

Raadsvergadering d.d. : 18 april 2024

Afdeling : Maatschappij en Ruimte

Portefeuillehouder : Wethouder S.C.A. Luijten

Onderwerp : Bestemmingsplan "Eykereind 94 en 94a, Bergeijk"

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

Samenvatting/ Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Bedrijf" naar gedeeltelijk de bestemming "Wonen" aan Eykereind 94 en 94a, Bergeijk. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van twee woningen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning en één woning wordt toegevoegd in de voormalige bedrijfsbebouwing. Voor de realisatie van de nieuwe woning wordt een maatwerktitel aangekocht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er is één zienswijze binnen gekomen, daarnaast is één ambtshalve wijziging noodzakelijk, zie bijlage 6. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.



Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan het vaststellen van de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Bedrijf" naar gedeeltelijk de bestemming "Wonen" aan Eykereind 94 en 94a, Bergeijk, waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor omschakeling van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van één woning in de voormalige bedrijfsbebouwing. De stukken van dit bestemmingsplan "Eykereind 94 en 94a, Bergeijk", bestaan uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels. Deze onderdelen zijn vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUeij0120-VAST.
2. De nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.

Beoogd effect

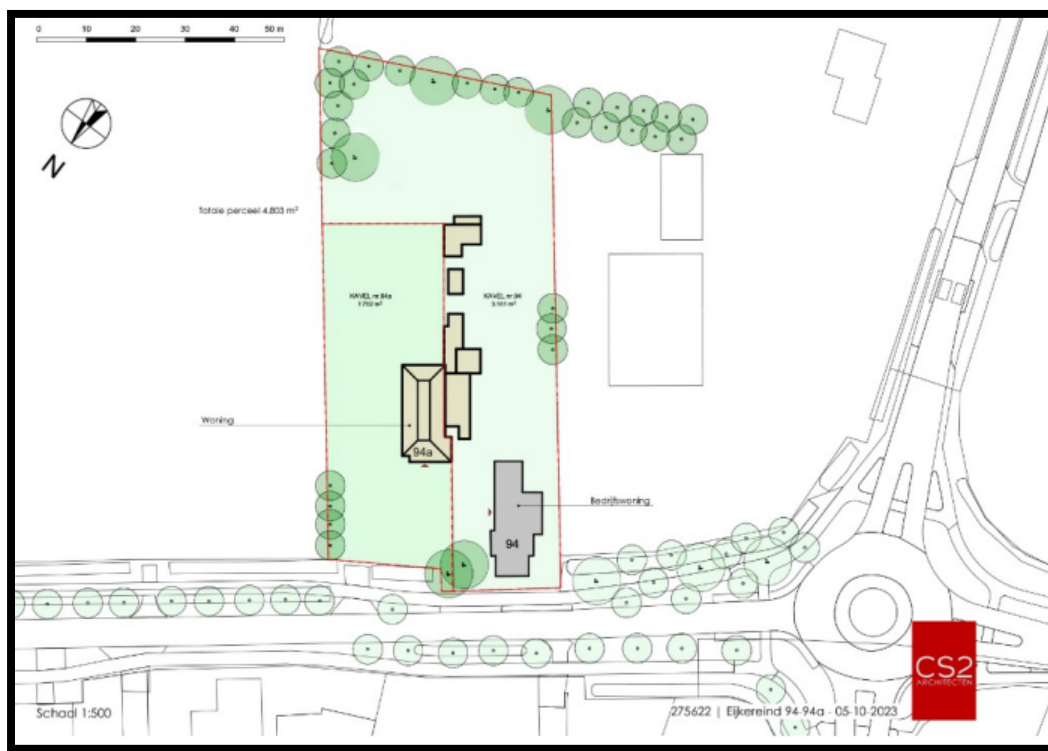
Een passende bestemming voor Eykereind 94 en 94a te Bergeijk, waarbij een voormalige bedrijfsbestemming wordt omgeschakeld naar een woonbestemming t.b.v. van de bouw van één nieuwe woning en de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwonen.

Argumenten

1.1 Het ontwerp voor de nieuwe woning naast de bestaande bedrijfswoning is ruimtelijk passend op de locatie.

Het ontwerp bestaat uit de sloop van een gedeelte van de bedrijfshal (oostelijk deel) en de realisatie van één woning in het westelijk deel van de bedrijfshal. De hoofdbouwmassa op Eykereind 94a wordt met circa 550 m² teruggebracht. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoud van 1.000 m³ (excl. bijgebouwen).

Aangezien hier, net zoals bij een ruimte-voor-ruimte woning, een tegenprestatie dient te worden geleverd is het aannemelijk om voor de nieuwe woning, gelijk aan een ruimte-voor-ruimte woning, een inhoudsmaat van 1.000 m³ aan te houden. Door gedeeltelijke sloop is er sprake van een afname van volume. De bedrijfshal is slechts 20 jaar oud. Hergebruik van een deel van de bedrijfshal draagt bij aan duurzaam en circulair bouwen.



1.2 De omvang van de bijgebouwen is passend bij de woningen binnen het plangebied

Bij beide woningen wordt een bijgebouw van max. 170 m² toegestaan. Deze oppervlakte is passend bij de omvang van de percelen. Bovendien wordt de hoofdbouwmassa op Eijkereind 94a met circa 550m² teruggebracht.

1.3 De herbestemming ligt in een bebouwingsconcentratie

Op basis van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is het Eykereind niet opgenomen als bebouwingsconcentratie. Desalniettemin kan op basis van deze gebiedsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) worden bepaald of er alsnog sprake is van een bebouwingsconcentratie.

Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In de directe omgeving van Eijkereind 94-94a is sprake van een clustering aan bebouwing. Zo zijn er aan de noordzijde van Eijkereind al meerdere woningen gerealiseerd. De herbestemming kan voldoen aan de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Met de provincie is afgestemd dat er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van één nieuwe woning en omschakeling van een bedrijfswoning, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Een onderbouwing van de bebouwingsconcentratie is opgenomen in het ruimtelijk plan.

1.4 De herbestemming leidt tot kwaliteitsverbetering

Op basis van de IOV is het noodzakelijk om bij de realisatie van woningen in het buitengebied een tegenprestatie te leveren in de vorm van kwaliteitsverbetering. In de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen of splitsen. Het plan voorziet in de uitwerking van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering. Inmiddels is er een maatwerktitel aangekocht voor de realisatie van één nieuwe woning.

1.5 Het waterschap en de provincie kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling

Uit de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap blijkt dat ze onder voorwaarden kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft de voorwaarden verwerkt; zo zijn er extra voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd en is het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' aangepast naar de standaard van het waterschap.

1.6 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen deze periode één zienswijze ingediend, zie tevens argument 1.5. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.

1.7 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bezwaren zijn vanuit de omgeving. Er is één zienswijze ingediend m.b.t. het aanleveren van een maatwerktitel bij vaststelling. Inmiddels is er een maatwerktitel aangekocht voor de realisatie van één nieuwe woning. Hierdoor wordt aangesloten bij de randvoorwaarde welke was aangehaald in de zienswijze.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers heeft het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Bergeijk.

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 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

- Ontwerpbestemmingsplan "Eykereind 94 en 94a, Bergeijk", te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPUeij0120-ONTW>
- Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen "Eykereind 94 en 94a, Bergeijk";
- Omgevingsdialoog geanonimiseerd;
- Omgevingsdialoog niet-geanonimiseerd onderdeel 1 (vertrouwelijk ter inzage);
- Omgevingsdialoog niet-geanonimiseerd onderdeel 2 (vertrouwelijk ter inzage);
- Maatwerktitel.

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester