gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2024	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 mei 2024	**Opsteller**	teer11
B&W d.d.	16 april 2024	**Zaaknr.**	Z23000002

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “Maaskant 1, Vessem”

Voorstel

De raad voor te stellen:

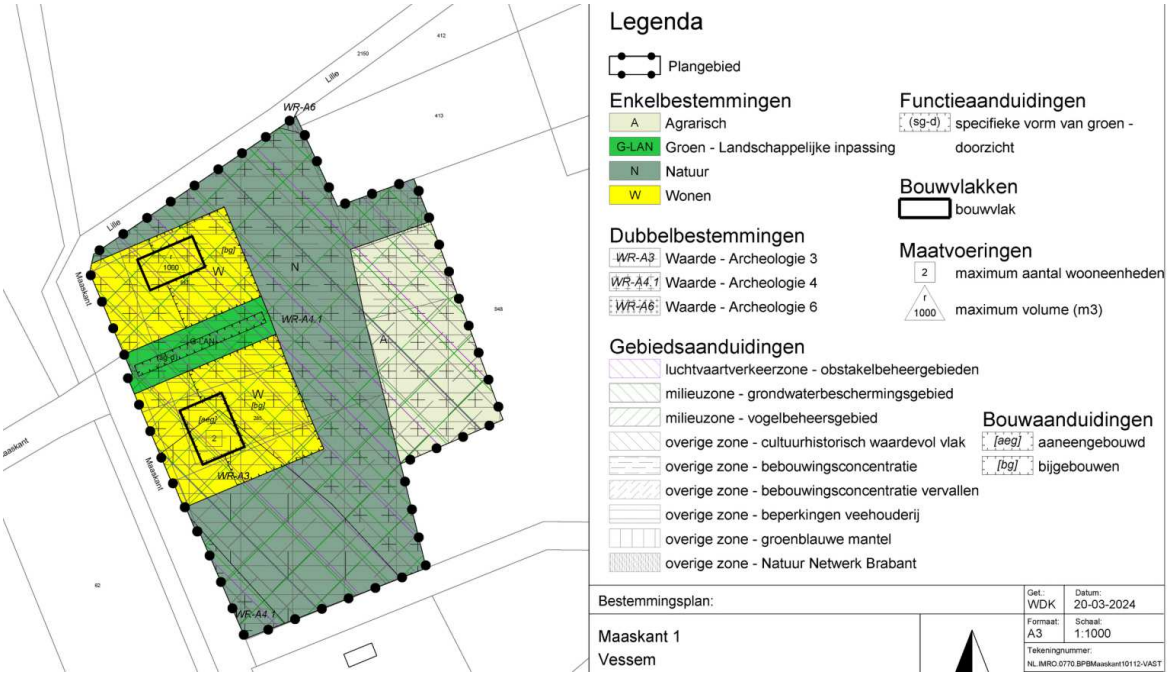
1. Het bestemmingsplan “Maaskant 1, Vessem” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBMaaskant10112-ONTW) vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   a. Het bouwvlak van de vrijstaande woning in het noorden van het perceel wordt verkleind;
   b. de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij” wordt verwijderd.

Inleiding/aanleiding

Aan de Maaskant 1 is een veehouderij met bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer wil graag het agrarisch bedrijf saneren en de bedrijfswoning splitsen. De gesplitste woningen worden omgezet naar burgerwoningen. Daarnaast wordt er nog een derde, vrijstaande, woning gerealiseerd. Hiertegenover staat het saneren van het agrarisch bedrijf, inleveren van emissierechten, een Ruimte-voor-Ruimtetitel en een robuuste landschappelijke inpassing met onder andere het aanleggen van NNB-waardige natuur.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2017” en latere herzieningen met daarop de aanwezige functies (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)



Beoogde situatie

Ontwerp ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanpassingen na ter inzage
Naar aanleiding van enkele onjuistheden in het bestemmingsplan, die bij het voorstel zijn aangegeven, wordt het plan aangepast zodat deze bij vaststelling gecorrigeerd zijn.

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2017
Bestemmingsplan Buitengebied 2017, tweede herziening
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (incl. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit)
Omgevingsvisie 2.0
Visie buitengebied 2.0
Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 *Het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze maatwerk en Ruimte-voor-Ruimte woningen leidt tot lokale kwaliteitswinst in het buitengebied.*
De kwaliteitswinst voor de maatwerk woningen en Ruimte-voor-Ruimte woningen zit in de sanering van een intensieve veehouderij, verplichte sloop van bedrijfsgebouwen en verharding, inleveren van emissierechten op de locatie Maaskant 1 en een robuuste landschappelijke inpassing waaronder NNB-waardige natuur.

1.2 *Het bouwvlak van de vrijstaande woning wordt verkleind.*
Het bouwvlak van noordelijke vrijstaande woning is in de huidige verbeelding uit verhouding en veel te groot voor de beoogde ontwikkeling. Daarom is het bouwvlak in de aangepaste verbeelding kleiner en sluit beter aan bij de ontwikkeling.

1.3 De functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij" wordt verwijderd.
Na overleg met zowel de initiatiefnemer, provincie en de gemeentelijk beleidsadviseur erfgoed en advies van een onafhankelijke derde partij zijn we tot de conclusie gekomen dat er geen sprake is van een beeldbepalende boerderij met betrekking tot de huidige bedrijfswoning. Er zijn weliswaar enkele unieke elementen en de boerderij staat er ook al betrekkelijk lang maar door de jaren heen zijn er kenmerken en onderdelen van de boerderij aangepast waardoor deze op dit moment niet meer aan te merken zijn als beeldbepalend.

2.1 De ontwikkeling is milieu-planologisch mogelijk.
De toelichting met bijbehorende bijlagen tonen aan dat deze ontwikkeling milieu-planologisch mogelijk is.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

Financieel

Voor het plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Communicatie/Participatie

Na de vaststelling van het plan maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

Bekendmaking binnen twee weken na vaststelling, waarna de beroepstermijn van 6 weken aanvangt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Maaskant 1, Vessem" is hier te raadplegen. De toelichting is hier te raadplegen.

Eersel, 12 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

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

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Maaskant 1, Vessem”

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 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. Het bestemmingsplan “Maaskant 1, Vessem” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBMaaskant10112-ONTW) vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   a. Het bouwvlak van de vrijstaande woning in het noorden van het perceel wordt verkleind;
   b. de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij” wordt verwijderd;

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