

Raadsvergadering d.d.	: 04 juli 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Van Beverwijkstraat 4"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 2 november 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een vrijstaande, levensloopbestendige woning op het perceel Van Beverwijkstraat 6 te Bergeijk (dit krijgt later huisnummer 4). Het gebouw krijgt een bijzondere vormgeving, en heeft daarom de naam 'Black Swan' gekregen.

Op 7 maart 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Van Beverwijkstraat 4' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd naar de raad voor besluitvorming.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Van Beverwijkstraat 6 te Bergeijk waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan "Van Beverwijkstraat 4", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBbev1111-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd om de woningvoorraad in Bergeijk te vergroten.

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 Bergeijk, nabij het centrumgebied.

De woning heeft een bijzondere vorm, maar wordt toch gerealiseerd met dezelfde regels als het geldende bestemmingsplan. Het toe te voegen bouwvlak bevindt zich op een afstand van 3 meter of meer van de perceelsgrenzen. Met bijbehorende bouwwerken wordt tot op de achterste perceelsgrens gebouwd. Er is dus geen achtertuin aanwezig op dit perceel. Wel is er buitenruimte aan de zijkant en voorkant van de woning. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een schutting hoger dan een meter enkel is toegestaan vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Wel is het mogelijk om een stuk tuin aan de voorkant af te schermen via een haag, aangezien dit geen bouwwerk is.

Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota.



Luchtfoto plangebied

1.2 Initiatiefnemer doet een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Omdat het verzoek een te klein perceel en woningbouwprogramma betreft kan hieraan niet worden voldaan. In een dergelijk geval kan van de eis worden afgeweken door het vereveningsfonds sociale woningbouw toe te passen. Initiatiefnemer moet daarbij een bedrag storten in het fonds. Dit fonds kan later door de gemeente worden ingezet om meer sociale huurwoningen mogelijk te maken. Door het vereveningsfonds toe te passen voldoet het voorstel aan het volkshuisvestelijk beleid.

1.3 Uit intern overleg blijkt dat de woning acceptabel is vanuit welstand.

De gewenste woning heeft een unieke verschijningsvorm. Er is daarom intern met de welstandsdeskundige over het plan gesproken, naar aanleiding van dit gesprek is akkoord gegaan met de ontwikkeling. Uit praktische overwegingen zal de officiële welstandstoets plaatsvinden bij vergunningverlening, want hiervoor is een tekening van de woning nodig met materiaalgebruik en detaillering.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.

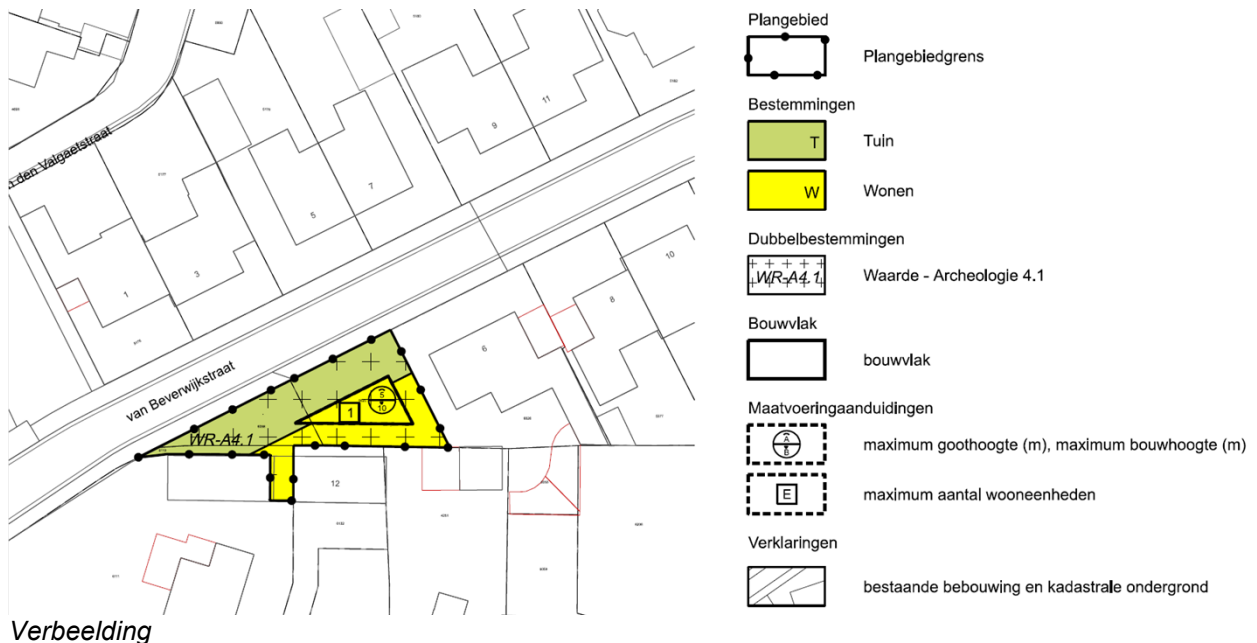
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Enkele omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen en geven zelfs aan het een mooi plan te vinden. Een aantal andere omwonenden hebben wat opmerkingen op het plan gemaakt, ook zij zijn positief over, of hebben begrip voor, de plannen. Een aantal van hen kon zich geen goede voorstelling maken van het pand in relatie tot de buurt, hiervan zouden ze nog tekeningen te zien krijgen. De architect heeft laten weten dat dit inmiddels ook is gebeurd (dit is niet opgenomen in het verslag). De volledige opmerkingen zijn terug te lezen in het omgevingsdialoog in de bijlage.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 23 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn er geen opmerkingen of zienswijzen ontvangen.

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.

Daarnaast wordt er ook een afdracht gedaan aan het vereveningsfonds, deze bedraagt op basis van een perceelsgrootte van 325 m² bedraagt deze € 6.337,50 euro.

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

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Van Beverwijkstraat 4', te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBbev1111-ONTW>
2. Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage in iBabs.



Schets ontwerp woning

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 19 juni 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 04 juli 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester