

Bestemmingsplan

Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

28 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252635-06A

REG02-0252635-06A

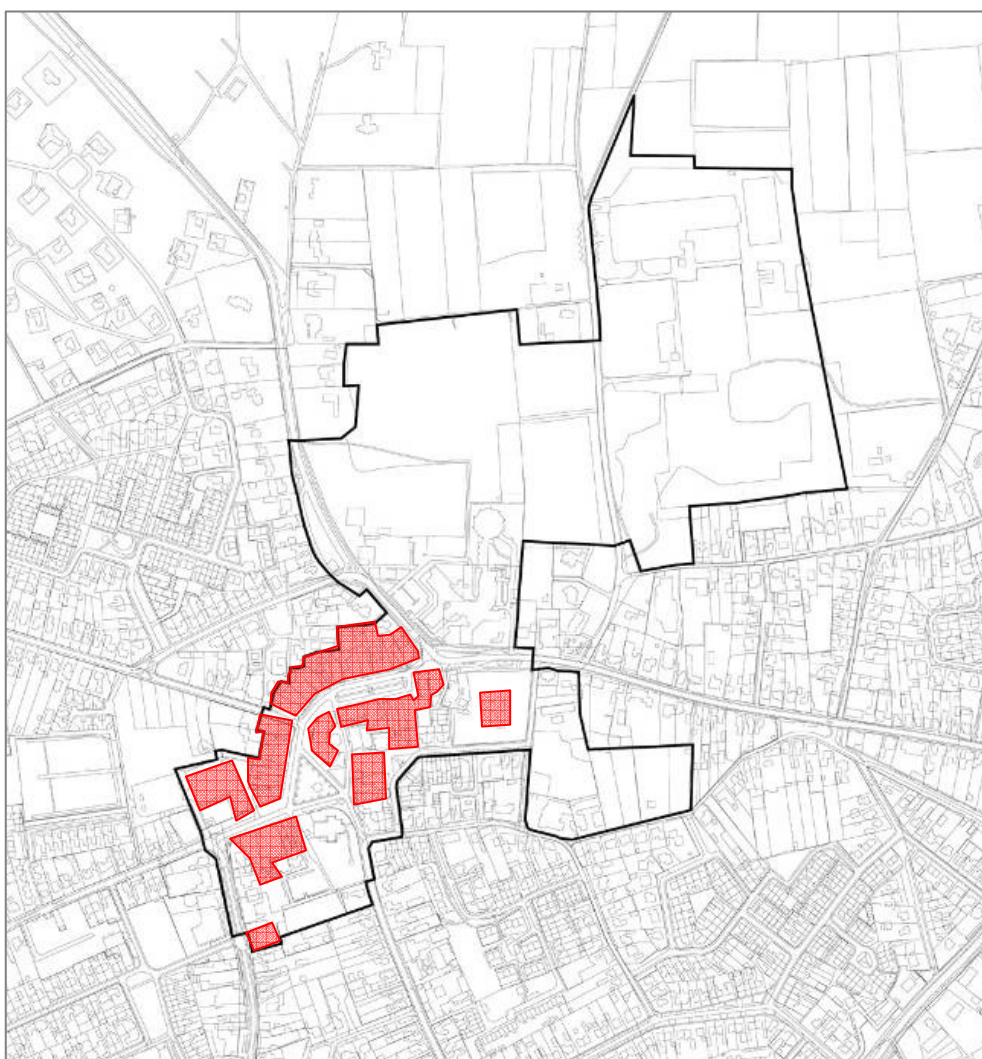
TEK02-0252635-06A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724. BPBhcn1053-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	6
3	Haalbaarheid	7
3.1	Uitvoerbaarheid	7
3.2	Beleid	7
3.3	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	8
3.4	Financiële haalbaarheid	8
3.5	Procedures	8
Bijlagen:		
Bijlage 1	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014'	
Bijlage 2	Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014'	



Plangebied bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' (zwarte lijn) met in rood globaal het deel van de verbeelding dat wordt herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' heeft betrekking op het centrum van de kern Bergeijk en had tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan mogelijk te maken. In dit herzieningsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 aanpassing van de aanduiding maximum aantal woonheden perceel Hof 154;
- 2 toevoeging aanduidingen maximum aantal wooneenheden in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd';
- 3 aanpassing van de bestemming 'Agrarisch';
- 4 aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels worden herzien. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. De aanpassing van de verbeelding blijft beperkt tot de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en het perceel Hof 154.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. Dit bestemmingsplan is op 19 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, eerste herziening' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft. Daarbij wordt toegelicht hoe de aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

2.1.1 Aanduiding maximum aantal wooneenheden Hof 154

Voor het perceel Hof 154 is op 7 juli 2011 het bestemmingsplan 'Hof 154' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in een planologisch-juridische regeling voor het uitbreiden en omvormen van het voormalige hotel naar 10 woonappartementen. Er was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal appartementen te verhogen naar 15. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om ervoor te zorgen dat, wanneer de beoogde herontwikkeling niet zou slagen, de ontwikkelaar de mogelijkheid zou hebben om het plan aan te passen om zo een bredere markt aan te kunnen spreken. Het perceel Hof 154 is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' waarbij de wijzigingsbevoegdheid abusievelijk is komen te vervallen.

Inmiddels heeft de projectontwikkelaar verzocht om de 15 wooneenheden direct mogelijk te maken. Door de sterk gewijzigde marktomstandigheden is het niet meer haalbaar om de 10 wooneenheden te ontwikkelen wegens de grootte en de hoge prijsklasse. Bij een herontwikkeling met 15 wooneenheden kunnen de koopprijzen aantrekkelijker worden gemaakt, daar de vloeroppervlakten kleiner gaan worden. Hiermee kan een grotere doelgroep worden bereikt van kandidaat kopers.

De wijzigingsbevoegdheid, zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Hof 154', gaf het college onder de volgende voorwaarden de mogelijkheid tot het verhogen van het aantal wooneenheden:

- 1 het totaal aantal toegestane woningen bedraagt niet meer dan 15;
- 2 geen afbraak wordt gedaan aan de monumentale waarden van het bestaande pand;
- 3 de voorgenomen inrichting en vormgeving is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt akkoord bevonden;
- 4 de extra woning(en) heeft/hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaken geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
- 5 er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- 6 de woonoppervlakte per woning bedraagt ten minste 120 m².

Voorwaarde 1 en 6 zijn als aanduiding op de verbeelding opgenomen. Het toegestane maximum aantal wooneenheden is 15 en de woonoppervlakte per woning bedraagt minimaal 120 m². Het bestaande pand is een gemeentelijk monument en ligt binnen een welstandsplichtig gebied. De welstandscommissie toetst het plan, waarmee wordt geborgd dat voldaan wordt aan voorwaarden 3 en 4. Ten aanzien van voorwaarde 4 kan worden gesteld dat het perceel van ruim voldoende omvang is dat de parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen. Voor de verkoopbaarheid van de wooneenheden is het ook ondenkbaar dat de parkeervoorzieningen niet in het plangebied worden gerealiseerd. De 5 extra woningen hebben geen invloed op de normale afwikkeling van het verkeer. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van dit plan (voorwaarde 5).

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Hof 154', er is dan ook geen bezwaar tegen het opnemen van de ontwikkeling in deze herziening.

Op de verbeelding is voor het perceel Hof 154 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waarbij het maximum aantal wooneenheden 15 bedraagt. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'minimum oppervlakte' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de oppervlakte per woning minimaal 120 m² bedraagt.

In het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' zijn abusievelijk niet de maximale goot- en bouwhoogte voor Hof 154 opgenomen.

Op de verbeelding is, conform het bestemmingsplan Hof 154' voor het oorspronkelijke deel van het gebouw een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11,5 meter opgenomen. Voor het overige gebouw is een maximale goot- en bouwhoogte van 11 respectievelijk 11 meter opgenomen.

2.1.2 Aanduidingen maximum aantal wooneenheden in de bestemmingen Centrum en Gemengd

In het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is wonen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' algemeen toegestaan. Het is mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen. Dit is echter in tegenstrijd met het provinciaal beleid waarin is bepaald dat woningen alleen mogen worden toegevoegd indien de nieuwbouw zich verhoudt tot afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

Om deze omissie te herstellen en te voorkomen dat woningen zonder meer kunnen worden toegevoegd, zijn de bestaande aantallen woningen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' vastgelegd op de verbeelding. Binnen de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' al geregeld dat aanvullende nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Ten behoeve van het vastleggen van de bestaande aantallen woningen heeft een inventarisatie plaatsgevonden.

Op de verbeelding is per bouwvlak binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' het bestaande aantal woningen vastgelegd door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. In de regels is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe woningen onder voorwaarden toe te voegen.

2.1.3 Aanpassing agrarische bestemming

In het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Hoewel de bestemming inhoudelijk nog altijd actueel is, blijkt er bij de toetsing van initiatieven voorkeur te zijn voor een andere bebouwingsregeling, die helderder onderscheid maakt in de bouwmogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing.

In de regels is aangegeven dat de bestemming 'Agrarisch' in het geheel worden vervangen door een nieuwe regeling. De nieuwe regeling staat op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - agrarisch gebruik, een bloemen- en beeldentuin en een kinderboerderij toe. Daarnaast is vastgelegd dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 2 meter.

2.1.4 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

De regeling die in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is opgenomen voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen blijkt in de praktijk interpretatiegevoelig te zijn. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat 'de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 5,5 meter bedraagt dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 meter'. De bedoeling van deze regeling is om te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

Als sprake is van een relatief laag hoofdgebouw, met een bouwhoogte van bijvoorbeeld 5 meter, mag een bijbehorend bouwwerk maximaal 4 meter hoog zijn. De regeling kan echter ook anders worden geïnterpreteerd. Bij een hoofdgebouw met een bouwhoogte van meer dan 6,5 meter (bijvoorbeeld 10 meter) zou de regeling ook zodanig kunnen worden uitgelegd dat in dat geval een bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling van deze regeling. Om die reden wordt de betreffende bepaling verduidelijkt.

In de regels is bepaald dat de regelingen die in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' zijn opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen als volgt worden herzien:

'De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 m.'

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. De aanpassing van de verbeelding blijft beperkt tot de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en het perceel Hof 154. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' ongewijzigd van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. De volgende regelingen zijn opgenomen:

- artikel 3.1 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';
- artikel 3.2 regelt de toevoeging van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen de bestemming 'Centrum';
- artikel 3.3 regelt de toevoeging van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen de bestemming 'Gemengd';
- artikel 3.4 voegt aan de bestemming 'Centrum' een wijzigingsbevoegdheid toe;
- artikel 3.5 voegt aan de bestemming 'Gemengd' een wijzigingsbevoegdheid toe;
- artikel 3.6 regelt de toevoeging van de aanduiding 'minimum oppervlakte';
- artikel 3.7 bevat de herziening van de regeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'. In deze paragraaf vindt een toetsing aan het beleid, aan de milieuhygiënische aspecten en de financiële haalbaarheid plaats.

3.2 Beleid

In het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Voor de aanpassingen in deze herziening zijn het sindsdien aangepaste regionaal en gemeentelijk woningbouwprogramma van toepassing.

3.2.1 Regionaal woningbouwprogramma

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost, waaronder Bergeijk valt, heeft met betrekking tot het woningbouwprogramma een prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

3.2.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013. De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 bestaat uit 473 woningen en ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. In de 'harde' plancapaciteit van de gemeente, zoals opgegeven aan de Provincie Noord-Brabant, zijn al 12 van de 15 gewenste woningen voor het perceel Hof 154 opgenomen. De resterende 3 woningen behoren tot de zogenaamde 'zachte' plancapaciteit. Hiermee is de haalbaarheid van de uitbreiding van 10 naar 15 woningen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoende onderbouwd.

Een verdere toename van woningen in het centrum van Bergeijk is niet opgenomen in het regionaal of gemeentelijk woningbouwprogramma. Binnen het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is het toevoegen van woningen echter wel algemeen mogelijk.

In deze herziening is het bestaande aantal woningen vastgelegd en is geregeld dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

3.3 Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

Ten aanzien van de toename van het maximum aantal wooneenheden op het perceel Hof 154 kan worden gesteld dat alle benodigde onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Hof 154' dat op 7 juli 2011 is vastgesteld. Het bouwvlak wordt niet aangepast, slechts het aantal wooneenheden wordt verhoogd. Er is dan ook geen sprake van milieuhygiënische beperkingen. Vanwege de overige aanpassingen in de herziening is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

3.4 Financiële haalbaarheid

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' en maakt ter plaatse van Hof 154 15 woningen direct mogelijk in plaats van 10. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Voor de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.5 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 26 juni 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Het waterschap Den Dommel heeft aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. Daarnaast is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' is op 28 oktober 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.