

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B068
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Kerkdijk 30a, Ooij
Datum B&W-vergadering:	8 november 2022
Datum raadsvergadering:	
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Toine van der Wielen
e-mailadres:	T.van.der.wielen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-100413
Documentnummer:	VB/Raad/22/01455

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

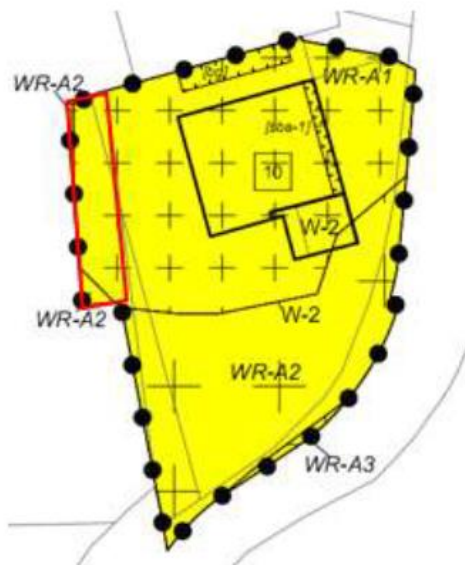
1. Het bestemmingsplan “Kerkdijk 30a, Ooij” vast te stellen;

Inleiding

Op 30 september 2021 besloot u het bestemmingsplan (Jonkmanshof Ooij) voor de realisatie van 10 appartementen in de bestaande monumentale schuren op het perceel Kerkdijk 32 in Ooij vast te stellen. Uw besluit is op 18 oktober 2021 gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

De eigenaar van de droogloods (gelegen binnen het plangebied) heeft beroep ingesteld tegen uw besluit. Op 1 augustus 2022 heeft een zitting plaatsgevonden en op 31 augustus 2022 is uitspraak gedaan in de bodemprocedure.

De Raad van State besloot het gedeelte van het plangebied ter plaatse van de droogloods (rode kader in onderstaande afbeelding) te vernietigen, omdat de droogloods planologisch niet functioneel verbonden was met de woning op het perceel Kerkdijk 30a, Ooij. Het overige deel van het plan, waaronder de realisatie van 10 appartementen in de monumentale schuren, is in stand gebleven en daarmee onherroepelijk in werking getreden. De realisatie is inmiddels gestart. Daarnaast besloot de Raad van State dat er binnen 16 weken door u een nieuw besluit moet worden genomen om het geconstateerde gebrek te herstellen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Raad van State.



BP Kerkdijk 32, Ooij (gedeeltelijk vernietigd)

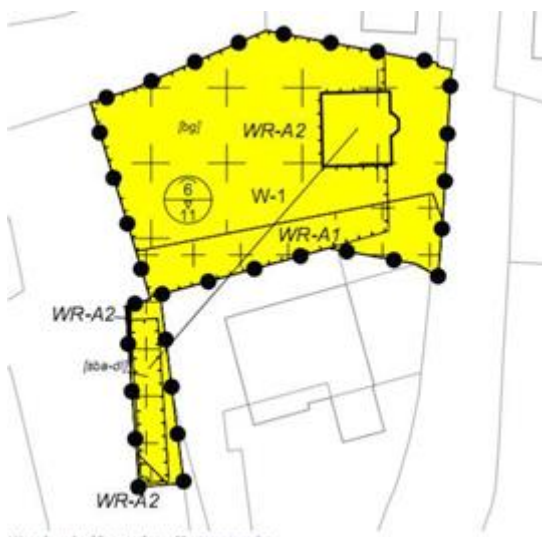
Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in het herstellen van het door de Raad van State geconstateerde gebrek.

Argumenten

1.1 Er is tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Raad van State.

De Raad van State besloot het beroep deels gegrond te verklaren omdat de droogloods planologisch niet functioneel verbonden is met het hoofdgebouw op het perceel Kerkdijk 30a in Ooij. Dit gebrek is hersteld in het voorliggende bestemmingsplan. Er is een relatie streepje opgenomen waardoor de droogloods functioneel is gekoppeld aan de woning. Daarmee is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State.



Uitsnede verbeelding voorliggend bestemmingsplan
BP Kerkdijk 30a, Ooij



1.2 Herbouw van de droogloods op de huidige locatie blijft onwenselijk.

Zowel in het eerder vastgestelde bestemmingsplan als het voorliggende bestemmingsplan is herbouw van de droogloods op de huidige locatie uitgesloten. Herbouw is alleen toegestaan bij een calamiteit (brand / storm). De reden dat we op de huidige locatie geen herbouw toestaan is omdat herbouw afbreuk doet aan het gemeentelijke monument en de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast kan er door de herbouw een tweede erf ontstaan door het verdeelde eigendom en dat is ruimtelijk ongewenst. In de uitspraak van de Raad van State is bevestigd dat u niet verplicht bent een herbouw mogelijkheid voor de huidige locatie op te nemen, mits de droogloods planologisch maar gekoppeld wordt aan de woning op het perceel Kerkdijk 30a.

1.3 Herbouw is wel mogelijk binnen de aanduiding bijgebouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan is binnen de aanduiding bijgebouwen wel de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren. Naast de reguliere bouwmogelijkheden is er een extra mogelijkheid opgenomen om 80% van de oppervlakte van de droogloods te herbouwen binnen de aanduiding bijgebouwen na sloop van de droogloods. Deze regeling sluit aan bij de gebruikelijke herbouwregeling.

1.4 Het huidige gebruik wordt gelegaliseerd met het voorliggende bestemmingsplan.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State geldt voor de droogloods het voorheen geldende bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan mag de droogloods alleen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. De eigenaar van de loods gebruikt de loods voor opslag (als bijgebouw bij de woning) en daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit gebruik wordt gelegaliseerd door de beoogde woonbestemming.

Kanttkening

N.v.t.

Financiële onderbouwing

De voorliggende planologische wijziging is het gevolg van de uitspraak van de Raad van State. Wij kunnen deze kosten daarom niet verhalen op de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling heeft genomen, wordt het besluit bekendgemaakt via officiële bekendmakingen en het gemeentebblad. Het bestemmingsplan is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij informeren de initiatiefnemer en de indiener van het beroep over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

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

Bijlage

1. Uitspraak Raad van State 31 augustus 2022;
2. Bestemmingsplan (toelichting en regels);
3. Verbeelding.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2022.

overwegende dat:

- de Raad van State op 31 augustus 2022 besloot een gedeelte van het vastgestelde bestemmingsplan "Jonkmanshof Ooij" te vernietigen;
- de Raad van State de gemeente heeft verzocht het geconstateerde gebrek binnen 16 weken te herstellen;
- in het voorliggende bestemmingsplan het geconstateerde gebrek is hersteld.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Kerkdijk 30a, Ooij" vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 15 december 2022,

De raadsgriffier,

mr. G.A.J. Winters

De wnd. voorzitter,

J.H. Peters