gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	23 maart 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	9 maart 2021	**Opsteller**	bjoo01
B&W d.d.	9 februari 2021	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kom Vessem"

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Kom Vessem”, met nummer 20.27150;
2. het bestemmingsplan “Kom Vessem” vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 10 november 2020, met de volgende wijzigingen:
    a. de instandhouding van de houtwal aan de noordzijde van het perceel van de recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
    b. de natuurontwikkeling ten westen van de ontwikkeling van twee recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
    c. Jan Smuldersstraat 40B (loods), aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m²;
    d. voor bestaande aanwezig oppervlak binnen de woonbestemming wordt opgenomen dat dit meerdere het maximale aantal vierkante meters is;
    e. het wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
    f. het wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Vessem” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 30 december 2020).
Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Een aantal van de zienswijzen vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan.
Naast aanpassingen op basis van de zienswijzen zijn er ook andere aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen, deze komen terug in het onderdeel ambtshalve aanpassingen.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030
Omgevingsvisie 1.0
Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.
De ingediende zienswijzen zijn allemaal voor het beëindiging van de termijn op 30 december 2020 ingestuurd en daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijzen moeten behandeld worden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
De gemeenteraad moet eerst een standpunt bepalen over de ingediende zienswijzen. Nadat het standpunt bepaald is kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

1.3 Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Op basis van de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is de conclusie dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Het gaat concreet om de volgende zaken:

- het opnemen van een voorwaardelijke bepaling voor ontwikkeling en behoud van groen en natuur bij de realisatie van twee recreatiewoningen op het perceel Wilhelminalaan 25.
- Op het perceel Jan Smuldersstraat 40B is meer bestaande bebouwing aanwezig dan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan Kom Vessem is verouderd.
Het bestemmingsplan kom Vessem is verouderd. Het plan is in 2009 vastgesteld en sinds die tijd hebben zich vele ontwikkelingen voorgedaan. Het plan sluit niet aan bij de huidige mogelijkheden van bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen.

2.2 Met een aantal initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt om het bestemmingsplan aan te passen.
In het kader van de ontwikkeling van het plan Dorp aan de Beek zijn met een aantal grondeigenaren afspraken gemaakt. Deze afspraken worden in het bestemmingsplan Kom Vessem mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt het nieuwe plan de verplaatsing van het bouwvlak aan het Heike 9 mogelijk, ook wordt het omzetten van het pand Jan Smuldersstraat 26 van detailhandel en kantoren naar maximaal 7 appartementen mogelijk gemaakt, hiermee is al eerder ingestemd. Voor deze ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen bij het bestemmingsplan als bijlage gevoegd.

2.3 De historische linten hebben een betere bescherming.
De cultuurhistorische waarden van de historische linten zijn door middel van een dubbelbestemming beter beschermd. Hierdoor wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, door regelingen op basis van bepaalde waarden op te nemen en deze integraal in het bestemmingsplan op te nemen.

2.4 De invloed van het plan is te verwaarlozen.
De milieu-invloed van verschillende kleinschalige ontwikkelingen is te verwaarlozen. Dit blijkt uit diverse gegevens en rapportages die bij de toelichting gevoegd zijn om aan te tonen dat aan de grenswaarden van de geldende wet- en regelgeving op het gebied van ammoniak, geur, lucht, geluid, et cetera wordt voldaan.

2.5 De afgelopen periode is er nieuwe informatie en zijn er meerdere ontwikkelingen geweest.
Gelet op nieuwe informatie en nieuwe ontwikkelingen is het ook noodzakelijk om verschillende ambtelijke wijzigingen door te voeren. Het gaat dan concreet om de volgende elementen:

- voor bestaande aanwezig oppervlak van bestaande bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt opgenomen dat dit meerdere het maximale aantal vierkante meters is;
- het vastgestelde wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
- het vastgestelde wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt.

Alternatieven

In het kader van dit voorstel worden geen alternatieven voorgesteld omdat er geen zijn.

Risico’s

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen risico’s verbonden.

Financieel

Voor het herzien van het bestemmingsplan Kom Vessem is budget beschikbaar vanuit de begrotingspost Herziening ruimtelijke plannen.
Met de initiatiefnemers zijn overeenkomsten afgesloten om te voorzien in de leges.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Communicatie/Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan heeft ook als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Planning

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Vervolgens is er gedurende zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem (ruimtelijkeplannen.nl) (toelichting);
- Geanonimiseerde zienswijze (21.00520);
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Kom Vessem” (20.27150).

Eersel, 9 februari 2021
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

R21.009

Onderwerp: Bestemmingsplan "Kom Vessem"

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 9 maart 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Kom Vessem”, met nummer 20.27150;
2. het bestemmingsplan “Kom Vessem” vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 10 november 2020 (NL.IMRO.0770.BPV5013-ONTW), met de volgende wijzigingen:
    a. de instandhouding van de houtwal aan de noordzijde van het perceel van de recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
    b. de natuurontwikkeling ten westen van de ontwikkeling van twee recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
    c. Jan Smuldersstraat 40B (loods), aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m²;
    d. voor bestaande aanwezig oppervlak binnen de woonbestemming wordt opgenomen dat dit meerdere het maximale aantal vierkante meters is;
    e. het wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
    f. het wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 maart 2021

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

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