gemeente
Eersel

BESLUIT VASTSTELLEN WIJZIGINGSPLAN "'t Smidje, Vessem"

De teamcoördinator Ruimte, daartoe gemachtigd op grond van de Mandaatregeling 2010 gemeente Eersel;

overwegende:

dat het gewenst is over te gaan tot wijziging van het bestemmingsplan "Kom Vessem", zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 oktober 2009 om de realisatie van 10 woningen mogelijk te maken op het perceel Jan Smulderstraat 31/Flinkert 2a in Vessem;

dat artikel 28 lid m van de bij het bestemmingsplan behorende regels de mogelijkheid bevat tot wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;

dat er vanuit stedenbouwkundig, milieuhygiënisch alsmede landschaps- en cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen een dergelijke wijziging;

dat het ontwerpwijzigingsplan met ingang van 17 juli 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

dat belanghebbenden gedurende de voornoemde termijn van zes weken schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp bij ons college hebben kunnen indienen;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze gebruik is gemaakt;

deze zienswijze is beoordeeld en heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan (gedateerd 11 juli 2014), beschreven in de "Nota beoordeling zienswijze wijzigingsplan 't Smidje, Vessem" (gedateerd september 2014);

dat aanvullend nog bepalingen ten aanzien van beeldkwaliteit worden opgenomen;

dat het bouwplan niet juist is opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan, omdat de goot- en bouwhoogten enigszins afwijken;

het bouwplan is echter door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie goedgekeurd;

dat de bestaande bebouwing niet juist is opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan;

de inrichting van het buitenterrein gebeurt overeenkomstig de inrichtingstekening van M2M architectuur van 16 september 2014;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het wijzigingsplan "'t Smidje, Vessem" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpwijzigingsplan, gedateerd 11 juli 2014 en identificatienummer NL.IMRO.0770.WPVsmidje5010-ONTW, waarbij het indentificatienummer wordt: NL.IMRO.0770.WPVsmidje5010-VAST op basis van de grootschalige basiskaart (GBK) van 8 april 2014, met de volgende wijzigingen:
    a. het noordelijke bouwvlak wordt zodanig verplaatst dat de westelijke bebouwingsgrens daarvan binnen de westelijke gevel van de op het perceel aanwezige werkplaats zijn gelegen;

gemeente
Eersel

b. in de toelichting wordt opgenomen dat met uitzondering van de bestaande bouwmassa Jan Smuldersstraat 31:
    - de buitengevels van de woningen worden voorzien van een donkere houten/houtachtige afwerking;
    - de daken van de woningen worden voorzien van een gebakken pannen;
c. de goothoogtes van de noordelijke en oostelijke bouwmassa worden bepaald op 3,7 meter en voor maximaal 50% aan de achterzijde op 4,6 meter;
d. de bouwhoogte van de noordelijke en oostelijke bouwmassa wordt bepaald op 8 meter;
e. de goothoogte van de bestaande bouwmassa aan de Jan Smuldersstraat wordt bepaald op 4,1 meter;
f. de bouwhoogte van de bestaande bouwmassa aan de Jan Smuldersstraat wordt bepaald op 9,6 meter;
g. de bepaling van de minimale afstand tot de perceelsgrens in dit wijzigingsplan niet van toepassing is;

2. te bepalen dat voor het wijzigingsplan de regels van het bestemmingsplan "Kom Vessem" (vastgesteld 6 oktober 2009) overeenkomstig van toepassing zijn.

Eersel, 25 september 2014

NAMENS BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL

de heer J.J.M. Borrenbergs
teamcoördinator Ruimte

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Nota beoordeling zienswijze wijzigingsplan 't Smidje, Vessem

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
september 2014

14.14822

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpwijzigingsplan 't Smidje, Vessem heeft op basis van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 16 juli 2014 in de Hint, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.
Tegen het ontwerpwijzigingsplan is door de heer en mevrouw Van der Heijden, wonende te Vessem, Flinkert 2 een mondelinge zienswijze ingediend.

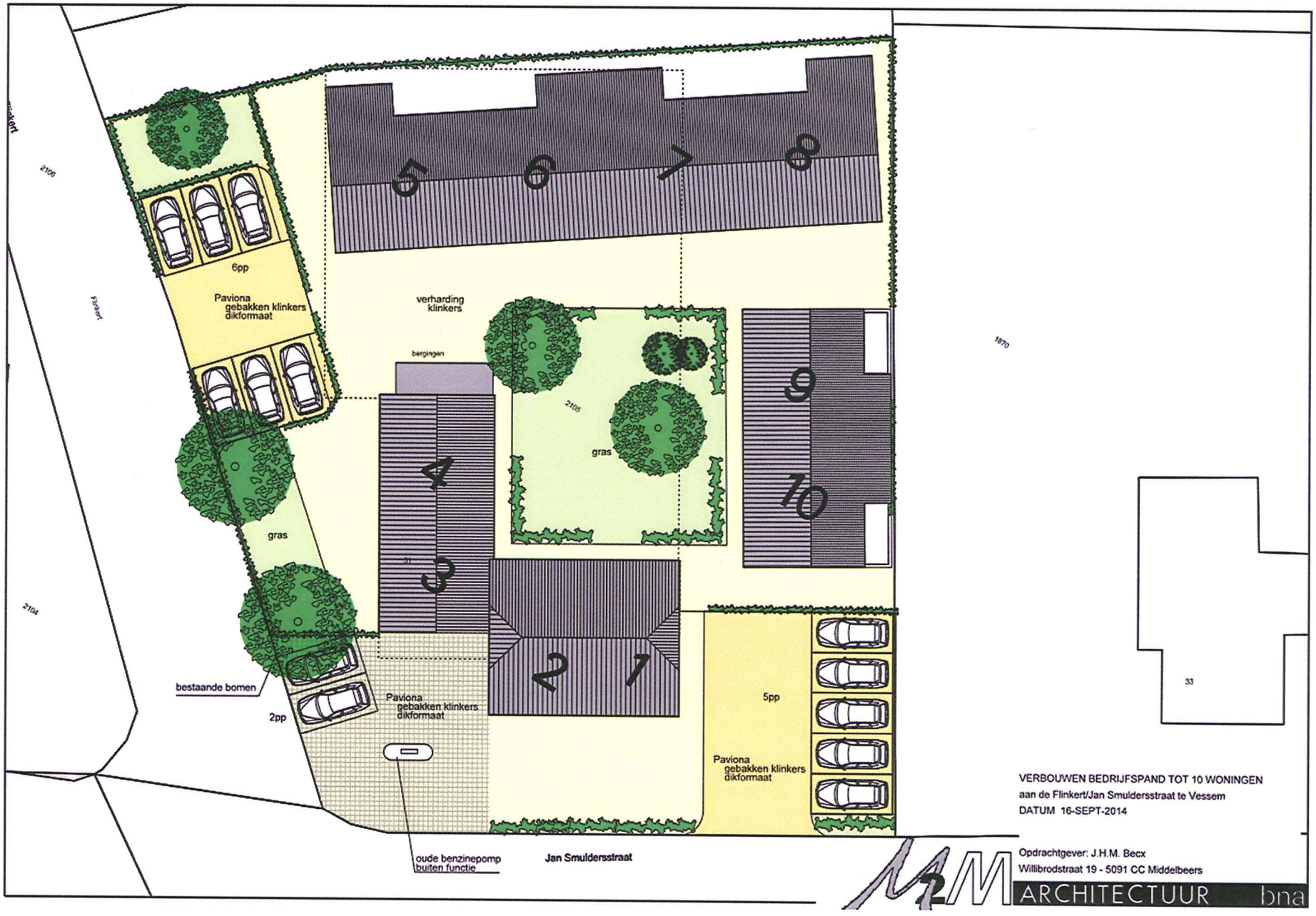
De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens wordt de reactie en het voorstel weergegeven.

1. **De heer en mevrouw Van der Heijden, Flinkert 2, 5512BC, Vessem**
   Het meest noordelijke bouwvlak komt dichter naar de Flinkert toe, waardoor het uitzicht beperkt wordt.
   Het noordelijke bouwvlak bevat vier woningen en het oostelijke bouwvlak bevat twee woningen. Is het mogelijk dit aan te passen waardoor een gelijke verdeling van het aantal woningen over de bouwvlakken ontstaat.
   Het plan bevat weinig parkeerplaatsen voor het aantal woningen dat gerealiseerd wordt.

   Ontvankelijkheid:
   De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

   Beoordeling:
   Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan ligt buiten de huidige werkplaats, waardoor deze dichter bij de Flinkert ligt. Door tegemoet te komen aan de zienswijze, blijft de huidige afstand tot de Flinkert gehandhaafd en wordt het straatbeeld niet versmald.
   De bouwmassa's aan de noord- en oostzijde van het perceel zijn vormgegeven als bijgebouwen bij het pand Jan Smuldersstraat 31. Het wisselen van de bouwmassa's is ruimtelijk gezien niet verantwoord. Door het vergroten van het programma van het oostelijke bouwvlak zal deze verder naar voren komen, waardoor het ruimtelijk meer als zelfstandige massa gezien zal worden.
   Voor het bepalen van de parkeerbehoefte heeft de gemeente Eersel een Parkeerbeleidsplan. Hierin zijn voor verschillende soorten woningen en voorzieningen verschillende parkeernormen opgenomen. Voor het type woningen in dit plan is de parkeernorm 1,3 per woning. Dit resulteert in 13 parkeerplaatsen. Op de eerste inrichtingsschets zijn 11 parkeerplaatsen ingetekend. Het terrein biedt voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen extra te realiseren. In de definitieve inrichting zal hiermee rekening worden gehouden.

   Voorstel:
   De zienswijze gedeeltelijk overnemen, door het aanpassen van het bouwvlak. Het meest noordelijke bouwvlak komt hierbij binnen de begrenzing van de huidige bebouwing te liggen.


6pp
Paviona gebakken klinkers dikformaat
verharding klinkers
bergingen
gras
gras
bestaande bomen
2pp
Paviona gebakken klinkers dikformaat
5pp
Paviona gebakken klinkers dikformaat
oude benzinepomp buiten functie
Jan Smuldersstraat
5
6
7
8
4
3
2
1
9
10
33
2106
2105
2104
1870
VERBOUWEN BEDRIJFSPAND TOT 10 WONINGEN
aan de Flinkert/Jan Smuldersstraat te Vessem
DATUM 16-SEPT-2014
Opdrachtgever: J.H.M. Becx
Willibrodstraat 19 - 5091 CC Middelbeers
ARCHITECTUUR bna