

Datum raad 23 januari 2025
Datum college 10 december 2024

Zaaknummer 2719977

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23'

Samenvatting

De gemeente Meierijstad is voornemens over te gaan tot de realisatie van starterswoningen en seniorenwoningen op de basisschoollocatie aan de Valkenbergstraat in Eerde. Op de voorgenomen planlocatie is in de huidige situatie een school gesitueerd. Deze zal worden verplaatst en worden ondergebracht in en naast de te verbouwen Heilige Antonius Abt kerk.

De planlocatie is gesitueerd aan de Valkenbergstraat ter hoogte van nummer 23. Het voornemen is om twee bouwblokken te realiseren met woningen, bestaande uit:

- één bouwblok met 12 woningen (waarvan 4 gestapeld) voor het starterssegment;
- één bouwblok met 6 seniorenwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 tot donderdag 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie

16 januari 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Het bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23' met code NL.IMRO.1948.EER000BP0022023P-VG01 ongewijzigd vast te stellen.



Waarom naar de raad

Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens over te gaan tot de realisatie van starterswoningen en seniorenwoningen op de basisschoollocatie aan de Valkenbergstraat in Eerde. Op de voorgenomen planlocatie is in de huidige situatie een school gesitueerd. Deze zal worden verplaatst en worden ondergebracht in en naast de te verbouwen Heilige Antonius Abt kerk.

De planlocatie is gesitueerd aan de Valkenbergstraat ter hoogte van nummer 23. Het voornemen is om twee bouwblokken te realiseren met woningen, bestaande uit:

- één bouwblok met 12 woningen (waarvan 4 gestapeld) voor het starterssegment;
- één bouwblok met 6 seniorenwoningen.

Alle woningen betreffen grondgebonden woningen met een tuin, behoudens de 4 gestapelde woningen in het midden van het blok met de 12 starterswoningen. De bouwblokken liggen parallel aan elkaar en zijn visueel verbonden middels een binnentuin, waar ruimte is voor ontmoeting en waterberging.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kom Eerde’ en heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig waarbinnen bebouwing kan worden gerealiseerd tot een maximum bouwhoogte en goothoogte van 7 meter. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Bovendien worden de maximale hoogten overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 tot donderdag 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma

Aangezien de ontwikkeling van de kerk/school in Eerde door dezelfde partij wordt uitgevoerd en het praktischer/goedkoper is om de sociale huurwoningen te concentreren, is er wat geschoven in de woningbouwprogramma's voor Valkenbergstraat 23 en voor de kerk/school Eerde.

Het gaat om het volgende programma:

Nieuwbouwprogramma naar prijssegmenten		Overzicht op basis van informatie Funda en wijziging PP terrein				
Categorie	Prijspeil 2024	Aantal Kerk/School	Aantal PP-terrein	Totaal		
Sociale huur (betaalbaar)	< € 879,66 (grens sociale huur)		12	12	40%	
Huur middelduur (betaalbaar)	€ 879,66 - € 1.123,13 (max. 186 punten volgens WWS)			0	0%	
Huur middelduur (betaalbaar) senioren 0 trede				0	0%	
Goedkope koop (betaalbaar)	< € 273.000,- (70% van de betaalbaarheidsgrens Rijk)	3		3	10%	
Middeldure koop (betaalbaar)	€ 273.000 - € 390.000,- (betaalbaarheidsgrens Rijk)	6		6	20%	
Dure koop	> € 390.000,-	3		3	10%	
Dure koop senioren 0 trede			6	6	20%	
Huur duur	> 186 huurpunten > € 1.123,13					
		12	18	Totaal	30	100%

In totaal gaat het om 30 woningen, de verhoudingen/percentages zijn in overeenstemming met de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad'.

Voor de inhoud van het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 1.

Argumenten

- 1.1 *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*
De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina op www.officielebekendmakingen.nl. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar op het gemeentekantoor in te zien.

Kanttekeningen

N.v.t.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 19 juli 2023. Voor de inhoud van deze bijeenkomst, waaronder de ingebrachte punten en de beantwoording daarop, wordt verwezen naar bijlage 2.

Duurzaamheid

Er is een PPP-scan uitgevoerd, deze is toegevoegd als bijlage 3.

Financiële toelichting

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initianemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

Planning

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevings-vergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23';
 - 1.1 Verbeelding
 - 1.2 Toelichting & regels
 - 1.3 Bijlage 1
 - 1.4 Bijlage 2
 - 1.5 Bijlage 3
 - 1.6 Bijlage 4
 - 1.7 Bijlage 5
 - 1.8 Bijlage 6
 - 1.9 Bijlage 7
 - 1.10 Bijlage 8
 - 1.11 Bijlage 9
 - 1.12 Bijlage 10
 - 1.13 Bijlage 11
 - 1.14 Bijlage 12
 - 1.15 Bijlage 13
 - 1.16 Bijlage 14
2. Omgevingsdialoog van de bijeenkomst van 19 juli 2023;
3. PPP-scan;

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

Het bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23' met code NL.IMRO.1948.EER000BP0022023P-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 januari 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij