



Raadsvoorstel

Raad d.d.	1 juli 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	12 juni 2025	Opsteller	ckri01
B&W d.d.	13 mei 2025	Zaaknr.	Z22000062

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan "Kuilenhurk 41 en ong. Vessem".

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan "Kuilenhurk 41 en ong. Vessem" van 8 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPEkuilenhurk41-ONTW) vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het bestemmingsplan Kuilenhurk 41 en ong. heeft betrekking op de locaties Kuilenhurk 41 en het ongenummerde perceel iets verderop aan de Kuilenhurk. De percelen van het plangebied zijn kadastraal bekend als: gemeente Vessem, sectie K, nummers 1450, 1451 en 1674 met een gezamenlijke grootte van 23.030 m².

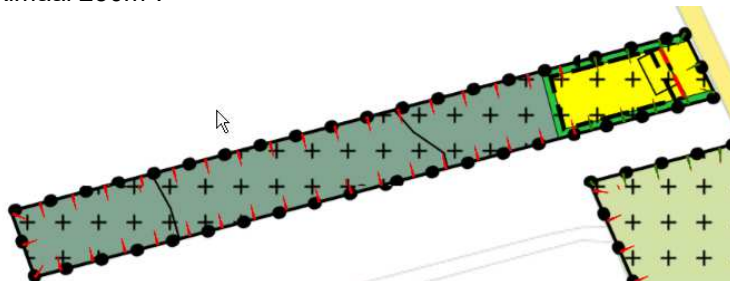


Op de locatie Kuilenhurk 41 te Vessem is momenteel planologisch-juridisch een loonbedrijf toegestaan. Op locatie is momenteel sprake van een bedrijfswoning en een gedeelte van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing. Het overgrote deel van de bedrijfsbebouwing op locatie is verloren gegaan door brand. Initiatiefnemer staat hierdoor voor de keuze om te stoppen met de bedrijfsvoering of de bedrijfsbebouwing opnieuw op te bouwen. Initiatiefnemer beoogt volledig te stoppen met de bedrijfsvoering en de aanwezige bedrijfsbebouwing niet te herbouwen.

Op initiatief van de gemeente Eersel wordt ter plaatse van een deel van het bestaande bouwvlak ingezet voor het realiseren van een wooncluster behorende bij de beoogde uitbreiding van het 'stedelijk gebied' cq. de bebouwde kom van Vessem, het plan 'Vessem Noord'. Dit wordt geregeld via een separate procedure. Om de bedrijfslocatie op een economisch verantwoorde manier te herbestemmen is de nieuwvestiging van één woning noodzakelijk. De nieuwe woning wordt gerealiseerd als zijnde een landelijke woning welke het nieuwe 'stedelijke gebied' van Vessem Noord een logische afronding geeft.

Binnen de agrarische bestemming is het oprichten van een extra woning niet direct mogelijk. Voor de beoogde nieuwe woning dienen wij het bestemmingsplan te herzien. Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel het agrarische perceel te herbestemmen naar natuur en voor de nieuwvestiging van één woningkavel met toepassing van de provinciale beleidsregel Maatwerk

omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De woning krijgt een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 250m².



De voormalige bedrijfslocatie wordt met dit bestemmingsplan omgezet naar agrarisch met waarden. Met de toekomstige wijziging van het omgevingsplan voor Vessem-Noord zal dit deel van het perceel een woonfunctie krijgen. De aanwezige bedrijfswoning wordt met onderhavig bestemmingsplan omgezet naar burgerwoning met een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 250m². De afgebrande bedrijfsbebouwing van 2700m² kan dan niet meer worden teruggebouwd. Verder wordt circa 2100m² erfverharding verwijderd en wordt het resterende bedrijfsgebouw gedeeltelijk gesloopt zodat maximaal 250m² aan bijgebouwen overblijft.



Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2017
Bestemmingsplan Buitengebied 2017, tweede herziening
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (incl. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit)
Omgevingsvisie 2.0
Visie buitengebied 2.0

Argumenten

1.1. Het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze Maatwerk-woning leidt tot lokale kwaliteitswinst in het buitengebied.

De kwaliteitswinst voor een de maatwerk-titel zit in het verdwijnen van de bedrijfslocatie, het gedeeltelijk slopen van bebouwing en verwijderen van erfverharding en het omzetten van een agrarisch perceel naar natuur.

1.2. Het vaststellen van het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de realisatie van Vessem-Noord.

Door het mogelijk maken van de maatwerk-woning aan de Kuilenhurk ong. kan de voormalige bedrijfslocatie (minus de voormalige bedrijfswoning) nu worden omgezet naar de functie

agrarisch en later naar de functie Wonen bij de wijziging het omgevingsplan ten behoeve van Vessem-Noord.

- 1.3. *Met initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten voor de voormalige bedrijfslocatie*
De gemeente Eersel heeft de gronden van de voormalige bedrijfslocatie aangekocht.

Alternatieven

We stellen voor dit plan geen alternatieven voor.

Risico's

Voor het plan zijn met initiatiefnemer twee overeenkomsten gesloten: een anterieure overeenkomst ten aanzien van perceel K1674 waarop de maatwerkwoning wordt gerealiseerd en een koopovereenkomst voor perceel K1451 wat in de toekomst deel uit zal maken van plan Vessem-Noord.

Uit bodemonderzoekrapporten blijkt dat (bepaalde delen van) perceel K1451 gesaneerd moeten worden om geschikt te zijn voor woningbouw. Partijen zijn overeengekomen dat verkoper het perceel voor eigen rekening en risico zodanig saneert, dat het op het moment van juridische levering geschikt is voor de door de gemeente beoogde woningbouw.

Mocht tijdens de sanering blijken dat de verontreiniging toch erger is dan uit de bodemonderzoeken bleek, dan bestaat het risico dat initiatiefnemer (en tevens verkoper) de sanering niet kan betalen en daarmee geen schone grond aan ons kan leveren. De verkoop kan dan mogelijk niet doorgaan. Het bestemmingsplan voor de bouw van de maatwerkwoning is dan inmiddels wel vastgesteld en onherroepelijk. We achten dit risico groot. Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en door ons beoordeeld. Mocht deze situatie zich toch voordoen dan gaan wij met initiatiefnemer in overleg hoe we dit op kunnen lossen.

Financieel

Voor het plan zijn met initiatiefnemer twee overeenkomsten gesloten: een anterieure overeenkomst ten aanzien van perceel K1674 waarop de maatwerkwoning wordt gerealiseerd en een koopovereenkomst voor perceel K1451 wat in de toekomst deel uit zal maken van plan Vessem-Noord.

Communicatie/Participatie

Na de vaststelling van het plan maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

Bekendmaking binnen twee weken na vaststelling, waarna de beroepstermijn van 6 weken aanvangt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan ““Kuilenhurk 41 en ong. Vessem” is [hier](#) te raadplegen.

Eersel, 13 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.031

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Kuilenhurk 41 en ong. Vessem

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 12 juni 2025;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan “Kuilenhurk 41 en ong. Vessem” van 8 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPEkuilenhurk41-ONTW) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juli 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters