Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	23 maart 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “"Hooge Berkt ong. en Stökskesweg ong" ”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Er is verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning aan de Stökskesweg ten noorden van nummer 67 in Bergeijk. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning aan de Stökskesweg in Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan “Hooge Berkt ong. en Stökskesweg ong.”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBhes1104-VAST vast te stellen.

Beoogd effect
Met de ontwikkeling zal er een Ruimte-voor-Ruimte worden gerealiseerd op een onbebouwd perceel aan de Stökskesweg in Bergeijk.

Argumenten
1.1 Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor Ruimte-voor-Ruimte.
Het perceel is gelegen in het gebied dat in de Omgevingsverordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. In dit gebied is het toevoegen van een woning alleen te overwegen als deze ontwikkeling:

A. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
B. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en
C. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Aan lid a kan alleen worden voldaan als er een ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij. Dit impliceert dat elders in Noord-Brabant een kwaliteitswinst heeft plaatsgevonden.

Het beoogde bouwperceel ligt net buiten de aangewezen bebouwingsconcentratie ‘Hooge Berkt’, die in de- Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (2011) is aangeduid. Het perceel wordt wel aan twee zijden begrenst door de bebouwingsconcentratie 'Hooge Berkt’. Door op deze plek een ruimte-voor-ruimte woning toe te staan wordt het stedelijke gebied logisch afgerond en wordt er niet gebouwd richting open gebied. Dit zou wel het geval zijn wanneer er gebouwd zou worden op de plek waar het agrarische bouwvak wordt gesaneerd. Bij het genomen principebesluit is destijds ook uit gegaan van de Structuurvisie Bergeijk (2010). Hier ligt de locatie wel in de aangeduide bebouwingsconcentratie. Om die reden kan worden beredeneerd dat het perceel geschikt is als locatie voor een ruimte-voor-ruimte woning en voldoet aan artikel 3.78 lid 3.

In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie “Hooge Berkt” zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor dit gebied. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat 1 woning geen afbreuk doet aan zichtrelaties en kwaliteit. Het beoogde bouwperceel betreft een open agrarisch perceel waarbij door het toevoegen van 1 woning geen afbreuk wordt gedaan aan de zichtrelaties en de omgevingskwaliteit. Hierdoor wordt er voldaan aan artikel 3.77.

Bebouwingsconcentratie

Landschappelijke inpassing

1.2 De openheid blijft behouden
In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is opgenomen dat bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen de zichtlijnen behouden dienen te blijven, de perceel breedte minimaal 35 meter is en de bebouwing aansluit op de omgeving. De woning wordt aan de zuidelijke zijde nabij de woning aan de Stökskesweg 67 gerealiseerd. Zie de locatie met het kruis in onderstaande afbeelding. Door de woning hier te situeren blijft ten noorden van de beoogde woning voldoende gebied open.

Luchtfoto (geoweb, 2020)

1.3 Er wordt een gedeelte van een agrarisch bouwvlak gesaneerd
Op het perceel BEK I 1533 is een deel van het agrarisch bouwvlak gelegen van de Hooge Berkt 33, zie bovenstaande afbeeldingen. Dit deel is ook gelegen in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties als een zogenaamde transformatielocatie. Dit agrarisch bouwvlak is slechts voor een deel in eigendom van de initiatiefnemer. Om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te behalen wordt als voorwaarde gesteld dat de bebouwing die op het perceel staat, aangegeven met een pijl op bovenstaande afbeelding, wordt gesloopt. Ook dient het bouwvlak verkleind te worden, zodat het bouwvlak van de Hooge Berkt 33 overeenkomst met de kadastrale percelen.

1.4 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingekomen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze ziet toe op het ontbreken van een ‘ruimte-voor-ruimte’-certificaat. Zonder een dergelijk certificaat mag uw raad het bestemmingsplan niet vaststellen. Inmiddels heeft initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimtecertificaat overlegd, waarmee tegemoet is gekomen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd
Initiatiefnemer heeft in de omgeving een omgevingsdialoog gevoerd. Zie hoofdstuk 8.3 toelichting bestemmingsplan. Er zijn geen bezwaren tegen het plan.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën
Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen
- https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBhes1104-ONTW

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 07 maart 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 23 maart 2023 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

D. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester