



Raadsvergadering : 01 en 03 november 2016

Agendanr. : 6b

Onderwerp : Bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107"

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2016;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 11 oktober 2016.

besluit:

1. de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107" bestaande uit een verbeelding, een GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLdor2011-VAST vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 03 november 2016.

De gemeenteraad,



J.M. van Dongen-Hermans
Griffier



A. Callewaert – de Groot
Voorzitter

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		1/11/16	<i>[handwritten signature]</i>



W. van der Meulen

Raadsvergadering d.d. : 1 en 3 november 2016 Agendanr.: 6b

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107"

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen en milieu
programmabegroting

1. Inleiding

Borrenbergs project- en woninginrichting BV heeft verzocht om uitbreiding van het bedrijf op de locatie Dorpstraat 101 te Luyksgestel. Het bedrijf is gevestigd in een pand met zowel een winkel, kantoren en opslag. Het bedrijf wenst uit te breiden op de huidige locatie om zo de te verwachten en gewenste groei voor de komende jaren te kunnen opvangen.



Het voornemen van het bedrijf is om op de gronden achter het bestaande magazijn een hal te bouwen voor opslag van materialen en goederen. Ook wenst het bedrijf het naastgelegen pand Dorpstraat 103 te kopen en te slopen. Op deze wijze kan een vrije achterom worden gecreëerd voor het laden en lossen en parkeergelegenheid (wat nu nog voor op straat moet gebeuren). Het pand Dorpstraat 103 wordt als (burgerwoning) op een andere plaats binnen het perceel herbouwd.

2. Voorstel

Voorgesteld wordt:

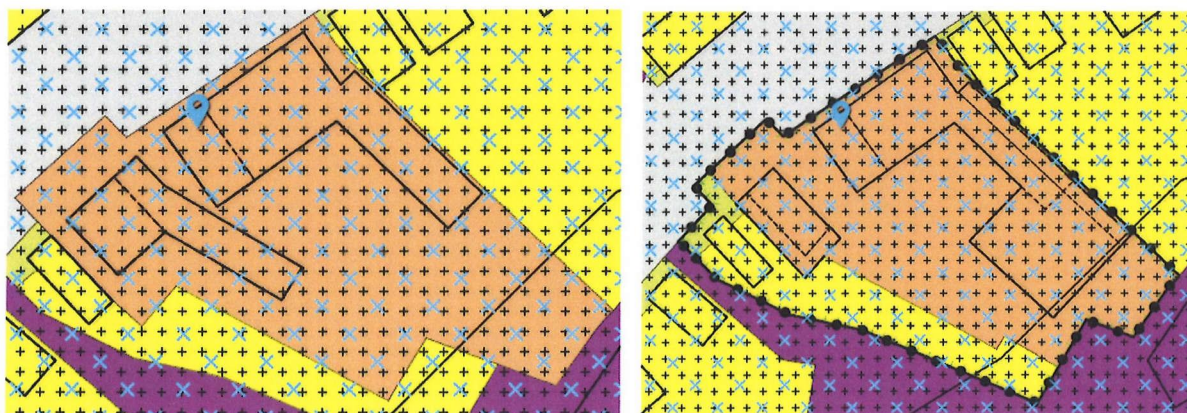
1. de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107" bestaande uit een verbeelding, een GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLdor2011-VAST vast te stellen.

3. Argumenten

Het perceel Dorpstraat 101 (en 101a) valt onder de werking van het bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012" en bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012, herziening 2014" en heeft daarin de bestemming 'Gemengd'. Dergelijke gronden zijn bestemd ten behoeve van dienstverlening, detailhandel en kantoren. Ter plaatse van 101a is er sprake van een aanduiding ten behoeve van de woning. Ook het naastgelegen perceel (Dorpstraat 103, 103a en 105) welke in de planontwikkeling wordt betrokken, heeft de bestemming 'Gemengd', waarbij tevens sprake is van de aanduiding 'Wonen'. Bedrijven en woningen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het initiatief is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

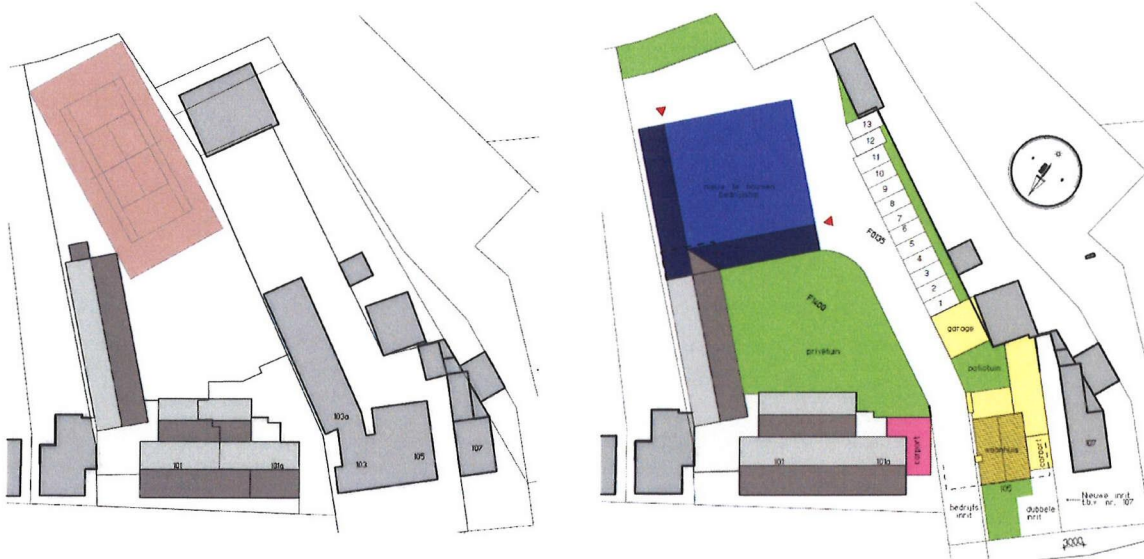


Door de uitbreiding worden de verkeersproblemen (parkeren en laden/lossen aan de openbare weg) verholpen door de aanleg van 13 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten.



Het bedrijf is aan de zuidkant van de Dorpstraat gelegen. Ten zuiden van het bedrijf is echter nog een bedrijf gelegen, waardoor de 'bouwlocatie' niet grenst aan het buitengebied. De uitbreiding zorgt daarmee niet voor een aantasting van een doorzicht of het dorpse karakter van de omgeving.

Daarnaast is gekeken naar de stedenbouwkundige invulling. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan geldt binnen het bouwvlak een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 8 meter. De bestaande bedrijfsbebouwing, welke is gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens, heeft op dit moment een goothoogte van 3,3 en een nokhoogte van 6.2 meter.



De uitbreiding van het bedrijf is beoogd aan de achterzijde van de bestaande bedrijfshal. De nieuwe opslagloods wordt daarmee ook vrijwel tegen de perceelsgrens gesitueerd. Naast het bedrijf is een woonbestemming gelegen. Nabij de perceelsgrens met een woonbestemming is het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk om hoge (bedrijfs)bebouwing te realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom in een strook aan de perceelsgrens een beperkte goot- en nokhoogte opgenomen. Het gaat hier om respectievelijk 3,3 en 6,2 meter. Hierdoor wordt dezelfde hoogte aangehouden als de reeds bestaande bedrijfsbebouwing. Ook voor de bestaande bedrijfsbebouwing geldt deze hoogte als maximale hoogte.

4. Te stellen kaders

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden te bestemmen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat alle ruimtelijke belangen zullen moeten worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Voorzover rijks- of provinciale belangen dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van een bestemmingsplan. In Noord-Brabant zijn dergelijke regels gesteld in de provinciale Verordening ruimte 2014.

5. Kanttekeningen

Tijdens het wettelijk vooroverleg hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en Waterschap De Dommel geen aanleiding gezien om opmerkingen te maken.

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De ingediende reactie en de zienswijze geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de ingediende reactie en de zienswijze en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

6. Kosten en dekking

De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de door de gemeente gemaakte kosten in het kader van het planproces worden verhaald.

7. Draagvlak en communicatie

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan onverwijld toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Na zes weken, of eerder indien Gedeputeerde Staten te kennen geven geen bezwaren te hebben tegen het plan, kan het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op grond van de Wro gepubliceerd worden en voor zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

8. Procedures, planning, uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan is op 26 juli 2016 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 28 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

9. Samenwerking en relaties

Niet van toepassing

10. Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Bijlagen bij voorstel

Bijlagen die deel uitmaken van het besluit:

- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107".

12. Bijlagen ter inzage

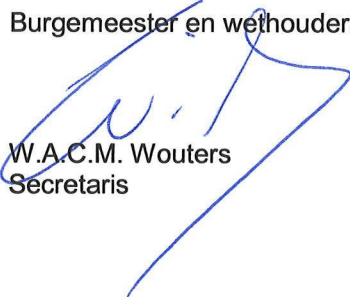
Bijlagen separaat ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen, herziening Dorpstraat 101-107"

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft, in haar vergadering d.d. 11 oktober 2016, unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 1 en 3 november 2016.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,


W.A.C.M. Wouters
Secretaris


A. Callewaert – de Groot
Burgemeester