gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	23 februari 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	9 februari 2021	**Opsteller**	dlie03
B&W d.d.	12 januari 2021	**Zaaknr.**	00015506

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel, herziening Vessemseweg 2 -2a

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen, conform de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan “Kom Knegsel, herziening Vessemseweg 2- 2a” van 8 september 2020 ongewijzigd vast te stellen, met de volgende aanpassing in Hoofdstuk 3, paragraaf 3, laatste alinea onder sub “Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden” van de toelichting:
    a. “De herbegrenzing leidt tot een netto afname van NNB-gebied. Van de in totaal binnen het plangebied aanwezige circa 1.830 m2 aan NNB komt circa 732 m2 te vervallen. In het te vervallen deel is in de feitelijke situatie niet of nauwelijks sprake van natuurlijke waarden. Circa 1.098 m2 van het aanwezige NNB blijft behouden en wordt opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe groenzones, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de locatie. Hiermee wordt een ecologische verbinding gelegd tussen het NNB-gebied binnen het plangebied en de grotere NNB-gebieden ten zuiden en noordoosten daarvan. De in het te behouden deel van het NNB aanwezige natuurwaarden blijven derhalve beschermd en krijgen tevens meer potentie voor verdere ontwikkeling dan in de huidige geïsoleerde situatie, waarbij het bosje bovendien vanwege het gebruik als dierenverblijf te lijden heeft gehad.”
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op de locatie Vessemseweg 2-2a in Knegsel is op dit moment een tankstation met motorbrandstoffen en LPG gevestigd. De locatie is grotendeels opgenomen in bestemmingsplan ‘Kom Knegsel’ en bestemd als ‘Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’. De geldende bestemming biedt geen mogelijkheid voor woningbouw. Door middel van de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan zijn andere vormen van bedrijvigheid ook niet toegestaan. De huidige eigenaar wil het tankstation saneren, de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning en 6 nieuwe woningen ontwikkelen. Daarvan zijn twee woningen op basis van Ruimte voor Ruimte beoogd en wordt de ontwikkeling van de overige woningen gezien als reguliere woningbouw. Om dat laatste te kunnen realiseren is een verzoek voor het wijzigingen van het stedelijk gebied voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

Wettelijk en/of beleidskader

Interim omgevingsverordening
Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Kom Knegsel
Bestemmingsplan parapluplan parkeren
Bestemmingsplan Buitengebied 2017
Kempische visie op wonen 2019-2023
Omgevingsvisie 1.0
Visie Buitengebied

Argumenten

1.1 De zienswijze is op tijd ingediend.

De ingediende zienswijze is op 26 oktober 2020 binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen, die liep van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020. Tegen een ontwerpbestemmingsplan mag een ieder een zienwijze indien. In dit geval is de enige zienswijze afkomstig van de Provincie Noord-Brabant. Er is in het kader van het officiële vooroverleg niet gereageerd op het feit dat de compensatie voor het weg te halen oppervlak aan Natuurnetwerk Brabant (NNB) niet benoemd is in het plan. In goed overleg met de provincie wordt dat onderdeel van de toelichting van het plan gewijzigd. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

1.2 De voorgestelde aanpassing van de toelichting past binnen de uitgangspunten van de Interim Omgevingsverordening.
Echter is dat niet een van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Zodoende wordt dit als een ondergeschikte aanpassing gezien zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

2.1 Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling passend binnen de Visie Buitengebied en Kempische visie op wonen 2019 – 2023.
Er wordt met het plan een deel van het stedelijk gebied vergroot zodat reguliere woningbouw kan plaatsvinden. Er moet in een dergelijk plan dan 40% sociale woningbouw plaatsvinden. In dit plan is dat niet haalbaar geacht, maar er is met de initiatiefnemer overeengekomen dat er een bijdrage in het vereveningsfonds wordt gestort. Dat alles conform de Nota Impuls Sociale Woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel op 26 november 2019.

Daarnaast zijn twee Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen in het plan. Het toepassen van Ruimte voor Ruimte in de gemeente Eersel is in de visie Buitengebied aan banden gelegd. Er is bepaald dat alleen wanneer er sprake is van lokale kwaliteitswinst de regeling kan worden toegepast. De voorliggende ontwikkeling past binnen de visie Buitengebied omdat daarin is vastgelegd dat lokale kwaliteitswinst ontstaat wanneer er een ‘probleemlocatie’, niet zijnde een veehouderij, wordt gesaneerd.

2.2 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.
In de toelichting is opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

2.3 De ontwikkeling is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Voor de ontwikkeling zijn stedenbouwkundige en landschappelijke eisen geformuleerd. De ruimtelijke kwaliteit op deze locatie verbetert door het saneren van het benzinestation, het versterken van het Natuur netwerk Brabant en de landschappelijke inpassing.

3.1 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.

Alternatieven
Geen reële alternatieven voorstelbaar.

Risico’s
Geen reële risico’s van toepassing.

Financieel
De gemeente ontvangt in het kader van de bestemmingsplanherziening een bedrag van

€ 81.243,-. Dit bedrag zal worden verantwoord op de post bestemmingsplannen. Een groot deel daarvan, te weten € 64.000,- is een bijdragen aan Vereveningsfonds sociale woningbouw welke conform de vastgestelde Nota Impuls Sociale Woningbouw wordt gestort in de bestemmingsreserve 'vereveningsfonds sociale woningbouw'. Het resterende bedrag zal worden aangewend ter dekking van de kosten voor het uitvoeren van de anterieure overeenkomst.

Communicatie/Participatie

Het raadsbesluit wordt op de wettelijk verplichte en voor de gemeente Eersel gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Een publicatie wordt kenbaar gemaakt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt de ter visie legging van het vastgesteld plan ook bekend gemaakt in de Hint.

Planning

2 of 4 februari 2021 besluit t.a.v. kaartaanpassing Interim omgevingsverordening gedeputeerde staten
9 februari 2021 commissievergadering
23 februari 2021 raadsvergadering

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Ontwerp bestemmingsplan Kom Knegsel, herziening Vessemseweg 2 - 2a", (ruimtelijke plannen) (Toelichting: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0770.BPKvessemsweg23009-ONTW/t_NL.IMRO.0770.BPKvessemsweg23009-ONTW.pdf)
    a. Identificatie NL.IMRO.0770.BPKvessemsweg23009-ONTW
    b. Ondergrond: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-03-14)
2. Nota van zienswijzen (corsanummer: 20.24470)

Eersel, 12 januari 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

R20.063

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel, herziening Vessemseweg 2 -2a

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 9 februari 2021;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen, conform de nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan “Kom Knegsel, herziening Vessemseweg 2- 2a” van 8 september 2020 ongewijzigd vast te stellen, met de volgende aanpassing in Hoofdstuk 3, paragraaf 3, laatste alinea onder sub “Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden” van de toelichting:
    a. “De herbegrenzing leidt tot een netto afname van NNB-gebied. Van de in totaal binnen het plangebied aanwezige circa 1.830 m2 aan NNB komt circa 732 m2 te vervallen. In het te vervallen deel is in de feitelijke situatie niet of nauwelijks sprake van natuurlijke waarden. Circa 1.098 m2 van het aanwezige NNB blijft behouden en wordt opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe groenzones, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de locatie. Hiermee wordt een ecologische verbinding gelegd tussen het NNB-gebied binnen het plangebied en de grotere NNB-gebieden ten zuiden en noordoosten daarvan. De in het te behouden deel van het NNB aanwezige natuurwaarden blijven derhalve beschermd en krijgen tevens meer potentie voor verdere ontwikkeling dan in de huidige geïsoleerde situatie, waarbij het bosje bovendien vanwege het gebruik als dierenverblijf te lijden heeft gehad.”
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 februari 2021

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

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