

|                                         |                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering d.d.                   | : 23 maart 2023                                                                 |
| Afdeling                                | : Beleid en Ontwikkeling                                                        |
| Portefeuillehouder                      | : Wethouder M.M. Kuijken                                                        |
| Onderwerp                               | : Bestemmingsplan "Kerkstraat 4, Westerhoven"                                   |
| Betreffend onderdeel programmabegroting | : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing" |

## Samenvatting / Inleiding

Op 8 juni 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel tussen Kerkstraat 2 en 6 te Westerhoven.

Op 4 oktober 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkstraat 4, Westerhoven' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, een omwonende heeft een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld, waarbij u wordt voorgesteld enkele aanpassingen te doen.



Luchtfoto

## Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 6 te Westerhoven, waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan 'Kerkstraat 4, Westerhoven', bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWker4019-VAST gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Kerkstraat 4, Westerhoven" vast te stellen.

## Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd om invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om een vrijstaande woning te realiseren.

## Argumenten

### *1.1 Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het voorstel.*

Ruimtelijk gezien past deze woning goed in de omgeving. De locatie kan worden gezien als inbreidingslocatie. Het is wenselijk om in het kader van efficiënt ruimtelgebruik eerst mogelijke inbreidingslocaties in de verschillende kernen te benutten. Er is behoefte aan extra woningen in de gemeente en in de kern Westerhoven. Verder zijn er ook geen milieutechnische bezwaren tegen woningbouw op deze locatie.

### *1.2 Initiatiefnemer dient een afdracht te doen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.*

Het is op dit perceel niet mogelijk om sociale huurwoningen te realiseren. Het perceel is dusdanig beperkt

van omvang dat er geen sociale huur kan worden gerealiseerd, daarnaast is er ter plekke aan de Kerkstraat

ook geen ruimte voor het creëren van parkeerplaatsen. Het is daarom, conform de systematiek van het vereveningsfonds voor sociale woningbouw, passend om hier geen sociale huurwoningen te realiseren maar

een financiële afdracht in rekening te brengen.

### *1.3 Er is een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.*

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de betrokken bureu gevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit de omgeving geen grote bezwaren waren tegen het voorstel. Bureu van Kerkstraat hebben aangegeven dat door de realisatie van het voorstel hun uitzicht zal worden belemmerd. Hierop heeft initiatiefnemer zijn ontwerp en verloop van de voorgevelrooilijn aangepast.

### *2.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 oktober 2022 t/m 7 december 2022. Gedurende de inzagetermijn zijn twee reacties binnengekomen. Waterschap de Dommel heeft een reactie gestuurd waarin zij aangeven in te stemmen met het plan. Een omwonende heeft een zienswijze ingediend op het plan. De omwonende vraagt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat het uitzicht naar de kerk behouden blijft door het bouwvlak te verkleinen aan de voorzijde, vraagt om niet te parkeren in dit uitzicht en geeft aan dat in een van de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan de persoonlijke gegevens van de omwonende zichtbaar waren.

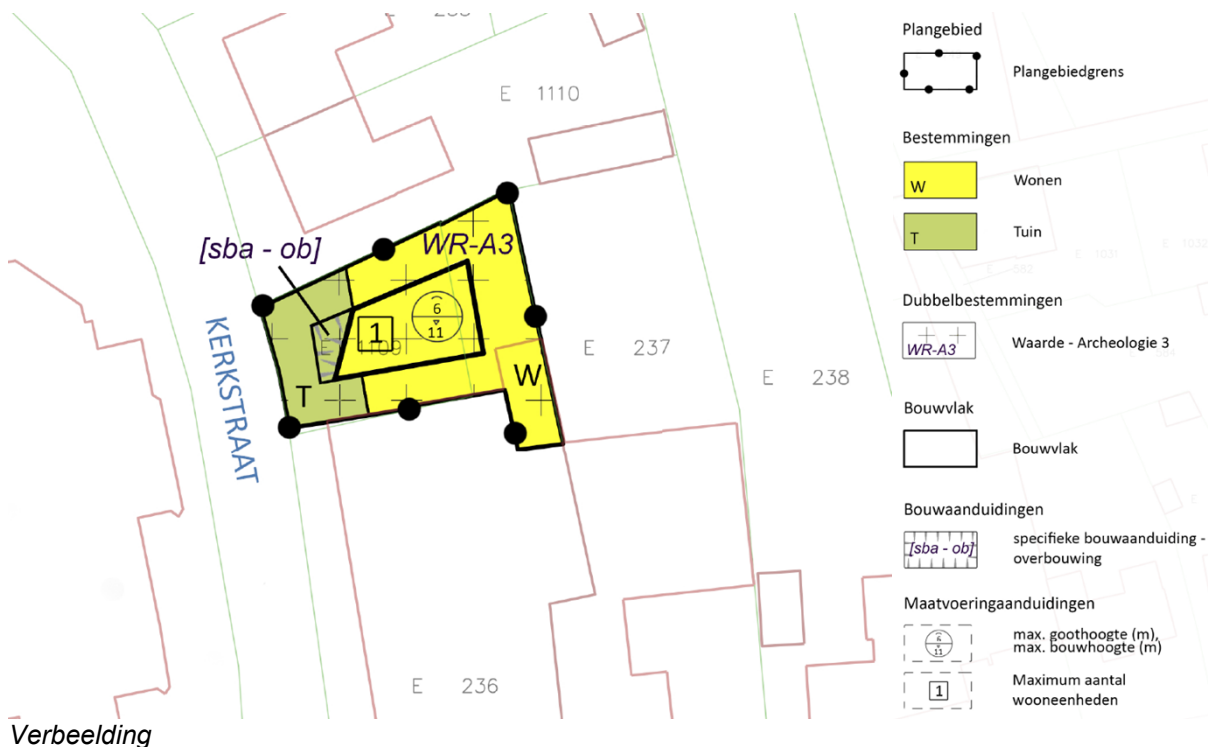
Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Kerkstraat 4, Westerhoven"'. U wordt voorgesteld het plan met de volgende aanpassingen te verwerken. Het bouwvlak wordt verplaatst, in plaats hiervan is een tuinbestemming opgenomen met een aanduiding die een overbouw mogelijk maakt. Ook wordt de genoemde bijlage nu op de juiste manier geanonimiseerd. De parkeerplaats blijft echter bestaan, er is op het perceel geen andere geschikte ruimte om te parkeren.

## Kantttekeningen

### *1.1 Er kunnen slechts twee parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd worden.*

De parkeernorm voor vrijstaande woningen is, zoals vastgelegd in de nota parkeernormen, 2,3 parkeerplaatsen. Hiervan is 0,3 het aandeel voor bezoekers. Normaal gesproken moeten er daarom (naar boven afgerond) 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiervoor is op het perceel echter geen plaats omdat het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is een langspareervak te realiseren in de voortuin. Wel kunnen er twee parkeerplaatsen aan de weerszijden van de woning gerealiseerd worden. Hoewel hierdoor 2 inritten ontstaan naar de woning hebben de bureu aan Kerkstraat 6 ook een inrit aan de zijkant van het perceel, waardoor deze enkel verbreed wordt en feitelijk slechts 1 inrit wordt toegevoegd.

Voor eigen gebruik kan op het perceel zelf dus voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de overige 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers is het acceptabel bevonden om deze in de openbare ruimte op te vangen.



## 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.

## Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

## Communicatie

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 "Kerkstraat 4, Westerhoven", te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPWker4019-ONTW>
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Kerkstraat 4, Westerhoven"
3. Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage in iBabs.

# Raadsvoorstel



## Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 07 maart 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 23 maart 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds  
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot  
Burgemeester