gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	19 april 2022	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	5 april 2022	**Opsteller**	ckri01
B&W d.d.	15 maart 2022	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Rosheuvel 7, Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan "Rosheuvel 7, Eersel" (NL.IMR0.0770. BPERosheuvel7-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel 7, Eersel " van 5 november 2021 (NL.IMRO.0770.BPERosheuvel7-ONTW) vast te stellen met de volgende wijzigingen
   a) Bijlage 8 - Watertoets, versie 16 maart 2021 wordt vervangen door bijlage 8 – Watertoets, versie 10 december 2021. Deze is akkoord bevonden door het waterschap
   b) In de toelichting wordt paragraaf 5.11.3 Watersysteem als volgt gewijzigd:
      Oppervlaktewater
      Er is in de huidige situatie binnen het plangebied een afgravingsplas aanwezig die ontstaan is na afgraving van vervuilde grond. Deze heeft geen verbindingen met andere watergangen.
      Buiten het plangebied is ten zuiden van de Rosheuvel een watergang gelegen.
      Waterschapbelangen
      Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.
      Riolering
      In de huidige situatie is binnen het plangebied geen riolering aanwezig. Voor de toekomstige situatie wordt het gebied voorzien van een (verbeterd) gescheiden stelsel. Het plangebied vraagt geen extra zorg met betrekking tot wateroverlast / water-op-straat vanuit het rioolstelsel.
   c) In de toelichting wordt paraaf 3.2.1 Ontsluiting als volgt gewijzigd:
      De woningen binnen het plangebied worden, zoals eerder is beschreven, gesitueerd aan het nieuwe hof. Deze woonstraat maakt een verbinding tussen de Rosheuvel en de Boekweit voor langzaam verkeer.
   d) Het aanvullende onderzoek Natuurwaarden zal worden toegevoegd als bijlage bij de Toelichting
   e) De voorwaardelijke verplichting in artikel 8.4.3. kan hierdoor tevens komen te vervallen.
   f) De dubbelbestemming waarde Archeologie 4.2 laten vervallen.

Inleiding/aanleiding

Aan de Rosheuvel is de locatie Verstappen gelegen. Deze voormalige bedrijfslocatie is aangekocht door een ontwikkelaar die hier 28 woningen wil realiseren.

Bodemverontreiniging
Op de locatie is een flinke bodemverontreiniging aanwezig. Normaal gesproken worden alle bodemonderzoeken uitgevoerd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na de vaststelling wordt dan de sanering uitgevoerd en wordt dan fase 2 van het indicatief bodem- en asbestonderzoek, uitgevoerd om vast te stellen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het toekomstige gebruik (wonen). Hierna kan dan de omgevingsvergunning worden verleend.

Omdat ontwikkelaar echter gebruik wil maken van de coördinatieregeling, kan de sanering en fase 2 van het onderzoek niet worden uitgevoerd vóór het verlenen van de omgevingsvergunning.
De milieuspecialist van de ODZOB heeft aangegeven dat de coördinatie procedure wel mogelijk is. De Omgevingsvergunning bouwen kan in principe onder voorwaarde worden verleend, maar treedt conform art. 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet in werking als er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaan vóór 1 januari 1987 conform de Wet bodembescherming.
De omgevingsvergunning treedt pas in werking als:
- vastgesteld is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij een spoedige sanering noodzakelijk is (art. 29 en 37, Wet bodembescherming); of
- er ingestemd is met een (deel)saneringsplan (Wbb art. 39, tweede lid) én het desbetreffende besluit in werking is getreden; of
- er een BUS-melding (Wbb art. 39b, derde lid) is verricht en de gesteld termijn (5 weken) is verstreken.

Op advies van de ODZOB is dit ook expliciet in een addendum bij de anterieure overeenkomst opgenomen.

Sociale woningen
De ontwikkelaar en gemeente zijn overeengekomen dat ontwikkelaar 5 sociale koopwoningen en 6 sociale huurwoningen zal realiseren binnen het plangebied. Door de gestegen bouwkosten overstijgt de kostprijs van de ontwikkelde sociale koopwoningen echter de gelimiteerde verkoopprijs van €200.000 V.O.N. waardoor de ontwikkelaar een te groot verlies moeten nemen op deze sociale woningen. Tevens is de marktwaarde veel hoger dan deze gelimiteerde verkoopprijs. De ontwikkelaar heeft daarom per brief van 8 juli 2021 aan het college verzocht om de 5 sociale koopwoningen om te zetten naar sociale huurwoningen. Het college heeft hier mee ingestemd, waardoor in het plan 11 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op grond van de anterieure overeenkomst dienen deze woningen gedurende een periode van 20 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning. De huurprijs mag gedurende deze periode van 20 jaar niet boven de huurliberalisatiegrens komen te liggen.

Ter inzage legging conform coördinatieregeling
Ontwikkelaar wil graag de bestemmingsplanprocedure en de procedure aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd doorlopen. Dit betekent dat het bestemmingsplan “Rosheuvel 7, Eersel” en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 woningen aan de Gerst, Eersel op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 november 2021 gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage hebben gelegen tot en met 22 december 2021.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de reactie hierop zijn opgenomen in bijgevoegde Nota van zienswijzen.

De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de vergunning lopen gelijk op en worden tegelijk bekend gemaakt, waardoor eventuele bezwaren gelijktijdig worden behandeld.

Wettelijk en/of beleidskader

Verordening ruimte Noord-Brabant
Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn.
Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn.

2.1 Aan enkele zienswijzen kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen.
Op bepaalde punten kan de tekst van de toelichting worden verduidelijkt, zie hiervoor de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

3.1. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.
Enkele van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen, zijn gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding hiervan dient toelichting op enkele punten te worden gewijzigd. Ook de tekening bij de vergunning dient op een punt gewijzigd te worden

3.2. Op twee punten dient te omgevingsvergunning te worden gewijzigd
Op twee punten kan niet worden tegemoet gekomen aan een zienswijze door het bestemmingsplan te wijzigen. Voor onderstaande punten zal de omgevingsvergunning worden aangepast alvorens deze te verlenen:
De situatietekening bij de omgevingsvergunning wordt gewijzigd waarbij de verkeersdrempel in het plangebied wordt opgenomen.
Bij de omgevingsvergunning wordt een aanvullende voorwaarde opgenomen dat de ontsluiting aan de zijde van de Rosheuvel een langzaam verkeer ontsluiting betreft.

3.3. In verband met enkele afgeronde onderzoeken wordt het plan op enkele punten ambtshalve aangepast
Uit het aanvullend onderzoek natuurwaarden is gebleken dat geen aanvullende maatregelen meer nodig zijn. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Deze onderzoeken en het selectiebesluit zullen worden toegevoegd aan het vastgestelde plan.

3.4.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven

Risico's

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

Financieel

De gronden zijn in bezit bij een ontwikkelaar. Met deze ontwikkelaar hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is geborgd.

Communicatie/Participatie

Het bestemmingsplan heeft de daarvoor van toepassing zijnde procedure doorlopen.

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. Vanaf dat moment is er 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Bijlagen

1. Vast te stellen wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan "
2. Ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel 7, Eersel" (website);
3. Nota van zienswijzen (22.00420)
4. Nota van zienswijzen geanonimiseerd (22.04306)

Eersel, 15 maart 2022
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

R22.018

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Rosheuvel 7, Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 5 april 2022;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan "Rosheuvel 7, Eersel" (NL.IMR0.0770. BPERosheuvel7-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel 7, Eersel " van 5 november 2021 (NL.IMRO.0770.BPERosheuvel7-ONTW) vast te stellen met de volgende wijzigingen
   a) Bijlage 8 - Watertoets, versie 16 maart 2021 wordt vervangen door bijlage 8 – Watertoets, versie 10 december 2021. Deze is akkoord bevonden door het waterschap
   b) In de toelichting wordt paragraaf 5.11.3 Watersysteem als volgt gewijzigd:
      Oppervlaktewater
      Er is in de huidige situatie binnen het plangebied een afgravingsplas aanwezig die ontstaan is na afgraving van vervuilde grond. Deze heeft geen verbindingen met andere watergangen.
      Buiten het plangebied is ten zuiden van de Rosheuvel een watergang gelegen.
      Waterschapbelangen
      Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.
      Riolering
      In de huidige situatie is binnen het plangebied geen riolering aanwezig. Voor de toekomstige situatie wordt het gebied voorzien van een (verbeterd) gescheiden stelsel. Het plangebied vraagt geen extra zorg met betrekking tot wateroverlast / water-op-straat vanuit het rioolstelsel.
   c) In de toelichting wordt paraaf 3.2.1 Ontsluiting als volgt gewijzigd:
      De woningen binnen het plangebied worden, zoals eerder is beschreven, gesitueerd aan het nieuwe hof. Deze woonstraat maakt een verbinding tussen de Rosheuvel en de Boekweit voor zowel langzaam verkeer.
   d) Het aanvullende onderzoek Natuurwaarden zal worden toegevoegd als bijlage bij de Toelichting.
   e) De voorwaardelijke verplichting in artikel 8.4.3. kan hierdoor tevens komen te vervallen.
   f) De dubbelbestemming waarde Archeologie 4.2 laten vervallen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 april 2022
De raad van de gemeente Eersel

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