

Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	24 januari 2017	Portefeuillehouder	CTÖ
Datum B&W	13 december 2016		
Document-nr	R17.005	Opsteller	hbor01

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Groenstraat 14"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Groenstraat 14" met kenmerk NL.IMRO.0770BPBgroenstr140038-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen met:
 - a. Het identificatienummer NL.IMRO.0770BPBgroenstr140038-VAST
 - b. De ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-01-07)
2. De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant over te nemen voor wat betreft de aanvulling van de verantwoording met de bewijsstukken voor Ruimte-voor-ruimte.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding/aanleiding

De eigenaar van het perceel Groenstraat 14 heeft verzocht om medewerking aan een plan tot sanering van het agrarisch bedrijf, het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen en het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning.

Om medewerking te verlenen aan dit verzoek is een bestemmingsplanherziening nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen met ingang van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Wettelijk en/of beleidskader

- Toekomstvisie 2030
- Structuurvisie 2011
- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in de gebiedsvisie voor het bebouwingscluster Groenstraat.

De visie voor het cluster is het versterken van het woon- en voorzieningenniveau. Vervangende nieuwbouw van woningen is toegestaan bij de sanering van bedrijfsgebouwen. De waardevolle open ruimtes in het lint moeten behouden blijven.

Het planvoorstel past binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

1.2 Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De Verordening ruimte schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied moet voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door landschappelijke inpassing.

De te realiseren landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van 615 m2 waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting. Ter versterking van de laanstructuur worden nog twee solitaire eiken geplant

1.3 Landschappelijke inpassing moet naast privaatrechtelijk ook publiekrechtelijk geregeld worden.

De landschappelijke inpassing is een voorwaarde voor de medewerking aan het bouwplan. Het betreft een publiek belang dat ook vastgelegd moet worden in het bestemmingsplan.

Zowel in de regels van het bestemmingsplan als in de afgesloten anterieure overeenkomst is de verplichting vastgelegd.

2.1 De bewijsstukken voor ruimte-voor-ruimte zijn toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant zijn de bewijsstukken Ruimte-voor-ruimte (waaruit o.a. blijkt dat de sanering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden) toegevoegd.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

Ten behoeve van onder meer het kostenverhaal (plankosten, planschade), is een overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dus een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Alternatieven

Besloten kan worden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan

Risico's

Niet van toepassing

Financieel

De initiatiefnemer betaalt alle plankosten. Dit is vastgelegd in een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

Communicatie/Participatie

Geen andere dan de wettelijk verplichte

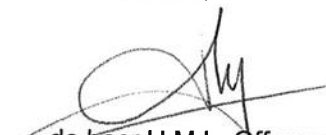
Planning

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd. Vervolgens kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld. Indien hiervan geen gebruik wordt gemaakt is het bestemmingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk

Bijlagen

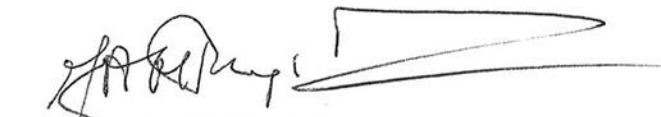
Bestemmingsplan Groenstraat 14
Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord Brabant

Eersel, 13 december 2016
Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer H.M.L. Offermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R17.005

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2016 2016;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 10 januari 2017;

b e s l u i t :

- Het bestemmingsplan "Groenstraat 14" met kenmerk NL.IMRO.0770BPBgroenstr140038-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen met:
 - a. Het identificatienummer NL.IMRO.0770BPBgroenstr140038-VAST
 - b. De ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-01-07)
- De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant over te nemen voor wat betreft de aanvulling van de verantwoording met de bewijsstukken voor Ruimte-voor-ruimte.
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 24 januari 2017
De raad voornoemd

de griffier,

de heer J.W.G. van Bree

de voorzitter,

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Gemeente Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat 14'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat 14' ligt tot en met 06 januari 2016 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het plan betreft de splitsing van de woonboerderij aan de Groenstraat 14 te Wintelre en toekenning van een woonbestemming in verband met beëindiging van het gemengde veehouderijbedrijf ter plaatse. Deze ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap (sloop van bebouwing en het toevoegen van inheemse beplanting).

Op de locatie van de voormalige melkveestal aan de overkant (oostzijde) van de weg wordt de realisatie van een Ruimte-voor-ruimte-woning beoogd.

Vooroverleg

Bij brief van 15 januari 2015, kenmerk C2161361/3733376, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en de reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (zoals deze luidt per 15 juli 2015, hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Datum

23 december 2015

Ons kenmerk

C2181110/3905844

Uw kenmerk

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

Email

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

De locatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in de structuur gemengd landelijk gebied. De bedrijfsgebouwen van de veehouderij zijn gelegen in verwevingsgebied als bedoeld in artikel 1 van de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

Datum

23 december 2015

Ons kenmerk

C2181110/3905844

Wij stellen vast dat tegemoet gekomen is aan de vooroverlegreactie ten aanzien van de onderbouwing en bescherming van de cultuurhistorische waarde van de te splitsen boerderij. De landschappelijke inpassing van de woningen is planologisch juridisch verzekerd.

Op het volgende onderdeel voldoet het plan echter nog niet geheel aan de Verordening.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 7.8 Verordening ruimte)

Onder de voorwaarden, genoemd in artikel 7.8 van de Verordening is het mogelijk een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op een locatie in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied.

De bewijsstukken voor Ruimte voor ruimte ontbreken echter nog bij het ontwerpplan (zoals een ondertekende overeenkomst waaruit blijkt dat de sloop zeker is gesteld). Vooralsnog is het plan daarom nog niet geheel in overeenstemming met artikel 7.8 VR.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt nog niet geheel in lijn met de Verordening. Wij dringen er op aan om de verantwoording aan te vullen met de bewijsstukken voor Ruimte-voor-ruimte en het ontwerp in zoverre gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	C2181110
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	R. van Goethem
NAAM AANVRAGER	Gemeente Eersel
NAAM BELANGHEBBENDE	F.M. van de Ven Groenstraat 14 5513 NC Wintelre (Eersel)

AANTAL KAVELS	1
RvR LOCATIE	Groenstraat 14

VERVREEMDER STALRUIMTE 1	IDEM
AANTAL M2	695m2
RELATIENUMMER	110268661
COPIE SLOPMELDING	JA
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	OVEREENKOMST
STORTBONNEN ASBEST	OVEREENKOMST
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	3500 kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

VERVREEMDER STALRUIMTE 2	M.C. van Roy Bremsteeg 8B 5688 LL Oirschot
AANTAL M2	305m2 (van totaal 1.399m2) Toegewezen: 1094m2 Bremsteeg 8B Oirschot Geen restant m2
RELATIENUMMER	110411792
COPIE SLOPMELDING	JA
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	JA
STORTBONNEN ASBEST	Rekening
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	

HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUKTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	N.V.T.

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

ACCOORD

J. Callemeijn bureau Vastgoed

D.D. 18 december 2015/13 december 2016

OPMERKING:

Beide slooplocaties voldoen aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte