

Raadsvergadering d.d.	: 26 september 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Treurenberg 14 te Bergeijk "
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Treurenberg 14 te Bergeijk. Hiertoe heeft ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één reactie met zienswijze ingediend, inhoudende het ontbreken van een bouwtitel. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een certificaat bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Derhalve kan de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan "Treurenberg 14 te Bergeijk".



Luchtfoto bestaande situatie



Impressie beoogde situatie

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Treurenberg 14 te Bergeijk en daartoe het bestemmingsplan "Treurenberg 14 te Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPUtre0109-VAST (ongewijzigd) vast te stellen.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling wordt er een vrijstaande woning gebouwd, aansluitend aan het perceel Treurenberg 14, waarbij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is een uitwerking van een principebesluit

Het college heeft besloten om in principe medewerking verlenen aan de bouw van maximaal één Ruimte-voor-Ruimte woning, ten noorden van de bestaande woning aan de Treurenberg 14 te Bergeijk. De tweede woning wordt gesitueerd binnen de huidige woonbestemming, waarbij een sprake is van een beperkte overschrijding van 15 meter van de bestaande woonbestemming. Het perceel wordt afgeschermd met een landschappelijke inpassing om te voorkomen dat het agrarisch landschap in de toekomst in gebruik wordt genomen als tuin bij de woning.

1.2 De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid

De Treurenberg is aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Volgens onze gebiedsvisie bebouwingsconcentraties bestaan er mogelijkheden voor het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, als daar ruimte voor is op bestaande woonpercelen. Binnen de woonbestemming van Treurenberg 14 is aan de noordzijde voldoende ruimte voor het realiseren van een tweede woning. Hiermee is sprake van een beperkte en ondergeschikte overschrijding van de bestaande woonbestemming. Om deze reden wordt aan de oostzijde van het perceel een strook woonbestemming omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. De woning valt hiermee dan ook binnen de bebouwingsconcentratie en zorgt dat de buffer met het bebouwingslint aan de Rund behouden blijft.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan geldende wet- en regelgeving

Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (in samenhang met artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet). In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven- en milieuzonering, volksgezondheid, externe veiligheid, bodemkwaliteit, milieueffecten en spuitzones getoetst. Deze toelichting is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

1.4 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende zes voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze periode één zienswijze ingediend met betrekking tot het aanleveren van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel, welke noodzakelijk is voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Inmiddels heeft de initiatiefnemer deze titel aangekocht voor de realisatie van één nieuwe woning. Hiermee wordt voldaan aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, en is de zienswijze beantwoordt.

1.5 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Er zijn geen bezwaren geuit tegen het plan om een tweede woning te realiseren. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 6 aan de plantoelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Kanttelingen

Niet van toepassing

Financiën

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, op basis waarvan gemaakte en toekomstige kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat de ontwikkeling geen (negatieve) financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Het voorstel leidt dan ook niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad de 'Hoi! Bergeijk'.

Uitvoering

Na het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, wordt deze binnen twee weken gepubliceerd en (digitaal) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan worden verzocht om een voorlopige voorziening. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

1. (concept) Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan "Treurenberg 14 te Bergeijk",
2. Ontwerpbestemmingsplan "Treurenberg 14 te Bergeijk", te raadplegen via:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>
3. Omgevingsdialoog – anoniem
4. Omgevingsdialoog – orthoniem (vertrouwelijk)
5. Certificaat bouwtitel Treurenberg nabij 14 gemeente Bergeijk.

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 5 september 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 26 september 2024.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester