

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		29-11-12	



unaniem

Raadsvergadering d.d. : 29 november 2012
Afdeling : Leefomgeving en Wonen
Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan
'Westerhoven en De Kempervennen 2012'
Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen & milieu
programmabegroting

Agendanr: 6b

1. Inleiding

De actualisering van de bestemmingsplannen van heel de gemeente Bergeijk is bijna voltooid. Een nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan voor Westerhoven en vakantiecentrum De Kempervennen is nu ook klaar. Het ontwerp daarvan heeft vanaf 2 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan bevat de algemene uitgangspunten voor de actualisering en de specifieke ontwikkelingen in het deelgebied en dat houdt kortweg het volgende in:

- De huidige bestemmingsplannen voor de kern gaan terug naar één bestemmingsplan;
- Alle bestemmingen zijn vernieuwd en in een nieuw jasje. Dat betekent bijvoorbeeld, dat de woonbestemmingen ruimere, diepere bouwstroken/bouwvlakken krijgen en zo nodig een hogere goothoogte wordt toegestaan;
- Daar waar mogelijk/nuttig zijn zoveel mogelijk bouwstroken opgenomen i.p.v. aparte bouwvlakken per woning;
- Het bestemmingsplan digitaal wordt gemaakt volgens de wettelijke technische eisen per 1 januari 2010.

In dit bestemmingsplan zijn ook nieuwste ontwikkelingen meegenomen zoals het archeologiebeleid, neergelegd in de 'Erfgoedverordening Gemeente Bergeijk 2012' en de aangepaste bijgebouwenregeling net zoals in de andere bestemmingsplannen die u dit jaar al heeft vastgesteld.

2. Voorstel

Besluiten het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' bestaande uit verbeelding (plankaart), toelichting en regels (voorschriften) gewijzigd vast te stellen en de grondexploitatie voor de locatie St. Servatius vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

3. Argumenten

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing.

4. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inspraak zijn door 22 indieners zienswijzen ingediend. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

5. Kosten en dekking

Voor grotere ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn met initiatiefnemers overeenkomsten gesloten voor de bijdragen in plankosten, voorzieningen en planschade.

De overeenkomsten liggen voor u ter inzage. Met de overeenkomsten is voorzien in de wettelijke eis de grondexploitatiebijdragen te regelen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

Voor het plangebied van de locatie St. Servatius kan een grondexploitatie worden vastgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van dit gebied een positief resultaat heeft van € 294.228 (netto contante waarde per 1/1/2012, De eindwaarde op einddatum 31/12/2015 bedraagt € 344.206 . Hierbij is gerekend met een grondprijs van € 325,-- p/m2 excl BTW, welke is gerelateerd aan de grondprijzen die in Terlo en Tilaans Noord worden gehanteerd. De grondexploitatie ligt op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk voor u ter inzage.

Het risico van dit plan is beperkt. Omdat de gronden reeds in eigendom van de gemeente zijn, zijn er geen verwervingskosten. Daarnaast zijn de kosten van het bouw- en woonrijpmaken relatief laag omdat de nieuwe woningen aan bestaande infrastructuur liggen. Tenslotte zijn voor de vijf starterswoningen al kandidaten bekend waardoor het afzetrisico beperkt is. Voor de afzet van de gronden tbv een 2/1-woning is een ruime fasering opgenomen.

6. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

7. Bijlage bij voorstel

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012;
2. Notitie met aandachtspunten van bestemmingsplan
3. Erratum nav behandeling in de commissie GZ d.d. 6-11-2012

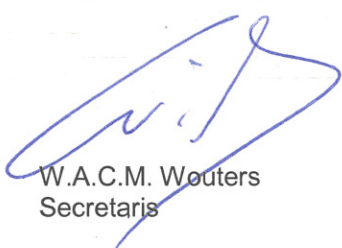
8. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012';
2. Ingekomen zienswijzen.
3. De grondexploitatie Voor het plangebied van de locatie St. Servatius

9. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 6 november 2012 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 29 november 2012.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters
Secretaris



H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Integraal erratum raadsstukken vaststelling bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'

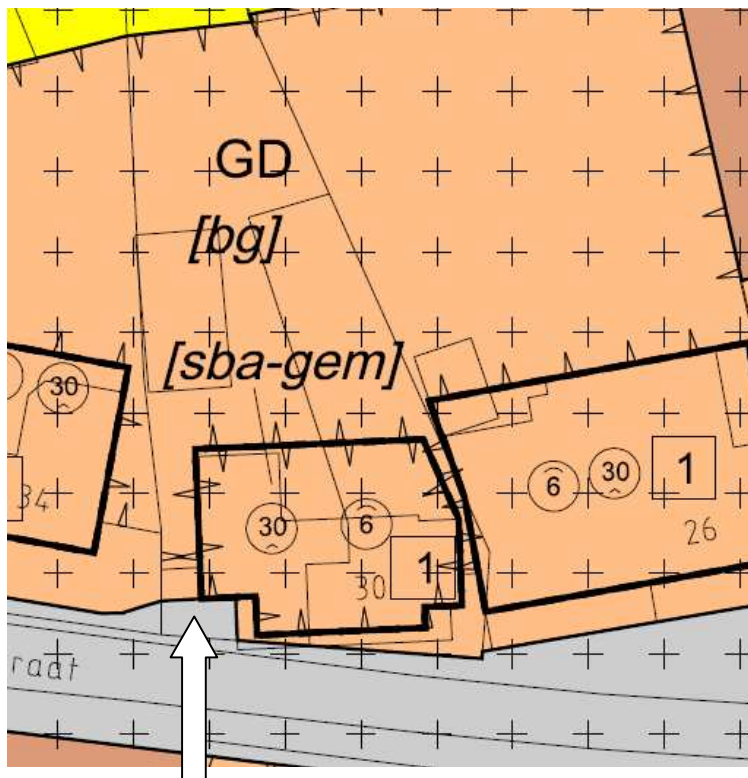
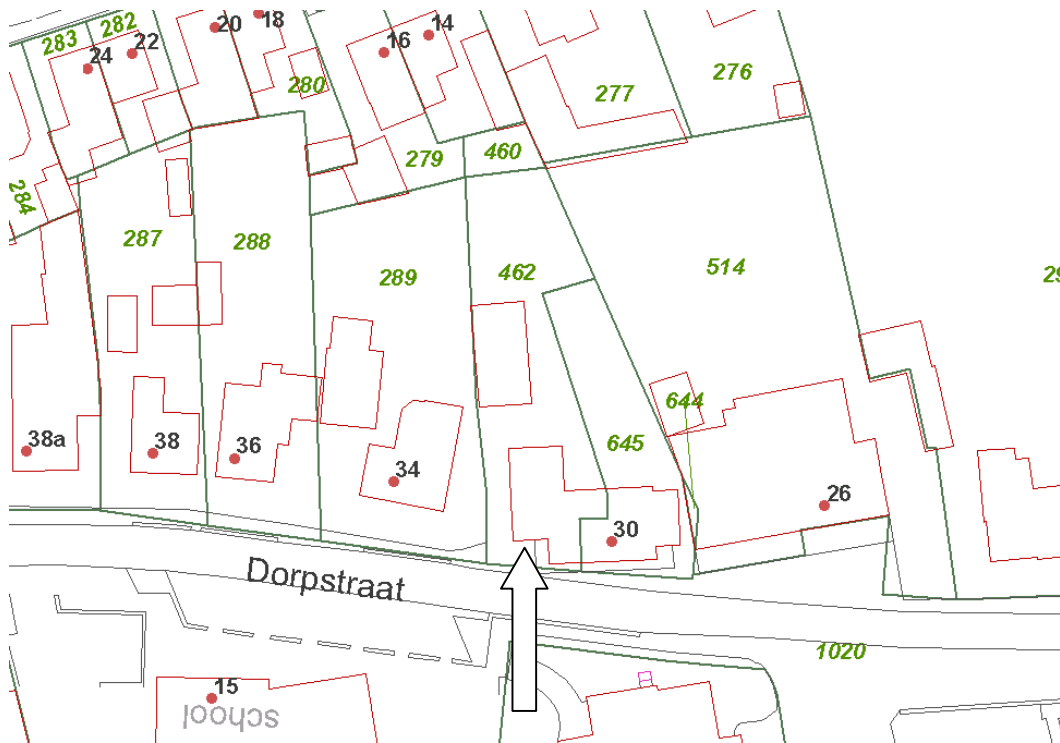
Aanpassing vaststelling bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' voor pand Dorpstraat 30-32 Westerhoven

- De familie Damen verzoekt bij brief van 25 november 2012 het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' gewijzigd vast te stellen voor het pand Dorpstraat 30-32 omdat:
 1. Een stukje eigendom vóór de westkant van de woning is bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied' terwijl dat eigendom t.b.v. de woning wordt gebruikt.
 2. Het pand twee huisnummers heeft terwijl het bestemmingsplan alleen nummer 30 vermeld.
- Na het raadplegen van de bestemmingsplangegevens en gebruiksgegevens van het pand is gebleken dat:
 1. Het stukje eigendom abusievelijk in de verkeerde bestemming terecht is gekomen en behoort bij de rest van de gemengde bestemming van het perceel.
 2. Het pand tot 1984 uit twee woningen bestond. Daarna is het pand voor één woning gebruikt. Op 18 juli 1991 is een bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van een winkel/woonhuis in een kantoor/galerie/atelier en één woonhuis. Dat is nu bestemmingsplantechnisch vastgelegd. Het aantal huisnummers regelt het bestemmingsplan niet. De nieuwe gemengde bestemming van het perceel staat het in 1991 gevraagde gebruik van één woning met kantoor/galerie/atelier op twee huisnummers niet in de weg.

Conclusie

De gemeenteraad kan het verzoek van de familie Damen alsnog verwerken in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Gezien de geraadpleegde informatie hoeft alleen het stukje bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de eigendom Dorpstraat 30-32 in de bestemming 'Gemengd' te worden aangepast. Het bestemmingsplan legt geen huisnummers vast. In die zin heeft het bestemmingsplan geen invloed op de aanwezige huisnummers 30-32. Die nummers blijven gewoon op het pand.

Uitsneden kadasterkaart en bestemmingsplankaart met aanduiding aan te passen gemengde bestemming bij pijl. Grijs blokje in tekening bestemmingsplan moet kleur gemengde bestemming krijgen.



Raadsvergadering : 29 november 2012

Agendanr : 6b

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2012;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 6 november 2012;

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk een herziening van een groot aantal bestemmingsplannen van de kern Westerhoven in voorbereiding heeft genomen, waarvan het voorontwerp vanaf 9 februari 2012, gedurende zes weken, ingevolge de inspraakverordening, ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn reacties ingediend konden worden en over welke voorontwerp vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en andere overleginstanties is gevoerd;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' vanaf 2 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn schriftelijke zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van 22 indieners;
- De zienswijzen ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijzen met reactie staan in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012';
- Op 11 oktober 2012 hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld voor de locaties Heijerstraat tussen nummer 10 en 14 Heijerstraat 22, Heijerstraat 25 en Heijerstraat 28, Heijerstraat naast nummer 30,
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

De ingediende zienswijzen gegrond/ongegrond te verklaren conform in vorenstaande 'Nota

1. zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012' aangegeven en de daarin daarnaast genoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Westerhoven en De Kempervennen 2012', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPWwek4004-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPWwek4004-ONTW.dxf conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen;

3. De grondexploitatie Voor het plangebied van de locatie St. Servatius vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 29 november 2012.

De gemeenteraad,



J.M. van Dongen-Hermans
Griffier



H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter