



Raadsvoorstel

Raad d.d.	25 februari 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	11 februari 2025	Opsteller	gkoz11
B&W d.d.	21 januari 2025	Zaaknr.	Z23000284

Onderwerp

Bestemmingsplan "Mostheuvel naast nr. 4 Wintelre".

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijzen van december 2024 met corsanummer 24.25113;
2. het bestemmingsplan "Mostheuvel naast nr.4 Wintelre" van 14 december 2023 met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPWMosthbij46012-ONTW met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - Een afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw op te nemen en
 - een maximale oppervlakte van 75 m² voor bijgebouwen per woning toe te passen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een woningbouwproject te realiseren aan de Mostheuvel en Slikdijk in Wintelre, waarbij zes rug-aan-rug woningen worden gebouwd in een nieuw te ontwikkelen langgevelboerderij met één bouwlaag en een kap.

Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied en betreft een bijzondere locatie waar meer mogelijk is dan op een regulier perceel. Door de lengte van het perceel en de ligging aan de Mostheuvel en de Slikdijk is een langgevelboerderij een passende keuze.

De langgevelboerderij wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur aan de Mostheuvel. Qua massa en typologie sluit de boerderij aan bij de omliggende bebouwing, waar vergelijkbare boerderijen met één bouwlaag en een kap veel voorkomen. Omdat de langgevelboerderij uit zes rug-aan-rug woningen bestaat, kan zowel aan de Mostheuvel als aan de Slikdijk een representatieve 'voorgevel' worden gerealiseerd. De zones rondom deze gevels blijven vrij van bebouwing en hoge erfafscheidingen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.



Figuur 1, Bestaande situatie



Figuur 2, Beoogde situatie

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot 9 februari 2024. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Aan de zienswijze over de bijgebouwen wordt door de gewijzigde vaststelling tegemoet gekomen.

Aanpassingen na ter inzage

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De zone voor bijgebouwen wordt verkleind door een minimale afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw te hanteren en door een maximale oppervlakte van 75 m² per bijgebouw per woning toe te passen.

Proces

Het bestemmingsplan wordt nu pas aan u voorgelegd ter vaststelling, omdat de anterieure overeenkomst pas onlangs is ondertekend.

Wettelijk en/of beleidskader

Wro
 Bestemmingsplan Kom Wintelre
 Omgevingsvisie 2.0
 Nota Grondbeleid
 Nota impuls sociale woningbouw
 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend voor 9 februari 2024 en zijn daarom ontvankelijk.

2.1 Om tegemoet te komen aan de zienswijze zijn enkele aanpassingen nodig in de regels en de verbeelding.

De wijzigingen aan de regels en verbeelding zorgen voor een betere kwaliteit van het bouwplan, waardoor dit beter past in de omgeving. En het beoogde beeld van een langgevelboerderij in stand blijft.

2.2 Woningen op deze locatie zijn vanuit stedenbouwkundig opzicht voorstelbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er positief geadviseerd over deze woningbouwontwikkeling, het toevoegen van zes woningen in een langgevelboerderij op deze locatie is passend. Door de bouw op deze locatie kunnen er op korte termijn een zestal woningen worden toegevoegd aan Wintelre.

2.3 Rug-aan-rug woningen zorgen voor langduriger betaalbare woningen.

Het plan omvat de realisering van 6 zogenaamde rug-aan-rug woningen. Dit type kennen we in de gemeente Eersel nog niet. Rug-aan-rug woningen zijn een slimme en compacte woonoplossing die breekt met de traditionele verkaveling met voor- en achtertuinen. Omdat de woningen met de “achterkant” tegen elkaar aan staan, kan optimaal gebruik gemaakt worden van de beschikbare ruimte en is het mogelijk meer woningen te realiseren op een kwalitatief hoogwaardige wijze. Door de woningen rug-aan-rug te ordenen wordt het grondvlak van de woning optimaal benut, waarbij buitenbergingen binnen de woning gelegen zijn. Alle zijden worden voorzien van geïntegreerde erfafscheidingen, die privé- en openbaar gebied onderscheiden. Bij dit plan is het voor de vier sociale woningen niet mogelijk uit te breiden. Hierdoor blijven de woningen voor een langere tijd betaalbaar.

2.4 De ontwikkeling wordt op een groene manier ingepast in het gebied.

De inrichting van de groenzone in het plangebied bepaalt voor een belangrijk deel het beeld van de locatie. Het behouden van het doorzicht is hierbij belangrijk. Er wordt daarom een inrichtingsplan opgesteld, waarin afspraken worden gemaakt over de inrichting van het groen, het behouden van het doorzicht en waterberging.

2.5 De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het verkeer of de toename van de parkeerbehoefte.

De ontwikkeling van zes woningen op deze locatie heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De realisatie van de benodigde parkeerplaatsen wordt op het terrein ingepast.

2.6 De ontwikkeling is milieu-hygiënische mogelijk.

Vanuit milieu zijn er geen belemmeringen. De initiatiefnemer heeft in de toelichting van het bestemmingsplan/omgevingsplan aandacht besteed aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, als anderszins is voorzien in het kostenverhaal en afspraken over de uitvoerbaarheid zijn vastgelegd. Het college heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin dit is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet meer nodig.

Alternatieven

Er worden gelet op de argumenten geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Communicatie/Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de omwonenden gevoerd. Verslag van de omgevingsdialoog is [hier](#) te raadplegen. Na de vaststelling maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

Het plan is gewijzigd vastgesteld en dus moet het eerst aangemeld worden bij de provincie. Bekendmaking is binnen uiterlijk zes weken na vaststelling, waarna de beroepstermijn van 6 weken aanvangt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Mostheuvel naast nr. 4 Wintelre" is [hier](#) te raadplegen.
2. Nota zienswijzen Mostheuvel naast nr.4 (24.25113).
3. Zienswijze 01 geanonimiseerd (24zi.01031).
4. Zienswijze 02 geanonimiseerd (24zi.00194).

Eersel, 21 januari 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.005

Onderwerp: Bestemmingsplan Mostheuvel naast nr. 4 Wintelre

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 11 februari 2025;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijzen van december 2024 met corsanummer 24.25113;
2. het bestemmingsplan "Mostheuvel naast nr.4 Wintelre" van 14 december 2023 met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPWMosthbij46012-ONTW met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - een afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw op te nemen en
 - een maximale oppervlakte van 75 m² voor bijgebouwen per woning toe te passen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 februari 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters