From: Gemeente Eersel <noreply@eersel.nl>
Sent: zondag 13 december 2020 09:27:03
To: Ruimte Eersel; Webmaster Eersel; Info Eersel
Cc:
Subject: Formulier: Wijziging bestemmingsplan Kom Vessem, referentie: 000000007767

gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Beste lezer,

Het volgende formulier is bij uw organisatie ingediend.

Naam formulier:	**Wijziging bestemmingsplan Kom Vessem**
Referentie:	**000000007767**
Datum en tijdstip:	**13-12-2020 09:27 uur**

Algemeen

Uw naam:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]
Telefoonnummer:	[redacted]
Wat is uw vraag?:	**Ik wil u vragen om het stuk grond aan de Braak, tussen nr. 8 en 4, grenzend aan de zorgboerderij en Buterswal, eens goed te bekijken. Daar zouden ouderenwoningen goed passen. Ook enkele gezinswoningen. Het is binnen de bebouwde kom. En de kuilenhurk blijft dan zn cultuurhistorische waarde behouden. Het open stuk bij de Buterswal kan blijven.**

Met vriendelijke groet,

SIMform
(Deze email is automatisch gegenereerd)

GEMEENTE EERSEL R
15 DEC. 2020
Afd RO DBG
20ik.2485

Aan de gemeenteraad van Eersel

Postbus 12,

5520 AA Eersel

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kom Vessem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij doe wij onze zienswijze toekomen inzake bovenvermeld bestemmingsplan.

Tijdens de inspraakprocedure hebben we een reactie ingediend. Op deze inspraakreactie is, zonder nader onderzoek en overleg met ons, een voor ons teleurstellend standpunt ingenomen, waarmee we ons niet kunnen verenigen. Hierna zullen we dit onderbouwen.

De feiten:

Van 1970 tot sept. 1978 is de woning Kuilenhurk 22 te Vessem door ons gehuurd. In 1978 is de woning door ons gekocht. Volgens de koopakte is er een woning met garage door de fam. [redacted] aangekocht van Boeke Heesters. Wij hebben destijds de woning met garage aangekocht, zonder dat wij er door de verkoper of notaris (Wortelboer) op gewezen zijn dat het hier om een **bedrijfswoning** ging. Destijds hadden wij wel een dienstverband met het bedrijf Boeke Heesters. Tot 2005 zijn wij beiden in dienst geweest bij Boeke Heesters op het adres Kuilenhurk 22. Vanaf 2005 is het bedrijf verkocht en zijn wij ter plaatse blijven wonen in de veronderstelling dat dit ook gewoon kon. Vervolgens is het bedrijf in handen gekomen van Oirschot Olie (Smetsers) en daarna van Verkooijen. Vanaf 2005 is er feitelijk geen relatie meer tussen bedrijf en woning. Wij hebben gezien onze leeftijden nu serieuze plannen om een voor ons meer passende woonoplossing te kiezen en zijn voornemens onze woning te verkopen. Wij stuiten op het feit dat het hier om een bedrijfswoning gaat volgens het bestemmingsplan, hetgeen belemmeringen opwerpt bij de verkoop van ons pand.

De bezwaren:

1. **Zonder nadere motivering wordt van gemeentewege het overgangsrecht in strijd met de van kracht zijnde richtlijnen / jurisprudentie toegepast.**
   Om te voorkomen dat perceeleigenaren in dit soort situaties gedwongen zijn om het gebruik op het perceel onmiddellijk te beëindigen, bestaat het overgangsrecht. Het overgangsrecht regelt dat gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee strijdig is, onder voorwaarden mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Het overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan een **tweede keer** van het overgangsrecht gebruik gemaakt worden. In beginsel geldt het overgangsrecht dus voor een periode van maximaal 10 jaar, ervan uitgaande dat de gemeente tijdig een nieuw bestemmingsplan opstelt. Het thans nog geldende bestemmingsplan dateert uit 1988/1989. Op het moment dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstelt, dient een besluit te worden genomen over het

" illegale gebruik " op het perceel. De door ons niet als zodanig ervaren strijdige situatie duurt al meer dan 15 jaren. De gemeente kan er na de overgangsperiode voor kiezen om het gebruik positief te bestemmen. Wij betreuren het, dat hiermee van gemeentewege bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan en de beoordeling van onze inspraakreactie geen rekening is gehouden. Wij beschouwen dit als een omissie, omdat dit bij de gemeente in alle redelijkheid toch ook bekend moet zijn.

2. **Kan hersteld worden door er alsnog een zelfstandige woonbestemming aan toe te kennen.**
Wij vragen uw raad nogmaals met klem om aan het pand Kuilenhurk 22 alsnog een "woonbestemming" toe te kennen. Het toekennen van een woonbestemming doet recht aan een al 50 jaren bestaande situatie. Wat ons betreft is met onze woonsituatie niets mis. We hebben ter plaatse altijd naar volle tevredenheid gewoond, zonder enige noemenswaardige overlast van het aangrenzende bedrijf. Ons verhuismotief is ook niet ingegeven door de slechte woonomgeving, maar is meer ingegeven door het feit dat de bestaande woning voor ons te groot is en onvoldoende is aangepast om in de toekomst ter plaatse te kunnen blijven wonen. Wij zijn op zoek naar een voor ons meer passende woning, die levensloopbestendig is. Met de eigenaar van het aangrenzende bedrijfspand hebben wij een goede relatie. De eigenaar is ook op de hoogte van ons verzoek en heeft te kennen gegeven geen enkel bezwaar te hebben, wanneer Kuilenhurk 22 als " woning" wordt bestemd. Wij hebben aan hem het recht van eerste koop aangeboden om ons huis te kopen. Hij heeft dit nog in beraad. Verder hebben we in de toelichting gekeken welke visie de gemeente heeft op het gebied Kuilenhurk . Hieronder treft u deze tekst aan:

"Het is nog goed te zien dat Kuilenhurk vroeger aan de rand van de akkers lag. De vele langgevelboerderijen en het bijna landelijke profiel van de weg zijn daar getuigen van. Dit landelijke beeld wordt vastgehouden tot bijna in het hart van het dorp. Net voor de kruising met de Flinkert verandert het profiel er komt een wandelpad bij en na de kruising versmalt de weg tot een smal dorpsstraatje. De straat heeft geen sterke ontwikkeling doorgemaakt, het beeld is landelijk gebleven. Door de jaren heen zijn veel tussenliggende kavels bebouwd geraakt. Verbindingen en zichten met de achterliggende es zijn essentieel. "

Aanpassing van het perceel Kuilenhurk 22 van een "bedrijfswoning bestemming", naar een "woonbestemming" past naar ons oordeel prima binnen uw eigen visie voor dit gebied. Het is ons bekend dat er wel sprake moet zijn van een goed woon-en leefklimaat. Zoals reeds eerder aangegeven, hebben wij nimmer overlast ondervonden van de bedrijvigheid ter plaatse. Het betreft hier een gebied met functiemenging, waarin naast bedrijven ook veel woningen in de naaste omgeving aanwezig zijn. De bedrijfsgebouwen zijn prima geïsoleerd. De aan-en afvoer vindt plaats vanaf de Hoefseweg. Een toekomstige koper kan zich vergewissen van deze situatie en is zelf ook goed in staat om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-en leefklimaat. Voor wat betreft de belangen van het bedrijf zijn er ook geen problemen. De eigenaar van het bedrijf kan zich eveneens verenigen met een zelfstandige woonbestemming. Hierbij voeren wij ook nog eens aan dat in de naaste omgeving meer "burgerwoningen" aanwezig zijn, die volgens de rekenmethodes binnen de invloedssfeer van het bedrijf liggen. Dus dit kan ook geen reden zijn om ons verzoek niet te honoreren. Volgens ons dient het bedrijf van Verkooijen te worden aangemerkt als een 3.1

bedrijf en niet als 3.2. bedrijf (Reparatie verhuur en verkoop van machines) , zoals door het college is aangegeven in zijn standpunt op onze inspraakreactie.

Uw standpunt op de door ons ingediende zienswijze zien we met belangstelling tegemoet.

Vessem, 15 december 2020

Hoogachtend,

De heer en mevrouw [redacted]



Namens deze:

de heer [redacted]

Kuilenhurk 22

5512 CB Vessem

GEMEENTE EERSEL
Kopie PBC + RG R
30 DEC. 2020
Afd. RJ DSG.
Reg.nr.

20ik.2644

Geachte leden van de raad,

Namens mij en andere ondergetekenden, stel ik u bij deze op de hoogte van onze zienswijze en bezwaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem zoals dat thans tot 31 december 2020 ter inzage ligt.

Ons bezwaar heeft betrekking op het achter onze woningen gelegen perceel en de in dit ontwerpplan beoogde wijziging die de bouw van een tweetal recreatiewoningen mogelijk maakt.
Wij vrezen door dit plan onevenredig te worden aangetast in onze privacy, vrezen voor geluidsoverlast. Ook het feit dat wij niet meer kunnen genieten van een groen uitzicht betreuren wij.

Onze bezwaren hebben wij reeds eerder schriftelijk kenbaar gemaakt tijdens de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vessem d.d. 3 mei 2020. Deze bezwaren zijn naar onze mening nog steeds niet voldoende afgedicht dan wel opgelost in het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem.

Bestemmingsplan Kom Vessem 2009
Op onderstaande uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Kom Vessem 2009 is dit perceel de lichtgrijze rechthoek.



Kom Vessem 2009

In het vigerende bestemmingsplan Kom Vessem 2009 heeft dit perceel de bestemming Agrarisch-Landschapswaarden. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a agrarische bodemexploitatie;

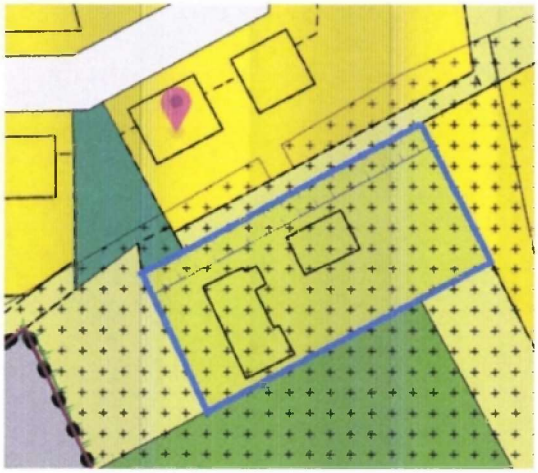
..

f behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden;
g behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden;
h behoud en/of herstel van de geomorfologische waarden;
i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend overwegend open terreinafscheidingen worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

De smalle strook tussen onze percelen en het betreffende perceel heeft de bestemming Groen.

Ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem 2020
In het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan ziet het perceel (blauwe omlijning) er als volgt uit:



Kom Vessem 2020

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' en zijn de onderliggende gronden bestemd voor:
a. recreatiewoningen;
b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. tuinen, erven en verhardingen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

De bouwregels houden kortgezegd in dat op dit perceel één recreatiewoning (kleinste bouwvlak) met een maximale goothoogte van 2,6 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m en één recreatiewoning met een maximale goothoogte van 2,2 m en een maximale bouwhoogte van 4 m toegestaan is.
Binnen de 2 bouwvlakken zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan.
Buiten de bouwvlakken zijn erf- en terreinafscheidingen tot max 2 m toegestaan en mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot max 3 m hoog gebouwd worden.

De smalle strook gelegen tussen onze percelen en het betreffende perceel krijgt de bestemming 'Tuin'.
Zoals bekend verondersteld wordt de eigendom over deze strook op basis van reeds getekende koopovereenkomsten overgedragen aan de respectievelijke eigenaren van de achterliggende percelen.
Overdracht vindt plaats zodra de bestemming is gewijzigd naar 'Tuin'.
Op de wijziging van de bestemming van deze strook heeft deze zienswijze dan ook geen betrekking.

De gronden ten westen van de blauwe rechthoek krijgen ook de bestemming 'Tuin'.

Een noordelijke strook van het perceel met de bestemming 'Recreatie-recreatiewoning' heeft in het ontwerp de aanduiding 'overige zone- houtwal'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de te handhaven houtwallen, houtsingels en/of hagen.

Verder geldt de dubbelbestemming waarde-Archeologie 4.2

Bijlage 4: Toelichting
Ter onderbouwing van voorgestelde wijziging is als bijlage 4 bij de toelichting de 'Toelichting toevoegen twee recreatiewoningen binnen het komplan Vessem' gevoegd.

Gebiedsontwikkeling Levende Beerze
De stelling dat het beekdal gelegen tegen de bebouwde kom van Vessem de komende jaren, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze, ingericht wordt als natuurgebied en dat deze gebiedsontwikkeling ook het recreatief gebruik beoogt te bevorderen, kan onmogelijk bijdragen aan de onderbouwing van deze ontwikkeling.
Ook de stelling dat onderhavige ontwikkeling naadloos in de gebiedsontwikkeling zou passen, wat daar verder ook van zij, kan daartoe evenmin bijdragen.

Aanwezige bouwwerken
Vermeld wordt dat op het betreffende perceel op dit moment twee bouwwerken aanwezig zijn: Een schaapskooi die als trainingsruimte wordt gebruikt en een opslag voor hout en tuingereedschap.
Vermeld wordt verder dat de schaapskooi in het verleden met bouwvergunning gebouwd.
Graag vernemen wij daarom waarop deze verleende bouwvergunning betrekking heeft.

Feitelijk gebruik
Omdat, zo vermeldt deze toelichting verder, het perceel niet als agrarisch landbouwperceel wordt gebruikt, maar feitelijk de uitloop is van de tuin behorend bij Wilhelminalaan 25, komt de feitelijke bestemming niet overeen met het feitelijk gebruik. Geconcludeerd wordt daaruit dat het huidige feitelijk gebruik 'Tuin' is.

Beoogde wijziging
De wijziging van het bestemmingsplan omvat het toevoegen van twee recreatiewoningen op een recreatieve bestemming. De bestaande en (kennelijk) vergunde schaapskooi krijgt de bestemming recreatiewoning. Bij deze recreatiewoning komt een bijgebouw.

De tweede recreatiewoning (deze wordt 'koetshuis genoemd) komt, zo wordt vermeld, op ruime afstand van de zijdelingse perceelgrens te liggen. Dat het bouwvlak van deze recreatiewoning zich op een luttele 5 meter van de noordelijke perceelsgrens bevindt, wordt niet vermeld.

Vermeld maar niet onderbouwd wordt het feit dat de nieuwe recreatiewoningen in de toekomst verhuurd worden, een waardevolle bijdrage in de recreatieve ontwikkeling van het beekdal vormt. Hoe immers kan het verhuren van recreatiewoningen bijdragen in de recreatieve ontwikkeling van het beekdal.
Zou het van het starten van een B &B in een bestaande woning dan niet hetzelfde gezegd kunnen worden?
Vermeld wordt dat de recreatiewoningen worden ontsloten via de Domineeshof. Hoewel vermeld wordt dat de ontsluiting een verkeersbestemming krijgt, valt de juistheid daarvan op de plankaart niet in te zien. Ook hier willen wij nogmaals verwijzen naar de reeds ingediende zienswijze dat wij los van het wijzigen van de bestemming van beoogde perceel ook bezwaar maken tegen een nieuw te realiseren ontsluiting aan de Domineeshof.

Woon- en leefklimaat
Gesteld wordt dat het woon en leefklimaat van de aangrenzende woningen door het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar recreatie, in combinatie met de natuurontwikkeling niet worden verslechterd.

Enerzijds is niet duidelijk welke natuurontwikkeling in combinatie gezien moet worden met deze voorgestane wijziging. Anderzijds valt niet in te zien op welke wijze deze natuurontwikkeling waarnaar verwezen wordt, bij zou kunnen dragen aan een positiever woon- en leefklimaat en zeker niet in combinatie met de voorgestane ontwikkeling.

Hoewel verder verwezen wordt naar een 'gemeentelijke bufferstrook' tussen de recreatieve bestemming en de aangrenzende woningbouw, waaronder het perceel van cliënten, is op de plankaart geen strook te vinden met de aanduiding 'afschermende beplanting'. Niet valt dan ook in te zien op welke wijze en welke strook de privacy tussen het wonen en het recreëren afdoende kan borgen.
Relatie uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling Levende Beerze
Het aspect recreatie wordt vanuit de gebiedsontwikkeling Levende Beerze verder ontwikkeld. Enerzijds door de natuurontwikkeling ruim baan te geven en het versterken van de beleving van het landschap, maar ook door de aanleg van nieuwe recreatieve wandelpaden.
Door het omvormen van de bestaande schaapskooi en de bestaande schuurtjes naar twee recreatiewoningen, gelegen aan een recreatieve route, wordt een duurzame herbestemming gegeven aan deze twee bouwwerken. De twee recreatiewoningen dragen bij aan de economische ontwikkeling en de beleving van het beekdal en het dorp Vessem. Niet is alleen is op de paginagrote kaart in deze toelichting duidelijk te zien dat dit perceel niet gelegen is binnen het Dorp aan de Beek. Evenmin maakt dit perceel deel uit van de maatregelenkaart Dorp aan de Beek of enig andere kaart waaruit zou blijken dat de voorgestane ontwikkeling op dit perceel bij zou kunnen dragen de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Levens Beerze.

Toevoegen nieuwe natuur
Dat initiatiefnemer de aansluitende agrarische gronden die bij het perceel Wilhelminalaan 25 horen in gaat zetten als (Ondernemend) Natuur Netwerk Brabant kan, dat moge duidelijke zijn, onmogelijk dienen als (ruimtelijke) onderbouwing voor de thans voorgestane ontwikkeling.
Ook het feit dat de financiële meerwaarde die behaald zou worden met de voorgestane bestemmingsplanwijziging als kwaliteitsverbetering ingezet wordt door ca. 5700 m2 van het bestaande agrarisch perceel K535 toe te voegen aan het Natuur Netwerk Brabant, kan niet bijdragen aan een goede (ruimtelijke) onderbouwing van deze wijziging.

Milieu- en omgevingsaspecten
Gesteld wordt enkel dat het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, waaronder die van ons allen die immers (grotendeels) direct ten noorden van het betreffende perceel is gelegen, niet wordt verslechterd. Wij bestrijden dat.

Immers is er geen enkel onderzoek gedaan naar de milieukundige uitvoerbaarheid van deze toevoeging van een tweetal recreatiewoningen waarin in theorie in totaal en constant 12 personen kunnen verblijven.
Niet is dan ook duidelijk wat de gevolgen voor geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie zijn van deze voorgestane ontwikkeling.

Verzoek

Op grond van bovenstaande verzoeken wij het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem voor zover dat betrekking heeft op de wijziging zoals in deze zienswijze beschreven, niet vast te stellen.

Met vriendelijke g

[redacted] te Veesem

d.d. 30-12-2020

Ook namens [redacted]

Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]

GEMEENTE EERSEL
30 DEC. 2020
Afd. DBG.
Reg.nr.

Gemeenteraad van de Gemeente Eersel

Postbus 12

5520 AA Eersel

20ik.2641

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem 2020 Datum: 28 december 2020

Geachte Gemeenteraad,

In de Staatscourant 2020, 60072 hebben wij de publicatie gezien van het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem dat ter inzage ligt vanaf 19 november 2020 tot 31 december 2020. Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor Kom Vessem.

Het doel is te komen tot een actueel bestemmingsplan 'Kom Vessem'. In het plan besteden we in het bijzonder aandacht aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de historische linten en de groenstructuren in Vessem.

Het plan bevat een regeling voor het bouwen en het gebruiken van gronden en gebouwen. Daarnaast wordt minimale ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Hiermede willen wij een zienswijze indienen voor perceel kadastraal K 477, plaatselijk bekend Putterstraat 6 te Vessem.

De zienswijze behelst het toevoegen van een bouwvlak bij de reeds aangegeven woonbestemming, teneinde de bouw van een levensloopbestendige, energie neutrale vrijstaande woning mogelijk te maken. Als integraal onderdeel van deze zienswijze hebben wij bijgevoegd een stedenbouwkundig motivatie van Ir. A. Beerendonk van bureau P15, met daarin een inpassingsvoorstel en bijbehorende beeldkwaliteit met beoogd bouwvlak, waardoor een kwalitatieve ruimtelijke verbetering ter plaatse wordt gerealiseerd.

Wellicht ten overvloede, maar voor de volledigheid, willen wij refereren naar de geschiedenis van betreffend perceel in eerdere bestemmingsplannen:

1. In de kom Vessem is ten behoeve van nieuwbouw in 1980 het plan Putterstraat ontwikkeld (goedgekeurd 29 september 1981), met onder andere gevarieerde lintbebouwing langs de Putterstraat.
2. In het bestemmingsplan Kom Vessem 1988 (goedgekeurd 21 oktober 1989) is perceel K 477 bestemd als woonbestemming met bouwblok. Zoals u kunt lezen in bijlage A. , desgevraagd de bevestiging dat in het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat voor de bouw van één vrijstaande woning met een bouwblok met globale afmeting van 9.00 m (frontbreedte) x 10.00 m (diepte). Vanaf die periode hebben de eigenaren de kavel ook als bouwkavel te koop aangeboden.
3. In bestemmingsplan Kom Vessem 2009 is Putterstraat 6 wederom opgenomen als woonbestemming met wijzigingsbevoegdheid nr. 9, teneinde bebouwing mogelijk te maken van één woning. Ook in opvolgende voorzieningen is de wijzigingsbevoegdheid tot het bouwen van 1 woning gehandhaafd. Ondanks verzoeken van meerdere potentiële kopers is de wijzigingsbevoegdheid niet toegepast. Naar wij via navraag hebben vernomen, was dit

steeds gebaseerd op de beperkte woningcontingenten welke voor de kom Vessem beschikbaar waren, zodat op relatief korte termijn er geen medewerking zou worden verleend. Potentiële kopers wilden daar niet op wachten.

4. Door de financiële crisis, daarmede een stagnatie in de woningmarkt èn de onzekerheid welke de wijzigingsbevoegdheid met relatief lange doorlooptijd op betreffende perceel met zich meebrengt, haakten potentiële kopers steeds af.
5. Inmiddels is er grote interesse door schaarste op de woningmarkt. In 2019 hebben wij navraag gedaan voor woningbouw op dit perceel. Aangegeven werd dat er een nieuw afwegingskader bij woningbouwverzoeken voor 1 of 2 woningen in ontwikkeling was (inmiddels vastgesteld, referentie 19.17261) Een eerste ambtelijke toetsing aan het afwegingskader op basis van de Multicriteria Analyse gaf niet het vereiste minimale aantal van 40 punten, omdat er geen ruimtelijke kwalitatieve verbetering wordt aangegeven, via een stedenbouwkundige visie. Door middel van bijgevoegde stedenbouwkundige notitie met inrichtingsschets wordt deze kwalitatieve verbetering gemotiveerd. Ook wordt, refererend aan het kwaliteitsplan van Eersel, door de toevoeging van een nieuwe woning Putterstraat 6 de typische lintbebouwing aan de plaatse Wilhelminalaan/Putterstraat, plaats specifiek aangevuld, zoals past op een dergelijke markante plek in Vessem. Dit verzoek levert een kwalitatieve bijdrage aan de doelstelling van dit ontwerpbestemmingsplan om de lintstructuren te versterken.
6. Er ligt nu een ontwerpbestemmingsplan sinds 19 november 2020 en derhalve dienen wij deze zienswijze in. We beschouwen ons verzoek niet als een nieuwe ontwikkeling maar het herstellen van een eerder plan, waarbij op betreffend bouwperceel een bouwblok was toegevoegd.

Wij vragen u het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vessem op de volgende punten aan te passen:

- Herbeoordeling van woningbouw op deze locatie aan de hand van de opgestelde stedenbouwkundige verkenning – bijlage B
- Opname van een bouwvlak conform bijlage C
- Opname van de aanduiding 1 woning binnen de bestemming 'Wonen' op de locatie Putterstraat 6
- De bijlagen vormen integraal onderdeel van deze zienswijze

Het doel van deze aanpassingen is dat er een bouwmogelijkheid op het perceel kan worden gerealiseerd, zodra het herziene bestemmingsplan Kom Vessem onherroepelijk is. Indien u behoefte heeft aan aanvullende informatie zijn wij graag bereid deze te verstrekken.

Namens de eigenaren Huijbers,

[redacted]

Bijlagen:

A. Ambtelijke bevestigingsbrief toestaan woning, uw kenmerk 295837 van 5 februari 2008
B. Stedenbouwkundige verkenning inbreidingslocatie Putterstraat 6 (P15 2011-N-01) met de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woning en een stedenbouwkundige schets
C. Beoogd bouwvlak op Verbeelding Kom Vessem 2020

Bijlage A

gemeente
Eersel

Duizel
Eersel
Knegsel
Steensel
Vessem
Wintelre

[redacted]

Uw brief van	11 januari 2008	Eersel, d.d.	5 februari 2008
Uw kenmerk		Ons kenmerk	295837
Doorkiesnummer	(0497) 53 13 52	Onderwerp	status perceel Vessem K 477
Bijlage(n)			

Geachte heer [redacted],

In bovengenoemd schrijven vraagt u naar de status van perceel Vessem K 477 aan de Putterstraat te Vessem.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Vessem 1988 mag op het bewuste perceel met een oppervlakte van 1.275 m², één vrijstaande woning worden gebouwd. Het bouwblok heeft een globale afmeting van 9.00 m¹ (frontbreedte) x 10.00 m¹ (diepte). Zoals het bestemmingsplan al aangeeft geldt deze bestemming in ieder geval reeds vanaf 1988.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende, bereikbaar op bovengenoemd doorkiesnummer.

Hoogachtend,
NAMENS BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL

J.C.G.M. Smulders,
medewerker afdeling Ruimtelijk Beheer

Dijk 15
Postbus 12
5520 AA Eersel

Telefoon
(0497) 53 13 00

Telefax
(0497) 53 13 50

E-mail
gemeente@eersel.nl

BNG
28.50.02.279

Bijlage B

notitie	*projectnaam*	*onderdeel*
Woningbouw/inbreiding	Putterstraat 6 Vessem	stedenbouw
bijlage(n)	*kenmerk*	*datum*
1 (2011 SO 1)	2011-N-01	05 mei 2020

Stedenbouwkundige verkenning inbreidingslocatie Putterstraat Vessem

Samenvatting

De locatie aan de Putterstraat is heden onbebouwd en bestemd tot 'Wonen' (aan de voorzijde) en "Agrarisch met Waarden' (aan de achterzijde). De locatie is gelegen tussen Putterstraat 4/4a en Putterstraat 8/8a. In de nummering van de bebouwing is rekening gehouden met toekomstige bebouwing op deze locatie. Het betreft een enkel langgerekt perceel van 1.275 m2 ingesloten tussen twee bedrijfsbestemmingen. Deze enkele kavel is het plangebied. De bebouwing aansluitend op het plangebied dateert voornamelijk van na 1975. De ligging van het plangebied is markant te noemen ook binnen de context van het dorp Vessem als geheel; de locatie sluit direct aan op een zogenoemde plaatse. Dit driehoekige groenplein tussen de Wilhelminalaan en Putterstraat is uitgevoerd als bomenweide met lindes in gras. Aan dit groenplein grenst ook een hoge beltkorenmolen de Jacobusmolen. Door de groei van Vessem sinds 1950 is de ruimtelijke en stedenbouwkundige context van het plangebied sterk veranderd; het is nu gelegen in de dorpsrand. Het plangebied vormt een open strook in een variabele lintbebouwing aan de westzijde van de Putterstraat.

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan in procedure (Kom Vessem 2020) waarin de bestemming van het plangebied gelijk blijft, maar de dubbelbestemmingen en aanduidingen wel wijzigen. De eigenaar is van plan een nieuwbouwwoning op het perceel te realiseren. Daarbij wordt ingezet op een duurzame, levensloopbestendige woning. Er is in het kader van de beoogde nieuwbouw een stedenbouwkundige schets opgesteld welke als losse bijlage is toegevoegd.

Uitgangspunt voor woningbouw op de locatie is dat de nieuwe woning zich voegt naar de ruimtelijke en stedenbouwkundige context, zowel wat betreft situering als aanzien. De nieuwbouw op de locatie zou een vanzelfsprekende aanvulling binnen de bestaande lintbebouwing langs de Putterstraat moeten zijn. Gezien het relatief smalle perceel van 13,5 meter en de noodzaak tot het oprichten van een vrijstaande woning op deze plek, zal de nieuwbouw bestaan uit een langgerekt volume parallel aan de noordelijke kavelgrens met achter de achtergevelrooilijn een los bijgebouw dat tegen de erfgrens wordt gesitueerd. De bebouwing beperkt zich tot de voorste helft van het perceel. Het gebouw zelf zal 1,5 bouwlagen met kap worden met een los bijgebouw, dat zowel met als zonder kap kan worden uitgevoerd. Aan de voorzijde is een groene erfafscheiding gedacht als overgang naar de aanliggende plaatse. Deze kan bestaan uit een haag (al dan niet met een hekwerk) of een struikenrij. De inrichting van de tuin is niet voorgeschreven. Voor het aanzien van de woning zijn uitgangspunten geformuleerd.

1 Kadastraal perceel

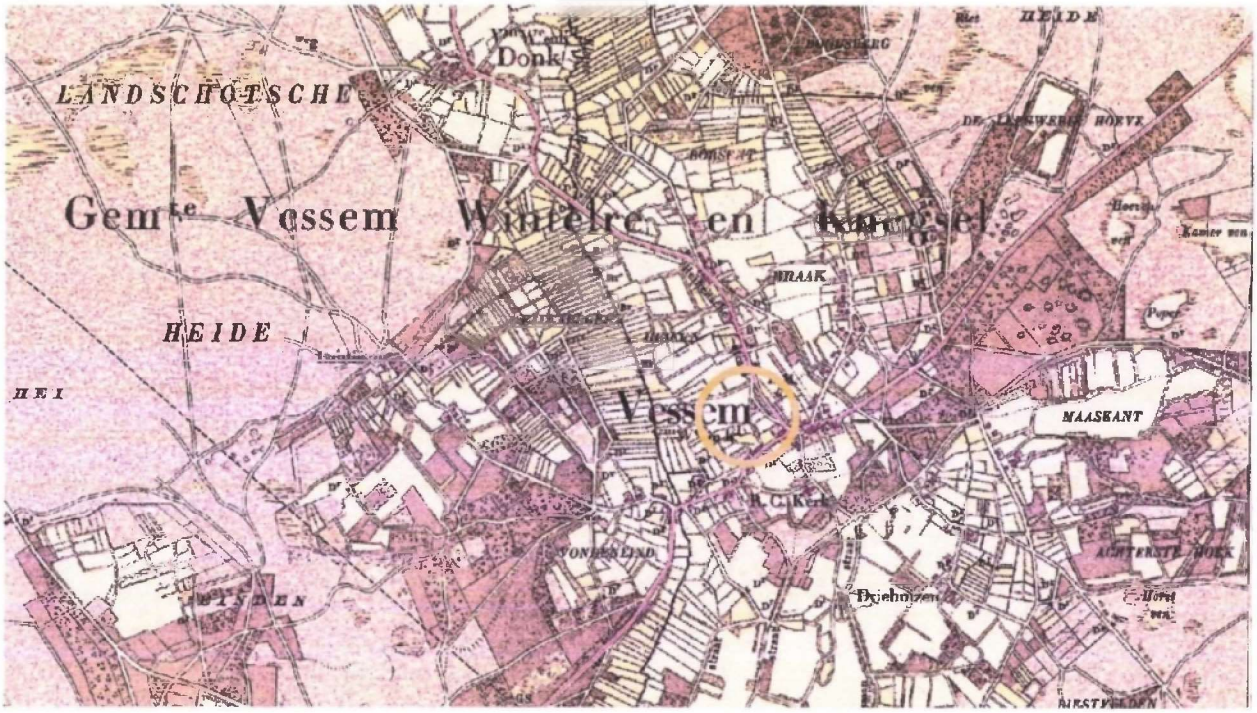
Het plangebied betreft een langgerekt rechthoekig perceel aan de Putterstraat 6 te Vessem. Het perceel gelegen in de kadastrale gemeente Vessem sectie K met het nummer 477 meet 1.275 m2. Officieel heeft betreffend

perceel niet het adres Putterstraat 6, maar het is gelegen tussen Putterstraat 4/4a en 8/8a respectievelijk, vandaar dat hier telkens zal worden gesproken van Putterstraat 6. Het perceel ligt ingeklemd tussen twee bebouwde percelen aan de westzijde van de bebouwde kom van Vessem. Aan de voorzijde wordt het perceel direct ontsloten vanaf een openbare weg (de Putterstraat). Het perceel is momenteel onbebouwd en in agrarisch gebruik.

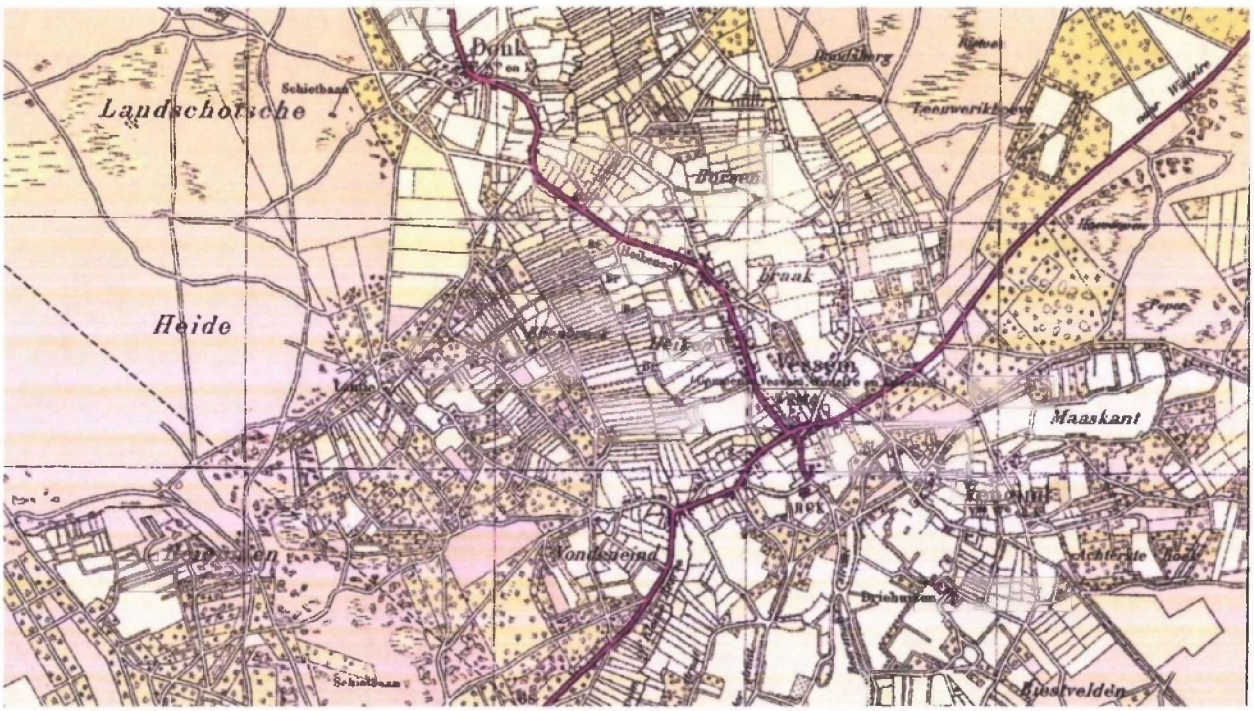
2 Historische ontwikkeling en ruimtelijke context

Het dorp Vessem met heden ruim 2.100 inwoners, viel oorspronkelijk onder Oerle (nu deel van Veldhoven). Het kreeg in 1292 samen met Knegsel en Wintelre zogenoemde gemeenterechten van Hertog Jan I Van Brabant als onderdeel van zijn reorganisatie van het hertogtom. Bewoning in Vessem is overigens ouder, al is de bewoning noordwaarts verschoven richting (de brug over) de Kleine Beerze. De oudste bebouwing lag nabij de kerk. Vessem is te typeren als een kransakkernederzetting met een min of meer centraal gelegen dorpskern omgeven door gehuchten aan de randen van het ontgonnen terrein. De naam van deze gehuchten geeft een idee van de ligging eertijds. Braak en 't Heike lagen nabij de Buikheide en Driehuizen bestond uit een drietal boerderijen. De overige gehuchtnamen zijn indicatief voor een vochtig of moerassig landschap (Maaskant, Lille, Rietven, Veneind, Donk Meerven, Vondereind en Ellenbroek. De kern van Vessem wordt nog steeds gevormd door een kruispunt van meerdere wegen (Jan Smuldersstraat, Wilhelminalaan, Kuilenhurk, Flinkert en Servatiusstraat).

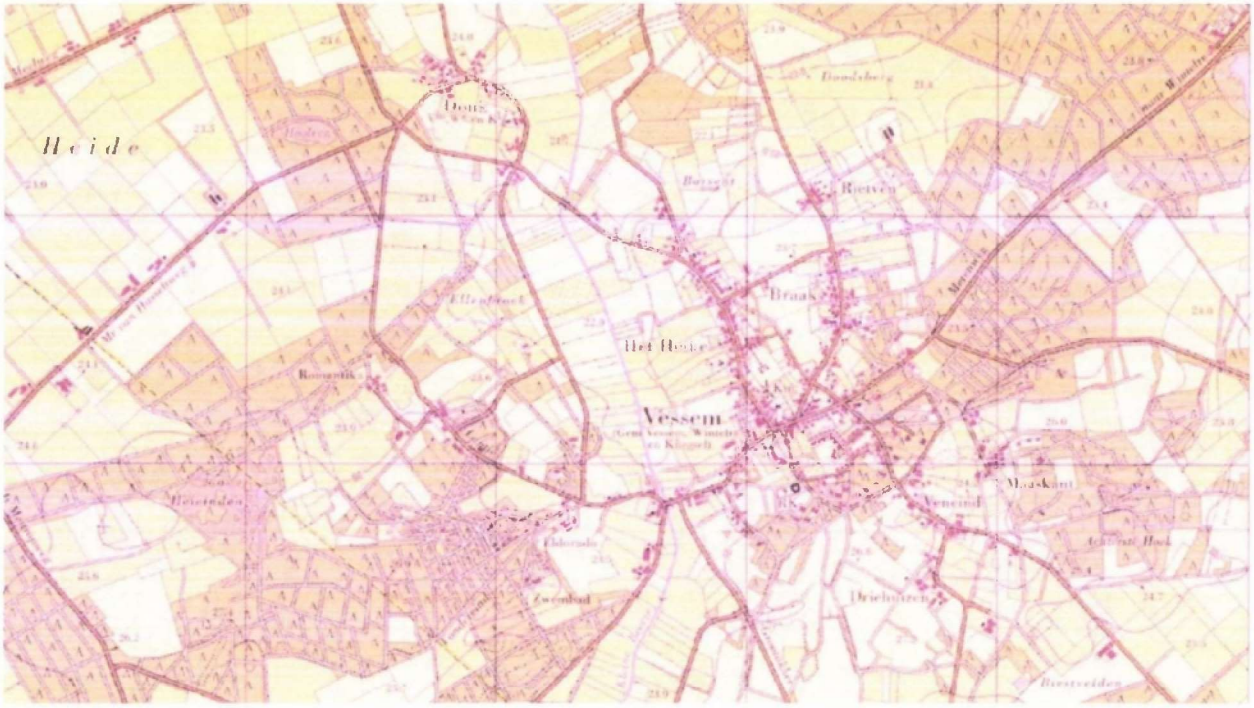
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling van het dorp Vessem vanaf 1900 tot heden, en daarmee van de veranderende context van het plangebied.



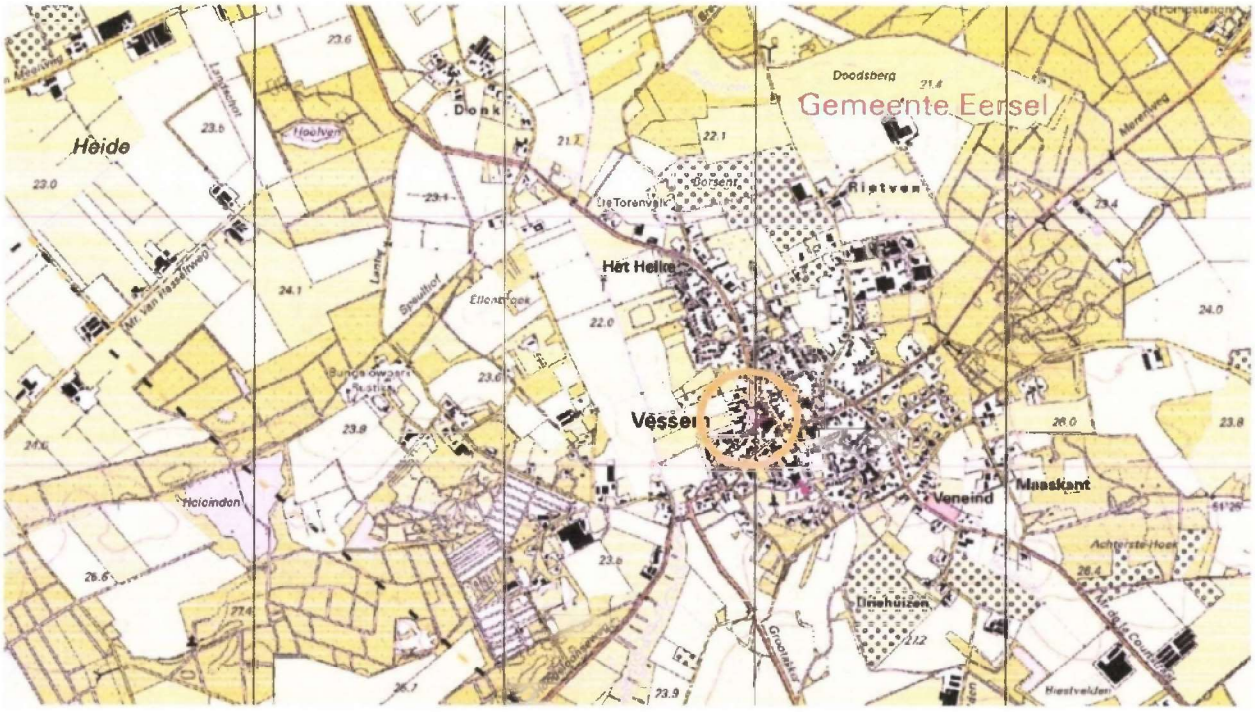
Uitsnede topografische kaart 1900 met binnen de oranje cirkel de projectlocatie Putterstraat 6 nabij de kern.
(bron: Topotijdreis – uitsnede P15)



Uitsnede topografische kaart 1950; er is weinig verschil met de situatie in 1900 afgezien van enige verdichting langs de belangrijkste uitvalswegen. (bron: Topotijdreis – uitsnede P15)



Uitsnede topografische kaart 1980; de groei van het dorp Vessem langs invalswegen gaat voort en er worden planmatige woonwijken aangelegd nabij de kern van het dorp. (bron: Topotijdreis – uitsnede P15)



Uitsnede topografische kaart 2015; de oude opzet van het dorp is nog steeds herkenbaar met tussen de historische wegen planmatige nieuwbouw van voornamelijk woningen en buiten de kern de grootschalige bebouwing van het hedendaagse agrarische bedrijf. (bron: Topotijdreis – uitsnede P15)

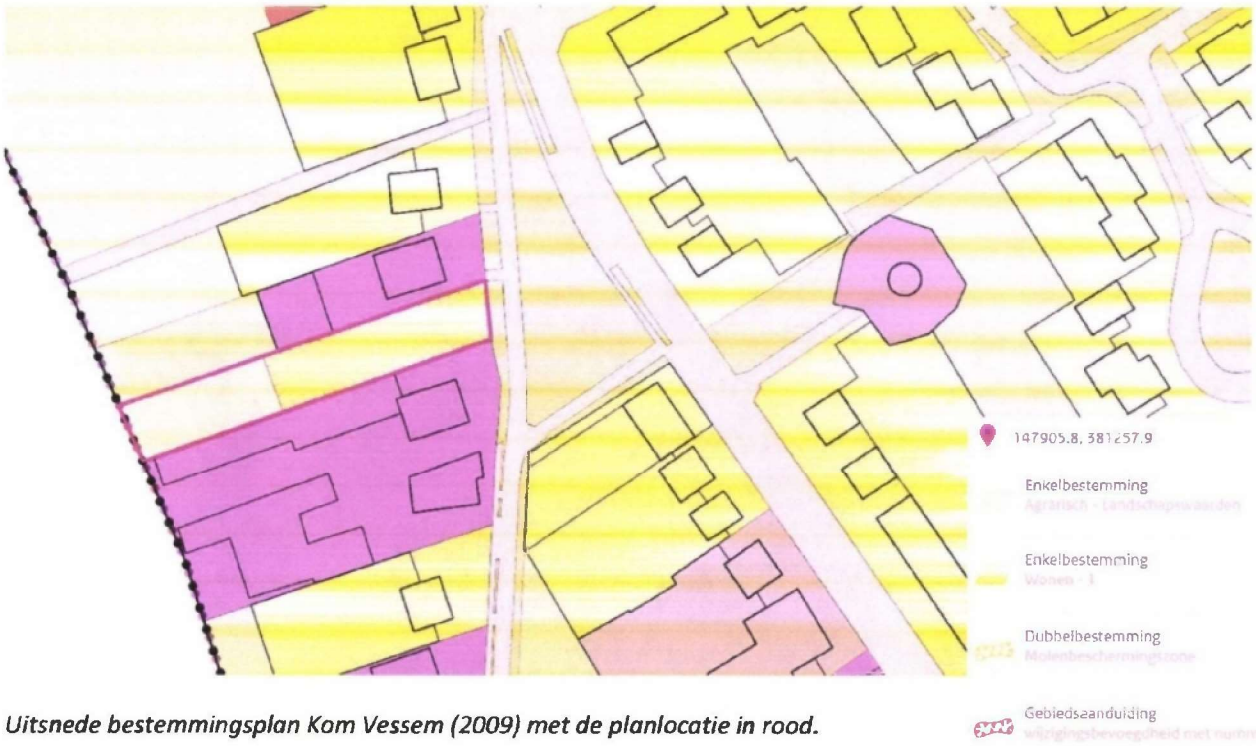
3 Huidige bestemming en gebruik

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kom Vessem'. In het oude bestemmingsplan (vastgesteld 06-10-2009) is er sprake van twee bestemmingen: 'Wonen-1' en 'Agrarisch met waarde'. Daarnaast is er sprake van en dubbelbestemming 'molenbeschermingszone'. De woonbestemming geldt alleen de voorzijde grenzend aan de openbare weg (bestemming 'Verkeer-Verblijf) met groene berm (bestemming 'Groen'), de achterzijde van de planlocatie kent in dit bestemmingsplan de genoemde agrarische bestemming. Tevens ligt er een wijzigingsbevoegdheid op de woonbestemming aan de voorzijde. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de nieuwbouw van maximaal 1 woning mogelijk.

j Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 9' op de plankaart het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 1 woning. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
2. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
3. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
5. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
6. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
7. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
8. De bouwhoogte van woning mag niet meer bedragen dan 10 m, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige molenbiotoop.
9. De gevels van de woning dienen op minimaal 43 meter uit de as van de Wilhelminalaan te worden gesitueerd.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee bedrijfsbestemmingen, zoals zichtbaar op de hieronder opgenomen uitsnede van de verbeelding. Overigens wordt de bestemming 'Wonen' in de directe omgeving van het plangebied afgewisseld met diverse bestemmingen waaronder 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Gemengd'. De ontsluiting kent telkens een eigen bestemming 'Verkeer'. Groenvlakken kennen de bestemming 'Groen' of 'Tuin'.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Vessem (2009) met de planlocatie in rood.

In de bestaande situatie vormt het plangebied een smalle onbebouwde strook aan een groen pleintje -een zogeheten "plaatse"- nabij een historische windmolen (Jacobusmolen). Hieronder zijn enkele foto's van de situatie opgenomen.







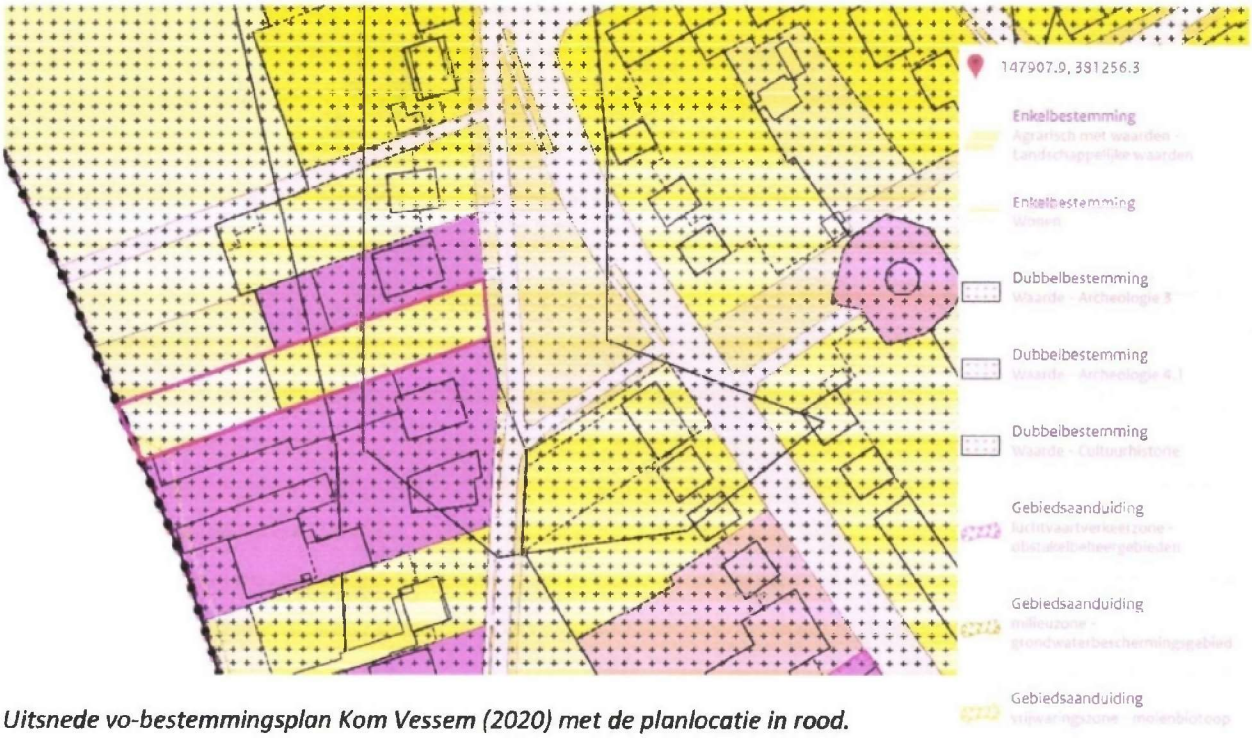




Een vijftal foto's van de huidige situatie met op foto 1 en 2 de plaatse. Op foto 2 is ook duidelijk de Jacobusmolen te zien. Op foto 4 het perceel dat is gelegen tussen Putterstraat 8/8a (foto 3) en Putterstraat 4/4a (foto 5 rechtsonder).

4 Nieuwe bestemming en gebruik

Momenteel ligt er een voorontwerp bestemmingsplan (Kom Vessem 2020) ter inzage. De bestemmingen op de locatie Putterstraat 6 zijn gelijk, met dien verstande dat er nu sprake is van de bestemming 'Wonen' in plaats van 'Wonen-1' uit het oude bestemmingsplan. Het achterste deel van het kadastraal perceel kent nog steeds de bestemming 'Agrarisch met waarde', nu met de precisering 'Landschappelijke waarden'. Ook de beschermingszone voor de Jacobusmolen -effectief een bouwhoogtemaximum- staat (nu onder de naam vrijwaringszone – molenbiotoop) als gebiedsaanduiding weergegeven. Het is dus geen dubbelbestemming meer in het nieuwe bestemmingsplan. Ook zijn er gebiedsaanduidingen toegevoegd: 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden' en 'milleuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Dubbelbestemmingen betreffen in het voorontwerp telkens een archeologische of cultuurhistorische waarde. De nieuwe plankaart is hieronder afgebeeld. De wijzigingsbevoegdheid op de bestemming 'Wonen' die nieuwbouw van 1 woning mogelijk maakte is vervallen.



Uitsnede vo-bestemmingsplan Kom Vessem (2020) met de planlocatie in rood.

De eigenaar van de grond zou graag een nieuwe woning op het betreffende perceel Putterstraat 6 willen realiseren, die past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige context van het plangebied. Daarvoor dient het bouwplan te voldoen aan de multicriteria analyse uit het 'Afwegingskader bij woningverzoeken voor 1 of 2 woningen' van de Gemeente Eersel.

5 Stedenbouwkundige schets nieuwbouw Putterstraat 6

Om te komen tot een stedenbouwkundige opzet voor de situering van een nieuwe woning binnen het plangebied is eerst gekeken naar de ruimtelijke en stedenbouwkundige context van de locatie Putterstraat 6. Het huidige bestemmingsplan en de gehanteerde huisnummering sorteren voor op nieuwbouw op deze plaats, de vraag is dan vooral op welke manier een nieuwe woning kan worden ingepast op het perceel.

5.1 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Vessem, op enige afstand van de Kleine Beerze, welke verder westelijk in noordelijke richting stroomt. De gronden aan weerszijden van de waterloop zijn in agrarisch gebruik. Deze landbouwgronden vormen de achterkant van het plangebied. Aan de voorzijde grenst het perceel direct aan de openbare ruimte. De openbare ruimte bestaat hier uit een vork in de weg direct ten noorden van de locatie, waar de Putterstraat aftakt van de Wilhelminalaan met daartussen een driehoekig grasplein met bomen dat eindigt net voor de Jacobusmolen. De huidige Wilhelminalaan betreft de oude route in noordelijke richting over het Heike richting Middelbeers. Op de oudste kadastrale kaart staat de huidige Wilhelminalaan nog ingetekend als de Heikensche Straat. De Putterstraat staat als onbenaamde landweg op hetzelfde kadastrale minuutsplan (1832). Tot de nieuwbouw aan de Hooge Akker is de Putterstraat korten en sluit deze aan op de Jan Smulderslaan tussen huisnummers 7 en 9. De huidige, zo markante plaatse staat overigens niet op de oudste kaarten ingetekend.

In 1832 is de bebouwing beperkt in geheel Vessem; deze bestaat uit clusters langs doorgaande wegen, enkele losse boerderijen met bijgebouwen en een aanzet tot lintbebouwing in de kern met ten zuiden daarvan de kerk los op de akker. Rondom het plangebied is nog geen bebouwing aanwezig buiten een enkel huis. De molen is dan ook nog niet gebouwd. Afgaande op het BAG-register is de meeste bebouwing rondom het plangebied opgetrokken tussen de 19e eeuw -1814 (Wilhelminalaan 30), 1840 (Wilhelminalaan 23) en 1893 (Jacobusmolen)- en het derde kwart van de 20e eeuw (tussen 1975 en 1993). Aan de Wilhelminalaan staan de overwegend oudste panden, vaak uit de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw.

De ligging aan het groenplein met op korte afstand de hoge korenbeltmolen is erg kenmerkend. Het groenplein is ingeplant als een bomenweide met lindebomen en kent aan de zijde van de Wilhelminalaan een lage geschoren haag. Het groenplein vormt een verbindend element in dit deel van Vessem dat wordt gekenmerkt door variabele (lint)bebouwing.

5.2 Stedenbouwkundige context

Het plangebied vormt nu een open strook in de lintbebouwing die hier de rand van het dorp Vessem vormt. Deze lintbebouwing is over een lange periode gegroeid en daardoor divers van opzet en gebruik. Er zijn overwegend woningen aanwezig, maar ook enkele bedrijfspanden en de eerdergenoemde molen. De woningen langs de Wilhelminalaan kennen overwegend een voorgevel parallel aan de straat. De kapvorm is meestal een zadeldak en de kaprichting is afwisselend parallel en haaks. De gebouwen zijn overwegen losstaand, maar richting de Jan Smulderslaan vaker aaneengebouwd.

De bebouwing langs de Putterstraat wijkt subtiel af van de bebouwing langs de Wilhelminalaan. Deels ligt de verklaring daarvoor in de latere bouwperiode. De woningen zijn telkens vrijstaand met soms een vrijstaand, soms een vastgebouwd bijgebouw. De oriëntatie op de naastgelegen weg is minder uniform en de afstand van de voorgevel tot de as van de weg kent ook meer variatie. Deels zijn de voorgevels parallel aan de straat gesitueerd, deels haaks op de zijkanten van het betreffende perceel (en daarmee onder een hoek ten opzichte van de straat). Hierdoor ontstaat een speelse variatie. Ook hier is de kapvorm meestal een zadeldak en de kaprichting is afwisselend parallel en haaks. De gebouwen zijn overwegen losstaand, maar richting de Jan Smulderslaan vaker aaneengebouwd. De meeste gebouwen kennen een voortuin en een inrit. Vooral bij de bedrijfspanden is de voorzijde bestraat met weinig groen.

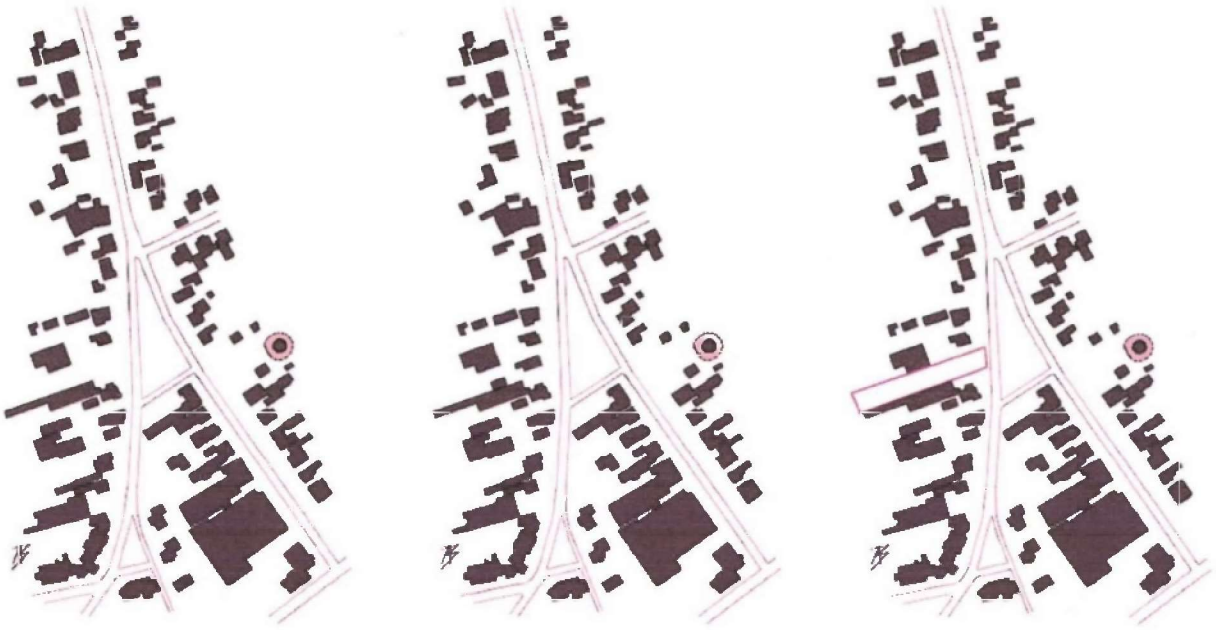
Alle bebouwing aan de Putterstraat en Wilhelminalaan, rondom de projectlocatie, kent een duidelijke voorkant naar de openbare straat met weinig tot geen beleving van de achterterreinen en tuinen. De bestaande inkijk tussen de huidige (bedrijfs)bebouwing ter plaatse van het plangebied is daarmee een afwijking van de norm. Nieuwbouw op de locatie dient zich te voegen in de stedenbouwkundige context van de variabele lintbebouwing met wisselende oriëntatie aan de westzijde van de Putterstraat.

5.3 Inpassen nieuwbouw

Vanuit de stedenbouwkundige context, het vrijhouden van een huisnummer en de manier waarop de locatie is opgenomen in opeenvolgende bestemmingsplannen, kan worden opgemaakt dat woningbouw op deze momenteel onbebouwde kavel als reëel wordt beschouwd. Het gaat dan vooral om de manier waarop de nieuwe woning wordt ingepast op deze relatief smalle kavel. De afmetingen van de kavel zijn niet overal gelijk; de breedte aan de voorzijde is ruim 13,5 meter terwijl de breedte aan de achterzijde ruim 14 meter is. De diepte van de kavel is zo'n 90 meter. De totale oppervlakte bedraagt 1.275 m2.

De situering van de nieuwbouw is deels gebonden aan praktische overwegingen en deels een reactie op de omgeving. De situering wordt voor de rest beperkt door bepalingen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij dan specifiek om de minimale afstand van 43 meter uit de as van de Wilhelminalaan en een minimale afstand tussen de erfgrens en het hoofdgebouw van 3 meter.

Gezien het relatief smalle perceel van 13,5 meter en de noodzaak tot het oprichten van een vrijstaande woning op deze plek, zal de nieuwbouw bestaan uit een langgerekt volume parallel aan de noordelijke kavelgrens met achter de achtergevelrooilijn een los bijgebouw dat tegen de erfgrens wordt gesitueerd. De bebouwing beperkt zich tot de voorste helft van het perceel.



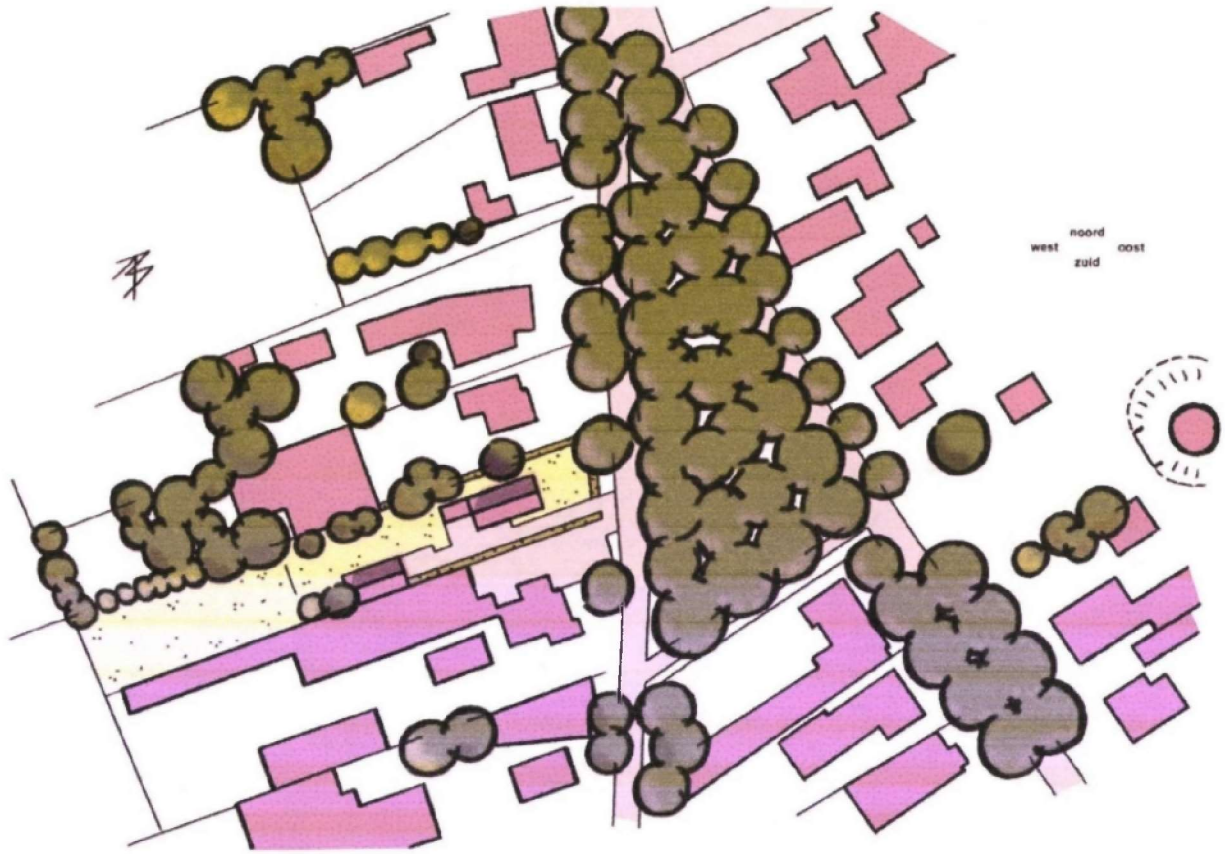
Overzicht van de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe woning binnen de bestaande variabele lintbebouwing aan de westzijde van de Putterstraat. In het midden is de beoogde situatie weergegeven; links de huidige situatie; rechts is het kadastraal perceel aangegeven middels een rode buitenlijn.

5.4 Stedenbouwkundig schetsontwerp nieuwbouw

De nieuwbouw ter plaatse van het plangebied dient zich te voegen naar de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige context. De nieuwbouw op de locatie zou een vanzelfsprekende aanvulling binnen de bestaande lintbebouwing langs de Putterstraat moeten zijn. Daarnaast wordt ingezet op een duurzame, levensloopbestendige woning. Binnen de beperkende randvoorwaarden van de plek is gekozen voor een langgerekt volume van 1,5 bouwlaag met een eenvoudig zadeldak. De oriëntatie haaks op de Putterstraat betekent dat het gebouw zal wor-

den voorzien van een dwarskap. De maatvoering van de footprint is indicatief vastgesteld op basis van de wens een levensloopbestendige woning te realiseren. Dit betekent dat er genoeg manoeuvreerruimte moet zijn met ruimte voor een slaapkamer op de begane grond. Op basis van voorbeeldplattegronden is de beukmaat daarom gesteld op 6.2 m met een gebouwlengte van 11,8 m. Aan de achterzijde is ruimte voor een lage aanbouw, zodat een volledig woonprogramma voor 1 à 2 personen op de begane grond mogelijk is. De woning staat conform de gebouwen in de omgeving uit het midden van de kavel, met een bijgebouw tegen de kavelgrens, verder naar achteren op de kavel.

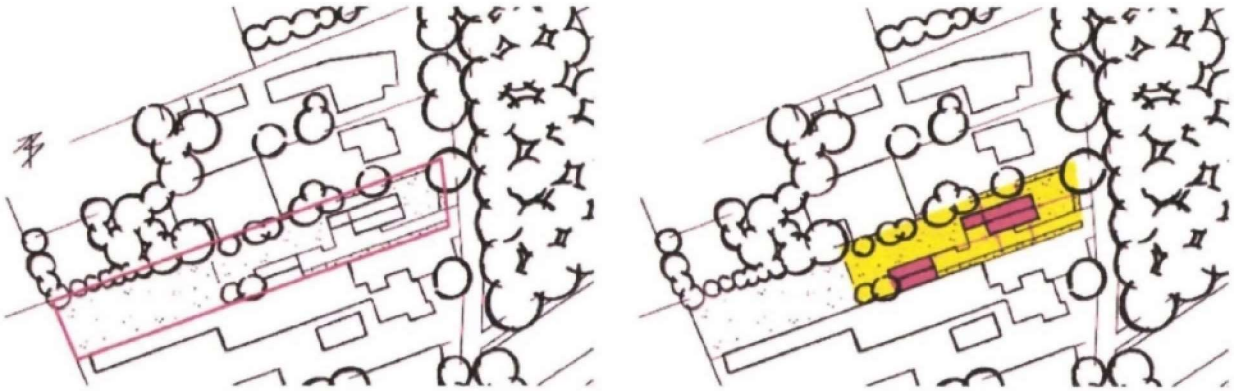
De woning wordt direct ontsloten vanaf de Putterstraat met een eigen inrit. De bestaande lindebomen langs de plaatse zijn sturend voor de situering van de nieuwe inrit. Vandaar dat de inrit aan de zijde van Putterstraat 8/8a is gesitueerd, met in het verlengde daarvan het bijgebouw. De tuininrichting wordt niet voorgeschreven. Wel is het van belang dat de woning zich aan de voorzijde presenteert op een wijze die past binnen de omgeving. De uitstraling dient zo veel mogelijk groen te zijn aan de voorzijde. Dit kan op eenvoudige wijze worden gerealiseerd door de aanplant van een geschoren haag of een rij (groenblijvende) middelhoge struiken. Voor de haag kan gedacht worden aan Hulst, Beuk of Liguster. Een struikenrij kan worden ingeplant met aantrekkelijke tuinsoorten, zoals Rododendron, Glansmispel, Kardinaalsmuts, Krent, Azalea, Boerenjasmijn, Spierstruik, Blaasspirea of Roos.



Verkleinde weergave van de stedenbouwkundige schets voor nieuwbouw op de locatie Putterstraat 6. Zie ook de bijlage voor een versie van deze schets op schaal.

De nieuwe woning is zo dicht mogelijk tegen de noordelijke kavelgrens gesitueerd als nu is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het beter het nieuwe gebouw zo veel mogelijk aan de kant te zetten. Het verdient daarom aanbeveling om hier in afwijking van de huidige voorschriften een minimale afstand tot de kavelgrens te

hanteren van 2 in plaats van 3 meter. Daartoe kan een bouwvlak worden opgenomen op de verbeelding met een specifieke aanduiding. De afstand aan de voorzijde is conform de voorschriften uit het oude bestemmingsplan op 43 meter vanaf het midden van de Wilhelminalaan gehouden. Dit past ook binnen de variabele afstand tot de Putterstraat van de bestaande bebouwing aan de westzijde van de plaatse.



Uitsnede van de stedenbouwkundige schets met links het plangebied en rechts de beoogde nieuwbouw binnen de bestemming wonen (in geel) zoals deze is opgenomen op de Verbeelding Kom Vessem 2020.

6 Beeldkwaliteitsaspecten nieuwbouw Putterstraat 6

Omdat het hier een inbreiding in een staand dorpsweefsel betreft is het van belang dat de nieuwe woning zich subtiel en vanzelfsprekend nestelt in de bestaande context. Het is daarom van belang dat het aanzien van de woning past binnen de omgeving. Dit kan betekenen dat wordt aangesloten op de direct aangrenzende gebouwen, of dat er wordt gekeken naar afwijkende referenties in de omgeving. De bedoeling is dat de nieuwbouw zich voegt naar het stadslandschap van dit deel van Vessem.

6.1 Hoofdgebouw

Het bouwplan omvat een enkel hoofdgebouw met een gestrekte rechthoekige plattegrond en de volgende kenmerken:

- Dorpse architectuur gestoeld op de kempische bouwstijl.
- Asymmetrisch totaalbeeld.
- De woning is georiënteerd op de aanliggende straat (Putterstraat) en plaatse.
- De oriëntatie is haaks met een dwarskap en aldus een kopgevel aan de voorzijde.
- Volume van 1,5 bouwlaag met kap.
- De vorm van het dak is in de basis een zadeldak.
- De dakvorm hoeft niet traditioneel te zijn, maar kan bij voldoende kwaliteit van het geheel ook binnen een modern silhouet worden uitgewerkt.
- Dakkapellen zijn toegestaan, mits deze het dakvlak niet regelmatig opdelen of segmenteren.
- Aanbouwen zijn mogelijk aan de achterzijde.
- Aanbouw kan voorzien zijn van een kap, dit is geen harde eis.
- Goot- en nokhoogte zie bestemmingsplan.

- Gevel in metselwerk, telkens in aardse tinten conform omringende bebouwing (bruinrood-rood-oranjerood of zandkleurig).
- Een gevel met wit gekeimde baksteen of wit stucwerk komt incidenteel voor in de omgeving van de locatie en is dus ook mogelijk.
- Een gedeelte van de gevel met houten gevelbekleding is eveneens toegestaan.
- Subtiele ingetogen detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelopeningen asymmetrisch verdeeld over de gevel en niet allen van gelijke grootte in de zichtgevel.

- Dakpannen of keramische leien in rode, zwarte, donkergrijze of blauwgrijze tint.
- Indien de gevel wordt gekeimd of gestuukt is een dakpan of leipan in een donkere tint voorgeschreven.
- Het is ook mogelijk te kiezen voor een dakbedekking van sedum, snijriet of metaal.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.

6.2 Bijgebouw

Het bouwplan omvat een enkel bijgebouw met een rechthoekige plattegrond en de volgende kenmerken:

- Bouwvolume 1 bouwlaag.
- Passend bij het hoofdgebouw wat betreft stijl en uitwerking.
- Bij voorkeur voorzien van een kap.
- Kapvorm passend bij hoofdgebouw.
- Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdgebouw.
- Goot- en nokhoogte zie bestemmingsplan.

- Gevel in metselwerk in dezelfde kleur als het hoofdgebouw.
- Het is ook mogelijk te werken met andere materialen, zoals houten gevelbekleding, stuukwerk, gekeimde baksteen of (geprofileerde) platen.
- Subtiele ingetogen detaillering passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

- Dakbedekking afgestemd op hoofdgebouw.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.

6.3 Overgangen privé - openbaar

Voor een goede beeldkwaliteit is het belangrijk aandacht te besteden aan de overgangen tussen privaat en openbaar terrein. De gekozen landschappelijke inpassing legt alleen beperkingen op wat betreft de inrichting aan de voorzijde. Hier is een lage haag van 1 à 1,5 meter hoogte gedacht als begrenzing van de tuin. Daarvoor is dan nog ruimte voor een grasstrook met bomen, conform de bestaande situatie. De haag dient geplant te worden in twee rijen (driehoeksverband). In deze brede haag kan desgewenst een laag gaashekwerk worden opgenomen. Eventuele poorten dienen te passen binnen de stijl van de woning.

Het is ook mogelijk in plaats van een geschoren haag een los uitgroeiende struikenrij toe te passen als groene begrenzing aan de voorzijde. Het is dan aantrekkelijk te kiezen voor een mengeling van wintergroene en bladverliezende struiken met aantrekkelijke herfstkleur. Bloemen, gekleurde wintertakken en geur voegen altijd iets toe aan de beleving van een toen, ook voor mensen die er voorlangs lopen. De struiken kunnen best in 2 rijen worden geplant, waarbij er wederom een laag hekwerk kan worden opgenomen in het beplantingselement.

In de schets zijn ook hagen getekend langs de kavelgrenzen aan de zijkant. Deze hagen zijn indicatief en worden evenals de tuininrichting niet voorgeschreven. Hetzelfde geldt voor de begrenzing van de tuin aan de achterzijde. De tuin kan hier ophouden achter het bijgebouw en aansluiten op een klein weitje, maar ook doorlopen tot aan het eind van de kavel.

7 Duurzaamheidsaspecten nieuwbouw Putterstraat 6

Duurzaamheid is tegenwoordig een vanzelfsprekend onderdeel van nieuwbouwopgaven. Duurzaamheid heeft dan zowel betrekking op het materiaalgebruik en de herbruikbaarheid van gebouwen of bouwonderdelen, als op energie-efficiëntie, verminderd watergebruik en gebruik van duurzame energie. Duurzaam bouwen vraagt om een integrale aanpak, waarbij duurzaamheidsaspecten vanaf het begin deel uitmaken van de keuzes en het (ontwerp)proces. De nieuwbouwwoning op deze locatie wordt uitgevoerd zonder gasaansluiting, maar met waterbesparende voorzieningen, goed geïsoleerde muren, vloeren en daken, hoogrendement beglazing, een efficiënt verwarmingssysteem en zonnepanelen. Het dak van het hoofdgebouw is gunstig georiënteerd zodat zonnepanelen hier mogelijk zijn. Verder zal het dakwater worden afgekoppeld.

Daarnaast is ook levensloopbestendig bouwen een vorm van duurzaamheid. Bewoners kunnen gemakkelijk thuis blijven wonen en verzorgd worden indien de woning ruimte biedt voor een volledig woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, douche en toilet) voor 1 à 2 personen op de begane grond. Voor een bestendige toegankelijkheid is het van belang drempelloos te bouwen en rekening te houden met (manoeuvreer)ruimte voor een rolstoel.

Tot slot is ook het toevoegen van bebouwing in bestaand bebouwd gebied duurzamer dan bebouwing van onbebouwde gebieden. Er zijn reeds nutsvoorzieningen en wegen aanwezig in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast gaat er bij inbreiding op deze locatie geen natuur verloren. Ook heeft de bouw van een extra woning tussen Putterstraat 4/4a en 8/8a geen negatief effect op de natuurwaarde in de directe omgeving, omdat de locatie reeds binnen de bebouwde kom van Vessem is gelegen.

Opgesteld door: Paraaf

ir A.P.M. Beerendonk [redacted]



GEMEENTE EERSEL
Kopie PBC + RG
30 DEC. 2020
Afd. RU DBG
Reg.nr.

20ik.2643

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Aan de gemeenteraad

Van de Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW Eersel,

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Kom Vessem 2020

Vessem, 30 december 2020,

Geacht College, Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens [redacted] en de besloten vennootschap Exvero B.V. dienen wij hierbij een bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Vessem' dat tot en met 31 december 2020 ter visie ligt.

De rechtspersonen, [redacted] en/of een der vennootschappen heeft de volgende grondpositie binnen het plangebied:

de locatie Jan Smuldersstraat 40B te Vessem

Op de kaart zijn bij het perceel Jan Smuldersstraat 40B in het bouwvlak van het bijgebouw / loods niet ingetekend, terwijl deze er al decennia staat en n.b. voorzien zijn van een huisnummering. Qua oppervlakte en functie is de tweedelijns bebouwing significant (10-15% van de perceeloppervlakte) zodat dit kan worden afgedaan als "ondergeschikt en niet van belang". Het weglaten van deze gebouwen vinden wij merkwaardig, temeer omdat bij de omliggende percelen de bijgebouwen wel zijn ingetekend.

Het bouwvlak bedraagt 13,10 x 16 meter en de oppervlakte bedraagt daarmee 210 m^2.

De schuur is al decennia niet in gebruik ten behoeve van de functie in het gebouw aan de voorzijde en dus een zelfstandige voorziening en in gebruik als opslag / werkplaats / garage. De gemeente is hiervan op de hoogte want zij informeert jaarlijks voor het innen van de WOZ belasting naar de huurder en dat is nog nimmer de horecauitbater van het café geweest.

Het bestemmingsplan moet hier op aangepast worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

VB Vastgoed B.V.

Exvero B.V.

[redacted]

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Aan de Gemeenteraad

Van de Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW Eersel,

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Kom Vessem 2020

Vessem, 30 december 2020,

Geacht College, geachte leden van de raad,

Namens [redacted] en de besloten vennootschappen VB Vastgoed B.V. en Exvero B.V. dienen wij hierbij een bezwaar in tegen het bestemmingsplan 'Kom Vessem' dat tot en met 31 december 2020 ter visie ligt.

De rechtspersonen, [redacted] en/of een der vennootschappen heeft de volgende grondpositie binnen het plangebied:

- de locatie Groenewoud 74 te Vessem

De bedrijfsruimte achter de bedrijfshal die nu gebruikt wordt voor opslag, laden/lossen en parkeren is nu aangemerkt als archeologie 3. Dat zou betekenen dat het mogelijk archeologisch waardevol gebied is. Dit is niet het geval.

Op dit terrein heeft in ca. 2005-2007 archeologisch onderzoek plaatsgevonden en hierbij is niets van waarde aangetroffen. De aanduiding zou dus m.i. "archeologie 2" moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Exvero B.V.

[redacted]

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Aan de Gemeenteraad

Van de Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW Eersel,

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Kom Vessem 2020

Vessem, 30 december 2020,

Geacht College, geachte leden van de raad,

Namens [redacted] en de besloten vennootschappen VB Vastgoed B.V. en Exvero B.V. dienen wij hierbij een bezwaar in tegen het bestemmingsplan 'Kom Vessem' dat tot en met 31 december 2020 ter visie ligt.

De rechtspersonen, [redacted] en/of een der vennootschappen heeft de volgende grondpositie binnen het plangebied:

de locatie Jan Smuldersstraat 40, 40A te Vessem

In de kaart is bij het perceel Jan Smuldersstraat 40, 40A als bouwvlak het bijgebouw, de garage niet ingetekend. De oppervlakte bedraagt 65 m^2 in plaats van 60 m^2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Aan de gemeenteraad

Van de Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW Eersel,

Betreft: bezwaar bestemmingsplan Kom Vessem 2020

Vessem, 30 december 2020,

Geacht College, geachte leden van de raad,

Namens [redacted] en de besloten vennootschap Exvero B.V. dienen wij hierbij een bezwaar in tegen het bestemmingsplan 'Kom Vessem' dat tot en met 31 december 2020 ter visie ligt.

De rechtspersonen [redacted], en/of een der vennootschappen heeft de volgende grondpositie binnen het plangebied:

de locatie Jan Smuldersstraat 40, 40A en 40B te Vessem

Het betreft een bedrijfslocatie op een perceel van een oppervlakte van 2775 m^2 waarvan een ondergeschikt percentage bebouwd is.

In de kaart het huidige geldende bestemmingsplan vastgesteld in 2009 is toegestaan dat er uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in casu horeca mag plaatsvinden o.a. door het voorzien in de bouw van een tiental hotelkamers in het achterliggende erf. De corresponderende omvang hiervan zou tenminste 500m^2 bedragen.

In het bestemmingsplan dat thans voorgesteld wordt is zonder opgave van enige reden en onderbouwing eenzijdig bepaald deze mogelijke uitbreiding op deze bedrijfslocatie geëlimineerd. Daarbij wordt een beperking van het aantal m^2 aan bijgebouwen opgelegd dat n.b. kleiner is dan de huidige bestaande bebouwingen. Het is bijzonder dat hierover geen enkele communicatie en gesprek heeft plaatsgevonden.

Het is onbegrijpelijk dat een gemeente zo met ondernemers uit het midden en klein bedrijf omgaat en zeker met een ondernemer die de afgelopen jaren meerwaarde heeft gerealiseerd door te investeren in de kom van Vessem, en ook voor dit perceel plannen heeft ontwikkeld zoals de gemeente dat bepaalde.

In het bestemmingsplan willen wij de ruimte aan bijgebouwen gehandhaafd zien met de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen vermeerderd met 500 m^2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Exvero B.V.

[redacted]

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Aan de gemeenteraad

Van de Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW Eersel,

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Kom Vessem 2020

Vessem, 30 december 2020,

Geacht College, geachte leden van de raad,

Namens [redacted] en de besloten vennootschappen Exvero B.V. dienen wij hierbij een bezwaar in tegen het (ontwerp) bestemmingsplan 'Kom Vessem' dat tot en met 31 december 2020 ter visie ligt.

De rechtspersonen, [redacted] en/of beide vennootschappen, hebben de volgende grondpositie binnen het plangebied:

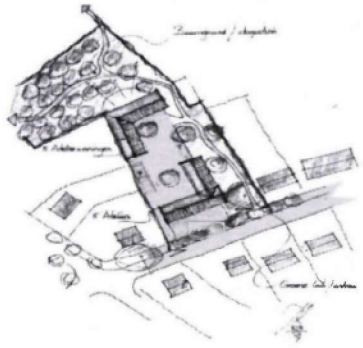
- de locatie Jan Smuldersstraat genummerd 40, 40A en 40B.

Het betreft een transitie van een bedrijfslocatie.

Voor deze locatie hebben wij in overleg met U de afgelopen jaren (bouw)plannen ontwikkeld. Nadat wij hierover met U in september 2016 mondeling overeenstemming hebben bereikt, heeft het college bij schrijven van 3 mei 2017 dit bevestigd en ons uw toetsingskader geschetst voor de stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie waarop wij de plannen konden ontwikkelen.

Daarbij gaat het om het opsplitsen van het huidige hoofdgebouw, alsmede om het realiseren van meerdere atelierwoningen op het achterliggende erf.

In de door B&W bekrachtigde toetsingskader en ruimtelijke onderbouwing met de specificaties voor het ontwerp gedateerd 3-5-2017 zou het volgens u er als volgt uit moeten zien:



Zoals u bekend is hebben wij dit ontwerp uitgewerkt en aangepast tot een ensemble in erfbebouwing van 9 atelierwoningen. Deze inbreiding en het ontwerp zijn in lijn met de Brabantse Agenda Wonen, in lijn met de Omgevingsvisie 1.0, en de beeldkwaliteit van het dorp. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de waardevolle groene ruimte van het binnenerf.

Samengevat zijn wij van oordeel dat de plannen die wij voor onze gronden hebben ontwikkeld volgens uw eigen geredigeerde criteria in de bestemmingsplanprocedure moeten worden betrokken. Dat is ten onrechte niet gebeurd weshalve wij u verzoeken dit alsnog op te nemen.

Begin december 2019 hebben wij onze plannen voor het eerst gepresenteerd nadat wij hier n.b. een paar maanden eerder over gesproken hadden. U hebt toen niet aangegeven dat er een sluitingsdatum voor nieuwe initiatieven lag. Het heeft nog maanden geduurd voordat u het ontwerp plan ter inzage hebt gelegd. Daarnaast is een ontwerp plan juist bedoeld voor inspraak. Uw argument in uw reactie dat het meenemen van plannen het proces van een bestemmingplan vertraagd begrijpen wij daarom niet.

Wij zijn het met dit ambtelijke standpunt niet eens.

Het is vaste rechtspraak dat concrete initiatieven in het kader van een bestemmingsplanprocedure moeten worden afgewogen. Onze plannen voor de locatie Jan Smuldersstraat 40-A-B zijn voldoende concreet, zodat deze in de bestemmingsplanprocedure betrokken hadden moeten worden.

Uit de rechtspraak volgt dat zelfs concrete plannen die na de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan worden ingediend, in de bestemmingsplanprocedure moeten worden meegenomen.

In ons geval was er sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de in de Wro geregelde bestemmingsplanprocedure nog helemaal niet is gestart.

In uw bericht van de ambtelijke organisatie van 9 april 2020 geven zij aan dat zij het College *"ambtelijk negatief geadviseerd t.a.v. tweedelijns bebouwing"*. Tevens geeft de ambtelijke organisatie op 9 april 2020 aan: *"We hebben dit begrip en de toepassing hiervan momenteel nog niet vastgelegd als een beleidslijn, maar we passen het principe "geen tweedelijns bebouwing" al wel gedurende geruime tijd toe".*

Dat begrijpen wij niet want zij gaan hier voorbij aan het door het College vastgestelde toetsingskader. Bovendien is en werd tweedelijnsbebouwing met woonfunctie in de gemeente en in Vessem al eerder toegepast (plan Smidje/Vessem, Dijk/Eersel en onlangs nog in Knegsel).

In ieder geval stelt de ambtelijke organisatie vast dat het College over ons plan geen besluit heeft genomen. Wij zijn daarom van mening dat het College onze plannen zal moeten beoordelen op het door haar gepresenteerde toetsingskader, inzicht moeten geven in het vastgestelde beleid t.a.v. "tweedelijnsbebouwing", én inzicht moet geven waarom op deze locatie voor dit plan zij afwijkt van eerder overeengekomen toetsingskader.

Het bouwplan voor de herontwikkeling van de locatie Jan Smuldersstraat 40 is in overeenstemming met de stedenbouwkundige aspecten voor toetsing die wij op 3 mei 2017 van de gemeente ontvangen hebben. Wij mochten erop vertrouwen dat aan een bouwplan dat voordoet aan deze aspecten planologische medewerking wordt verleend.

Afsluiting

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij de gemeente onze bouwplannen voor deze locatie in de het bestemmingsplan te betrekken. De gemeente is daartoe op grond van de rechtspraak ook gehouden. Bovendien mochten wij er gelet op de van de gemeente ontvangen informatie op vertrouwen dat aan ons bouwplan voor de locatie Jan Smuldersstraat 40 medewerking zou worden verleend. Aan die informatie en het op basis daarvan bij ons gewerkte vertrouwen is de gemeente geheel voorbij gegaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlagen:

1. Plan "Erven van Vessem", stedenbouwkundige ruimtelijke onderbouwing transformatie. Een origineel gedrukt exemplaar van dit plan is sinds december 2019 in het bezit en ter inzage op het gemeentehuis.
2. Brief 3-5-2017 namens het College van B&W van de Gemeente Eersel met stedenbouwkundig toetsingskader

gemeente
Eersel

Duizel
Eersel
Knegsel
Steensel
Vessem
Wintelre

[redacted]

- 3 MEI 2017

Uw brief van		Eersel, d.d.	
Uw kenmerk		Ons kenmerk	17.05730
Telefoonnummer	0497-531300	Onderwerp	herontwikkeling J. Smuldersstraat 40
Bijlage(n)			

Geachte heer,

Naar aanleiding van het door u ingediende principeplan voor het realiseren van vijf atelierwoningen op de locatie J. Smuldersstraat 40 te Vessem deel ik u het volgende mede.

Het principeplan is stedenbouwkundig getoetst en vervolgens ambtelijk met u besproken.
De stedenbouwkundige toets die als bijlage hierbij gaat, vormt de basis voor een verdere uitwerking van de plannen.

Omdat de gemeente op dit moment geen woningbouwcapaciteit heeft voor vier extra woningen, wordt de voorbereiding van het plan voorlopig stilgelegd. Verwacht wordt dat in mei 2017 meer informatie over de bouwcapaciteit voor de periode tot 2030 bekend zal zijn. Op basis van de nieuwe cijfers zal dan een woningbouwprogramma voor de komende jaren worden opgesteld.
Naar verwachting zal in september meer bekend zijn.

Voor vragen over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer J. Borrenbergs, bereikbaar op bovenvermeld telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Eersel

[redacted]
mevrouw N.A. Fischer-van de Vliert
Teamcoördinator Ruimte

Dijk 15
Postbus 12
5520 AA Eersel

Telefoon
(0497) 53 13 00

Telefax
(0497) 53 13 50

E-mail
gemeente@eersel.nl

BTW-nr.
NL00.19.02.684.B.01

KvK-nr.
17273265

Bankrekeningen
algemeen
NL26BNGH0285002279
belastingen
NL62BNGH0285027433

BIC-code
BNGHNL2G

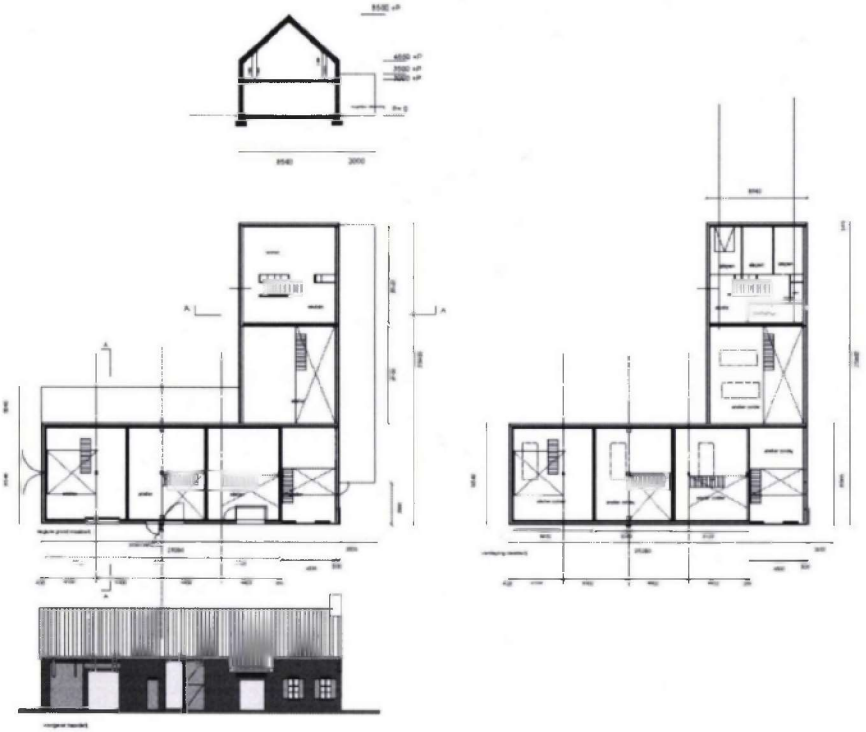
Stedenbouwkundig advies herontwikkeling Jan Smuldersstraat 40 in Vessem

Jan Smuldersstraat 40 in Vessem maakt onderdeel uit van het historisch dorpslint. De langgevelboerderij is in 1943 gebouwd als maalderij annex woning. In de jaren zeventig is het pand omgebouwd tot café met woonhuis. Deze laatste functie heeft het gebouw inmiddels ook verloren. Het pand is bestemd als cultuurhistorisch waardevol.

Luchtfoto, huidige situatie Jan Smuldersstraat 40



De eigenaar van het pand heeft een voorstel gedaan om het erf (2775 m2) met het bestaande pand te herontwikkelen in 5 woningen en vijf ateliers. Voorwaarde is dat de bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

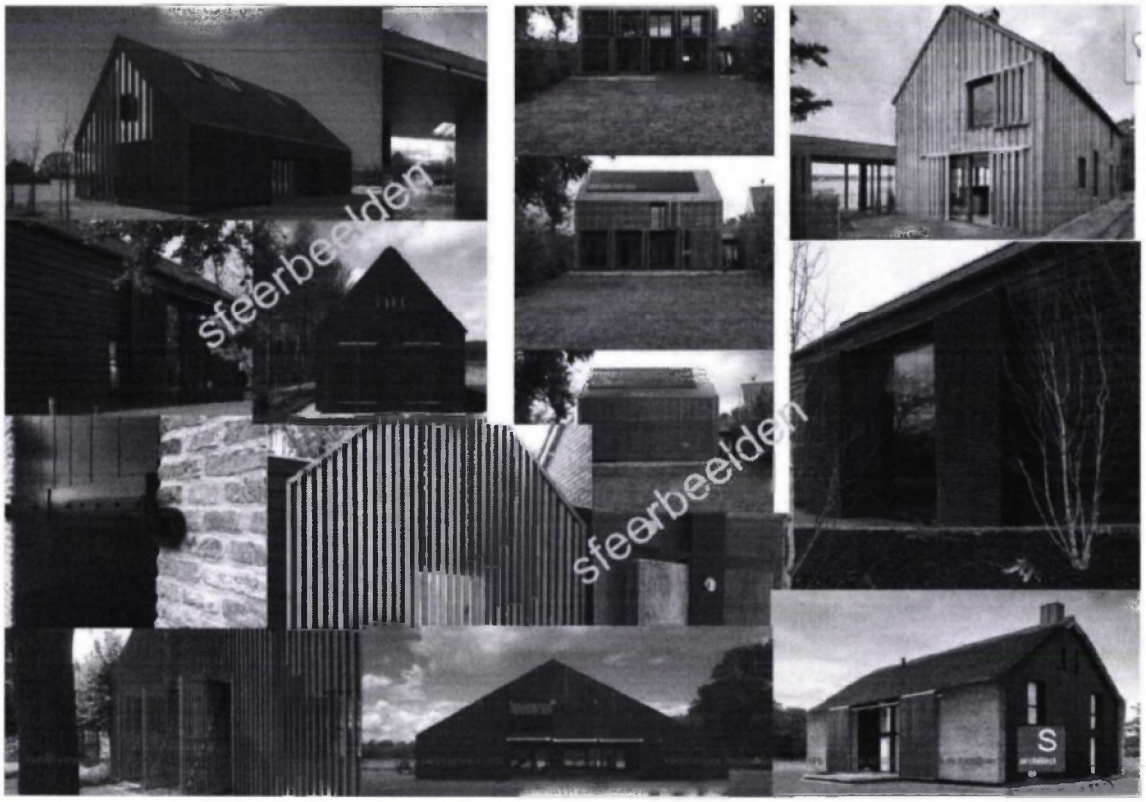


Voorstel herontwikkeling voor maalderij.



Nieuwe atelierwoningen achtererf

Referentiebeelden architect atelierwoningen.



Stedenbouwkundige toets

Voor de stedenbouwkundige toets is het (beeld)kwaliteitsplan van de gemeente Eersel van toepassing.

Uitgangspunten voor herontwikkeling:

1. Aansluiting (functie/architectuur) zoeken met de stedenbouwkundige context van het dorp.
2. Schaal massa en stijl sluiten aan op de context van het erf als voormalige maalderij
3. Duidelijke relatie tussen straat – erf – gebouw.

Ad1
Het historisch dorpslint wordt met de voorgestelde herontwikkeling niet aangetast. Door het terugbrengen van de oude maalderij in de vorm van 5 ateliers ontstaat een programma (ambachtelijke bedrijvigheid) wat aansluit bij de oorspronkelijke functie van het hoofdgebouw. Functiemenging past in een historische dorpslint mits dit qua schaal en maat past. Ambachtelijke bedrijvigheid vormt een aantrekkelijke toevoeging voor het sociaal economisch functioneren van het dorp.
Bij de verbouwing van de voormalige maalderij/ café in atelierwerkplaatsen is het van belang dat de atelierwerkplaatsen een industriële uitstraling krijgen. Denk hierbij in het terugbrengen van houten (schuif)deuren, stalen vensterkozijnen en functionele verlichting met industriële uitstraling. Dit komt de beleving ten goede.

Ad2
Het terugbrengen van de hoofdmassa van de voormalige maalderij is noodzakelijk om de oorspronkelijke korrelgrote van de bebouwing terug te krijgen en ruimte te creëren voor een binnenplaats van voldoende omvang. De bijgebouwen moeten bij herontwikkeling dan ook gesloopt worden. De diepte van de hoofdmassa moet weer worden teruggebracht in de oorspronkelijke 8,5 meter.

De nieuwbouw op het achtererf zorgt qua positie voor een ruimtelijke omarming van de 'nieuwe' binnenplaats. De gekozen schaal is echter te fors. Dit zit hem in het feit dat het contextueel gezien moet worden als schuur cq bijgebouw. Een nokhoogte van 9 ipv 10 meter en een bouwdiepte van 9 ipv 10 meter zou op deze locatie beter passen. Een goothoogte aan de pleinzijde op maximaal 4 meter zetten en op de erfgrens maximaal 3 meter.
De Voorgestelde materialisering van het gebouw in hout past prima als 'bijgebouw' en heeft een zachtere uitstraling als steen op het erf.

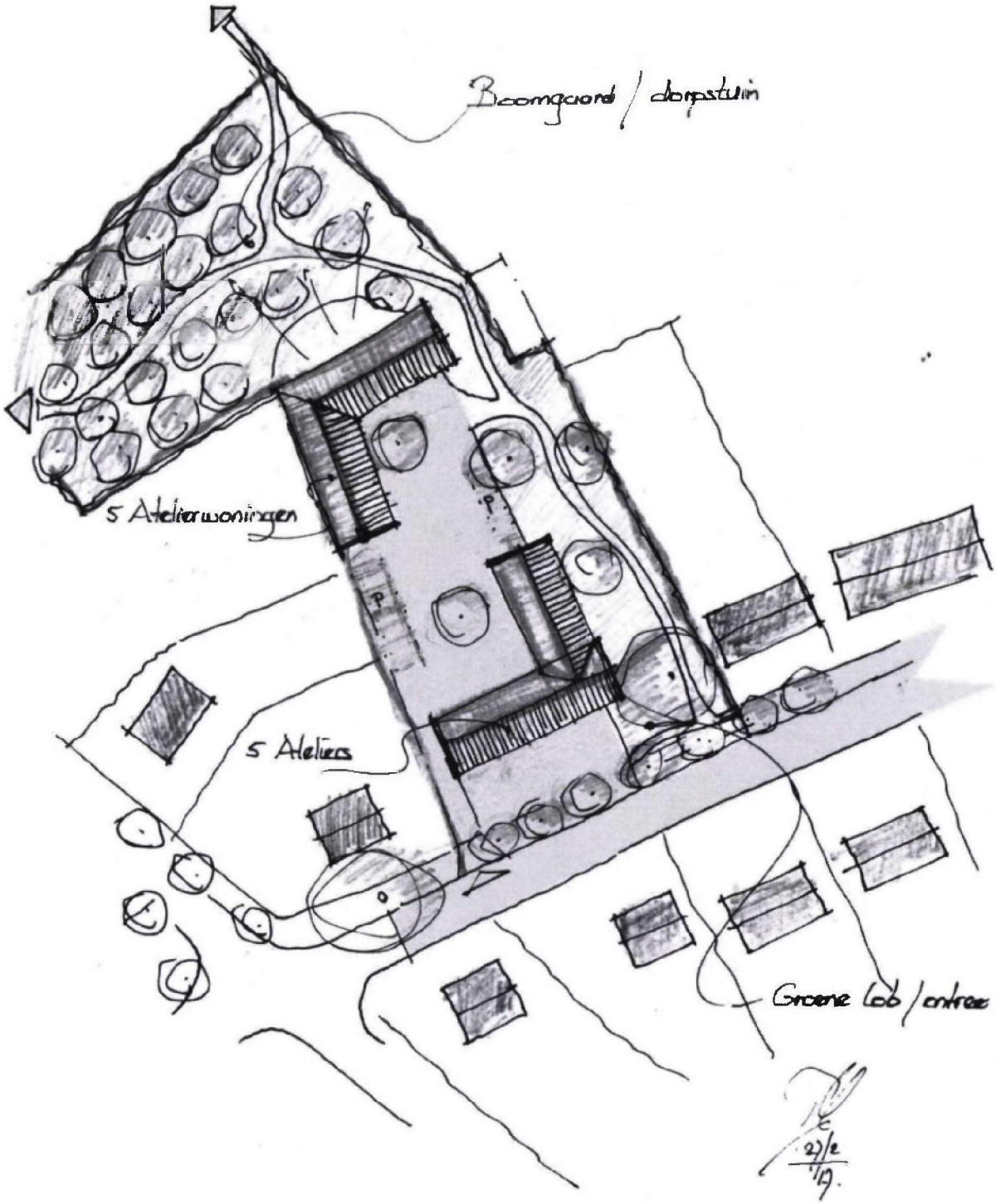
Ad3
Bij de herontwikkeling van het erf is het voor het dorps functioneren van belang dat er op het erf geen harde grenzen tussen publiek en privaat gebruik worden getrokken. Het voorerf en het achtererf bestaat grotendeels uit een functioneel verhard oppervlak gemaakt van gebakken klinkers met natuursteen accenten. Het sluit aan op de uitstraling zoals die in de elders in het dorp is terug te vinden. De verlichting van het erf sluit aan op de verlichting zoals die in het dorpscentrum aanwezig is.
Het zijerf vormt een openbare groene lob die tot aan de Jan Smuldersstraat reikt een onderbreking vormt in het historisch dorpslint.
Het wandelpad door de groene lop kan de toekomstige (openbare) dorpstuin ontsluiten vanuit de Jan Smuldersstraat. De bestaande monumentale bomen blijven gehandhaafd. De groene ruimte wordt als een verblijfgebied ingericht. De westelijke en oostelijke perceelsgrens wordt met een beukenhaag afgeschermd. De achterzijde van de Atelierwoningen kunnen zich met een terras richten op de nieuwe dorpstuin die als hoogstam fruitgaard wordt ingericht.

Anders dan op tekening wordt gesuggereerd moet de parkeerruimte niet aan de straatzijde gerealiseerd worden maar op het achtererf. De parkeercapaciteit, van minimaal ca. 10 parkeerplaatsen, moet op het achtererf worden gevonden. Om het voorerf zijn ongedwongen karakter te laten behouden wordt het parkeren hier niet gereguleerd.

Uitgangspunten verdere uitwerking:

- Voor de materialisering van de buitenruimte en de architectonische uitwerking wordt verwezen naar het (beeld)kwaliteitsplan deel 1.

- De voorgestelde dorpstuin is gelegen op gemeentegrond. Kadastraal bekend onder E2297. Deze gronden worden nu verhuurd als achtertuin. Willen we deze gemeentegrond weer een openbare functie geven dan moeten de huurovereenkomsten worden beëindigd.


Boomgaard / dorpstuin
5 Atelierwoningen
5 Ateliers
Groene Long / entree



College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Eersel
Dijk 15
5521 AW Eersel

Vessem, 7 januari 2021

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen het bestemmingsplan "Kom Vessem".
Wij vragen al jaren of we mogen bouwen op de Braak 6 te Vessem.
De laatste tijd hebben we meerdere malen contact gehad met de heer Bas Joosten hierover.
Wij zouden daar graag een woning voor ons zelf bouwen of een paar ouderenwoningen, zodat ook anderen er plezier aan hebben. Dit omdat de grond grenst aan de zorgboerderij.
Ons is steeds gezegd dat dit niet kon. De ene keer zat er een bolling in de grond die zichtbaar moest blijven. Nu staat de zorgboerderij de Bolle Akker op die bolling. Dan weer is het cultuur historische grond. dan weer zicht op de lintbebouwing, dan weer een groene long. Wij bedoelen de rechterkant van het stuk grond, daarachter ligt de zorgboerderij, dus je kijkt vandaar niet op Vessem of lintbebouwing enz., maar op de zorgboerderij. Het linkse stuk van de grond is niet van ons.
Er wordt steeds wat nieuws bedacht.
Het is nodig dat er in Vessem huizen gebouwd worden. Voor jongeren en ouderen. En hoe mooi zou het zijn als die gewoon in de bebouwde kom kunnen komen. Dichtbij de winkels en alle voorzieningen.

Er is regelmatig correspondentie hierover geweest. De laatste brief van de heer Joosten heeft nr. 21.00190.

Zaaknummer 00011744

[redacted]