gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	20 april 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	6 april 2021	**Opsteller**	ckri01
B&W d.d.	16 maart 2021	**Zaaknr.**	R21.024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre”

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijze gedeeltelijk over te nemen;
2. het bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre” vaststellen (NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-VAST),
   met als ondergrond basisregistratie kadaster (BRK) (2020-09-30),
   conform het ontwerpbestemmingsplan van 30 september 2020 (NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW)
   met de volgende wijzigingen:
   a. op de verbeelding een maximum bouwhoogte van 9 meter in het bouwvlak Willibrordusstraat 1 opnemen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Initiatiefnemer heeft verzocht om medewerking te verlenen voor de transformatie van het bestaande winkelpand naar woningen. Ter plaatse geldt bestemmingsplan “Kom Wintelre”. Het perceel heeft hierin de bestemming “Detailhandel” met daarbij 1 woning.
De bestaande bedrijfswoning bij de winkel wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. De winkel wordt gesloopt en achter op het perceel aan de zijde van de Kloosterstraat wordt een tweekapper opgericht.

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Kom Wintelre
Kempische Visie op Wonen

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn.

1.2. *De maximale bouwhoogte van de voormalige bedrijfswoning wordt naar aanleiding van de zienswijzen iets verlaagd.*
De indieners van zienswijzen hebben liever een nog lagere nokhoogte voor de tweekapper en de voormalige bedrijfswoning. Op grond van de eisen uit het bouwbesluit is het redelijkerwijs echter niet mogelijk om een nieuwbouwwoning van twee bouwlagen met kap te realiseren lager dan 9 meter. Initiatiefnemer wil echter vasthouden aan een nokhoogte van 9,5 meter. Hierdoor zijn er nog functionele ruimtes mogelijk op de zolderverdieping. Ook geeft de hogere nok een fraaier uiterlijk door een betere verhouding tussen gevel en dakvlak. Initiatiefnemer heeft daarom nog een zonnestudie aangeleverd waarbij in beeld is gebracht wat het verschil is voor wat betreft schaduw tussen een nokhoogte van 9 of 9,5 meter. Dit verschil is minimaal, ook bij een nok van 9,5 meter is er nauwelijks sprake van schaduw in de tuin van indieners. In het algemeen nemen we als gemeente bij nieuwe plannen voor woningen van twee bouwlagen met kap een maximale bouwhoogte op van 9 meter, 9,5 meter of zelfs 10 meter.

2.1. In verband met de zienswijze dient het bestemmingsplan op een klein punt gewijzigd vastgesteld te worden.

3.1. Met initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Risico's

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

Financieel

Met initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten.

Communicatie/Participatie

Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden.

Planning

Het plan wordt normaal 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het plan eerst toegezonden aan de provincie en wordt het pas na 6 weken bekendgemaakt. Vanwege de geringe wijziging die geen provinciaal belang betreft, is het gebruikelijk om de provincie te verzoeken om toch al na twee weken bekend te mogen maken. Vanaf dat moment is er 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "hoek Kloosterstraat Willibrordustraat, Wintelre", https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW met toelichting: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW/t_NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW.html
    a. Identificatie NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW
    b. Ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2020-09-30)
2. Geanonimiseerde zienswijzen (21.04137)
3. Nota van zienswijzen (21.04024)
4. Zonnestudio ontwikkeling tweekapper (21.05324)

Eersel, 16 maart 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel

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

Raadsbesluit

R21.024

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre”

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 maart 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 6 april 2021;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijze gedeeltelijk over te nemen;
2. het bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre” vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-VAST), met als ondergrond basisregistratie kadaster (BRK) (2020-09-30), conform het ontwerpbestemmingsplan van 30 september 2020 (NL.IMRO.0770.BPWklooster6009-ONTW) met de volgende wijzigingen:
   a. op de verbeelding een maximum bouwhoogte van 9 meter in het bouwvlak Willibrordusstraat 1 opnemen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 april 2021

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters