

Raadsvergadering d.d.	: 14 maart 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan “Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk”
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een bestemming “recreatie” naar de bestemming “wonen” aan de Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 in Bergeijk. Daarbij wordt tevens de bedrijfswoning gelegen aan de Oude Postelseweg 19 omgezet naar een burgerwoning, de huidige recreatieboerderij gesplitst naar twee woningen en het vrijstaande recreatiegebouw omgezet naar een Ruimte-voor-Ruimte woning. Tenslotte wordt er een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Deze ontwikkeling vindt plaats aan de Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 te Bergeijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er is 1 zienswijze ingediend door de provincie

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een bestemming “recreatie” naar de bestemming “wonen” aan de Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 in Bergeijk. Daarbij wordt tevens:
 - De bedrijfswoning gelegen aan de Oude Postelseweg 19 omgezet naar een burgerwoning;
 - De huidige recreatieboerderij gesplitst naar twee woningen;
 - Het vrijstaande recreatiegebouw omgezet naar een Ruimte-voor-Ruimte woning;
 - Eén nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied.

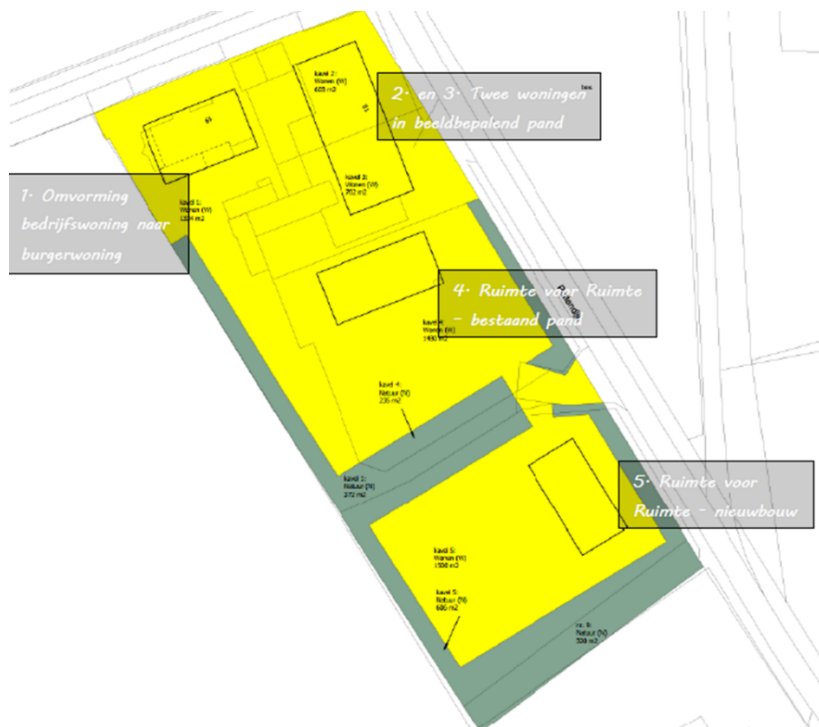
Daartoe het bestemmingsplan “Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUput0116-VAST ongewijzigd vast te stellen.



Afbeelding 1: Luchtfoto met planlocatie aangeduid

Beoogd effect

Met de ontwikkeling zal er één Ruimte-voor-Ruimte kavel, twee woningen in de beeldbepalende recreatieboerderij en één Ruimte-voor-Ruimte woning in het vrijstaande bestaande recreatiegebouw worden gerealiseerd. Tevens wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 te Bergeijk.



Afb. 2 situatietekening nieuw

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor Ruimte-voor-Ruimte en Maatwerk.

Voor de splitsing van de beeldbepalende recreatieboerderij in twee wooneenheden, de omzetting van het losstaande recreatiegebouw naar een Ruimte-voor-Ruimte woning en de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavel aan de zuidzijde van het gebied is de Ruimte-voor-Ruimte en maatwerk regeling van toepassing.

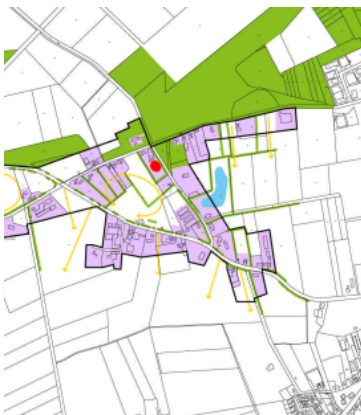
Het perceel is gelegen in het gebied dat in de provinciale Omgevingsverordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. In dit gebied is het toevoegen van een woning alleen te overwegen als deze ontwikkeling:

- 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 twee Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels en 2 Ruimte-voor-Ruimte maatwerktitels worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Dit impliceert dat elders in Noord-Brabant een kwaliteitswinst heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemer dient 2 Ruimte-voor-Ruimte maatwerktitels te kopen voor de splitsingen van de beeldbepalende recreatieboerderij (2x €62.500, =). Voor de omzetting van het losstaande recreatiegebouw naar een woning dient 1 Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel aangekocht te worden (1x €125.000, =) en voor de losse Ruimte-voor-Ruimte kavel dient ook 1 Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel aangekocht te worden (1x €125.000,=). Zowel de Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels als de Ruimte-voor-Ruimte maatwerktitels zijn reeds aangekocht (zie bijlagen).

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 "Weebosserweg" (zie afbeelding 3). Om die reden kan worden geconcludeerd dat het perceel is gelegen op een aanvaardbare locatie voor een Ruimte-voor-Ruimte woningen en wordt voldaan aan lid B.

In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie "Weebosserweg" zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor dit gebied. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden, daar waar geen afbreuk wordt gedaan aan zichtrelaties en kwaliteit. Het beoogde bouwperceel voor de losse Ruimte-voor-Ruimte kavel betreft een open recreatief 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 en bomen aanwezig zijn. Wat betreft de Ruimte-voor-Ruimte woningen welke in het losstaande recreatiegebouw gevestigd wordt en de splitsing van het beeldbepalende recreatiegebouw blijft deze openheid onveranderd en voldoende behouden. Hierdoor wordt er voldaan aan lid C.



Afb 3. Bebouwingsconcentratie



Afb 4. landschappelijke inpassing

1.2 Het is mogelijk om een beeldbepalende waardevolle boerderijen te splitsen

De ontwikkeling heeft betrekking op de verbouw van een beeldbepalend recreatiegebouw tot twee woningen. De beeldbepalende waarden zijn middels een onderzoek aangetoond. De beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant artikel 3.78 biedt mogelijkheden voor het splitsen van een cultuurhistorisch/beeldbepalend gebouw. De beleidsregel schrijft voor dat; het verbouwen van dergelijke panden tot woningen een forse investering kan betekenen terwijl door de ontwikkeling de omgevingskwaliteiten kunnen worden versterkt. Omdat sprake is van bestaande bebouwing, een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel) en een bebouwingsconcentratie, is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel. Sluitstuk van de regeling is dat het te behouden beeldbepalende gebouw wordt beschermd tegen sloop. De tegenprestatie bedraagt € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid. Deze tegenprestatie is verricht middels de aankoop van de Ruimte-voor-Ruimte maatwerktitels.

1.3 Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een aannemelijk gevolg van het aanpassen van de functie in het bestemmingsplan van recreatie naar wonen.

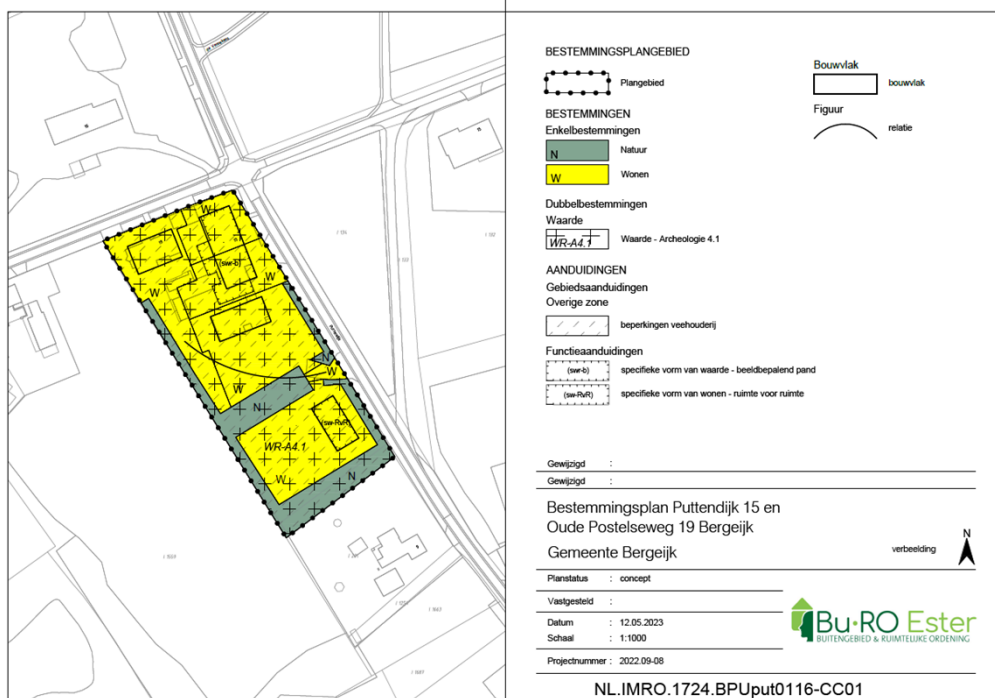
In het bestemmingsplan wordt de bestemming "recreatie" omgezet naar de bestemming "wonen". Doordat de bedrijfsbestemming van het perceel afgehaald wordt is het aannemelijk dat de bedrijfswoning omgezet wordt naar burgerwoning, daar er geen bedrijf meer gevestigd is en de bestemming "wonen" geen bedrijfswoning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

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Initiatiefnemer heeft in de omgeving een omgevingsdialoog afgenomen, zie bijlage. Omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de plannen er zijn geen bezwaren tegen het plan.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 21 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 bewijsstukken te hebben ontvangen voor de kwaliteitswinst. Inmiddels zijn de Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels en maatwerktitels aangekocht en zijn daarmee de bewijsstukken toegevoegd aan het dossier. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.



Afb 4. Verbeelding.

Kanttelingen

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
- Ruimte-voor-Ruimte maatwerk- bouwtitels
- Ontwerpbestemmingsplan "Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk", te raadplegen via deze link: [https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.1724.BPUput0116-ONTW/plekinfo\)?locatie=Puttendijk%2015,%205571LR%20Bergeijk®elsandere=regels&geodocId=nl-imro-1724-bpuput0116-ontw-1&session=03a52162-5749-416b-af5c-8bfd402443bb](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.1724.BPUput0116-ONTW/plekinfo)?locatie=Puttendijk%2015,%205571LR%20Bergeijk®elsandere=regels&geodocId=nl-imro-1724-bpuput0116-ontw-1&session=03a52162-5749-416b-af5c-8bfd402443bb)

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 22 februari 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 14 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester