Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	22 december 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Op 3 augustus 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee woningen op het perceel tussen Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven. Op dit moment is hier slechts één woning toegestaan. De toe te voegen woning is een seniorenwoning.

Op 23 augustus 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel tussen Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven waarbij een extra seniorenwoning mogelijk wordt gemaakt, en daartoe het bestemmingsplan “Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRsch3023-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Met het voorstel wordt beoogd om een extra seniorenwoning te realiseren op een locatie waar voorheen een enkele vrijstaande woning was toegestaan. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit soort woningen.

Argumenten

1.1 De extra (senioren)woning dient een groot maatschappelijk belang.
Het voorstel betreft een seniorenwoning en valt daarmee onder de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente zoals vastgelegd in het beleid Groot maatschappelijk belang. De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

1. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 320 m^3 bedragen;
2. De totale oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouw en bijhorende bouwwerken) is maximaal 150m^2;
3. Het woonprogramma (woon-, slaap-, badkamer, keuken) bevindt zich op de begane grond;
4. Een eventuele verdieping is mogelijk, mits ondergeschikt qua omvang;
5. Er geldt een beperkte goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 en 7 meter, of 4 meter bij plat dak;
6. De maximale perceelsoppervlakte is 250m^2.

Op twee van deze punten wordt hiervan afgeweken.
Er wordt afgeweken van de maximale goothoogte omdat initiatiefnemer graag een modern uitziende woning wil realiseren met plat dak. Door het beperkte bouwvlak blijft ook de dakopbouw beperkt in omvang, het gebruiksoppervlak is daarom vergelijkbaar met een puntdak (wat wel is toegestaan bij seniorenwoningen). Ook blijft de inhoud gelijk, namelijk 320 m3. Daarom kan hiermee alsnog worden ingestemd.
Daarnaast is de oppervlakte van het perceel 340 m2. Dit kan worden toestaan omdat het perceel een grote voortuin heeft, en het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is de woning naar voren te verplaatsen. Een voortuin heeft minder gebruiksmogelijkheden dan het bouwvlak en de zij-/achtertuin, het totale gebruiksoppervlak is daardoor alsnog vergelijkbaar met 250 m2.

1.2 Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan.
Het perceel is ongeveer 17 meter breed, dat is voldoende breed om 2 woningen te kunnen realiseren. De afstand tussen de woningen is hierdoor wel wat lager dan normaal, namelijk 2 meter in plaats van 3. Dit is niet bezwaarlijk omdat beide eigenaren met deze afstand kunnen instemmen.
De woningen hebben een afwijkende bebouwingstypologie. In de Schoolstraat is al diverse bebouwing aanwezig, de afwijkende vorm van de seniorenwoningen is acceptabel. De parkeervoorzieningen zullen op eigen grond gerealiseerd worden en er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Van de 6 benaderde omwonenden gaven er 4 aan geen bezwaren te hebben tegen de plannen. 2 omwonenden gaven aan dat zij twee woningen op het perceel te smal vonden en niet passend in de omgeving. Een van deze omwonenden gaf bovendien aan de stijl van de woning niet passend te vinden in de omgeving.
Zoals in argument 1.2 al beschreven is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de bouw van 2 woningen op deze locatie. Er is geen reden om een andere stijl van de woning te eisen, omdat de stijl past binnen het huidige straatbeeld en ook omdat deze stijl al is toegestaan op basis van de huidige bestemmingsplanregels. De architect gaf aan dat het plan getoetst zal worden bij de welstandscommissie waarbij ook getoetst zal worden of het voorstel past in de omgeving.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Waterschap de Dommel heeft een reactie gestuurd waarin zij aangeven in te stemmen met het plan.

Verbeelding

Kanttekeningen
Niet van toepassing

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.

Voor de woning hoeft geen afdracht te worden gedaan aan het vereveningsfonds sociale woningbouw, omdat het principeverzoek is ingediend voordat het beleid vereveningsfonds sociale woningbouw was vastgesteld.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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

Communicatie
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

Uitvoering
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

- Ontwerpbestemmingsplan ‘Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven’, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPRsch3023-ONTW
- Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog is vertrouwelijk te raadplegen in iBabs.

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 29 november 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 22 december 2022 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris ad interim	Burgemeester