

Raadsvergadering d.d. : 18 april 2024

Afdeling : Maatschappij en Ruimte

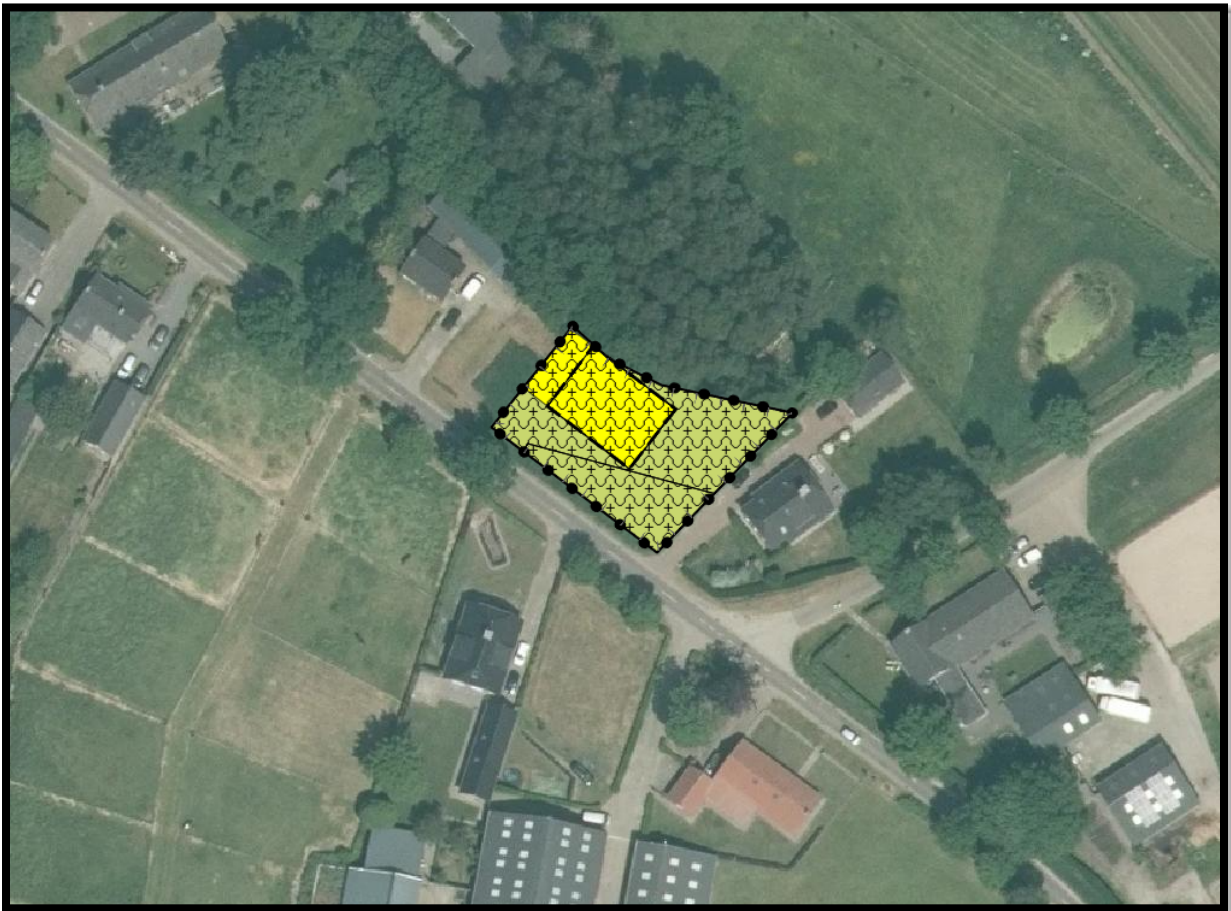
Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingsplan "Schatersdijk ong., Luyksgestel"

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting : ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting/ Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Tuin" naar gedeeltelijk de bestemming "Wonen" aan Schatersdijk ong., Luyksgestel. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.



Advies

1. Medewerking te verlenen aan het vaststellen van de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Tuin" naar gedeeltelijk de bestemming "Wonen" aan Schatersdijk ong., Luyksgestel, waarbij de mogelijkheid wordt geboden aan de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning. De stukken van dit bestemmingsplan "Schatersdijk ong., Luyksgestel", bestaan uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels. Deze onderdelen zijn vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLsch2025-VAST.
2. De nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling wordt een tuinbestemming gedeeltelijk omgeschakeld naar een woonbestemming t.b.v. de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning op het perceel Schatersdijk ong., Luyksgestel (LGT- E-42).

Argumenten

1.1 De herbestemming past binnen de koers van de Omgevingsvisie en is passend op de locatie.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat we de grote behoefte aan woningen willen oplossen door ieder jaar maximaal in te zetten op de bouw van nieuwe woningen. Onze ambitie is om in alle dorpskernen woningen te bouwen voor alle doelgroepen: starters, jonge gezinnen, doorstromers en senioren. Het faciliteren van de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Schatersdijk past hier binnen.

1.2 Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid woningen in bebouwingsconcentraties toe te voegen

Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimte woningen in bebouwingsconcentraties.

In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (2011) zijn 11 grotere bebouwingsconcentraties in de gemeente in beeld gebracht. De lintbebouwing aan de Schatersdijk is weliswaar niet benoemd in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (2011), maar is wel te typeren als bebouwingsconcentratie. Zo is sprake van een klein lint vastgegroeid aan de kern. Door de toevoeging van de woning wordt het lint versterkt c.q. afgerond.

1.3 Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het principebesluit en voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning

Het bestemmingsplan toont aan dat wordt voldaan aan onder andere de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarden. Zo wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het principebesluit waaronder de situering van de woning op het westelijke gedeelte van het plangebied en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is reeds een anterieure overeenkomst getekend.

1.4 De beoogde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bouwtitel aangekocht waardoor elders reeds kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden. Daarnaast zullen de initiatiefnemers het plangebied landschappelijk inpassen en zal de waterbergingsopgave worden geborgd, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

1.5 Het waterschap en de provincie zijn geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling

Uit de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap blijkt dat ze gedeeltelijk akkoord zijn met de voorgenomen ontwikkeling. De provincie is akkoord mits er een titel wordt aangekocht. Inmiddels is er een titel aangekocht.

Het waterschap was in eerste instantie niet akkoord met de bergingsopgave ter plaatse. Inmiddels is het plan aangepast, waarbij aansluiting is gezocht bij de opmerkingen van het waterschap. Het waterschap is inmiddels akkoord met het beoogde plan.

1.6 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode drie zienswijzen ingediend. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.

1.7 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd. Met name doorzichten naar het achterliggende landschap werden op prijs gesteld om te borgen. De initiatiefnemer borgt doorzichten naar het achterliggende landschap doordat de beoogde woning in het westen van het plangebied wordt gesitueerd. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten van het principebesluit.

Tenslotte zijn er drie zienswijzen ingediend. Het landschappelijk inpassingsplan is op basis van deze zienswijzen beperkt aangepast, waardoor er minder belemmeringen zijn in de omgeving.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers heeft het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Bergeijk.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

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 wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Schatersdijk ong., Luyksgestel", te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPLsch2025-ONTW>
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen "Schatersdijk ong., Luyksgestel";
- Omgevingsdialoog geanonimiseerd;
- Omgevingsdialoog (vertrouwelijk ter inzage);
- Bouwtitel.

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Raadsvoorstel



Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester