Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	04 juli 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Kerkstraat 21, Bergeijk”
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 het splitsen van de monumentale woning (een voormalige kazerne) Kerkstraat 21 te Bergeijk, en de ontwikkeling van een vrijstaande woning op de achterkant van dit perceel.

Op 14 maart 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Kerkstraat 21, Bergeijk’ 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 Kerkstraat 21 te Bergeijk waarbij de monumentale woning wordt gesplitst en een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan “Kerkstraat 21, Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBker1112-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Met het voorstel wordt beoogd de woningvoorraad in Bergeijk te vergtoten, en om doormiddel van het beleid Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om de bestaande woning te splitsen.

Argumenten

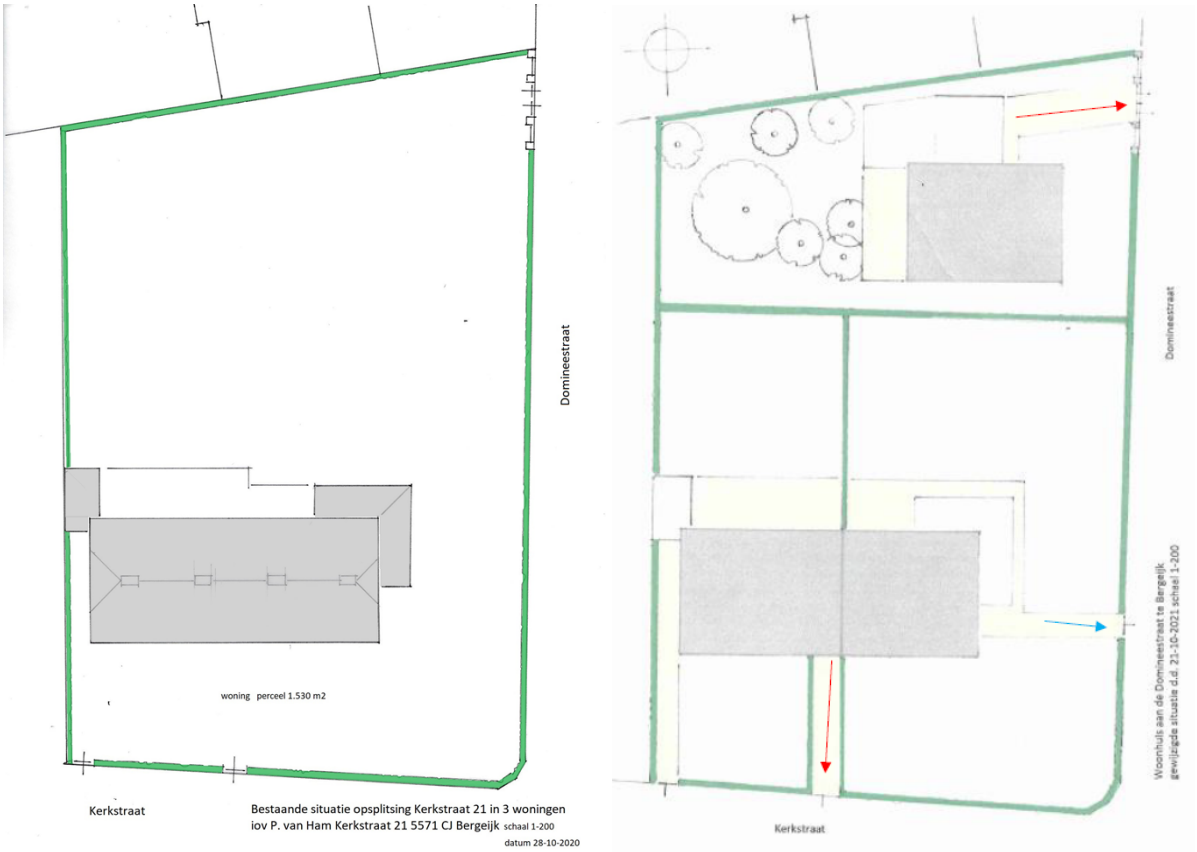
1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.
Realisatie van nieuwe woningen dient bij voorkeur plaats te vinden in een inbreidingslocatie. Dat is hier het geval, het plangebied is gelegen in de kom van Bergeijk, nabij het centrumgebied. Een extra woning op deze locatie is goed voorstelbaar, de aangevraagde woning past prima in het straatbeeld. Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtfoto plangebied

1.2 De bestaande woning is een rijksmonument.
Omdat het bestaande pand een rijksmonument betreft mag hieraan geen schade worden toegedaan. De woonbestemming in het bestemmingsplan is tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten, op dezelfde manier als in het huidige bestemmingsplan. Ook de waardevolle knotbomen zijn beschermd, waarbij de aanduiding in het bestemmingsplan op de juiste plek is gelegd. Bij vergunningverlening zal initiatiefnemer moeten aantonen dat het monument en de bomen niet onevenredig worden aangetast.

1.3 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). Dat is bij dit verzoek niet het geval. Echter kan hiervan worden afgeweken omdat de woning een rijksmonument betreft, waarmee sprake is van een ander groot maatschappelijk belang (het behoud van cultuurhistorische waarden). Bovendien dienen de monumentale waarden behouden te blijven, en een kleinere woning voor doelgroepen zou kunnen leiden tot meer aanpassingen aan het gebouw.
Voor de vrijstaande woning is het Beleid Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad niet van belang, omdat het geen bestaande bebouwing betreft maar een volledig nieuwe woning. Woningsplitsing en de bouw van een nieuwe woning zijn dus beide mogelijk.

1.4 Het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt toegepast.
In principe moet elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. Voor projecten die van groot maatschappelijk belang zijn bestaat een uitzondering op de plicht een afdracht te doen. Het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woning, waarbij de cultuurhistorische waarden behouden blijven, wordt volgend de gelijknamige nota als groot maatschappelijk belang beschouwd. Daarom hoeft voor de woningsplitsing geen afdracht te worden gedaan.
Voor de vrijstaande woning dient wel een afdracht te worden gedaan. Deze woning kan door een te klein perceel en woningbouwprogramma geen sociale woning zijn en zo aan het minimum van 30% voldoen. In een dergelijk geval kan van de eis worden afgeweken door het vereveningsfonds sociale woningbouw toe te passen waarbij initiatiefnemer een bedrag dient te storten in het fonds. Dit fonds kan later door de gemeente worden ingezet om meer sociale huurwoningen mogelijk te maken.



Bestaande situatie en schetsplan toekomstige situatie

1.5 Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Twee omwonenden en de directeur van de basisschool hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De derde omwonende heeft gezegd dat zij het eens is met de plannen onder een aantal voorwaarden, welke terug zijn te lezen in het omgevingsdialoog. Initiatiefnemer heeft laten weten aan deze voorwaarden te willen voldoen. De opmerkingen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het ontwerp, door bijvoorbeeld melkglas te plaatsen in de entreepui om inkijk tegen te gaan, en het overlaten van een strook van een meter tussen de garage/berging en de heg i.v.m. onderhoud.

1.6 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
1.1 Er wordt een aantal bomen op de achterzijde van het perceel gekapt.
Aan de noordzijde van het perceel staan enkele bomen, een aantal van deze bomen wordt gekapt om daar een woning te realiseren. Het betreft 2 kleine fruitbomen en een kleine andere boom. De bomen zijn niet waardevol op cultuurhistorisch of natuurbeschermend vlak. Ook zijn deze bomen in het huidige bestemmingplan niet beschermd. Kap van deze bomen is hiermee acceptabel. Vanuit het bomenkapbeleid bestaat geen vergunnings- of herplantplicht. Hoewel bij het maken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige bomen waarbij zo min mogelijk gekapt hoeft te worden, zijn de bomen die kunnen blijven staan niet beschermd (met uitzondering van de waardevolle knotbomen aan de voorkant).

Het bestaande pand (rijksmonument)

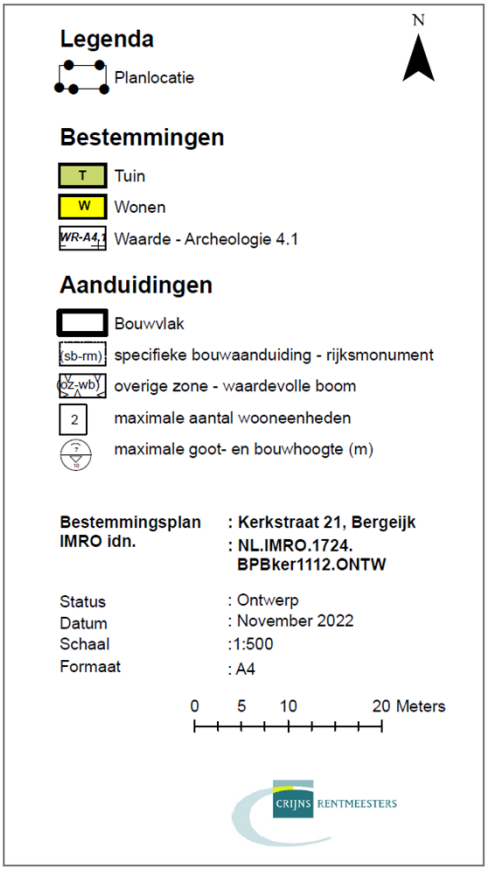
Financiën
Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Daarnaast wordt er ook een afdracht gedaan aan het vereveningsfonds, op basis van een perceelsgrootte van 488 m^2 bedraagt deze € 9.516,- 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



Verbeelding

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 21, Bergeijk, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBker1112-ONTW
- Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage in iBabs.

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.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester