

Bijlage 5

Omgevingsdialoog Kapelstraat 34, Elshout

Aanleiding

Het initiatief betreft de bestemmingswijziging van het perceel aan de Kapelstraat 34 te Elshout. Sinds 2009 wordt hier op het perceel een autohandels- en reparatiebedrijf en een caravanstalling geëxploiteerd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn niet vergund en in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarnaast zal het bestaande agrarische loonwerkbedrijf gevestigd op het perceel komen te vervallen.

De initiatiefnemers (J.G.A.R (John) Jansen en E.A.H (Lieke) Jansen-Brekelmans) zijn twee jonge ondernemers. Het perceel aan de Kapelstraat 34 in Elshout betreft het ouderlijke huis van John Jansen. In 2021 heeft het jonge gezin het perceel gekocht van de ouders van John Jansen.

Toelichting omgevingsdialoog

Vanwege de landelijke coronamaatregelen is het niet mogelijk om een gezamenlijke bijeenkomst te beleggen. Mede hierdoor is er besloten om buurtbewoners persoonlijk, middels een bezoek, te informeren. Er is gekozen om de 5 naastgelegen buurtbewoners te informeren, het stellen van vragen was op dat moment mogelijk. Tijdens het bezoek hebben de buurtbewoners inzage gehad in het voorstel bestemmingsplanwijziging.

Toelichting op het plan

Bebouwing en functies:

Het initiatief betreft de bestemmingswijziging van het perceel aan de Kapelstraat 34 te Elshout. Binnen het planvoornemen zal de bestaande bebouwing en inrichting behouden blijven en worden de 'illigale' bedrijfsactiviteiten gelegaliseerd.

Binnen het plangebied zijn de volgende gebouwen aanwezig (zie afbeelding)



Zoals gemeld zullen deze gebouwen behouden blijven en dienen voor hun huidige functies. Met de gemeente is overeengekomen dat de zichtlijn die loopt tussen de gebouwen I/II en III behouden dient te blijven. Met het behouden van de bestaande gebouwen, wordt deze zichtlijn niet onderbroken. Het voorerf is in huidige gebruik als siertuin ingericht, met lage hagen op de perceelgrenzen en ter begeleiding van de inritten. Er wordt overwogen om op het grasveld aan de oostzijde enkele hoogstamfruitbomen te plaatsen. Hierdoor wordt het directe zicht op de bedrijfsgebouwen weggenomen.

Het achtererf is voor een groot gedeelte verhard, zodat het gebruikt kan worden voor parkeren en rangeren. Er is geen sprake van buitenopslag. Tevens worden er aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen geen auto's gestald.

Ontsluiting:

De initiatiefnemers wenst afzonderlijke inritten aan te leggen ter ontsluiting van woning en bedrijf. Ten westen van de woning wordt er een nieuwe inrit aangelegd met een breedte van circa 3,5 meter. De inrit biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's. De bestaande inrit ten oosten van de woning biedt toegang tot het bedrijfsgedeelte. Deze inrit heeft een breedte van circa 6 meter.

Vragen en opmerkingen van betrokkenen

Tijdens de individuele gesprekken was er sprake van een open sfeer, waar voldoende ruimte was voor het stellen van vragen of het geven van opmerkingen/aanvullingen. Er zijn verder geen vragen gesteld en het geven van extra toelichting, of een tweede bezoek op een later moment is niet aan de orde. Het plan, welke aan iedereen is voorgelegd, was duidelijk en helder.

Betrokken buurtgenoten

De volgende buurtgenoten zijn benaderd:

- Kapelstraat 30
- Kapelstraat 38
- Kapelstraat 41
- Kapelstraat 43
- Kapelstraat 45
- Kapelstraat 36

Conclusie

De betrokken buurtgenoten zijn bekend met de bedrijfsactiviteiten en zien geen belemmeringen in de bestemmingswijziging van het perceel aan Kapelstraat 34, te Elshout.