



Raadsvoorstel

Raad d.d.	24 januari 2023	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	17 januari 2023	Opsteller	Bbie01
B&W d.d.	15 november 2022	Zaaknr.	Z22000373

Onderwerp

Bestemmingsplan Schadewijkstraat 37, bouwen woning en wijzigen bouwvlak

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan "Schadewijkstraat 37" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPEschawst372049-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 8 september 2022.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning en het wijzigen van het bouwvlak op perceel bij Schadewijkstraat 37 in Eersel. Op deze locatie is nu één woning aanwezig. Volgens het huidige bestemmingsplan mogen ter plaatse twee woningen worden gebouwd. Er is gevraagd om een derde woning op het perceel toe te staan. Daarnaast zijn als gevolg van de verkaveling van de wijk Hoogstraat perceelsgrenzen gewijzigd. Hierdoor overschrijdt de andere nieuw te bouwen woning het bouwvlak. Gevraagd wordt het bouwvlak aan te passen zodat het plan weer overeenkomt met de huidige situatie.



Situatietekening plangebied

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Hoogstraat
Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken
Nota Impuls Sociale Woningbouw
Nota grondbeleid
Beeldkwaliteitsplan

Argumenten

1.1 De functie wonen past in de omgeving

De omgeving kenmerkt zich door een gemengde omgeving, met voornamelijk woningbouw. Het toevoegen van een geschakelde woning op deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op deze plek passend.

Met de ontwikkelaar van de wijk Hoogstraat is grond geruild om een betere verkaveling mogelijk te maken. Door de gewijzigde perceelsgrenzen overschrijdt de andere nieuw te bouwen woning het bouwvlak. Aanpassing van het bouwvlak betreft slechts een correctie zodat het bestemmingsplan weer overeenkomt met de feitelijke situatie. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze wijziging ondergeschikt. Dezelfde regels blijven van toepassing, zoals de afstand van het bouwvlak tot de nieuwe perceelsgrenzen. De stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd over dit plan.

1.2 Het verzoek voldoet aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Het verzoek voldoet aan de Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken. Het betreft een energieneutrale en levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie.

1.3 Ontwikkeling voldoet aan de diverse uitvoeringsregels

De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleidsplan. Er wordt op het eigen terrein voldoende parkeerruimte voorzien. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende woningen en bedrijven. De invloed van deze woningbouw op gebieden van bijzondere betekenis of waarvan het milieu reeds in ernstige mate is verontreinigd of belast, is te verwaarlozen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat aan de grenswaarden van ammoniak, geur, lucht, et cetera wordt voldaan. Een planMER is niet noodzakelijk, omdat onder de grenswaarden wordt gebleven die gelden voor een MER-procedure. Vanwege een hogere geluidbelasting van wegverkeerslawaai aan de Schadewijkstraat heeft het college een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder verleend. De nieuw te bouwen woningen moeten extra voorzieningen treffen voor de wering van geluid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit meegenomen.

1.4 De extra toe te voegen woning is geen sociale woning

De nieuw toe te voegen woning valt niet onder de categorie sociale woningbouw. De nota impuls voorziet voor deze kleinschalige ontwikkelingen in de mogelijkheid om dit door middel van een bijdrage in het vereveningsfonds sociale woningbouw te compenseren. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

1.5 Het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling

Het plan is duurzaam van opzet. De toe te voegen woning wordt energieneutraal en krijgt geen aardgas aansluiting. De oriëntering van het plan en de woningen in het plan is zodanig dat deze de plaatsing van zonnepanelen goed mogelijk maken. Tevens kunnen op de bijbehorende bouwwerken bijvoorbeeld zonnepanelen geplaatst worden.

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 anderszins wordt voorzien in kostenverhaal en afspraken over de uitvoerbaarheid zijn vastgelegd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet meer nodig.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Aan het vast stellen van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere de plankosten en mogelijke planschade.

Communicatie/Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt en heeft ter inzage gelegen. In het voortraject is contact geweest met de provincie en het waterschap. We hebben geen zienswijzen ontvangen.

Planning

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt, kunnen de initiatiefnemers een omgevingsvergunning aanvragen voor de te bouwen woningen.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen "Schadewijkstraat 37", ([ruimtelijke plannen](#)) ([toelichting](#)), identificatie NL.IMRO.0770.BPEschawst372049-ONTW.

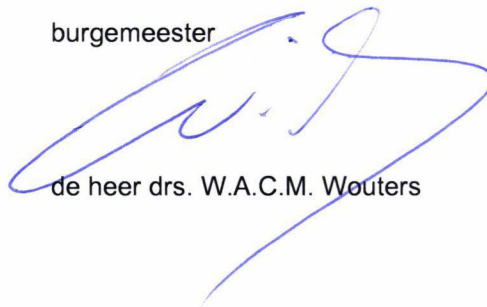
Eersel, 15 november 2022

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



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

Raadsbesluit

R22.123

Onderwerp: Bestemmingsplan Schadewijkstraat 37, bouwen woning en wijzigen bouwvlak

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 17 januari 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Schadewijkstraat 37" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPEschawst372049-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 8 september 2022;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

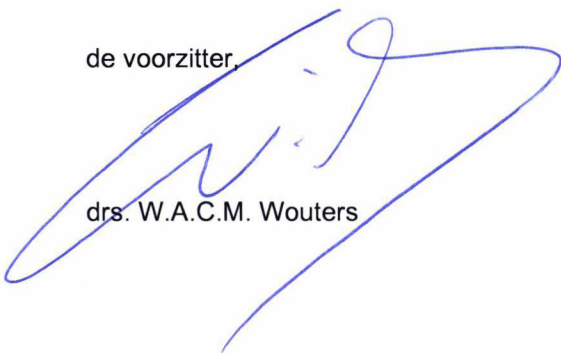
Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 januari 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,



J.W.G. van Bree

de voorzitter,



drs. W.A.C.M. Wouters