

Behoort bij agendapunt 16 van de gemeenteraadsvergadering van 17 november 2008

onderwerp: Aanvaarden van voorliggende ruimtelijke onderbouwing als planologische basis voor het voeren van een procedure artikel 19, lid 1 WRO t.b.v. de vernieuwbouw van een woning aan De Bungelaar 3 te Beers

sector/afd: RO
portefeuillehouder: J.P. Kroet
besproken in commissie(s): Ruimte
datum bespreking(en): 13 oktober 2008

Samenvatting voorstel

Ten behoeve van de sloop van de woning en herbouw van een woning gelegen aan de Bungelaar 3 op afwijkende plaats vergeleken met oorspronkelijke woning met als doel de woningen van Bungelaar 3 en 5 beter te positioneren van elkaar, is het gewenst een artikel 19 lid 1 WRO procedure te doorlopen.

In het kader van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin het project planologisch en stedenbouwkundig is verantwoord. U wordt voorgesteld in te stemmen met deze ruimtelijke onderbouwing.

Voorstel besluit

Instemmen met de ruimtelijke onderbouwing om de vernieuwbouw van een woning aan de Bungelaar 3 te Beers mogelijk te maken.

Financiële consequenties

--

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

WRO, Awb

Voorlichting / communicatie

De stukken zijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Commissiebehandeling

Het thans voorliggende voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Ruimte van 13 oktober 2008. Het verslag van deze vergadering is via het internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

Het projectplan

Het project betreft de sloop van de woning aan de Bungelaar 3 en nieuwbouw van een woning afwijkend van de plaats van de oorspronkelijke woning. Hiervoor is gekozen omdat de oorspronkelijke afstand tussen Bungelaar 3 en 5 maar 8,7 meter bedraagt. Het nieuwe bouwvlak draagt bij aan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor beide burens.

Met de Om dit mogelijk te maken wordt een ruimtelijke stulp vastgelegd met een bouwvlak en hoogtematen, waarbinnen het plan gebouwd mag worden. De bouwhoogte wordt 9 meter i.p.v. 8 meter.

Met de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat het project planologisch verantwoord is.

Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Beerse Overlaat "en partiële herziening 'Beerse Overlaat', Buitengebied Cuijk 1998 en Buitengebied Haps". Het projectplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de woning alleen op de bestaande plats mag worden herbouwd. Daarnaast mag de bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedragen.

De ruimtelijke stolp verandert het bouwblok en staat bouwhoogte tot 9 meter toe. Om vernieuwbouw van de woning mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer verzocht om met behulp van art. 19 lid 1 een ruimtelijke stolp met bouwblok en hoogten vast te stellen.

Op grond van artikel 19, lid 1 WRO kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verleend worden van het geldende bestemmingsplan, mits dat project voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS) de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De ruimtelijke onderbouwing van dit project ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

De zelfstandige projectprocedure

Nadat de raad een positief besluit heeft genomen t.a.v. de planologische aanvaardbaarheid van dit project wordt de vrijstellingsprocedure gestart. Het ontwerpbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarna kan de benodigde verklaring van geen bezwaar bij GS worden aangevraagd. Als GS deze verklaring afgeven, kan worden overgegaan tot het verlenen van de vrijstelling. Worden er zienswijzen ingediend, dan betreft ons college deze bij de verdere besluitvorming rond het project.

Cuijk, 30 september 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester