Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	18 april 2024
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	:	Bestemmingsplan "Loverensedijk 1 en Loverensedijk 5 te Westerhoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een voormalige paarden- en rundveehouderij naar een klein bedrijf in de vorm van statische opslag, de ontwikkeling van een B&B, de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in de carréboerderij. Deze ontwikkeling vindt plaats aan de Loverensedijk 1 en 5 te Westerhoven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een voormalige paarden- en rundveehouderij naar;
   - Een klein bedrijf in de vorm van statische opslag;
   - Een B&B;
   - De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
   - De realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in de carréboerderij.

   Daartoe het bestemmingsplan “Loverensedijk 1 en Loverensedijk 5 te Westerhoven” ,bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWlov4022-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Afbeelding 1: Luchtfoto met planlocatie aangeduid

Beoogd effect
Met de beoogde herontwikkeling van een voormalige paarden- en rundveehouderij wordt er een klein bedrijf in de vorm van statische opslag, de ontwikkeling van een B&B, de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en één ruimte-voor-ruimte woning in de carréboerderij gerealiseerd. Deze beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Loverensedijk 1 en 5 te Westerhoven

Argumenten
1.1 Het plan past binnen het beleid "Gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing" (VAB)
Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten voor herontwikkeling agrarische bedrijven. Om verloedering en ongewenste activiteiten te voorkomen zijn er richtlijnen opgesteld hoe toepassing te geven aan de herontwikkeling van VAB-locaties. Een van deze regel is dat 400 m2 van de voormalige bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt. Daarboven op mag men 20% van de overtollige sloop hergebruiken.

De carréboerderij aan de Loverensedijk 5 heeft een totale oppervlakte van 977 m2, waarvan de bedrijfswoning circa 150 m2 bedraagt en de bedrijfsbebouwing 827m2. Dat houdt in dat men een oppervlakte bijhorende bouwwerken mag hergebruiken van 400 m2 + 20% van de overtollige sloop. De overtollige sloop bedraagt 827 - 400 = 427m2. 20% van 427 m2 = 85.5 m2, waardoor er een totaal hergebruik uitkomt van 400 + 85.5 = 485,5 m2. Tevens wordt de oude stal/schuur van 204 m2 ook gesloopt en worden er fosfaatrechten ingetrokken. Deels op de plek van de schuur die gesloopt dient te worden wordt een bijgebouw geplaatst behorende bij de woning Loveren 21. Dit bijgebouw mag volgens het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden.

In de nieuwe situatie komt er in de bestaande carréboerderij de bestaande bedrijfswoning (wordt burgerwoning) van ca.150 m², een B&B (bijgebouw bij woning in carréboerderij) van ca. 150 m², een Ruimte voor Ruimte woning van ca. 170 m², een statische opslag van ca. 485,50 m² en bijgebouwen van ca. 21 m².

De Ruimte voor Ruimte woning welke in de carréboerderij gevestigd wordt heeft recht op een bijgebouw van 150 m2. In het gemeentelijk beleid is geregeld dat in bijgebouwen B&B 's gevestigd mogen worden, vandaar dat deze ruimte ingezet wordt als zijnde B&B. Door deze invulling te geven aan de bestaande carréboerderij voldoet de ontwikkeling aan het VAB-beleid en kan de carréboerderij in stand gehouden worden.

Afbeelding 2 overzichtsfoto met functie indeling

1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor Ruimte-voor-Ruimte.

Het perceel is gelegen in het gebied dat in de provinciale 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;
C. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

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

Voor de toetsing of er sprake is van een aanvaardbare locatie en of de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (lid B en C) is getoetst aan de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (2011) De locatie zit niet in een van de bebouwingsconcentraties. Echter is er op de locatie een verzameling van gebouwen gelegen aan een kruispunt van wegen en grenzend aan de bebouwde kom. Dit is een van de voorwaarde voor een bebouwingsconcentratie. Tevens wordt er op locatie een bestemming agrarisch-paardenhouderij verwijderd en komt er een woonbestemming voor terug. Om die reden kan worden geconcludeerd dat het perceel is gelegen op een aanvaardbare locatie voor een ruimte-voor-ruimte woning en wordt voldaan aan lid B.

In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie zijn ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden, daar waar geen afbreuk wordt gedaan aan zichtrelaties en kwaliteit. De locatie betreft een bestaande carréboerderij waarbij door het toevoegen van één woning in de bestaande carréboerderij geen afbreuk wordt gedaan aan de zichtrelaties en de omgevingskwaliteit. Op het beoogde bouwperceel is geen sprake van waardevolle zichtrelaties aangezien er al bebouwing aanwezig is. Hierdoor wordt er voldaan aan lid C.

Afb 3. Locatie

1.3 Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een aannemelijk gevolg van het aanpassen van de functie in het bestemmingsplan van Agrarisch-Paardenhouderij naar Wonen.

In het bestemmingsplan wordt de bestemming Agrarisch-Paardenhouderij omgezet naar de bestemming Wonen. Doordat de bedrijfsbestemming van het perceel afgehaald wordt is het aannemelijk dat de bedrijfswoning omgezet wordt naar burgerwoning, daar er geen bedrijf meer gevestigd is en de bestemming Wonen geen bedrijfswoning toelaat.

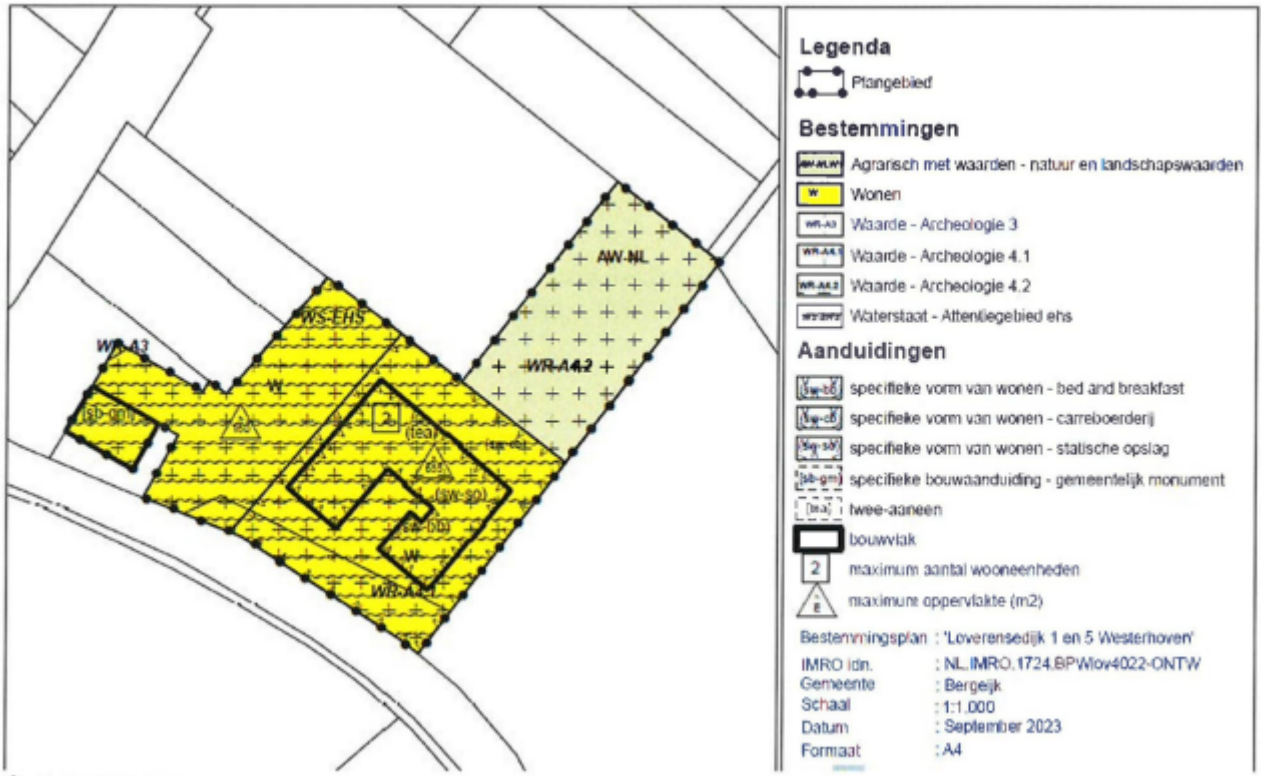
1.4 Door de rundvleesstal te slopen ontstaat er ruimtelijke een geheel.
Het perceel 415, daar waar de voormalige rundveestal op staat, is in eigendom van de familie Hoeks, Loveren 21, het rode kader. De schuur á 217 m2, zwart omkaderd, wordt gesaneerd en zal aansluitend aan de Loverensedijk 1 deels worden herbouwd, aangegeven met blauw stip. Het nieuwe bijgebouw zal aansluiten bij de woning zodat ruimtelijk één geheel ontstaat. Het overige deel van het perceel zal de agrarische bestemming blijven behouden. De oppervlakte en inhoudsmaten komen overeen met de regels uit het bestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen.

Afbeelding 4 rood omkaderd Loveren 21, zwart omkaderd de te slopen schuur, blauwe stip nieuw te bouwen schuur

1.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog afgenomen in de buurt, zie bijlage. Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan gekomen uit de buurt.

1.6 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend door de provincie. Hierbij gaf de provincie aan nog geen bewijsstuk te hebben ontvangen voor de kwaliteitswinst. Ondertussen is de Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.



Afb 5. Verbeelding.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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

Communicatie

Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website.

Uitvoering
Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen
- Omgevingsdialoog (niet geanonimiseerd)
- Ruimte-voor-Ruimte titel
- Ontwerpbestemmingsplan “Loverensedijk 1 en Loverensedijk 5 te Westerhoven”, te raadplegen via deze link: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.1724.BPWlov4022-ONTW/plekinfo)?regelsandere=regels&locatie-x=156706&locatie-y=371934&locatie-stelsel=RD&no-zoom=false&geodocId=nl-imro-1724-bpwlov4022-ontw-1&session=897c5d48-6e0b-48e5-8eb1-0aa2670d8561

Advies Raadscommissie
Commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester