

## Raadsvoorstel

<b>Vergadering</b>	26 september 2013	<b>Agendapunt:</b>	12.	R 13-50
<b>Datum B&amp;W</b>	13 augustus 2013	<b>Portefeuillehouder</b>	RHO	
<b>Document-nr</b>	13.08333	<b>Opsteller</b>	bjoo01	

### Onderwerp

Bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening

### Voorstel

- de ingekomen zienswijze op het bestemmingsplan Kom Eersel van vd Heijden Rentmeesters, namens J.F.M.C. van Huijkelom, H.M.J.C. van Huijkelom en J.M.C.A. van Huijkelom over de percelen Markt 2 tot en met 8 niet ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Eersel, ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel";
- het bestemmingsplan Kom Eersel zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 15 mei 2013 en met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPE2011-ONTW, waarbij het identificatienummer na vaststelling NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST wordt en waarbij het bestand "o\_NL.IMRO.0770.BPE2011.dxf" als ondergrond is gebruikt, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel".

### Aanleiding/probleemstelling

Het bestemmingsplan Kom Eersel, dat 2 oktober 2007 is vastgesteld, is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Daarnaast heeft de Raad van State aan een perceel (Nieuwstraat 90) goedkeuring onthouden. De gedeeltelijke goedkeuring van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van de Raad van State maken het noodzakelijk om het plan aan te passen.

Met het bestemmingsplan Kom Eersel wordt geruime tijd gewerkt en er blijken hier en daar wat onvolkomenheden in te zitten. Omdat het plan toch herzien moest worden is het plan geheel herzien om het te laten voldoen aan de nieuwe wettelijke eisen.

Het plan is grotendeels een omzetting van de oude digitale standaarden naar de nieuwe standaarden. De wijzigingen tussen het plan uit 2007 en het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 23 mei 2013 tot en met woensdag 3 juli 2013.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot 22 zienswijzen. Op basis van deze zienswijzen is het voorstel om in een aantal gevallen het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast wordt nog een aantal ambtelijke voorstellen gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen.

### Beoogd effect (bestuurlijk kader)

Een actueel bestemmingsplan voor Kom Eersel.

### Argumenten

- voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden, is het noodzakelijk dat de zienswijzen behandeld worden.*  
Voor de beoordeling en het voorstel met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel".
  - de zienswijze is buiten de termijn ontvangen*

De zienswijze van vd Heijden Rentmeesters is op 4 juli 2013 aangeboden aan PostNL en per mail verstuurd. De uiterste datum voor het aanbieden van de zienswijze was 3 juli 2013. De zienswijze is gelet daarop niet-ontvankelijk.

- 2.1 *het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op basis van de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel".*  
Na beoordeling van de zienswijzen en nieuwe inzichten is het noodzakelijk om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtelijke aanpassingen zijn de volgende:
- de mogelijkheid voor een garagebox op een parkeerterreintje nabij Boekweit 31 en 22;
  - naast Steenstraat 83 en 111 worden parkeervakken opgenomen in een verkeersbestemming;
  - nabij Steenstraat 116 wordt de woonbestemming aangepast aan de feitelijke situatie;
  - een groenstrook aan het parkeerterrein nabij Groes 36 en 38 wordt groen bestemd;
  - een wijzigingsbevoegdheid voor het college om verkeersbestemmingen en groenbestemmingen met elkaar te kunnen wisselen;
  - een afwijkingsmogelijkheid voor extra parkeerplaatsen in de bestemming "Groen";
  - de bouwhoogtes en kapvorm van het pand Markt 7-9 wordt aangepast aan de feitelijke situatie;
  - het pand Markt 29 wordt opgenomen in de gebiedsaanduiding "nieuwvestiging horeca 1".
- 2.2 *het bestemmingsplan bevat geen grote wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2007*  
Het plan heeft een behoudend karakter zonder nieuwe uitgangspunten. Dit uitgangspunt geldt niet voor de percelen aan weerszijden van de Nieuwstraat tussen Willibrorduslaan en de voormalige N284, hier zijn naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig. De percelen hebben nu een woonbestemming. Deze percelen krijgen de bestemming "Gemengd – 2", deze bestemming sluit aan bij de feitelijke situatie en biedt meer flexibiliteit voor de nieuwvestiging van kantoren en dienstverlening. Ook het perceel Kerkstraat 27 is in deze bestemming "Gemengd – 2" opgenomen in plaats van de bestemming "Maatschappelijk", omdat dit beter aansluit bij de feitelijke situatie en de gewenste functiemenging in de Kerkstraat. Daarnaast is de verbeelding op enkele plaatsen aangepast, waarbij bijvoorbeeld de voormalige bibliotheek van de bestemming "Maatschappelijk" is omgezet naar "Centrum". Deze wijziging maakt het mogelijk om de voormalige bibliotheek een andere functie te geven.
- 2.3 *de raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.*  
De gemeenteraad heeft de autonome bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan moet zowel digitaal als analoog worden vastgesteld, waarbij op basis van de wet de digitale versie leidend is.
- 2.4 *de gebruikte ondergrond moet in het besluit opgenomen worden.*  
Door een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht bij de vaststelling op te nemen welke ondergrond is gebruikt.

#### **Risico's**

Geen.

#### **Kosten en dekking**

Voor de herzieningen van de bestemmingsplannen is budget beschikbaar gesteld.

### Communicatie

De Leefbaarheidsgroep Kern Eersel is geïnformeerd over het plan.  
Het bestemmingsplan is ook bekend gemaakt in de Hint.

### Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepsprocedure.  
Het bestemmingsplan treedt in werking na de ter inzage legging.  
Tevens is er tijdens de inzage termijn van het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond georganiseerd.

### Bij het raadsvoorstel behorende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan Kom Eersel (zie website)
- Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel (zie website)
- Ingediende zienswijzen (zie website)

Eersel, 13 augustus 2013

Burgemeester en wethouders van Eersel  
de secretaris,

de burgemeester,

  
de heer mr. H.J.M. Timmermans

  
mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



## Raadsbesluit

R 13-50

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2013;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 5 september 2013;

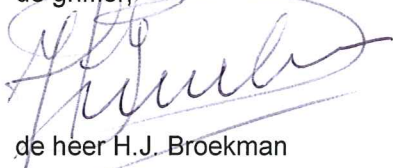
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijze op het bestemmingsplan Kom Eersel van vd Heijden Rentmeesters, namens J.F.M.C. van Huijkelom, H.M.J.C. van Huijkelom en J.M.C.A. van Huijkelom over de percelen Markt 2 tot en met 8 niet ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Eersel, ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel";
2. het bestemmingsplan Kom Eersel zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 15 mei 2013 en met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPE2011-ONTW, waarbij het identificatienummer na vaststelling NL.IMRO.0770. BPE2011-VAST wordt en waarbij het bestand "o\_NL.IMRO.0770.BPE2011.dxf" als ondergrond is gebruikt, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel", en daarbij
  - a. het perceel aan de Molenweg tussen Bospoort 19 en Hint 27 een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming wonen te geven, waarbij gewaarborgd moet worden dat de bestaande bouwwerken afgebroken moeten worden;
  - b. de aanduiding "houtwal" tussen de percelen aan de Duizelseweg 8 t/m 16 vervalt.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Eersel  
van 26 september 2013

De raad voornoemd  
de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



## AMENDEMENT 1

Voorstel nr.  
Agendapunt 12, R13-50

Onderwerp:  
Bestemmingsplan kom Eersel eerste Herziening

*De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 26 september 2013*

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

- Er aan de Bospoort achter no 19, aan de Molenweg, reeds enkele gebouwen staan van enige omvang, waardoor het zicht op de achtertuinen van het Hint bijna geheel is ontnomen.
- Het vervangen van de twee gebouwen door een woning geen verdere versterking veroorzaakt.
- Een nieuwe woning op deze locatie gebouwd kan worden met ontheffing inzake de geluidsnormen voor hogere grenswaarden, zoals bijvoorbeeld bij Hint tussen 24 en 24A.
- Aan de Molenweg, achter Hint 27, reeds een woning staat, zodat er al min of meer sprake is van een nieuw lint

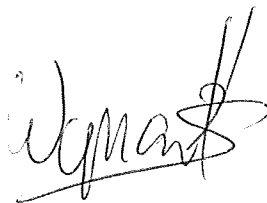
*Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:*

Besluit 2 aldus te wijzigen: het bestemmingsplan Kom Eersel ..... Kom Eersel", en daarbij het perceel aan de Molenweg tussen Bospoort 19 en Hint 27 een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming wonen te geven, waarbij gewaarborgd moet worden dat de bestaande bouwwerken afgebroken moeten worden.

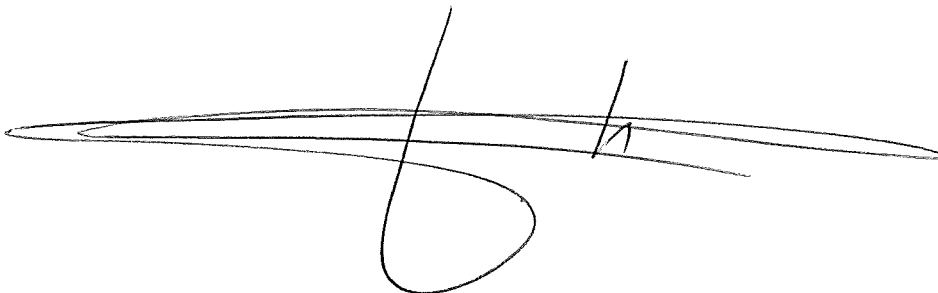
Ondertekening en naam:



FRACTIE KERNBELEID



Fractie	Voor	Tegen
VWK	1	
Kernbeleid	3	
VVD		3
PvdA-GL		3
CDA	6	
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>6</b>







## AMENDEMENT 2

Voorstel nr.  
Agendapunt 12, R13-50

Onderwerp:  
Bestemmingsplan kom Eersel eerste Herziening

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 26 september 2013

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

- de aanduiding "houtwal" **tussen** de percelen aan de Duizelseweg 8 t/m 16 niet past bij de schuttingen en hagen en muurtjes tussen deze percelen.
- de aanduiding "houtwal" **tussen** de percelen aan de Duizelseweg 8 t/m 16 onevenredig veel beperkingen met zich meebrengt in bouwmogelijkheden achter de woningen.

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

Besluit 2 aldus te wijzigen: het bestemmingsplan Kom Eersel ..... Kom Eersel", waarbij de aanduiding "houtwal" **tussen** de percelen aan de Duizelseweg 8 t/m 16 vervalt.

Ondertekening en naam:



.....  
FRACTIE KERNBELEID

Fractie	Voor	Tegen
VWK	1	
Kernbeleid	3	
VVD		3
PvdA-GL		3
CDA	6	
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>6</b>





## MEMO

Aan: Gemeenteraad  
Van: college van burgemeester en wethouders  
Datum: 29 augustus 2013  
Betreft: Bestemmingsplan Kom Eersel - bouwplan hoek Willibrorduslaan-Nieuwstraat  
Volgnr: 13.10314

---

Toevoeging aan ambtelijke aanpassingen in "Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening"

In het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" zijn de percelen Nieuwstraat 37 tot en met 43 oneven opgenomen. Voor deze locatie is abusievelijk bepaald dat de oppervlakte van de commerciële ruimten ter plaatse niet meer mag bedragen dan 900 m<sup>2</sup>. De afzonderlijke ruimten mogen niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.

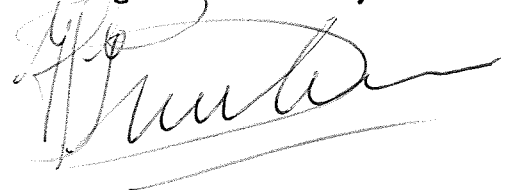
In het eerder vastgestelde wijzigingsplan "Willibrorduslaan-Nieuwstraat" staat dat er ruimte is voor ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> bruto verkoopvloeroppervlak. In de regels is opgenomen dat de ruimte wordt verdeeld in minimaal 3 zelfstandige functionerende winkelcompartimenten, waarbij één van de compartimenten minimaal 300 m<sup>2</sup> groot is.

Thans wordt voorgesteld om de regeling in het bestemmingsplan als volgt aan te passen:  
Het maximale vloeroppervlak voor commerciële ruimten mag maximaal 1.050 m<sup>2</sup> bedragen en dient in minimaal 3 zelfstandig functionerende winkelcompartimenten te worden verdeeld.

Behoort bij besluit van de  
raad der gemeente Eersel  
d.d. 26 SEP. 2013

Mij bekend,

De raadsgriffier van Eersel,







**Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen  
bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening**

Behoort bij besluit van de  
raad der gemeente Eersel

d.d. 26 SEP. 2013

Mij bekend,

De raadsgriffier van Eersel,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. van der...' followed by a flourish.

**Gemeente Eersel**  
**team Ruimte afdeling Ontwikkeling**  
**augustus 2013**  
**13.07431**

## ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 3 juli 2013).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 22 mei 2013 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn eenentwintig schriftelijke zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is één zienswijze ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Will Maas, Bisschop Rythoviusweg 7b, 5521CN Eersel
2. Joost en Francie van Rooij, Gebroeders Hoeksstraat 1, 5521 BL Eersel, over het pand Markt 7/9
3. C.J.M. van Bakel, Haver 27, 5521MS Eersel
4. J.Schellens, Quackelaer 29, 5521 BC Eersel
5. Milon, Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel, namens Baetsen Bouwstoffen, Grond- en Sloopwerken BV, over het perceel Rosheuvel 7
6. J. van de Boomen en W. van Doornmalen, p/a Nieuwstraat 18g, 5521CC Eersel, over het perceel Nieuwstraat 9
7. Rijkswaterstaat, Postbus 90.157, 5200 MJ Den Bosch
8. A .T.J. Theuws, Steenstraat 159, 5521 KS Eersel, M.A.L. van Selst, Steenstraat 161, 5521 KS Eersel en B. Hommel, Steenstraat 163, 5521 KS Eersel
9. A.A. Oversteegen-Schuman, Bogerd 5, 5521 RE Eersel
10. T.J.M.F. van Lierop-van Woerkum, Markt 7, 5521 AJ Eersel
11. Kempenbalans, Dalemsewijk 11, 5521 RM Eersel
12. J.A.M. Smolders-van Woerkum, Gebroeders Hoeksstraat 29, 5521 BL Eersel
13. Omwonenden van het Carquefouplein en het voormalig terrein Kuijpers; de heer en mevrouw Van de Ven van der Aa, Gebroeders Hoeksstraat 37, 5521 BL Eersel, de heer en mevrouw De Mol -van Grinsven, Gebroeders Hoeksstraat 39, 5521 BL Eersel, de heer en mevrouw Van Kampen - de Bie, Gebroeders Hoeksstraat 41, 5521 BL Eersel en mevrouw Beerens en mevrouw Chondrogiannis, Kerkstraat 44, 5521 JL Eersel
14. M.P.H.W. Schoenmakers, Oude Provincialeweg 48, 5527 BP Hapert, over een bouwlocatie aan de Oude Postelseweg
15. J.H.C.M. van Lotringen, Markt 32, 5521 AN Eersel
16. De Pannekoekenbakker, Hint 23, 5521 AE Eersel
17. Horeca Nederland, Rosheuvel 3a, 5521 PT Eersel
18. P.A.M. Timmermans, Gebint 148, 5521 WH Eersel, over het perceel Bospoort 19
19. Architectenburo Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel
20. Architectenburo Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens P.J.T. en L.P.G. van Hulst over het perceel Dijk 2a
21. J.H.A. Scheers, Postelseweg 25, 5521 RA
22. vd Heijden Rentmeesters, Postbus 77, 5268 ZH Helvoirt, namens J.F.M.C. van Huijkelom, H.M.J.C. van Huijkelom en J.M.C.A. van Huijkelom over de percelen Markt 2 tot en met 8

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

## ZIENSWIJZEN

### 1. Will Maas, Bisschop Rythoviusweg 7b, 5521CN Eersel

De heer Maas heeft plannen om duurzame energievoorzieningen te realiseren op het perceel bij zijn woning aan de Bisschop Rythoviusweg 7b in Eersel. Hiervoor zijn twee alternatieven.

Plan I

Dit plan voorziet in ca 40 m<sup>2</sup> fotovoltaïsche zonnepanelen op een kantelbare constructie met in de meest verticale stand een hoogte van 11,5 meter, op de bestemming "Groen" van het bestemmingsplan Kom Eersel aan de Molenweg.

Plan II (voorkeursvariant)

Voorziet in diverse zaken; een bijgebouw waarop fotovoltaïsche zonnepanelen en warmwater zonnepanelen zijn aangebracht, een warmtepomp installatie en een warmwater accu. Al deze bouwwerken zijn gelegen op de bestemming "Groen" en "Wonen – 1" van het bestemmingsplan Kom Eersel.

#### Verzoek

De bestemming "Groen" (gedeeltelijk) te wijzigen in de bestemming "Wonen – 1".

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De groene stroken aan de voormalige provinciale weg hebben de bestemming "Groen" gekregen omdat het een te beschermen waarde is. De groene omzoming van de weg draagt wezenlijk bij aan de kwaliteit van de omgeving. Na nadere bestudering van de situatie blijkt dat de betreffende zone minder breed is en grotendeels wordt gebruikt als tuin. Het voorstel is om de strook te versmallen tot de breedte van de aanwezige resterende groenstrook (5 meter).*

*Het bevorderen van duurzame energie is één van de mogelijkheden om de doelstelling van de klimaatvisie te halen.*

*Een gedeelte van de groenstrook is in gebruik als tuin en zal dan ook als "Wonen – 1" bestemd worden met een aanduiding voor "bijgebouwen". Hierdoor blijft ongeveer de helft van bestemming "Groen" intact. Voorgaande geldt voor alle percelen tussen de Bisschop Rythoviusweg en de Nieuwstraat, waarbij het voor de percelen Nieuwstraat 94 tot en met 100 gaat om het toekennen van de bestemming "Gemengd – 2".*

*De aanbouw ten noorden van de woning is abusievelijk buiten het bouwvlak gelegen, waardoor de mogelijkheden voor aan- uit- en bijgebouwen onbewust zijn verkleind. Het bouwvlak zal aangepast worden. De noordelijke aanbouw zal wel een aparte goot- en bouwhoogte krijgen van respectievelijk 3 en 5,5 meter.*

*De bestaande mogelijkheden, zowel op basis van het bestemmingsplan en de beleidsregels kleine afwijkingen van bestemmingsplannen, voor aan-, uit- en bijgebouwen bieden voldoende mogelijkheden voor het bebouwen van het erf in combinatie met duurzaamheidsvoorzieningen.*

#### Voorstel:

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door het versmallen van de bestemming "Groen" tot 5 meter, de bestemmingen "Wonen – 1" en "Gemengd – 2" en de aanduiding "bijgebouwen" te vergroten voor de percelen tussen de Bisschop Rythoviusweg en de Nieuwstraat en de aanbouw aan de noordzijde van de woning Bisschop Rythoviusweg 7b opnemen in het bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5,5 meter.**

### 2. Joost en Francie van Rooij, Gebroeders Hoeksstraat 1, 5521 BL Eersel, over het pand Markt 7/9

Het pand aan de Markt 7-9 staat te koop. Het perceel heeft een woon-winkel bestemming, waarbij verplaatsing van het woongedeelte binnen de woning mogelijk is. Overigens is het pand van oorsprong een hotel en in het oude woonhuis is dat nog duidelijk merkbaar bv door aanwezigheid van een kantoor, ruime hal, grote trap, losse kamers in oorspronkelijke stijl met inbouwkasten en paneeldeuren.

Het plan is om het woongedeelte om te bouwen tot een bed & breakfast met ongeveer 6-7 kamers met badkamer en een kleine gezamenlijke ruimte.

Momenteel is er een mogelijkheid opgenomen voor bed & breakfast voor een maximum van 40% van het oppervlak met een maximaal aantal vierkante meters van 60 m<sup>2</sup>. Het verzoek is dan ook om de mogelijkheid in het bestemmingsplan te creëren, zodat bovenstaande wensen kunnen worden gerealiseerd.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*In de bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente Eersel is gekozen voor een kleiner oppervlak van 60 m<sup>2</sup> voor bed & breakfast dan de 300 m<sup>2</sup> die in de Beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie De Kempen is opgenomen. Dit is ingegeven door de grootte van de percelen in de dorpen en de mogelijke overlast van een bed & breakfast in een woonomgeving.*

*Het is voorstelbaar dat juist op de Markt en het Hint, het gebied met de bestemming "Centrum", meer mogelijkheden komen voor activiteiten zoals bed & breakfast. Hierbij zal dan aangesloten worden op de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de voornoemde beleidsvisie. Hiervoor zal binnen de bestemming "Centrum" een afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden. Aan de afwijkingsmogelijkheid worden dan de volgende voorwaarden verbonden:*

- maximaal 10 bedden;*
- gekoppeld aan een woning en/of bedrijfsfunctie;*
- in bebouwing die op basis van het bestemmingsplan mogelijk is, als het in een bijgebouw gerealiseerd wordt dan op een zodanige afstand dat het niet zelfstandig kan functioneren;*
- de oppervlakte van één kamer is niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en de totale oppervlak is niet meer dan 300 m<sup>2</sup>;*
- geen belemmering voor omliggende bedrijven en woningen;*
- geen aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarden'*
- geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.*

**Voorstel:**

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door het opnemen van een ruimere afwijkingsmogelijkheid voor bed & breakfast in de bestemming "Centrum".**

**3. C.J.M. van Bakel, Haver 27, 5521MS Eersel**

Tijdens de inloopavond op woensdag 21 november 2012 heb ik gebruik gemaakt van de mogelijkheid om digitaal inspraak in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan kom Eersel, eerste herziening. Deze zou worden meegenomen bij de herziening van het ontwerpbestemmingsplan Kom Eersel. Tot op heden is hierop geen reactie ontvangen.

Het wijzigen van de bestemming groen in bos is niet juist, omdat de gemeente Eersel bij de vaststelling en afhandeling van de planschade is uitgegaan van het feit, dat een groenperceel (reststrook) is verkocht en geen toekomstig bosperceel. Hierdoor is een bedrag van € 7.087,50 in mindering gebracht op de toegekende planschade, omdat dit deel van de planschade geacht werd anderszins te zijn verzekerd.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Inspraakreacties die digitaal zijn binnen gekomen zijn per mail beantwoord. Er is geen bericht ontvangen dat de betreffende mail zijn bestemming niet had bereikt. Hiervoor zijn reeds excuses aangeboden. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan, waardoor de zienswijze onverkort behandeld moet worden.*

*In de koopakte is opgenomen dat de betreffende gronden in de eerst komende herziening van het bestemmingsplan de bestemming Bos krijgen.*

*Een uitspraak in het kader van planschade betekent niet dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**4. J. Schellens, Quackelaer 29, 5521 BC Eersel**

De voorgenomen uitbreiding van de Plus supermarkt aan de Nieuwstraat gaat wederom ten koste van een stuk Quackelbos. Een aantal jaren geleden met de bouw van de Plus is al



eenderde van het oorspronkelijke bos verdwenen. Toenmalig wethouder J. van Vlerken heeft destijds toegezegd dat het hierbij zou blijven en dat het Quackelbos een parel voor Eersel is. Er is nu al veel overlast van de Plus met alle nevenzaken die een supermarkt met zich meebrengt.

**Ontvankelijkheid:**

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

**Beoordeling:**

*De beoogde uitbreiding van de Plus betreft uitbreiding van magazijnruimte. Een andere uitbreidingsrichting is er niet. Als het pand naar voren wordt uitgebreid, komt deze voor de naastgelegen woning uit en het gaat ten koste van parkeerplekken. Het uitbreiden naar de parkeerplaats is ook niet mogelijk, omdat hierdoor de parkeercapaciteit verminderd.*

*Door het uitbreiden wordt de situatie beëindigd waarbij op het parkeerterrein en op een naast het pand gelegen stuk verharding buitenopslag plaatsvindt. Door inpandige opslag zal er ook minder overlast zijn.*

*Zie ook de reactie op zienswijze nummer 6.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**5. Milon, Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel, namens Baetsen Bouwstoffen, Grond- en Sloopwerken BV, over het perceel Rosheuvel 7**

Het verzoek is om op de locatie Rosheuvel 7 te Eersel een zoutopslag met overkapping mogelijk te maken tot een hoogte van 6,5 meter.

Ter compensatie van de zoutopslag is het voornemen om de volgende activiteiten te beëindigen:

- o Asbestopslag;
- o Wasactiviteiten;
- o Garagewerkzaamheden;
- o Dieselopslag;
- o Stalling van motorvoertuigen (stalling van overtollige trailers e.d. moet wel mogelijk blijven).

De vergunning uit 2006 staat maximale opslag toe van de navolgende bouwstoffen:

Stoffen	Vergund in 2006	Gewenst	Vershil
Gebroken puin	25 m <sup>3</sup>	25 m <sup>3</sup>	0
Ophoogzand	500 m <sup>3</sup>	500 m <sup>3</sup>	0
Grind	20 m <sup>3</sup>	20 m <sup>3</sup>	0
Grindzand	20 m <sup>3</sup>	20 m <sup>3</sup>	0
Vloerenzand	150 m <sup>3</sup>	150 m <sup>3</sup>	0
Voegzand	100 m <sup>3</sup>	100 m <sup>3</sup>	0
Grond <sup>1</sup>	5.000 m <sup>3</sup>	3.750 m <sup>3</sup>	- 1.250 m <sup>3</sup>
Strooizout	-	1.250 m <sup>3</sup>	+ 1.250 m <sup>3</sup>

Omdat zoutopslag belangrijk is wordt verzocht om de maximale opslagcapaciteit van grond te verminderen tot 3.750 m<sup>3</sup> en de opslag van zout toe te staan tot maximaal 1.250 m<sup>3</sup>. Hierdoor blijft de totale opslagcapaciteit gelijk, waardoor geen groei van activiteiten met een hogere milieubelasting plaatsvindt (grond is qua milieubelasting vergelijkbaar met zout).

Om het zout onder de overkapping te kunnen opduwen en laden met behulp van een loader, is een hoogte nodig van maximaal 6,5 meter. Deze hoogte is alleen nodig aan de voorzijde van de overkapping. Het dak loopt vervolgens schuin af tot een hoogte van 5 meter. De afstand tussen de westelijke perceelsgrens en de overkapping bedraagt circa 1,5 meter. Met de maximale bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de hoogte van de aarden wal (talud met beplanting), gelegen aan de noordwestelijke zijde van het bedrijfsterrein.

**Ontvankelijkheid:**

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

**Beoordeling:**

<sup>1</sup> maximaal klasse industrie

*De huidige activiteiten passen niet in de toegestane milieucategorie 1 of 2 en zijn dan ook onder het overgangsrecht geplaatst. Doordat het totaal aantal m<sup>3</sup> dat wordt opgeslagen niet verandert, als gevolg van de wijziging, is er geen grotere strijdigheid met het bestemmingsplan. Het opslaan van zout is namelijk niet meer milieubelastend dan het opslaan van grond. Het is wel aan te bevelen om hier een aparte aanduiding op te nemen voor de opslag van zand, grond en zout.*

*Het uitgangspunt bij de bestaande bedrijven in de kernen is het vastleggen van de bebouwing op de locatie, waar die gerealiseerd is, met geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Als bedrijven willen uitbreiden zijn hiervoor voldoende mogelijkheden op bedrijventerreinen. Het voorstel is om niet mee te werken aan het uitbreiden van de bebouwingmogelijkheden met 600 m<sup>2</sup>.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen, maar het bestemmingsplan wel aanpassen door het opnemen van een aanduiding voor zand, grond en zout.**

**6. J. van de Boomen en W. van Doornmalen, p/a Nieuwstraat 18g, 5521CC Eersel, over het perceel Nieuwstraat 9**

Het pand Nieuwstraat 9 is meegenomen in de voorziene bestemmingsplanwijziging voor de kom van Eersel. De belangrijkste reden om het pand aan de achterkant uit te breiden is ruimtegebrek voor opslag van goederen (magazijnruimte) door volumetoename.

De supermarkt is in oktober 2012 volledig intern verbouwd, waarbij het magazijn dezelfde afmeting als voorheen heeft behouden. Echter, door de omzetgroei die hierna ontstaan is, is ondanks een frequentere bevoorrading van de winkel de opslagcapaciteit in het magazijn ontoereikend om de goederen en emballagestroom goed te kunnen managen. Het ontwerpbestemmingsplan voor de kom van Eersel voorziet in een uitbreiding van het pand aan de achterzijde.

Wat nodig is, is een uitbreiding parallel aan het huidige pand aan de achterzijde van ongeveer 3 meter over de gehele lengte. Bij een uitbreiding van 3 meter vanaf de achtergevel over de gehele lengte is het mogelijk om over een lengte van 25 meter 2 rijen containers inpandig te plaatsen en voldoende manoeuvreerruimte over te houden.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Zie ook de reactie op 4.*

*Een minimale uitbreiding aan de achterzijde is voorstelbaar, dit is dan ook opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om de uitbreiding te vergroten, omdat dit de aanwezige waarden van het gebied te veel aantasten. De voorgestelde uitbreiding sluit ook aan op de mogelijkheden voor aan-, uit- of bijgebouwen op het naastgelegen perceel.*

*Op de zijdelingse perceelsgrens is een behoudenswaardige boom aanwezig. Deze boom is de reden voor de knik in het gebouw aan de achterzijde. Het uitbreiden van het gebouw dient dan ook te worden beperkt tot de knik.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen, maar het bestemmingsplan aanpassen door de uitbreiding te beperken tot de knik.**

**7. Rijkswaterstaat, Postbus 90.157, 5200 MJ Den Bosch**

Rijksweg 67 grenst aan het plangebied. Op dit moment zijn er geen plannen voor verbreding van deze rijksweg, maar dat kan in de toekomst veranderen. Investerings in de rijksweg krijgen een (nog) lagere prioriteit als, door bouwplannen dicht langs deze weg, de ruimte voor wegverbredingen beperkt is en daardoor de kosten van toekomstige wegverbredingen hoger worden. Het verzoek is om een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg aan te houden, binnen deze zone moeten geen bouwwerken zijn toegestaan die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren.

Het verzoek is ook om een overlegzone van 75 meter vanuit de kant verharding op te nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient in dat geval overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om ook toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar af te stemmen.

Over de A67 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In paragraaf 7.3 van de toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hier wordt onder andere verwezen naar de Risicoatlas weg uit 2006. De gegevens in de risicoatlassen van 2006 zijn verouderd. Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het Basisnet, in werking getreden. Dit besluit betekent dat in ontwerpplannen, die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken en die na 1 januari 2010 ter inzage zijn gelegd, rekening gehouden dient te worden met de vervoercijfers zoals die in bijlage van de circulaire zijn opgenomen. Voor conserverende plannen, zonder enige bouwmogelijkheden, kan voor een nadere onderbouwing van het ruimtelijk plan (zonder rekenwerk) mogelijk gebruik gemaakt worden van de stukken met betrekking tot het Basisnet, zoals die naar de Tweede Kamer zijn verzonden.

Het verzoek is om de toelichting op het gebied van externe veiligheid te actualiseren.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Binnen 50 meter vanaf de rijksweg liggen de bestemmingen "Bos", "Water", "Agrarisch", "Verkeer", "Recreatie – Volkstuinen", "Groen" en "Bedrijf – 2" allen zonder bouwmogelijkheden. Binnen deze zone is ook een bestemmingsvlak "Bedrijf – 1" met de mogelijkheid voor 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen opgenomen. In één bestemmingsvlak "Maatschappelijk" is een bouwvlak voor een bijgebouw bij het flexlogies gebouw opgenomen binnen de 50 meter zone, dit is op basis van de feitelijke situatie.*

*Het is echter wenselijk om mogelijk toekomstige uitbreiding van de A67 niet te frustreren en nieuwe beperkingen hoe kleinschalig dan ook op te werpen. De juiste manier hiervoor is om een "vrijwaringszone – weg", 50 meter vanaf de buitenkant weg, op te nemen met een stelsel waarbij een verklaring van geen bezwaar aan Rijkswaterstaat wordt gevraagd, zodat mogelijk nog aan-, uit- of bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.*

*Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de 75-meter zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om zo de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen. De overlegzone heeft geen directe gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het geval van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone wordt Rijkswaterstaat als vooroverlegpartner op basis van het Besluit ruimtelijke ordening al vroeg bij de planologische procedure betrokken. Het is niet nodig om deze zone op te nemen.*

*Gelet op de zienswijze zal de paragraaf over externe veiligheid worden aangepast. Hierbij zal ook een verwijzing komen naar de onlangs vastgestelde beleidsvisie externe veiligheid 2013.*

**Voorstel:**

**De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door een "vrijwaringszone – weg" van 50 meter op te nemen met een daarbij behorende regeling en door de paragraaf over externe veiligheid aan te passen.**

**8. A.T.J. Theuws, Steenstraat 159, 5521 KS Eersel, M.A.L. van Selst, Steenstraat 161, 5521 KS Eersel en B. Hommel, Steenstraat 163, 5521 KS Eersel**

De reactie en conclusies op de inspraak leiden tot deze zienswijze.

Reactie bewoners op de onderbouwing van gemeente (n.a.v. inspraak op voorontwerp):

- De aanwezigheid van spechten is nooit vastgesteld door bewoners.
- Het opknippen van bosstrook leidt tot verlies openbaar groen: Dit uitgangspunt wordt door gemeente niet uniform gebruikt als argument. 100 meter verderop wordt wel een stuk uit dezelfde groenstrook van bestemming veranderd.
- Het opknippen cq verkopen van de bosstrook leidt tot verstoring van ecologische waarden: Conclusies dat opknippen of verkopen leidt tot verstoring is niet aantoonbaar als niet bekend is wat de inrichting van de strook na verkoop zal zijn. Ecologische waarde kan hetzelfde blijven of zelfs worden verhoogd.

Aanvullend:

- Het behouden van de groenstrook door de gemeente met de huidige wijze van onderhoud leidt zeker tot verstoring van de leefbaarheid op de percelen gelegen aan de Steenstraat (gebruik van strook als hondentoilet, slecht onderhouden brandgang, veel overlast bladval herfst).
- Gemeente houdt zich niet aan toegezegd onderhoud van groenstrook.

Het verzoek is om de bestemming van de groenstrook achter de Steenstraat 159 tot en met 163 geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'wonen'.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De bosstrook vormt een landschappelijke afronding van het plan Eersel-Zuid. Het gebied is de robuuste groene overgang van een stedelijke naar een landelijke omgeving.*

*Aan de Voortseweg is deze bosstrook niet alleen een robuuste afscheiding, maar tevens een wezenlijk groenelement in de straat die de recreatieve ontsluiting vormt van het achterliggende gebied. Vanuit de Voortseweg is er een waardevolle landschappelijke zichtlijn richting het buitengebied.*

*De aangehaalde situatie waar de bestemming van groen naar wonen is veranderd, is niet vergelijkbaar omdat dit terrein aan drie zijden grenst aan tuinen en geen onderdeel uitmaakt van de doorgaande groenstrook.*

*De groenstrook heeft ook een ecologische waarde. De strook vormt een verbinding tussen een aantal groengebieden waar (waarschijnlijk) spechten aanwezig zijn; het gaat hierbij om de bossen aan de Rosheuvel, het Poeliejoepark en de Mgr. de Haasstraat. De strook zal waarschijnlijk ook spechten aantrekken. Daarnaast is het door de aanwezigheid van grote oude bomen waarschijnlijk dat er in de strook vleermuizen aanwezig zijn.*

*Het opknippen cq verkopen van deze bosstrook leidt tot een verlies van het openbare groen en tot verstoring van de ecologische waarden.*

*Het feit dat de aanwezigheid van spechten niet is geconstateerd, betekent niet dat ze er niet zijn.*

*Voor het opstellen van de integrale leidraad gedragscodes Flora- en Faunawet is voor de gehele gemeente onderzocht waar (potentiële) natuurwaarden aanwezig zijn. De grote bonte specht komt voor in bossen, bosjes, cultuurlandschap met boomgroepen, maar ook in parken en tuinen.*

*Deze locatie is dan ook bij uitstek geschikt voor de grote bonte specht. Daarnaast zijn in deze strook door de aanwezigheid van grote bomen waarschijnlijk vleermuizen aanwezig. De strook is in ieder geval geschikt als leefgebied voor de specht en de vleermuis.*

*In geval van verkoop van de gronden, zullen deze ingericht worden als tuin. De kans dat dit leidt tot vermindering van ecologische waarden is zeer groot.*

*Daarnaast heeft de raad op 28 maart 2013 het bomenbeleidsplan vastgesteld. In dit plan zijn o.a. de beschermwaardige bomen opgenomen. De bomen in de houtwal zijn bestempeld als beschermwaardig. Alle beschermwaardige bomen in Eersel staan op openbaar gebied. Verkoop betekent dus dat de bomen hun beschermwaardige status verliezen.*

*Behoud van houtwal betekent geen verstoring van de leefbaarheid van de direct aanwonenden.*

*Bewoners kunnen hondenbezitters aanspreken als zij hun hond hier hun behoeften laten doen.*

*Bewoners kunnen een klacht indienen bij het meldpunt als de brandgang niet goed onderhouden wordt. Bladval is iets wat hoort in dit klimaat. Dit is echter slechts een tijdelijk probleem. Deze bomen staan hier al veel langer dan de woningen in de Steenstraat, met andere woorden de bewoners konden weten dat de bomen in het najaar tijdelijk overlast geven door bladval.*

*Verder is wetenschappelijk bewezen dat bomen de leefbaarheid in het algemeen vergroten: mensen voelen zich prettiger in een groene omgeving, bomen zuiveren de lucht, nemen stikstofdioxide op en vangen fijnstof af, hebben een matigende invloed op de temperatuur, hebben een dempend effect op geluid, hebben een positief effect op vooral stressgerelateerde ziekten enz. enz.. Er is dan ook geen sprake van onevenredige overlast door de bomen.*

*Gemeente zou zich niet houden aan toegezegd onderhoud van de strook, hieronder wordt daarop ingegaan:*

- De bomen worden gesnoeid als deze omgeving aan de beurt is. Het is helaas, vanwege planning en financiën, niet mogelijk het snoeien van deze bomen naar voren te halen.*
- De lage beplanting is grotendeels verwijderd. Wat is blijven staan is op verzoek van bewoners. Enkele planten zijn blijven staan omdat deze nog goed zijn en het verwijderen en nieuw aanplanten verspilling van financiën is. Verder is veel moeite gedaan om het onkruid, vooral de vele brandnetels, de grootste ergernis van de aanwonenden, te verwijderen.*
- De inritten zijn verwijderd.*
- De grond is zoveel mogelijk geëgaliseerd. Meer is niet mogelijk omdat anders de boomwortels te veel beschadigd worden.*
- De nieuwe beplanting is aangebracht.*
- De werkzaamheden zijn voor het broedseizoen uitgevoerd.*

- *De brandgang is vrijgemaakt en wordt vrijgehouden van wilgroeï.*
  - *De brandgang wordt nog geëgaliseerd.*
- Op verzoek is luxe bosplantsoen aangelegd, bij de inboet kan de nadruk gelegd worden op meidoorn. Zoals al eerder vermeld zijn enkele planten die goed waren gehandhaafd.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**9. A.A. Oversteegen-Schuman, Bogerd 5, 5521 RE Eersel**

Het verzoek is om de regeling met betrekking tot het woonwagencentrum te moderniseren. Het opgenomen maximale oppervlak van een woonwagen van 55 m<sup>2</sup> is te klein voor een gezin. De bouwhoogte van 2,5 meter zou verhoogd moeten worden naar 6 meter. De afstand tussen de woonwagens op 5 meter laten in verband met brandveiligheid. Het is ook wenselijk om extra parkeerplaatsen te realiseren, hiervoor kan het grasveld tegenover nummer 1 en 3 gebruikt worden.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Voor het bouwen van woonwagens ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" gelden de volgende bepalingen:*

- a. Woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.*
- b. Er zijn niet meer dan 5 woonwagens toegestaan.*
- c. De oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 55 m<sup>2</sup>.*
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.*
- e. De afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 m.*
- f. In afwijking van het bepaalde in 25.2.3 gelden voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens de volgende bepalingen:*
  - 1. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.*
  - 2. Bijgebouwen mogen sanitaire units bevatten.*
  - 3. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.*
  - 4. Per woonwagen is niet meer dan 1 bijgebouw toegestaan.*
  - 5. De oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.*
  - 6. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.*
  - 7. De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 45°.*

*Het verhogen van de bouwhoogte naar 6 meter maakt een woonwagen met kap of tweede verdieping mogelijk. Dit is niet gewenst, daarom is de bouwhoogte bewust laag gehouden. Een bestaande woonwagen op het terrein heeft een bouwhoogte van 3,5 m. Het bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de hoogte van de verblijfsruimte in een woonwagen. De minimale hoogte tot aan het plafond is volgens het Bouwbesluit 2,2 m in geval van nieuwbouw. De woonwagen staat op een verhoging van ongeveer 0,8 meter. Daarboven komt nog het plafond en de dakbedekking. Hierdoor komt de totale bouwhoogte boven de 3 meter uit. Het voorstel is om de bouwhoogte te verhogen naar 3,5 meter.*

*De standplaatsen zijn ongeveer 200 m<sup>2</sup> groot. Het is niet de bedoeling om deze volledig vol te bouwen. De standplaatsen kunnen voor maximaal 85 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Het is niet wenselijk om dit te vergroten.*

*Ten aanzien van het parkeren worden nog geen maatregelen genomen. In 2013 wordt het parkeerbeleid vastgesteld. Op basis van dit beleid zal dan bekeken worden of er sprake is van een parkeerprobleem dat opgelost moet worden.*

**Voorstel:**

**De zienswijze deels overnemen en het bestemmingsplan als volgt aanpassen:**

- **de bouwhoogte voor de woonwagens bepalen op 3,5 meter.**

**10. T.J.M.F. van Lierop-van Woerkum, Markt 7, 5521 AJ Eersel**

In de inleiding van genoemd plan wordt aangegeven dat in de herziening geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. De vraag is of dat verstandig is?

In dat kader zou het bestemmingsplan meer mogelijkheden moeten bieden, dan wel zouden ruime uitzonderingsmogelijkheden aan het college moeten worden gegeven.

Specifiek wat het pand Markt 7-9 betreft: de laatste huurder heeft zijn huurcontract voor 300 m<sup>2</sup> winkelruimte niet verlengd. Sinds juni 2012 is er geen concrete interesse geweest van een mogelijke nieuwe huurder en inmiddels staat het perceel te koop.

Voor alle partijen is een bij de Markt passende en zo mogelijk versterkende invulling belangrijk. Daarom wordt verzocht om voor het perceel Markt 7-9 te voorzien in de mogelijkheid van een bestemmingswijziging naar een volledige woning, mogelijkheden voor horeca of een gecombineerde bestemming winkel/wonen/bed & breakfast.

Ten aanzien van de bestemming "Tuin" van het betreffende perceelgedeelte het volgende:

De druk van het te geringe aantal parkeerplaatsen op de Markt heeft gevolgen voor de daar gevestigde bedrijven.

Aan de oostzijde van de Markt heeft dat binnen het beschermd dorpsgezicht geleid tot gedeeltelijke omzetting van tuin naar parkeerplaatsen bij horecabedrijven. Het verzoek is om in het kader van een mogelijke herbestemming de mogelijkheid te krijgen tot een (gedeeltelijk) ander gebruik. Dit zowel om op het perceel zelf parkeerdruk te kunnen opvangen, als wel eventueel recreatief gebruik.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, zoals de realisatie van nieuwe woningen.*

*Het perceel heeft een bestemming "Centrum" waarin op deze locatie het volgende mogelijk is:*

- *(bestaand) wonen;*
- *aan-huis-verbonden beroepen;*
- *lichte bedrijvigheid, genoemd in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemening) onder de milieucategorie A;*
- *detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";*
- *dienstverlening;*
- *kantoor en praktijkruimte;*
- *maatschappelijke voorzieningen;*
- *terras;*
- *voorzieningen voor verkeer en verblijf;*
- *tuinen, erven en verhardingen;*
- *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

*Het bestemmingsplan is in deze dus al flexibel. Naar aanleiding van de reactie op zienswijze 2 wordt ook bed & breakfast mogelijk gemaakt. Het is nu al mogelijk het hele pand als woning in gebruik te nemen. Het bestemmingsplan is hierin geen belemmering. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen bestaande panden in de bestemming "Centrum" woningen toe te voegen.*

*Het zondermeer toestaan van horeca op de Markt is niet mogelijk, gelet op de uitgebreide discussie die gevoerd is bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2007. Hierbij is weloverwogen gekozen voor 14 horecavestigingen, waarvan één gereserveerd is voor de mogelijkheid van een hotel in het pand Markt 28.*

*In de reactie op zienswijze 16 wordt hierop terug gekomen.*

*Aan de westzijde van de Markt is bewust niet gekozen voor de realisatie van een (algemeen) parkeerterrein. Het toestaan van parkeren in de achtertuinen aan de westzijde van de Markt tast de aanwezige waarden van het gebied teveel aan. Het parkeren aan de oostzijde is niet gelegen binnen het aangewezen dorpsgezicht. De waarden die hier aanwezig zijn, worden beschermd door de bestemming "Tuin" en de aanduiding voor de aanwezige hagen.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen met verwijzing naar het voorstel op zienswijze 16.**

#### **11. Kempenbalans, Dalemsedijk 11, 5521 RM Eersel**

De bestaande activiteiten zijn gericht op beweging, gezondheid en coaching voor alle leeftijden.

De huidige locatie bestaat uit lesruimten en praktijkruimten.

Het doel is de activiteiten uit te breiden met:

- Kennisoverdracht over gezonde voeding. Hiervoor is het nodig om ruimten in te richten voor het geven van workshops over gezonde voeding, voedselbereiding en cursussen.
- Een receptiebalie met vaste openingstijden.

- Een werkruimte voor het verpakken, ontwikkelen en produceren van "eigen merk" voedingsmiddelen.
- Een webwinkel met een showroom/afhaalpunt van voedingsmiddelen. Eventuele verkoop van voedingsmiddelen vindt plaats aan cursisten.

#### Toekomst

Het bestaande deel van KempenBalans neemt ongeveer 265 m<sup>2</sup> in beslag. Het nog te realiseren gedeelte (receptie/workshopruimte/afhaalpunt/productieruimte "eigen merk") is gepland in een bestaande ruimte van ongeveer 113 m<sup>2</sup>.

KempenBalans richt zich op een regionale doelgroep. Rekening houdend met groei in de toekomst is het doel binnen 5 jaar uit te breiden met een bijgebouw/aanbouw met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup>.

#### Ontvankelijkheid:

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

#### Beoordeling:

*De activiteiten passen in de beoogde invulling van Eersel-west. Het doel is om hier maatschappelijke en dienstverlenende bedrijven te vestigen die niet passen in het dorp zelf. De ontplooidde activiteiten passen bij een maatschappelijke bestemming. Daarom wordt voorgesteld om de bestemming voor dit perceel te wijzigen naar "Maatschappelijk", hierdoor is het ook mogelijk om bij deze functie ondergeschikte detailhandel uit te voeren. Het is echter niet mogelijk om een zelfstandige detailhandelsvestiging te vestigen. Detailhandel dient namelijk zoveel mogelijk plaats te vinden in het daarvoor bestemde kernwinkelgebied aan de Nieuwstraat. Met detailhandel buiten de winkelgebieden wordt terughoudend omgegaan.*

*Op het perceel is ook nog het bestaande bedrijf aanwezig. Om dit bedrijf niet onder het overgangsrecht te plaatsen is het voorstel om voor het perceel binnen de bestemming "Maatschappelijk" de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" (b≤2) op te nemen. Door het opnemen van de aanduiding is het ook mogelijk een webwinkel met opslag- en verzendfunctie te vestigen op deze locatie. Een webwinkel met opslag- en verzendfunctie past namelijk in milieucategorie 1 of 2.*

*Bovenstaande combinatie maakt het gevraagde mogelijk. Voor de duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat de detailhandel niet de boventoon mag voeren en dat er geen grote showroom aanwezig mag zijn.*

*Het huidige bouwvlak is ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> groot. Het perceel is gelegen in het wijzigingsgebied voor Eersel-west, dat de vestiging van maatschappelijke en dienstverlenende functies mogelijk maakt. De wijzigingsbevoegdheid maakt het nu nog niet mogelijk om bestaande maatschappelijke of dienstverlenende functies te vergroten. Het voorstel is om de begrenzing van het wijzigingsgebied aan te passen, zodat ook de bestaande percelen met de bestemming "Maatschappelijk" hierin zijn opgenomen. Daarnaast wordt voorgesteld om in de wijzigingsbevoegdheid ook de mogelijkheid op te nemen voor de vergroting van de maatschappelijke en dienstverlenende functies. Hierdoor kan het college in de toekomst altijd meewerken aan het vestigen of het vergroten van de bouwmogelijkheden voor maatschappelijke of dienstverlenende functies.*

*De gronden met een bedrijfsbestemming zijn ongeveer 3.100 m<sup>2</sup> groot. De gronden met een agrarische bestemming op het perceel zijn nu niet in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. De noodzaak voor de vergroting van het bestemmingsvlak is niet aangetoond. De activiteiten vinden grotendeels inpandig plaats. Als het noodzakelijk wordt kan mogelijk, door gebruik te maken van de hiervoor genoemde aangepaste wijzigingsbevoegdheid, het bestemmingsvlak vergroot worden.*

#### Voorstel:

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan als volgt aanpassen:**

- het perceel Dalemsedijk 11 "Maatschappelijk" bestemmen met een aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";
- wijzigingsgebied 5 zodanig aanpassen zodat de percelen met de bestemming "Maatschappelijk" er in zijn opgenomen.
- de wijzigingsbevoegdheid zodanig aanpassen zodat het mogelijk is om bestaande maatschappelijke en dienstverlenende functies te vergroten.

#### 12. J.A.M. Smolders-van Woerkum, Gebroeders Hoeksstraat 29, 5521 BL Eersel

Het verzoek is om de kleinschalige verkoop van woonaccessoires/-decoratie mogelijk te maken. De verkoop zal maximaal twee dagen in de week plaatsvinden.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De Gebroeders Hoeksstraat is geen straat waar winkels gewenst zijn. In de straat en op eigen terrein zijn nauwelijks mogelijkheden om auto's te parkeren. Het beleid van de gemeente is om detailhandel te concentreren in het centrum (Nieuwstraat, Markt, Hint en Dijk) en niet te versnipperen.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**13. Omwonenden van het Carquefouplein en het voormalig terrein Kuijpers; de heer en mevrouw Van de Ven van der Aa, Gebroeders Hoeksstraat 37, 5521 BL Eersel, de heer en mevrouw De Mol -van Grinsven, Gebroeders Hoeksstraat 39, 5521 BL Eersel, de heer en mevrouw Van Kampen - de Bie, Gebroeders Hoeksstraat 41, 5521 BL Eersel en mevrouw Beerens en mevrouw Chondrogiannis, Kerkstraat 44, 5521 JL Eersel**

1. Na onze reactie op het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan is de goothoogte van de panden in de gebroeders Hoeksstraat op de nummers 37, 39 en 41 in overeenstemming gebracht met de realiteit op dit moment, maar op andere plaatsen, bijvoorbeeld voor Dijkhof 24 t/m 28, wordt nog steeds een onlogische goot- en/of dakhoogte aangegeven.

2. Nuttig en zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming (waar mogelijk versterking) van aanwezige cultuurhistorische waarden en bescherming van archeologische waarden zijn belangrijke, wellicht de belangrijkste, uitgangspunten geweest bij de opstelling (herziening) van het voorliggende bestemmingsplan. Met deze wetenschap is het onbegrijpelijk dat, zelfs in de historische lintbebouwing met cultuurhistorische waarden en mogelijk ook archeologische waarden, gestapelde bebouwing in maximaal 3 bouwlagen met een vierde (terugliggende) bouwlaag mogelijk kan zijn.

3. Met dezelfde argumenten als onder punt 2 genoemd, is het verzoek om in hoofdstuk 5<sup>2</sup> onder punt 3 bij het vijfde gedachtestreepje het laatste deel van de tussen haakjes geplaatste zin te schrappen. Deze zin wordt dan: "Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving)".

4. In het bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingslocaties opgenomen en geduid op de verbeeldingskaart. Het voormalige terrein van Kuijpers, met aangrenzend enkele horecagelegenheden, aan de Kerkstraat en het Carquefouplein is niet als wijzigingsgebied geduid, dit zou wel moeten gebeuren.

5. "Burgers moeten zich beschermd weten door o.a. een Bestemmingsplan. Bovendien zijn eenduidige voorschriften gewenst". Deze uitgangspunten gelden nog steeds en onverkort. In de voorschriften zijn weliswaar een heel scala aan uitgangspunten opgenomen, maar bij de ontwikkeling van een herinrichtingsplan ontbreekt de bescherming van de privacy van omwonenden, als primair uitgangspunt. Het verzoek is om dit uitgangspunt alsnog op te nemen bij de voorschriften.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

1. *De goot- en bouwhoogtes zijn zoveel mogelijk vastgelegd op de hoogtes die gerealiseerd zijn, dat hier en daar de hoogtes niet kloppen kan voorkomen. Hierin is voorzien door de bepaling dat als de gerealiseerde hoogte hoger is dan opgenomen in het bestemmingsplan de werkelijke hoogte van toepassing is. De panden aan de Dijkhof zijn gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3,3 meter. De uitstraling van deze panden zal aangetast worden als hier een extra verdieping op gerealiseerd kan worden. De bouwhoogte zal aangepast worden naar 3,5 meter.*

2. *Het bestemmingsplan maakt bebouwing in drie lagen met een terugliggende kap niet mogelijk.*

<sup>2</sup> Het hierbij gebruikte hoofdstuknummer is overgenomen uit het bestemmingsplan Kom Eersel, dat op 2 oktober 2007 is vastgesteld. In het voorliggende plan is dit opgenomen in Hoofdstuk 6.



3. *De tekst is rechtstreeks overgenomen uit Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en uit het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan. Het kan soms verklaarbaar zijn dat een element invloed heeft op het dorpsbeeld.*

4. *Voor de locatie Kerkstraat is geen concreet plan en kan derhalve niet als ontwikkelingslocatie worden opgenomen. Op het moment dat een ontwikkelaar en de gemeente gezamenlijk een plan hebben ontwikkeld, zal hiervoor apart een procedure doorlopen worden. Het uitgangspunt hierbij zal zijn de goot- en bouwhoogte van het pand Kerkstraat 42 c tot en met 9.*

5. *Bij herontwikkeling zullen alle belangen worden afgewogen in een op dat moment te voeren procedure. Het bestemmingsplan maakt rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die mogelijk de privacy aantasten.*

**Voorstel:**

**De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door de bouwhoogte van de Dijkhof 37, 39 en 41 te bepalen op 3,5 meter:**

**14. M.P.H.W. Schoenmakers, Oude Provincialeweg 48, 5527 BP Hapert, over een bouwlocatie aan de Oude Postelseweg**

Aan de Oude Postelseweg staan sinds geruime tijd twee bouw kavels te koop. De kandidaat-kopers zien graag een meer open structuur op de genoemde plek. Stedenbouwkundig zou dit een verfraaiing van het geheel zijn. Immers draagt het open karakter bij aan de overgang van het buitengebied naar de kern, wat de stedenbouwkundige destijds ook beoogde.

Het verzoek is om twee bouwvlakken van 15 x 10 meter met een onderlinge afstand van 6 meter in plaats van het huidige bouwvlak voor twee woningen.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Het plan voorziet in de ontwikkeling van drie langwerpige bouwmassa's. Door het voorgestelde bouwplan gaat dit uitgangspunt verloren. Het voorgestelde bouwplan voorziet namelijk na realisering in vier bouwmassa's. De openheid wordt onder andere hierdoor minder. Daarnaast wordt er meer bebouwd oppervlak mogelijk gemaakt omdat de bouwvlakken groter zijn.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**15. J.H.C.M. van Lotringen, Markt 32, 5521 AN Eersel**

Op 7 december 2012 is de zienswijze aangaande het "Voorontwerpbestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening", verzonden, waarop het college antwoordde in de nota "Reactie op vooroverleg en inspraak en ambtelijke aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening".

Het antwoord betreffende de situatie bij Markt 30 over een eventuele verhuur van de winkel door de buurvrouw en het zelf bewonen van de rechteraanbouw, is duidelijk.

Dat is verboden, want zij creëert dan in de rechteraanbouw een zelfstandige woonruimte en bovendien is ook woningsplitsing verboden.

Het probleem is echter nog steeds, dat in het vigerende bestemmingsplan bij Artikel 31.2.b bij strijdig gebruik staat: "Het is verboden bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning".

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan staat bij Hoofdstuk 3 Art. 38 onder 38.1 .b bij strijdig gebruik ineens: "bewoning van een vrijstaand bijgebouw". Volgens de nieuwe tekst mag dus gewoon worden in een bijgebouw, dat vastzit aan het hoofdgebouw, want dat is geen strijdig gebruik meer volgens de tekst.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De detailhandelsfunctie mag 10% uitgebreid worden ten opzichte van het oppervlak dat aanwezig was op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Het overige deel wordt gebruikt voor woondoeleinden. Een aanvullende regeling is niet*

*noodzakelijk. Het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen is zonder procedure niet mogelijk.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**16. De Pannekoekenbakker, Hint 23, 5521 AE Eersel**

Vanaf april 1993 is het pannenkoekenhuis gevestigd aan de Hint 23.

Het verzoek is om de aanduiding voor horeca te verplaatsen naar het pand Markt 7-9.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De aankoop van het pand Markt 7-9 door de indiener van de zienswijze is niet zeker. Als nu al medewerking wordt verleend aan het verzoek kan iemand anders een horecavestiging in het pand beginnen, terwijl de horecavestiging op het Hint niet verdwijnt. Het is dus niet wenselijk om hierop vooruit te lopen. Wel zal het verdwijnen van een horecavestiging op het Hint de woonomgeving ter plaatse verbeteren. Dit gedeelte van het Hint kenmerkt zich immers grotendeels door woningen.*

*In het bestemmingsplan is thans opgenomen dat binnen een bepaald gebied (nieuwvestiging horeca 1) maximaal 13 horecabedrijven zijn toegestaan. Als nu wordt opgenomen dat in dat bepaalde gebied "en op de locatie Hint 23" 14 vestigingen zijn toegestaan en als gehandhaafd blijft dat nieuwvestiging alleen binnen het bepaalde gebied (nieuwvestiging horeca 1) mogelijk is, kan aan de zienswijze worden tegemoetgekomen.*

*Het wijzigen van de horecabestemming Hint 23 in een woonbestemming is in het bestemmingsplan al mogelijk gemaakt.*

**Voorstel:**

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door in de wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van de aanduiding horeca op te nemen dat het totaal aantal vestigingen in het gebied "nieuwvestiging horeca 1 en het Hint 23" maximaal 14 mag bedragen.**

**17. Horeca Nederland, Rosheuvel 3a, 5521 PT Eersel**

Een bestemmingsplan is niet zomaar een beleidsplan maar een plan dat in algemeen maatschappelijke zin beoogt een goede ruimtelijke ordening na te streven. Of met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat doel wordt bereikt, wordt betwijfeld.

Het plan is nog niet rijp voor besluitvorming.

**Onderzoek en onderbouwing**

1. Om tot een goede oordeelvorming en afweging te kunnen komen inzake de conserveringsvoorstellen en ontwikkelingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt, ontbreekt een goede onderbouwing. Voor het bestemmingsplan is geen Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) of horecaonderzoek uitgevoerd. Het is daarom niet duidelijk welke ontwikkelingen de komende tien jaar zijn te verwachten. Het toestaan van te veel horeca en detailhandel enerzijds en anderzijds het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden kan tot economische ontwrichting en leegstand leiden.

**Horeca naar soort en hoeveelheid**

In het bestemmingsplan wordt horeca als een containerbegrip gehanteerd met een bandbreedte van broodjeszaak tot hotel.

2. De hoeveelheid horeca is noch gekwantificeerd noch gekwalificeerd.
3. Het onderscheid tussen een winkel die ijs verkoopt en een ijssalon met een horecabestemming is niet duidelijk.
4. De bestaande horecabestemmingen mogen niet toenemen in aantal en in omvang. De huidige omvang is niet helder vastgelegd. Aan nieuwe horecabestemmingen zijn geen eisen gesteld, die mogen groter worden dan de bestaande als er een bestemmingsverschuiving plaatsvindt.
5. In de bestemming Centrum is het aantal horecavestigingen gefixeerd op 13. Een extra hotel met horecavoorzieningen wordt wel mogelijk gemaakt. Wat is de onderbouwing van deze uitzondering en wat is de omvang van de beoogde wijzigingsbevoegdheid.

6. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt in de Nieuwstraat op een tweetal plaatsen nieuwe detailhandel en horeca mogelijk gemaakt. De omvang van die ontwikkeling is niet aangegeven.

#### **Parkeren**

7. De effecten op de parkeerdruk die kunnen ontstaan door een stapeling van de wijzigingsbevoegdheden is niet in beeld gebracht.
8. In de inspraakreactie is al aandacht gevraagd voor de parkeerdruk. In het antwoord wordt het parkeerprobleem teruggelegd bij de horecaondernemers, die zouden er zelf in moeten voorzien. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, zeker niet als een hotel wordt toegevoegd.

#### **Vigerend horecabeleid**

9. In de toelichting wordt verwezen naar het Integraal Horecabeleid uit 2003. Dit beleid is verouderd en kan niet dienen als integrale onderbouwing voor het in dit bestemmingsplan verankerde ruimtelijke beleid.
10. Het Masterplan Vrijtijdseconomie moet een ruimtelijke verankering krijgen in het voorliggende plan.
11. Er bestaat grote samenhang tussen het horecabeleid in de kernen en het buitengebied.
12. De wildgroei aan kleine horecagelegenheden in het buitengebied doen de professionele sector geen goed. Het verlenen van drank en horecaverunningen in het buitengebied is conform het bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk.

#### **Motivatie ruimtelijke ordening**

13. In de Nieuwstraat zijn er drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor gemengde functies. In het gebied tussen de Supermarkt Plus en de Markt is een wijzigingsbevoegdheid (nr. 3) voor drie woningen opgenomen. Dit gebied zou zich uitstekend lenen voor een uitbreiding van horeca en detailhandel als daar marktruimte voor is. Eerder is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor overeenkomstige ontwikkelingen in dit gebied. Welke stedenbouwkundige overwegingen hebben tot een koerswijziging geleid om het ontwikkelingsaccent voor winkels en horeca te verleggen naar de Schoolstraat.

#### **Rechtszekerheid bestemmingsplan**

14. Een bestemmingsplan behoort rechtszekerheid te bieden. Er zijn nogal wat wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het plan waarvan de effecten niet zijn onderzocht. Door het grote aantal versnipperde wijzigingsbevoegdheden verliest het bestemmingsplan haar rechtszekerheid. In de verschillende wijzigingsbevoegdheden is een te grote rol toebedeeld aan het college ten nadele van de rechtszekerheid van belanghebbenden. De oude artikel 19-procedure is niet voor niets afgeschaft.
15. De wijze waarop het vigerende bestemmingsplan is gehandhaafd, heeft het onderling vertrouwen niet bevorderd, vanwaar het belang dat gehecht wordt aan een goede rechtszekerheid.

#### **Belang Horeca Nederland**

Horeca Nederland hecht belang aan een goede samenwerking met lokale overheden. Horeca Nederland is niet voor meer of minder horeca. Als de markt ruimte biedt voor uitbreiding van detailhandel en horeca, bijvoorbeeld omdat de toeristische betekenis van de gemeente toeneemt, dan wordt dat ondersteund. Maar ook op veronderstelde krimp moet worden geanticipeerd. Het bestemmingsplan is daar een belangrijk middel voor.

#### **Aanhouden bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan zou niet vastgesteld moeten worden. De benodigde onderzoeken zouden eerst uitgevoerd moeten worden en als basis moeten dienen voor het op te stellen beleid.

#### *Ontvankelijkheid:*

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

#### *Beoordeling:*

*Ten eerste is het bestemmingsplan geen beleidsdocument. Een bestemmingsplan is slechts een vertaling van de beleidsstukken op allerlei gebieden. Het bestemmingsplan probeert zoveel mogelijk mogelijkheden te bieden, zonder dat hierbij andere belangen worden geschaad.*

1. *Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waardoor het niet noodzakelijk is om allerlei onderzoeken uit te voeren. Een DPO zou alleen nodig zijn ingeval van grootschalige ontwikkelingen, maar daarvan is hier geen sprake.*
2. *Het aantal horecavestigingen is beperkt door het specifiek aanduiden van de horeca. Horeca kan niet overal gevestigd worden. De horeca is zo breed mogelijk gemaakt; om niet teveel beperkingen op te leggen is niet per vestiging bepaald wat er mag zitten. Door juist*

- meerdere categorieën toe te staan is het bestemmingsplan flexibel. Het is ruimtelijk ook niet relevant om dit te beperken omdat de ruimtelijke uitstraling (nagenoeg) gelijk is. De markt is voldoende zelfregulerend, hierdoor zullen er op de Markt en het Hint geen dertien dezelfde soort vestigingen komen.
3. Het onderscheid tussen horeca en detailhandel is inderdaad niet altijd even duidelijk. Er is sprake van horeca als sprake is van het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of geringe etenswaren voor het al dan niet gebruik ter plaatse. Bij een ijssalon is er altijd sprake van horeca. Bij een detailhandelsvestiging kan inderdaad ook ijs verkocht worden, maar dat is dan geen of ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De bestemmingsplanregeling kan op dit gebied verduidelijkt worden, door ondergeschikte horeca bij detailhandel direct mogelijk te maken in de bestemmingen Centrum en Gemengd. Het gaat hierbij ook om bijvoorbeeld het belegde broodje dat verkocht wordt bij de bakker of slager.
  4. De huidige omvang van een horecavestiging is bepaald in de regels door te verwijzen naar het oppervlak dat aanwezig was op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. Het is niet raadzaam om hier een oppervlakte op te nemen, omdat dit de kans vergroot op fouten. Het direct mogelijk maken van een vergroting is in strijd met de rechtszekerheid van andere belanghebbenden en zorgt voor een verandering van de ruimtelijke impact van een horecavestiging. Voor nieuwe horecavestigingen zijn geen maxima gesteld qua oppervlakte. Middels voorwaarden in de noodzakelijke omgevingsvergunning wordt overlast afdoende beperkt.
  5. Het vestigen van een hotel in het pand Markt 28 is mogelijk gemaakt door een afwijkingmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Het opnemen van de afwijkingmogelijkheid voor een hotel is gebaseerd op het feit dat de gemeente streeft naar verbreding van de verblijfsrecreatie. Het ontbreekt in Eersel aan voldoende hotels om verbreding van het recreatief en zakelijk toerisme kracht bij te zetten. In ruimtelijk opzicht is het centrum van Eersel een prima plek voor hotelinitiatieven.
  6. In wijzigingsgebied 6 (aan de Nieuwstraat op de hoek met de Schoolstraat) zijn al twee horecavestigingen aanwezig en worden geen nieuwe toegevoegd. Binnen de bestemming "Gemengd" is het nu al mogelijk nieuwe detailhandel te starten en is ondersteunende horeca mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bebouwing te kunnen vervangen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
  7. In een bestemmingsplan hoeft geen rekening gehouden te worden met wijzigingsbevoegdheden die nog omgezet moeten worden. De parkeerdruk verandert namelijk niet door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zal het parkeren bij de nieuwe ontwikkeling zelf opgelost moeten worden. Hier wordt binnenkort ook nieuw parkeerbeleid voor vastgesteld.
  8. In het bestemmingsplan is bij een aantal ondernemingen de mogelijkheid opgenomen voor een parkeerplaats. Op andere locaties is dit niet gewenst, omdat hiermee de aanwezige ruimtelijke kwaliteit teveel wordt aangetast. Om de parkeercapaciteit te vergroten zijn nieuwe parkeerplaatsen aangelegd achter het zwembad en op het voormalige tracé van de provinciale weg. Beide parkeerterreinen zijn met name bestemd voor langparkeerders. In het centrumgebied blijft het kort parkeren in de blauwe zone gehandhaafd. Op het moment dat er een hotel wordt gevestigd, zal er duidelijkheid moeten zijn over de parkeeroplossing. Het hotel is nog niet mogelijk en heeft dus geen gevolgen voor de parkeerdruk.
  9. Het horecabeleid uit 2003 is nu nog geldend, zodat daarvan uitgegaan moet worden. Als het horecabeleid wordt aangepast, zal bekeken worden of het noodzakelijk is om het bestemmingsplan aan te passen.
  10. Het Masterplan Vrijtijdseconomie is weliswaar in voorbereiding, maar nog niet vastgesteld. Indien nodig, zullen te zijner tijd de bestemmingsplannen daarop aangepast worden.
  11. Het horecabeleid uit 2003 geldt inderdaad voor de gehele gemeente. De onderlinge samenhang in ruimtelijk opzicht daarin tussen buitengebied en centrum, is hier niet relevant.
  12. Wildgroei van horecabedrijven in het buitengebied is in ruimtelijk opzicht in dit verband niet relevant.
  13. De wijzigingsbevoegdheid tussen de Nieuwstraat 9 en de Markt is één op één overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Met de eigenaar van de grond is nog geen overeenstemming over de voorgenomen ontwikkeling. Het is prematuur om hierop op vooruit te lopen. De twee wijzigingsbevoegdheden aan de Nieuwstraat op de hoek met de Schoolstraat zijn ook overgenomen uit het bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld, deze maken het mogelijk om hier een herontwikkeling te laten plaatsvinden en de ruimtelijke kwaliteit op deze locaties te verbeteren. Er is dus geen sprake van veranderend beleid.
  14. Van een wijzigingsbevoegdheid kan het college enkel gebruik maken als voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij het gebruik maken van de

*wijzigingsbevoegdheid zal het college een integrale afweging op eventuele effecten maken en zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.*

15. *Deze opmerking wordt gezien als een mededeling. Handhaving van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college en zal als legalisering niet mogelijk is, consequent worden toegepast.*

*Gelet op bovenstaande is er geen enkele reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen en tegemoet te komen aan het verzoek.*

**Voorstel:**

**De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door bij detailhandelsvestigingen in de bestemmingen “Centrum” en “Gemengd” direct ondergeschikte horeca mogelijk te maken en voor het perceel Markt 28 een aanduiding “nieuwvestiging horeca 3” opnemen, inclusief aanpassing van de regels.**

**18. P.A.M. Timmermans, Gebint 148, 5521 WH Eersel, over het perceel Bospoort 19**

Sinds 1998 is er overleg over het realiseren van een woning op het perceel Bospoort 19.

Het is een perceel van ca. 1200 m<sup>2</sup> waar momenteel twee gebouwen staan te weten een praktijkruimte van ca. 13 x 5 m en een in aanbouw zijnde garage van ca. 8.5 x 6.5 m.

Meerdere verzoeken zijn ingediend om bovengenoemde te realiseren.

Helaas zijn deze steeds negatief beantwoord middels onderstaande argumenten zoals verwoord in de reactie op het vooroverleg en inspraak en ambtelijke aanpassingen.

*In het verleden is hier al veelvuldig over gesproken en steeds afwijzend op het verzoek gereageerd. De argumenten die in het verleden gebruikt zijn voor het afwijzen van het verzoek, zijn nog steeds van toepassing. Na omliegging van en het verlagen van de snelheid op de Molenweg (voormalige N284) blijft de voorgestelde bouwlocatie liggen binnen de geluidszone van de weg. Voor de panden Markt 27a en Bospoort 19 is namelijk nog steeds een ontheffing hogere grenswaarde nodig.*

*Ruimtelijk is ook de realisatie van één of twee woningen op deze locatie ongewenst. De locatie is onderdeel van de tuinen van het Hint en is kenmerkend voor de omgeving. Het is ongewenst om dit herkenbare element op te knippen en te verdichten door de realisatie van woningen. Ook ontbreekt de ruimte om tussen Markt 27a en Bospoort 19 één of twee woningen te realiseren. De buitenruimte van de bestaande woningen wordt te klein in verhouding tot de woningen en is niet passend in de omgeving. Tevens zijn hier een nog een aantal van oudsher aanwezige hagen aanwezig, deze hebben door middel van een aanduiding bescherming gekregen en zijn een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarden van de locatie aan de achterzijde van het Hint.*

Met de genoemde argumenten kunnen wij ons niet verenigen en doen dan ook hierbij onze visie van de huidige nieuwe situatie.

**Geluidsoverlast van de provinciale weg N284**

Voor de nieuwe woning kan ook een ontheffing hogere grenswaarde vastgesteld, overeenkomstig de woningen Bospoort 19 en Hint 27a. Tevens is er door de SRE milieudienst een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waaruit geconcludeerd kan worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Ruimtebeperking, te kleine kavel met beperkte tuin**

Het perceel heeft een breedte van 37 m en is 32 m diep. Het realiseren van een woning op 1.200 m<sup>2</sup> kan niet betiteld worden met het ontbreken van ruimte of als het opknippen van dit herkenbare element en het verdichten van de huidige situatie. Voor de duidelijkheid de bestaande gebouwen (praktijkruimte en garage) worden gesloopt en in plaats hiervan wordt één woning gerealiseerd. De beeldkwaliteit zal hierdoor verbeteren.

Het perceel is in vergelijking met omliggende percelen niet klein.

Het behoud van de hagen is een nieuw argument. Ook door een verleende bouwvergunning voor een garage is het vreemd om deze stelling te handhaven. In de omgeving is een groot aantal van de opgenomen hagen al verdwenen.

**Ontvankelijkheid:**

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

**Beoordeling:**

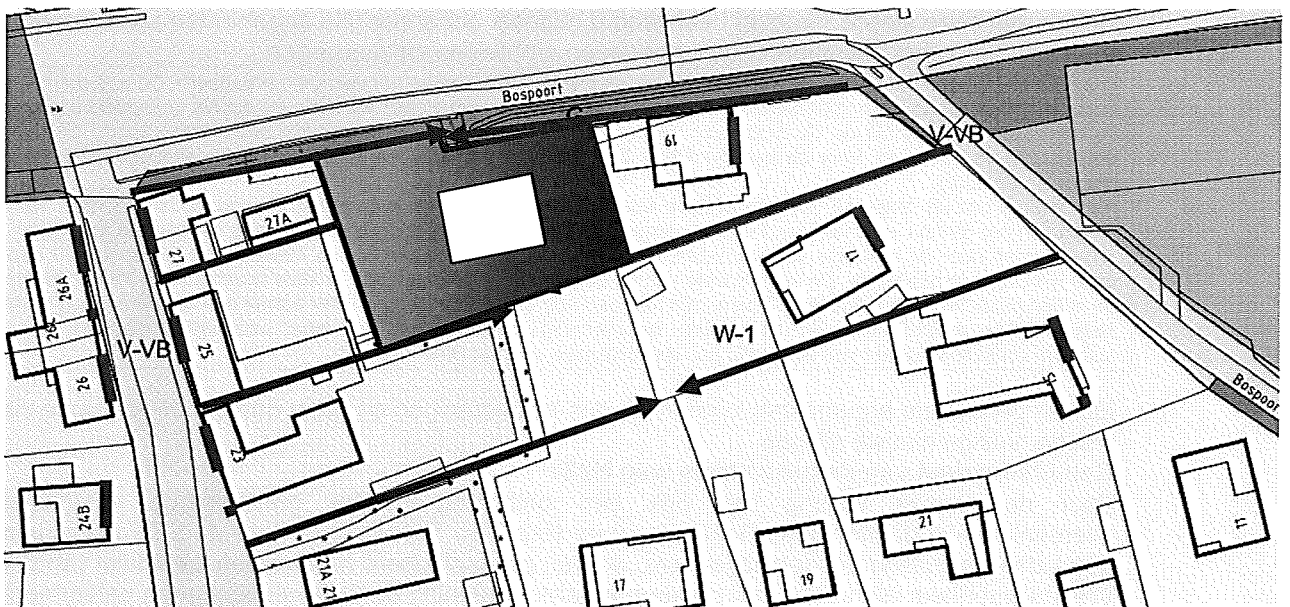
*In het verleden is hier al veelvuldig over gesproken en steeds afwijzend op het verzoek gereageerd. De argumenten die in het verleden gebruikt zijn voor het afwijzen van het verzoek, zijn nog steeds van toepassing. Na omliegging van en het verlagen van de snelheid op de Molenweg (voormalige N284) blijft de voorgestelde bouwlocatie liggen binnen de geluidszone van de weg. Voor de panden Markt 27a en Bospoort 19 is namelijk nog steeds een ontheffing hogere grenswaarde nodig. De opmerking over de ontheffing hogere grenswaarde is een reactie*

*geweest op de opmerking van de indieners van de zienswijze dat geluid geen belemmering hoeft te zijn voor de verzochte ontwikkeling.*

*Ruimtelijk is ook de realisatie van één of twee woningen op deze locatie ongewenst. De locatie is onderdeel van de tuinen van het Hint en is kenmerkend voor de omgeving. Het is ongewenst om dit herkenbare element op te knippen en te verdichten door de realisatie van (een) woning(en). Ook ontbreekt de ruimte om tussen Markt 27a en Bospoort 19 één of twee woningen te realiseren. De buitenruimte van de bestaande woningen wordt te klein in verhouding tot de woningen en is niet passend in de omgeving. Hier zijn woningen met diepe tuinen. Het perceel kan dan wel groot zijn, maar is ondiep ten opzichte van de huidige aanwezige tuinen. Tevens zijn hier een nog een aantal van oudsher aanwezige hagen aanwezig, deze hebben door middel van een aanduiding bescherming gekregen en zijn een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarden van de locatie aan de achterzijde van het Hint. In de verleende vergunning voor de garage is opgenomen dat de hagen gehandhaafd moeten blijven.*

*Dat het milieutechnisch mogelijk is om een woning te realiseren wil niet zeggen dat dit ook moet gebeuren. Het blijft een afweging die door de gemeenteraad gemaakt moet worden.*

*Door het realiseren van een woning ontstaat een nieuw bebouwingslint aan de Bospoort/Molenweg. Aan deze infrastructuur zijn geen voorkanten gelegen.*



**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**19. Architectenburo Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel**

De grens tussen de bestemmingen "Erf" en "Tuin" ligt op een onredelijke en een ongunstige plaats. In de bestemming "Tuin" hebben voorheen kassen gestaan (de fundering ligt er nog) en nu staat daar nog mijn kippenhokje met ren.

Waarom de grens nu ligt waar hij ligt is, uit ruimtelijk oogpunt, onverklaarbaar. Ook zijn er in het terrein, noch in de historie redenen te vinden voor deze plaats.

De plaats van deze begrenzing stoort des te meer omdat hier een van de grootste percelen de geringste diepte met bestemming "Erf" heeft. Bovendien betreft het hier een monument zodat het perceel sowieso al beperkt wordt omdat er 30m<sup>2</sup> minder bebouwing mogelijk is dan iedereen die geen monument heeft.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De grens tussen de bestemming Wonen-1 en Tuin is gelegen waar in het vorige bestemmingsplan de grens lag tussen de bestemming Wonen-1 met bouwmogelijkheid en de bestemming Wonen-1 zonder bouwmogelijkheid. Dus in essentie is er in de mogelijkheden niets*

*veranderd. De begrenzing is ook conform het bestemmingsplan dat voor het bestemmingplan uit 2007 gold.*

*Het ontbreken van de mogelijkheid om vergunningsvrij 30 m<sup>2</sup> bij te bouwen is bepaald door de rijksoverheid, ter bescherming van monumenten.*

*Het erf dat beschikbaar is voor bebouwing is ongeveer 460 m<sup>2</sup>. Op basis van het bestemmingsplan mag dus maximaal 100 m<sup>2</sup> aan uit-, aan- of bijgebouwen gebouwd worden. Daarnaast kan op basis van het beleid "kleine afwijkingen van bestemmingsplannen" ongeveer 38 m<sup>2</sup> extra gebouwd worden op basis van de regeling voor grote percelen. Dat er vroeger een kas heeft gestaan, bepaalt niet dat de mogelijkheid voor bouwen aangepast moet worden.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**20. Architectenburo Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens P.J.T. en L.P.G. van Hulst over het perceel Dijk 2a**

De huidige huurder van het pand heeft aangegeven de verblijfsruimten van personeel en bijbehorende voorzieningen bij de winkelruimte te willen voegen en een uitbreiding te wensen van het totaal aantal m<sup>2</sup>. Daarnaast zal een uitbreiding van parkeerplaatsen in de kelder gerealiseerd worden.

In het vigerende en ook in het ontwerpbestemmingsplan is er een uitbreiding mogelijk van 100 m<sup>2</sup> in de bijgebouwenregeling.

Het bijzondere is echter dat het hoofdgebouw waar dit op zal aansluiten een bouwhoogte heeft van maximaal 3,5 m terwijl in de bijgebouwenregeling een goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 5,5 m geldt.

Het verzoek is nu de bouwhoogte ook voor de bijgebouwen op dit perceel, aan te passen naar 3,5 m. De maximale bouwhoogte van 5,5 kan dan vervallen.

Nog veel beter zou het zijn een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan van 100 m<sup>2</sup> op het achterterrein en geen bijgebouwen meer toe te staan. Dit komt uiteraard ruimtelijk op hetzelfde neer, maar doet meer recht aan de functie en de vorm van het gebouw.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*De bijgebouwen in het bestemmingsplan hebben een standaard goothoogte van 3 meter, er is niet aangetoond dat de goothoogte die het bestemmingsplan nu mogelijk maakt onvoldoende is voor de beoogde uitbreiding. Daarnaast is het onwenselijk om dit over de gehele lijn toe te passen in het bestemmingsplan. Door juist een goothoogte van 3 meter te hanteren is beter gegarandeerd dat er sprake is van een aan-, uit- of bijgebouw. De hoofdfunctie van het pand mag niet worden vergroot.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**21. J.H.A. Scheers, Postelseweg 25, 5521 RA**

Het bestemmingsplan maakt op het perceel slechts een woning mogelijk met een beperkte woonruimte. De wens is om het schuurgedeelte een volledige bestemming te geven.

De Rijksmonumentendienst en de provincie stimuleren het bestemmen van niet-bewoonde delen van rijksmonumenten, zodat deze bruikbaar zijn en niet in verval raken.

De niet-bewoonde ruimte is 120 m<sup>2</sup> groot. In deze ruimte is de wens om een werkplaats te maken van 60 m<sup>2</sup> voor het restaureren van meubels. De overige 60 m<sup>2</sup> kan gebruikt worden voor de opslag van de meubels.

De werkplaats zal ook enig transport met zich meebrengen voor de aan- en afvoer van spullen. De te realiseren parkeerruimte van 150 m<sup>2</sup> kan op eigen terrein gerealiseerd worden.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*Het betreffende perceel heeft een woonbestemming en er is geen beperking om het pand geheel als woning te gebruiken. Mogelijk gaat de indiener van de zienswijze uit van het*



*bestemmingsplan Buitengebied 1988 dat hiervoor gold op deze locatie, waarin een maximaal aantal m<sup>3</sup> was opgenomen voor woningen. Het huidige bestemmingsplan Kom Eersel biedt de mogelijkheid om aan huis reparatiewerkzaamheden ten behoeve van particulieren te verrichten, exclusief reparatie van auto's en motorfietsen. De voorwaarden hierbij zijn dat de activiteiten niet meer dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak mag bedragen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Het is niet wenselijk om op deze locatie een uitzondering te maken en meer mogelijkheden te scheppen voor dit soort activiteiten.*

**Voorstel:**

**De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.**

**22. vd Heijden Rentmeesters, Postbus 77, 5268 ZH Helvoirt, namens J.F.M.C. van Huijkelom, H.M.J.C. van Huijkelom en J.M.C.A. van Huijkelom over de percelen Markt 2 tot en met 8**

Het verzoek is om rekening te houden met de zienswijzen.

1. In het ontwerpplan is de bestemming van het achterterrein behorende tot de percelen Markt 2 tot en met 8 gewijzigd van "Centrum" in "Tuin". Hoewel onder beide bestemmingen geen sprake is van bebouwingmogelijkheden heeft deze wijziging negatieve consequenties.
  - Ten eerste wordt de relatie met de bestemming van het voorliggende deel waarop de hoofdbestemming "Centrum" van toepassing is en blijft - verbroken. Dit heeft tot gevolg dat het gebruik van het achterliggende terrein in de relatie tot en ten dienste van de bestemming "Centrum" in theorie niet meer tot de mogelijkheden behoort. Dit leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden.
  - Ten tweede kan de wijziging naar de bestemming "Tuin" een negatieve invloed hebben op de benutting van de in artikel 41 sub d. opgenomen wijzigingsregels die van toepassing zijn op de "wro-zone - wijzigingsgebied 3" welke gesitueerd is ter plaatse van de naar "Tuin" gewijzigde perceelsgedeelte.
  - Ten derde moet worden vastgesteld dat op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid een eventuele belanghebbende mogelijk meer aanspraak kan maken op een tegemoetkoming in planschade dan thans aan de orde is.
2. De regels zoals die thans met betrekking tot de bestemming "Horeca" zijn opgenomen beperken onbedoeld en onnodig de meeste efficiënte en doelmatige benutting van de locatie Markt 2 tot en met 8.
  - Ten eerste wordt hierbij met name bedoeld op het volgende. De aanduiding horeca laat bedrijven toe in de categorieën A tot en met D, hetgeen ondermeer toeziet op de vestiging van een Hotel/Pension. Een functie die volgens de toelichting van het bestemmingsplan ook zal worden toegejuicht. De in artikel 25.5.5. onder a. genoemde voorwaarde dat horeca slechts is toegestaan op de begane grond staat hieraan echter in belangrijke mate in de weg hetgeen de doelmatigheid van de bestemmingsregels niet ten goede komt. Een aanpassing van deze regels, dan wel een afwijkingsregel die onder voorwaarden het betrekken van verdiepingen in de horecabestemming mogelijk maakt zouden de uitvoering van het geformuleerde beleid zeer ten goede komen;
  - Ten tweede staat het in artikel 11.4. onder e. genoemde maximum van 10% voor uitbreiding van het bruto vloeroppervlak mede in het licht van het voorgaande ernstig in de weg aan een op de toekomst gerichte en doelmatige exploitatie van de aanwezige bebouwing op deze plek. Zonder doelmatige exploitatie komt het behoud van deze cultuurhistorische bebouwing ernstig in gevaar. De tekenen daarvan zijn reeds zichtbaar.

De conclusie is dat het voorliggende bestemmingsplan met enige aanpassing:

- voorkomt dat de gewijzigde planologie voor cliënten in de toekomst tot schade zal leiden;
- betere handvatten biedt voor de uitvoering van het gemeentelijke beleid ten aanzien van het centrum en horeca;
- een doelmatigere en efficiëntere benutting van de bestemmingen op de percelen Markt 2 tot en met 8 van cliënten mogelijk maakt.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is op 4 juli 2013 aangeboden aan PostNL en per mail verstuurd. De uiterste datum voor het aanbieden van de zienswijze was 3 juli 2013. De zienswijze is gelet daarop niet-ontvankelijk.*

*Beoordeling:*



Hoewel de zienswijze te laat is ingediend, is gekeken of de opmerkingen het nodig maken het plan ambtelijk aan te passen.

1.

- In de bestemming "Centrum" is ten opzichte van het vorig bestemmingsplan opgenomen dat er terrassen aanwezig mogen zijn. Het is ongewenst dat deze over de gehele diepte van de percelen worden geplaatst. Een bestemming "Tuin" is altijd ondergeschikt aan de bestemming die erop aansluit en waar de hoofdfunctie aanwezig is. Door het wijzigen van bestemming "Centrum" zonder bebouwingmogelijkheden naar "Tuin" is duidelijker wat de waarde van het betreffende gebied is. En is het duidelijker dat het ongewenst is om hier bijgebouwen te realiseren.
- Voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is de bestaande bestemming niet relevant. Daarnaast kunnen er altijd nieuwe factoren zijn, waardoor het college zich genoodzaakt ziet om geen medewerking te verlenen aan een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is altijd bereid om te praten over een herontwikkeling van het betreffende perceel. Voor een ontwikkeling is al een intentieovereenkomst opgesteld, die meerdere keren is besproken met de adviseur van de grondeigenaren. Er is het afgelopen jaar niets meer vernomen met betrekking tot deze conceptovereenkomst. De gemeente is nog steeds bereid om de gesprekken hierover te hervatten en te komen tot een ontwikkeling van het betreffende perceel.
- Planschade richt zich op de vergelijking tussen twee ruimtelijke regimes: het oude en het nieuwe plan. Door de afwezigheid van bouwmogelijkheden in beide situaties is de verwachting dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor mogelijke planschade. Daarnaast is de locatie gelegen midden in het centrum van Eersel, waardoor mogelijk het gewoon maatschappelijk risico hoger kan worden ingeschat. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid al geruime tijd aanwezig, waardoor de voorzienbaarheid al geruime tijd aanwezig is.

2.

De betreffende regeling dat horeca alleen op de begane grond mag plaatsvinden is van toepassing in de bestemming "Wonen – 1". Voor de bestemming "Centrum" geldt de volgende bepaling; Het gebruik ten behoeve van horeca, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving onder 11.1 e, mag per horecavestiging worden uitgebreid met niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. De verdieping mag dus ook gebruikt worden voor horeca, als het totale oppervlak maar niet met meer dan 10% toeneemt. Voor de mogelijkheden voor de horeca is uitgebreid gesproken tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld. Meer uitbreidingsmogelijkheden zijn niet gewenst.

**Voorstel:**

**De opmerkingen geven geen aanleiding tot een ambtelijke aanpassing van het bestemmingsplan.**

## AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn op meerdere locaties garageboxen aanwezig. De boxen die gerealiseerd zijn hebben binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" een aanduiding gekregen. Binnen het bestemmingsplan is geen mogelijkheid om aanvullende garageboxen te realiseren. Geregeld wordt geïnformeerd wat hier de mogelijkheden voor zijn. Op de locaties waar geen garageboxen zijn gerealiseerd zijn vaak parkeerplaatsen aanwezig. Door het bouwen van een garagebox gaat de parkeercapaciteit omlaag. Een garagebox is namelijk breder dan één parkeerplaats en wordt niet in alle gevallen gebruikt voor het parkeren van een auto. In een aantal gevallen is er naast de garageboxen een groenstrook die ook als zodanig bestemd is, in dergelijke gevallen gaat de parkeercapaciteit niet omlaag. Eigenlijk is het slechts op één locatie mogelijk om een garagebox extra te realiseren. Dit is op een terreintje bereikbaar via een straatje tussen Boekweit 31 en 22. Het voorstel is om hier de "Verkeer – Verblijfsgebied" bestemming met een aanduiding voor een garage te vergroten.

Naast de Steenstraat 83 en 111 zijn parkeerplaatsen abusievelijk opgenomen in een groenbestemming; dit moet veranderd worden in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

Naast Steenstraat 116 is een perceel al midden jaren 80 verkocht en geen onderdeel meer van de openbare ruimte, met uitzondering van de locatie van een kunstwerk. De bestemming hiervan moet veranderd worden van "Verkeer – Verblijfsgebied" naar "Wonen – 1".

Bij een parkeerterreintje met garageboxen bereikbaar via een straatje tussen Groes 36 en 38 is een groenstrook als "Wonen – 1" bestemd. Deze groenstrook draagt bij aan een afscheiding tussen de verschillende woongebieden. Het voorstel is dan ook om deze strook als groen te bestemmen.

Het bestemmingsplan legt gedetailleerd vast waar groen bestemd is. Bij grootschalige wegconstructies, waarbij de openbare ruimte wordt heringericht, is het dan noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Dit leidt tot lange procedures en extra inspraak-, zienswijze- en beroepsmogelijkheden. Het openbaar groen heeft een maatschappelijk belang en is een wezenlijk element van de buitenruimte. Om de flexibiliteit van het plan en de proceduretijd te verkorten is het voorstel om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarbij de bestemmingen "Groen" en "Verkeer"/ "Verkeer – Verblijfsgebied" onderling uitgewisseld kunnen worden. In een aantal gevallen is het niet noodzakelijk om van geheel gebied de bestemming te wijzigen. Bij kleinere aanpassingen, zoals concreet het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, is het voldoende om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarbij als voorwaarde opgenomen wordt dat de groene uitstraling gehandhaafd moet blijven. Hierbij zal het nog vast te stellen parkeerbeleid als kader worden gehanteerd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de gerealiseerde bebouwing van het pand Markt 7-9 nader bekeken. Hieruit blijkt dat de gerealiseerde goothoogte op een aantal onderdelen in het ontwerpbestemmingsplan niet juist is. De hoofdmassa aan de voorzijde van het perceel heeft een goothoogte van ongeveer 6,5 meter. De linker- en rechteraانبouw hebben gedeeltelijk een goothoogte van ongeveer 6,5 meter. Het achterste gedeelte van de linkeraanbouw heeft geen plat dak maar een zadeldak. Het voorstel is dan ook om de bouwhoogtes aan te passen naar 6,5 meter en de kaart "kapvormen" voor het achterste gedeelte van de linkeraanbouw te veranderen naar zadeldak.

Op het perceel Markt 29 is abusievelijk niet de aanduiding "nieuwvestiging horeca 1" opgenomen. Het is een aaneengesloten gebied, het is onlogisch om het betreffende perceel niet dezelfde mogelijkheden te geven. Het voorstel is dan ook om ook de aanduiding op het perceel Markt 29 op te nemen.