

Raadsvoorstel

Raad d.d.	2 juli 2024	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	18 juni 2024	Opsteller	fver01
B&W d.d.	28 mei 2024	Zaaknr	Z23000627

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel

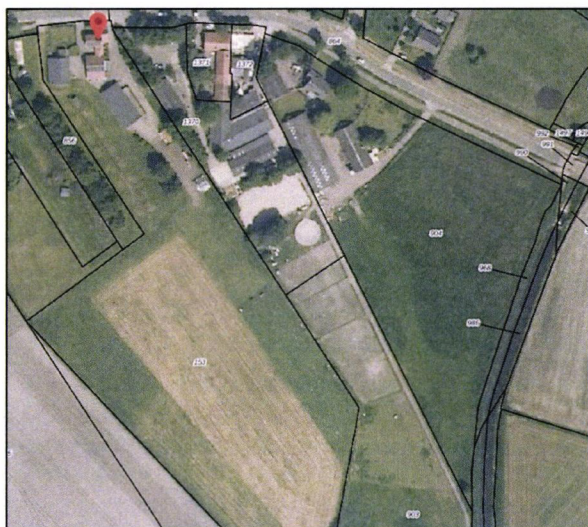
Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen van juli 2024 met corsanr. 24.02882;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel (van 12 december 2023 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPBSchadewijk0113-ONTW) met de volgende wijzigingen vast te stellen;
 - Ter hoogte van Schadewijk 25 de natuurbestemming langs de Run uit te breiden;
 - De bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' vervangen door 'Bedrijf'.
 - Bewijs van het intrekken van de milieurechten toe te voegen als bijlage bij de toelichting;
 - De voorwaardelijke bepaling voor het intrekken van de milieutoestemming te verwijderen; en
 - De voorwaardelijke bepaling voor het slopen van de bebouwing te wijzigen zodat de nieuwe woning pas gebouwd kan worden als de sloop heeft plaatsgevonden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Aan Schadewijk 21, 23 en 25 in Eersel zijn nu drie agrarische bedrijven gevestigd. De drie locaties wensen allen een nieuwe toekomstfunctie. Door samen te werken ontstaat er meerwaarde, en zijn er geen milieutechnische belemmeringen voor de individuele ontwikkelingen. Vandaar dat deze samen tot uitwerking zijn gekomen in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1 Bestaande situatie



Figuur 2 Beoogde situatie

De initiatieven zijn als volgt samen te vatten:

- Het agrarisch bedrijf en camping aan Schadewijk 21 worden omgeschakeld naar een woonbestemming met maximaal 250 m² bijbehorende bouwwerken, waarvan 150 m² statische opslag. Daarnaast wordt een woning toegevoegd.
- Het agrarisch bedrijf en varkensmuseum aan Schadewijk 23 worden omgeschakeld naar een woonbestemming met maximaal 250 m² bijbehorende bouwwerken. Daarnaast wordt een woning toegevoegd.
- Het agrarisch bedrijf aan Schadewijk 25 wordt omgeschakeld naar een kleinschalig hoveniersbedrijf met statische opslag (totaal 926 m²).
- Afwaardering van gronden in het beekdal van de Run naar natuur voor beekherstel aan de Run door Waterschap de Dommel

Om tot een gezamenlijke uitwerking te komen van de verschillende initiatieven is in samenwerking met het waterschap, provincie, gemeente en initiatiefnemers een ontwikkelrichting opgesteld. De ontwikkelrichting vormt de basis om medewerking te verlenen aan de initiatieven om zo tot gezamenlijke meerwaarde te komen voor het gebied.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wettelijk en/of beleidskader

Wro

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2^e herziening

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (inclusief Beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (provincie)

Omgevingsvisie 2.0

Visie Buitengebied 2.0

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend

De zienswijzen zijn voor 2 februari 2024 ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 Voorgenomen ontwikkelingen leiden tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Milieubelastende activiteiten worden gesaneerd, emissies zoals geur, geluid en fijn stof nemen af.

Overtollige bebouwing en verharding wordt verwijderd en de percelen worden landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt een deel van de landbouwgronden in het beekdal van de Run afgewaardeerd naar natuurgrond.

2.2 Beoogde ontwikkeling past binnen de Visie Buitengebied 2.0 en de uitgangspunten uit de ontwikkelrichting voor Schadewijk

Het plangebied is op basis van de Visie Buitengebied 2.0 gelegen binnen de recreatieve schakelzone. Binnen deze zone is de ontwikkeling van wonen mogelijk. De beoogde woningen liggen binnen de bebouwingsconcentratie Schadewijk. De ontwikkeling van woningen in het buitengebied is binnen bebouwingsconcentraties mogelijk. Ook het omschakelen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is mogelijk binnen de recreatieve schakelzone.

De ontwikkeling van Schadewijk 25 voorziet in het realiseren van een kleinschalig bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf en statische opslag. De gewenste statische opslag voldoet aan de randvoorwaarden uit de Visie Buitengebied 2.0. Zo is er geen sprake van overtollige bebouwing, en

wordt de statische opslag in bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarnaast past het hoveniersbedrijf binnen de mogelijkheden in de recreatieve schakelzone. Tenslotte passen de ontwikkelingen binnen de ontwikkelrichting van het gebied, zoals afgestemd met provincie, waterschap en initiatiefnemers.

2.3 Het waterschap heeft recent een deel van het perceel Eersel K 904 aangekocht voor natuurontwikkeling aan de Run

Hierdoor is het logisch de bestemmingswijziging naar 'Natuur' ter plaatse van het betreffende perceel mee te nemen in het vaststellen van dit bestemmingsplan.

2.3 De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

De provincie merkt in haar zienswijze terecht op dat het ter plaatse van Schadewijk 25 gaat om opslag van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf. De bestemming 'Bedrijf' is daarom beter passend.

Verder zijn de milieurechten inmiddels ingetrokken waardoor de voorwaardelijke bepaling overbodig is geworden.

Als laatste is de voorwaardelijke bepaling voor de sloop van overtollige gebouwen en bouwwerken aangepast zodat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning pas verleend kan worden zodra de sloop is afgerond.

3.1 Het kostenverhaal is anterieur geregeld

Omdat het kostenverhaal anterieur geregeld is, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Alternatieven

Er zijn geen relevante alternatieven.

Risico's

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

Financieel

Het kostenverhaal (plankosten en planschade) is door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers geborgd.

Communicatie/Participatie

Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Dit heeft geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van de plannen. Daarnaast heeft interne afstemming met verschillende vakdisciplines en vooroverlegpartners over het plan plaatsgevonden.

Het raadsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan worden op de voor gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijke verplichte wijze (Wro) kenbaar gemaakt.

Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

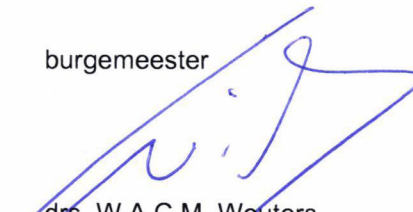
1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel'
(link naar ruimtelijkeplannen.nl, [toelichting](#))
2. Nota van zienswijzen (corsa nr. 24.02882)
3. Zienswijze 1 (corsa nr. 24.02282)
4. Zienswijze 2 (corsa nr. 24ik.0169)

Eersel, 28 mei 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.034

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 18 juni 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen van juli 2024 met corsanr. 24.02882;
2. het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel (van 12 december 2023 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPBSchadewijk0113-ONTW) met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - ter hoogte van Schadewijk 25 de natuurbestemming langs de Run uit te breiden;
 - de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' vervangen door 'Bedrijf';
 - bewijs van het intrekken van de milieurechten toe te voegen als bijlage bij de toelichting;
 - de voorwaardelijke bepaling voor het intrekken van de milieutoestemming te verwijderen; en
 - de voorwaardelijke bepaling voor het slopen van de bebouwing te wijzigen zodat de nieuwe woning pas gebouwd kan worden als de sloop heeft plaatsgevonden.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree

de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters