



Raadsvoorstel

Raad d.d.	24 november 2020	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	10 november 2020	Opsteller	ckri01
B&W d.d.	20 oktober 2020	Zaaknr.	

Onderwerp

Vaststellen exploitatieplan en bestemmingsplan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15, Vessem

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. het exploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" conform het ontwerpexploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" van 11 juli 2020 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPPM-0001 met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - a. Het perceel ten westen van de bestaande woning Mr. De la Courtstraat 15 toevoegen aan het exploitatiegebied. Het kaartmateriaal, de toelichting, de exploitatieopzet en de taxatie worden allen op dit onderdeel aangepast;
4. het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" (NL.IMRO.0770.BPVph5011-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" van 7 juli 2020 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPVph5011-ONTW vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 met nummer 20.21057.

Inleiding/aanleiding

Op 23 oktober 2018 heeft het college besloten een bestemmingsplan en een bijbehorend exploitatieplan op te stellen voor het woningbouwplan Postels Huufke. Deze zijn inmiddels opgesteld en hebben beiden ter inzage gelegen van 11 juli tot 22 augustus 2020. Tegelijkertijd heeft ter inzage gelegen het voornemen tot het doen van een verzoek aan Gedeputeerde Staten om herbegrenzing van het stedelijk gebied. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 11 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan en/of exploitatieplan. Deze zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er een paar discrepanties tussen de regels en het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage deel uit maakt van het bestemmingsplan. Deze discrepanties worden met enkele ambtshalve wijzigingen weggenomen.

Wettelijk en/of beleidskader

Verordening ruimte Noord-Brabant
Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan "Buitengebied 2017"

Argumenten

- 1.1. *De ingediende zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn.*
Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn. Eén zienswijze is ingediend door een inwoner van de gemeente Bladel. In het kader van de zienswijzeprocedure mag eenieder zienswijzen indienen, waarmee daarom alle zienswijzen ontvankelijk zijn;
- 2.1. *Aan de zienswijze van de provincie is tegemoet gekomen;*
Aan de toelichting is een nadere aanvulling van de lagenbenadering toegevoegd, meer specifiek gericht op het deel van het plangebied dat niet is gelegen binnen de aanduiding stedelijk afweegbaar;
- 2.2. *De concept nota van zienswijzen is samen met het verzoek om herbegrenzing toegezonden aan GS*
In verband met de benodigde herbegrenzing van het stedelijk gebied is het verzoek om

herbegrenzing heeft het voornemen hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging is een concept nota van zienswijzen opgesteld en deze is tegelijk met het verzoek om herbegrenzing toegezonden aan Gedeputeerde Staten;

3.1. *Het exploitatieplan dient gewijzigd te worden vastgesteld*

Een gedeelte van de gronden van de heer van Riet zijn wel in het bestemmingsplan opgenomen maar maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Het betreft het perceel ten westen van de bestaande woning Mr. de la Courtstraat 15, kadastraal aangeduid met Vessem E 1970. Deze gronden moeten wel onderdeel uitmaken van het exploitatieplan en worden derhalve in de herziene versie meegenomen.

4.1. *Door het college van GS zal naar waarschijnlijkheid worden ingestemd met het verzoek om herbegrenzing.*

Op het moment van aanbieden van dit raadsvoorstel aan college en raad is nog niet bekend of het college van GS in zal stemmen met het verzoek om herbegrenzing. Hierover zullen zij in hun vergadering van 10 november een besluit nemen, waarna wij binnen een week dit besluit ontvangen. Indien zij instemmen met het verzoek is het besluit tijdig genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2. *Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld*

Enkele van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen, zijn gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding hiervan dient het bestemmingsplan op enkele punten te worden gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig om enkele discrepanties tussen de regels en het beeldkwaliteitsplan op te heffen, het plan verder te optimaliseren en de opmerkingen van het waterschap te verwerken.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven

Risico's

Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zijn geen bijzondere risico's verbonden

Financieel

De gronden gelegen in het bestemmingsplan Postels Huufke zijn in bezit bij twee particuliere eigenaren. Het Postels Huufke is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Gelijktijdig met het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad het exploitatieplan worden vastgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze verplichting vloeit voort uit artikel 6.12 lid 4 Wro. Via het exploitatieplan kan de gemeente haar kosten verhalen op de grondeigenaren, kan de gemeente een fasering opnemen en eisen stellen aan werken en werkzaamheden. Doordat de gemeente al haar kosten verhaald en doordat uit het exploitatieplan blijkt dat alle kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Overigens is de gemeente nog in gesprek met een projectontwikkelaar die namens de grondeigenaren het gesprek voert met de gemeente om voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal, fasering en eisen aan werken en werkzaamheden wordt geregeld. Als er voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan een anterieure overeenkomst wordt gesloten dan worden de kosten niet meer verhaald via het exploitatieplan. Het exploitatieplan dient dan als zogenaamde stok achter de deur voor het geval bijvoorbeeld de ontwikkelende partij zou omvallen. Op dat moment kunnen kosten alsnog via het exploitatieplan worden verhaald.

Communicatie/Participatie

Het bestemmingsplan heeft de daarvoor van toepassing zijnde procedure doorlopen.

Planning

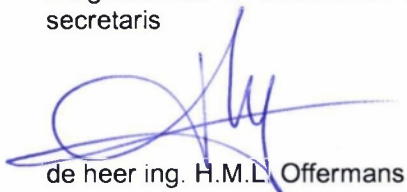
Het plan wordt normaal 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Omdat het plan gewijzigd wordt

vastgesteld, wordt het plan eerst toegezonden aan de provincie en wordt het pas na 6 weken bekendgemaakt. Vanaf dat moment is er 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Bijlagen

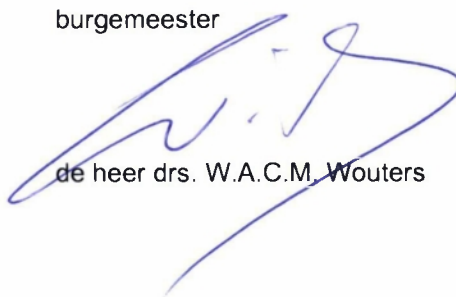
1. Vast te stellen wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" (20.21057)
2. Exploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" ([website](#))
3. Ontwerpbestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" ([website](#));
4. Nota van zienswijzen (20.20013)

Eersel, 20 oktober 2020
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



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

Raadsbesluit

R20.049

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Postels Huufke 2-4 en Mr.de la Courtstraat 15, Vessem

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2020;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 10 november 2020;

gelezen de aanvulling op het raadsvoorstel d.d. 24 november 2020;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
3. Het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" (NL.IMRO.0770.BPVph5011-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" van 7 juli 2020 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPVph5011-ONTW vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 met nummer 20.21057.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Artikel 6.2.1 c te wijzigen in:
 - a. Van het totaal aantal wooneenheden binnen het bestemmingsplangebied dienen minimaal 7 woningen een sociale huurwoning te betreffen;
 - b. Van het totaal aantal wooneenheden binnen het bestemmingsplangebied dienen minimaal 8 woningen een sociale koopwoning te betreffen.
 - c. Lid 2c mag komen te vervallen.
6. Artikel 6.2.5 onder b te wijzigen ten opzichte van de nota van zienswijze waarbij de bouwhoogte maximaal 8,75 meter wordt.
7. Het oostelijk gelegen bouwblok aangeduid met de letter "A" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten vergroten met 50 centimeter.
8. Het oostelijk gelegen bouwblok aangeduid met de letter "B" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten vergroten met 10 centimeter.
9. De beide bouwblokken aangeduid met de letters "C en D" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten verkleinen van 27 meter naar 26,6 meter. Het bouwblok D verschuiven in oostelijke richting zodat er aan de rechterzijde 3 meter afstand ontstaat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwblok C naar oostelijke richting verschuiven zodat er een afstand ontstaat van 6 meter ten opzichte van bouwblok D.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 november 2020

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree

de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters

R20.049



Aanvulling op raadsvoorstel R20.049

Vergadering d.d.	24 november 2020	Portefeuillehouder	SKR
Datum B&W	24 november 2020	Opsteller	ages04
Document-nr	20.25403	Zaaknummer	

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Postels Huufke 2-4 en Mr.de la Courtstraat 15, Vessem

Toelichting

Op 23 oktober 2018 heeft het college besloten een bestemmingsplan en een bijbehorend exploitatieplan op te stellen voor het woningbouwplan Postels Huufke ondanks dat de gronden voor deze ontwikkeling in bezit waren van twee particuliere eigenaren. Het uitblijven van woningbouw (ondanks de enorme behoefte aan woningen op deze bij uitstek geschikte locatie) was de belangrijkste reden om als gemeente regie te nemen.

De gemeente is wettelijk verplicht om bij vaststelling van het bestemmingsplan het verhaal van kosten te regelen via een exploitatieplan of via een anterieure overeenkomst. De voorkeur van de gemeente gaat daarbij uit naar een anterieure overeenkomst omdat daarmee ook de uitvoer van de ontwikkeling verzekerd is. Immers in een anterieure overeenkomst maken de gemeente en de grondeigenaren afspraken over de uitvoering en ontwikkeling van de locatie. Niet alleen het kostenverhaal wordt geregeld, er worden ook afspraken gemaakt over het te bouwen programma, fasering, locatie eisen en de eisen die gesteld worden in de civieltechnische werkzaamheden. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die zich kenmerkt door wilsovereenstemming tussen partijen. Het plan Postels Huufke is een bijzondere plek met een hoog cultuurhistorisch gehalte. Dit gaat gepaard met hogere kosten als gevolg van de inrichtingseisen en de vereiste beeldkwaliteit. Ook de herbouw van het historisch cluster is een bijzonderheid in de planvorming. Om die reden bleef in het verleden het overeenstemming bereiken in een anterieur contract achterwege. Vandaar dat er werd besloten tot het opstellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal, locatie-eisen, bouwprogramma en eisen aan werkzaamheden werden vastgelegd. Nadeel van een exploitatieplan is het uitblijven van zekerheid over de uitvoering op korte termijn. Immers het exploitatieplan is een publiekrechtelijk planfiguur waarin je als gemeente aangeeft hoe je de uitvoering ziet maar waarbij er nog geen zicht is op een marktpartij die de uitvoering ter hand neemt.

De laatste maanden is er enorm hard gewerkt om ook de uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Inmiddels hebben beide grondeigenaren met het zicht op een vastgesteld bestemmingsplan afspraken gemaakt met een bouwende ontwikkelaar. Eén grondeigenaar heeft zijn gronden verkocht aan de ontwikkelaar. De andere grondeigenaar heeft een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarbij afgesproken is dat de ontwikkelaar alle gronden in het bestemmingsplangebied ontwikkeld en waarbij de grondeigenaar afspraken heeft gemaakt over zijn kostenbijdrage. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld, het aantal te bouwen woningen, de typologie van de woningen, het aantal sociale huur- en koopwoningen, de locatie-eisen, de eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten is het niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Vandaar het voorstel om het raadsbesluit op dit punt te wijzigen. Daarnaast zijn er in het kader van de anterieure afspraken een aantal ondergeschikte zaken naar boven gekomen die in het bestemmingsplan nog moeten worden aangepast. Het gaat dan om de volgende zaken:

- Artikel 6.2.5 onder b wordt als volgt gewijzigd ten opzichte van de nota van zienswijze: de bouwhoogte bedraagt 8,75 meter (was 8,5 meter);

- Het oostelijk gelegen bouwblok op de verbeelding die als bijlage is ingesloten aangeduid met de letter "A" vergroten met 50 centimeter voor de bouw van 7 huurwoningen.
- Het meest oostelijk gelegen bouwblok op de verbeelding die als bijlage is ingesloten aangeduid met de letter "B" vergroten met 10 centimeter voor de bouw van 6 woningen.
- De bouwblokken op de verbeelding die als bijlage is ingesloten aangeduid met de letters "C en D" verkleinen van 27 meter naar 26,6 meter. Het bouwblok D verschuiven in oostelijke richting zodat er aan de rechterzijde 3 meter afstand ontstaat van de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwblok C naar oostelijke richting verschuiven zodat er een afstand ontstaat van 6 meter ten opzichte van bouwblok D.

Volgens artikel 6.1.2 lid c dient minimaal 40% van het totale aantal wooneenheden sociaal te zijn. In totaal worden er in het bestemmingsplan met inbegrip van de zienswijze 52 woningen mogelijk gemaakt. Als we dit percentage van 40% toepassen moeten er 21 sociale woningen in het plan komen. Vanwege de hoge beeldkwaliteit, de inrichtingseisen en de aanwezigheid van het cultuurhistorisch waardevolle cluster is het aantal van 21 sociale woningen in dit plan niet reëel. In het anterieure contract is afgesproken dat er 7 sociale huurwoningen en 8 sociale koopwoningen in het plan worden gerealiseerd. Daarnaast spant de ontwikkelaar zich in om ter compensatie van het tekort aan 6 sociale koopwoningen elders binnen de kern Vessem een locatie tot ontwikkeling te brengen waarin 40% sociale huur- en/of koopwoningen worden gerealiseerd met een surplus van 6. Daarnaast verbindt de Ontwikkelaar zich om op basis van de Nota Impuls Sociale Woningbouw, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2019, voor het hiervoor gemelde tekort van 6 sociale huur- en/of koopwoningen aan de Gemeente een bijdrage te voldoen van € 48.000,00 ten behoeve van het vereveningsfonds sociale woningbouw

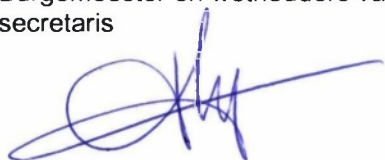
Het raadsbesluit na deze aanpassingen luidt als volgt:

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
3. Het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" (NL.IMRO.0770.BPVph5011-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Postels Huufke 2- 4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem" van 7 juli 2020 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPVph5011-ONTW vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 met nummer 20.21057.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Artikel 6.2.1 c te wijzigen in:
 - a. Van het totaal aantal wooneenheden binnen het bestemmingsplangebied dienen minimaal 7 woningen een sociale huurwoning te betreffen;
 - b. Van het totaal aantal wooneenheden binnen het bestemmingsplangebied dienen minimaal 8 woningen een sociale koopwoning te betreffen.
 - c. Lid 2c mag komen te vervallen.
6. Artikel 6.2.5 onder b te wijzigen ten opzichte van de nota van zienswijze waarbij de bouwhoogte maximaal 8,75 meter wordt.
7. Het oostelijk gelegen bouwblok aangeduid met de letter "A" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten vergroten met 50 centimeter.
8. Het oostelijk gelegen bouwblok aangeduid met de letter "B" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten vergroten met 10 centimeter.
9. De beide bouwblokken aangeduid met de letters "C en D" op de verbeelding die als bijlage is ingesloten verkleinen van 27 meter naar 26,6 meter. Het bouwblok D verschuiven in oostelijke richting zodat er aan de rechterzijde 3 meter afstand ontstaat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwblok C naar oostelijke richting verschuiven zodat er een afstand ontstaat van 6 meter ten opzichte van bouwblok D.

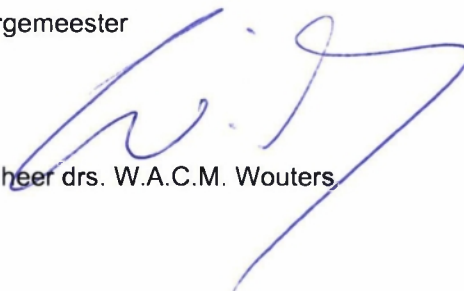
Eersel, 24 november 2020

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



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

