



Raadsvoorstel

Raad d.d.	23 maart 2021	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	9 maart 2021	Opsteller	bjoo01
B&W d.d.	9 februari 2021	Zaaknr.	

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kom Vessem"

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Kom Vessem", met nummer 20.27150;
2. het bestemmingsplan "Kom Vessem" vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 10 november 2020, met de volgende wijzigingen:
 - a. de instandhouding van de houtwal aan de noordzijde van het perceel van de recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
 - b. de natuurontwikkeling ten westen van de ontwikkeling van twee recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
 - c. Jan Smuldersstraat 40B (loods), aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m²;
 - d. voor bestaande aanwezig oppervlak bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt opgenomen dat dit meerdere het maximale aantal vierkante meters is;
 - e. het wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
 - f. het wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Vessem" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 30 december 2020).

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Een aantal van de zienswijzen vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast aanpassingen op basis van de zienswijzen zijn er ook andere aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen, deze komen terug in het onderdeel ambtshalve aanpassingen.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030

Omgevingsvisie 1.0

Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn allemaal voor het beëindigen van de termijn op 30 december 2020 ingestuurd en daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijzen moeten behandeld worden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De gemeenteraad moet eerst een standpunt bepalen over de ingediende zienswijzen. Nadat het standpunt bepaald is kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

1.3 Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op basis van de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is de conclusie dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Het gaat concreet om de volgende zaken:

- het opnemen van een voorwaardelijke bepaling voor ontwikkeling en behoud van groen en natuur bij de realisatie van twee recreatiewoningen op het perceel Wilhelminalaan 25.
- Op het perceel Jan Smuldersstraat 40B is meer bestaande bebouwing aanwezig dan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan Kom Vessem is verouderd.

Het bestemmingsplan kom Vessem is verouderd. Het plan is in 2009 vastgesteld en sinds die tijd hebben zich vele ontwikkelingen voorgedaan. Het plan sluit niet aan bij de huidige mogelijkheden van bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen.

2.2 Met een aantal initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt om het bestemmingsplan aan te passen.

In het kader van de ontwikkeling van het plan Dorp aan de Beek zijn met een aantal grondeigenaren afspraken gemaakt. Deze afspraken worden in het bestemmingsplan Kom Vessem mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt het nieuwe plan de verplaatsing van het bouwvlak aan het Heike 9 mogelijk, ook wordt het omzetten van het pand Jan Smuldersstraat 26 van detailhandel en kantoren naar maximaal 7 appartementen mogelijk gemaakt, hiermee is al eerder ingestemd. Voor deze ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen bij het bestemmingsplan als bijlage gevoegd.

2.3 De historische linten hebben een betere bescherming.

De cultuurhistorische waarden van de historische linten zijn door middel van een dubbelbestemming beter beschermd. Hierdoor wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, door regelingen op basis van bepaalde waarden op te nemen en deze integraal in het bestemmingsplan op te nemen.

2.4 De invloed van het plan is te verwaarlozen.

De milieu-involed van verschillende kleinschalige ontwikkelingen is te verwaarlozen. Dit blijkt uit diverse gegevens en rapportages die bij de toelichting gevoegd zijn om aan te tonen dat aan de grenswaarden van de geldende wet- en regelgeving op het gebied van ammoniak, geur, lucht, geluid, et cetera wordt voldaan.

2.5 De afgelopen periode is er nieuwe informatie en zijn er meerdere ontwikkelingen geweest.

Gelet op nieuwe informatie en nieuwe ontwikkelingen is het ook noodzakelijk om verschillende ambtelijke wijzigingen door te voeren. Het gaat dan concreet om de volgende elementen:

- voor bestaande aanwezig oppervlak van bestaande bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt opgenomen dat dit meerdere het maximale aantal vierkante meters is;
- het vastgestelde wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
- het vastgestelde wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt.

Alternatieven

In het kader van dit voorstel worden geen alternatieven voorgesteld omdat er geen zijn.

Risico's

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Voor het herzien van het bestemmingsplan Kom Vessem is budget beschikbaar vanuit de begrotingspost Herziening ruimtelijke plannen.

Met de initiatiefnemers zijn overeenkomsten afgesloten om te voorzien in de leges.

Communicatie/Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan heeft ook als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.


Planning

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Vervolgens is er gedurende zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem (ruimtelijkeplannen.nl) (*toelichting*);
- Geanonimiseerde zienswijze (21.00520);
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Kom Vessem" (20.27150).

Eersel, 9 februari 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



de heer drs. W.A.C.M. Wouters



Aanvulling op raadsvoorstel R21.009

Vergadering d.d.	23 maart 2021	Portefeuillehouder	SKR
Datum B&W	18 maart 2021	Opsteller	bjoo01
Document-nr	21.06153	Zaaknummer	

Onderwerp
Bestemmingsplan "Kom Vessem"


Toelichting
Aan het raadsvoorstel een besispunt 1 g. toe te voegen, dat als volgt luidt:
de lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) aanvullen met de bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2, zoals opgenomen is in het bestemmingsplan Kom Vessem dat op 6 oktober 2009 is vastgesteld.

Op basis van nieuwe informatie is gebleken dat niet de juiste lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen. De lijst verschilt van de lijst, zoals deze bij het bestemmingsplan in 2009 was opgenomen.

Argument: door het opnemen van de bedrijvencategorieën 3.1 en 3.2 in de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onduidelijkheid voorkomen over de vestigingsmogelijkheden van bedrijven op het bedrijventerrein De Hoefse Weg.

Bijlage: Lijst van bedrijfsactiviteiten - voorzet Kom Vessem (21.05955)

Eersel, 18 maart 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris


de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester


de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R21.009

Onderwerp: Bestemmingsplan "Kom Vessem"

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 9 maart 2021;

gelezen de aanvulling op het raadsvoorstel d.d. 18 maart 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Kom Vessem", met nummer 20.27150;
2. het bestemmingsplan "Kom Vessem" vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 10 november 2020 (NL.IMRO.0770.BPV5013-ONTW), met de volgende wijzigingen:
 - a. de gronden met de bestemming Recreatie – Recreatiewoning achter de Wilhelminalaan 25 uit het bestemmingsplan te halen, hierbij ook alle verwijzingen in de toelichting en de planregels te verwijderen;
 - b. Jan Smuldersstraat 40B (loods), aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m²;
 - c. aan lid f van artikel 19.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) toe te voegen: "Indien het bestaand legaal maximum gezamenlijk oppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan groter is dan 120 m², dan geldt dit maximum als de maximale oppervlakte";
 - d. het wijzigingsplan Putterstraat 56 wordt er in verwerkt;
 - e. het wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem wordt er in verwerkt en
 - f. de lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) aanvullen met de bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2, zoals opgenomen is in het bestemmingsplan Kom Vessem dat op 6 oktober 2009 is vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 maart 2021

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree

de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters

R21.009



AMENDEMENT 1

Wilhelminalaan 25

Aangenomen / ~~Verworpen~~ / Ingetrokken

Agendapunt 4, nr. R21.009

Onderwerp: Bestemmingsplan Kom Vessem

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 23 maart 2021

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

- We geen recreatiewoningen binnen de bebouwde kom van de kernen in de gemeente moeten toevoegen.
- De ontsluiting via de Domineeshof verslechterd de verkeersveiligheid en geeft hinder voor de aanwonenden.
- Een mogelijke ontwikkeling via eigen terrein aan de Wilhelminalaan dient te worden ontsloten.

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

de oorspronkelijk beslispunten a en b te vervangen door een nieuw besispunt t,w.: "a. de gronden met de bestemming Recreatie – Recreatiewoning achter de Wilhelminalaan 25 uit het bestemmingsplan te halen, hierbij ook alle verwijzingen in de toelichting en de planregels te verwijderen" en de overige beslispunten te vernummernen.

