

Raadsvergadering d.d.	: 02 juli 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Ridder van Dinterstraat 20, Luyksgestel"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Inleiding

De eigenaren van het perceel aan de Ridder van Dinterstraat 20 te Luyksgestel hebben het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning op de achterzijden van hun Perceel. De nieuwe woning zal hierbij ontsloten worden aan de Prins van Luikstraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.



Afbeelding 1: situatie

Advies

1. Medewerking te verlenen aan het toevoegen van een levensloopbestendige woning op de achterzijden van het perceel aan de Ridder van Dinterstraat 20 te Luyksgestel. Daartoe het bestemmingsplan 'Ridder van Dinterstraat 20, Luyksgestel', bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLrid2024-VAST ongewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren.

Beoogd effect

Het toevoegen van een levensloopbestendige woning, waar veel vraag naar is binnen de Gemeente Bergeijk.

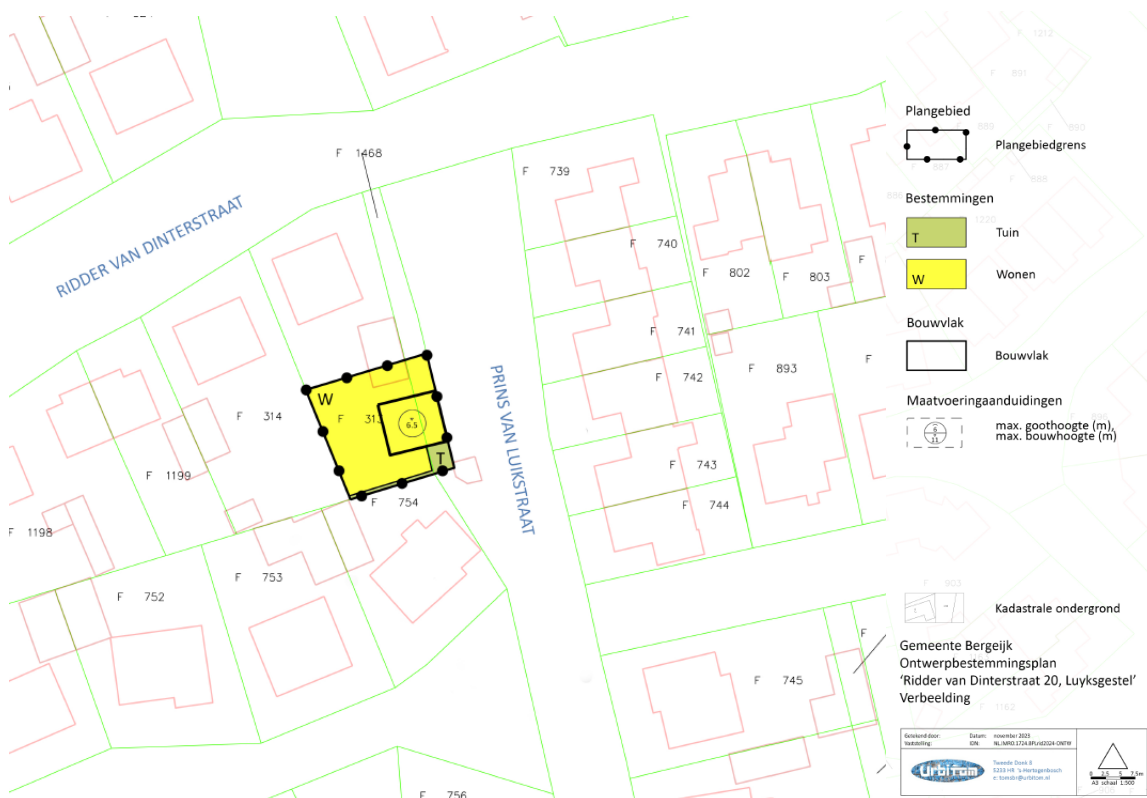
Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel

Bij voorkeur worden nieuwe woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties. Dit plangebied in Luyksgestel is gelegen in stedelijk gebied en voldoet daarbij aan deze voorkeur.

Er is binnen de gemeente een grote vraag naar compacte seniorenwoningen, en de voorgestelde woning speelt in op deze vraag. Ondanks de beperkte grootte van het perceel, biedt dit juist een kostenvoordeel voor de woning. Om deze reden kan toch akkoord worden gegaan met een vrijstaande woning op deze locatie. De woning voldoet aan uitgangspunten die de gemeente hanteert voor seniorenwoningen. Daarbij toont het bestemmingsplan aan dat er sprake is van een positief woon- en leefklimaat.

In dit plan wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernota omdat het plan een kleine seniorenwoning betreft. De parkeernota verwijst naar de cijfers van het CROW, en het CROW heeft geen aparte parkeernorm voor seniorenwoningen. Daarom zou op dit perceel normaliter een parkeernorm gelden van het gemiddelde van de bandbreedte voor vrijstaande woningen: 2,3. In dit plan wijken we af door de onderkant van de bandbreedte aan te houden, namelijk 1,9, afgerond 2 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer kan de parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.



Afbeelding 2: Ontwerpbestemmingsplan

1.2 Het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt toegepast.

In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Omdat het verzoek een klein perceel betreft voor slechts één woning kan niet aan deze norm worden voldaan. In een dergelijk geval kan, doormiddel van het toepassen van het vereveningsfonds sociale woningbouw, van de eis worden afgeweken. De initiatiefnemer stort na het onherroepelijk worden van dit plan een bijdragen in het fonds. Deze bijdrage bedraagt: $250 \text{ (kavelgrootte)} \times 66 \times 0,4 = \text{€}4.875$. Dit fonds wordt door de gemeente ingezet om meer sociale huurwoningen mogelijk te maken. Door het vereveningsfonds toe te passen voldoet het voorstel aan het volkshuisvestelijk beleid.

1.3 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omwonende voorzien van een informatie-set, waarna hij alle omwonende heeft uitgenodigd voor een keukentafelgesprek. De uitnodiging heeft geleid tot 3 fysieke keukentafelgesprekken. De overige omwonende zijn niet ingegaan op de uitnodiging. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de omwonende uitgenodigd voor een gezamenlijk gesprek, maar deze heeft door verdeeldheid tussen de omwonenden niet plaatsgevonden. Wel hebben alle deelnemers individueel hun schriftelijke reactie gegeven aan de initiatiefnemer. Daarnaast heeft initiatiefnemer een gezamenlijke schriftelijke reactie ontvangen van 7 van de 8 deelnemers.

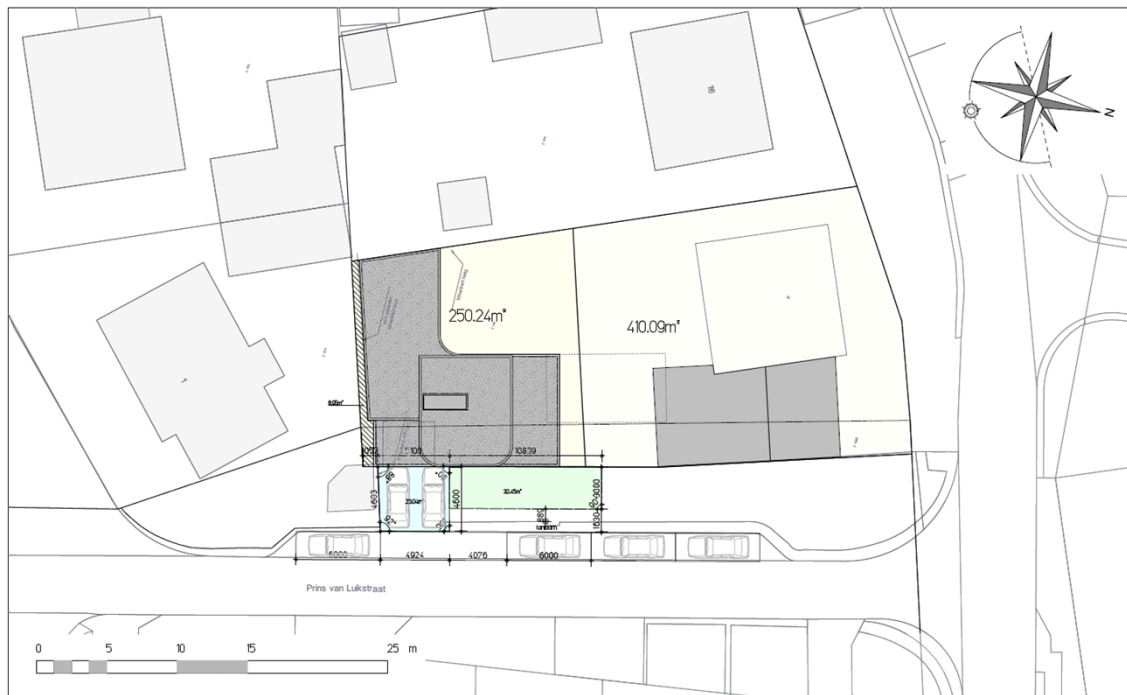
De op- en aanmerkingen die voortkomen uit de omgevingsdialoog hebben geleid tot een aantal stedenbouwkundige aanpassingen in het plan, waaronder o.a.:

- De situering van het bouwvlak wordt gewijzigd zodat de terrassen van de nieuwe woning t.o.v. de burens niet tegen elkaar komen te liggen.
- Het nieuw te vormen perceel voor de nieuwe woning wordt kadastraal dusdanig ruim afgesplitst dat sprake is van een volwaardig en kwalitatief goed bouwkvael.
- Initiatiefnemer is bereid de huidige garage van de bestaande woning (deels) te slopen en te verplaatsen om de (beeld)kwaliteit van de nieuwe woning t.o.v. de bestaande omgeving te waarborgen

Het volledige verslag, inclusief de volledige lijst van aanpassingen n.a.v. de omgevingsdialoog is terug te vinden in de bijlage.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen van omwonenden ontvangen. Een samenvatting van deze zienswijzen is samen met een conceptstandpunt opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Ridder van Dinterstraat 20'. Voorgesteld wordt de zienswijzen deels gegrond te verklaren, wat leidt tot enkele tekstuele aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van de quickscan. Bovendien is naar aanleiding van zienswijzen een bezonningsstudie opgesteld, die aan deze toelichting wordt toegevoegd.



Afbeelding 3: Indeling

Kanttekeningen

1.1 Er zal een gedeelte van de gemeentelijke reststrook verkocht worden.

Een gedeelte van de gemeentelijke reststrook, gelegen aan de voorzijde van de planlocatie, zal verkocht worden aan de initiatiefnemer. Hierdoor kan de initiatiefnemer o.a. voldoen aan de eis om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Initiatiefnemer dient hierbij zorgt de dragen dat het groen redelijkerwijs zo veel mogelijk behouden blijft of opnieuw aangeplant wordt. De koopovereenkomst wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan getekend.

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. 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 "Ridder van Dinterstraat 20, Luyksgestel" te raadplegen via deze link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPLrid2024-ONTW>
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Ridder van Dinterstraat 20, Luyksgestel"
- Omgevingsdialog (niet geanonimiseerd)
- Quicksan

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 13 juni 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 02 juli 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester