



Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 mei 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	13 mei 2025	Opsteller	teer11
B&W d.d.	8 april 2025	Zaaknr.	Z24000280

Onderwerp

Bindend advies van de raad voor een ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 6 te Eersel voor het realiseren van 3 woningen.

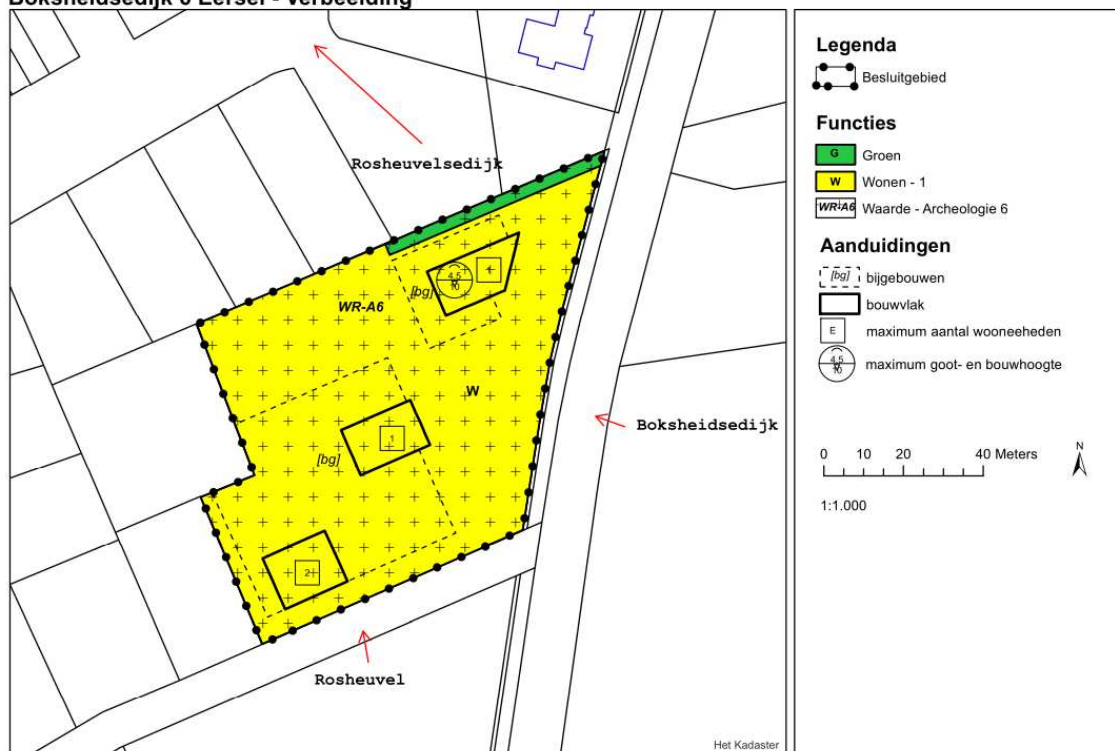
Voorstel

De raad voor te stellen: Een positief advies te geven voor de ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 6 te Eersel voor het realiseren van 3 woningen.

Inleiding/aanleiding

Op 16 januari 2024 heeft het college principemedewerking verleend aan een ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 6 te Eersel voor het realiseren van 3 nieuwe woningen. Het voormalig bedrijfsgebouw wordt verbouwd tot twee woningen en er wordt één vrijstaande woning gebouwd. Hiermee vervalt ook de mogelijkheid om het hoveniersbedrijf daar voort te zetten. Gelet op de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' die is vastgesteld op 18 november 2023 dient bindend advies gevraagd te worden van de raad. De voorliggende ontwikkeling betreft een activiteit die binnen het ruimtelijke kader 'Omgevingsvisie 2.0' past en 3 woningen mogelijk maakt.

Boksheidsdijk 6 Eersel - Verbeelding



Beoogde situatie



Groensituatie

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 21 januari tot 3 maart 2025. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn beide tijdig ingediend waardoor ze ontvankelijk zijn verklaard.

Aanpassingen na ter inzage

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- In de verbeelding wordt het bouwvlak naar het zuiden verschoven zodat er een afstand is van 10 meter tussen het bouwvlak en de noordelijke perceelsgrens. Op deze manier is er meer afstand met de burens en is er meer ruimte voor een groene inpassing.
- De groenkaart wordt gecorrigeerd zodat de bomen die behouden moeten blijven correct zijn ingetekend.
- De groensingel aan de noordelijke perceelsgrens wordt 3 meter diep ingetekend.

Aanpassingen ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbesluit is de volgende ambtshalve wijziging gedaan

- De goot- en bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woning wordt in de verbeelding opgenomen. Dit was voorheen alleen tekstueel opgenomen in de onderbouwing en ontbrak op de verbeelding.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' vervangen door 'Wonen – 1'.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Omgevingsplan Eersel

Lijst van activiteiten, waarvoor bindend advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Argumenten

- 1.1 *Ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen.*
Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het plan aan de Boksheidsdijk 6. In zienswijze 1 geeft de indiener aan dat er afbreuk gedaan wordt aan de privacy door de nieuwe vrijstaande woning. De initiatiefnemer wil hier graag aan tegemoet komen door de bestaande groene afscheiding in stand te houden. Deze groene afscheiding wordt nu planologisch vastgelegd. De indiener van zienswijze 2 ziet ook een afbreuk aan privacy. Ook hieraan wordt tegemoet gekomen door de bestaande groenstrook te behouden en planologisch vast te leggen. Daarnaast is het bouwvlak in de aangepaste verbeelding opgeschoven zodat de nieuw te bouwen woning verder van de perceelsgrens komt te staan en er ruimte is voor het behouden van de groenstrook. De volledige behandeling van de zienswijzen staat in de nota zienswijze in de bijlage.
- 1.2 *De splitsing van het bestaande bijgebouw in twee woningen is passend op de locatie. Ook is het toevoegen van een woning passend op deze locatie, mits het groene karakter van het perceel vanuit de Boksheidsdijk gegarandeerd blijft.*
De stedenbouwkundig adviseur geeft een positief advies over de splitsing van het bestaande bijgebouw in twee woningen en het toevoegen van de vrijstaande woning. De positionering van de vrijstaande woning is belangrijk, deze moet achter het bomenbestand in de noordoosthoek van het perceel geplaatst worden. Op deze manier wordt het groene karakter van het perceel vanuit de Boksheidsdijk gegarandeerd.
- 1.3 *Er is geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.*
Op het gebied van milieu zijn er geen belemmeringen aangetroffen. De initiatiefnemer heeft in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur. Voor de volledigheid merken we op dat de huidige mogelijkheid om ter plaatse een hoveniersbedrijf te exploiteren met bijbehorende opslagfaciliteiten in de nieuwe situatie komt te vervallen.
- 1.4 *De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.*
De splitsing van het bestaande bijgebouw in twee woningen en de toevoeging van een vrijstaande woning hebben op deze locatie geen nadelige gevolgen op de verkeersafwikkeling. Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein.
- 1.5 *Een bijdrage is vereist aan het Verenigingsfonds Sociale Woningbouw en voor de bovenwijkse voorzieningen.*
De woningen die worden toegevoegd zijn geen sociale huur- of koopwoningen. Dit betekent dat een bijdrage moet worden geleverd aan het Verenigingsfonds sociale woningbouw. Ook moet op grond van de Nota grondbeleid een bijdrage betaald worden voor bovenwijkse voorzieningen. Deze verplichtingen zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en gelden alleen voor de vrijstaande woning. Voor het splitsen van het bijgebouw in twee woningen geldt dit vereiste niet omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in het Omgevingsbesluit.
- 1.6 *De omgeving is betrokken.*
Rondom het perceel waar de ontwikkeling zal plaatsvinden zijn voornamelijk woningen te vinden. De bewoners van deze woningen zijn op de hoogte gesteld van deze ontwikkeling. Door middel van een brief en de mogelijkheden voor een gesprek met de initiatiefnemer is er aan participatie gedaan. Naar aanleiding hiervan zijn er twee zienswijzen op het plan

gekomen.

2.1 *Bindend advies van de gemeenteraad nodig.*

Gelet op de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2023, moet er bindend advies gevraagd worden van de gemeenteraad bij de realisatie van 3 of meer woningen binnen de bebouwde kom.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen risico's te verwachten.

Financieel

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

Communicatie/Participatie

De initiatiefnemer heeft door middel van informatieverstrekking en informele gesprekken met de omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd.

Na het besluit maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

Wanneer de gemeenteraad een advies heeft uitgebracht zal dit verwerkt worden in het besluit en afhankelijk van het advies wordt de vergunning wel of niet verleend.

Bijlagen

Ruimtelijke motivering Boksheidsdijk 6 Eersel (corsanummer 25zi.00492)
Nota zienswijzen BOPA Boksheidsdijk 6 Eersel (corsanummer 25.04346)
Zienswijze #1 Boksheidsdijk (geanonimiseerd) (corsanummer 25.04547)
Zienswijze #2 Boksheidsdijk (geanonimiseerd) (corsanummer 25.04548)

Eersel, 8 april 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.079

Onderwerp: Bindend advies van de raad voor een ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 6 te Eersel voor het realiseren van 3 woningen.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 mei 2025;

b e s l u i t :

een positief advies te geven voor de ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 6 te Eersel voor het realiseren van 3 woningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 mei 2025.

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters