

## Toelichting toevoegen twee recreatiewoningen binnen het komplan Vessem

### Aanleiding

In het kader van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze en in het bijzonder het project 'Dorp aan de beek' is door de eigenaar van het perceel Wilhelminalaan 25 gevraagd om een positieve bestemming te geven van een bestaand bijgebouw (schaapskooi) tot recreatiewoning en een bestaande opslag te saneren en hiervoor een recreatiewoning toe te voegen. Het beekdal gelegen tegen de bebouwde kom van Vessem wordt de komende jaren, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze, ingericht als natuurgebied. Naast natuurontwikkeling beoogt de gebiedsontwikkeling ook het recreatief gebruik te bevorderen. Het verzoek van de eigenaar van het perceel Wilhelminalaan 25 past hier naadloos in. Voor deze gebiedsontwikkeling is in 2013 tussen de Provincie Noord-Brabant, gemeente Eersel, gemeente Oirschot, Brabantsland-schap, Waterschap de Dommel en de ZLTO een samenwerkingsovereenkomst getekend.

### Huidige Situatie

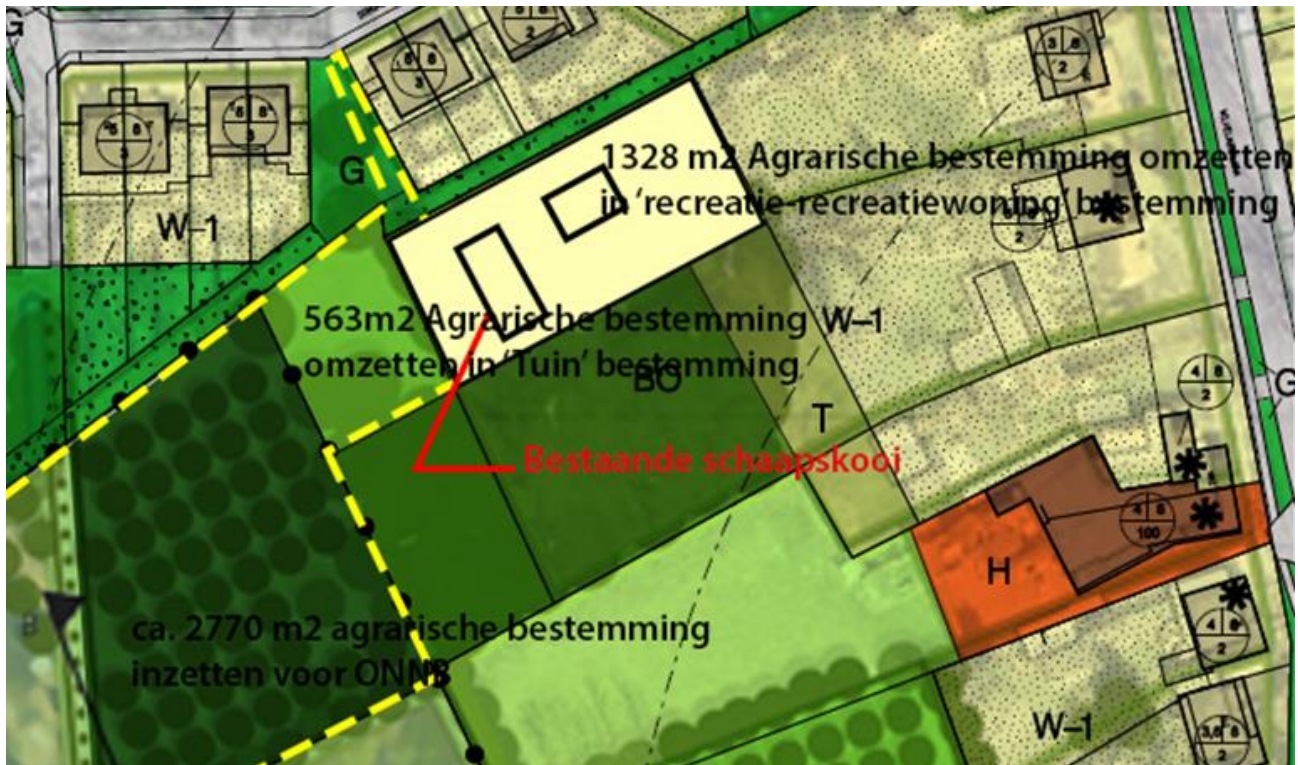
Het perceel waarop de twee recreatiewoningen zijn gepland hebben in het huidige Komplan Vessem de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarde (A-L). Het perceel ligt opgesloten tussen een groenbestemming (G met landschappelijke inpassing) en een bosperceel (BO). Op het betreffende perceel (A-L) staan twee bouwwerken. Een schaapskooi die als trainingsruimte wordt gebruikt en een opslag voor hout en tuingereedschap. De bouwwerken zijn per abuis niet bestemd in het Komplan Vessem. De schaapskooi is in het verleden met bouwvergunning gebouwd. Het perceel (A-L) wordt niet als agrarisch landbouwperceel gebruikt maar is feitelijk de uitloop van de tuin behorend bij Wilhelminalaan 25. De feitelijke bestemming komt dus niet overeen met het feitelijke gebruik.



Bestemmingsplan Kom Vessem, Wilhelminalaan 25 Vessem

## Nieuwe situatie: toevoegen twee nieuwe recreatiewoningen

De wijziging van het bestemmingsplan omvat het toevoegen van twee recreatiewoningen op een recreatieve bestemming. Hiervoor krijgt de bestaande schaapskooi de bestemming recreatie woning. Bij de recreatiewoning komt een bijgebouw (koetshuis) ter vervanging van de bestaande opslag voor hout en tuingereedschap. De bestaande opslag zal worden afgebroken. Dit nieuwe koetshuis zal als tweede recreatie woning worden bestemd en krijgt een afmeting van maximaal 7 x 10 meter, goothoogte van 2,5 en een nokhoogte van 5,5 meter. Het koetshuis komt om ruimte afstand van de zijdelingse perceelgrens te liggen. De nieuwe recreatiewoningen worden in de toekomst verhuurd en vormen hierdoor een waardevolle bijdrage in de recreatieve ontwikkeling van het beekdal.



De nieuwe recreatiewoningen komen te staan op ca. 1328 m2 grondoppervlak met de bestemming recreatie-recreatiewoning. De recreatiewoningen krijgen een ontsluiting vanuit de bestaande openbare weg Domineeshof. De ontsluiting krijgt een verkeersbestemming. Het woon en leefklimaat van de aangrenzende woningen zal door het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar recreatie in combinatie met de natuurontwikkeling niet worden verslechterd. Tussen de recreatieve bestemming en de aangrenzende woningbouw in het plan Lange Ekker zit een gemeentelijke bufferstrook met de aanduiding afschermende beplanting. Deze strook zorgt borgt de privacy tussen het wonen en het recreëren.

Als overgang naar het buitengebied/ natuurontwikkelingsgebied wordt een deel, 563 m2, van de bestemming agrarisch met landschapswaarde (A-L) omgevormd naar een tuinbestemming (T).

## Relatie uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling Levende Beerze

Vessem is een dorp waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Het aspect recreatie wordt vanuit de gebiedsontwikkeling Levende Beerze verder ontwikkeld. Enerzijds door de natuurontwikkeling ruim baan te geven en het versterken van de beleving van het landschap, maar ook door de aanleg van nieuwe recreatieve wandelpaden. Door het omvormen van de bestaande schaapskooi en de bestaande schuurtjes naar twee recreatiewoningen, gelegen aan een recreatieve route, wordt een duurzame herbestemming gegeven aan deze twee bouwwerken. De twee recreatiewoningen dragen bij aan de economische ontwikkeling en de beleving van het beekdal en het dorp Vessem.



**Plan Dorp aan de beek, in blauw is de projectlocatie aangegeven.**

## Toevoegen nieuwe natuur

De eigenaar gaat de aansluitende agrarische grond die bij het perceel Wilhelminalaan 25 hoort, maar buiten het Komplan Vessem ligt, inzetten als (Ondernemend) Natuur Network Brabant. Deze toevoeging maakt geen onderdeel uit van het Komplan Vessem maar valt in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op basis van een gemaakte meerwaardeberekening is bepaald dat een bestemmingswijziging binnen het komplan Vessem, van agrarisch naar recreatiewoning met tuin, een financiële meerwaarde gaat opleveren. Deze financiële meerwaarde wordt als kwaliteitsverbetering ingezet door ca. 5700 m<sup>2</sup> van het bestaande agrarisch perceel K535 toe te voegen aan het Natuur Network Brabant. In de onderstaande kaart is het exploitatiegebied aangegeven en de nieuwe bestemming voor het Komplan Vessem.



Exploitatiegebied, in geel gestippeld.

Maart 2019  
Gemeente Eersel