Raadsvoorstel

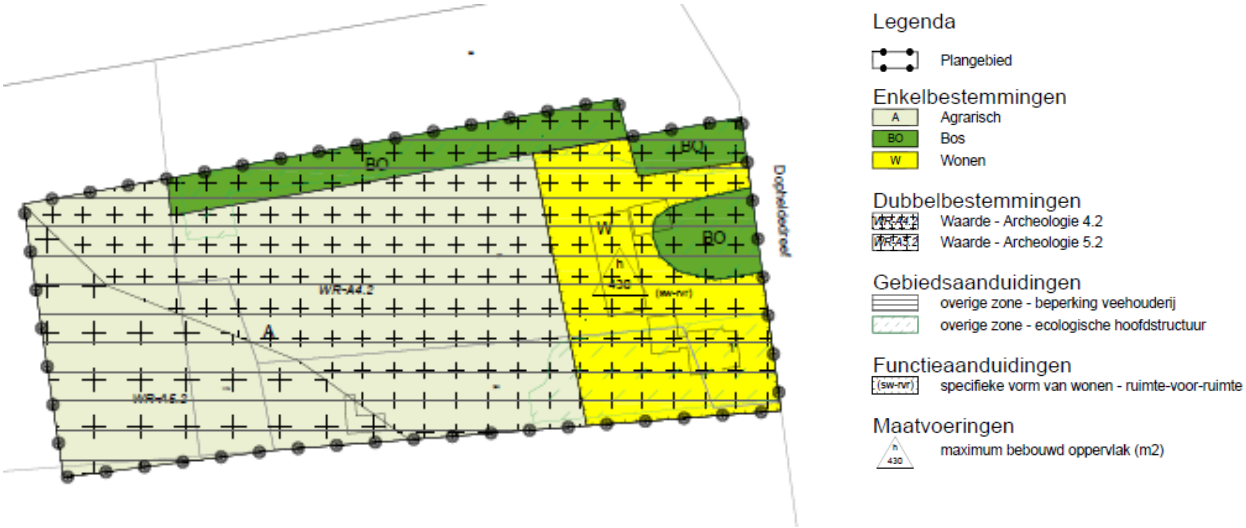
Raadsvergadering d.d.	:	06 en 08 juli 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	bestemmingsplan Dopheidedreef 1 Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft het verzoek gedaan tot herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Dopheidedreef 1 te Bergeijk naar een woonbestemming. Daarnaast heeft initiatiefnemer een RVR-titel aangekocht om de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000m^3. Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Dopheidedreef 1 te Bergeijk naar een woonbestemming van maximaal 1.000m^3 met behoud van 430m^2 aan bijgebouwen, en daartoe het bestemmingsplan “Dopheidedreef 1”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUdop0076-VAST gewijzigd vast te stellen.



Verbeelding concept-vastgesteld BP “Dopheidedreef 1”

Beoogd effect
Met de ontwikkeling zal de agrarische bedrijfsbestemming komen te vervallen en krijgt de locatie overeenkomstig het huidige gebruik de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt er een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte-titel.

Luchtfoto plangebied

Argumenten
1.1 De voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt een passende herbestemming
De planlocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming naar een woonbestemming, waarbij overtollige voormalige bedrijfsbebouwing zal worden teruggebracht van 505m^2 tot (maximaal) 430m^2.

1.2 Om de woning te vergroten is geïnvesteerd in het landschap.
Een reguliere (bedrijfs)woning in het buitengebied bedraagt maximaal 750m^3. Initiatiefnemer wenst graag een woning te realiseren van 1.000m^3. Om een vergroting van een woning met 250 m^3 mogelijk te maken dient geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van het landschap. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een Ruimte-voor-Ruimte titel te verwerven. Een dergelijke titel geeft de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren van 1.000m^3. Hiermee is voldoende tegemoet gekomen aan de landschappelijke investeringsplicht.

1.3 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Op 2 november 2020 is het concept-bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aangemeld bij GS. De bij het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft GS geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Na het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan op 17 februari 2021 gepubliceerd en heeft vanaf 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn één zienswijze ingekomen van waterschap De Dommel. Het Waterschap geeft in haar zienswijze aan dat zij kunnen instemmen met de ontwikkeling. Wel vragen zij om ambtshalve een aanpassing van de 'keurregels' in de toelichting te verwerken. Paragraaf 4.8 van de toelichting, onder het kopje 'Keur waterschap de Dommel', is om die reden aangepast.

1.4 Er heeft een dialoog plaatsgevonden
De Dopheidedreef 1 is de enige woning in de straat. De initiatiefnemer heeft daarom enkel gesproken met de eigenaar van de gronden, welke deels over het agrarisch bouwvlak zijn gelegen. De dialoog heeft niet geleid tot opmerkingen op het plan. De dialoog is hiermee afgerond en wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen
1.4 Mede-eigenaar heeft anterieure overeenkomst niet getekend
Het huidige agrarische bouwvlak Dopheidedreef 1 is niet alleen in eigendom van initiatiefnemer. In principe dienen alle eigenaren van gronden waar de planherziening van toepassing op is dan ook de anterieure overeenkomst te tekenen. Omdat de andere eigenaar (niet zijnde initiatiefnemer) denkt dat hij zijn gronden bij een woningbouwontwikkeling voor een betere prijs kan verkopen als er sprake is van een agrarisch bouwvlak, heeft hij de overeenkomst niet ondertekend.

Het bestemmingsplan is ondanks het ontbreken van een handtekening toch ter inzage gelegd. De belanghebbende eigenaar is hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Hij heeft geen zienswijzen ingediend tegen de ontwikkeling.

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
- Ontwerpbestemmingsplan “Dopheidedreef 1”
- Concept vastgesteld bestemmingsplan “Dopheidedreef 1”

Advies Raadscommissie

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 15 juni 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 06 en 08 juli 2021 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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