

Raadsvergadering d.d.	: 02 juli 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dorpsplein 1 Riethoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Het voornemen betreft een nieuwe woningbouwontwikkeling op de locatie Dorpsplein 1, waar nu een vrijstaande woning staat. Het gaat daarbij om de realisatie van 11 appartementen, waarvan 4 in de sociale huur. Vanaf 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en zijn deels gegrond. Het plan is derhalve op punten aangepast.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling ter plaatse van Dorpsplein 1 te Riethoven waarbij 11 nieuwe appartementen worden gerealiseerd en daartoe het bestemmingsplan "Dorpsplein 1, Riethoven", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRdpl3025-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dorpsplein 1 Riethoven" vast te stellen.

Beoogd effect

Het realiseren van 11 nieuwe appartementen binnen de kern van Riethoven verdeeld over twee bouwvolumes. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen, bij voorkeur geschikt voor de doelgroepen (ouderen, starters en sociale huur) binnen de bestaande kernen.



Argumenten

1.1 De woningen passen in de behoefte.

Er is behoefte aan extra woningen in de gemeente en in de kern Riethoven. Toevoegen van 11 woningen past binnen de regionale behoefte (provinciale woningbehoefteprognose).

1.2 De typen woningen passen in het volkshuisvestelijk beleid.

Het bestemmingsplan maakt 11 appartementen (max. 100m²) voor senioren en starters mogelijk. Van deze 11 appartementen worden in ieder geval 4 appartementen in de sociale huur gerealiseerd. Hiermee voldoet het initiatief aan het volkshuisvestelijk beleid waarbij wordt gesteld dat 60% gerealiseerd dient te worden voor de doelgroepen (starters, senioren, sociale huur). Voor elke woningbouwontwikkeling is 30% sociale huur het uitgangspunt. Hier wordt aan voldaan.

1.3 Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de ontwikkeling.

Ruimtelijk gezien past de voorgestelde woningontwikkeling goed in de omgeving. De locatie kan worden gezien als inbreidingslocatie. Het is wenselijk om in het kader van efficiënt ruimtegebruik eerst mogelijke inbreidingslocaties in de verschillende kernen te benutten. De appartementen worden uitgevoerd in 3 geschakelde volumes van 3 woonlagen (2 lagen met kap). Deze verschijningsvorm is passend in de omgeving van het Dorpsplein. Daarnaast kan er in de parkeerbehoefte worden voorzien op eigen terrein. Ter verduidelijking de volgende afbeeldingen van de geldende en nieuwe planologische situatie, de luchtfoto en straatfoto.

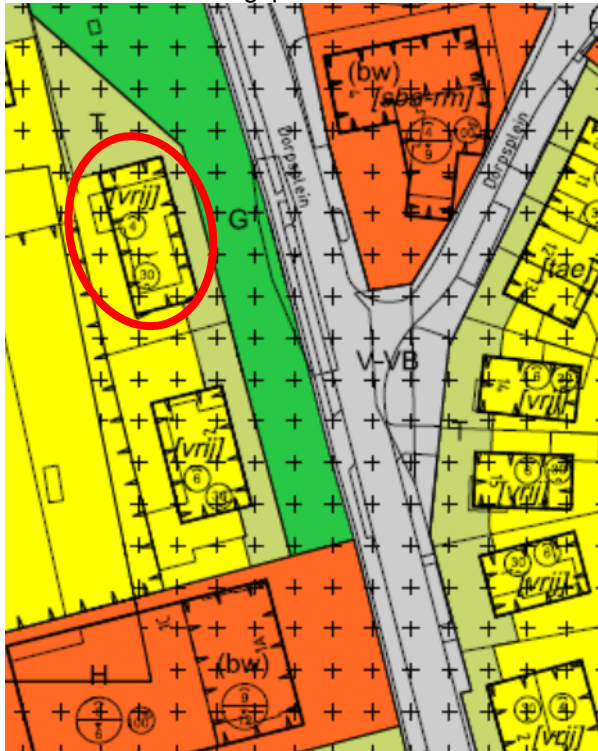
Luchtfoto – huidige situatie



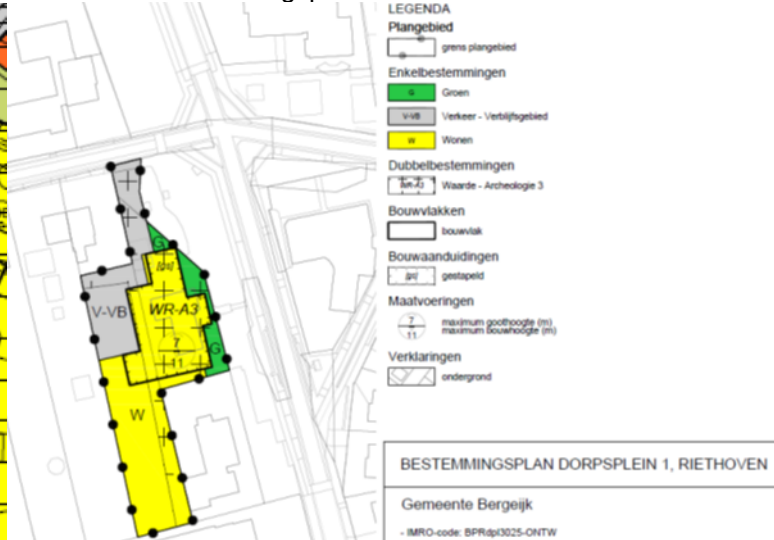
Straatfoto – huidige situatie



Geldend bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



1.4 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de betrokken bureaus gevoerd (het verslag hiervan is bijgevoegd in het bijlagenboek bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Ook is het plan besproken met de Kernraad Riethoven en de Coöperatie Meer Riethoven. Zij hebben positief gereageerd op de voorgestelde ontwikkeling. De buurman van Gildestraat 3 heeft hierna nog bij de gemeente aangegeven niet blij te zijn met deze woningontwikkeling die grenst aan zijn perceel.

1.5 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Op deze wijze worden de plankosten verhaald. Ook eventuele planschade wordt op deze wijze verhaald op de initiatiefnemer.

2.1 De zienswijzen zijn beantwoord en daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.

Met ingang van donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn zes reacties met zienswijzen ingekomen. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop zijn opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijzen.

De ontvangen zienswijzen komen van omwonenden en grondeigenaren van omliggende percelen van het plan. In essentie gaan de reacties vooral in op:

1. Aantasting van het dorps- en groene karakter;
2. De toename van het aantal verkeersbewegingen, met name aan de Gildestraat in combinatie met de woningbouwontwikkeling 'Achter de Sleutel';
3. De locatie van de toegangsweg en parkeerplaatsen;
4. De beknopte wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd;
5. De berging van hemelwater is niet geborgd in de regels;
6. De gevolgen ten aanzien van bezonning zijn niet meegenomen in de onderbouwing van het plan.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en samengevat in de toelichting. Daarnaast wordt de totale bezonningsstudie als bijlage toegevoegd bij de toelichting;
- In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent waterberging. Hierin wordt vastgelegd dat een bui van 60 mm moet kunnen worden verwerkt.

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van een gewijzigd akoestisch onderzoek worden in het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied geluid' is aangepast zodat deze over de gehele voorzijde van de beoogde woongebouwen komt te liggen.
- De voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels in artikel 5.2.3 is aangepast zodat deze aansluit bij het onderzoek. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen geluid van wegverkeer en geluid van omliggende bedrijven.

Kantttekeningen

1.1 Er zijn afspraken gemaakt over het behoud van de bomen op gemeentelijk eigendom

Het appartementengebouw is gesitueerd tegen het gemeentelandschap aan het Dorpsplein met 7 karakteristieke bomen. Om een goede beoordeling te kunnen maken of het behoud van deze bomen in gevaar komt door de bouw is een onderzoek uitgevoerd. Die bomen effect analyse is onderdeel van de bijlagen bij het bestemmingsplan. Daaruit blijkt, dat 2 bomen met hun kroon de bebouwing raken. Maar doordat de takken hoog hangen worden toch geen belemmeringen verwacht. Ook de wortels krijgen geen problemen. Tijdens de bouw moeten de bomen beschermd worden. In de bijgevoegde anterieure overeenkomst is dat verder vastgelegd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over doorberekening plan- en andere kosten/bijdragen. De locatie wordt ontwikkeld door en voor rekening en risico van initiatiefnemer. Het planschaderisico wordt aan hem doorgelegd. Er zijn afspraken gemaakt over het bouwprogramma en het behoud van de bomen.

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

De inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Eyckelbergh. 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.

Degenen die zienswijzen hebben ingediend krijgen schriftelijk reactie op hun zienswijzen.

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

1. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen te raadplegen via [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#);
2. Raadsbesluit;
3. Omgevingsdialoog (niet anoniem, vertrouwelijk);
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

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