Ondertekening en naam

CDA
H.M.L. van Dooren

Kernbeleid
H.M.J. Wijnands

D66
J.P.M. van Boxtel

W.J. de Laat
PvdA-GL

Eersel Samen Anders
J.W.C.M. Heezemans

Hoofdelijke stemming ja/nee

Fractie	Voor	Tegen
Eersel Samen Anders	6 SV	
CDA	3	
Kernbeleid	1	
VVD	2 SV	
D66	2	
PvdA-GL	2	
Totaal	16	

SV=Stemverklaring

Amendement is tijdens digitale vergadering ingediend en daarom niet getekend



MOTIE 2

Aangenomen / ~~Verworpen~~ / ~~Ingetrokken~~

Jan Smuldersstraat 40

Agendapunt 4, nr. R21.009

Onderwerp: Bestemmingsplan Kom Vessem

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 23 maart 2021

Gehoord de beraadslaging,

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

- Er in Vessem een te kort aan woningen is;
- Inbreiding een goede optie is om woningbouw te realiseren;
- Er een potentieel woningbouwplan middels inbreiding ligt op de Jansmuldersstraat in Vessem genaamd 'plan Maalderij', dit plan bestaat uit 2 fases;
- Voorerf (fase 1) is in afrondende bespreking met de gemeente;
- Voor het achtererf (fase 2) lijkt dit nog niet het geval te zijn;
- Het 'plan Maalderij' door de initiatiefnemer ruimtelijk onderbouwd is;
- Het huidige beleid voldoende ruimte biedt om het plan fase 2 op inhoud te beoordelen;
- Er middels de aangenomen motie 'Passende Woningvoorraad' nadrukkelijke aandacht is gevraagd voor woningbouw voor jongvolwassenen, starters, één persoon huishoudens en zorg wonen.

Ondergetekende(n) stelt/stellen de volgende motie voor:

Het college op te roepen tot:

- in lijn van de aangenomen motie 'Passende Woningvoorraad', met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over het achtererf (fase 2) van plan Maalderij en waar mogelijk zo snel mogelijk te komen tot concretisering en ontwikkeling van dit plan.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening en naam

Eersel Samen Anders
J.W.C.M. Heezemans

CDA
H.M.L. van Dooren

D66
J.P.M. van Boxtel

PvdA-GL
W.J. de Laat

Hoofdelijke stemming ja/nee

Fractie	Voor	Tegen
Eersel Samen Anders	7	
CDA	3	
Kernbeleid	1	
VVD	2	
D66	2	
PvdA-GL	2	
Totaal	17	

SV=Stemverklaring

Motie is tijdens digitale vergadering ingediend en daarom niet getekend

MOTIE 1

Kuilenhurk 22

Aangenomen / Verworpen / Ingetrokken

Agendapunt 4, nr. R21.009

Onderwerp: Bestemmingsplan Kom Vessem

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 23 maart 2021

Gehoord de beraadslaging,
Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

- De gemeenteraad kennis heeft genomen van het voorstel Bestemmingsplan Kom Vessem
- De vraag is gesteld of de voormalige bedrijfswoning Kuilenhurk 22 kan worden omgezet naar een reguliere woning.
- Deze omzetting zou problemen kunnen geven voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uit maakte.
- Er geen inventarisatie heeft plaatsgevonden op het aantal voormalige bedrijfswoningen en de mogelijkheden tot omzetting naar een reguliere woning.
- Er in een later stadium altijd een herziening van het bestemmingsplan mogelijk is.

Verzoekt het college/roept het college op:

Om een inventarisatie te doen naar alle voormalige bedrijfswoningen en de mogelijkheden te onderzoeken of en hoe deze voormalige bedrijfswoningen kunnen worden omgezet naar een reguliere woning en dit in het bestemmingsplan vast te leggen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening en naam

Kernbeleid
H.M.J. Wijnands

Hoofdelijke stemming ja/nee

Fractie	Voor	Tegen
Eersel Samen Anders		7
CDA		3
Kernbeleid	1	
VVD		2
D66		2
PvdA-GL		2
Totaal	1	16

SV=Stemverklaring

Motie is tijdens digitale vergadering ingediend en daarom niet getekend