

|                                         |                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering d.d.                   | : 30 mei 2024                                                                            |
| Afdeling                                | : Maatschappij en Ruimte                                                                 |
| Portefeuillehouder                      | : Wethouder M.M. Kuijken                                                                 |
| Onderwerp                               | : Bestemmingsplan "Vaststellen bestemmingsplan "Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel"" |
| Betreffend onderdeel programmabegroting | : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"          |

---

## Samenvatting / Inleiding

Op 14 december 2021 heeft het college principemedewerking verleend aan een woningbouwplan van in totaal 20 woningen op de achterzijde van het perceel Dorpstraat 64, ontsloten via de Meerendreef. In het plan zitten 6 sociale huurwoningen en 6 starterswoningen in de vorm van boven-benedenwoningen, en 8 seniorenwoningen in de vrije sector (koop en huur).

Met ingang van donderdag 28 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Wij hebben 2 zienswijzen ontvangen, deze hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

## Advies

Besluiten om:

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 20 woningen op de inbreidingslocatie Meerendreef te Luyksgestel, en daartoe het bestemmingsplan "Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLmee2024-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel" vast te stellen.

## Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd invulling te geven aan een potentiële inbreidingslocatie in de kern Luyksgestel, waarbij 20 woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen en 6 starterswoningen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt (deels) invulling gegeven aan de woonbehoefte in Luyksgestel.



Luchtfoto plangebied

## Argumenten

### 1.1 Het plan bevat 30% sociale huur en 30% starterswoningen.

In het beleid 'Lokaal volkshuisvestingsprogramma' is opgenomen dat elk woningbouwproject ten minste 30% sociale huur dient te bevatten. Met 6 van de 20 woningen wordt aan deze eis voldaan. Met de anterieure overeenkomst wordt een verplichting opgelegd om deze sociale huurwoningen in beheer en eigendom over te dragen aan een woningbouwcorporatie. Een woningcorporatie is een toegelaten instelling zonder winstoogmerk en dient deze te verhuren volgens de regels van 'passend toewijzen'. Hiermee wordt geborgd dat de sociale huurwoningen ook daadwerkelijk aan de primaire doelgroep (huurders met minimum inkomens) worden toegewezen. Private partijen zijn niet verplicht om passend toe te wijzen.

Daarnaast dient het plan ook nog eens 30% doelgroepenwoningen te bevatten. In dit geval zijn dat 6 starterskoopwoningen van maximaal € 220.000 VON (prijsspeil 2023, te indexeren). Ook dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd, met een mogelijkheid om deze 6 woningen alsnog als sociale huur te realiseren, waarbij deze particulier verhuurd mogen worden onder de tweede aftoppingsgrens voor sociale huur (€ 693,60 per maand, prijspeil 1 jan. 2023).

### 1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.

Ruimtelijk gezien passen de woningen goed in de omgeving. Het perceel heeft nu al een woonbestemming en is in gebruik als achtertuin. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur boven het realiseren van woningen in het buitengebied of aan de rand van het dorp. In het ontwerp is rekening gehouden met inzicht richting de omliggende percelen. Aan de straatkant zijn de woningen twee bouwlagen hoog (gothoogte max. 6 meter). De achterzijde van de woningen wordt maximaal 1 verdieping hoog (gothoogte max. 4 m) met schuin dak, waardoor de bewoners niet zomaar in de tuin van de achterburen kunnen kijken (zie doorsnede). Door op dit dakvlak zonnepanelen te plaatsen wil de architect voorkomen dat hier een dakkapel geplaatst kan worden, al is het juridisch niet mogelijk dit ook echt verboden te maken.

### *1.3 Het plan leidt niet tot een toename van de parkeerdruk of gevaarlijke verkeerssituaties.*

Het plan bevat voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van de toe te voegen woningen te kunnen voorzien. Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernota.

Er is een verkeerstoets gedaan waaruit blijkt dat er vanuit verkeer geen knelpunten zijn. Op basis van het berekend maximale aantal verkeersbewegingen wordt nergens de maximale verkeersintensiteit overschreden. Wel wordt geadviseerd om in verband met verkeersveiligheid aanvullende maatregelen te treffen voor de inrichting van de kruising. De inrichting wordt in een later stadium uitgewerkt met inachtneming van dit advies.

### *1.4 Initiatiefnemer heeft het plan met de omwonenden besproken.*

Initiatiefnemer heeft in het kader van het omgevingsdialoog de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken doormiddel van een informatieavond, en heeft de toen gemaakte opmerkingen en schriftelijke reacties verwerkt in een verslag, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel” heeft vanaf 6 oktober 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. De gemeente heeft tijdens de inspraaktermijn van het voorontwerpbestemmingsplan zelf ook nog een informatieavond georganiseerd.

### *2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen*

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 28 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft de gemeente het plan nogmaals toegelicht tijdens een informatieavond. Er zijn binnen de inzagetermijn 2 zienswijzen ingediend. Een derde zienswijze is na overleg met de ontwikkelaar weer door de indiener ingetrokken. De zienswijzen hebben onder andere geleid tot een toevoeging in het verkeersonderzoek en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging in de tuinbestemming. De volledige beantwoording van de zienswijzen is te lezen in de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen.

De overige reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wel heeft de ontwikkelaar naar aanleiding van een aantal reacties contact opgenomen met de indieners om afspraken met hen te maken.

### *2.2 Door het verplaatsen van de bouwvlakken is genoeg ruimte om groene parkeerkoffers te realiseren.*

Uit een overleg over de inrichting van het plan bleek dat er niet genoeg ruimte was om het ingetekende groen om de parkeerkoffers (de twee parkeerplaatsen aan weerszijden van de ‘rotonde’) te realiseren. Dit zou echter een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van het plan betekenen. Daarom is besloten om met een ambtshalve wijziging de middelste en zuidoostelijke bouwvlakken ongeveer een meter naar achteren te verschuiven.

## Kanttelingen

### *1.1 Er is slechts één ontsluitingsweg.*

Bij voorkeur worden woningbouwprojecten ontsloten met twee toegangswegen. Dat is in dit plan niet het geval, het perceel is al omringd door bestaande woningen waardoor er geen ruimte is voor een tweede ontsluiting. Het realiseren van slechts één ontsluiting vraagt om een goede inrichting van de toegangsweg, het exacte ontwerp wordt in overleg met de afdeling openbare ruimte gemaakt. Wel is alvast advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant. Zij kunnen instemmen met het plan zolang de bochtstraal van de draaicirkel (de ‘rotonde’) voldoende groot is.

## Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verhaald op initiatiefnemer.



A – Seniorenwoningen koop

B – Seniorenwoningen huur

C-D – Beneden-bovenwoningen met 6 sociale huurwoningen en 6 starterswoningen



Doorsnede plangebied en omliggende woningen met goot- en bouwhoogtes



Verbeelding

## 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

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel', te raadplegen via deze link:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planid=NL.IMRO.1724.BPLmee2024-ONTW>
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen
3. Omgevingsdialoog (vertrouwelijk)
4. Aangepaste verkeerstoeits bouwplan Meerendreef

# Raadsvoorstel



## **Advies Raadscommissie**

GZ heeft in haar vergadering d.d. 08 mei 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds  
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot  
Burgemeester