gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 april 2024	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	4 april 2024	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	5 maart 2024	**Zaaknummer**	Z23000461

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wintermans Eersel, realiseren van een woonwijk.

Voorstel

De raad voor te stellen:
1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren, maar niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen (document 24z.000178).
2. Het bestemmingsplan “Wintermans Eersel” vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPEWintermans2053-VAST).
3. Het beeldkwaliteitsplan “Wintermans Eersel” vast te stellen als welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 28 november 2023 heeft de gemeenteraad het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Wintermans vastgesteld. Het plan maakt de bouw van 300 woningen mogelijk op het terrein van de voormalige sigarenfabriek Wintermans/Scandinavian Tobacco Group aan de Nieuwstraat, Mgr. de Haasstraat, Mortel en Kuilenhurk in Eersel. In deze nieuwe woonwijk worden grondgebonden woningen, appartementen en zorgwoningen, grotendeels in het betaalbare segment, gerealiseerd. Het plan voorziet in een groene inpassing en overgang naar het omliggende gebied, de realisatie van waterberging en recreatieve routes.

Kort nadat de gemeenteraad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden had vastgesteld, heeft het college een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, BPD Ontwikkeling B.V. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Gedurende de inzagetermijn hebben we twee zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0
Kempische visie op wonen 2019-2023
Wet ruimtelijke ordening
Woningwet
Nota grondbeleid
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022
Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend
De zienswijzen zijn ingediend voor 1 februari 2024 en zijn daarom ontvankelijk.

1.2 Begrip voor de zorgen, maar de zienwijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan
Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op de verkeerskundige situatie na het vervallen van een deel van de straat Kuilenhurk, mogelijke beperkingen van de ontwikkeling van een aangrenzend perceel en de bebouwingsmaatvoering in het plan.

Het college heeft de zienswijzen beoordeeld. De zienswijzen geven naar mening van het college geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Na realisatie van het plan zal er geen sprake zijn van verkeersonveilige situaties, overbelaste wegen of kruispunten. Het bestemmingsplan belemmert de huidige gebruiksmogelijkheden en toekomstige ontwikkeling van aangrenzende percelen niet. De bebouwingsmaatvoering acht het college passend op deze locatie. In het beeldkwaliteitsplan is dit geborgd. De beoordeling van de zienswijzen is uitgebreid gemotiveerd in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Wintermans Eersel” (zie bijlage bij dit voorstel).

1.3 College blijft in gesprek met de indieners van de zienswijzen
Het college is en blijft ook in de toekomst in gesprek met het bestuur van de school voor speciaal onderwijs om ook in de toekomst een veilige situatie te behouden, beperken van overlast voor de omgeving door aan- en afrijdende taxibusjes en zorgen voor veilige oversteekpunten in de omliggende straten voor onder meer overstekende kinderen.

Ook met de eigenaar van het aangrenzende autobedrijf is het college in gesprek om zijn zorgen te bespreken en de mogelijkheden voor een toekomstige herontwikkeling van zijn locatie en die van de aangrenzende automaterialenwinkel tot woningbouw te onderzoeken.

2.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw.
Voor de ontwikkeling van deze wijk heeft uw gemeenteraad op 28 november 2023 een gebiedsconcept en randvoorwaarden vastgesteld. Hieruit blijkt dat het gebied een geschikte locatie is voor woningbouw. Op basis van het gebiedsconcept zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan opgesteld, met alle daarbij noodzakelijke onderzoeken, zoals voor geluid, archeologie, bodem, verkeer en natuur. Uit de onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling in de weg staat of de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen beperken.
Alle kaders uit het raadsbesluit van 28 november 2023 over het gebiedsconcept zijn verwerkt in het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het gaat hierbij met name om het woningbouwprogramma, de beeldkwaliteit, verkeer en parkeren, waterberging, natuur en recreatieve routes. Voor de volledigheid merken wij op dat dit plan onder de oude Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd. Daarom is de Omgevingswet voor dit plan niet van toepassing.

3.1 Beeldkwaliteitsplan vervangt de Welstandsnota 2013 voor deze locatie
Naast het bestemmingsplan is de welstandsnota een belangrijk toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouwplannen. De planlocatie Wintermans is in de Welstandsnota 2013 aangeduid als Bedrijventerrein. De bij deze aanduiding behorende gebiedscriteria passen niet bij de te realiseren woonwijk. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsnota op grond van artikel 12a van de Woningwet (vanaf 1 januari 2024 artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Eersel), wordt dit het toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en geborgd in de bestemmingsplanregels.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan indien anderszins wordt voorzien in kostenverhaal en afspraken over de uitvoerbaarheid zijn vastgelegd. Het college heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin dit is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet meer nodig.

Alternatieven
We stellen geen alternatieven voor.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Risico's

Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

De kosten voor de ontwikkeling worden gedragen door de aanvrager, BPD Ontwikkeling B.V. Het gaat om plankosten tot en met het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende kosten. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar hebben we hierover afspraken vastgelegd, inclusief een financiële bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en het verhalen van mogelijke planschade.

Communicatie/Participatie

De omgeving, inwoners uit de rest van het dorp, andere stakeholders en geïnteresseerden zijn betrokken door middel van de omgevingsdialoog en in individuele gesprekken.
De ontwikkeling is opgepakt op basis van de werkwijze zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2022, volgens de notitie 'Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen'. Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden heeft de ontwikkelaar een uitgebreid omgevingsdialoog gevoerd. Een en ander is verwoord in het bij het bestemmingsplan behorende 'Plan van aanpak en verslag omgevingsdialoog'. Ook gedurende de werkelijke realisatie van de woonwijk blijft de ontwikkelaar in gesprek met de omgeving.

Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen. De beoordeling van de zienswijzen is hiervoor aan de orde gekomen.

Planning

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt, kan de ontwikkelaar de woningbouwontwikkeling realiseren. Hiervoor zullen diverse omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de verschillende fases van de ontwikkeling. Het plan wordt naar verwachting in vijf fases uitgevoerd. De verkoop en start bouw van de eerste fase is gepland voor begin 2025. Het afsluiten van een deel van de straat Kuilenhurk vindt plaats in de voorlaatste fase, naar verwachting over ongeveer vier jaar.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan Wintermans Eersel met bijlagen (waaronder het beeldkwaliteitsplan) (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0770.BPEWintermans2053-ONTW)
2. Zienswijze 1 (document 24ik.0075)
3. Zienswijze 2 (document 24ik.0101)
4. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Wintermans Eersel" (document 24z.000178)
5. Verkeersonderzoek - Bestemmingsplan Wintermans RHDHV, d.d. 19-2-2024 (document 24zi.00170)

Eersel, 5 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
De heer ing. H.M.L. Offermans	De heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.003

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wintermans Eersel, realiseren van een woonwijk.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 4 april 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren, maar niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen (document 24z.000178).
2. Het bestemmingsplan “Wintermans Eersel” vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPEWintermans2053-VAST).
3. Het beeldkwaliteitsplan “Wintermans Eersel” vast te stellen als welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 april 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters