

Aan de Raad

Made, 15 november 2016

Agendapuntnummer: 6

Raadsvergadering 8 december 2016	Registratienummer: 16int04297 Casnr: 16.01473
---	--

Onderwerp:
Bestemmingsplan Bergen 26 te Terheijden

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: G.P.M. van Tiel	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan 3. Raadsvoorstel opiniërende raad 22 oktober 2015	Ter inzage: 1.
---	--	--------------------------

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Bergen 26 ter vaststelling aangeboden aan de raad.
Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.
Na vaststelling van het bestemmingsplan staat nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Raad van State.
Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het gemeentelijke kostenverhaal is dan ook verzekerd, zodat u kunt besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.
Het plan is eerder als principeverzoek besproken in de opiniërende raadsvergadering van 22 oktober 2015.

VOORGESCHIEDENIS

De eigenaar van het pand Bergen 26 in Terheijden heeft het voornemen om in het pand een tweede woning te realiseren.
Teneinde het plan te kunnen realiseren is het bestemmingsplan Bergen 26 in procedure gebracht.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 20 oktober).
Hiervan is op 8 september 2016 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan is eerder besproken in de opiniërende raadsvergadering van 22 oktober 2015 (zie bijlage). In aanvulling hierop moet worden opgemerkt dat ervoor gekozen is om voor het plan een zelfstandige bestemmingsplanprocedure te doorlopen en om het plan niet mee te nemen in het zogenaamde Veegplan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het toevoegen van een woning in het pand Bergen 26 teneinde de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te kunnen behouden.

Het plan is voorzien van een toelichting waarin de cultuurhistorische waarde van het pand wordt aangeduid.

Het plan is eveneens voorzien van een toelichting waaruit blijkt dat de bouwkundige kwaliteit van de aanwezige bebouwing zodanig is dat het gebouw behouden kan blijven.

Het plan is daarnaast voorzien van de regel dat sloop van de woonboerderij niet is toegestaan (artikel 4.2.5.a).

De overtollige bedrijfsbebouwing, inclusief mestsilo en sleufsilos, wordt gesloopt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.7.3.e van het bestemmingsplan Buitengebied)

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het bestemmingsplan/bouwplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid, waaronder de mogelijkheid om in het buitengebied woningen toe te voegen in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met het plan wordt aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en wordt behoud van deze waardevolle bebouwing niet alleen gegarandeerd door de extra gebruiksmogelijkheid maar tevens door een sloopverbod.

In het veegplan zal een vergelijkbare regeling worden opgenomen zodat in de toekomst voor vergelijkbare plannen gebruik kan worden gemaakt van een in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie ook de toelichting op het voorstel voor de opiniërende raad van 22 oktober 2015).

Duurzaamheidsparagraaf?

Tengevolge van de omschakeling van de bestemming van het perceel komt een locatie voor de intensieve veehouderij (het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied als zodanig aangeduid) te vervallen.

WAT GAAN WE DOEN?

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Ambtshalve is geconstateerd dat is nagelaten om de reactie van de provincie op het voorontwerp toe te voegen. Wij stellen voor deze reactie toe te voegen.

In artikel 4.2.4 is voor de bijgebouwen bepaald dat voor de twee woningen gezamenlijk een maximale oppervlakte geldt. Bij verschillende eigenaren is het onwenselijk dat de bouwmogelijkheden van eigenaar A afhankelijk zijn van hetgeen eigenaar B heeft gebouwd. Dit is te ondervangen door per woning een maximum vast te stellen. Daar er maximaal 500 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn en op het westelijk deel 432 m² aan bijgebouwen blijft staan resteert voor het oostelijk deel 68 m². Wij stellen voor de regel in deze zin aan te passen.

Geconstateerd is dat de bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing' niet helemaal samenvalt met de overeengekomen landschappelijke inpassing. Het gaat met name om het deel langs de perceelsgrens aan de zuidoostzijde. Wij stellen voor om de verbeelding hierop aan te passen.

Geconstateerd is dat de bij het plan gevoegde landschappelijke inpassing niet overeenkomt met de overeengekomen landschappelijke inpassing nu de aantallen bomen en de oppervlakte aan struiken niet zijn genoemd. Wij stellen voor om de tekening voor de landschappelijke inpassing inclusief aantallen bomen en oppervlakte struiken toe te voegen.

U wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

De wijziging bestaat uit de hiervoor genoemde vier punten.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente en de eigenaar van het perceel.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Aan het plan zijn geen extra kosten verbonden.

De ontwikkelaar realiseert het project in eigen exploitatie. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over eventueel te vergoeden planschade en bijkomende kosten.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het alternatief is dat u het plan niet, niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp of op een andere gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vaststelt.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het vaststellingsbesluit wordt conform de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

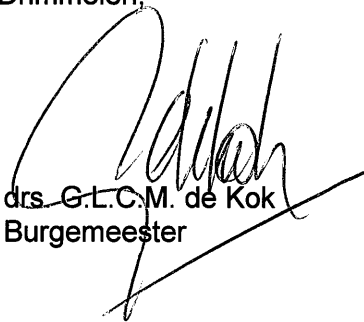
Het raadsbesluit wordt gepubliceerd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het besluit in werking.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



drs. C. Smits
Secretaris



drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2016

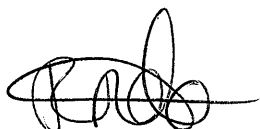
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t : 8 december 2016

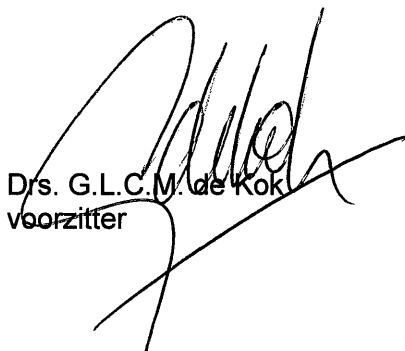
1. Het bestemmingplan Bergen 26 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. De imro-code van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.1719.0BP15bergen26-vg01
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 8 december 2016

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
griffier



Drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter