

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		27-11-14	18



14RAAD0110

Gemeente Bergeijk

unaniem

Raadsvergadering d.d. : 27 november 2014 Agendanr.: 6c

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : M.M. Kuijken

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
"Burgemeester Aartsiaan 34-36"

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen en milieu
programmabegroting

1. Inleiding

Op het agrarische bouwvlak Burgemeester Aartsiaan 34-36 te Bergeijk is sprake van een bedrijfswoning (nr. 36) en agrarische bedrijfsgebouwen. Eén van deze bedrijfsgebouwen betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning (nr. 34, 'Theresa Hoeve'). In 1988 is door de toenmalige eigenaar een nieuwe bedrijfswoning gebouwd (36) onder de voorwaarde dat de oude bedrijfswoning (34) ongeschikt zou worden gemaakt voor bewoning en niet meer bewoond zou worden. De voormalige bedrijfswoning betreft echter een gemeentelijk monument. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen, een natuurbestemming en agrarisch onbebouwde bestemming. De monumentale voormalige bedrijfswoning krijgt hiermee weer een woonbestemming.



Bedrijfswoning nr. 36



Voormalige (monumentale) bedrijfswoning, nr. 34

2. Voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Burgemeester Aartsiaan 34-36", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart 'grootschalige basiskaart (GBK) 2014-07-07', een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUbuaa0016-VAST gewijzigd vast te stellen.

3. Argumenten

Het perceel Burgemeester Aartslaan 34-36 valt onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'. Er is sprake van een bouwvlak met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Eén van de bedrijfsgebouwen is de voormalige bedrijfswoning en betreft een monument.

Op het agrarische bouwvlak zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer. Bij de herontwikkeling naar twee woonbestemmingen zal het monumentale 'bedrijfsgebouw' weer als woning worden bestemd, waarbij het monument in stand wordt gehouden, de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en nieuwe natuur wordt aangeplant. Wij zijn van oordeel dat de voorliggende herontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitswinst oplevert ten opzichte van de huidige bestemde situatie.



Bp "Buitengebied Bergeijk 2011"



Bp "Burgemeester Aartslaan 34-36"

Ter zekerstelling dat het monument wordt gerenoveerd en in stand wordt gehouden, dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en dat de natuur wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, is een voorwaardelijke verplichting in het voorliggende plan opgenomen (artikel 5.5.2). Dit houdt in dat de gronden horende bij Burgemeester Aartslaan 34 slechts ten diensten van woondoeleinden mogen worden gebruikt en bebouwd, wanneer aan die voornoemde voorwaarden is voldaan.

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 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. Kanttekeningen

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel stellen wij een ambtshalve wijziging door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de voorgestelde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Staat van 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 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 9 juli 2014 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 10 juli 2014 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.

- Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Burgemeester Aartsiaan 34-36"

12. Bijlagen ter inzage

Bijlagen separaat ter inzage.

- Ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Aartsiaan 34-36"

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 04 november 2014, unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 27 november 2014.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters
Secretaris



H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Staat van wijzigingen bestemmingsplan
"Burgemeester Aartslaan 34-36"

1. Inleiding

Vanaf donderdag 10 juli 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Aartslaan 34-36" voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn er géén zienswijzen ingediend. Wel geeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

2. Staat van wijzigingen

In de bestemming 'Wonen' (artikel 5) zijn bij de gebruiksregels onder het kopje kwaliteitsverbetering (5.5.3) termijnen opgenomen voor de sanering van de overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Er ontbreekt echter een sanctie bij de termijnen, waardoor deze termijnen eigenlijk geen waarde hebben. Om zeker te stellen dat de bebouwing wordt gesaneerd en de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden zal er een koppeling moeten zijn met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Bij de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (5.5.2) waarin bouw- en gebruiksregels zijn gekoppeld aan het saneren van de bebouwing, de renovatie en het behoud van het monument. De voorwaardelijke verplichting voorziet echter niet in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. De voorgestelde wijzigingen voorzien dan ook in het koppelen van de landschappelijke inpassing een de bouw- en gebruiksregels van de bestemming door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het betekenisloze artikel 5.5.3 kwaliteitsverbetering kan worden verwijderd.

<i>Regels</i>	
5.5.2	Toevoegen, sub d.: <i>de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in bijlage 2 bij deze regels, is aangelegd</i>
5.5.2	Toevoegen, sub e.: <i>de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in bijlage 2 bij deze regels, na aanleg duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.</i>
5.5.3	Artikel '5.5.3 kwaliteitsverbetering' verwijderen

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 27 november 2014
Agendanr. : 6c
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
"Burgemeester Aartslaan 34-36"

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 04 november 2014.

besluit:

- het bestemmingsplan "Burgemeester Aartslaan 34-36" bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart 'grootschalige basiskaart (GBK) 2014-07-07', een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPUbuaa0016-VAST gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 27 november 2014.

De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier

H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter