

- A. Aanleiding
- B. Verslag
- C. Vragen
- D. Conclusie
- E. Bijlagen

A. Aanleiding

De fam. A. Bax is voornemens om aan de Lijnt 2 een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning te realiseren.

Hiervoor wordt momenteel een bestemmingsplanwijziging voorbereid om de huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* te wijzigen. Bij een wijziging van het bestemmingsplan is het gebruikelijk om de direct omwonenden hier zo vroeg mogelijk van op de hoogte brengen. Vandaar dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

De volgende wijzigingen zijn van toepassing:

- De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot een burgerwoning.
- De huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* wordt omgezet naar een bestemming *Bedrijf*
- Binnen de bestemming bedrijf wordt een bedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd met de volgende voorwaarden:
 - Woning en Bedrijf hebben een maximaal bebouwd oppervlakte van 1.200m²
 - Bedrijfsactiviteiten mogen maximaal vallen in de milieucategorie 2
 - Er vindt geen detailhandel plaats
 - Bouwhoogte maximaal 6,6m
 - Een juiste landschappelijke inpassing

B. Verslag

De omgevingsdialog is vanwege de ligging in 2 delen opgeknipt. Er is een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden en de initiatiefnemer is persoonlijk op bezoek gegaan bij de directe burenen.

OP 29 September hebben de omwonenden een uitnodiging voor de omgevingsdialog ontvangen via de post. Dit zijn 2 huishoudens met een woning gelegen aan de Prinses Marijkestraat en 6 huishoudens met een woning aan de Vogelenzang. Dit zijn de enige woningen, naast de directe burenen, die direct zicht (kunnen) hebben op de projectlocatie.

De inloopavond vond plaats op maandag 11 oktober van 19:00 uur tot 20:30 uur. Daar waren zowel de projectarchitect als de initiatiefnemers aanwezig om de plannen toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Drie personen zijn op de uitnodiging ingegaan en waren aanwezig op de inloopavond. Een persoon heeft mondeling aangegeven voorafgaand aan de inloopavond geen toelichting nodig te hebben. De drie personen die aanwezig waren
Met hen is het plan doorgenomen en zijn enkele beelden getoond.

In de uitnodigingsbrief is naast de uitnodiging voor de inloopavond ook aangegeven dat er via telefoon of email gereageerd kan worden op het plan binnen een bepaalde termijn. Hier zijn geen op- of aanmerkingen op binnengekomen.

De initiatiefnemers zijn zelf bij de directe burenen op bezoek geweest om de plannen mondeling toe te lichten. Op beide adressen is het plan getoond zoals in de bijlage is weergegeven. Er zijn weinig aandachtspunten naar voren gekomen. Beide adressen hebben de brief uit de bijlage ter kennisname ondertekend. De ondertekende exemplaren zijn als bijlage aan dit verslag opgenomen.

C. Vragen

De volgende vragen kwamen aan bod tijdens de inloopavond:

Wat voor soort bedrijf zal er gevestigd worden?

Deze vraag is mondeling toegelicht. Het betreft een bedrijf met milieucategorie 2. Dat is de op 1 na lichtste categorie waarbinnen beperkte mogelijkheden zijn op het gebied van geluid en geur. Voor een gemengd gebied als deze is een richtafstand van 10m waarbinnen hinder te verwachten valt. Er wordt benoemd dat Verhuurbedrijf Janssen in de ochtend geluidsoverlast veroorzaakt. Er mag op de projectlocatie van uitgegaan worden dat dit hier geen sprake van is.

Wat gebeurt er in de tussentijd op de projectlocatie, er wordt met regelmaat een persoon gesignaleerd en er worden auto's gestald?

Er is contact geweest met een persoon die onrechtmatig zich op het terrein begeeft en met deze persoon is afgesproken dat deze voor het einde van de maand alles opgeruimd moet hebben en niet meer terug zal komen.

Er is een afspraak met een autobedrijf dat deze tijdelijk auto's mag stallen. Het stallen zou anders overlast veroorzaken in de aanliggende woonwijk. Het betreffende bedrijf gaat naar verluid verhuizen. Het stallen van de auto's in dan ook van tijdelijke aard.

Op wat voor termijn zal er begonnen worden?

Er dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen die meerdere maanden in beslag zal nemen. Daarna zal spoedig overgegaan worden tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijf met bedrijfswoning. De bouwactiviteiten zullen dan zeker niet binnen een half jaar starten. De initiatiefnemers leggen de nadruk liever op het goed uitvoeren dan het snel uitvoeren van dit project.

Wie zal er op de locatie gaan wonen?

De initiatiefnemers zullen zelf op de projectlocatie gaan wonen.

De volgende vragen kwamen aan bod tijdens het bezoek bij de directe burenen:

Wordt er een akoestisch scherm geplaatst tussen ons (Janssen Verhuur) en de projectlocatie?

Er wordt een akoestisch onderzoek overhandigd met de eerder vastgestelde waardes die Janssen Verhuur produceert.

D. Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek zijn 2 punten naar voren gekomen, te weten:

- de geluidsbelasting op de voorgevel is te hoog voor een (bedrijfs-)woning. Hier zal een dove gevel worden toegepast.
- Aan de achterzijde zal ter hoogte van de “wasplaats” van Janssen Verhuur een erfafscheiding van 2,0m hoogte gemaakt moeten worden met gewicht van minimaal 10kg/m² om het geluid afkomstig van Janssen voldoende af te schermen zodat er een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het stallen van de auto's is van tijdelijke aard en zal gedurende het komende jaar verdwijnen.

Er zijn verder geen (ernstig) belemmerende op- of aanmerkingen naar voren gekomen uit de omgevingsdialog. Het plan heeft verder geen aanpassingen.

E. Bijlagen

Bijlage 1:

Uitnodigingsbrief omwonenden voor de inloopavond

Aan de omwonenden van het perceel aan de Lijnt 2 te Bergeijk

dd 29-9-2021

Geachte buurtbewoners,

Namens onze opdrachtgever en eigenaar van het perceel aan de Lijnt 2, de fam. A. Bax, willen wij met deze brief kenbaar maken dat hij voornemens is om op het genoemde perceel een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning te realiseren.

Er wordt momenteel een bestemmingsplanwijziging voorbereid om de huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* te wijzigen. Bij een wijziging van het bestemmingsplan is het standaard om de direct omwonenden hier zo vroeg mogelijk van op de hoogte brengen. Vandaar dat wij u deze brief sturen.

De volgende wijzigingen zijn van toepassing:

- De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot een burgerwoning.
- De huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* wordt omgezet naar een bestemming *Bedrijf*
- Binnen de bestemming bedrijf wordt een bedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd met de volgende voorwaarden:
 - o Woning en Bedrijf hebben een maximaal bebouwd oppervlakte van 1.200m²
 - o Bedrijfsactiviteiten mogen maximaal vallen in de milieucategorie 2
 - o Er vindt geen detailhandel plaats
 - o Bouwhoogte maximaal 6,6m
 - o Een juiste landschappelijke inpassing

Graag nodigen wij u uit op een inloopavond waar het plan gepresenteerd wordt. Deze vindt plaats op maandag 11 oktober van 19:00 uur tot 20:30 uur op adres Elskensakker 2 te Bergeijk, bij buro sengers. U kunt vrij inlopen en vragen stellen. Als bijlage hebben we een situatietekening toegevoegd, als eerste kennismaking van het plan.

Als u verder vragen of opmerkingen heeft of niet op de inloopavond aanwezig kunt zijn maar toch een reactie wil geven, dan kunt u contact opnemen met de architect van het plan; dhr. Paul van der Zanden, bereikbaar onder nr. 0497-573204 of per mail via paul@burosengers.nl.

Indien u bemerkingen heeft verzoeken wij dat voor woensdag 13 Oktober 2021 kenbaar te maken.

Zo spoedig mogelijk na 13 oktober berichten we u met de bevindingen van de inloopavond en/of bemerkingen die we digitaal hebben ontvangen en hoe we hier mee om zullen gaan.

Hopende u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
Paul van der Zanden
buro sengers architecten

Bijlage: Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning



13-2063 – Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning aan de Lijnt 12 te Bergeijk – 12-05-2021



buro sengers
ARCHITECTEN

Bijlage 2:

Ondertekende brieven die zijn besproken met de 2 directe burenen:

Aan de directe buren van Lijnt 2

d.d. 05-10-2021

Geachte fam.

De fam. A. Bax is voornemens om op het perceel aan de Lijnt 2 een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning te realiseren. Er wordt momenteel een bestemmingsplanwijziging voorbereid om de huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* te wijzigen. De ontwikkeling is hieronder in een verbeelding weergegeven.

De volgende wijzigingen zijn van toepassing:

- De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot een burgerwoning.
- De huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* wordt omgezet naar een bestemming *Bedrijf*
- Binnen de bestemming bedrijf wordt een bedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd met de volgende voorwaarden:
 - o Woning en Bedrijf hebben een maximaal bebouwd oppervlakte van 1.200m²
 - o Bedrijfsactiviteiten mogen maximaal vallen in de milieucategorie 2
 - o Er vindt geen detailhandel plaats
 - o Bouwhoogte maximaal 6,6m
 - o Een juiste landschappelijke inpassing

Bij een wijziging van het bestemmingsplan is het standaard om de direct omwonenden hier zo vroeg mogelijk van op de hoogte brengen. De overige omwonenden zijn uitgenodigd op een inloopavond op maandagavond 11 Oktober. Gezien de ligging ten opzichte van uw perceel lichten wij het plan mondeling toe. Graag verzoeken wij hieronder te tekenen dat u op de hoogte bent gesteld van de beoogde ontwikkeling.

handtekening:

plaats: *Bergeijk*

datum: *11-10-2021*

Als u verder vragen of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met de architect van het plan; dhr. Paul van der Zanden, bereikbaar onder nr. 0497-573204 of per mail via paul@burosengers.nl.

Indien u bemerkingen heeft verzoeken wij dat voor woensdag 13 Oktober 2021 kenbaar te maken.

Zo spoedig mogelijk na 13 oktober berichten we u met de bevindingen van de inloopavond en/of uw bemerkingen en hoe we hier mee om zullen gaan.

Hopende u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
Paul van der Zanden
buro sengers architecten

Bijlage: Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning



13-2063 – Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning aan de Lijnt 12 te Bergeijk – 12-05-2021



buro sengers
ARCHITECTEN

145

Aan de directe buren van Lijnt 2

d.d. 05-10-2021

Geachte fam. Jansen,

De fam. A. Bax is voornemens om op het perceel aan de Lijnt 2 een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning te realiseren. Er wordt momenteel een bestemmingsplanwijziging voorbereid om de huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* te wijzigen. De ontwikkeling is hieronder in een verbeelding weergegeven.

De volgende wijzigingen zijn van toepassing:

- De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot een burgerwoning.
- De huidige bestemming *Detailhandel-Tuincentrum* wordt omgezet naar een bestemming *Bedrijf*
- Binnen de bestemming bedrijf wordt een bedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd met de volgende voorwaarden:
 - o Woning en Bedrijf hebben een maximaal bebouwd oppervlakte van 1.200m²
 - o Bedrijfsactiviteiten mogen maximaal vallen in de milieucategorie 2
 - o Er vindt geen detailhandel plaats
 - o Bouwhoogte maximaal 6,6m
 - o Een juiste landschappelijke inpassing

Bij een wijziging van het bestemmingsplan is het standaard om de direct omwonenden hier zo vroeg mogelijk van op de hoogte brengen. De overige omwonenden zijn uitgenodigd op een inloopavond op maandagavond 11 Oktober. Gezien de ligging ten opzichte van uw perceel lichten wij het plan mondeling toe. Graag verzoeken wij hieronder te tekenen dat u op de hoogte bent gesteld van de beoogde ontwikkeling.

handtekening:

plaats: *Bergeyk*

datum: *11-10-2021*

Als u verder vragen of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met de architect van het plan; dhr. Paul van der Zanden, bereikbaar onder nr. 0497-573204 of per mail via paul@burosengers.nl.

Indien u bemerkingen heeft verzoeken wij dat voor woensdag 13 Oktober 2021 kenbaar te maken.

Zo spoedig mogelijk na 13 oktober berichten we u met de bevindingen van de inloopavond en/of uw bemerkingen en hoe we hier mee om zullen gaan.

Hopende u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
Paul van der Zanden
buro sengers architecten

Bijlage: Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning



13-2063 – Plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning aan de Lijnt 12 te Bergeijk – 12-05-2021



buro sengers
ARCHITECTEN