Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	25 februari 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12'
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
De eigenaar van het bedrijf aan de Broekstraat 12 in Bergeijk heeft gevraagd om op de plaats van de bedrijfshal, die op het achtererf van de bedrijfswoning staat, een woning te mogen bouwen. Daarmee stopt de mogelijkheid van bedrijvigheid. Ook de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Het is een goede ontwikkeling bedrijvigheid in een woonomgeving zoals hier in te ruilen voor een woonbestemming. Daarom is het acceptabel om mee te werken aan het initiatief en het bestemmingsplan aan te passen.

Inleiding
In 2019 is een principe-medewerking verleend voor woningbouw aan de Blauwe Hoef in de plaats van de huidige bedrijfsloods achter op het perceel met bedrijfsbestemming van Broekstraat 12 dat tegen de Blauwe Hoef ligt.. De vrijstaande woning wordt ontsloten aan de Blauwe Hoef. Die straat loopt dood op de achterkant van het perceel van Broekstraat 12. De bedrijfshal wordt dan gesloopt en de bestaande bedrijfswoning Broekstraat 12 krijgt ook een normale woonbestemming als burgerwoning. In het bestemmingsplan voor de bouw van één vrijstaande woning is ook verwerkt dat de wadi op gemeentegrond, waarover de inrit naar de nieuwe woning loopt, op kosten van de initiatiefnemer en in overleg met de gemeente wordt aangepast. Omwonenden hebben ingestemd met het ontwerp voor aanpassing van de wadi. Hun instemming is bijgevoegd.

Advies

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBbrs1090-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPB brs1090.dxf volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen;

2. De analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding vast te stellen.

Beoogd effect
Toevoeging van de woning op een woonbestemming i.p.v. de huidige bedrijfsbestemming betekent een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving.

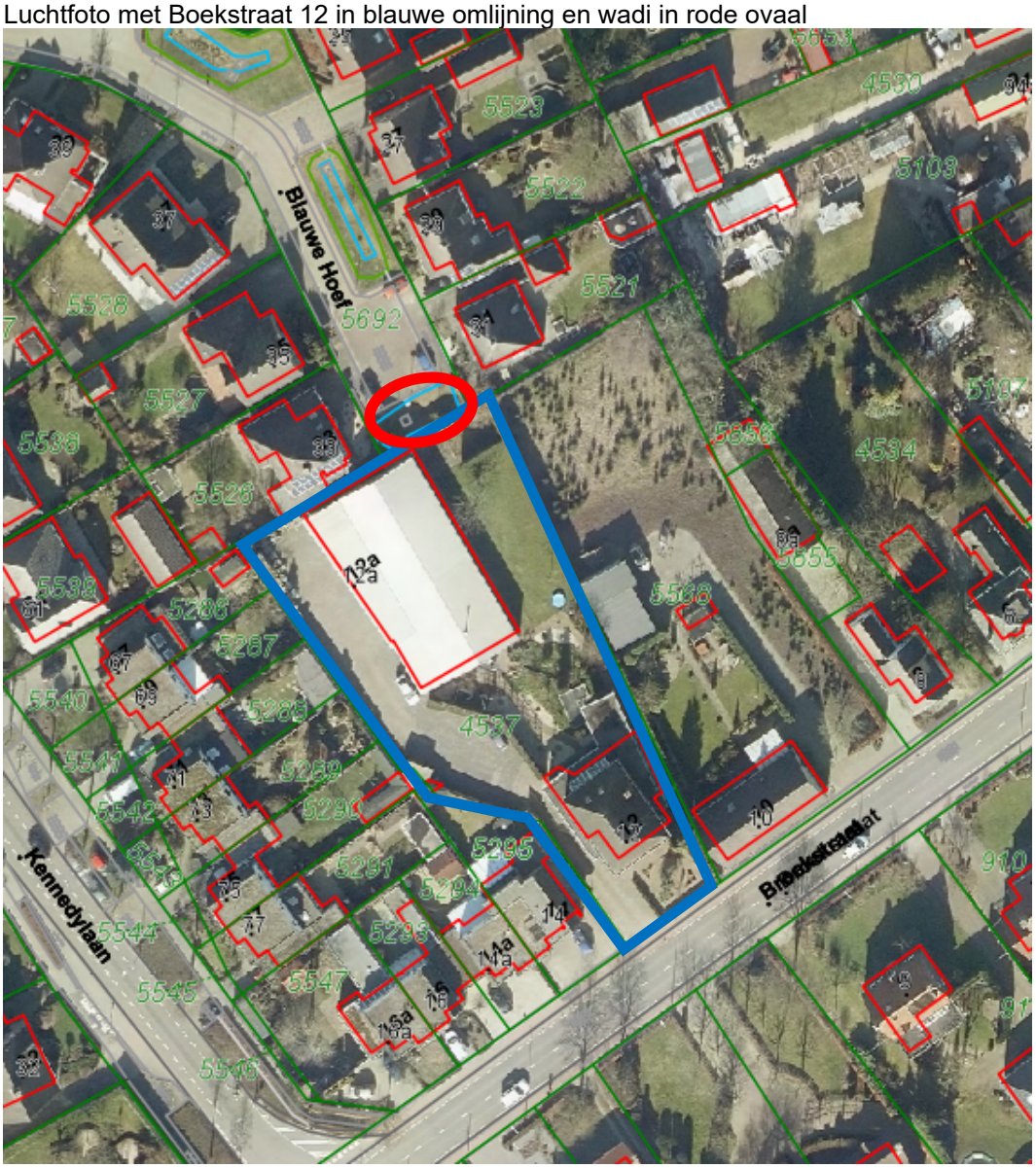
Argumenten
1.1 Wettelijke procedure
De vaststelling van het bestemmingsplan volgt uit de procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening die nodig is om het bestemmingsplan uiteindelijk rechtsgeldig te kunnen laten zijn.

Raadsvoorstel

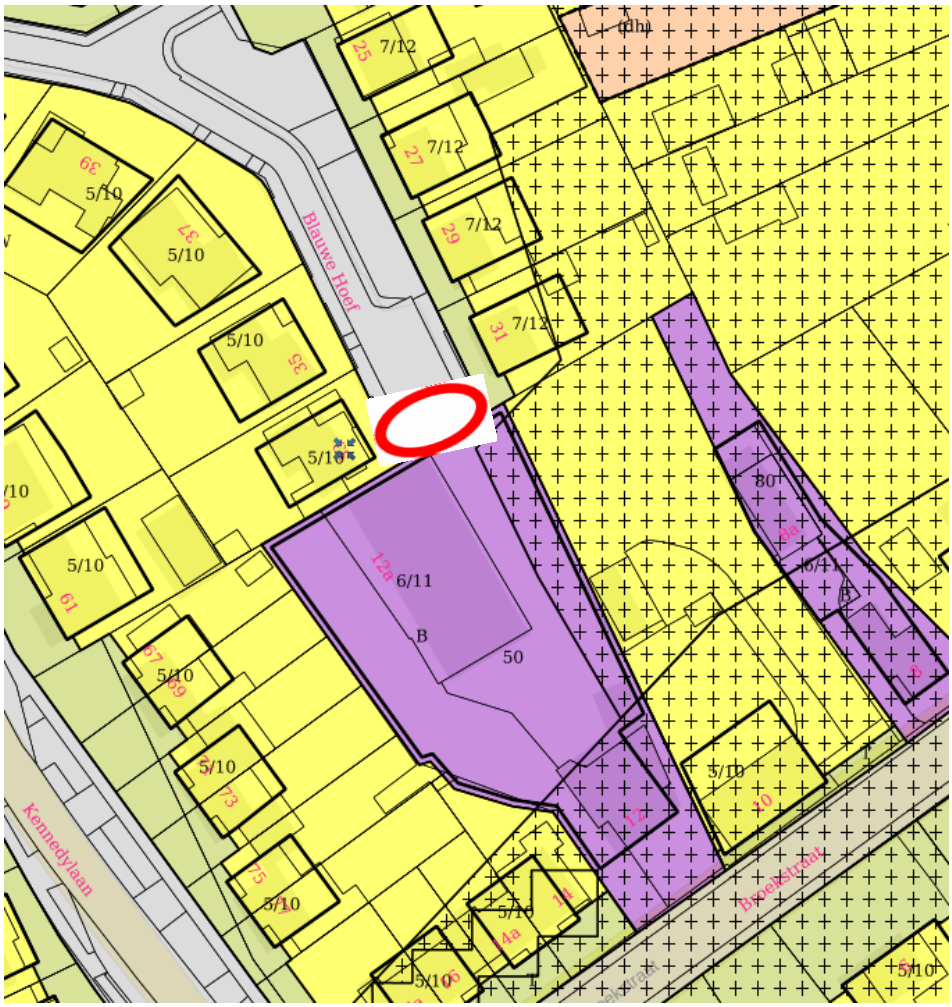
Gemeente Bergeijk

De herziening van het geldende bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het bedrijfsperceel voor de extra woning past binnen het beleid voor realisatie van extra woningen t.b.v. maatschappelijk belang. Een bedrijf op deze plek, omgeven door woningbouw is in beginsel namelijk niet direct gewenst. De extra woning is ook ruimtelijk acceptabel op deze locatie. De woning vormt een logische beëindiging van het hofje aan de Blauwe Hoef 33.

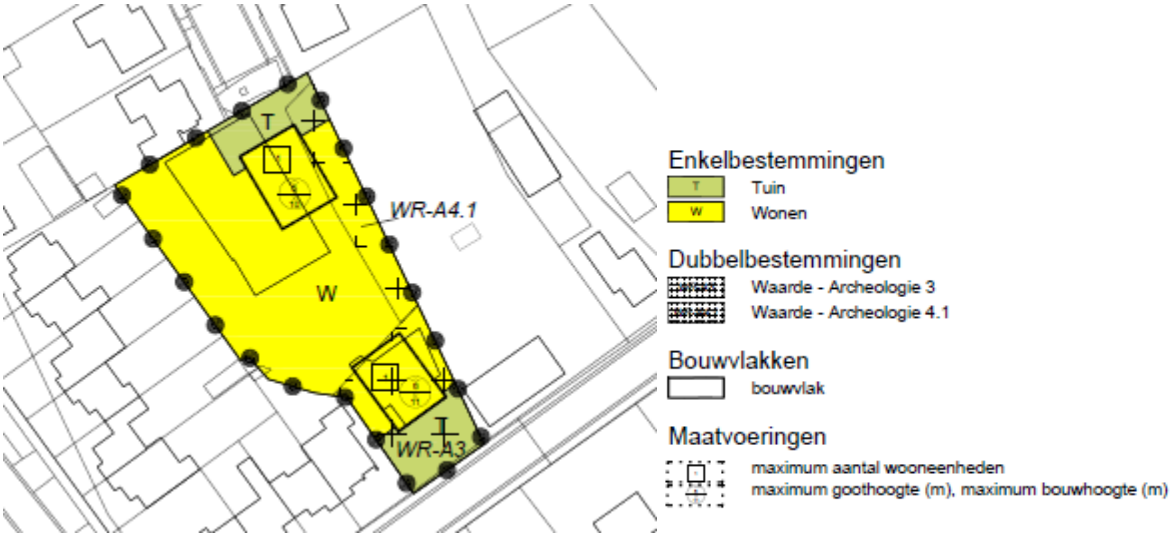
Luchtfoto met Boekstraat 12 in blauwe omlijning en wadi in rode ovaal



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12' met bedrijvenbestemming op grote blauwe vlak en wadi in rode ovaal



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan ‘Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12’ met woonbestemming voor bestaande woning en nieuwe woning aan de Blauwe Hoef



Wadi
Een belangrijk gegeven bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan was de aanpassing van de wadi aan het einde van de Blauwe Hoef. De inrit voor de nieuwe woning achter Broekstraat 12 moet namelijk ontsluiten op de Blauwe Hoef over die wadi heen. Daarom is tijd genomen om in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer tot een acceptabele aanpassing van de wadi te komen. Daar hebben omwonenden onlangs mee ingestemd.

Kanttekeningen
1.1 Reacties
Het concept van het ontwerpplan is 16 juli voor vooroverleg naar instanties gezonden. Reacties zijn instemmend en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 5 november 2020 ter inzage is gegaan voor zienswijzen. Doordat de aangepaste wadi instemming heeft van omwonenden werden geen bijzondere zienswijzen verwacht. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend.
Overeenkomst.
Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten over gemeentelijke kosten, planschade en de aanpassing van de wadi op kosten van de initiatiefnemer. Dat is ook in de overeenkomst opgenomen die aan initiatiefnemer is gestuurd.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

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

Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State en dat wordt gepubliceerd in de Eyckelbergh, Staatscourant en Gemeenteblad.

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan
- Overeenstemming wadi
- Concept overeenkomst bijdrage aan gemeente en planschade

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 02 februari 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 februari 2021 als hamerstuk/bespreekstuk.

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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