# Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

| | | |
|---|---|---|
| Raadsvergadering d.d. | : | 29 september 2022 |
| Afdeling | : | Beleid en Ontwikkeling |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder M.M. Kuijken |
| Onderwerp | : | Bestemmingsplan Seniorenwoning Bisschopspad, Luyksgestel |
| Betreffend onderdeel programmabegroting | : | Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing" |

---

**Samenvatting**
Aan de gemeente is een verzoek gedaan om het bestemmingsplan op de achterzijde van het perceel Prins van Luikstraat 7, aansluitend aan het Bisschopspad, te wijzigen waarbij een seniorenwoning wordt gerealiseerd. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit soort woningen en er zijn geen ruimtelijke bezwaren. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

**Inleiding**
Op 6 juli 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een seniorenwoning aan het Bisschopspad te Luyksgestel, op de achterzijde van het perceel Prins van Luikstraat 7.

Op 5 april 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Seniorenwoning Bisschopspad, Luyksgestel’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, het waterschap heeft een enkele opmerking gemaakt welke ambtshalve wordt verwerkt in het bestemmingsplan. U wordt voorgesteld om het plan vast te stellen en daarbij een ambtshalve wijziging aan te brengen.

**Advies**
Besluiten om:
1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Prins van Luikstraat 7 te Luyksgestel waarbij een seniorenwoning wordt gerealiseerd;
2. Hiertoe het bestemmingsplan “Seniorenwoning Bisschopspad, Luyksgestel”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLBis2023-VAST gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgevoegde nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

**Beoogd effect**
Met dit voorstel wordt beoogd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een seniorenwoning. Er is binnen de gemeente veel vraag naar dit soort woningen.

**Argumenten**

*1.1 Het voorstel voldoet aan het volkshuisvestelijk beleid.*
Volgens ons volkshuisvestelijk beleid moet in principe elk woningbouwproject 30% sociale huur bevatten. 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. Het is daarom, conform de systematiek van het vereveningsfonds voor sociale woningbouw, passend om hier geen sociale huurwoningen te realiseren maar in plaats daarvan een financiële afdracht in rekening te brengen. Deze bijdrage is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

*1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen dit voorstel.*
Ruimtelijk gezien past deze levensloopbestendige woning of seniorenwoning 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. Daarnaast kan er in de parkeerbehoefte worden voorzien op eigen terrein.
Voor het realiseren van een seniorenwoning (ofwel levensloopbestendige woning) zijn een aantal criteria geformuleerd waarmee wordt verplicht alle voorzieningen op de begane grond te realiseren en de grootte van de woning en het perceel beperkt worden. Aan de gestelde criteria wordt grotendeels voldaan. De voorgestelde kavel grootte is 272 $m^2$, deze wijkt af van de gestelde maximale perceelsoppervlakte van 250 $m^2$. Vanwege de bijzondere driehoekige kavelvorm is het acceptabel dat deze maximale oppervlakte enigszins overschreden wordt.

*1.3 Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de omgeving geen grote bezwaren heeft tegen het voorstel.*
Initiatiefnemer heeft kort na het principebesluit de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Uit het verslag blijkt dat de meeste omwonenden positief staan tegenover de ontwikkeling. De directe buren zijn op een aantal punten wel kritisch over de te realiseren woning.

*3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*
Waterschap de Dommel heeft een reactie gestuurd waarin zij aangeven in te stemmen met het plan. Wel vragen ze om, indien mogelijk, het nieuw vastgestelde Waterbeheerprogramma 2022-2027 in de waterparagraaf van de toelichting op te nemen. Deze opmerking wordt ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan.

**Kanttekeningen**
N.v.t.

**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.

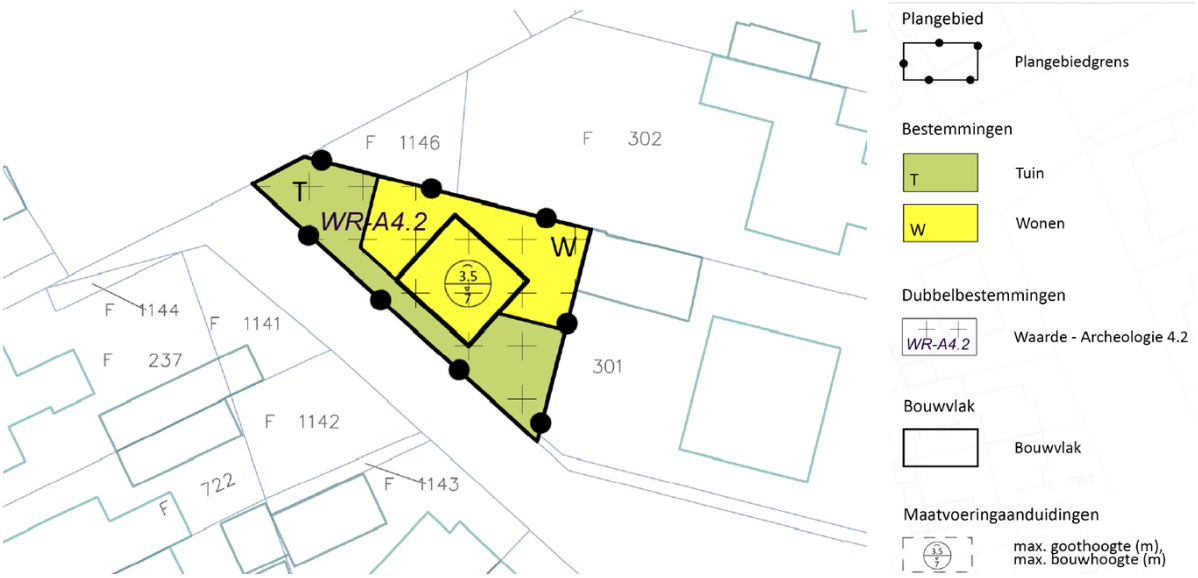
Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

**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.




*Verbeelding*

# Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

**Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Seniorenwoning Bisschopspad, Luyksgestel’, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPLBis2023-ONTW
2. Nota van ambtshalve wijzigingen

**Advies Raadscommissie**

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 6 september 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 29 september 2022 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt
Gemeentesecretaris ad interim

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester