Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	25 maart 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Rund 8 Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
Aan de gemeente is een verzoek gedaan om ter plaatse van Rund 8 te Bergeijk het agrarische perceel te herbestemmen naar een woonbestemming, waarbij overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de monumentale woonboerderij wordt gesplitst naar 2 wooneenheden. Hierdoor krijgt een niet meer benutte agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied een nieuwe functie en wordt het lokale woonmilieu verbeterd. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding
Er is een verzoek gedaan om het agrarische perceel van Rund 8 te Bergeijk te herontwikkelen naar de bestemming ‘wonen’ waarbij de monumentale woonboerderij wordt gesplitst naar 2 wooneenheden. De beoogde ontwikkeling ziet ook toe op het slopen van de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing (ongeveer 250 m^2).
Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

De woonboerderij

Raadsvoorstel

Luchtfoto

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling het perceel Rund 8 te Bergeijk waarbij de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de woonboerderij wordt gesplitst, en daartoe het bestemmingsplan “Rund 8 Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUrnd0071- VAST vast te stellen;

Beoogd effect

De ontwikkeling voorziet in het saneren van de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing waardoor de landschappelijke inpassing wordt verbeterd en het behoud van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij. De ontwikkeling resulteert in een verbetering van het woonmilieu.

Argumenten

1.1 Met de transitie krijgt een niet meer benutte agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied een nieuwe functie.

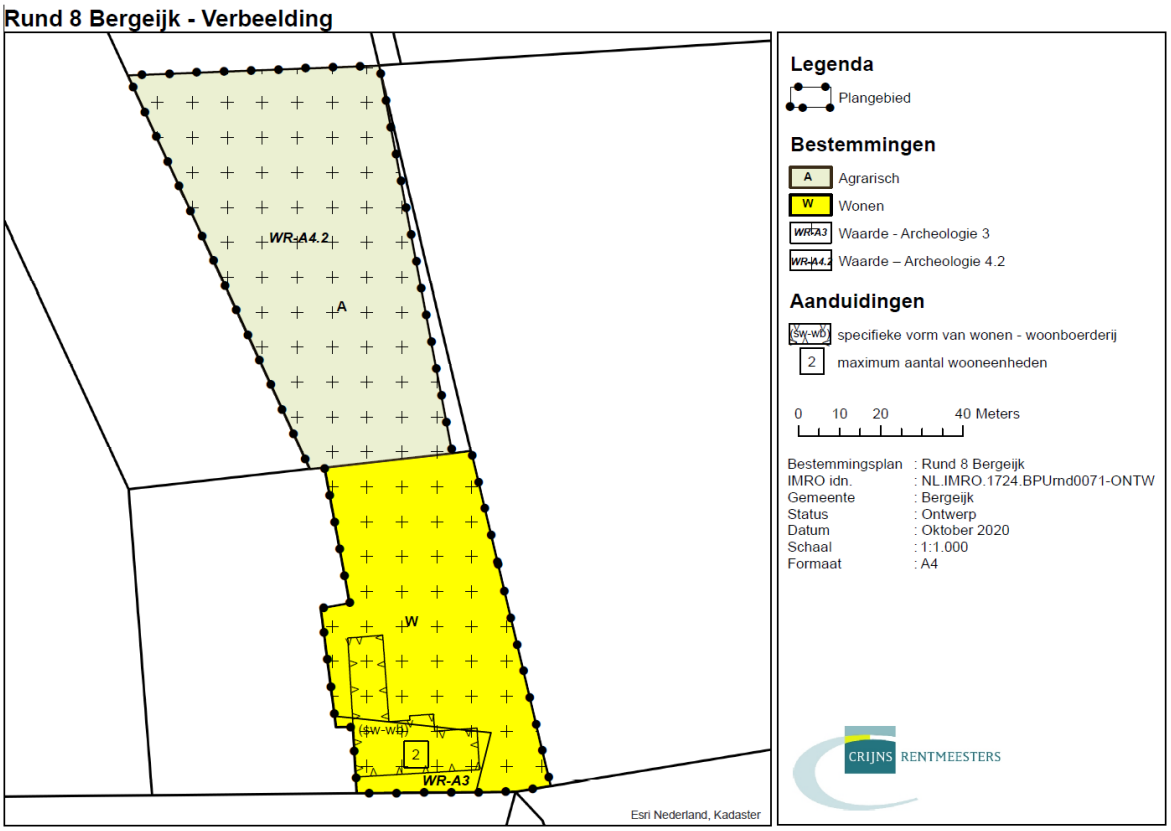
Door de sanering van een bedrijfsbestemming en dit te vervangen door een burgerwoning wordt het lokale woonmilieu verbeterd en wordt het feitelijk gebruik van de woning planologisch op juiste wijze vastgelegd.

1.2 De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd.

Door de sloop van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verzekerd. Er moet ongeveer 250 m^2 gesloopt worden. Het in het plan opgenomen landschappelijk inpassingsplan verzekert bovendien dat de al aanwezige landschappelijke inpassing behouden blijft.

1.3 Door woningsplitsing van de woonboerderij blijven de monumentale waarden behouden.
De provincie staat enkel nieuwe woningen in het buitengebied toe als hiermee aanwezige cultuurhistorische waarden behouden kunnen blijven. De woonboerderij aan Rund 8 is een gemeentelijk monument, waarvan de waarden in een onderzoek zijn vastgelegd. In de regels van het bestemmingsplan is verzekerd dat deze waarden behouden blijven.

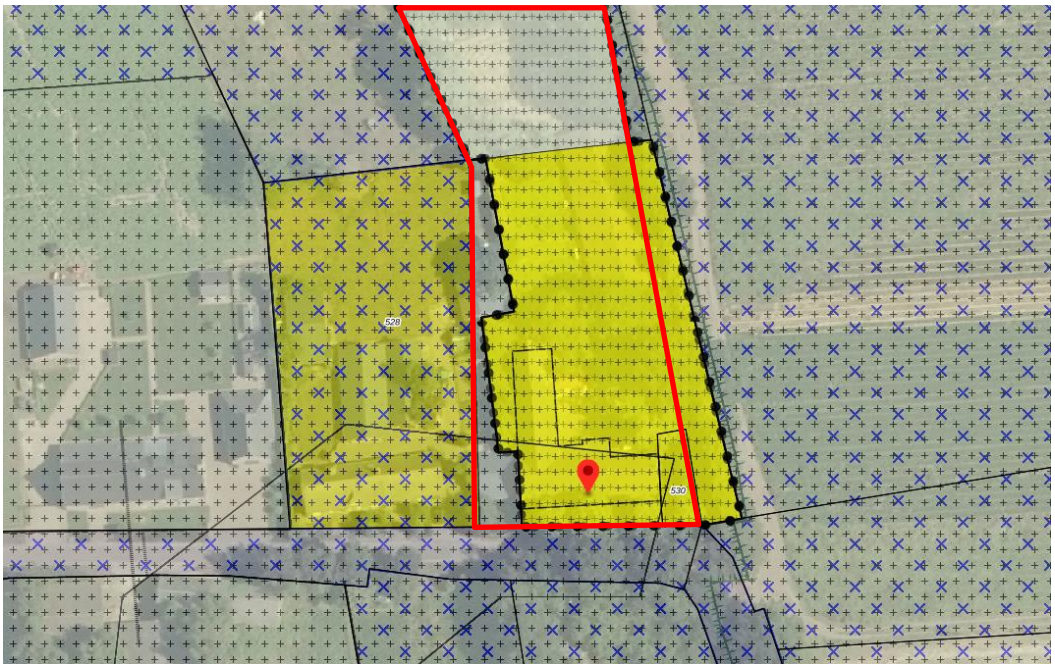
1.4 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen.
Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg op 8 oktober 2020 voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Na het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan op 18 november 2020 gepubliceerd en heeft vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn heeft Waterschap De Dommel te kennen gegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.



Verbeelding bestemmingsplan Rund 8 Bergeijk

Kanttekeningen

1.1 Een smal strookje bouwvlak is niet meegenomen in deze ontwikkeling.
Een smal strookje van het agrarische bouwvlak wordt niet herbestemd naar wonen, omdat het strookje in bezit is van de buren en de initiatiefnemer hierover geen zeggenschap heeft. Het strookje kon daardoor niet worden meegenomen in de planontwikkeling. Door de geringe omvang van het stukje bouwvlak is het risico op ongewenste ontwikkelingen zeer klein. Er is voorgenomen om bij de geplande 3e herziening van het bestemmingsplan buitengebied dit strookje alsnog te herbestemmen naar wonen.



Toekomstige situatie, het huidige agrarische bouwvlak is rood omlijnd.

Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verhaald op initiatiefnemer.

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 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. 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
1. Bestemmingsplan Rund 8 Bergeijk (bestaande uit planregels, verbeelding, toelichting en bijlagen)

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 02 maart 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 maart 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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