



## Raadsvoorstel

<b>Vergadering d.d.</b>	17 april 2018	<b>Portefeuillehouder</b>	CTÖ
<b>Datum B&amp;W</b>	13 maart 2018		
<b>Document-nr</b>	R18.010	<b>Opsteller</b>	bjoo01

### Onderwerp

Bestemmingsplan "Duizel-Noord, eerste herziening"

### Voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Duizel-Noord, eerste herziening" van 19 oktober 2017 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPDnoord1eh1004-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen, met de volgende wijziging:

1. Een strook van ongeveer 15 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het perceel Hoek 15 wordt toegevoegd aan de woonbestemming
  - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPDnoord1eh1004-VAST;
  - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-07-26).
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding/aanleiding

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Eersel het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van Duizel aan de noordzijde van het dorp. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om een nieuw besluit te nemen omtrent het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 41 woningen. Bij besluit van 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' opnieuw vastgesteld, waarbij is besloten om de gronden waarvoor in het oorspronkelijk vastgestelde plan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, buiten het plangebied te laten. De plangrens is ten gevolge van deze hernieuwde vaststelling aangepast.

In de afgelopen jaren is de behoefte aan nieuwbouwwoningen aan veranderingen onderhevig geweest en is de gemeente tot het standpunt gekomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet meer aansluit bij de actuele vraag vanuit de markt. Het huidige verkavelingsplan voldoet daarom niet meer aan de wensen van de gemeente en deze heeft daarom voor het plangebied een nieuwe verkaveling opgesteld, waarbij er in totaal 3 extra woningen toegevoegd zijn aan de plancapaciteit. In het noordelijke deel van het plan zijn de kavels logischer verdeeld.

Tevens dient in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot parkeren opgenomen te worden. Voorheen waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. Dit geldt ook voor het plangebied Duizel-Noord.

### Wettelijk en/of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan Duizel-Noord  
Woonvisie 2015

## Argumenten

1.1 *Er is een afwijking tussen de feitelijke en kadastrale situatie, na wijziging bestemming kan de strook conform beleid verkocht wordt. Aangezien het een smalle strook met geringe oppervlakte betreft heeft dit geen ruimtelijke gevolgen voor het plan.*

1.2 *De toevoeging van woningen past in de woonvisie.*

Door het toevoegen van woningen wordt voldaan aan de woonvisie. Door de toename van het aantal woningen komen er meer kleine woningen in de sociale categorie. Daarnaast kan de verkaveling in het noordelijke plandeel verbeterd worden.

1.3 *De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.*

Duizel-Noord is al bestaand stedelijk gebied op basis van de Verordening ruimte.

1.4 *Het plan is milieutechnisch inpasbaar.*

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. De gronden worden door de gemeente zelf verkocht, hierdoor is het kostenverhaal voorzien.

## Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

## Risico's

Geen.

## Financieel

De eerste herziening van het bestemmingsplan Duizel-Noord maakt de bouw van 3 meer woningen mogelijk waarbij het totaal te bouwen woningen uitkomt op 69 woningen. Het aantal vierkante meters uitgeefbaar stijgt van 29.200m<sup>2</sup> naar 29.692m<sup>2</sup>, dit heeft een positief effect op de grondopbrengsten. De fasering van deze grondexploitatie loopt tot 2023. De planwijziging heeft geen invloed op de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De financiële consequenties worden bij de herziening van de jaarrekening 2017 meegenomen. Omdat de totale opbrengsten lager zijn dan de kosten is er voor dit plan inmiddels een voorziening gevormd en is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

## Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.

Na publicatie van het vastgestelde plan is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State.

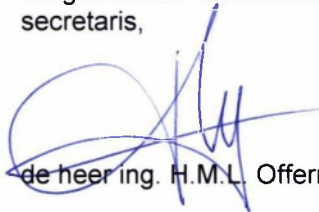
## Planning

Na gewijzigde vaststelling moet het plan binnen zes weken gepubliceerd worden.

**Bijlagen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Duizel-Noord, eerste herziening" ([website](#))

Eersel, 13 maart 2018  
Burgemeester en wethouders van Eersel  
secretaris,



de heer ing. H.M.L. Offermans

waarnemend burgemeester,



de heer J.A.M. Vos

**Raadsbesluit**

**R18.010**

De raad van de gemeente Eersel;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018;  
gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 3 april 2018;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het ontwerpbestemmingsplan "Duizel-Noord, eerste herziening" van 19 oktober 2017 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPDnoord1eh1004-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen, met de volgende wijziging:

1. Een strook van ongeveer 15 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het perceel Hoek 15 wordt toegevoegd aan de woonbestemming
  - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPDnoord1eh1004-VAST;
  - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-07-26).
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Eersel  
van 17 april 2018  
De raad voornoemd  
griffier,

de heer J.W.G. van Bree

voorzitter,

de heer J.A.M. Vos