



## Raadsvoorstel

|                         |               |                           |        |
|-------------------------|---------------|---------------------------|--------|
| <b>Vergadering d.d.</b> | 17 april 2018 | <b>Portefeuillehouder</b> | CTÖ    |
| <b>Datum B&amp;W</b>    | 13 maart 2018 |                           |        |
| <b>Document-nr</b>      | R18.011       | <b>Opsteller</b>          | bjoo01 |

### Onderwerp

Bestemmingsplan "Koemeersdijk, vierde herziening"

### Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen niet overnemen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan " Koemeersdijk, vierde herziening " van 19 oktober 2017 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPWkmd4eh6009-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen,
  - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPWkmd4eh6009-VAST;
  - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-07-26).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding/aanleiding

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Eersel het bestemmingsplan 'Koemeersdijk Wintelre' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de ontwikkeling van woningbouw rondom de Koemeersdijk te Wintelre, deels met direct bouwrecht en deels via wijzigingsbevoegdheden. Door diverse ontwikkelingen is het bestemmingsplan herzien op een aantal punten waarmee voor het zuidoostelijke deel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld 'Herziening Koemeersdijk' welke is vastgesteld op 17 november 2015. Daarnaast hebben nog enkele kleine herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit zijn het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, Slikdijk 7' (vastgesteld d.d. 27 mei 2014) en het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, herziening groen' (vastgesteld d.d. 28 april 2015).

In de afgelopen jaren is de behoefte aan nieuwbouwwoningen aan veranderingen onderhevig geweest en is de gemeente tot het standpunt gekomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet meer aansluiten bij de actuele vraag vanuit de markt. Het huidige verkavelingsplan voldoet daarom niet meer aan de wensen van de gemeente en deze heeft daarom voor het plangebied een nieuwe verkaveling opgesteld, waarbij er in totaal 3 extra woningen toegevoegd zijn aan de plancapaciteit. Daarnaast is behoefte aan een verruiming van de goot- en bouwhoogte van een viertal bouwkavels in het zuiden van het plangebied verwerkt, waardoor deze woningen beter aansluiten op de woningen in de directe omgeving.

Tevens dient in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot parkeren opgenomen te worden. Voorheen waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. Dit geldt ook voor het plangebied 'Koemeersdijk Wintelre'.

### Wettelijk en/of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan Koemeersdijk  
Bestemmingsplan Herziening Koemeersdijk  
Woonvisie 2015

## Argumenten

### *1.1 de zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen.*

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 16 november 2017 tot en met 27 december 2017. De zienswijzen zijn voor deze datum ontvangen, daarmee zijn ze ontvankelijk.

### *2.1 De goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de woningen aan de Slikdijk.*

De overige woningen aan de Slikdijk hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Door het aanpassen van de goot- en bouwhoogtes, naar respectievelijk 6 en 9 meter, wordt hier beter bij aangesloten.

### *2.2 De privacy wordt niet onevenredig geschaad.*

Het ophogen van de goot- en bouwhoogte zorgt niet voor een onevenredige verslechtering van de woonkwaliteit en privacy op de aangrenzende percelen.

### *2.3 Het zicht wordt niet onevenredig verminderd.*

Op de naastgelegen percelen zijn op basis van het huidige planologische regime al woningen mogelijk. De vergroting van de woning zit in de hoogte en zorgt dus niet voor een vermindering van het zicht.

### *2.4 De zontoetreding blijft mogelijk.*

Er kan door het verhogen van de goot- en bouwhoogte vermindering van zonlicht optreden. Echter gelet op de grootte van de kavels de onderlinge afstand tot de woningen zal dit minimaal zijn.

### *2.5 Het beeldkwaliteitsplan blijft van toepassing.*

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt geen nieuw beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hiermee blijft het huidige beeldkwaliteitsplan gelden.

### *2.6 De flexibiliteit van het bestemmingsplan is niet veranderd.*

De flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan zijn niet veranderd. Op basis van de huidige en de voorgestelde regels blijven aanpassingen mogelijk. De enige relevante verandering is de toename van het aantal woningen. Door het opnemen van een parkeerregeling is verzekerd dat bij nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen.

### *3.1 De toevoeging van woningen past in de woonvisie.*

Door het toevoegen van woningen wordt voldaan aan de woonvisie. Door de toename van het aantal woningen komen er meer kleine woningen in de sociale categorie.

### *3.2 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.*

Koemeersdijk is al bestaand stedelijk gebied op basis van de Verordening ruimte.

### *3.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.*

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

### *4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. De gronden worden door de gemeente zelf verkocht, hierdoor is het kostenverhaal voorzien.

#### **Alternatieven**

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

#### **Risico's**

Geen.

#### **Financieel**

De bestemmingsplanwijziging heeft geen wijzigingen tot gevolg voor de grondexploitatie omdat in de laatste herziening van de grondexploitaties zijnde de begroting 2018 vastgesteld door de raad in haar vergadering van 31 oktober 2017 reeds rekening was gehouden met deze bestemmingsplanherziening.

#### **Communicatie/Participatie**

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.  
Overleg met Dorpsraad.

Na publicatie van het vastgestelde plan is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State.

#### **Planning**

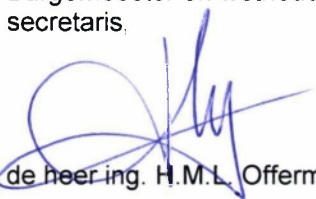
Na vaststelling moet het plan binnen twee weken gepubliceerd worden.

#### **Bijlagen**

- het ontwerpbestemmingsplan "Koemeersdijk, vierde herziening" ([website](#));
- de ingediende zienswijzen (raadsnet).

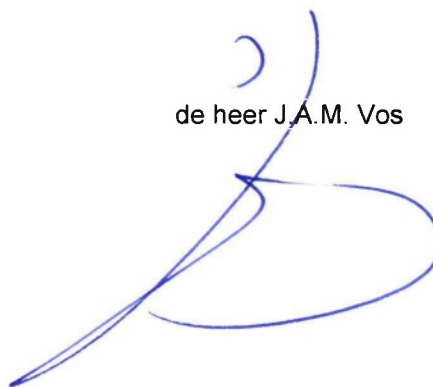
Eersel, 13 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Eersel  
secretaris,



de heer ing. H.M.L. Offermans

waarnemend burgemeester,



de heer J.A.M. Vos

## Raadsbesluit

R18.011

De raad van de gemeente Eersel;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018;  
gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 3 april 2018;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening  
b e s l u i t :

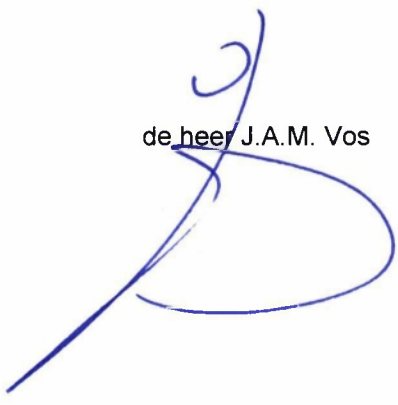
1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen niet overnemen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Koemeersdijk, vierde herziening" van 19 oktober 2017 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPWkmd4eh6009-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen,
  - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPWkmd4eh6009-VAST;
  - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-07-26).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Eersel  
van 17 april 2018  
De raad voornoemd  
griffier,



de heer J.W.G. van Bree

voorzitter,



de heer J.A.M. Vos