Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	02 juni 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Heiereind 9 Riethoven
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Het verzoek is gedaan om de woonboerderij aan het Heiereind 9 te Riethoven te splitsen naar twee wooneenheden. Door de woonboerderij te splitsen wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden en wordt er een extra wooneenheid toegevoegd. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de splitsing van de woonboerderij aan het Heiereind 9 te Riethoven naar twee wooneenheden, en daartoe het bestemmingsplan “Heiereind 9”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUhei0091-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Heiereind 9” vast te stellen.

De te splitsen woonboerderij aan het Heiereind 9

Beoogd effect
Door de woonboerderij te splitsen wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden en wordt er een extra wooneenheid toegevoegd.

Argumenten
1.1 Met het splitsen van de boerderij wordt een cultuurhistorisch waardevol pand behouden
De boerderij heeft als geheel een hoge cultuurhistorische waarde. Dit blijkt uit een uitgevoerde bouwhistorische verkenning. Het is op grond van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid toegestaan om woningen toe te voegen in het buitengebied door middel van splitsing in meerdere woonfuncties van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voorwaarde is wel dat de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

1.2 Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen
Het toevoegen van een woning is enkel mogelijk wanneer er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd door de nieuwe woning. Hoewel er op dit moment reeds sprake is van een woonboerderij welke is zijn geheel mag worden gebruikt voor bewoning, wordt er een nieuw gevoelig object toegevoegd binnen die woonboerderij. Voor deze nieuwe wooneenheid dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving zijn verschillende (agrarische) bedrijven gelegen:
- Heiereind 10 (rundvee en akkerbouw)
- Heiereind 11 (struisvogels, paarden)
- Heiereind 15 (rundvee)
- Eind 10 (varkens, rundvee)

Het agrarisch bedrijf aan Heiereind 10 is naast Heiereind 9 gelegen. De aan te houden afstand voor een akkerbouw bedrijf is 25 meter tot de nieuwe woning. Hieraan kan worden voldaan. De afstand tot de rundveestal tot de nieuwe woning dient minimaal 50 meter te bedragen. Hier kan eveneens aan worden voldaan.

Voor Heiereind 11 en 15 gelden vaste afstanden van 50 meter. Hier kan aan worden voldaan.

Voor Eind 10 (varkenshouderij) geldt geen vaste afstand, maar dient de geurbelasting te worden bepaald. Deze bedraagt 5,2. De norm voor het buitengebied bedraagt 10. Er kan dus worden voldaan.

Luchtfoto omgeving woonboerderij Heiereind 9

1.3 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 5 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingekomen van de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden vastgesteld. Voor de ingediende zienswijze en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Heiereind 9'

1.4 Het plan is met de omgeving besproken
Er heeft een dialoog plaatsgevonden. Uit het verslag van de dialoog bleek dat de reacties uit de buurt positief waren. Er waren geen bezwaren of opmerkingen op de plannen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

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. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Zes weken na het raadsbesluit wordt het gewijzigd 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
- Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Heiereind 9
- Ontwerpbestemmingsplan "Heiereind 9"
- Concept-vastgesteld bestemmingsplan "Heiereind 9" (excl. bijlagen)

Advies Raadscommissie

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 mei 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 02 juni 2022 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester