

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		28/30	10-2014



Gemeente Bergeijk

unaniem

Raadsvergadering d.d. : 28/30 oktober 2014 Agendanr.: 6d

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014'

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen & Milieu
programmabegroting

1. Inleiding

De actualisering van de bestemmingsplannen voor Bergeijk is in 2013 afgerond. Nadat de diverse bestemmingsplannen de afgelopen jaren zijn vastgesteld of al in werking waren, is daarin een aantal onjuistheden geconstateerd. De reparaties van de diverse bestemmingsplannen vinden zoveel mogelijk tegelijkertijd plaats. Het is echter, planjuridisch gezien, niet mogelijk één bestemmingsplan te maken dat alle reparaties in de verschillende aparte bestemmingsplannen regelt. Dus is per te herstellen kern/gebied een reparatiebestemmingsplan gemaakt. Door combinatie van de reparatieplannetjes lopen de inspraaktermijn daarvoor en vaststelling daarvan zoveel mogelijk samen.

2. Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en voor kennisgeving aan te nemen, zoals in de 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014', is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhcn1053-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPBhcn1053.dxf 2013-04-25 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus vast te stellen.

3. Argumenten

Zes bestemmingsplannen voor herziening van de geactualiseerde bestemmingsplannen zijn al vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan voor herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' heeft vanaf 26 juni 2014 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen en is ter kennisgeving opgestuurd naar diverse instanties. Nu kan dit bestemmingsplan ook worden vastgesteld.

Reparaties.

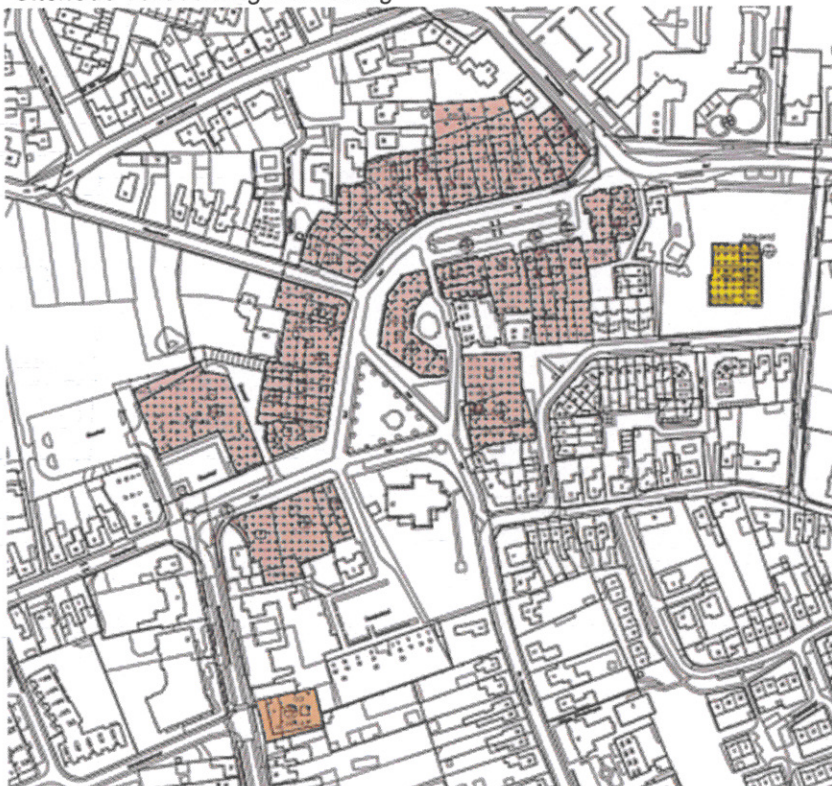
In dit ontwerpplan is het maximum aantal wooneenheden voor het perceel van Beukenhof, Hof 154 van 10 naar 15 verhoogd conform de toegezegde medewerking daarvoor. Deze verhoging was in het vorige bestemmingsplan voor Hof 154 nog als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is een reparatie van een onjuistheid in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. Op 7 juli 2011 heeft de raad het bestemmingsplan 'Hof 154' vastgesteld. Dit betrof een bestemmingsplan, specifiek opgesteld om de herontwikkeling van Beukenhof mogelijk te maken. Het uitgangspunt van dat plan was de uitbreiding van de bestaande bebouwing en te voorzien in 10-15 (zeer) luxe appartementen. Het initiatief bood een kans om het waardevolle monumentale karakter van het gebouw en de omgeving te waarborgen. Omdat in eerste instantie is geprobeerd om te bouwen in het hogere segment is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hof 154' het maximum van 10

wooneenheden opgenomen. Het verhogen naar maximaal 15 wooneenheden was opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid, om (gezien de slechte woningmarkt) flexibel met de inzet van woningen om te gaan. De 10 wooneenheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Hof 154' behoren tot de harde plancapaciteit. De 5 extra woningen uit de wijzigingsbevoegdheid zijn voorzien en passen binnen de geldende provinciale woningbehoefteprognoses.

Het bestemmingsplan 'Hof 154' is bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Centrum' opgegaan in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. De voornoemde wijzigingsbevoegdheid voor het verhogen van het aantal wooneenheden naar 15 is daarbij abusievelijk niet overgenomen. In het voorliggende plan is de uitbreidingsmogelijkheid weer opgenomen. Nu niet als een wijzigingsbevoegdheid, maar rechtstreeks. De ontwikkelaar heeft eerder dit jaar kenbaar gemaakt, dat door de sterk gewijzigde marktomstandigheden het niet haalbaar is om de geplande 10 wooneenheden te ontwikkelen wegens de grootte van de eenheden en de bijhorende prijsklasse. De geplande herontwikkeling van Beukenhof is hiermee stil komen te liggen. Bij een herontwikkeling met 15 wooneenheden kunnen de koopprijzen aantrekkelijker worden gemaakt, omdat de vloeroppervlakten kleiner worden gemaakt. Hiermee kan een grotere doelgroep kandidaat kopers worden bereikt. Het voorgaande wordt onderschreven door de makelaar. Gezien het moment van het verzoek van de ontwikkelaar is er, in plaats van opnieuw een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, voor gekozen om de uitbreiding rechtstreeks mogelijk te maken. Op deze manier hoeft er slechts één procedure doorlopen te worden.

Verder zijn de 106 bestaande woningen in het centrumgebied geïnventariseerd. Deze woningen zijn nu vastgelegd met aanduidingen van het maximaal aantal toelaatbare woningen. In het geldende bestemmingsplan was net als in voorgaande bestemmingsplannen voor het centrumgebied geen maximum aantal woningen bepaald. Tot slot zijn de regels voor bijgebouwen en agrarische bestemmingen aangepast.

Uitsnede verbeelding herziening



4. Te stellen kaders

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden 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 dienen te 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. Kosten en dekking

Voor de grotere ontwikkeling in het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor de bijdragen in plankosten, voorzieningen en planschade. De overeenkomst ligt voor u ter inzage. Met de overeenkomst is voorzien in de wettelijke eis de grondexploitatiebijdragen te regelen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

6. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inspraak op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

7. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

8. Procedures, planning, uitvoering

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing. Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 juni 2014 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 26 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpplannen is naar diverse instanties, zoals de provincie, toegezonden. Het 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. Bijlage bij voorstel

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014.

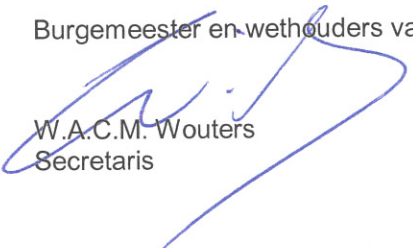
12. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014'.
2. Ingekomen zienswijzen.

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 7 oktober 2014, unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 28 en 30 oktober 2014.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,


W.A.C.M. Wouters
Secretaris


H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Raadsvergadering : 28/30 oktober 2014

Agendanr : 6d

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014'

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2014;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 7 oktober 2014;

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk een herziening van het geactualiseerde bestemmingsplan voor het centrumgebied van Bergeijk in voorbereiding heeft genomen, ten behoeve van correcties, waarvan het ontwerp getiteld 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' vanaf 26 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode twee schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- De zienswijzen ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijzen met reacties in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' staan;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

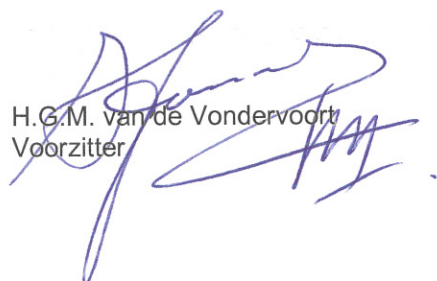
besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, en voor kennisgeving aan te nemen, conform in vorenstaande 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhcn1053-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPBhcn1053.dxf 2013-04-25 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 28/30 oktober 2014.

De gemeenteraad,


J.M. van Dongen-Hermans
Griffier


H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter