

Raadsvergadering d.d.	: 20 april 2023
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 1 maart 2022 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een vrijstaande seniorenwoning op de achterkant van het perceel Dorpstraat 16 te Westerhoven. De woning wordt ontsloten via de Kolfdries.

Op 10 januari 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven' in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Dorpstraat 16 te Westerhoven, waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, en daartoe het bestemmingsplan "Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWdor4021-VAST ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd invulling te geven aan de wens van de initiatiefnemer om een seniorenwoning te realiseren in de kern Westerhoven. Er is in de gemeente veel vraag naar dit soort woningen.

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 Westerhoven, nabij het centrumgebied. De woning is geschikt voor de doelgroep senioren. Er is binnen de gemeente veel vraag naar goedkopere seniorenwoningen. Het perceel is klein: slechts ongeveer 10 meter breed. Hierdoor bevindt het toe te voegen bouwvlak zich op een afstand van 3 meter aan de oostzijde en slechts één meter aan de westzijde. De beperkte perceelsgrootte is in dit geval juist gunstig, omdat de woning hiermee bereikbaar blijft voor de doelgroep.

Het Beleid Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad is in dit geval niet van toepassing, omdat het geen bestaande bebouwing betreft, maar een volledig nieuwe woning.

Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. De inrit is reeds aanwezig en gaat niet ten koste van openbare parkeerplaatsen uit het plan St. Servatius.

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

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. Door het vereveningsfonds toe te passen voldoet het voorstel aan het volkshuisvestelijk beleid.

1.3 Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden.

Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 19 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Waterschap de Dommel heeft laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan. Er zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

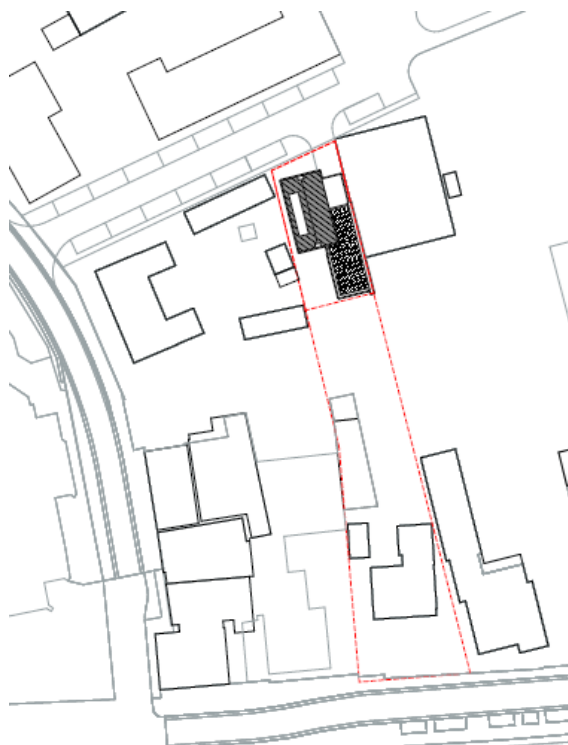
Financiën

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, deze bedraagt op basis van een perceelsgrootte van 250 m² € 4.875,- euro.



Plangebied en geplande woning



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

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 "Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven", te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPWdor4021-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. 04 april 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 20 april 2023 als **hamerstuk/besprekstuk**.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester