

Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 april 2024	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	4 april 2024	Opsteller	ckri01
B&W d.d.	5 maart 2024	Zaaknr.	Z23000507

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Het Groen 2a -2d Knegsel

Voorstel

De raad voor te stellen:

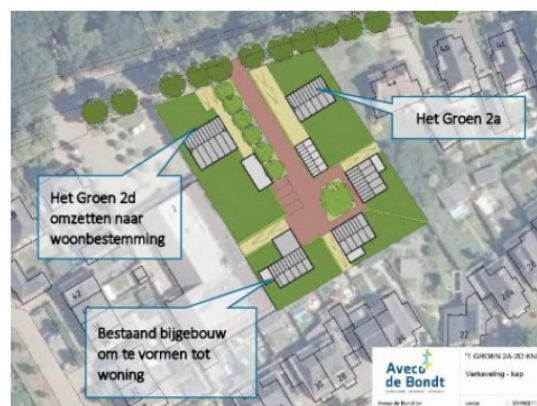
1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen conform de nota van zienswijzen (24.02833)
2. het bestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening Het Groen 2a -2d Knegsel" met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BKPGroen2a2d3010.ONTW vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op de percelen Het Groen 2a en 2d in Knegsel wil men drie levensloopbestendige woningen realiseren.



Figuur 1: Bestaand



Figuur 2: Nieuw

Het vigerend bestemmingsplan is "Kom Knegsel". Binnen het rode kader op figuur 1 is het plangebied gelegen. Het blauwe kader betreft de te slopen loods. Op perceel Het Groen 2a rust de bestemming 'Wonen'. Op perceel Het Groen 2d rust de bestemming 'Bedrijf-1' (paarse vlak).

De nieuwe situatie betreft drie levensloopbestendige woningen rondom een vanaf Het Groen bereikbaar erf, ten zuiden van de bestaande en te behouden woningen. Voor één van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van een recent gerealiseerd bijgebouw op het achtererf van Het Groen 2d. Dit bijgebouw zal daartoe waar nodig worden aangepast. De bestemming 'Bedrijf-1', die rust op de perceel Het Groen 2d, komt te vervallen en wordt gewijzigd naar de woonbestemming.

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 december 2023 tot 12 januari 2024. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Kom Knegsel
Omgevingsvisie 2.0
Nota Impuls Sociale Woningbouw
Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Argumenten

1.1 *Er zijn zienswijzen ingediend die betrekking hebben op inijk en privacy.*

Initiatiefnemers hebben in een gesprek met de indieners van de zienswijzen overeenstemming bereikt dat er geen dakkapellen op de daken worden gerealiseerd die grenzen aan de percelen van de achterburen. Hiermee zijn de indieners van de zienswijzen akkoord. Deze afspraak laten zij notarieel vastleggen.

2.1. *Het plan voorziet in een woningbouwbehoefte van de inwoners en is passend op de locatie.*

Het plan betreft drie senioren/levensloopbestendige woningen. Qua vorm en massa (1 bouwlaag met kap) en hoeveelheid (3 woningen) past dit op de locatie en sluit dit aan bij de opzet/korrel van Het Groen.

2.2. *De woningen die worden gerealiseerd zijn geen sociale woningen.*

Er dient daarom een bijdrage geleverd te worden aan het fonds sociale woningbouw. Deze bijdrage is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Er is in een eerder stadium nog wel bekeken of er mogelijkheden waren om sociale woningen te realiseren. Dit was gelet op de grootte van het perceel en de reeds bestaande woningen geen realistische optie. Ook is de optie bekeken om alle bebouwing en bestaande woningen op het perceel te slopen voor sociale woningen. Dit zou echter een ernstige afbreuk betekenen aan het aanzicht van het cultuurhistorische lint Het Groen.

Alternatieven

Er zijn geen reële alternatieven

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten

Financieel

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

Communicatie/Participatie

Na de vaststelling maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

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

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening Het Groen 2a -2d Knegsel" is [hier](#) te raadplegen.
2. Nota zienswijzen (24.02833)
3. Geanonimiseerde zienswijze 1 (24.03002)
4. Geanonimiseerde zienswijze 2 (24.03014)
5. Geanonimiseerde zienswijze 3 (24.03015)
6. Geanonimiseerde mail inzake overeenstemming zienswijzen (24.03027)

Eersel, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

Raadsbesluit

R24.017

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Het Groen 2a -2d Knegsel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 4 april 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen conform de nota van zienswijzen (24.02833).
2. Het bestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening Het Groen 2a -2d Knegsel" met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BKPGroen2a2d3010.ONTW vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 april 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters