gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

**Raadsvoorstel**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Raad d.d.** | 21 december 2021 | **Portefeuillehouder** | SKR |
| **Commissie d.d.** | 7 december 2021 | **Opsteller** | ameu03 |
| **B&W d.d.** | 16 november 2021 | **Zaaknr.** | Z21000859 |

## Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hazenstraat 11(a) en ong. Eersel

## Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hazenstraat 11(a) en ong. Eersel van (1 september 2021 en code NL.IMRO.0770.BPBhazenstr110081-ONTW) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding/aanleiding

In 2000 heeft de gemeente een wijzigingsbesluit genomen om een extra woning te bouwen op het perceel aan de Hazenstraat 11-11a en het destijds gevestigde aanwezige bedrijf te saneren. Het besluit is destijds door de Raad van State vernietigd vanwege de ligging in de geurcirkel van het tegenover gelegen agrarisch bedrijf. Het tegenoverliggende bedrijf (een intensieve veehouderij) is inmiddels gesaneerd. De geurcirkel die destijds een belemmering was, is daarmee vervallen.

Door de sanering van de intensieve veehouderij is opnieuw verzocht om een extra woning te realiseren naast de boerderij aan de Hazenstraat 11-11a. Het plan behelst naast de ontwikkeling van een nieuwe woning, de splitsing van de boerderij aan de Hazenstraat 11-11a in twee woningen. Ook wordt de caravanstalling (in de voormalige kippenstallen) van circa 1.800 m² gesaneerd.

De gehele locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 de bestemming wonen. Op basis van het bestaande bestemmingsplan is op de locatie 1 woning mogelijk. Deze woning is aanwezig in de vorm van een langgevelboerderij. In het nieuwe plan zijn in totaal 3 woningen mogelijk op de locatie.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 september tot 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

## Wettelijk en/of beleidskader

- Toekomstvisie Eersel 2030
- Bestemmingsplan Buitengebied 2017
- Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening
- Interim Omgevingsverordening (provincie Noord-Brabant)
- Omgevingsvisie 1.0
- Visie buitengebied 2.0

## Argumenten

*1.1. Plan leidt tot kwaliteitsverbetering*

De caravanstalling geeft in principe weinig overlast wat betreft geluid en verkeer. Het plan levert dus weinig milieuwinst op. Het saneren van de gebouwen geeft wel een ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering, namelijk het opruimen van 1.800 $m^2$ aan voormalige stallen.

*1.2 De ontwikkeling past binnen de visie buitengebied 2.0*
In de visie buitengebied is de bebouwingsconcentratie “Stokkelen” benoemd. Incidentele nieuwbouw van woningen ter vervanging van (agrarische) bedrijfsgebouwen past binnen de visie. In de bebouwingsconcentratie Stokkelen zijn met name burgerwoningen gelegen. De intensieve veehouderij aan de overzijde van de Hazenstraat 11-11a is gesaneerd. De sanering van deze varkenshouderij heeft tot gevolg dat de geurbelasting op het gebied sterk afneemt. Woningbouw, ter vervanging en financiering van de sloop van bestaande bebouwing, past ruimtelijk gezien binnen de visie. Ook de sloop van de caravanstalling (een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw) past binnen de visie. Er is sprake van maatwerk.

*1.3 Het verzoek past binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant*
In de Interim omgevingsverordening zijn nieuwe woningen in het buitengebied aan banden gelegd. De weg Stokkelen en de Hazenstraat zijn in de Interim omgevingsverordening gelegen binnen “stedelijk gebied”. Ondanks dat deze locatie volgens het gemeentelijke beleid in het buitengebied ligt, is de realisatie van nieuwe woningen toegestaan. Deze woningen tellen mee in het woningbouwprogramma.

*1.4 Volkshuisvestelijk geen behoefte aan woningen in het duurdere segment*
Op de locatie zal een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd worden. Er is op dit moment geen behoefte aan woningen in het duurdere segment, deze zijn in de kern Eersel voldoende beschikbaar. De woning gaat ook ten kosten van een woning in het woningbouwcontingent omdat het gelegen is binnen “stedelijk gebied” conform de Interim Omgevingsverordening van de provincie. Echter is hier sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering door de sloop van de voormalige kippenstallen. De nieuwe woning in de langgevelboerderij ligt in een goedkoper segment. Voor beide woningen zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Ook moet voor de vrijstaande woning een bijdrage worden geleverd aan het sociaal vereveningsfonds, dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

*1.5 De tweede woning in de boerderij is al geruime tijd aanwezig.*
Het splitsen van de boerderij aan de Hazenstraat 11-11a is niet mogelijk op basis van het gemeentelijke beleid omdat de locatie is gelegen in het buitengebied. Splitsing is dan alleen mogelijk wanneer sprake is van cultuurhistorische waarden. Daarvan is geen sprake. Op basis van het provinciale beleid is splitsing echter wel mogelijk. Bovendien is aangetoond dat de situatie al langere tijd speelt. Op een vergunningstekening voor Hazenstraat 11a uit 2003 staat in het ene gedeelte een tekening met daarop de vertrekken van de vergunde woning. In het niet vergunde deel staat ‘woning buren’. Hieruit blijkt dat de tweede woning al meer dan 15 jaar aanwezig is. Het plan voorziet dan ook in het planologisch regelen van de tweede woning.

*1.6 Bewoners van de Hazenstraat 11-11a zijn vroegtijdig betrokken*
De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op meerdere percelen aan de Hazenstraat 11-11a omdat deze allemaal onderdeel uitmaken van 1 woonbestemming. Het is daarom van belang dat aantoonbaar overleg plaatsvind met de bewoners van de Hazenstraat 11-11a. De initiatiefnemers hebben dit overleg uitgevoerd (zie ook de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan).

*2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*
Voor de ontwikkeling van de locatie is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van onder andere plankosten en planschade. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

## Alternatieven

Er zijn twee alternatieven:

1. Geen medewerking verlenen aan het verzoek en de bestaande caravanstalling behouden. De nieuwe woningen gaan ten koste van een woning in het woningbouwcontingent. Ook wordt een open plek aan de Hazenstraat ingevuld. Het voorkeursalternatief betreft echter de realisatie van een woning, een boerderijsplitsing en de sloop van de voormalige kippenstal omdat dit meer kwaliteitswinst oplevert.
2. Enkel medewerking verlenen aan de realisatie van de nieuwe vrijstaande woning of aan de nieuwe woning in de boerderij. Beide woningen zijn ruimtelijk acceptabel. Bovendien is de nieuwe woning in de boerderij in het lagere segment. Het betreft dus niet twee woningen in het duurdere segment. Wanneer een vergelijking met ruimte voor ruimte wordt gemaakt dient voor 1 vrijstaande woning 1.000 $m^2$ aan stal gesaneerd te worden. Aangezien het hier om 1 vrijstaande woning en 1 twee-onder-een kap woning gaat (in de boerderij) is de sanering van 1.800 $m^2$ in verhouding tot de ruimte voor ruimteregeling.
   Wanneer enkel medewerking wordt verleend aan de nieuwe vrijstaande woning zijn er twee opties voor de illegale woning in de boerderij:
   - Handhaven;
   - Een persoonsgebonden overgangsrecht opnemen voor de bestaande bewoners.

## Risico's

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling geen risico's verbonden. De precedentwerking is klein voor het splitsen van de niet cultuurhistorisch waardevolle boerderij in het buitengebied. Naast de Hazenstraat 11-11a is enkel nog de locatie Plaatse 2 aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en gelegen in een gebied dat de provincie ziet als stedelijk gebied en de gemeente als buitengebied. Het pand aan de Plaatse 2 is niet gesplitst op basis van het bestemmingsplan. Er zijn wel andere panden aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn, in stedelijk gebied gelegen zijn conform provinciaal beleid en in het buitengebied conform gemeentelijk beleid. Deze andere panden zijn planologisch allemaal gesplitst in 2 woningen.
Bovendien is aan de Hazenstraat 11-11A sprake van kwaliteitsverbetering in de vorm van het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door kwaliteitsverbetering te eisen kan voorkomen worden dat andere grote panden (die niet cultuurhistorisch waardevol zijn) aan de Hazenstraat/Stokkelen gesplitst worden zonder dat sprake is van lokale kwaliteitsverbetering. Andere locaties in het buitengebied kunnen enkel gesplitst worden wanneer ze cultuurhistorisch waardevol zijn. Hiervoor kan ook geen uitzondering worden gemaakt gezien het provinciale beleid.

De kans op precedentwerking wordt op basis van voorgaande dan ook als klein gezien.

## Financieel

Voor het bestemmingsplan zijn kosten in rekening gebracht, deze zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan.

## **Communicatie**/Participatie

In het kader van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd (zie ook de toelichting van het bestemmingsplan).

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt conform de wettelijk verplichte (Wro) wijze gepubliceerd.

## Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd

om beroep in te stellen.

**Bijlagen**

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening Hazenstraat 11(a) en ong. Eersel", ([link naar ruimtelijkeplannen.nl]) (Toelichting: [link toelichting])
    a. Identificatie [NL.IMRO.0770.BPBhazenstr110081-ONTW]
    b. Ondergrond: BRK [21-07-2020]

Eersel, 16 november 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**

**R21.087**

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hazenstraat 11(a) en ong. Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

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

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 7 december 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hazenstraat 11(a) en ong. Eersel van (1 september 2021 en code NL.IMRO.0770.BPBhazenstr110081-ONTW) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2021

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

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