Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	21 september 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “"RVR Bosweg"”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Verzocht is medewerking te verlenen aan het aan het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning op een agrarisch perceel aan de westelijke zijde van Bosweg 6 in Riethoven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel
1. Medewerking te verlenen aan het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning op het perceel, kadastraal bekend E925, ten westen van Bosweg 6 te Riethoven, en daartoe het bestemmingsplan “RVR Bosweg” bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUrrb0101-VAST vast te stellen.

Luchtfoto met planlocatie aangeduid

Beoogd effect
Met de ontwikkeling wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming en een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op een perceel aan de Bosweg in Riethoven.

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 grenst aan de bebouwingsconcentratie Broekhoven. Hoewel het perceel niet binnen het aangeduide gebied ligt, staan er zowel aan de westelijke zijde, oostelijke zijde en aan de zuidelijke zijde van het boogde bouwperceel woningen. Er vindt dan ook geen verruiming van bebouwing in de richting van onbebouwd gebied plaats. Hierdoor is er stedenbouwkundig sprake van een bebouwingsconcentratie.
Ook volgens de Structuurvisie Bergeijk 2010 (geldend op het moment van het principebesluit) maakt de locatie onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie. 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 “Broekhoven” zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor dit gebied. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één woning geen afbreuk doet 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 bestaande bebouwing en bomen aanwezig zijn. Hierdoor wordt er voldaan aan lid C.

Bebouwingsconcentratie Broekhoven

landschappelijke inpassing

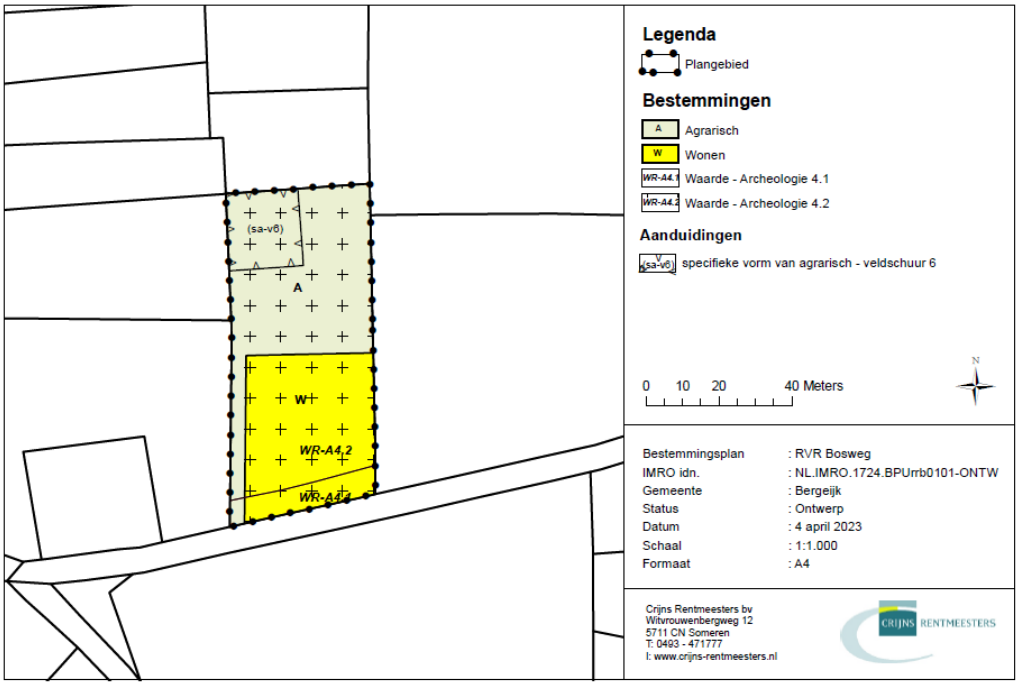
1.3 De achterliggende schuur wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Aan de noordzijde van het bouwperceel staat een schuur. Voor de schuur is in 1995 een bouwvergunning verleend. De schuur is echter nooit opgenomen in het bestemmingsplan en valt onder het overgangsrecht. Door deze ontwikkeling wordt ook de schuur positief bestemd in het bestemmingsplan. De schuur behoort bij de woning aan de Kapelstraat 2a.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.
De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd, zie bijlagen. Waar de ene buur de ontwikkeling als een goede toevoeging voor de buurt ziet, is de ander juist kritisch is op de plannen. Men is bang dat de openheid, de vrije ligging van hun huis wordt aangetast. Hier zal geen sprake van zijn, de woning dient landschappelijk en passend in de omgeving te worden ingepast. Verder wordt de openheid bewaakt door de planregels van de ruimte-voor-ruimte regeling, omdat het perceel minimaal 5 meter gemeten vanaf de perceelsgrens open dient te blijven. Ook om de hoogte van de bebouwing te beperken zijn er planregels opgenomen.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 5 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft laten weten na een tekstuele aanpassing in de toelichting in te stemmen met het bestemmingsplan. Deze tekstuele aanpassing is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

BOSWEG ONG. RIETHOVEN



Verbeelding Bosweg

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.

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
1. Ontwerpbestemmingsplan ‘’Bosweg RVR” , te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planidn=NL.IMRO.1724.BPUrrb0101-ONTW
2. Omgevingsdialoog
3. Ruimte-voor-ruimte titel

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 05 september 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 september 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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