

# Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
27/10		27/10	

Voor: CDA, VVD → 8 stemmen  
Tegen: GL/PvdA en LPB → 5 stemmen  
Gemeente Bergeijk



Raadsvergadering d.d. : 27 oktober 2020

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan  
Klaproosstraat 60-62

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

## Samenvatting/Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Klaproosstraat 60-62, dat de bouw van 40 appartementen aan de Klaproosstraat 60-62 mogelijk maakt, heeft ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De gemeenteraad kan worden voorgesteld om een standpunt in te nemen op deze zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Voorstel

1. De aanvullende zienswijzen van reclamant 1 en 2 van 22 oktober 2020 niet ontvankelijk te verklaren vanwege overschrijding van wettelijke indieningstermijn;
2. De zienswijzen die tijdig tegen het ontwerpbestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 zijn ingediend gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "Klaproosstraat 60-62", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBkrs1088-VAST gewijzigd vaststellen.

## Beoogd effect

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 wordt de bouw van 40 appartementen planologisch mogelijk gemaakt aan de Klaproosstraat 60-62. Het huidige medisch centrum op deze locatie komt leeg te staan en de functies verhuizen naar het nieuwe medisch centrum aan de Burgemeester Magneestraat 12. Het ontwikkelde bouwplan voorziet in de bouw van 40 levensloopbestendige woningen, waarvan 5 woningen als sociale huurwoning zullen worden geëxploiteerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het bereiken van de doelstellingen van onze woonvisie.



Huidige situatie



Beoogde situatie

## Argumenten

*Nummering argumenten komt overeen met nummering advies*

*1.1 Twee aanvullende zienswijzen zijn ruim buiten de termijn ingediend.*

Aanmerkelijk buiten de formele indieningstermijn zijn op 22 oktober 2020 van 2 reclamanten aanvullende zienswijzen ontvangen. Omdat de aanvullende zienswijzen buiten de formele termijn zijn ingediend stellen wij de gemeenteraad voor om deze niet ontvankelijk te verklaren.

*2.1 De tijdig ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Tijdens de inzageperiode van het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 zijn vier zienswijzen door omwonenden ingediend. Op hoofdlijnen hebben de tijdig ingediende zienswijzen betrekking op de nieuw toe te laten bouwhoogte (stedenbouwkundige inpasbaarheid, vermindering bezonning, aantasting privacy) en de omvang van het nieuwe programma (parkeren en verkeersbewegingen). Alle zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Een aantal van deze zienswijzen zijn gegrond en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- a. Het opnemen van de verplichting tot de berging van hemelwater op eigen terrein in de regels van het bestemmingsplan. Dit is wel opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar was niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast kan een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van de maximale bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen worden geschrapt.
- b. Het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling ruimtelijk wordt onderbouwd. Deze aanpassingen hebben betrekking op:
  1. De motivering van de passendheid van het woningbouwprogramma in de gemeentelijke woonvisie. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen passage daarover was onvoldoende duidelijk;
  2. De onderbouwing van de parkeerbehoefte, waarin een optionele aanleg van parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan werd gesuggereerd. Er is geen sprake van een optionele aanleg, omdat deze als verplichting aan een te verlenen omgevingsvergunning zal worden verbonden.
- c. Het aanpassen van de Verbeelding bij het bestemmingsplan, voorzover dit betrekking heeft op de toegelaten bouwhoogte. In de Nota van Zienswijzen is het standpunt ingenomen dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogten stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Echter, onderzocht is ook of deze hoogte werkelijk noodzakelijk is om het ontwikkelde plan de kunnen realiseren. Dit blijkt niet het geval. Daarom kan de toegelaten bouwhoogte worden verlaagd van 14 meter naar grotendeels 13 meter (gedeeltelijk 13,5 meter). Daarnaast is sprake van een beperkte verkleining van het bouwvlak aan de zijde van de Kervelstraat.

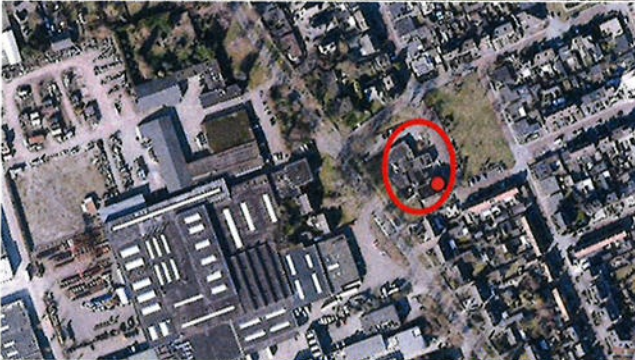
*3.1 Met (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie in de vorm van woningbouw mogelijk.*



Aan de Klaproosstraat 60-62 is gevestigd medisch centrum De Daalakker. Het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' kent aan deze locatie een maatschappelijke bestemming toe. Woningbouw is op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan:



*Ligging in de kern 't Hof*



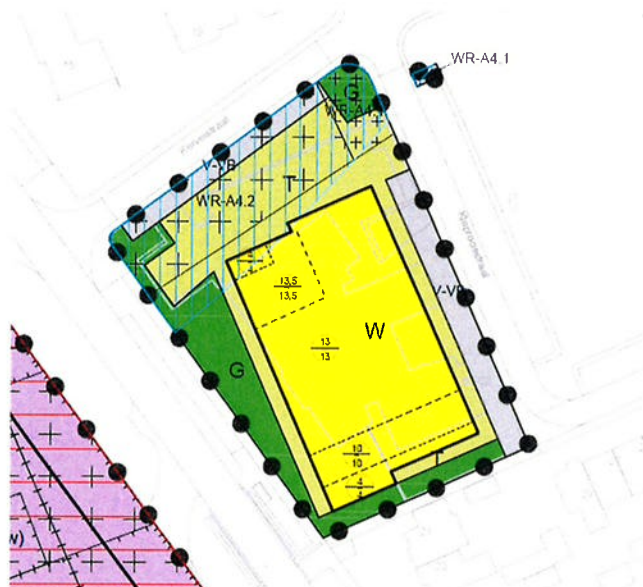
*Locatie*



*Geldend bestemmingsplan  
Woongebieden Oost en West Bergeijk,  
geldende bestemming 'Maatschappelijk'*

*3.1.1 De wijziging naar de bestemming 'Wonen', in combinatie met verruiming van de bouwmogelijkheden, maakt een haalbare herontwikkeling in de vorm van 40 woningen voor de in de woonvisie aangewezen doelgroepen mogelijk.*

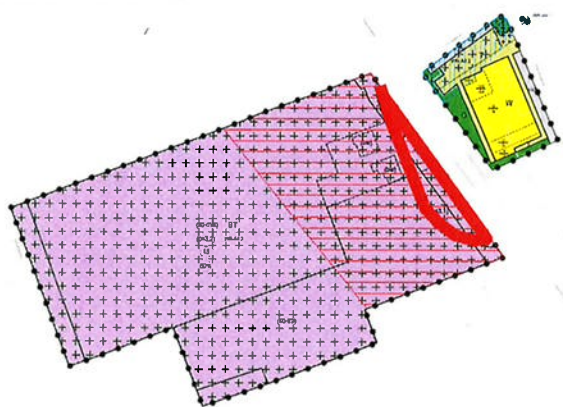
De nieuwe hoofdbestemming van het perceel wordt 'Wonen' aangevuld met aanduidingen voor groen, verkeer-verblijf en tuin. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden verruimd waarbij, naast een uitbreiding van het toegestane bebouwd oppervlak, ook een grotere bouwhoogte wordt mogelijk gemaakt. Om deze grotere bouwhoogte inpasbaar te maken in de omgeving is in het bestemmingsplan een trapsgewijze opbouw van het volume opgenomen.



Verbeelding BP Klaproosstraat 60-62 (gedeeltelijk, inclusief de voorgestelde wijzigingen)

3.1.2 De inperking van de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op een deel van de tegenoverliggende bedrijfspercelen aan de Kennedylaan is noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

Op de bedrijfspercelen aan de Kennedylaan, gelegen tegenover de locatie voor de nieuwe woningen, ligt een bedrijfsbestemming waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die te zwaar zijn om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te kunnen realiseren (bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2). Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen moeten deze toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd door op de voorterreinen van deze bedrijfspercelen minder zware activiteiten toe te laten (bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1).



Verbeelding totaal, locatie inperking bedrijfsactiviteiten.

## Kanttelingen

Nummering kanttekeningen komt overeen met nummering advies

1.1 en 2.1 De indieners van de (aanvullende) zienswijzen kunnen beroep aantekenen tegen een besluit tot niet-ontvankelijk verklaring en/of tot gewijzigde vaststelling.

Een aantal omwonenden ervaart het nieuwe plan als een ingrijpende negatieve wijziging van hun directe woonomgeving. Een aantal van hen heeft dan ook zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hoewel erkend moet worden dat inderdaad sprake is van een wezenlijke wijziging van de situatie, is in het bestemmingsplan onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling stedenbouwkundig en planologisch goed inpasbaar is. De indieners van de zienswijzen

kunnen beroep aantekeningen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het voorgestelde besluit tot gewijzigde vaststelling. De indieners van de aanvullende zienswijzen kunnen beroep aantekenen tegen de niet-ontvankelijkheidsverklaring.

## Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten voor (en de risico's samenhangend met) de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer van het project. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst. Daarin zijn ook afspraken gemaakt over een wederzijdse grondoverdracht die noodzakelijk is om het plan te kunnen realiseren. In een aanvullende overeenkomst is tenslotte vastgelegd dat van de 40 te realiseren appartementen tenminste 5 appartementen voor minimaal 10 jaar als sociale huurwoning zullen worden geëxploiteerd.

## Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

## Communicatie

Een besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal, inclusief het door de gemeenteraad ingenomen standpunt op de zienswijzen, aan de indieners daarvan worden toegezonden. Daarnaast zal het besluit op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

## Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62\*', bestaande uit
  - a. Toelichting;
  - b. Regels;
  - c. Verbeelding;
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62;
3. Integrale zienswijze reclamant 1
4. Integrale zienswijze reclamant 2
5. Integrale zienswijze reclamant 3
6. Integrale zienswijze reclamant 4
7. Aanvullende zienswijze reclamant 1
8. Aanvullende zienswijze reclamant 2

\*de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn niet toegevoegd. Deze zijn wel te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of via de gemeentelijke website <https://1724.ropubliceer.nl/>

## Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 06 oktober 2020 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 27 oktober 2020 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



H.A.J. Loos  
Secretaris



A. Callewaert – de Groot  
Burgemeester



# Raadsbesluit



Raadsvergadering : 27 oktober 2020  
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62

---

De raad der gemeente Bergeijk;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2020;  
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 06 oktober 2020.

besluit:

1. De aanvullende zienswijzen van reclamant 1 en 2 van 22 oktober 2020 niet ontvankelijk te verklaren vanwege overschrijding van de wettelijke indieningstermijn;
2. De zienswijzen die tijdig tegen het ontwerpbestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 zijn ingediend gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "Klaproosstraat 60-62", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBkrs1088-VAST gewijzigd vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 27 oktober 2020.

De gemeenteraad,

H.L.M. van Leersum  
Plv. Griffier

A. Callewaert - de Groot  
Voorzitter