

Raadsvergadering d.d.	: 21 september 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Eykereind 42, Bergeijk"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het vervangen van de bestaande woonboerderij op het perceel Eykereind 42 te Bergeijk door 7 kleine woningen, waarvoor door initiatiefnemer een afdracht wordt gedaan aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Op 27 maart 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Eykereind 42, Bergeijk' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 7 kleine woningen op het perceel Eykereind 42 te Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan "Eykereind 42, Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBeyk1117-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om 7 kleine woningen te realiseren in de bestaande woonboerderij.



Bestaande woonboerderij, gezien vanuit de rotonde

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, aan de rand van het dorp maar in stedelijk gebied. Extra woningen op deze locatie is goed voorstelbaar zolang de woningen in de originele vorm van de woonboerderij worden gebouwd. Om de ontwikkeling te realiseren zal het bestaande gebouw langer en hoger worden. Ook wordt het gebouw niet langer in een haakse hoek gebouwd, maar zal deze aan de zuidkant parallel lopen aan de straat. Het blijft wel een woning met een begane grondverdieping en kap, de originele vorm blijft hiermee ongeveer behouden, en daarmee past het plan prima in het straatbeeld.

Op het perceel wordt een parkeercoffer met voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.2 Het voorstel voldoet aan het volkshuisvestelijk beleid.

Het Beleid Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad bevat een mogelijkheid om een bestaande woning te splitsen onder voorwaarde dat de zelfstandige wooneenheden gericht zijn op de doelgroep (starters, senioren, kleine gezinnen en alleenstaanden). Hoewel de woningen qua omvang voldoen als starterswoningen, bleek het financieel niet haalbaar om deze woningen onder de prijsgrens voor starterswoningen te houden. Wel vallen deze woningen in een relatief goedkoop prijssegment en vormen zij een goede toevoeging aan de woningvoorraad. Het plan volgt hiermee de intenties van het beleid.

1.3 Het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt toegepast.

In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien het niet mogelijk is om aan deze 30% te voldoen. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat het financieel niet haalbaar is om de woningen voor een sociale prijs te realiseren door de hoge bouw- en verwervingskosten. Ook het realiseren van 2 of meer starterswoningen (met een verkoopprijs van maximaal € 235.000,-) is financieel niet haalbaar. 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.



Luchtfoto plangebied

1.4 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt op afstand van ongeveer 20 meter ten zuiden van een transportbedrijf en ten oosten van een brandweerkazerne. Dit zijn allebei categorie 3.1 bedrijven. Ook ligt het perceel langs een 50km weg welke een van de hoofdontsluitingsroutes van Bergeijk is. In het bestemmingsplan zijn de milieueffecten van het plan onderzocht. Hieruit blijkt dat er op deze locatie toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wel wordt op deze locatie de grenswaarde voor geluid verhoogd, zoals beschreven in argument 2.1.

1.6 Initiatiefnemer heeft het plan besproken met de omwonenden.

De grootste zorgen kwamen vanuit de burens van het perceel, Eykereind 44. Zij geven aan dat door het vergroten van de bebouwing en het toestaan van meer wooneenheden de privacy op hun perceel verminderd zal worden, zeker als er ook dakkapellen (vergunningsvrij) gebouwd zullen worden. Ook zijn ze bang voor meer geluidsoverlast door de gezamenlijke achtertuin en de parkeerplaatsen. Zij geven ook al aan dat zij planschade zullen gaan indienen (de kosten hiervoor worden doorberekend naar initiatiefnemer).

Alle omwonenden zouden hebben aangegeven geen sociale huur te willen op het perceel (pas na het dialoog werd duidelijk dat sociale huur niet financieel haalbaar is). Het transportbedrijf waarschuwt daarnaast voor het feit dat dagelijks meerdere vrachtauto's s 'ochtends vroeg via het Eykereind de weg opdraaien en wegrijden. Het volledige verslag is terug te lezen in de bijlagen.



Nieuwe indeling plangebied

1.7 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 18 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan.

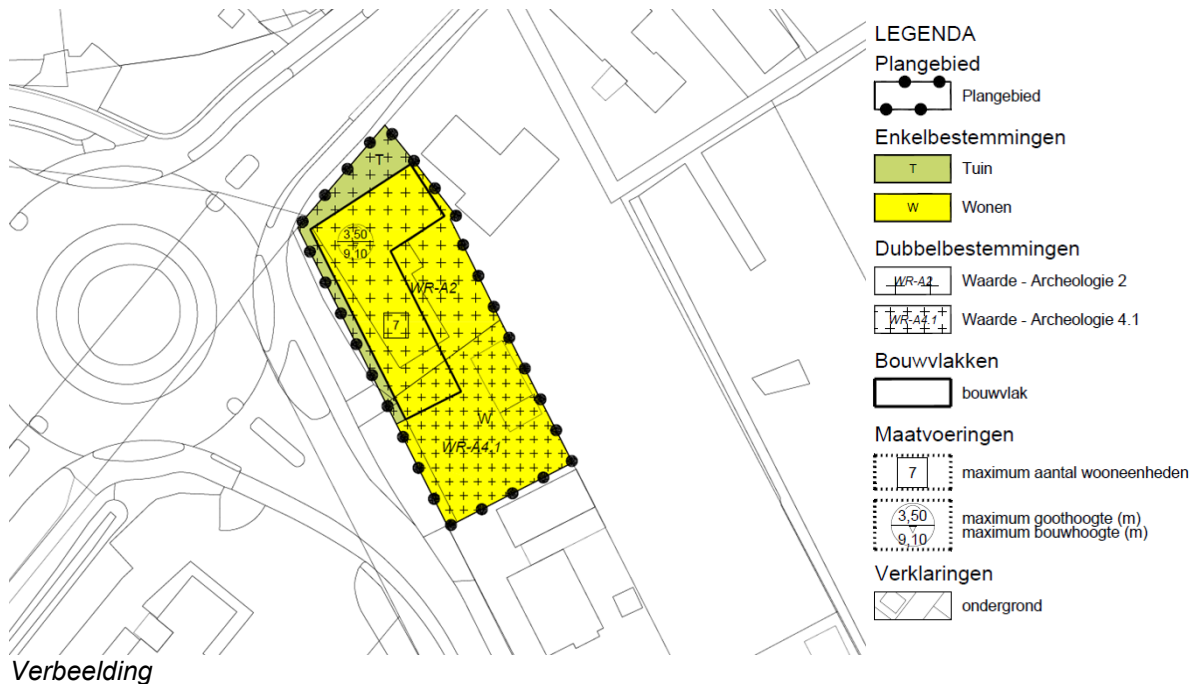
2.1 Er is een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, deze bedraagt tussen de 49 en 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden, en dus kon een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde verleend worden. Om de grenswaarde te verhogen op deze locatie is een ontwerpbeschikking gemaakt en ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het college is bevoegd om deze beschikking (zie bijlage) vast te stellen, en heeft dit op 11 juli 2023 ook gedaan.

Kanttekeningen

1.1 De huidige woonboerderij heeft cultuurhistorische waarde.

Uit de bouwhistorische verkenning van de woonboerderij blijkt dat de huidige woonboerderij cultuurhistorische waarde heeft. Deze waarde zit hem vooral in de contouren en bijzondere haakse vorm met een dak wat deze haakse vorm volgt. De contouren en dakvorm zijn met het realiseren van de nieuwe woningen in grote lijnen bewaard gebleven. Ook speelt mee dat het achterste stalgedeelte van de woonboerderij in een zodanig slechte staat is (optrekkend vocht, scheuren in de muren) dat behoud hiervan niet mogelijk is. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaar is tegen het plan vanuit het oogpunt van cultuurhistorie.



Financiën

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

Initiatiefnemer dient voor de 7 woningen een afdracht te doen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Op basis van de opgetelde kavelgrootte van 647 m² bedraagt deze € 12.616,50 euro.

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 'Eykereind 42, Bergeijk, te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.1724.Eykereind42-ON01>
2. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder verkeerslawaaï Eykereind 42 te Bergeijk
3. Het niet- geanonimiseerde omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage achter het slotje in iBabs.

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 05 september 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 september 2023 als **hamerstuk/besprekingsstuk**.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester