

Raadsvergadering d.d.	: 07 november 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Provincialeweg naast 10, Westerhoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 31 mei 2022 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging van het perceel naast Provincialeweg 10 te Westerhoven, ten behoeve van 4 halfvrijstaande woningen, zolang er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op 27 juni 2023 heeft het college besloten de bestemmingsplanwijziging van het perceel naast Provincialeweg 10 te Westerhoven in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. De bestemmingsplanwijziging kan nu worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 4 woningen op het perceel naast Provincialeweg 10, Westerhoven, en daartoe het bestemmingsplan "Provincialeweg naast 10, Westerhoven", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWpro4020-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd om invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om 4 woningen te realiseren in Westerhoven. Hiervoor doet initiatiefnemer een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw, waarmee later elders de bouw van sociale huurwoningen mogelijk gemaakt kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.

Realisatie van nieuwe woningen dient bij voorkeur plaats te vinden in een inbreidingslocatie. Dat is hier het geval, het plangebied is gelegen in de kom van Westerhoven, aan de rand van het dorp maar in stedelijk gebied. Door de 4 woningen verplicht halfvrijstaand te maken ontstaan er 2 blokken met 2-onder-1 kappers. Hierdoor blijven de massa's van deze blokken vergelijkbaar met de vrijstaande woningen die in de omgeving liggen. De woningen passen hierdoor stedenbouwkundig goed in het straatbeeld. Verdere verdichting met rijwoningen is op deze locatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Ook kunnen de woningen zo worden vormgegeven dat ze de uitstraling van vrijstaande woningen hebben.

1.2 Het is op dit perceel ruimtelijk gezien niet wenselijk sociale huurwoningen te realiseren.

1.3 Het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt toegepast

1.4 Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.

2



Het plan voor 4 woningen.

1.5 Er is een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, deze bedraagt tussen de 50 en 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden, en dus kan een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde verleend worden. Om de grenswaarde te verhogen op deze locatie is een ontwerpbeschikking gemaakt en ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft deze beschikking (zie bijlage) vastgesteld. Deze beschikking zal tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

1.6 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 18 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Initiatiefnemer dient voor de 4 woningen een afdracht te doen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Op basis van de opgetelde kavelgrootte van 2872 m² bedraagt deze € 56.004,- euro. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.



Bestaande situatie.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg naast 10, Westerhoven, te raadplegen via deze link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPWpro4020-ONTW>
2. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder verkeerslawaaai Provincialeweg naast 10, Westerhoven
3. Omgevingsdialoog (niet anoniem)

Raadsvoorstel



Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 oktober 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 07 november 2023.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester