokale woonmilieu verbeterd. Omdat de mogelijke bedrijfsactiviteiten niet worden uitgebreid vormt de ontwikkeling ook geen belemmeringen voor nabijgelegen percelen.
Andersom voldoet het perceel zelf ook aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven. Wel wordt voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de twee voorste gevels overschreden door het wegverkeerslawaai, zie argument 1.6.

1.5 Uit een omgevingsdialoog blijkt dat er uit de buurt geen bezwaren zijn tegen het voorstel.
Op 10 januari heeft de initiatiefnemer de buren en overburen op de hoogte gebracht van de plannen om een slagerij met eetgelegenheid en 4 startersappartementen te realiseren op het perceel Weebosch 68. Alle omwonenden hebben hierbij aangegeven in te stemmen met de toekomstige plannen.

1.6 Het college heeft een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevels van de voorste 2 appartementen, deze bedraagt 52 dB. Dit is meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat een goed binnenklimaat gegarandeerd kan worden, 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.

3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Wel heeft Waterschap de Dommel een reactie gestuurd waarin zij aangeven in te stemmen met het plan. Zij vragen om het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 in de waterparagraaf van de toelichting op te nemen. Deze opmerking wordt ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan.

Kanttekeningen
N.v.t.

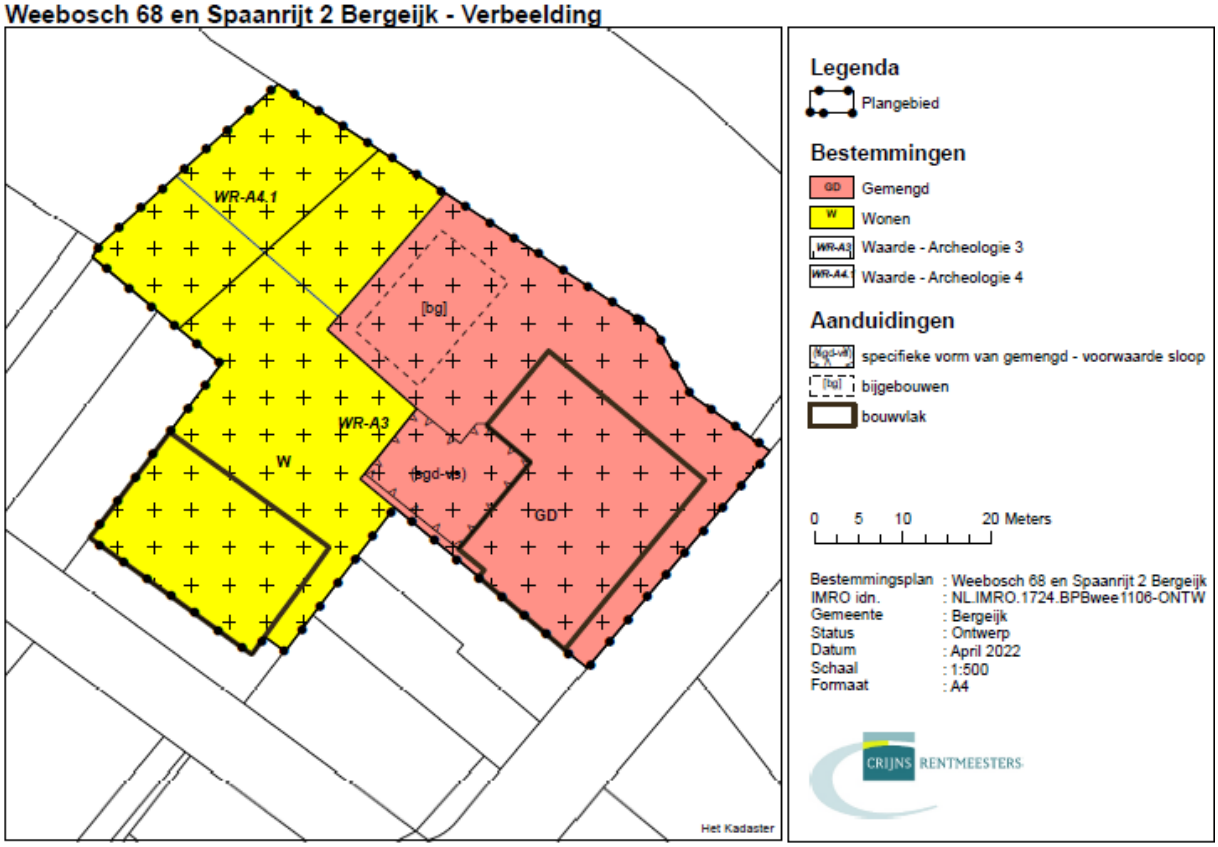
Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer.

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.

Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk - Verbeelding



Verbeelding bestemmingsplan

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 een zienswijze hebben ingediend of 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 ‘Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBwee1106-ONTW
2. Nota van ambtshalve wijzigingen
3. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder verkeerslawaai Weebosch 68 te Bergeijk
4. De omgevingsdialoog is niet openbaar en met een gebruikersinlog in iBabs te raadplegen.

Raadsvoorstel

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