



Raadsvoorstel

Raad d.d.	12 juli 2022	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	28 juni 2022	Opsteller	dlie03
B&W d.d.	17 mei 2022	Zaaknr.	Z21000645

Onderwerp

Bestemmingsplan Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze over te nemen, conform de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd" van 26 januari 2022 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPVklhrk24hfwg5017-ONTW) gewijzigd vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals beschreven in de nota van zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De eigenaar van de percelen VSM01 K 337 en K 336 (lokaal bekend als: Kuilenhurk 24 te Vessem) heeft een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de bestaande woonbestemming en het realiseren van een nieuwe bedrijfsbestemming als uitbreiding van het bedrijventerrein De Hoefse Weg. Deze wordt door het naastgelegen bedrijf Soetens Bouwbedrijf geëxploiteerd maar is planologisch een op zichzelfstaande bedrijfskavel. Het boogde plan is als volgt:



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Kom Vessem, bestemmingsplan Kom Vessem. Op dit moment is er sprake van één woonbestemming met bijgebouwen. Het omliggende perceel had voorheen de bestemming groen, maar is in de tweede herziening van het bestemmingsplan Kom Vessem bestemd als agrarisch.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 2022 tot 24 maart 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen.

Wettelijk en/of beleidskader

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie 2.0
- Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027
- Waterbeheerplan (WBP) 2022 - 2027
- Bestemmingsplan Kom Vessem
- Principebesluit d.d. 21 april 2020

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ingediend.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen, die liep van vanaf 10 februari 2022 tot 24 maart 2022. Tegen een ontwerpbestemmingsplan mag een ieder een zienswijze indienen. In dit geval is de zienswijze afkomstig van het Waterschap de Dommel. In samenspraak tussen de initiatiefnemer, waterschap en de gemeente is de zienswijze in volledigheid verwerkt.

2.1 Met het overnemen van de zienswijze is het bestemmingsplan niet strijdig met de Keur.

Ten gevolge van het uitgaan van verkeerde cijfers is een onjuiste berekening voor de aan te leggen waterberging gemaakt. Daardoor voldeed het plan niet aan de Keur van het Waterschap. In samenspraak met het waterschap heeft de initiatiefnemer de berekening opnieuw gemaakt en is gekeken hoe de waterberging gerealiseerd kan worden.

2.2 De ambtshalve wijziging zorgt voor een juridische correcte borging van de waterberging.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van de belang dat regenwater wordt opgevangen en niet direct via de riolering wordt geloosd. Om daarover afspraken over vast te leggen is een standaard voorwaardelijk verplichting opgesteld door de gemeente Eersel. Omdat deze nu nog geen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan stellen wij voor deze passage ambtshalve toe te voegen.

2.3 Er zijn weinig bedrijfskavels beschikbaar met een omvang van circa 5.000m².

Binnen de gemeente Eersel is het aanbod van beschikbare kavels tot 5000m² voor bedrijvigheid gering. Het bedrijf Soetens bouwbedrijf is vanaf het begin, van het meest recente ontwikkelde deel van bedrijventerrein De Hoefse Weg, gevestigd op de huidige locatie. Om toekomstbestendig te kunnen blijven ondernemen heeft de ondernemer de wens om het bedrijfsperceel te vergroten en het kopen van bestaande bedrijfsgrond van het naastgelegen bedrijf biedt daarvoor de uitkomst. De voorgenomen ontwikkeling maakt namelijk een nieuwe bedrijfskavel mogelijk van 3259m² met een bouwvlak van 1800m². Het in gebruiknemen van beide bedrijfskavels (bestaand en nieuw) maakt dat het bedrijf op deze locatie toekomstbestendig kan ondernemen.

Het bedrijf produceert prefab gevel elementen. Op dit moment is de kwaliteit van de prefab elementen weersafhankelijk omdat de elementen deels buiten gemaakt worden. Een nieuwe bedrijfshal zorgt er voor dat deze productieprocessen niet langer aan de weersomstandigheden worden blootgesteld en dat komt de kwaliteit van het product en de efficiëntie van het proces ten goede.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor de ontwikkeling van de locatie is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van onder andere plankosten en planschade. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Alternatieven

1. De zienswijze niet verwerken

Het niet verwerken van de zienswijze kan leiden tot een beroepszaak bij de raad van State. Daarnaast doet zich het risico voor dat bij een regenbui onvoldoende waterbergende capaciteit is gerealiseerd en de bedrijfsgebouwen zodoende onderwater komen te staan. Zowel de Keur als het gemeentelijke beleid eisen een adequate waterberging voor de opvang van regenwater wanneer een plan voorziet in de toename van verhard oppervlak.

Risico's

Geen reële risico's

Financieel

Op basis van afspraken over de bijdragen gemeentelijke plankosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen is een totaal bedrag van €21.000,- in rekening gebracht.

Communicatie/Participatie

Het raadsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan worden op de voor de gemeente Eersel gebruikelijk en daarnaast ook wettelijk verplichte wijzen kenbaar gemaakt.

De initiatiefnemer heeft met de directbetrokkenen individueel besprekingen gevoerd en de plannen toegelicht. Daarbij is relevant dat de initiatiefnemer zowel de woning gaat bewonen als de bedrijfsbestemming gaat realiseren en exploiteren.

Planning

Het raadsbesluit t.a.v. het betreffende bestemmingsplan wordt in navolging van de raadsvergadering gepubliceerd. De exacte planning is afhankelijk van de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Ontwerp bestemmingsplan Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd", (Ruimtelijke plannen: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0770.BPVklhrk24hfwg5017-ONTW>) [toelichting]
 - a. Identificatie NL.IMRO.0770.BPVklhrk24hfwg5017-ONTW
 - b. Ondergrond: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-12-07)
2. Niet geanonimiseerde zienswijzen (corsanummer 22ik.0328)
3. Nota van zienswijzen (corsanummer: 22.05588)

Eersel, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.035

Onderwerp: Bestemmingsplan Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 28 juni 2022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze over te nemen, conform de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg ongenummerd" van 26 januari 2022 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPVklhrk24hfwg5017-ONTW) gewijzigd vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals beschreven in de nota van zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 juli 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters