Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	21 september 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Boshovensestraat nabij 2”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Op 22 juni 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel naast Boshovensestraat 2 te Riethoven.

Op 28 maart 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Boshovensestraat nabij 2’ 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 naast Boshovensestraat 2 te Riethoven waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan “Boshovensestraat nabij 2”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRbos3022-VAST ongewijzigd 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. Initiatiefnemer stort hierbij een bedrag in het vereveningsfonds, waarmee later meer sociale woningbouw mogelijk kan worden gemaakt.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.
Realisatie van nieuwe woningen dient bij voorkeur plaats te vinden in een inbreidingslocatie of anders in een bebouwingscluster/dorpsrand. Van dat laatste is hier sprake, het plangebied is gelegen in de kom van Riethoven tussen andere woningen en is hier goed stedenbouwkundig inpasbaar.
Op het perceel zijn een oude loods en een schuurtje aanwezig (samen ongeveer 160 m^2). Het perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak; hier is volgens de huidige bestemming geen bebouwing toegestaan. Het gebouw staat er echter al erg lang en kan onder het overgangsrecht vallen. Met de ontwikkeling zal de oude bebouwing vervangen worden door het woonhuis met bijgebouwen.

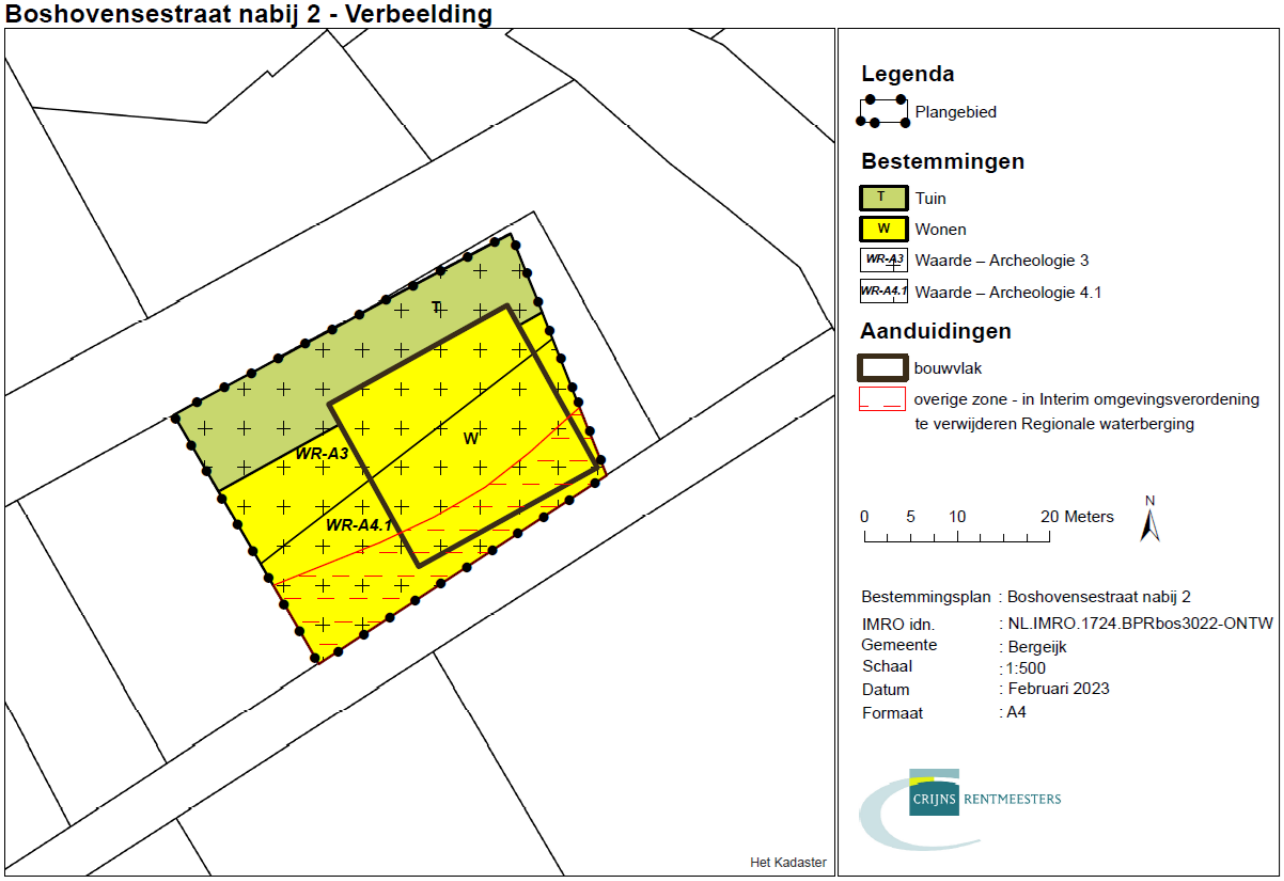
Geldend bestemmingsplan/luchtfoto

1.2 Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de direct omwonenden geen bezwaren hebben tegen het voorstel.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

1.3 Het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt toegepast
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.

1.4 GS is verzocht de regionale waterberging te herbegrenzen.
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied wat is in de provinciale interim omgevingsverordening is aangeduid als ‘regionale waterberging’. Woningbouw is hier niet toegestaan. Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken is er een herbegrenzing van de regionale waterberging aangevraagd bij GS. Met deze herbegrenzing worden ook fysieke maatregelen genomen. De velden achter het plangebied zijn van initiatiefnemer. Het perceel Boshovensestraat wordt opgehoogd met grond uit deze velden. Zo blijft de woning bij hevige regenval droog en kan overtollig water geborgen worden via de velden erachter. De provincie en het waterschap hebben daarom beide de herbegrenzing akkoord bevonden. Omdat er geen zienswijzen waren ingediend tegen de herbegrenzing kan de provincie dit plan meenemen in een halfjaarlijkse kaartaanpassingsronde, waarbij het niet nodig is om op een besluit van GS te wachten. Hiermee zijn alle benodigde stappen voor de herbegrenzing doorlopen. De kaartaanpassing vindt naar verwachting in september plaats.

Boshovensestraat nabij 2 - Verbeelding



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
N.v.t.

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 1155 m^2 bedraagt dit meer dan het maximum van €19.500,-, dus initiatiefnemer dient dit maximum bedrag af te dragen.

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

Aanduiding regionale waterberging

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 ‘Boshovensestraat nabij 2’, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPRbos3022-ONTW
2. Niet- geanonimiseerde omgevingsdialoog

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

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.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester