

Raadsvergadering d.d. : 28 januari 2016 Agendanr.: 6a

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingsplan "Weebosserweg 52"

Betreffend onderdeel programmabegroting : Bouwen, wonen en milieu

1. Inleiding

Op het perceel Weebosserweg 52 staat een woonboerderij. Deze woonboerderij stond leeg en is onlangs van eigenaar gewisseld. Gezien de ligging van de woonboerderij dicht op de weg heeft de nieuwe eigenaar ons college verzocht mee te werken aan de sloop en op een andere plaats binnen het perceel herbouwen van een woonboerderij. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een woonboerderij terug te bouwen op een andere plek binnen het perceel Weebosserweg 52.



Huidige woonboerderij Weebosserweg 52

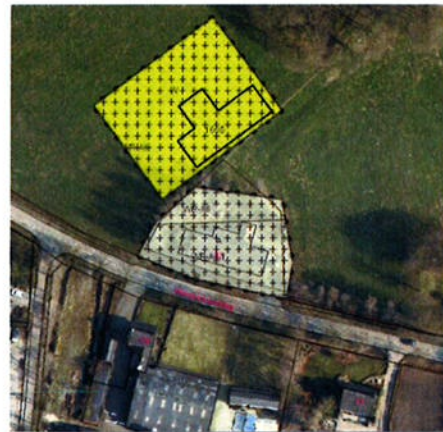
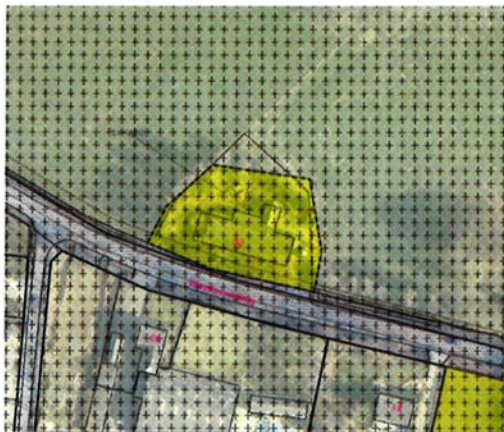
2. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijze gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Weebosserweg 52", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart 'grootschalige basiskaart (GBK) 2015-06-17', een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUweb0036-VAST gewijzigd vast te stellen.

3. Argumenten

Het perceel Weebosserweg 52 valt onder de werking van de bestemmingsplannen "Buitengebied Bergeijk 2011" en "Herziening buitengebied Bergeijk 2014" en heeft daarin de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Woonboerderij'.



De aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Woonboerderij' duidt volgens de begripsomschrijving in het bestemmingsplan op een gebouw met cultuurhistorische waarden en kenmerken dat bestaat uit één (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in het zelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij), danwel na herstel wederom de ruimtelijke kenmerken hiervan heeft.

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Woonboerderij' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van woonboerderijen. Het geheel of gedeeltelijk slopen van een woonboerderij is (o.a.) slechts toelaatbaar indien het betreft delen van het pand, die op zich zelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door de sloop geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm.

Er is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de bestaande woonboerderij. Hierbij is niet alleen gekeken naar de woonboerderij, maar naar het gehele perceel. Uit dit onderzoek is gebleken dat de huidige woonboerderij pas omstreeks 1928/1930 is gebouwd en voor die tijd de (woon)boerderij op een andere plek binnen het perceel was gesitueerd. Aan de hand van dit onderzoek heeft initiatiefnemer besloten om de nieuwe woning te herbouwen, in historiserende stijl (langgevelboerderij) op de locatie van de voormalige gesloopte negentiende-eeuwse boerderij. Tevens zullen de oude ontginningswegen (gedeeltelijk) opnieuw worden aangelegd. Met de uitvoering van deze plannen worden de cultuurhistorische waarden niet geschaad. Het verlies van de huidige boerderijlocatie als herkenbaar erf, vormt evenmin vanuit cultuurhistorisch oogpunt een belemmering. De huidige woonboerderij maakt immers deel uit van een ontwikkeling waarin de oude historische structuur van het landschap minder leesbaar is geworden.



Gemeente Bergeijk

[illegible]

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 zullen moeten worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Bestemmingsplan "Weebosserweg 52", versie 05-01-2016

5. Kanttekeningen

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de ingediende zienswijze en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en 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, of eerder indien Gedeputeerde Staten te kennen geven geen bezwaren te hebben tegen het plan, 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 14 oktober 2015 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 15 oktober 2015 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.

- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Weebosserweg 52".

12. Bijlagen ter inzage

Bijlagen separaat ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Weebosserweg 52"

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 05 januari 2016 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 28 januari 2016.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters
Secretaris



A. Callewaert
Burgemeester

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 28 januari 2016
Agendanr. : 6a
Onderwerp : Bestemmingsplan "Weebosserweg 52"

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03 december 2015;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 05 januari 2016.

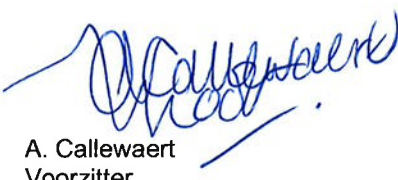
besluit:

1. de zienswijze gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Weebosserweg 52", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart 'grootschalige basiskaart (GBK) 2015-06-17', een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUweb0036-VAST gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 28 januari 2016.

b) a
De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier


A. Callewaert
Voorzitter

**Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan
"Weebosserweg 52"**

1. Inleiding

Vanaf donderdag 15 oktober 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Weebosserweg 52" voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is er één schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijze en de reactie hierop. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de 'Staat van wijzigingen'.

2. Zienswijzen

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ingekomen zienswijzen:

1. Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming 'Agrarisch' een regeling ontbreekt dat deze mede is bedoeld voor de aanleg een duurzame instandhouding van het landschapsplan. Zonder een dergelijke bepaling conflicteert deze bestemming met de voorwaardelijke verplichting welke is opgenomen in artikel 4.3.1. Bovendien kan het landschapsplan geen juridisch-planologische grondslag krijgen voor het deel dat buiten de grenzen van onderhavig plan.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Formeel gezien klopt de constatering van G.S. en is de zienswijze derhalve gegrond. Tegemoetkoming aan de zienswijze houdt in dat het plangebied overeen dient te komen met het landschapsplan en dat in de agrarische bestemming regels worden opgenomen die de aanleg en duurzame instandhouding van het landschapsplan regelen.

3. Staat van wijzigingen

De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Doordat het plangebied wordt vergroot, overeenkomstig het landschapsplan, komt hiermee ook het 'Knechtenhuisje' binnen het plangebied te liggen. Ambtshalve wordt voorgesteld dit cultuurhistorisch waardevolle knechtenhuisje aan te duiden als 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2' en om daarbij regels ter bescherming van die cultuurhistorische waarden op te nemen.

In bijlage 2 treft u het voorstel voor de gewijzigde bestemming 'Agrarisch'. Hierin zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aangeduid. In bijlage 3 treft u het voorstel van een gewijzigde verbeelding.

Bijlagen

- A. Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**
- B. Aangepaste bestemming 'Agrarisch'**
- C. Aangepaste Verbeelding**

Gemeente Bergeijk
Postbus 10000
5570 GA BERGEIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Weebosserweg 52'

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2178376/3890115

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Weebosserweg 52' ligt tot en met 25 november 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de herbouw van een woning op een grotere afstand van de weg. Met het plan wordt de beoogd de woning op een historische locatie te herbouwen. De herbouw van de woning gaat gepaard met een landschappelijke inrichting welke onder andere bestaat uit de aanleg van een natuurvijver en behoud en versterking van waardevolle bestaande houtopstanden. Het plangebied is op grond van de Verordening ruimte 2014 gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

Vooroverleg

Ons cluster Ruimte (hierna; cluster) is geen voorontwerp-bestemmingsplan aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Via ambtelijk verkregen informatie is ons gebleken dat uw gemeente ons cluster niet in alle gevallen uw ruimtelijke plannen aanbiedt, zoals wettelijk is voorgeschreven. Wij verzoeken uw college van burgemeester en wethouders om ons in het vervolg alle ruimtelijke plannen waarvoor een overlegverplichting geldt, via de gebruikelijke procedure aan ons cluster kenbaar te maken.

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2178376/3890115

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014, zoals deze geldt vanaf 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Verordening kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Ten aanzien van één van voornoemde hoofduitgangspunten hebben wij opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

Ten aanzien van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering van het landschap verantwoord in de vorm van een landschappelijke inpassing van de woning en het omliggende landschap. Hiervoor is in het bestemmingsplan als bijlage een landschapsplan opgenomen. Met de aard en omvang van het landschapsplan kunnen wij in beginsel instemmen, mits deze op een adequate wijze is zeker gesteld in het bestemmingsplan.

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2178376/3890115

In de planregels is in artikel 4.1 opgenomen dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

Binnen artikel 4.3.1 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verzekerd, dat een woning met een inhoud van meer dan 750 m² gebouwd en gebruikt mag worden indien:

- a. Het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels wordt uitgevoerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning;
- b. Het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels duurzaam in stand wordt gehouden.

Het hier bedoelde landschapsplan reikt verder dan enkel de bestemming 'Wonen'. Het strekt zich namelijk uit over het in het plan opgenomen bestemmingsvlak 'Agrarisch', alsmede over een gebied dat buiten de plangrenzen is gelegen met eenzelfde geldende bestemming 'Agrarisch' op grond van een ander bestemmingsplan.

Binnen de in het onderhavige plan opgenomen bestemming 'Agrarisch' ontbreekt een regeling die wel is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' en wij eerder in deze zienswijze aanhaalden. Zo ontbreekt de voorwaarde dat de bestemming 'Agrarisch' (mede) is bedoeld voor de aanleg en duurzame instandhouding van het landschapsplan. Zonder een dergelijke bepaling/voorwaarde conflicteert voornoemde bestemming met het bepaalde in artikel 4.3.1 van de planregels. Bovendien kan het landschapsplan geen juridisch-planologische grondslag krijgen voor het deel dat buiten de grenzen van onderhavig plan.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen. Om de strijd met artikel 3.2 van de Verordening op te heffen adviseren wij u om het plangebied met de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de omvang van het landschapsplan aan te passen en daarbinnen de door ons hiervoor genoemde en ontbrekende voorwaarde(n)/bepaling(en) opnemen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2178376/3890115

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. de instandhouding en bescherming van een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2';
- c. groenvoorzieningen in de vorm van erfbepaling;
- d. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. aanleg en duurzame instandhouding van het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Veldschuur

Voor het bouwen van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2' gelden de volgende voorwaarden:

1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m² per perceel, met dien verstande dat de oppervlakte van dat perceel minimaal een hectare dient te bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2', aangeduide cultuurhistorisch waardevolle veldschuur.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheiding met een hoogte tot maximaal 2 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2' geheel of gedeeltelijk te slopen.

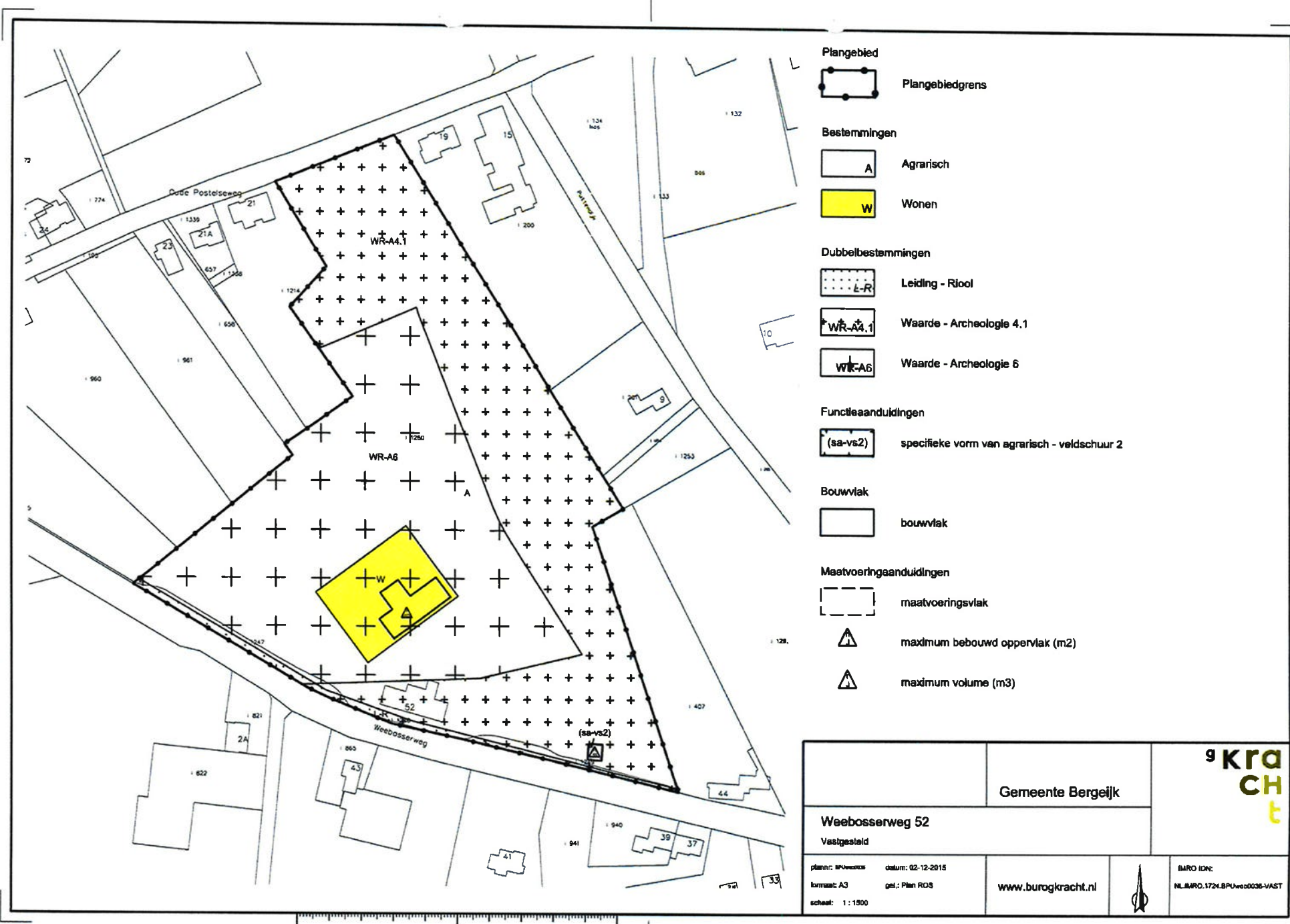
3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend.

3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en/of economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

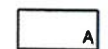


Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen

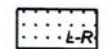


Agrarisch



Wonen

Dubbelbestemmingen



Leiding - Riool



Waarde - Archeologie 4,1



Waarde - Archeologie 6

Funcieaanduidingen



specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum bebouwd oppervlak (m2)



maximum volume (m3)

Gemeente Bergeijk

Weebosserweg 52

Vastgesteld

plannr: 17000000

datum: 02-12-2015

formaat: A3

get.: Plan ROS

schaal: 1 : 1500

www.burokracht.nl



IMRO IDN:

NL.IMRO.1724.BPU-weebosserweg-VAST

9 Kra
CH
t