

Vraag d.d. : 24-03-2025
Onderwerp : B&W besluitenlijst van 03-12-2024
Van : Arjan van der Hout (LPB)
Afhandeling door : Wethouder Kuijken
Afgehandeld d.d. : 31 maart 2025

Vraag

In de besluitenlijst van B&W van 3 december 2024 is onder punt 4 het advies "Principeverzoek Burgemeester Aartslaan 41" opgenomen. Dit roept bij de LPB de volgende vragen op:

1. Leidt de medewerking aan dit verzoek nog tot een raadsvoorstel of is het college bevoegd dit af te handelen?
2. De intensieve veehouderij wordt gesaneerd, leidt dit tot sloop van opstallen?
3. Er verschijnen na sanering 4 reguliere wooneenheden. Staat dit in relatie en verhouding tot sloop van opstallen?
4. Is het de bedoeling dat er (aanvullende) RvR titels worden gekocht?
5. Zo ja, zijn die nog voorradig?
6. Welke fysieke tegenprestatie wordt vereist conform de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk 2024"?
7. Is het gebruikelijk een positief principebesluit 1 jaar te laten gelden?
8. Zo nee, waarom hier wel?

Antwoord

1. Het college van B&W heeft principemedewerking verleend aan het ingediende verzoek voor herontwikkeling van de locatie Burgemeester Aartslaan 41-41a. In het algemeen wordt met het verlenen van principemedewerking richting de initiatiefnemer aangegeven dat het college van B&W onder voorwaarden bereid is medewerking te verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure. De initiatiefnemer zal vervolgens een formele aanvraag moeten indienen voor het wijzigen van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor het afwijken van het omgevingsplan. De initiatiefnemer kan er ook voor kiezen om geen aanvraag in te dienen.

Op het moment dat de formele aanvraag wordt ingediend gaat de formele ruimtelijke procedure van start. In het besluit 'Delegatie bevoegdheden Omgevingswet gemeente Bergeijk' is vastgelegd in welke gevallen het college van B&W bevoegd is omgevingsplannen vast te stellen en wanneer er sprake is van adviesrecht van de gemeenteraad voor omgevingsvergunningen.

Voor het toevoegen van meer dan één woning buiten de bebouwde kom dient een wijziging van het omgevingsplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad (het college is hiertoe niet bevoegd). In het geval er voor dezelfde ontwikkeling een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het afwijken van het omgevingsplan geldt het adviesrecht voor de gemeenteraad.

Aangezien de beoogde ontwikkeling aan Burgemeester Aartslaan 41-41a betrekking heeft op de realisatie van meer dan één woning zal de gemeenteraad onafhankelijk van de gekozen procedure betrokken zijn bij de uiteindelijke besluitvorming.

2. De beoogde herontwikkeling leidt tot sloop van agrarische opstallen.
3. Het aantal woningen dat op de locatie wordt gerealiseerd dient in verhouding te staan met de kwaliteitsverbetering die met de ontwikkeling gepaard gaat. Als voorwaarde in het principebesluit is dan ook opgenomen dat de initiatiefnemers aan dienen te tonen dat er voldoende kwaliteitsverbetering wordt geleverd. Voor ontwikkelingen als deze gelden de beleidsregel 'Omgevingsrecht' van de provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (of opvolgers van beide beleidstukken). Aan de hand van deze beleidstukken kan worden vastgesteld of er voldoende kwaliteitsverbetering wordt geleverd. De initiatiefnemer zal dit in de toelichting van de ruimtelijke procedure nader moeten onderbouwen.
4. In het geval er onvoldoende kwaliteitsverbetering kan worden geleverd door fysieke maatregelen, bestaat de mogelijkheid het tekort aan te vullen middels de aankoop van een (gedeeltelijke) Ruimte-voor-Ruimtetitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Recent is echter gebleken dat alle titels zijn vergeven. Indien de initiatiefnemer niet in het bezit is van een (gedeeltelijke) Ruimte-voor-Ruimtetitel kan geen gebruik (meer) worden gemaakt van deze mogelijkheid. Zie hiervoor navolgend antwoord 5.
5. Recent is bekend geworden dat alle Ruimte-voor-Ruimtetitels door de Ontwikkelmaatschappij zijn vergeven (zie: [Ruimte voor ruimte - Ruime bouwkvavels in Noord-Brabant - nieuws](#)). Het is niet bekend of de initiatiefnemers reeds een (gedeeltelijke) Ruimte-voor-Ruimtetitel hebben aangekocht.
6. In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk, actualisatie 2024' is opgenomen dat voor het toevoegen van woningen in het buitengebied kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden conform het provinciale beleid. Aanvullend is opgenomen dat, indien een bouwrecht van saneringen buiten de gemeente Bergeijk wordt aangekocht (Ruimte-voor-Ruimtetitel), aanvullend voor een derde van de waarde van het bouwrecht in lokale kwaliteitswinst moet worden geïnvesteerd.

Aangezien de initiatiefnemers nog geen formele aanvraag hebben gedaan in het kader van de ruimtelijke procedure, is er nog geen berekening aanwezig van de kwaliteitsverbetering die binnen de gemeente Bergeijk plaatsvindt. Pas nadat deze stukken door de initiatiefnemer zijn aangeleverd, is bekend of er aanvullende investeringen noodzakelijk zijn in het kader van de gebiedsvisie.

Tenslotte zal het beleid uit de gebiedsvisie nog worden geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen in het provinciale beleid. Dit beleid wordt nog aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Toetsing van nieuwe aanvragen vindt altijd plaats aan het dan geldende beleid.

7. Aangezien zich altijd omstandigheden kunnen voordoen die leiden tot wijziging van beleid of heroverweging van het principebesluit, wordt doorgaans bij principebesluiten een geldigheidstermijn van 1 jaar aangehouden. Initiatiefnemers hebben zo 1 jaar de tijd om de noodzakelijke stukken aan te leveren om de formele ruimtelijke procedure op te starten.
8. Niet van toepassing, zie antwoord 7.

