



Raadsvoorstel

Raad d.d.	31 oktober 2023	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	10 oktober 2023	Opsteller	teer11/bbie01
B&W d.d.	19 september 2023	Zaaknr.	Z22000555

Onderwerp

Bestemmingsplan Kom Vessem, herziening Putterstraat 6 Vessem, realiseren van een woning.

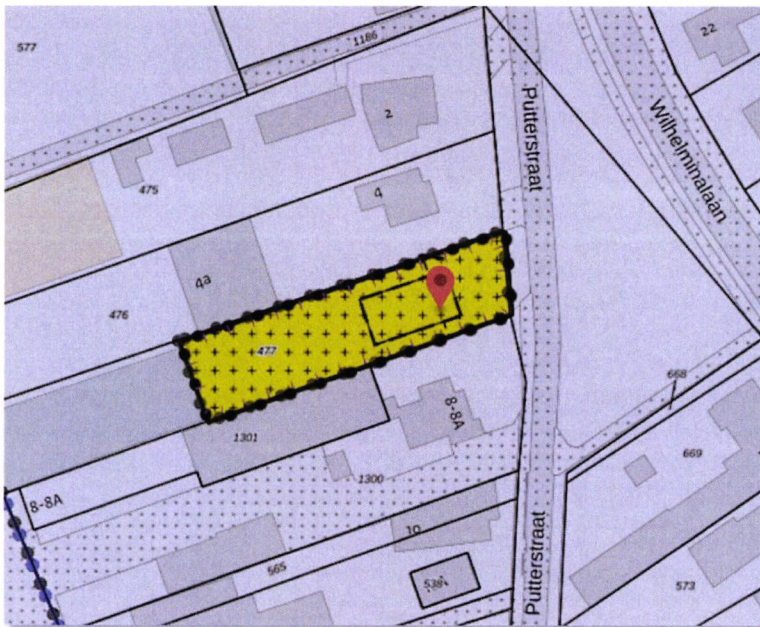
Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Kom Vessem, herziening Putterstraat 6 Vessem" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPVPutterstron5021-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 14 juni 2023;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het college heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwen van een levensloopbestendige en energie neutrale woning aan de Putterstraat 6 in Vessem. Volgens het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd tot Wonen, echter zonder bouwvlak waardoor het realiseren van een woning niet mogelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning. Het plan heeft ter inzage gelegen. We hebben geen zienswijzen ontvangen.



Verbeelding van het plangebied

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0
 Bestemmingsplan 'Kom Vessem'
 Beleid kleinschalige woningbouwinitiatieven
 Kempische visie op wonen
 Nota impuls sociale woningbouw

Argumenten

1.1 De functie wonen past in de omgeving

De omgeving kenmerkt zich door een gemengde omgeving, met voornamelijk woningbouw. Aan beide zijden van het perceel is een kleinschalig bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een woning op deze plek passend. De voorgestelde woning zal voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

De ontwikkeling voldoet aan de Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken. Er wordt een energie neutrale levensloopbestendige woning gerealiseerd.

1.3 De nabijheid van bedrijfsbestemmingen levert geen belemmeringen op

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moest de initiatiefnemer aantonen dat er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. In dit geval is het van belang dat enerzijds hinder van de omliggende bedrijven geen invloed heeft op de te realiseren woning en anderzijds de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd.

Uit onderzoeken blijkt dat door middel van het treffen van voorzieningen aan de geldende regelgeving wordt voldaan, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van de naastgelegen bedrijven niet wordt belemmerd. De maatregelen betreffen het plaatsen van geluidsschermen op de erfgronden en het realiseren van enkele dove gevels van de nieuw te realiseren woning.

1.4 De omgeving is betrokken

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn bedrijven en meerdere woningen gelegen. De omgeving is betrokken. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de omgeving gevoerd in de vorm van individuele gesprekken en door het rondsturen van reactieformulieren. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen waar de initiatiefnemer rekening mee heeft gehouden, anders dan de genoemde maatregelen onder argument 1.3. Daarnaast hebben wij geen zienswijzen ontvangen op de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte

De toevoeging van één woning heeft op deze locatie geen nadelige gevolgen op de verkeersafwikkeling. Voor parkeren is voldoende ruimte op het eigen terrein aanwezig.

1.6 De woning die wordt gerealiseerd is geen sociale woning

De nieuw toe te voegen woning valt niet onder de categorie sociale woningbouw. De Nota impuls sociale woningbouw 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.

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

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

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

Financieel

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

Communicatie/Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt en heeft ter inzage gelegen. In het voortraject is contact geweest met de provincie en het waterschap. We hebben geen zienswijzen ontvangen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van individuele gesprekken en door het rondsturen van reactieformulieren. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen waar de initiatiefnemer rekening mee heeft gehouden, anders dan de genoemde maatregelen onder argument 1.3, ter bescherming van de naastgelegen bedrijven.

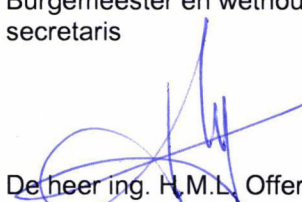
Planning

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

Bijlagen

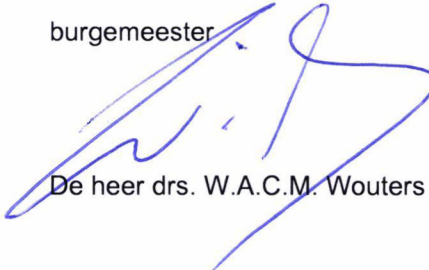
Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Vessem, herziening Putterstraat 6 Vessem'
(<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0770.BPVPutterstron5021-ONTW>).

Eersel, 19 september 2023
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



De heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



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

Raadsbesluit

R23.074

Onderwerp: Bestemmingsplan Putterstraat 6, Vessem, realiseren van een nieuwbouw woning

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 10 oktober 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

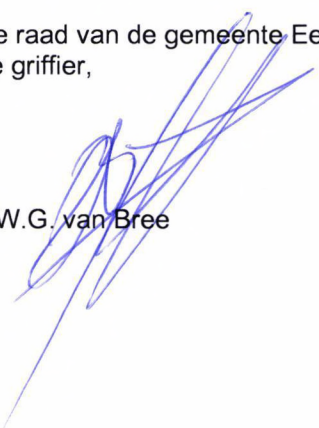
b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Kom Vessem, herziening Putterstraat 6 Vessem" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPVPutterstron5021-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 14 juni 2023;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 oktober 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree



de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters

