

Raadsvergadering d.d.	: 1 februari 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Stökskesweg tussen nummer 66 en 70"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de realisering van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel gelegen tussen Stökskesweg 66 en 70. Hierbij heeft een gedeelte van het perceel al de bestemming "wonen" en het andere gedeelte wordt omgezet van een bestemming "agrarisch" naar een bestemming "wonen". Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel gelegen tussen Stökskesweg 66 en 70, en daartoe het bestemmingsplan "Stökskesweg tussen nummer 66 en 70", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUsto0112-VAST ongewijzigd vast te stellen.



Afbeelding 1: luchtfoto met planlocatie aangeduid

Beoogd effect

Met de ontwikkeling wordt er een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming en een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op een perceel aan de Stökskesweg te Bergeijk.

Argumenten

1.1 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. Initiatiefnemer heeft een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht via de ontwikkelingsmaatschappij (bijgevoegd).

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 in de bebouwingsconcentratie "Hooge Berkt" (zie afbeelding 2). 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 "Hooge Berkt" zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor dit gebied. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden, daar waar geen afbreuk wordt gedaan aan zichtrelaties en kwaliteit. Het beoogde bouwperceel betreft een open agrarisch perceel waarbij door het toevoegen van één woning geen afbreuk wordt gedaan aan de zichtrelaties en de omgevingskwaliteit. Op het beoogde bouwperceel is geen sprake van waardevolle zichtrelaties aangezien er al omliggende bebouwing aanwezig is. Hierdoor wordt er voldaan aan lid C.



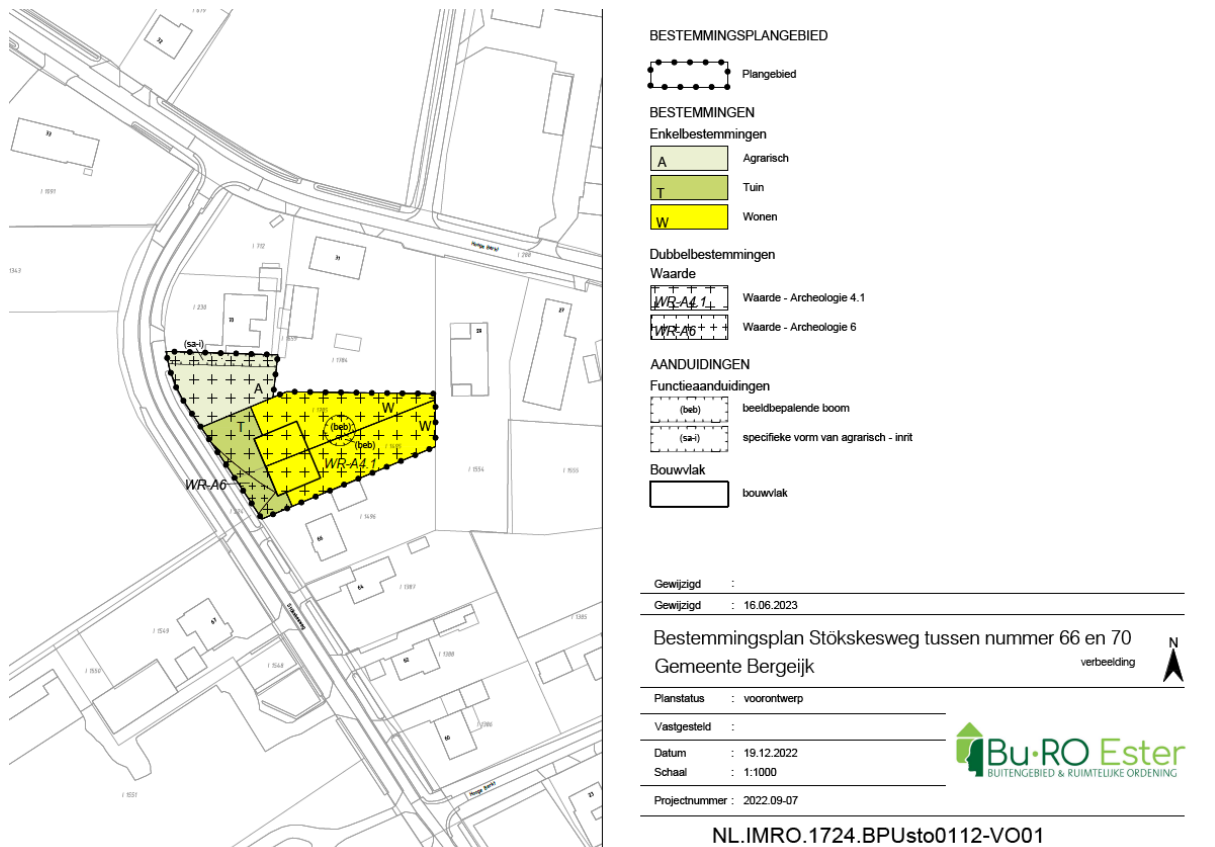
Afb 2. Bebouwingsconcentratie



Afb 3. landschappelijke inpassing

1.2 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Initiatiefnemer heeft in de omgeving een omgevingsdialoog gevoerd, zie bijlage. Vijf omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de plannen. Er zijn geen bezwaren tegen het plan.



Afb. 4: verbeelding.

Nb. De lijn die door de woonbestemming heen loopt is een perceelsgrens.

1.3 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 19 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 en eventuele planschade kunnen 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

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

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert

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

Bijlagen

- Ruimte voor Ruimte titel
- Omgevingsdialoog
- Ontwerpbestemmingsplan "Stökskesweg tussen nummer 66 en 70, te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planidn=NL.IMRO.1724.BPUsto0112-ONTW>

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 11 januari 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 1 februari 2024 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester