

Onderwerp:	Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan "Botsestraat 36 – Eversberg 1, Kekerdom"
Datum B&W-vergadering:	20 augustus 2024
Datum raadsvergadering:	26 september 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Toine van der Wielen
e-mailadres:	t.van.der.wielen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-097406
Documentnummer:	VB/Raad/24/01929

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Botsestraat 36 – Eversberg 1, Kekerdom" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op de locatie Botsestraat 36 te Kekerdom was een varkenshouderij aanwezig met een bedrijfswoning. Daarnaast omvat het bedrijf mede de melkveehouderij met bedrijfswoning aan de Eversberg 1 te Kekerdom. De eigenaren zijn gestopt met de varkenshouderij en er is gebruik gemaakt van de warme saneringsregeling. Het plan omvat de beëindiging van de varkenshouderij en sloop van de bijbehorende bedrijfsbebouwing circa 2.550 m². Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe (burger)woningen gerealiseerd en wordt de bedrijfswoning aan de Botsestraat 36 te Kekerdom omgezet naar een burgerwoning. Het deel van het perceel betreffende de melkveehouderij met bedrijfswoning aan de Eversberg 1 te Kekerdom, blijft ongewijzigd. Hiertoe behoort ook het bouwvlak aan de overzijde van de Eversberg. Gelet op de planologische koppeling tussen beide locaties, worden beide locaties meegenomen in het bestemmingsplan.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Op 19 december 2023 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen wij één zienswijze.



Inrichtingsplan

Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorliggende voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan, met uiteindelijk doel de realisatie van twee woningen op het perceel Botsestraat 36, Kekerdom.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding wijzigingen door te voeren..

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen wij één zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding wijzigingen door te voeren. Wel is er aanleiding voor het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze verwijzen we naar het bijgevoegde zienswijzenverslag.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Daarmee is er sprake van een zorgvuldige voorbereiding en kunnen we concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor het initiatief niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving.

2.2 Het initiatief zorgt voor een ruimtelijke verbetering voor de omgeving.

Gelet op de ligging in het buitengebied is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een voorwaarde voor medewerking. Dit is geborgd in de landschappelijke inpassing en in het bestemmingsplan. De sloop van 2.550 m² voormalige bedrijfsbebouwing én de landschappelijke inpassing van het perceel, zorgt voor een ruimtelijke verbetering.

2.3 Het initiatief past binnen de beleidskaders van de gemeente.

De realisatie van twee extra burgerwoningen na sloop van circa 2.550 m² bedrijfsbebouwing past binnen de beleidsregels van de gemeente. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen er na beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van minimaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis van deze overeenkomst kunnen we de kosten die we als gemeente maken voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer verhalen. De raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst hebben we afspraken opgenomen over planschade. De initiatiefnemer betaalt eventuele planschade. Verder betaalt de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage voor ambtelijke begeleiding van zijn bouwplan.

Met de exploitatiebijdrage zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De exploitatiebijdrage is berekend met de landelijke Plankostenscan. We verantwoorden deze opbrengsten op 5810002-8380900 (ruimtelijke ordening/projecten – Overige opbrengsten).

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. We hebben één zienswijze op het plan ontvangen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. De publicatie is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Wij informeren de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage 1 Bestemmingsplan – Toelichting
Bijlage 2 Bestemmingsplan - Regels
Bijlage 3 Bestemmingsplan – Verbeelding
Bijlage 4 Zienswijzenverslag

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze van beantwoording is voorzien in het zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd conform de wijzigingen in het zienswijzenverslag;
- het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Botsestraat 36 – Eversberg 1, Kekerdome” gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

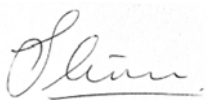
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 26 september 2024,

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman