Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	20 april 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “"Weebosch 114"”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Er is verzocht om medewerking te verlenen aan het herbestemmen van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming en het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op de plek van de voormalige bedrijfswoning aan de Weebosch 114 te Bergeijk. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

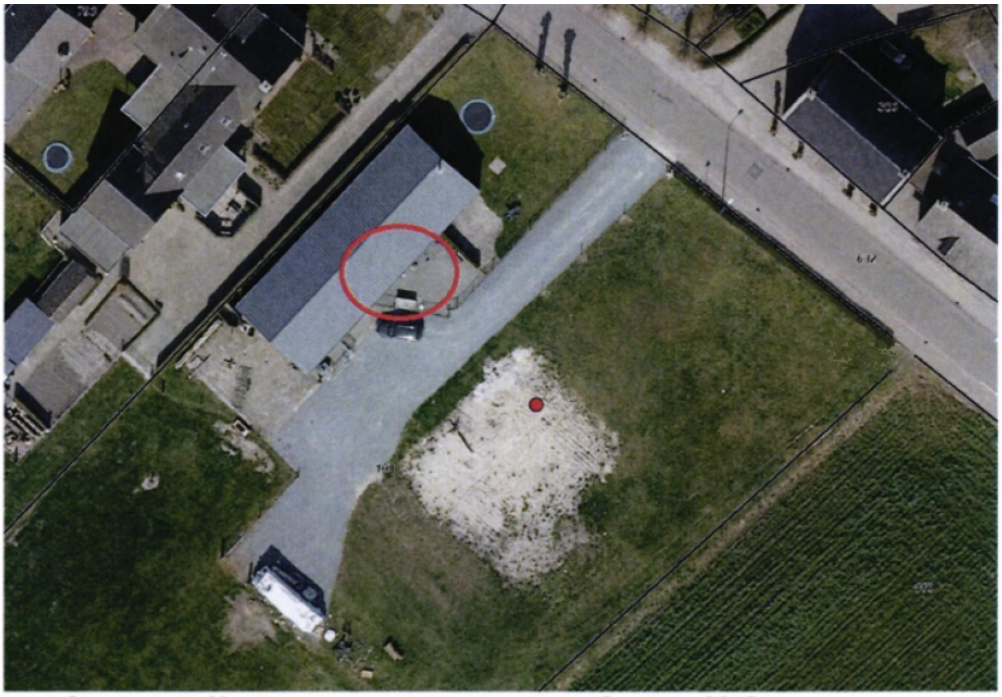
Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan het herbestemmen van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming en het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op de plek van de voormalige bedrijfswoning aan de Weebosch 114 te Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan “Weebosch 114” bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBwes1110-VAST vast te stellen.

Bestemmingsplan Weebosch 2011 (ruimtelijke plannen)

Beoogd effect
Met de ontwikkeling wordt een agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming, voor de realisatie van een langgevelboerderij met twee wooneenheden. De bestaande schuur waar tijdelijk in gewoond wordt zal teruggebracht worden tot bijgebouw zonder woonvoorzieningen.

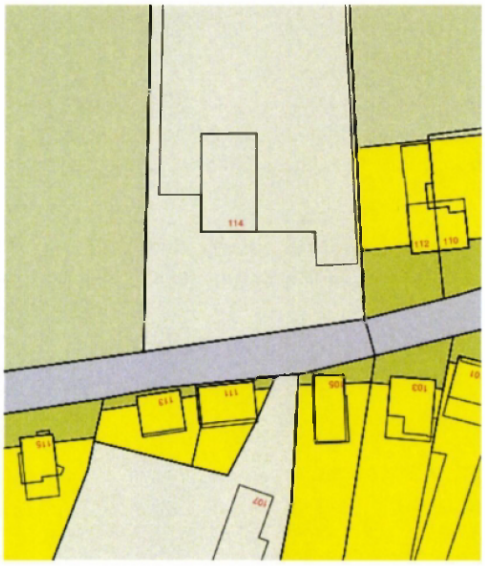
Argumenten
1.1 De herontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is een passende ontwikkeling
Gelet op de ontwikkelingen in de landbouw is de verwachting dat de komende jaren veel agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Om verrommeling en ongewenste activiteiten te voorkomen wil de gemeente meedenken in de herontwikkeling van agrarische bestemmingen. De locatie betreft een voormalige rundveehouderij; de bedrijfsactiviteiten zijn in 2001 beëindigd. Door het vervallen van (de mogelijkheid voor) een agrarisch bedrijf wordt ook het woon- en leefklimaat verbeterd.
In 2016 is er een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk bewonen van de (bestaande) schuur. De vergunning voorziet in de verbouw van de bestaande schuur tot tijdelijke woonruimte gedurende de tijd die benodigd is om het bestemmingsplan te herzien en voor de bouw van een nieuwe woning. Dit aangezien de te herbouwen woning niet meer bewoonbaar was.



Luchtfoto, inclusief bestaande woonruimte in schuur (Geoweb, 2020)

Bestemmingsplan Weebosch 2011 (ruimtelijke plannen)

De initiatiefnemer wil een langgevelboerderij realiseren met twee wooneenheden: één voor zichzelf en de ander voor zijn ouders. In de onderstaande afbeelding is het ontwerp weergegeven.



Bestaande verbeelding

Nieuwe verbeelding

1.2 Voor het toevoegen van een woning wordt een bijdrage gedaan in het Vereveningsfonds
Op de plek van de voormalige bedrijfswoning wordt een twee-onder-één kap woning teruggebouwd. Er wordt derhalve één woning toegevoegd. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt gestreefd naar de realisatie van 30% sociale huurwoningen, dit is conform het door de raad vastgestelde lokaal volkshuisvestingsprogramma. Woningbouwinitiatieven die hier niet aan kunnen voldoen dienen een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Met de middelen uit dit fonds kunnen op andere woningbouwlocaties worden bijgedragen aan de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope (sociale) koopwoningen.

Door de omvang van het woningbouwprogramma en de locatie van de ontwikkeling is het hier niet mogelijk om sociale huurwoningen te realiseren. Door een afdracht te betalen aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw kan worden meegewerkt aan het initiatief. In dit geval bedraagt de afdracht € 19.500. Dit fonds zetten wij in om elders wel sociale woningen te realiseren.

1.3 De schuur moet worden teruggebracht naar de voormalige staat
Deze voorwaarde is ook opgenomen in de verleende omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van de schuur. Bij ingebruikname van de nieuwe woning dienen alle (woon)voorzieningen uit de schuur te worden verwijderd. Het doel van deze 'ontmanteling' is dat er geen mogelijkheid tot wonen meer is in de schuur. Zo wordt er niet ongewenst een woning toegevoegd.

1.4 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden
Op 12 februari 2021 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct belanghebbenden in de omgeving, het verslag is in de bijlagen opgenomen. Er zijn geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 28 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er géén zienswijze ingekomen

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.

Ook de bijdrage in het kader van het vereveningsfonds is opgenomen de overeenkomst.

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

- Ontwerpbestemmingsplan:https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBwes1110-ONTW

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 04 april 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 20 april 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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