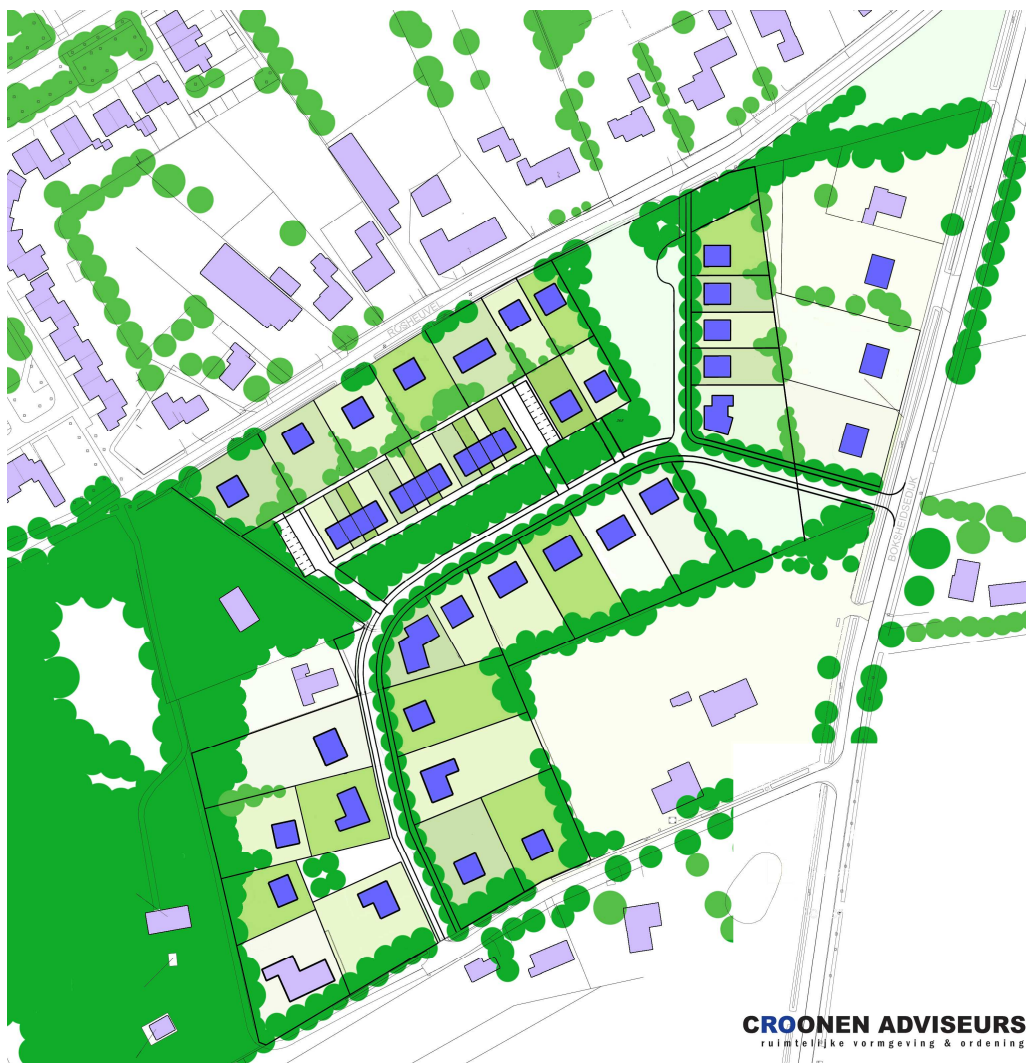


BESTEMMINGSPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

GEMEENTE EERSEL



Gemeente Eersel

Bestemmingsplan

Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE03-EER00096-01A
REG03-EER00096-01A
TEK03-EER00096-01A

Rosmalen, april 2010

Vastgesteld: 1 april 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Inhoud van de toelichting	1
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Het initiatief	13
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Historische ontwikkeling	15
3.2	Ruimtelijke structuur	17
3.3	Functionele structuur	18
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Ruimtelijke structuur	21
4.2	Functionele structuur	25
4.3	Opzet bestemmingsplan	25
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
5.1	Water	27
5.2	Verkeer	29
5.3	Geluidhinder	30
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Milieuhinder omliggende bedrijven	33
5.7	Ecologie	37
5.8	Bodem	39
5.9	Energie en duurzaamheid	40
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	41
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	43
7	PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN	45
7.1	Het juridische plan	45
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
8	PROCEDURES	47
8.1	Vooroverleg	47
8.2	Inspraak	50
8.3	Vaststelling	50

Bijlagen:

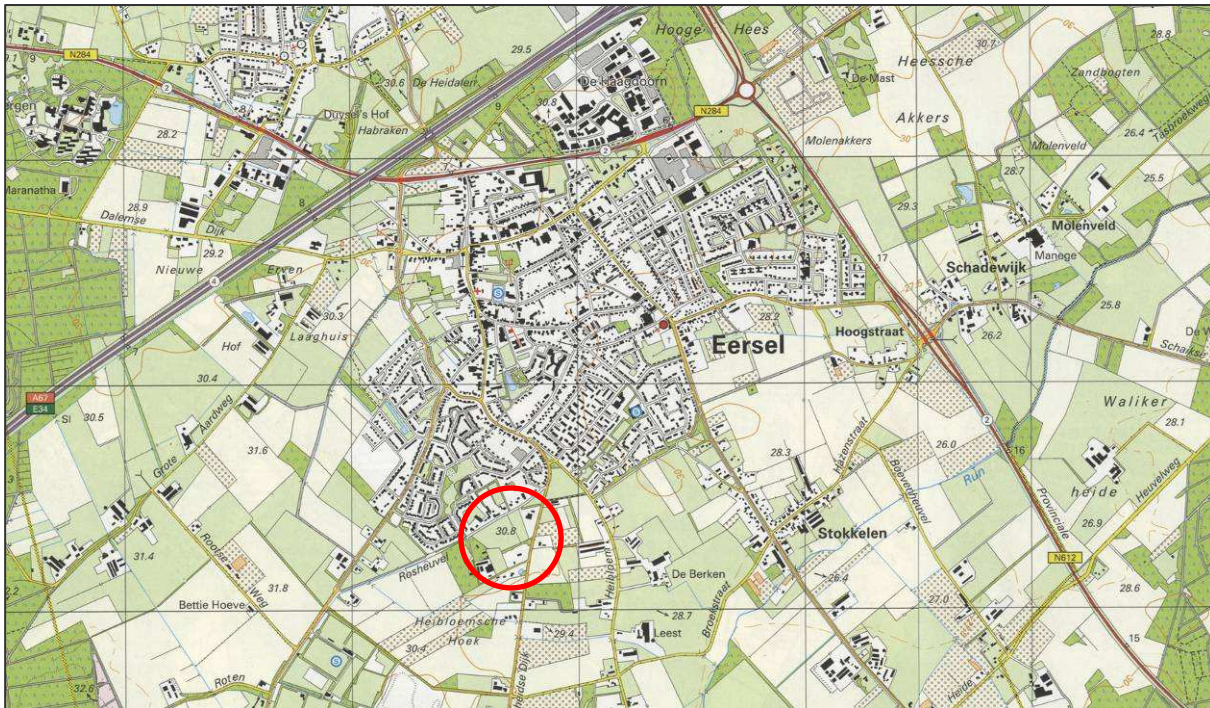
- Bijlage 1: Voorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsdijk te Eersel
Bijlage 2: B&W-voorstel inclusief Nota vooroverleg en inspraak
Bijlage 3: Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel' met 'nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk'

Separate bijlagen:

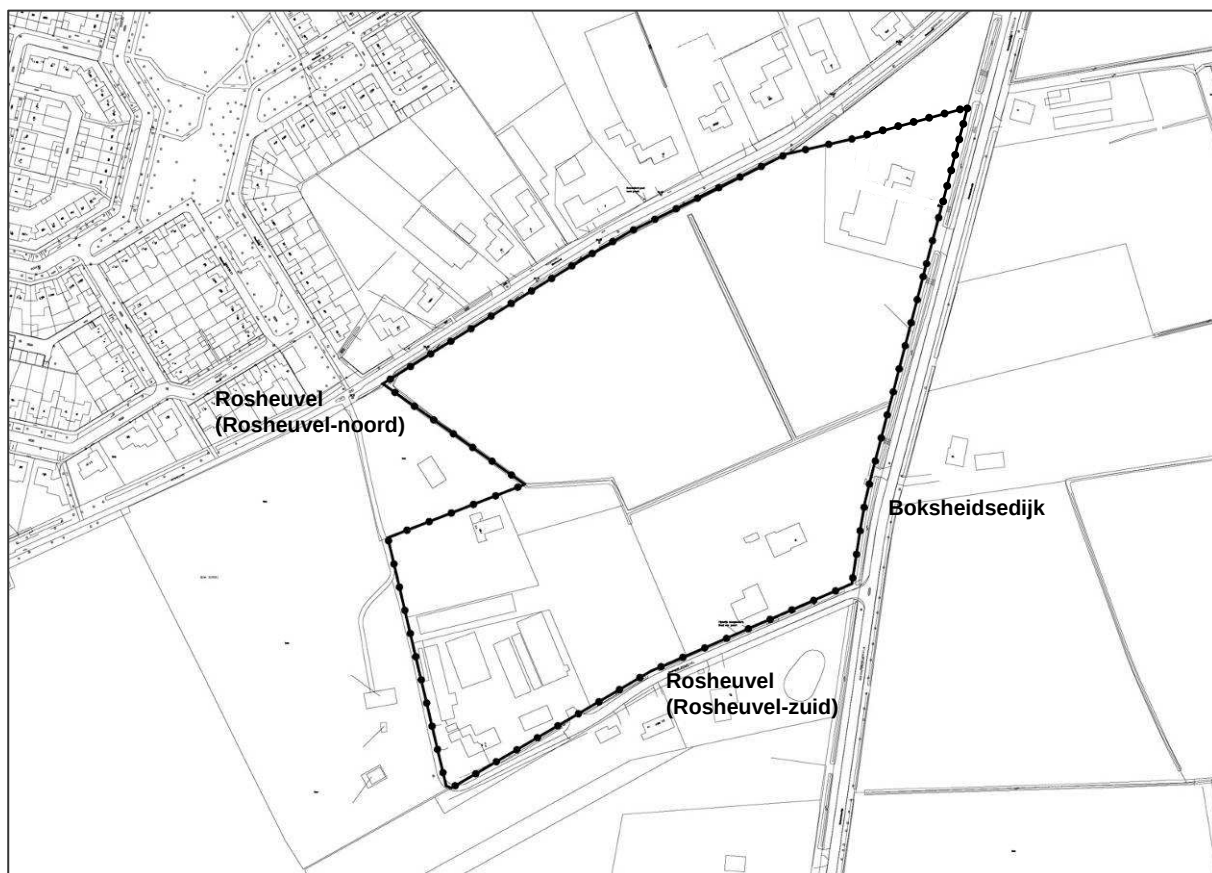
Beeldkwaliteitplan Rosheuvel-Boksheidsdijk, Croonen Adviseurs, 29 april 2010

Separate onderzoeken

- Oplegnotitie bouwplan Rosheuvel, Eersel – Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken, Milieudienst SRE, 21 april 2010
- Waterparagraaf Bouwplan Rosheuvel, Eersel, Milieudienst SRE, 20 april 2010
- Verkeersaantrekkende werking Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, Milieudienst SRE, 19 april 2010
- Aanvullend Akoestisch onderzoek Boksheidsdijk Eersel, Milieudienst SRE, 25 juni 2009
- Wet luchtkwaliteit Woningbouwlocatie Vivaco/Kox aan de Rosheuvel te Eersel, SRE Milieudienst, 1 juli 2008
- Externe Veiligheid Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, Milieudienst SRE, 19 april 2010
- Milieuhinder omliggende bedrijven Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, Milieudienst SRE, 19 april 2010
- Quickscan flora en fauna Rosheuvel Eersel, Bureau Meervelt, 6 augustus 2008
- Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein Rosheuvel te Eersel, Milieudienst SRE, 9 oktober 2008
- Archeologisch bureauonderzoek Rosheuvel te Eersel, Milieudienst SRE, 24 juli 2008
- Archeologie Rosheuvel, Eersel, Beoordeling onderzoeken en concept selectiebesluit, Milieudienst SRE, 21 april 2010
- Eersel (NB), Rosheuvel – Boksheidsdijk, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Bilan, 25 juni 2009



Ligging plangebied in Eersel



Grens plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de zuidzijde van Eersel, in het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk, is een nieuw woongebied gepland. In het plangebied worden vierenzeventig (44) grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan een achttal woningen als Ruimte-voor-Ruimte-woning wordt gebouwd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud en de versterking van de bestaande groenstructuur. Door de herontwikkeling van het gebied worden robuuste verbindingen gelegd tussen het beboste perceel ten westen van het plangebied en de Rosheuvel en Boksheidsdijk. Binnen deze groenstructuur kunnen, langs de Rosheuvel, de Boksheidsdijk en de nieuw aan te leggen woonstraat woningen worden gerealiseerd. Door de ruime en groene opzet van het plan, dat met name wordt ingevuld met vrijstaande woningen op ruime percelen, krijgt de woonbuurt een dorps karakter dat aansluit bij het dorpse karakter van de kern Eersel. Naast vrijstaande woningen is in het plangebied ook ruimte om een gedeelte van de behoefte aan starterswoningen binnen de gemeente te realiseren, in de vorm van twaalf aaneengebouwde woningen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de nieuwe woningen, groenvoorzieningen en infrastructuur in het plangebied. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Eersel en wordt in het noorden en het oosten begrensd door de Rosheuvel (Rosheuvel-noord) en de Boksheidsdijk. De zuidelijke grens wordt gevormd door een zijweg van de Boksheidsdijk, die eveneens de naam Rosheuvel draagt (Rosheuvel-zuid, zie afbeelding 'grens plangebied'). De Rosheuvel-zuid ontsluit een aantal agrarische percelen. Ten westen van de locatie bevindt zich een bosperceel.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Kom Eersel', dat voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert, is op 2 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en op 27 mei 2008 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Voor een klein gedeelte in het westen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, 1^e partiële herziening', dat is vastgesteld op 30 september 1997 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 19 mei 1998.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 is een planbeschrijving opgenomen.

Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de planologische en milieuhygiënische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedure toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het Rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte heeft het kabinet haar voornemen gepresenteerd voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende 20 jaar. De nota is in mei 2005 definitief vastgesteld. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerking vindt op regionaal en lokaal niveau. De voor dit bestemmingplan relevante onderdelen van het nationaal ruimtelijk beleid betreffen het streven naar concentratie van verstedelijking, het streven naar zuinig ruimtegebruik en het nieuwe locatiebeleid.

Concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik

Het Rijk streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in de steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen.

Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

Het meest actuele beleid van de provincie Noord-Brabant op het gebied van wonen is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008. Voor de landelijke regio's wordt nog steeds uitgegaan van 'bouwen voor migratiesaldo nul'.

Uit de prognose blijkt dat een bouwprogramma nodig is, waarbij het accent moet liggen op strategische nieuwbouw, doorstroming en het (verder) verhogen van de kwaliteit van het wonen. Het is hierbij van belang een goede balans te vinden tussen de behoefte aan kwantiteit en de behoefte aan kwaliteit. De woningmarkt verandert meer en meer in een vragersmarkt. Het woningaanbod moet dan ook meer worden gericht op de vraag en de veranderende woonwensen. Speerpunten van beleid zijn zuinig ruimtegebruik en wonen met zorg en welzijn. Voor de gemeente Eersel is voor de periode 2008-2019 een indicatieve toename van de woningvoorraad met 820 woningen becijferd.

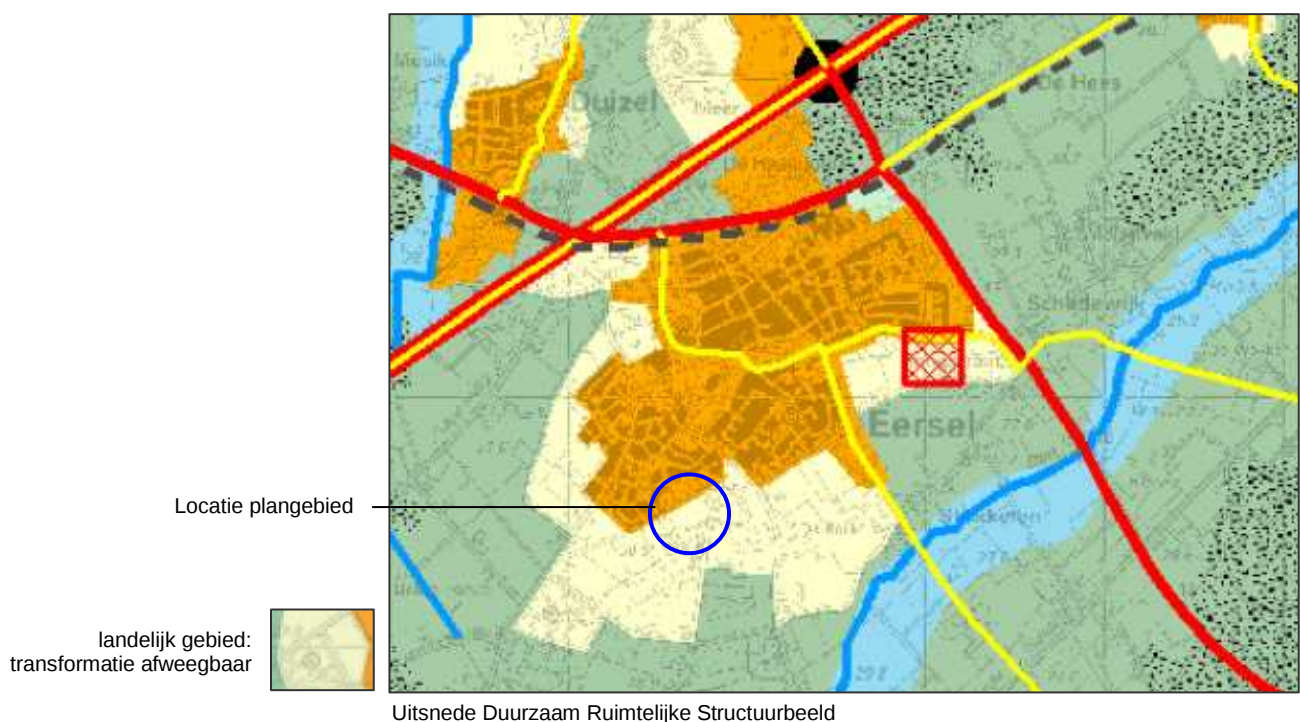
Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de landelijke regio's Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Eersel en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Op 8 maart 2005 is het Uitwerkingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast zullen de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder worden ontwikkeld.

Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om binnen de plantermijn nieuwe woon- en werklocaties te vinden. In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei.

De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling een minimale realisatie van 50% van het programma middels inbreiding, herstructurering en intensivering.



Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het landelijk gebied met de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Voor gebieden met deze aanduiding geldt dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) mogelijk is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hierbij moet worden aangesloten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur en moet rekening worden gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

Rood-met-groen-koppeling

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones.

Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn.

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie. De gemeente Eersel heeft hiertoe het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar landschapsontwikkeling' opgesteld.

Inmiddels is een overkoepelende gemeentelijke rood-met-groen-regeling in voorbereiding. Deze regeling is in de afrondende fase en zal vervolgens ter goedkeuring aan de provincie worden toegezonden. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond € 5,00 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds 'rood-met-groen' zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

Het voorliggend bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsedijk' maakt de realisering van acht Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk. Voor zes van deze woningen zijn de rechten aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (datum van deze overeenkomst: 13 december 2007). De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in ruil voor deze zes woningen vindt derhalve niet plaats binnen het plangebied.

De overige twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen kunnen worden gebouwd doordat de intensieve veehouderij aan de Rosheuvel 8 wordt gesaneerd. Door sanering van dit bedrijf zal circa 2.300 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Tevens zal 7.000 kg fosfaat uit de markt worden genomen. De aanvraag voor deze Ruimte-voor-Ruimte-kavels wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan ingediend. Per brief d.d. 3 juni 2005 heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving reeds aangegeven sanering van het bedrijf op deze locatie als een positieve ontwikkeling te beschouwen zodat in ruil daarvoor twee woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling kunnen worden gerealiseerd.

Bij de aanvraag voor de twee Ruimte-voor-Ruimte-kavels dient uiteraard te worden voldaan aan alle voorwaarden die worden gesteld in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Hierbij zal onder meer inzicht worden geboden in de feitelijke bedrijfsbeëindiging, de sloop van de opstallen en het zeker stellen van een passende herbestemming.

Hieronder zijn de voorwaarden opgenomen die aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling zijn verbonden. Per voorwaarde is cursief aangegeven, hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij een aantal voorwaarden wordt verwezen naar een paragraaf van dit bestemmingsplan.

- 1 In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

- *De gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 2.300 m²*
- 2 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.
 - *Eersel ligt in het reconstructiegebied Beerze Reusel.*
 - 3 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).
 - *In overleg met de provincie Noord-Brabant zijn op deze locatie acht Ruimte-voor-Ruimte-woningen toegestaan.*
 - 4 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
 - *De locatie ligt in de kernrandzone van Eersel en sluit aan op de bebouwing van deze kern.*
 - *De locatie is in de gemeentelijke Structuurvisie d.d. 17 december 2002 aangegeven als zoeklocatie Ruimte-voor-Ruimte*

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 3 juni 2005 aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van deze Ruimte-voor-Ruimte-locatie.
 - 5 De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
 - *Zie hoofdstuk 3 en 4 van voorliggend bestemmingsplan.*
 - 6 Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
 - *De Ruimte-voor-Ruimte-woningen liggen alle buiten de GHS.*
 - 7 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
 - *Zie hoofdstuk 3, 4 en 5 van voorliggend bestemmingsplan. Hier wordt ingegaan op de verschillende aspecten. Daarnaast zal sprake zijn van milieuwinst op de locaties waar stallen zullen worden gesloopt.*
 - 8 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.
 - *In dit kader is door de Milieudienst SRE een onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 5.6.*
 - 9 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
 - *In het kader van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan is separaat aan dit bestemmingsplan toegevoegd.*
 - 10 De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
 - *De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.*

- 11 Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
- *De gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 2.300 m². Ten aanzien van de milieuwinst geldt, dat in totaal ten minste 7.000 kg fosfaatproductierechten worden doorgehaald.*
- 12 Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
- *Op het moment van indiening van de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit te zijn genomen. Aangezien op dit moment het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling zich in de voorbereidingsfase bevindt, ligt er nog geen passende herbestemming op de slooplocatie en daarom dient er een voorbereidingsbesluit genomen te worden ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de raad op 26 januari 2009 een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor de percelen aan de Rosheuvel 8 te Eersel (percelen kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie M nummers 1225, 1363 en 1364 (zie bijlage Voorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsedijk te Eersel).*
- 13 Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
- *Er is er geen andere, meer rendabele manier om tot een sanering van de stallen te komen.*
- 14 Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkavels aanvullende middelen worden genereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

Aan de uitwerking van deze voorwaarden kan verder nog het volgende worden toegevoegd:

- De productie van dierlijke meststoffen op deze locatie is feitelijk al beëindigd. Er is bij de gemeente een verzoek gedaan voor intrekking van de milieuvergunning. De rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald bij de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV.
- De sloop van de opstallen op het perceel aan de Rosheuvel 8 is contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd door middel van een bouwclaimovereenkomst die is gesloten met de Maatschap Kox. Hiermee is verzekerd dat de Ruimte-voor-Ruimte-woningen niet worden gerealiseerd voordat de betreffende opstallen zijn gesloopt.

- In het bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk' wordt op het perceel aan de Rosheuvel 8 een woonbestemming gelegd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt derhalve voorzien in een passende herbestemming van het perceel. Om te voorkomen dat in de periode tot vaststelling van het bestemmingsplan nog bouwaanvragen worden ingediend op basis van het vigerende bestemmingsplan, is een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Over de ontwikkeling van het plangebied als Ruimte-voor-Ruimte-locatie heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant. Met de provincie is overeenstemming bereikt over de realisering van acht Ruimte-voor-Ruimte-woningen op deze locatie. Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de Ruimte-voor-Ruimte voorwaarden. Het initiatief zal per saldo leiden tot milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

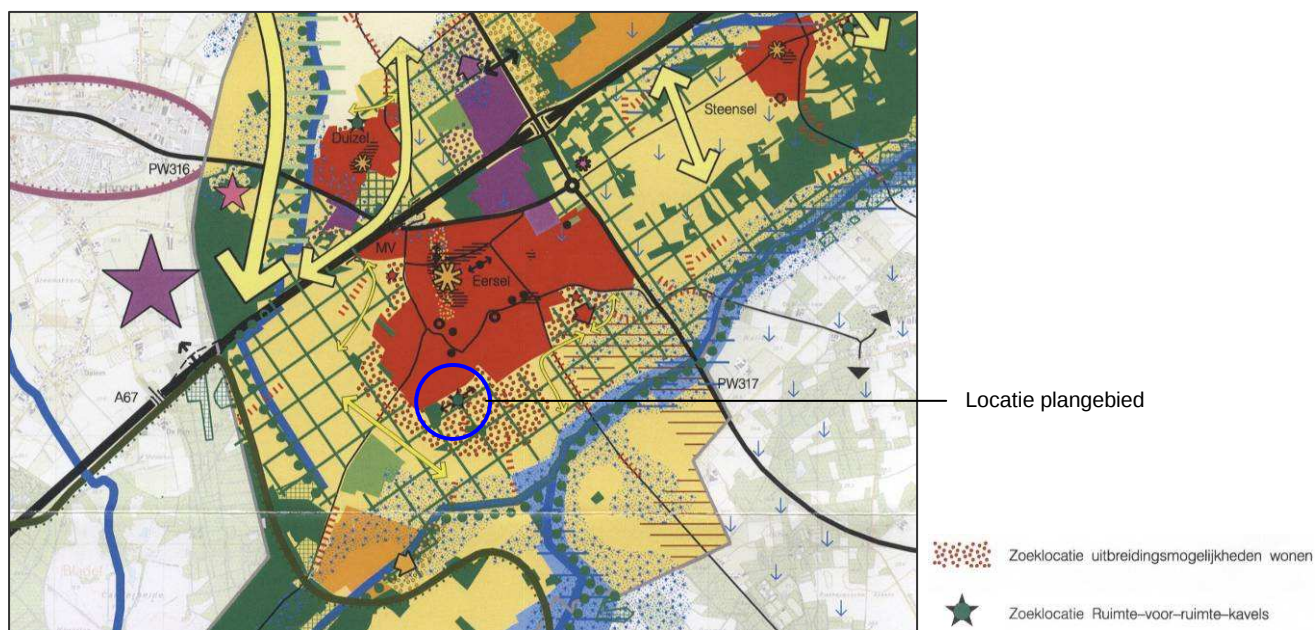
De StructuurvisiePlus is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Eersel. De visie is vastgesteld op 17 december 2002. De structuurvisie is richtinggevend voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Dit alles in afstemming met het nationale, provinciale en eerder vastgestelde gemeentelijke beleid.

De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de StructuurvisiePlus:

- Voor de realisering van nieuwe woningbouw in de kernen om te voorzien in de behoefte voor eigen aanwas tot 2015 bestaan in alle kernen voldoende mogelijkheden.
- Voorzieningen spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen.
- Er zijn voldoende locaties voorhanden voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels;
- Veel zorg voor water.

De gemeente Eersel geeft in de StructuurvisiePlus aan dat ze streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij drie factoren een bepalende rol spelen; de ruimtelijke mogelijkheden, de vraag en de mate van leefbaarheid per kern. Passend bij het karakter van beheersgemeente dient de woningbouw hoofdzakelijk voor de opvang van de 'eigen' vraag.

In de StructuurvisiePlus is voor de kern Eersel aangegeven dat uitbreiding, gezien het tekort aan woningcapaciteit op inbreidingslocaties, noodzakelijk is. Mogelijkheden voor uitbreiding liggen met name ten westen, zuiden en zuidoosten van de kern. Het zoekgebied Eersel Zuid, waar het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zich bevindt, is een groot zoekgebied waar ruimte zou zijn voor circa 1.000 woningen. Aangegeven is dat uitbreiding in zuidoostelijke richting (Kerkebogten) op korte termijn de voorkeur heeft. De overige locaties blijven in beeld voor de langere termijn.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volgens de StructuurvisiePlus in een 'Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen'. Het bosperceel ten westen van het plangebied is als bosgebied aangeduid. Voor de locatie Eersel Zuid is daarnaast een 'Zoeklocatie Ruimte-voor-Ruimtekavels' aangeduid.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voor op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In de Nota Ruimte, het Streekplan en het Uitwerkingsplan zijn de kaders voor woningbouw geformuleerd. In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven-Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul'). De opgelopen achterstand in nieuwbouw (voor 2007) mag tot 2010 worden gecompenseerd.

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt.

In het Uitwerkingsplan heeft voor wat betreft de locaties woningbouwlocaties een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. Overigens worden afspraken over het programma vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (S.R.E.).

Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'

In de gemeentelijke woonvisie wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge gezinnen in de kernen. Ook speelt de woonvisie in op de vergrijzing, waarbij het accent ligt op woningen die specifiek voor zorg geschikt zijn.

Directe gemeentelijke invloed op de bestaande woningvoorraad is beperkt, met name doordat het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren is. Waar nieuwbouw aan de orde is, moet levensloopbestendig bouwen worden bevorderd. In de nabijheid van voorzieningen dienen nieuw te bouwen zorgwoningen te worden gerealiseerd, om de vergrijzing op te vangen. Dit betekent concentratie van voor zorg geschikte woningen in Eersel en, in mindere mate, in Vessem. Door gerichter toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de 5 kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Kadernota 'Groen denken is groen doen'

In 2004 is de kadernota 'Groen denken is groen doen' opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied.

Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de zes dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid. In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

Verkeersveiligheid

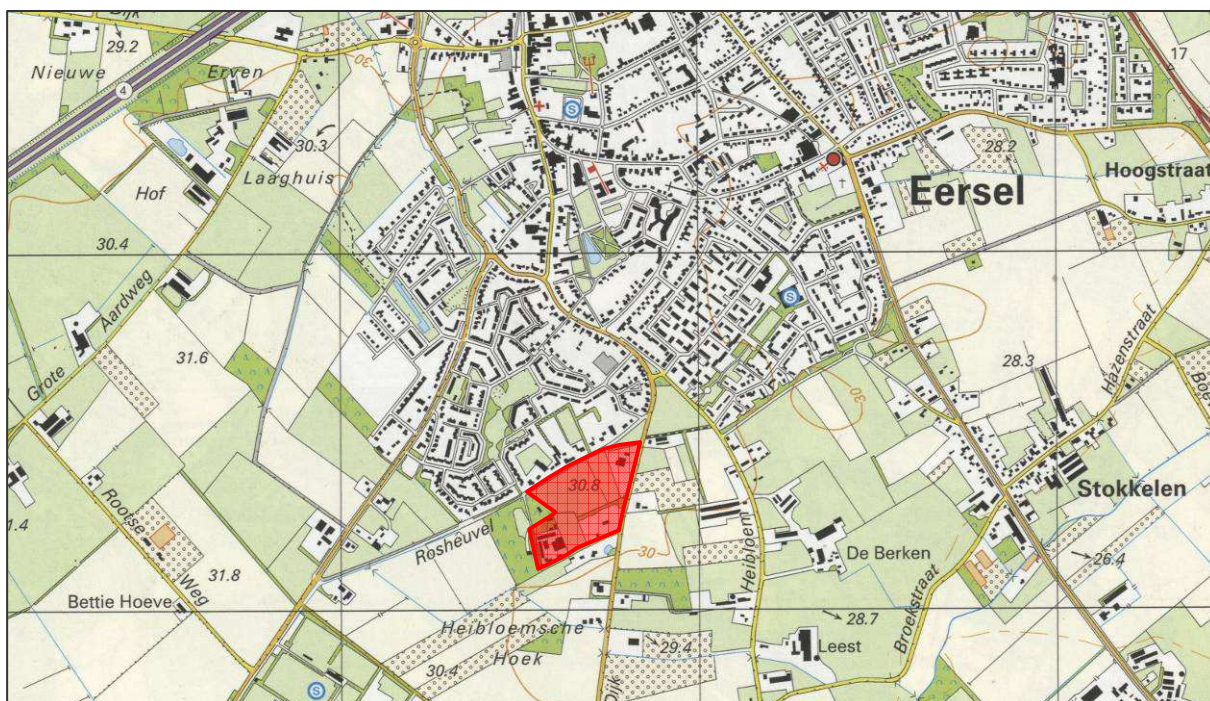
De gemeente Eersel heeft voor verkeer een Verkeersveiligheidsplan opgesteld. De doelstelling van het Verkeersveiligheidsplan betreft het op hoofdlijnen vaststellen van een visie voor de verkeersveilige inrichting van het wegennet van Eersel, het in beeld brengen van probleemlocaties en het gemeentebreed uitwerken van maatregelen op hoofdlijnen. Het Verkeersveiligheidsplan bestaat uit de Kadernota Verkeersveiligheid, de Prioriteitenlijst Verkeer en de Blauwdruk Verkeersveiligheidsmaatregelen.

In de Kadernota Verkeersveiligheid staan de uitgangpunten en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het Verkeersveiligheidsplan opgesteld. De Prioriteitenlijst Verkeer heeft de volgende doelen: het in beeld brengen van de huidige stand van zaken met betrekking tot de verkeersonveiligheid, het actualiseren van de prioriteitenlijst verkeer, aansluiten bij de maatregelen en knelpunten die voort zijn gekomen uit de leefbaarheidsonderzoeken. De blauwdrukken hebben tot doel een Duurzaam Veilig ingericht wegennet te realiseren. Een Duurzaam Veilig beleid is gericht op het zodanig inrichten van het wegennet dat verkeersongevallen niet meer voorkomen, een sturend beleid. Het beleid wordt geformuleerd door aan iedere weg een functie toe te kennen. Weggebruikers moeten aan de hand van het wegbeeld meteen kunnen herkennen welk weggedrag wenselijk is.

In paragraaf 4.1 (Ruimtelijke Structuur) en paragraaf 5.2 (Verkeer) wordt nader ingegaan op de specifieke verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

2.4 Het initiatief

De realisering van woningen in het plangebied past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de rand van het stedelijk gebied. De locatie ligt zowel in het Uitwerkingsplan als in de gemeentelijke StructuurvisiePlus in een gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat, gezien het tekort aan inbreidingslocaties, uitbreiding voor de kern Eersel noodzakelijk is. Ook de realisering van Ruimte-voor-Ruimte-woningen op deze locatie is voorzien in de StructuurvisiePlus.



Ligging plangebied

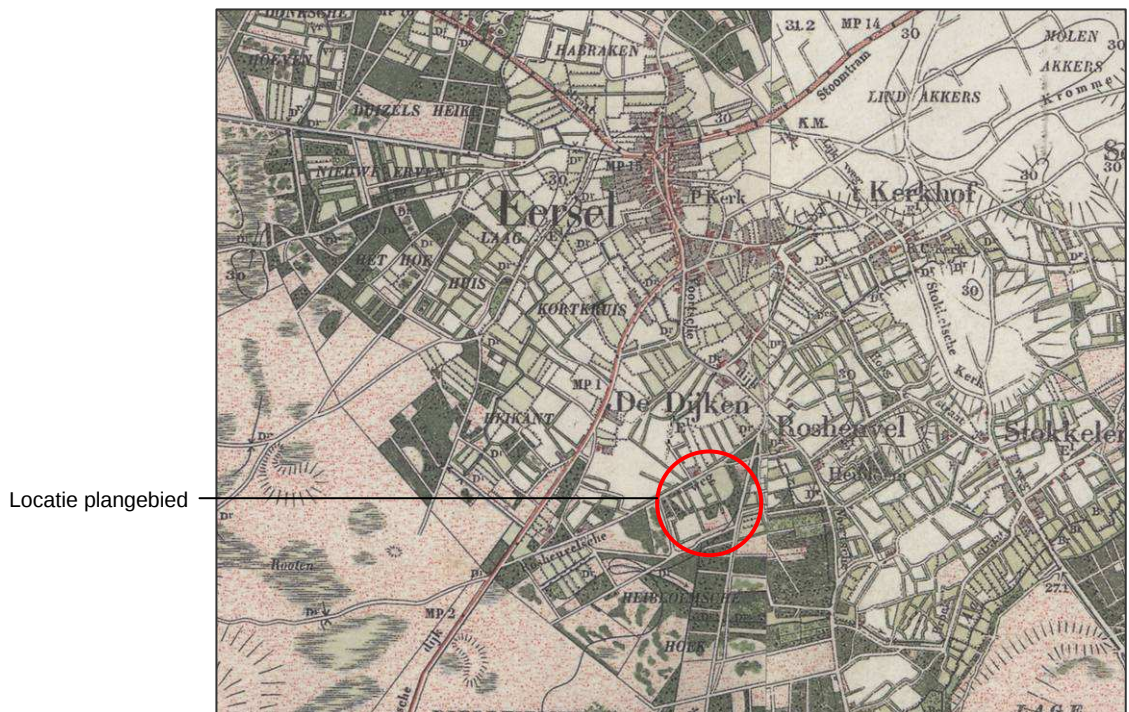


Luchtfoto plangebied

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

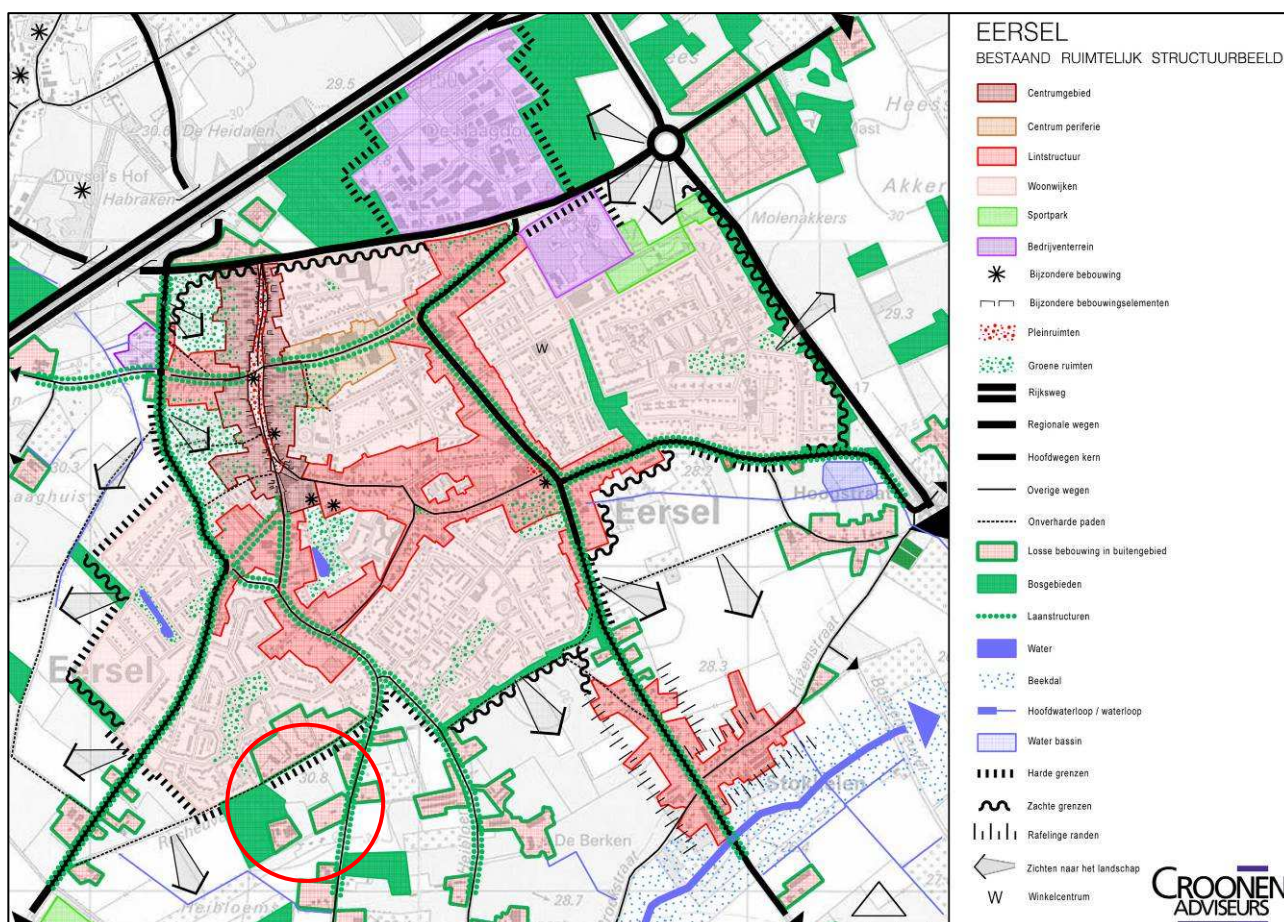
3.1 Historische ontwikkeling

De stedenbouwkundige structuur van Eersel vindt zijn basis in de Markt, van oudsher de centrale ruimte van de kern. Straten als de Voortseweg, Oude Postelseweg, Duizelseweg, Hint en Nieuwstraat komen hierop uit. Deze linten kenmerken zich door hun typische ongelede profielen, waarin de laanbeplanting als structurerend element dient. De bebouwing heeft zich lange tijd geconcentreerd rond de Markt/Hint. Ter plaatse van het huidige Carquefouplein lag een buurtschap. Tussen deze buurtschap en de Markt ontstond in de loop van de tijd een bebouwingslint langs de Dijk en de Kerkstraat. Langs andere doorgaande wegen werd geleidelijk aan eveneens lintbebouwing gesitueerd. Langs de Nieuwstraat ontstond een lint van monumentale villa's.



Eersel rond 1890

De sterke naoorlogse groei van Eersel heeft de authentieke structuur deels onderbroken. De omgeleide Postelseweg, de Provinciale weg N284, de Schadewijkstraat en de route Nieuwstraat-Willibrorduslaan-Bergeijksedijk vormen tegenwoordig belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur. Ten oosten en zuiden van de Markt/Hint hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden. Toch is het historische karakter van het dorp goed bewaard gebleven, met name door de authentieke staat van de Markt/Hint en doordat de nieuwbouw op enige afstand van de oude kern is gesitueerd. De naoorlogse uitbreidingen hebben een planmatige opzet, waarbij de verschillende tijdperiodes waarin de uitbreidingen zijn ontwikkeld zichtbaar zijn.



Ruimtelijke structuur Eersel

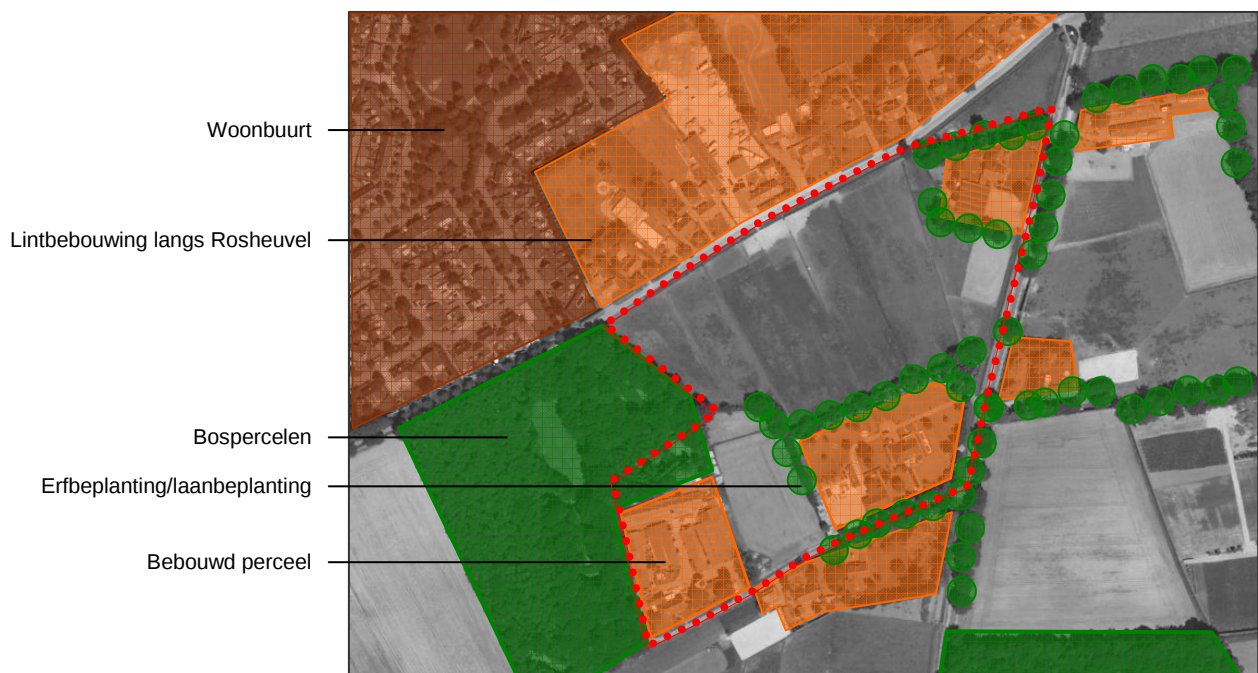
Het plangebied bevond zich in het begin van de 20^e eeuw op de grens tussen de bosgebieden ten zuiden van Eersel en de agrarische gronden die rondom de kern waren gelegen. Het typerende kleinschalige landschap, met een afwisseling tussen gesloten elementen (bospercelen, erfbeplanting) en meer open gebieden (akkers, weilanden) is in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig in en rond het plangebied. Wel zijn veel van de bospercelen inmiddels in gebruik als landbouwgrond, waardoor van het bosgebied nog slechts fragmenten aanwezig zijn. Ten westen van het plangebied bevindt zich nog een bebost perceel en binnen het plangebied is op een aantal locaties nog typerende erfbeplanting gesitueerd. Wel zijn ten gevolge van de ruilverkaveling in de huidige situatie grotere stukken grond aaneengesloten en heeft de huidige, relatief grootschalige, bebouwing van de (agrarische) bedrijven in het plangebied het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het gebied verstoord. Door de naoorlogse uitbreidingen van de kern is de bebouwde kom van Eersel inmiddels opgeschoven tot aan de Rosheuvel.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan de zuidrand van de kern Eersel, in het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk. De locatie is te karakteriseren als een kernrandgebied, waar groene functies (agrarisch en natuur) voorkomen naast meer stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid.

Bebouwing

Ten noorden van het plangebied, langs de Rosheuvel, is lintbebouwing met een gevarieerd karakter gesitueerd. Deze lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en enkele grotere (agrarische of bedrijfs-) loodsen. De woningen staan op diepe percelen en zijn in een verspringende rooilijn, op relatief grote afstand van de weg, gesitueerd. Ten noorden en westen van de lintbebouwing bevindt zich de woonbuurt De Dijken, waar naast vrijstaande woningen ook aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen voorkomen. Deze buurt heeft een typerende woonervenstructuur en is georganiseerd rond een groene kern.



Bebouwde percelen en groen in en rond het plangebied

De diepe percelen van de vrijstaande woningen aan het lint vormen een groene buffer tussen de lintbebouwing en de daarachter gelegen woonbuurt. Doordat de woningen met de voorzijde naar de Rosheuvel zijn gericht, is op deze locatie sprake van een harde grens tussen de kern Eersel en het buitengebied. In en nabij het plangebied is verder verspreid bebouwing aanwezig, die bestaat uit woningen en (agrarische) bedrijven langs de wegen in het buitengebied. Tussen de agrarische en beboste percelen zijn hier woon- en bedrijfspercelen gesitueerd. De woningen in de omgeving van het plangebied hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap en passen daarmee in de (dorpse) bebouwingsstructuur van Eersel.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn enkele bebouwde percelen aanwezig. In de noordoostelijke hoek van het plangebied liggen een woonperceel en een bedrijfsperceel. In de zuidoostelijke hoek is een hoveniersbedrijf gevestigd. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich het te saneren agrarisch bedrijf met een grote hoeveelheid stallen en loodsen. In het bosperceel aan de westzijde van het plangebied staat een woning, die binnen de grenzen van het plangebied valt.

Groen

Bepalend voor de ruimtelijke structuur van het plangebied is de afwisseling tussen open en meer gesloten groenelementen. Het noordelijk deel van het plangebied, langs de Rosheuvel, is in gebruik als weiland en heeft een open karakter. Op de kruising van de Boksheidsdijk en de Rosheuvel bevindt zich een karakteristieke driehoekige groene ruimte. Langs de Boksheidsdijk is verspreid opgaande (laan)beplanting aanwezig. Kenmerkend is de aanwezigheid van erfbeplanting aan de achterzijde van een aantal percelen. De erfbeplanting onttrekt de bebouwde percelen deels aan het zicht. In het plangebied bevinden zich drie sloten.

Ontsluiting

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Rosheuvel (Rosheuvel-noord) en de Boksheidsdijk. De woon- en bedrijfspercelen in het plangebied zijn bereikbaar vanaf de Boksheidsdijk of een zijweg van deze straat, die de zuidelijke grens van het plangebied vormt (Rosheuvel-zuid). Het bosperceel ten westen van het plangebied, waar een scoutingvereniging en een schuttersvereniging zijn gevestigd, is bereikbaar via een inrit vanaf de Rosheuvel-noord.

De Boksheidsdijk vormt in noordelijke richting een verbinding met het centrumgebied van Eersel en de ten noorden van Eersel gesitueerde A67 (Eindhoven-Antwerpen). Deze snelweg is de belangrijkste stroomweg in de gemeente Eersel en is van groot belang voor de interregionale en internationale ontsluiting van de gemeente. Aanvullend hierop vormen de provinciale wegen N284 en N397 regionale verbindingen tussen Eersel en Reusel en Eersel en Valkenswaard.

3.3 Functionele structuur

Behalve het te saneren agrarisch bedrijf zijn binnen de grenzen van het plangebied een hoveniersbedrijf en een transportbedrijf aanwezig. In het plangebied zijn eveneens vier (bedrijfs)woningen gesitueerd.

Ook in de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor. In het gebied ten noorden van het plangebied overheerst de functie wonen. Aan de Rosheuvel is een zand- en grindhandel gevestigd.

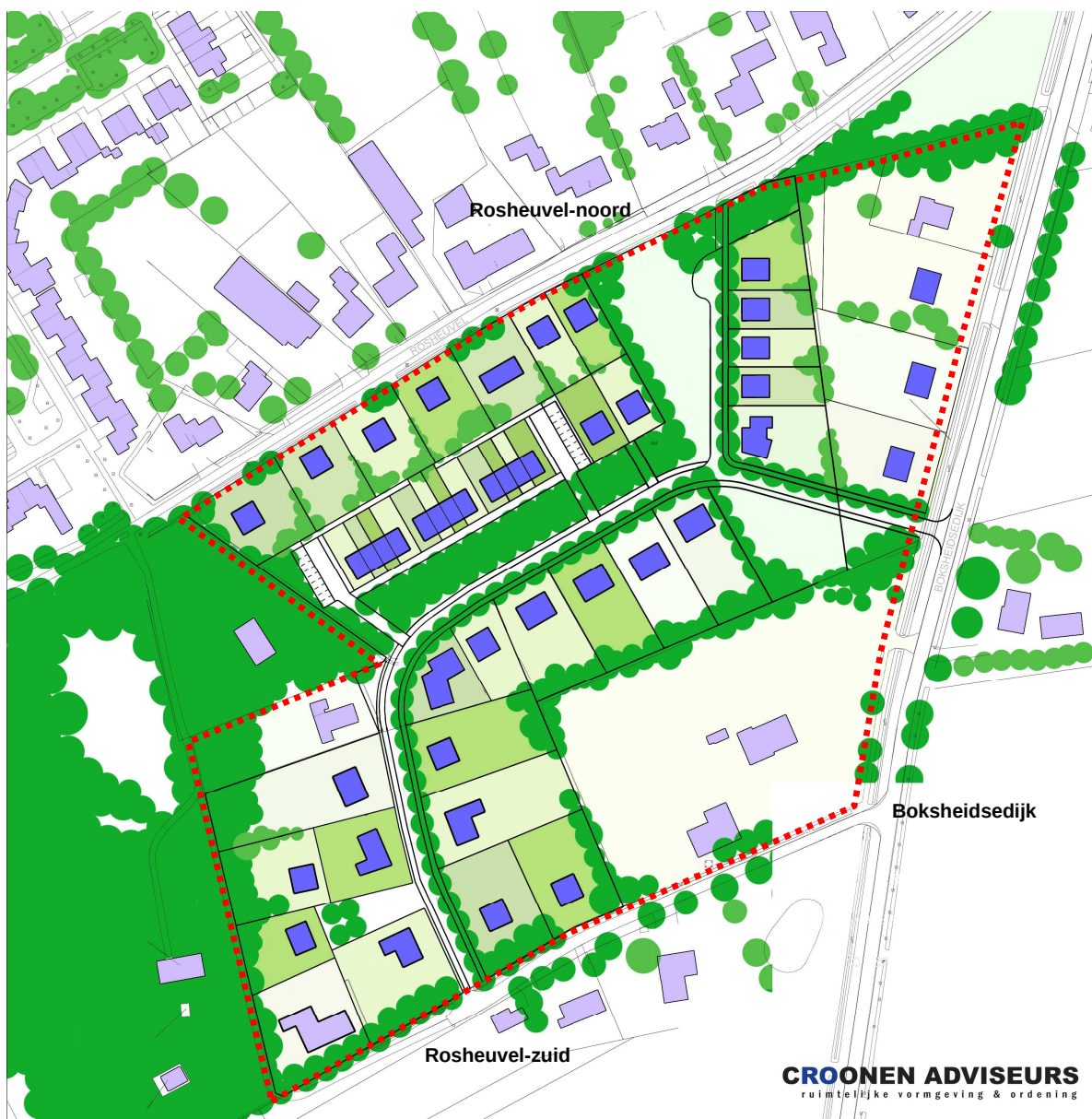
In het buitengebied overheerst de agrarische functie. Naast (agrarische) bedrijven komen hier burgerwoningen voor. Op het bosperceel ten westen van het plangebied zijn een scoutingvereniging en een schuttersvereniging gevestigd.



Nieuwe bebouwing



Bestaande bebouwing



4 PLANBESCHRIJVING

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het vormgeven van een robuuste groenstructuur waarbinnen woningen in een dorpse setting kunnen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van vierenzeventig (44) nieuwe woningen, waarvan acht woningen als Ruimte-voor-Ruimte-woning worden gebouwd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zullen de activiteiten van het agrarisch bedrijf in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en het transportbedrijf in de noordoostelijke hoek van het plangebied worden gestaakt. De opstallen van het agrarisch bedrijf worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning transformeert tot reguliere woning. De bedrijfshal in het noordoostelijk deel van het plangebied wordt gesloopt en krijgt een woonbestemming. Het perceel Boksheidsdijk 6, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, is in het stedenbouwkundig plan niet meegenomen. Bij beëindiging van het hoveniersbedrijf dat op deze locatie is gevestigd, bestaat de mogelijkheid om hier twee extra woningen te realiseren.

4.1 Ruimtelijke structuur

Groen raamwerk

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het aanbrengen van een groenstructuur, die het bosperceel ten westen van het plangebied verbindt met de Rosheuvel en Boksheidsdijk aan de oostzijde van het plangebied. Door deze structuur komt het kleinschalige landschap, dat van oudsher bestaat uit een afwisseling van open en gesloten gebieden, terug in de structuur van de nieuwe woonbuurt.

Centraal in de woonbuurt is, in oost-westelijke richting, een brede groenstrook geprojecteerd die met opgaand groen wordt ingevuld. De groenstrook grenst in het westen aan het bosperceel en sluit in het oostelijk deel van het plangebied aan op twee driehoekige groene ruimtes met een open karakter. Door het realiseren van deze twee ruimtes ontstaat zowel vanuit de Rosheuvel-noord als vanaf de Boksheidsdijk zicht op de centrale groenzone in het plangebied. De nieuwe groene ruimtes zijn qua maat en vorm vergelijkbaar met de driehoekige ruimte die de kruising van de Boksheidsdijk met de Rosheuvel vormgeeft. Langs de open ruimtes en langs de nieuwe woonstraat in het plangebied worden bomen aangeplant. Bij de hoofdentree van de nieuwe woonbuurt (aansluiting op Boksheidsdijk) en de noordelijke entree (langzaamverkeerspad naar de Rosheuvel-noord) zijn daarnaast groene plekken voorzien, waar beplanting wordt aangebracht. Deze groene plekken onttrekken de zijkanten van de nieuwe woonpercelen aan het zicht en zorgen voor een groene uitstraling van deze entrees.

De groenstructuur binnen het plangebied vormt op deze wijze een groen raamwerk, waarbinnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd. De erfbeplanting die op verschillende locaties in het plangebied aanwezig is, wordt zoveel mogelijk behouden. Deze opgaande beplanting vult de groene hoofdstructuur aan, waardoor het plangebied niet alleen in het openbaar gebied, maar ook op de woonpercelen door groenelementen wordt dooraderd.



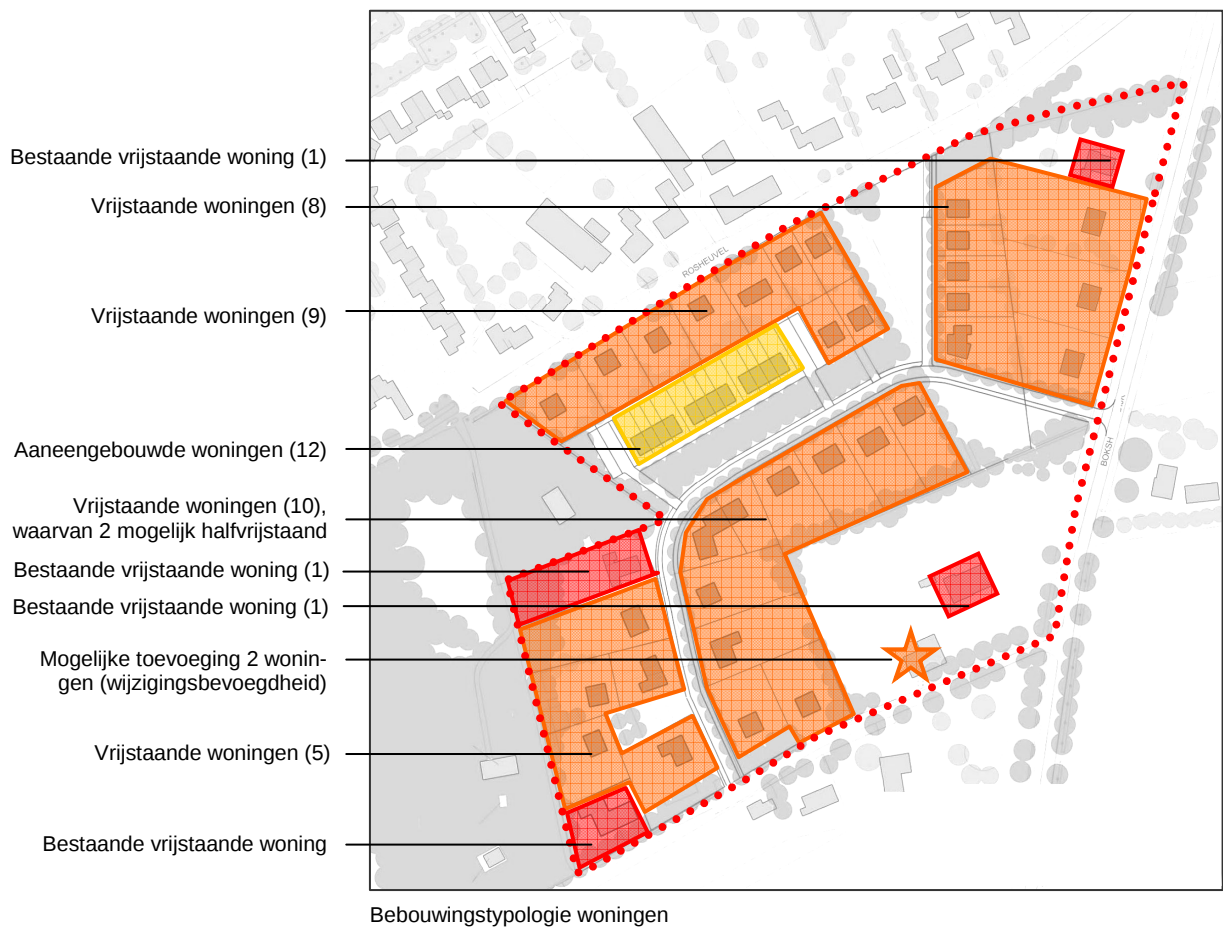
Groen raamwerk

Het plangebied wordt door het aanbrengen van deze groenstructuur ingepast in de omgeving. Het groen binnen het plangebied vormt samen met de bestaande groenstructuren rondom de locatie (beplanting langs de Bokshedsdijk, bospercelen) een groen kader voor de nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied verdeelt de groenstructuur de locatie in een aantal 'kamers' waarbinnen de woningen zijn gesitueerd.

Bebouwing

Het plangebied krijgt een dorps karakter, dat past bij het dorps karakter van de kern Eersel. In lijn met het dorps karakter bestaat de bebouwing in het plangebied voornamelijk uit vrijstaande woningen. Daarnaast worden in het plangebied ook twaalf aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bijvoorbeeld geschikt voor starters, zodat kan worden voorzien in de behoefte aan dergelijke woningen in de kern Eersel. In totaal zijn in het stedenbouwkundig plan vierenzeventig (44) grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast kunnen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, na beëindiging van de activiteiten van het hoveniersbedrijf, nog twee vrijstaande woningen worden toegevoegd.

De bestaande bedrijfswoning in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en de woning op het bosperceel (westelijk deel plangebied) zijn als bestaande woning meegenomen in dit bestemmingsplan. De Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn op twee locaties in het plangebied gesitueerd, langs de Rosheuvel en langs de nieuwe woonstraat.



Met de bebouwingsstructuur wordt aangesloten bij de kenmerken van de omgeving. De woningen die aan de Rosheuvel en de Boksheidsedijk worden gerealiseerd, worden op relatief grote percelen en op ruime afstand van elkaar gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek langs deze wegen. Door de ruime bebouwingsofzet, met vrijstaande woningen op ruime percelen, zal het groen op de woonpercelen bijdragen aan het groene karakter van het gebied. Centraal in het plangebied is de bebouwingsdichtheid wat hoger, met name ter plaatse van de starterswoningen. Deze woningen grenzen direct aan de centrale groenstrook, waardoor ook deze woningen in een groene setting zijn gesitueerd.

Met de situering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek langs de wegen. Zo staan de woningen langs de Rosheuvel en de Boksheidsedijk op ruime afstand van de weg en zijn de voorgevels van de woningen aan deze wegen (en ook op een aantal plekken centraal in het plangebied) in een verspringende rooilijn gesitueerd. De bebouwing krijgt een variërende goot- en bouwhoogte. Hierbij krijgen de vrije kavels, die aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied geprojecteerd zijn een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter, de starterswoningen een nok- en bouwhoogte van 5 en 8 meter en de vrijstaande woningen in het zuidelijke en zuidwestelijke deel (waaronder de Ruimtevoor-Ruimte-kavels vallen) een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter. De woningen zijn georiënteerd op de omliggende wegen en de nieuwe woonstraat. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een viertal woningen gegroepeerd rondom een hofje.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een nieuwe woonstraat, die in het oosten aansluit op de Boksheidsedijk. In het zuidwesten van het plangebied sluit deze straat aan op de Rosheuvel-zuid. De woonstraat is gebogen, zodat het doorzicht beperkt wordt en de woonbuurt een dorps karakter krijgt. De woningen die aan de oostzijde van de meest noordelijke groene ruimte worden gerealiseerd, zijn bereikbaar via een doodlopend straatje dat aansluit op de nieuwe woonstraat. Aan het eind van dit straatje zal een keerlus worden gerealiseerd. Tussen dit straatje en de Rosheuvel-noord is een langzaamverkeersverbinding voorzien. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer niet ontsloten via de Rosheuvel-noord. De vrijstaande woningen die aan de zuidzijde van de Rosheuvel-noord worden gerealiseerd, zijn wel vanaf deze weg bereikbaar.

Via de Boksheidsedijk zijn het centrum van Eersel en de ten noorden van Eersel gelegen A67 bereikbaar. Door de Milieudienst SRE is de situatie met betrekking tot verkeersafwikkeling onderzocht. In paragraaf 5.2 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen.



Ontsluiting en parkeren

Ten gevolge van de realisering van de nieuwe woonstraat wordt een extra aansluiting op de Boksheidsdijk gecreëerd. Er worden verkeerskundige maatregelen op de Boksheidsdijk genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Omdat langs de Rosheuvel-noord een beperkt aantal nieuwe woningen is voorzien, is ook verbreding van het profiel van deze weg wenselijk. Ten behoeve van een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer van en naar het nieuwe woongebied worden de volgende verkeerskundige maatregelen getroffen:

- reconstructie van het wegprofiel van de Rosheuvel-noord en aanleg van gescheiden voetpad langs deze straat;
- aanleggen van een verkeersplateau op de kruising Boksheidsdijk - Rosheuvel-noord;
- aanleggen van verkeersplateaus op de kruisingen Boksheidsdijk - Rosheuvel-zuid en Boksheidsdijk - nieuwe woonstraat;
- Komremmer op de Boksheidsdijk voor de kruising van de nieuwe woonstraat met de Boksheidsdijk.

De parkeernorm die voor het nieuwe woongebied is gehanteerd is 1,75 parkeerplaatsen per woning. Dit heeft geresulteerd in een uitwerking waarbij starters dienen te parkeren in de openbare ruimte en middeldure en dure woningen op eigen terrein 1 parkeerplaats dienen te realiseren en het overige in de openbare ruimte wordt aangelegd. De Ruimte-voor-Ruimte-kavels moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden twee parkeervoorzieningen gerealiseerd waar parkeren geclusterd plaatsvindt. De parkeervoorzieningen zijn bereikbaar via twee inritten door de centrale groenzone. Hierdoor blijft de verstoring van deze groenzone tot een minimum beperkt. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Langs de woonstraat in het plangebied en de omliggende wegen kunnen hiertoe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het beeld van de centrale groene zone dient zo min mogelijk te worden verstoord door geparkeerde auto's. In deze groenstrook worden dan ook geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.2 Functionele structuur

Door de beoogde herontwikkeling transformeert het plangebied in een woongebied. De agrarische functie van het bedrijf in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en het transportbedrijf in de noordoostelijke hoek van het plangebied worden dan ook niet langer positief bestemd. Het hoveniersbedrijf aan de Boksheidsdijk blijft vooralsnog als hoveniersbedrijf functioneren. Dit bedrijf is dan ook van een passende (agrarische) bestemming voorzien.

Met de woonfunctie in het plangebied wordt aangesloten bij de woonfunctie die overheerst in de kern Eersel. Het plangebied zal daarom niet alleen in ruimtelijke zin, maar ook functioneel gezien aansluiten bij het komgebied van Eersel.

4.3 Opzet bestemmingsplan

Om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken is het stedenbouwkundig plan in dit bestemmingsplan vertaald in passende bestemmingen. De structurele groengebieden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' of 'Bos'.

Voor de nieuwe woonpercelen is de bestemming 'Wonen-1' opgenomen. De bestemmingen verschillen in toegestane bouw- en nokhoogte. Binnen deze woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Door te kiezen voor bouwstroken waarin meerdere woningen zijn opgenomen, bestaat bij de verdere uitwerking van de bouwplannen nog enige vrijheid in de situering van de woningen. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen mogen worden gerealiseerd en in welke typologie. Binnen de woonbestemmingen is door middel van een aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. De nieuwe woonstraat en de parkeerplaatsen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

In voorliggend bestemmingsplan zijn vierenvestig (44) woningen voorzien van een directe bouwtitel. Daarnaast zijn de bestaande woningen positief bestemd. Het voormalige transportbedrijf is niet langer positief bestemd, maar is opgenomen in de bestemming 'Wonen-1'. Voor het terrein van het voormalig transportbedrijf is op de plankaart één bouwvlak opgenomen, waarbij twee bouwmogelijkheden worden geboden.

Omdat de exacte invulling van de zuidoostelijke hoek van het plangebied nog niet duidelijk is, is het huidige hoveniersbedrijf opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak. Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestaande bedrijfswoning te transformeren tot een reguliere woning en twee woningen toe te voegen.

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Door de Milieudienst SRE zijn ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan alle relevante planologische en milieutechnische aspecten onderzocht. De resultaten van de verrichte onderzoeken zijn samengevat in de 'Oplegnotitie bouwplan Rosheuvel, Eersel, 21 april 2010'. De onderzoeksresultaten uit de oplegnotitie zijn integraal opgenomen in dit hoofdstuk. Na elke paragraaf is in de conclusie aangegeven of de resultaten van de onderzoeken gevolgen hebben voor het bouwplan dan wel het bestemmingsplan.

Een aantal onderzoeken is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig plan dat behoort bij variant 2, zoals dit op 1 april door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld.

De onderzoeken voor de aspecten verkeer, water en archeologie zijn aangepast en als geheel nieuwe variant opgenomen in de oplegnotitie en in deze toelichting. In enkele onderzoeken (externe veiligheid, milieuhinder omliggende bedrijven en geluid) zijn de figuren aangepast danwel de opmaak gewijzigd. De overige onderzoeken zijn ongewijzigd.

5.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Waterparagraaf Bouwplan Rosheuvel, 20 april 2010). Deze waterparagraaf is het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Huidige situatie

In het plangebied zijn een drietal sloten gelegen; deze zijn echter niet aangemerkt als hoofdwatgang in de legger van het waterschap. Daarnaast zijn geen beschermingszones vastgelegd, is het plangebied niet gelegen in een natte natuurparel en zijn geen relevante natuurwaarden aangegeven. Bescherming vanuit het oogpunt van drinkwatervoorziening is ook niet van toepassing.

Het maaiveld is gelegen tussen 30,0 en 32,5 m+NAP. In het plangebied zijn een drietal grondwatertrappen aanwezig, waardoor de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 40 en > 140 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt om meer dan 120 cm beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem heeft een k-waarde van 0,26 m/dag. Het waterschap geeft aan dat de mogelijkheid tot infiltratie bij een k-waarde kleiner dan 0,40 m/dag slecht is.

In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Het effluent wordt geloosd op de Dommel. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt het overtollige afvalwater via overstorten geloosd op het oppervlaktewater. Uiteindelijk belandt het water in de Run.

Toekomstige situatie

Uit de watertoets blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak met ongeveer 16.400 m². Het waterschap De Dommel heeft berekend dat hierdoor een bergingscapaciteit van 786 m³ benodigd is. Bij de bepaling van de benodigde berging is uitgegaan van een verhard oppervlak van circa 34% van het *uitgeefbare* terrein. Binnen het plangebied zijn kleine, middelgrote en grote percelen beschikbaar.

Voor de grote percelen is rekening gehouden met een verharding van 20%, voor de middelgrote percelen met 35-40% verhard en de kleine percelen met 75% verhard. Dit betekent een verharding van circa 36% van het totale plangebied. Dit komt overeen met een oppervlak van 16.400 m².

Het waterschap De Dommel heeft berekend dat hierdoor een bergingscapaciteit van 786 m³ benodigd is.

Binnen het onderzoeksgebied is het niet mogelijk om één grote voorziening aan te leggen voor de berging van hemelwater. Er wordt voor gekozen om twee bovengrondse waterbergingen te realiseren. Met deze bovengrondse berging wordt tevens de gemeenschap bewust gemaakt van de waterproblematiek.

De gemeente (in overleg met het waterschap) heeft aangegeven dat de reeds aanwezige sloten in het plangebied gedempt zullen worden. De sloot aan de oostzijde en de sloot diagonaal door het plangebied worden verwijderd vanuit bouwtechnisch oogpunt. De sloot aan de zuidzijde wordt verwijderd wegens onderhoud; na realisatie van de plannen wordt deze sloot namelijk moeilijk tot niet bereikbaar, waardoor onderhoud onmogelijk wordt. Het dempen van de sloten zal geen problemen opleveren met betrekking tot afwatering van de omgeving. Op dit moment is er geen verhard oppervlak aangesloten op de sloten.

Er wordt geadviseerd de bovengrondse berging te realiseren in een tweetal onderloopvelden in de groenstroken binnen het plangebied. In de beide onderloopvelden dient minimaal 786 m³ water geborgen te kunnen worden. De velden dienen zodanig aangelegd te worden dat bij hevige neerslag 50 cm water opgevangen kan worden. De velden dienen een gezamenlijk oppervlak van 1.580 m² te hebben. De velden dienen ten opzichte van het maai-veld verlaagd aangelegd te worden, met een langzame overgang (talud van minimaal 1: 3). Het veld in het zuiden kan een bodemoppervlak van maximaal 877 m², exclusief het talud van 1:3, hebben. Het veld in het noorden kan een bodemoppervlak van maximaal 967 m² hebben. Het is mogelijk om een onderloopveld te combineren met bijvoorbeeld een grasveld of speeltuin of iets dergelijks. Het gaat hier om tijdelijke berging, het is dan ook zaak dat het veld binnen een bepaalde tijd weer beschikbaar is voor de primaire functie. Een goede afwatering is noodzakelijk.

De aanvoer van het hemelwater naar de twee bergingssystemen zal middels buizen geschieden.

Beide bergingssystemen zullen infiltreren en vertraagd afwateren.

Een van de bergingssystemen zal afwateren op de sloten ten oosten van de Boksheidsdijk, het andere bergingssysteem zal afwateren op de sloot ten zuiden van de Rosheuvel-Noord. De afwatering van de bergingssystemen wordt bepaald aan de hand van de landelijke afvoer ter plaatse van het plangebied, deze wordt geschat op 0,67 l/s/ha. Het plangebied is 4,55 ha, waardoor een afvoer van 11 m³/h gerealiseerd kan worden. Gezamenlijk zouden de bergingssystemen binnen 48 uur weer beschikbaar moeten zijn. Voor het afwateren op oppervlaktewater dient bij Waterschap de Dommel een vergunning aangevraagd te worden voor plangebieden waar meer dan 2.000 m² verhard oppervlak zal zijn.

Om overbelasting van het systeem tegen te gaan, wordt voor beide bergingen een noodoverloop geadviseerd. De noodoverloop van de velden dient aangesloten te worden op het slotenstelsel ten oosten van de Boksheidsdijk en ten zuiden van de Rosheuvel-noord.

Onderhoud van de onderloopvelden is gelijk aan onderhoud van ander openbaar groen.

In tegenstelling tot de huidige bebouwing zullen de nieuw op te richten woningen worden voorbereid met aansluitingen voor een gescheiden stelsel. Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte voor de berging van minimaal 786 m³ water. De berging zal in bovengrondse (overloopvelden) gerealiseerd worden.

5.2 Verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen beschrijven, is door SRE Milieudienst een notitie opgesteld (Notitie Verkeersaantrekkende werking Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, december 2008). Hierin is gebruik gemaakt van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. In deze publicatie worden kentallen en vuistregels beschreven waarmee voor woon- en werkgebieden de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Deze kentallen en vuistregels zijn gebaseerd op data-analyses, raadpleging van literatuur en interviews met verkeerskundigen en stedenbouwkundigen.

De bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het woonmilieutype. De kern Eersel kan volgens deze publicatie getypeerd worden als zijnde 'Landelijk, Centrum-dorps'. Dit leidt ertoe dat het bouwplan Rosheuvel te Eersel tot gevolg heeft, dat de Boksheidsdijk 252 extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgt te verwerken. Voor beide wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Gevolgen voor bouwplan/bestemmingsplan

Uit de Notitie verkeersaantrekkende werking blijkt dat de realisering van het beoogde aantal woningen aanvaardbaar is uit oogpunt van verkeersafwikkeling.

5.3 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 KE-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is wel gelegen binnen toetsingszones van zoneplichtige wegen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat hierbij om de zones behorende bij de Rosheuvel en de Boksheidsdijk; de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is gezien de lage verkeersintensiteit niet in het onderzoek meegenomen. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld (Aanvullend Akoestisch onderzoek Boksheidsdijk Eersel, 25 juni 2009). De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschreven.

Tevens zijn in de directe nabijheid van het plangebied enkele inrichtingen gelegen, die op grond van het aspect geluid wellicht tot belemmeringen zouden kunnen leiden. Hieraan wordt aandacht besteedt in paragraaf 5.6 (Milieuhinder omliggende bedrijvigheid).

Boksheidsdijk

De Boksheidsdijk is een zoneplichtige weg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze weg heeft namelijk een maximumsnelheid van 60 km/h. Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder betreft het hier een buitenstedelijke weg met 1 of 2 rijstroken. De Boksheidsdijk heeft dan ook een geluidzone van 250 meter. Het bouwplan maakt binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is dan ook een berekening uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat de 48 dB-contour vanwege het wegverkeer op de Boksheidsdijk is gelegen op 38,2 meter uit de as van de weg. Indien binnen deze afstand geluidgevoelige objecten gerealiseerd (kunnen) worden, dient een ontheffing van de Wet geluidhinder aangevraagd te worden (hogere waarde). Om de precieze ontheffingswaarde te bepalen, is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 22 april 2009. Hieruit wordt geconcludeerd dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet afdoende en te duur zijn. Voorgesteld wordt om een ontheffing voor een geluidsniveau van 52 dB aan te vragen.

Worden geen geluidgevoelige objecten binnen de 38,2 meter mogelijk gemaakt, dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het bouwplan.

Op het perceel aan de Boksheidsdijk 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat in de toekomst op dit perceel woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook voor dit perceel geldt dat de 48 dB-contour is gelegen op 38,2 meter uit de as van de weg. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal uit een nader akoestisch onderzoek moeten blijken wat de gevelbelasting is.

Rosheuvel

De maximumsnelheid op de Rosheuvel bedraagt 30 km/h. De Wet geluidshinder geeft in artikel 74 lid 2b aan dat dergelijke wegen niet zoneplichtig zijn. De Rosheuvel hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidshinder. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan echter wel getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Door SRE Milieudienst is dan ook met behulp van Standaard Rekenmethode I een berekening uitgevoerd, waarbij berekend is of de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan niet hoger zal zijn dan 53 dB.

Uit deze berekening blijkt, dat de geluidbelasting ten gevolge van de Rosheuvel op 4,6 meter afstand van de as van de weg niet hoger is dan 53 dB. Aangezien de woningen op meer dan 4,6 meter van de as van de weg worden gesitueerd, betekent dit dat geen aanvullende akoestische voorzieningen aan de woningen nodig zijn om de vereiste geluidwering van de gevel te realiseren.

Conclusie

Binnen de 48 dB-contour van de Boksheidsdijk wordt een aantal woningen gerealiseerd. Het betreft zowel woningen met een directe bouwtitel (de twee woningen ten zuiden van Boksheidsdijk 4) als woningen die binnen de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Boksheidsdijk 6 zijn beoogd. Voor deze nieuwe woningen kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen aan de bron of in het tussengebied (wallen, schermen) zijn financieel niet haalbaar dan wel uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.

Voor de twee woningen ten zuiden van de Boksheidsdijk 4 die binnen de 48 dB-contour liggen zal daarom bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Het ontwerpbesluit hogere waarden ligt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Boksheidsdijk 6 zal uit een nader akoestisch onderzoek moeten blijken wat de gevelbelasting is.

5.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 1.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor ontwikkeling van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door SRE Milieudienst een luchtonderzoek uitgevoerd conform de Wet luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit; Woningbouwlocatie Vivaco/Kox aan de Rosheuvel te Eersel, juli 2008). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het bouwplan valt onder de Regeling NIBM. Immers leidt het plan tot de oprichting van ongeveer 40 woningen en één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een NIBM-project; een nadere toetsing hoeft dan ook niet plaats te vinden. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Er zijn derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het initiatief.

5.5 Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire 'Zonerings hagedruk aardgastransportleidingen'.

In de door SRE Milieudienst opgestelde onderzoek externe veiligheid (Externe Veiligheid Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, 19 april 2010) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied:

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen die een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over weg

De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.

Transport over rail

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport over water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport door lucht

Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.

Transport door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Aangezien in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn er voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuhinder omliggende bedrijven

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf worden de conclusies uit de notitie 'Milieuhinder omliggende bedrijven Woningbouwlocatie Rosheuvel te Eersel, 19 april 2010, opgesteld door SRE Milieudienst beschreven. Dit vindt plaats aan de hand van de volgende twee kaders:

- 1 de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'
- 2 de Wet geurhinder en veehouderijen.

VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'

In de directe nabijheid van het plangebied zijn een aantal inrichtingen gevestigd, die mogelijk voor beperkingen kunnen zorgen. Het betreffen de volgende inrichtingen:

- Transportbedrijf aan Boksheidsdijk 4 (SBI-code 6024.0); grootste hinderafstand bedraagt 100 meter voor het aspect geluid. Het plan maakt binnen deze afstand nieuwe gevoelige objecten mogelijk. Het transportbedrijf aan de Boksheidsdijk 4 zal zijn activiteiten beëindigen.

Notarieel is namelijk vastgelegd dat 3 maanden na de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning ingetrokken zal worden.

Dit betekent dat eventuele knelpunten met betrekking tot de milieucontouren afkomstig van het transportbedrijf dan tot het verleden behoren.

- Hoveniersbedrijf aan Boksheidsdijk 6 (SBI-code 014.4); grootste hinderafstand bedraagt 30 meter voor het aspect geur en geluid. Één van de geprojecteerde woningen valt binnen deze afstand. Om de woning te kunnen realiseren, dient langs de erfgrens met het hoveniersbedrijf over een lengte van ongeveer 25 meter een geluidsscherm of aarden wal te worden aangelegd met een hoogte van 2 meter boven maaiveld. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de vergunde milieuruimte van het hoveniersbedrijf, mits de voorgestelde geluidswal gerealiseerd wordt.
- Zand- en Grindhandel aan Rosheuvel 7 (SBI-code 5153.4, b.o > 200 m²); grootste hinderafstand bedraagt 100 meter voor aspect geluid. Binnen deze contour maakt het plan nieuwe gevoelige objecten mogelijk. De woningen die het bouwplan Rosheuvel mogelijk maakt, dienen ook te voldoen aan de in de milieuvergunning opgenomen richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Vandaar dat berekend is wat de geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan is ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van de zand- en grindhandel Verstappen en de paardenhouderij aan Rosheuvel 11a (zie bijlage 2 van het door het SRE Milieudienst opgestelde onderzoek). Uit dit onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geen belemmeringen voor het realiseren van het nieuwbouwplan hoeft te vormen. De woningen dienen dan wel op een afstand van ten minste 15 meter van de rand van de weg gerealiseerd te worden.

Met betrekking tot het maximale geluidsniveau vinden in de dagperiode geen belemmeringen plaats, mits de woningen op 16 meter van de rand van de weg worden gesitueerd. In de avond- en nachtperiode vindt wel een overschrijding van de grenswaarden plaats, vanwege een vrachtwagen die van en naar de inrichting aan Rosheuvel 11a rijdt. De milieuvergunning wordt ingetrokken, waardoor geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden uitgevoerd.

- Schuttersgilde aan Rosheuvel (SBI-code 9262.8); grootste hinderafstand bedraagt 500 meter voor het aspect gevaar. Binnen deze contour maakt het plan nieuwe gevoelige objecten mogelijk; deze zijn gelegen ten oosten van de schuttersgilde. De schietbomen van het gilde staan in de zuidwesthoek; de schietrichting bedraagt naar het zuidwesten, waarbij bijna altijd een kogelvanger wordt gebruikt. De gevarencontour zal dan ook niet over deze woningen liggen; vanuit het oogpunt van het aspect gevaar is het acceptabel dat de woningen gebouwd worden. Daarnaast kent het Schuttersgilde een hinderafstand van 300 meter voor het aspect geluid. Uit het onderzoek voor het Schuttersgilde (Plangebied perceel Rosheuvel 8; hinderbeoordeling schietlawaai, februari 2005) blijkt dat in ruim 45% van het plangebied¹ de geluidhinder grens van 40 dB(A) niet wordt overschreden. In 55% van het plangebied zal in lichte mate hinder ondervonden worden van schietactiviteiten op het gildeterrein. Ondanks het feit dat de overschrijding met 1 – 6 dB(A) aanleiding kan zijn voor sporadische klachten, is dit in het kader van een planologische afweging toch aanvaardbaar. Dit komt doordat slechts 17 dagen per jaar (totaal 60 uren op jaarbasis) een dergelijke overschrijding plaatsvindt.

¹ Het plangebied in het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een oud stedenbouwkundig plan en beslaat alleen de zuidwesthoek van het plangebied van bouwplan Rosheuvel.

Desondanks is het noodzakelijk om de milieuvergunning van het gildeterrein hierop aan te passen; in voorschriften van de milieuvergunning kan een waarde van 45 dB(A) voor het knallawaai worden opgenomen. Deze aanpassing dient voor vaststelling van het bestemmingsplan vastgelegd te zijn.

- Scouting aan de Rosheuvel (SBI-code 9262); grootste hinderafstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Nieuwe objecten liggen buiten de contour. Ondanks het feit dat voor de activiteiten van de scouting geen directe 'milieuvoorschriften' van toepassing zijn waaraan de scouting zich zou moeten conformeren, heeft een 'toetsing' plaatsgevonden. Dit om te beoordelen of in kader van een goede ruimtelijke onderbouwing sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Omdat de scouting verder geen voorschriften heeft, kan dit aan de hand van de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' (verder het groene boekje) plaatsvinden. Hierbij kan opgemerkt worden dat het voor de gemeente echter geen verplichting is om dit te beoordelen aan de hand van de VNG-lijst. Voor een scouting gebouw is conform het groene boekje een richtafstand van 30 meter van toepassing. Deze afstand wordt bepaald door het aspect geluid. Indien rekening gehouden wordt met een buffer van 30 meter vanaf het gebouw tot de gevel van de nieuwe woning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Wet geurhinder en veehouderijen

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het bouwplan Rosheuvel acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voor de gemeente Eersel is door de SRE Milieudienst reeds eerder een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het woningbouwproject in de huidige situatie varieert van $> 50 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in de zuidwesthoek tot een waarde gelegen tussen 0 en $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in de noordoosthoek. Voor het grootste deel van het plangebied geldt dan ook dat ten hoogste sprake is van een matig woonklimaat (hinderpercentage 15-20%). Oorzaak hiervoor is het agrarisch bedrijf dat gelegen is in de zuidwesthoek van het plangebied. Dit bedrijf wordt echter uitgekocht. Dit heeft tot gevolg dat de achtergrondconcentratie in het plangebied zal verbeteren en dan 0 tot $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zal bedragen. Dit betekent dat sprake is sprake van een goed tot zeer goed leefklimaat.

Om te bepalen wat de invloed van de voorgrondbelasting van de veehouderijen is op het plangebied, zijn een aantal veehouderijbedrijven in de door de SRE Milieudienst opgestelde notitie de $70 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour ingetekend. Deze contour geeft namelijk de grens aan tussen een 'redelijk goede' en 'matige' milieukwaliteit. Zoals uit het onderzoek is op te maken, ligt het bouwplan Rosheuvel ver buiten deze contouren. De milieukwaliteit van het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting is dan ook te beoordelen als goed.

Daarnaast zijn zowel aan Rosheuvel 7 als aan Rosheuvel 11a paardenhouderijen gelegen. In de Wgv worden voor dergelijke bedrijven geurcontouren op basis van vaste afstanden aangegeven. Van belang is of het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Hierbij wordt niet gerefereerd aan de definitie van bebouwde kom zoals bedoeld in de Wegenverkeerswet, maar wordt dit bepaald door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Vandaar dat als bebouwde kom wordt beschouwd 'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft'.

Aangezien het plangebied voldoet aan deze omschrijving, dient voor de 2 paardenhouderijen een geurcontour met een vaste afstand van 100 meter aangehouden te worden. Deze contouren zijn deels gelegen over het plangebied. De Wgv geeft aan dat hierbinnen niet gebouwd mag worden.

Een oplossing kan gevonden worden in het aanpassen van de milieuvergunning van de paardenhouderijen of het aanpassen van de geurverordening, waarin de afstand verkleind kan worden tot minimaal 50 meter.

Voor de paardenhouderij aan de Rosheuvel 11 a geldt dat de milieuvergunning, in overleg met de betreffende eigenaar, wordt ingetrokken. Met betrekking tot de paardenhouderij aan de Rosheuvel 7 kiest de gemeente Eersel voor de optie om de geurverordening aan te passen daar uit de achtergrondbelasting blijkt dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Eind 2009 wordt naar verwachting een aangepaste geurverordening vastgesteld.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de **VNG-bedrijvenlijst** niet leidt tot belemmeringen op het bouwplan Rosheuvel, mits voldaan wordt aan de volgende vier voorwaarden:

- Achter het hoveniersbedrijf aan Boksheidsdijk dient langs de erfgrens over een lengte van 25 meter een twee meter hoge geluidwal gerealiseerd te worden. De realisering van een geluidsscherm is mogelijk binnen de voorschriften van de bestemming 'Wonen-1' en 'Agrarisch'.
- De gesitueerde woningen langs de Rosheuvel dienen op een minimale afstand van 16 meter van de weg gerealiseerd worden.

Deze hindercirkel is als uitgangspunt meegenomen in het stedenbouwkundig plan: binnen een afstand van 16 meter van de rand van de weg zijn geen woningen geprojecteerd. In voorliggend bestemmingsplan zijn binnen deze cirkel geen bouwvlakken opgenomen, zodat de realisering van woningen niet mogelijk is.

- In de milieuvergunning van het Schuttersgilde dient een maximale waarde van 45 dB(A) te zijn vastgelegd voor het knallawaai.
- Uitgaande van het gebouw waarin de scoutingactiviteiten plaatsvinden dient een afstand van minimaal 30 meter gerespecteerd te worden tot de gevel van de nieuwe woningen.

Op het intrekken van de milieuvergunning voor het transportbedrijf aan de Boksheidsedijk 4 is in voorliggend bestemmingsplan geanticipeerd: de bedrijfsbestemming die op het perceel ligt, is vervangen door een woonbestemming.

5.7 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Een van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staat- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Dankzij de Natuurbeschermingswet voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de Natuurbeschermingswet vallen dus de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ffw); hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffw. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffw, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Meervelt een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Rosheuvel Eersel, 6 augustus 2008). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Dit geldt echter niet voor de EHS; een klein deel van het plangebied is aangewezen als EHS (GHS, subzone 2 overige bos- en natuurgebieden, natuurdoeltype: multifunctioneel bos). Voor dit deel van het plangebied zijn ingrepen niet toegestaan, mits aangetoond kan worden dat sprake is van een groot maatschappelijk belang én dat geen nieuwe locaties voor handen zijn. Voor het deel van het plangebied dat gelegen is buiten de EHS gelden geen beperkingen.

Voor wat betreft soortenbescherming in het kader van de Ffw wordt op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De diergroepen zoogdieren, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, reptielen, amfibieën en vissen zijn niet waargenomen; ontheffing is voor deze diersoorten dan ook niet noodzakelijk. Het gebied maakt naar verwachting wel deel uit van het foerageer- en migratiegebied van vleermuizen. Gezien de aard, bouw en huidige staat van de opstallen is het mogelijk dat deze nu (incidenteel) worden gebruikt als rust- en verblijfplaats. Om te voorkomen dat een verbodsbepaling wordt overtreden, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De meest gunstige perioden zijn van half september tot eind oktober en van eind maart tot en met april. Voorafgaand aan eventuele sloop kan het gebouw ook onaantrekkelijk gemaakt worden door het verwijderen van ramen en deuren en het maken van gaten in de spouwmuur. Daarnaast is het plangebied in het voorjaar van betekenis voor broedende vogels. Indien werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), leidt dit niet tot problemen.

Worden tijdens de sloopwerkzaamheden alsnog vleermuizen aangetroffen, dient het werk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden. Een vleermuisdeskundige moet ingeschakeld worden om de dieren te vangen en elders vrij te laten.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat er vanwege het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels.

5.8 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied van bouwplan Rosheuvel sprake is van een bodemverontreiniging, heeft SRE Milieudienst een voor- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein Rosheuvel te Eersel, 9 oktober 2008). Uit het vooronderzoek blijkt dat geen aanwijzingen zijn gevonden dat binnen het plangebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden; het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als zijnde 'onverdacht'. Uitgezonderd zijn de wasplaats en de bovengrondse tanks aan de Rosheuvel 8 en de werkplaats met olieopslag aan de Boksheidsedijk 4.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in september 2008. Uit de analyse-resultaten blijkt dat de bovengrond van het gehele onderzoeksgebied licht verontreinigd is met PCB, cadmium, koper, lood en minerale olie. Tevens is het matig verontreinigd met zink. Het erf van Rosheuvel 8 is sterk verontreinigd met PAK. De ondergrond van het onverdachte gebied bestaande uit de paardenweides ter plaatse van de boringen 101, 102 en 107 is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater van het gehele onderzoeksgebied is licht verontreinigd met barium, nikkel, zink en naftaleen. Daarnaast is een matige verontreiniging met koper geconstateerd.

In mengmonster 12, samengesteld uit monsters van de locatie Rosheuvel 8, is een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen en is daarom uitgesplitst. Hieruit blijkt dat bij boring 313 de diepste verontreiniging is waargenomen (0,40-0,60 m-mv); bij de andere monsters bevindt de verontreiniging zich meer aan de oppervlakte (0,00 – 0,40 m-mv). Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging, omdat de verontreiniging van PAK boven de interventiewaarde niet groter is dan 25 m³.

Bij de verdachte locaties aan de Rosheuvel 8 (wasplaats en bovengrondse tanks) zijn lichte verontreinigingen met cadmium en PCB aangetroffen. Voor de locatie aan de Boksheidsedijk 4 (werkplaats) zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn waarschijnlijk te relateren aan de verhoogde achtergrondgehalten.

De verontreinigingen met PAK op de locatie Rosheuvel 8 zijn waarschijnlijk te relateren aan de stukjes zwak asfalthoudend materiaal die bij de boringen zijn aangetroffen.

De overige gehalten aan PAK zijn ook te relateren aan de gebruikte erfverharding. De verontreinigingen vormen, gezien het concentratieniveau, geen gevaar voor volksgezondheid en milieu. De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert dan ook geen belemmeringen op voor het beoogde gebruik. Wel moet bij het bouwrijp maken van de locatie Rosheuvel 8 rekening gehouden worden met het voorkomen puin en stukjes zwak asfalthoudend materiaal dat verontreinigd is met PAK tot een diepte van maximaal 0,7 m-mv. Het advies is om deze puinverharding tijdens het bouwrijp maken te verwijderen; voor een juiste afvoer en afzet moet het echter eerst worden gekeurd.

Conclusie

In het bodemonderzoek is geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het beoogde gebruik van de gronden in het plangebied. Er zijn vanwege het aspect bodem derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Energie en duurzaamheid

Energie en duurzaamheid zijn gedurende de afgelopen jaren belangrijke thema's geworden in het dagelijks leven. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze onderwerpen een rol. Afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemer is het mogelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen een grote energiebesparings- of duurzaamheidswinst te boeken. Dit kan niet alleen door het gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook door rekening te houden met de oriëntatie van de bebouwing (opvang zonlicht en zonnewarmte).

Door de (rijks-)overheid wordt aandacht voor energie en duurzaamheid sterk gestimuleerd. Zowel voor particulieren als gemeenten zijn nieuwe subsidie-mogelijkheden geopend voor onder andere energiebesparende maatregelen.

Op dit moment beschikt de gemeente Eersel niet over beleid waarin klimaatdoelstellingen en gemeentelijke klimaatambities vastgelegd zijn. Door een specifieke studie voor voorliggend gebied, toegespitst op de beoogde ontwikkeling, kunnen Energie en Duurzaamheid toch voldoende verankerd worden. Indien wordt besloten voor deze thema's geen beleidskader op te zetten zullen de aspecten energie en duurzaamheid in de te verlenen bouwvergunningen nader uitgewerkt worden, overeenkomstig de door het rijk verplichte bouwregelgeving.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan legt uitsluitend de ruimtelijke en functionele mogelijkheden binnen het plangebied vast. Binnen de vastgelegde kaders kunnen extra maatregelen voor energie en duurzaamheid zonder meer worden ingepast.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Bureauonderzoek

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek Rosheuvel te Eersel, 24 juli 2008). Een dergelijk onderzoek heeft als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied.

Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een hogere dekzandvlakte op de rand van het oude akkercomplex van Eersel naar het gemeenschappelijke heidegebied.

Dit leidt voor het plangebied tot de volgende gespecificeerde verwachting. De kans op vindplaatsen uit het 'Neolithicum tot en met Midden-Bronstijd' en 'Vroege Middeleeuwen' is laag. Voor de tijdsperiode 'Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd' is sprake van een middelhoge trefkans. Hoogste trefkans op het aanwezig zijn van vindplaatsen geldt voor de tijdperiodes 'Paleolithicum en Mesolithicum', 'Late-Bronstijd tot en met Midden-IJzertijd' en 'Late-IJzertijd en Romeinse tijd'.



Vanwege het feit dat voor een aantal tijdsperioden sprake is van een (middel-) hoge trefkans, dient het plangebied aan een waarderend archeologisch onderzoek onderworpen te worden (proefsleuvenonderzoek). Dit geldt echter alleen voor het in de onderstaande afbeelding rood gekleurde deel van het onderzoeksgebied. Het zuidwestelijk deel (blauw gekleurd) blijkt in 2005 al onderzocht te zijn. Uit beide aanvullende onderzoeken blijkt de archeologische verwachting laag te zijn; vervolgonderzoek is hier niet nodig.

Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is door Bilan in de delen van het onderzoeksgebied met een (middel-)hoge trefkans een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd (Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, 25 juni 2009). In totaal zijn in het onderzoeksgebied 25 proefsleuven aangelegd en 9 boringen geplaatst.

In het centrale deel van het plangebied was een circa 30 cm dikke humeuze A-horizont aanwezig met (een restant van) een podzolprofiel. In het noord-oostelijke en (zuid-)westelijke deel bleek de veldpodzol verstoord te zijn door agrarische bodemingrepen.

Tijdens de aanleg van het vlak en bij het couperen werden in een aantal sporen fragmenten aardewerk en bouw materiaal aangetroffen die gedateerd zijn in de periode LMEB-NTA.

In het plangebied is een vindplaats uit de LMEB-NTA aangetroffen die bestond uit greppels en kuilen. De kuilen zijn off-site fenomenen van bewoning die zich ten noorden van het plangebied heeft bevonden.

In het plangebied is sprake van natte bodemomstandigheden, waardoor het in het verleden noodzakelijk is geweest greppels en sloten te graven ter ontwatering. Daarnaast werden greppels gebruikt om het gebied in percelen te verdelen. De locatie van enkele greppels komt overeen met de greppels op het minuutplan uit het begin van de negentiende eeuw (fig. 5). De overige greppels zijn waarschijnlijk ouder dan het begin van de negentiende eeuw.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt de vindplaats gezien de lage inhoudelijke kwaliteit als niet behoudenswaardig gewaardeerd en wordt geen behoud in of ex situ geadviseerd.

Dit selectieadvies dient, voordat bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid te worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit.

Het perceel van het hoveniersbedrijf in het zuidoostelijk deel van het plangebied is niet meegenomen in de onderzoeken. Op dit perceel zijn ontwikkelingen echter slechts mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat een rapport moet worden overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden voldoende is vastgesteld. In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd archeologisch onderzoek worden verricht.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Door de gemeente zijn overeenkomsten gesloten met marktpartijen en particuliere eigenaren in het gebied. Deze overeenkomsten voorzien erin dat de gemeente haar kostenverhaal verzekerd heeft. Om het kostenverhaal ook veilig te stellen bij bijvoorbeeld faillissement van één van de marktpartijen heeft de gemeente tevens een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk' is op 1 april 2010 tezamen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

7 PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisering vierenvierentig (44) grondgebonden woningen, groenvoorzieningen en infrastructuur in het plangebied aan de zuidzijde van Eersel. Voor wat betreft de planregels is aansluiting gezocht bij de standaardregels voor bestemmingsplannen van de gemeente Eersel.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Verder worden onder andere tuinen, erven, verhardingen en groenvoorzieningen toegelaten. Het bouwen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfswoningen is mogelijk met inachtneming van de in de planregels of de verbeelding opgenomen maatvoeringen. Het aantal bedrijfswoningen is beperkt tot één.

Wanneer het agrarisch bedrijf wordt beëindigd kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen in 'Wonen – 1'. Na die wijziging staan de planregels toe dat er 2 nieuwbouwwoningen worden gebouwd. De wijziging mag geen milieuhygiënische belemmeringen oproepen en is onderhevig aan beperkingen wat betreft de maatvoering.

Bos

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bos. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de planregels zijn wel bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

Op de gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en speelvoorzieningen toegelaten. In de bestemming 'Groen' kunnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijf' zijn onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn alleen toegestaan voor de realisatie van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals palen, masten en portalen voor verkeersgeleiding, erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en dergelijke zijn in de planregels beperkingen qua maatvoering opgenomen.

Woonbestemmingen

Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn woningen, aan-huisverbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen toegelaten. Aan de hand van de op de verbeelding vermelde aanduiding zijn aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegelaten. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak mogelijk waarbij, onder voorwaarden, overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor erkers, balkons en luifels.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is gedetailleerd gereguleerd, waarbij in daartoe specifiek aangeduide gevallen een grotere afstand dient te worden aangehouden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt met beperkingen qua situering en maatvoering. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met inachtneming van de regels wat betreft de situering en maatvoering.

Voor een deel van de gronden die binnen de bestemming Wonen – 1 vallen is een ontheffing opgenomen. Hiermee is het mogelijk de goot- en nokhoogte van woningen te verhogen tot een maximum van 6 respectievelijk 10 meter. Voorwaarde hiervoor is dat het past binnen het stedenbouwkundig plan dat de gemeente voor het gebied heeft vastgesteld.

Wonen – Woonbos

De tot 'Wonen-Woonbos' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in een bosrijke omgeving. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. In de planregels zijn nadere gebruiksregels gegeven.

Binnen de aangegeven bouwvlakken mogen hoofdgebouwen worden gebouwd. Tevens zijn de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8 PROCEDURES

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is behandeld door de provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Zij heeft 2 april 2009 haar advies gegeven. Ook Waterschap De Dommel heeft een reactie gegeven.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel'.

8.1.1 Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Rood-met-groen-regeling

Als uitbreiding van een kern onontkoombaar is, dient met de inzet van het 'rood-met-groen-principe' inzichtelijk gemaakt te worden hoe de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Elke gemeente kan zelf bepalen hoe om te gaan met deze regeling. De gemeente Eersel heeft aangegeven dat de 'rood-met-groen-regeling' per ontwikkeling nader zal worden ingevuld. In het bestemmingsplan is deze regeling echter nog niet uitgewerkt.

Inmiddels is een overkoepelende gemeentelijke rood-met-groen-regeling in voorbereiding. Deze regeling is in de afrondende fase en zal vervolgens ter goedkeuring aan de provincie worden toegezonden. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond € 5,00 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds 'rood-met-groen' zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

Aanpassing: In de toelichting van het bestemmingsplan is de uitgewerkte 'rood-met-groen-regeling' opgenomen, conform de huidige voorlopige opzet van de gemeente Eersel.

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

In het bestemmingsplan is vooralsnog niet zeker gesteld dat de bouw van de 'Ruimte voor Ruimte'-woningen gepaard gaat met de sloop van voldoende in agrarisch gebruik zijnde bedrijfsgebouwen en de inlevering van milieurechten. Voldaan dient te worden aan alle voorwaarden die zijn opgenomen in de provinciale 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Vooralsnog wordt echter niet aan alle voorwaarden voldaan.

Het bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk' maakt de realisering van acht Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk. Voor zes van deze woningen zijn de rechten aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in ruil voor deze zes woningen vindt derhalve niet plaats binnen het plangebied.

De overige twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen kunnen worden gebouwd doordat de intensieve veehouderij aan de Rosheuvel 8 wordt gesaneerd. Door sanering van dit bedrijf zal circa 2.300 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Tevens zal 7.000 kg fosfaat uit de markt worden genomen. De aanvraag voor deze Ruimte-voor-Ruimte-kavels wordt door middel van het vaststellen van dit bestemmingsplan ingediend. Per brief d.d. 3 juni 2005 heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving reeds aangegeven sanering van het bedrijf op deze locatie als een positieve ontwikkeling te beschouwen zodat in ruil daarvoor twee woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling kunnen worden gerealiseerd.

Bij de aanvraag voor de twee Ruimte-voor-Ruimte-kavels dient uiteraard te worden voldaan aan alle voorwaarden die worden gesteld in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Hierbij zal onder meer inzicht worden geboden in de feitelijke bedrijfsbeëindiging, de sloop van de opstallen en het zeker stellen van een passende herbestemming. Met betrekking tot deze aspecten kan het volgende worden gesteld.

- De productie van dierlijke meststoffen op deze locatie is feitelijk al beëindigd. Er is bij de gemeente een verzoek gedaan voor intrekking van de milieuvergunning. De rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald bij de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV.
- De sloop van de opstallen op het perceel aan de Rosheuvel 8 is contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd door middel van een bouwclaimovereenkomst die is gesloten met de Maatschap Cox. Hiermee is verzekerd dat de Ruimte-voor-Ruimte-woningen niet worden gerealiseerd voordat de betreffende opstallen zijn gesloopt.
- In het bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsedijk' wordt op het perceel aan de Rosheuvel 8 een woonbestemming gelegd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt derhalve voorzien in een passende herbestemming van het perceel. Om te voorkomen dat in de periode tot vaststelling van het bestemmingsplan nog bouw aanvragen worden ingediend op basis van het vigerende bestemmingsplan, is een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassing: De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met bovenstaande informatie.

Wonen

De provincie hecht belang aan een goed functionerende (regionale) woningmarkt. De gemeente Eersel is gelegen in een landelijke regio en zou voor 'migratiesaldo nul' moeten bouwen. Afhankelijk van overige initiatieven binnen de regio en de meest recente woningbehoefteprognose (2008) zou de woningopgave voor de gemeente Eersel nog bijgesteld kunnen worden. Hieraan wordt in de komende regionale planningsoverleggen aandacht geschonken.

De gemeente Eersel is in SRE- en Kempenverband bezig om een (sub)regionaal woningbouwprogramma op te stellen, waarbij wordt gekeken naar de totale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de SRE- en Kempenregio. De provinciale prognoses zijn het uitgangspunt voor het op te stellen subregionale woningbouwprogramma. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

De (belevings)waarde van cultuurhistorie en archeologie

In de paragraaf over archeologie wordt gesteld dat op basis van de resultaten van het onderzoek aanbevolen wordt om voor een deel van het plangebied een waarderend (proefsleuven)onderzoek uit te voeren. De provincie dringt er op aan de resultaten van dit waarderende onderzoek in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Het waarderend proefsleuvenonderzoek is inmiddels uitgevoerd. Geconcludeerd is dat zich in het plangebied geen waardevolle vindplaatsen bevinden. Archeologische vervolgstappen zijn dan ook niet noodzakelijk. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn in de toelichting verwerkt. Dit betekent ook dat de dubbelbestemming 'Waarde – potentieel archeologisch waardevol gebied' kan vervallen.

Aanpassing: De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de resultaten van het proefsleuvenonderzoek. De dubbelbestemming 'Waarde – Potentieel archeologisch waardevol gebied' is verwijderd van de verbeelding en uit de regels. In plaats daarvan is in de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch' een bepaling opgenomen die archeologisch onderzoek verplicht stelt.

8.1.2 Waterschap De Dommel

- a Het waterschap geeft aan verheugd te zijn dat de exacte uitwerking van de waterberging in overleg met het waterschap zal worden vormgegeven. Wel wordt aangegeven dat in de toelichting een beschrijving moet komen waaruit op hoofdlijnen blijkt of, waar en op welke wijze invulling gegeven wordt aan de noodzaak om tot een hydrologisch neutrale invulling voor het plangebied te komen. Er wordt verzocht om op de verbeelding aan te geven waar het benodigde ruimtebeslag voor water(berging) gereserveerd wordt.*

De watertoets die door de Milieudienst SRE is opgesteld, is inmiddels aangevuld. Hierbij is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de waterbergingsopgave. Er is voor gekozen om de berging bovengronds te realiseren in een tweetal onderloopvelden in de groenstroken binnen het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het is niet noodzakelijk of wenselijk om het benodigde ruimtebeslag voor water(berging) op de plankaart aan te duiden. Het is op dit moment nog niet duidelijk waar de waterberging exact wordt gerealiseerd. Door de locatie van de waterbergingsvoorzieningen vast te leggen op de verbeelding, gaat er flexibiliteit verloren. In plaats daarvan zijn binnen alle bestemmingen 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om in het hele plangebied waterberging te realiseren.

Aanpassing: De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op basis van de aangevulde watertoets. Daarnaast zijn binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-Woonbos' water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de overige bestemmingen was dit al het geval.

- b Het waterschap verzoekt om het begrip 'Waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de begrippenlijst en doet een voorstel voor een omschrijving van het begrip.*

De begrippenlijst is aangevuld conform het voorstel van het waterschap.

Aanpassing: In artikel 1 van de regels is het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel' heeft met ingang van 19 februari 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van inspraakreacties.

In de bijlage is het B&W-voorstel opgenomen waarin de de Nota Vooroverleg en inspraak is verwerkt.

8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juli 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van ter-visielegging zes zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk' welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Na het doorlopen van de procedure besloot het college op 3 november 2009 het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de raad. In de commissievergadering van 24 november 2009 hebben omwonenden hun zorgen geuit over met name de verkeersafwikkeling van het project op de Rosheuvel-Nood. Op basis hiervan is besloten om het bestemmingsplan niet in december 2009 vast te stellen, maar op 7 januari 2010 opnieuw met de bewoners in overleg te treden.

Dit overleg heeft er toe geleid dat er een alternatief plan door de omwonenden is voorgelegd. Uiteindelijk zijn er 3 varianten aan de raad voorgelegd. (zie als bijlage bijgevoegd raadsbesluit)

Het bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsdijk, Eersel' is op 1 april 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. In de raadsvergadering is een amendement aanvaard in verband met een aanpassing van de ontsluiting naar de Boksheidsdijk en hiermee een verandering van het stedenbouwkundig plan. De woonstraat in het nieuwe woongebied sluit in dit aangepaste plan niet aan op de Rosheuvel-noord, maar op de Boksheidsdijk.

Het aangepaste stedenbouwkundig plan is, samen met de aanpassingen vanwege de ingediende zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen, in het bestemmingsplan verwerkt. Het raadsbesluit en het aangenomen amendement zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1
voorbereidingsbesluit
Rosheuvel – Boksheidsdijk te Eersel

Vergadering weeknummer:

Agendanummer:

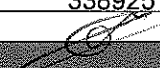
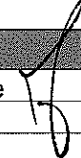
Onderwerp						
Vorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsdijk te Eersel						
Afdeling:		RO		Datum rapport:		26-1-2009
Team:		RU		DMS-nr:		330257
Opsteller:		RK001		Paraaf:		
Overleg						
Financieel	Juridisch	Personeel	Overig	Afd. hoofd	Portefeuillehouder: RHO	
Samenvatting						
Gemeente Eersel heeft, in samenwerking met bedrijfseigenaar Kox, een plan ontwikkeld om op het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk, 43 woningen te realiseren. In dit plan worden onder andere 8 ruimte voor ruimte kavels meegenomen. Om in aanmerking te komen voor de provinciale regeling ruimte voor ruimte dient de aanvraag hiervoor onder andere te voldoen aan de volgende voorwaarde: Op het moment van indiening van de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit te zijn genomen. Aangezien op dit moment het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling zich in de voorbereidingsfase bevindt, ligt er nog geen passende herbestemming op de slooplocatie en daarom dient er een voorbereidingsbesluit genomen te worden ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.						
Voorstel						
De raad voor te stellen een voorbereidingsbesluit te nemen voor de percelen aan de Rosheuvel 8 te Eersel zoals aangegeven op bijgaande tekening, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie M nummers 1225, 1363 en 1364.						
Routing besluit						
	Secr.	Burg.	Wha	Wvl	Whe	Who
Akkoord						
Bespreken						
Besluit college d.d.						
☐ conform voorstel ☐ anders, namelijk						
Vervolg						
Publicatie besluit:				☐ OR		
ja				☐ GO		
Naar agendacommissie d.d. 17-02-2009(Raad 31-03-2009)						

Aanleiding
Het door gemeente Eersel, samen met bedrijfseigenaar Kox, ontwikkeld plan om op het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk, 43 woningen te realiseren, waarvoor deelname aan de provinciale regeling ruimte voor ruimte de basis is.
Wat willen we bereiken?
Een planologisch kader creëren voor de ontwikkeling van 43 woningen op het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk te Eersel.
Hoe willen we dat bereiken?
De raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen zodat genoemd plan mogelijk gerealiseerd kan worden.
Wat zijn de risico's?
Geen, volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het zelfs niet mogelijk om bezwaar te maken tegen een voorbereidingsbesluit.
Keuzemogelijkheden
Om tegemoet te komen aan het plan van gemeente Eersel, samen met bedrijfseigenaar Kox, om op het gebied tussen de Rosheuvel en de Boksheidsdijk, 43 woningen te realiseren is deelname aan de provinciale regeling ruimte voor ruimte noodzaak. Hiertoe dient op de slooplocatie een passende herbestemming te worden gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor dient door de raad een voorbereidingsbesluit genomen te worden.
Communicatie/participatie
Voor het voorbereidingsbesluit enkel de formele bekendmaking.
Duurzaamheid
N.v.t.
Financiële aspecten (inclusief kostendekking)
Voor de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure worden legeskosten in rekening gebracht.
Bijlagen
- Ontwerp-raadsvoorstel - Ontwerp-raadsbesluit - Kaart voorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsdijk

Bijlage 2
B&W-voorstel inclusief Nota vooroverleg en inspraak

Vergadering weeknummer:

Agendanummer:

Onderwerp					
Planontwikkeling Rosheuvel-Boksheidsdijk te Eersel					
Afdeling: RO		Datum rapport: 23-4-2009			
Team: PBE		DMS-nr: 338925			
Opsteller: EVR01		Paraaf: 			
Overleg					
Financieel	Juridisch	Personeel	Overig	Afd. hoofd	Portefeuillehouder
					RHO 27-4-'09
Samenvatting					
Naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Rosheuvel – Boksheidsdijk zijn er een aantal aanpassingen nodig aan het ontwerp bestemmingsplan Rosheuvel – Boksheidsdijk. Daarnaast is een motie aangenomen door de raad naar aanleiding van het genomen voorbereidingsbesluit Rosheuvel – Boksheidsdijk, waarop het college is verzocht een reactie te geven.					
Voorstel					
1. In te stemmen met de beantwoording van de motie en deze kenbaar te maken aan de raad. 2. In te stemmen met de reactie op het vooroverleg en de inspraakreacties met de voorgestelde wijzigingen en op basis hiervan het plan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.					
Routing besluit					
	Secr.	Burg.	Wha	Wv	Who
Akkoord			VAK.		
Bespreken					
Besluit college d.d. 12 MEI 2009					
☒ conform voorstel ☐ anders, namelijk					
Vervolg					
Publicatie besluit:			☐ OR ter advisering		
ja			☐ GO		
Naar agendacommissie d.d.					

Aanleiding

Naar aanleiding van de aanvraag voorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsdijk in Eersel is in de gemeenteraad van 31 maart 2009 een motie ingediend en aangenomen, waarin ze het college verzoekt om:

- in de uitgangspunten van de planontwikkeling voor het gebied Rosheuvel-Boksheidsdijk op te nemen dat de ontsluiting komt aan de Boksheidsdijk;
- een aanpassing te realiseren aan de Boksheidsdijk zodat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen minder dan 30 km/uur zal bedragen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is aangeboden voor vooroverleg en heeft het ter inzage gelegen. Hierop zijn ook een aantal reacties binnengekomen.

Wat willen we bereiken?

Woningbouwontwikkeling realiseren aan de Rosheuvel conform het huidige stedenbouwkundig ontwerp.

De ingediende zienswijzen en motie hebben met name betrekking op verkeersveiligheid aspecten. Door de genoemde maatregelen die wij op het gebied van verkeersveiligheid willen toepassen zijn wij van mening dat wij de bewoners hiermee voldoende tegemoet komen. De snelheid nabij de kruising Rosheuvel / Boksheidsdijk kan hierdoor terug gebracht worden naar 30 km/uur.

Hoe willen we dat bereiken?

Door herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode heeft ook een inloopmiddag plaatsgevonden, waarbij bewoners van de Rosheuvel alsmede overige geïnteresseerden en belanghebbenden zijn uitgenodigd om het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan te bekijken. In het voortraject zijn reeds eerder 2 informatieavonden georganiseerd, waarbij steeds het stedenbouwkundig plan alsmede de totstandkoming ervan en de reacties erop zijn besproken en teruggekoppeld.

Het voorontwerp is aangeboden voor vooroverleg.

In bijlage 1 zijn de reacties weergegeven, alsmede de wijze waarop deze in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen worden.

Door de raad is een motie ingediend en aangenomen.

In bijlage 2 is de motie weergegeven, alsmede de argumentatie waarop deze niet in het ontwerp bestemmingsplan wordt meegenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen bij de raad.

Wat zijn de risico's?

Bij ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot vertraging in het proces tot goedkeuring van het bestemmingsplan.

Het huidige stedenbouwkundige plan (met ontsluiting op de Rosheuvel) is onderdeel van de reeds gesloten bouwclaimovereenkomst met de projectontwikkelaars Vivaco en Maatschap Kox. Indien de ontsluiting op de Rosheuvel gewijzigd wordt gaat dit ten koste van de kwaliteit van het plan en de te verkopen woningen.

Bij het wijzigen van de stedenbouwkundige uitgangspunten door andere keuzes hierin te maken zal dit leiden tot stagnatie van het project en hierdoor ook de ontwikkeling van het woningbouw programma.

Keuzemogelijkheden

Het college van B&W heeft de keuze om de beantwoording van de motie af te keuren. Tevens heeft het college van B&W de keuze om de reactie op het vooroverleg en de inspraakreactie niet goed te keuren. In beide gevallen heeft dit als consequentie dat er opnieuw overleg gepleegd dient te worden met de projectontwikkelaars. De consequentie hiervan zal zich uitdrukken in een langere doorlooptijd, waardoor de bouw van de woningen vertraging oploopt, en wellicht in een wijziging van de exploitatieopzet, waardoor het positieve resultaat beïnvloed kan worden.

Communicatie/participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, zowel fysiek als via internet. Tijdens deze periode hebben mensen een reactie kunnen geven. Ook heeft er een inloopmiddag plaatsgevonden, waarbij vragen gesteld konden worden en gesproken kon worden met de stedenbouwkundige en mensen van diverse disciplines binnen de gemeente Eersel. Indieners van een reactie zullen door middel van een brief geïnformeerd worden over uw reactie.

Duurzaamheid

Financiële aspecten (inclusief kostendekking)

De verkeersmaatregelen die voortvloeien uit de bewonersbezwaren en motie zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. De verbreding van de Rosheuvel is te allen tijde noodzakelijk en ook meegenomen qua kosten in de grondexploitatie.

De extra verkeersmaatregelen ter plaatse van de kruising Rosheuvel – Boksheidsdijk en de snelheidsremmende maatregelen op de Boksheidsdijk zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Deze kosten kunnen ten laste komen van de grondexploitatie, echter zal de winst op het project hierdoor minder worden.

Bijlagen

1. Vooroverlegreacties en inspraakreacties
2. Notitie beantwoording motie voorbereidingsbesluit Rosheuvel – Boksheidsdijk te Eersel, d.d. 31 maart 2009

Notitie beantwoording motie voorbereidingsbesluit Rosheuvel-Boksheidsdijk te Eersel d.d. 31 maart 2009.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 31 maart 2009 de hierna volgende motie aangenomen. In de motie wordt uitgegaan van de volgende overweging:

In de uitgangspunten van de planontwikkeling voor het gebied Rosheuvel-Boksheidsdijk te Eersel staat onder het kopje infrastructuur:

- ontsluiting op de Rosheuvel, zijnde de meest veilige wijze van ontsluiting;
- aanpassing van de Rosheuvel middels verbreding van de weg tot 5 meter, zodat de fietsers meer ruimte hebben.

Echter de Rosheuvel is een straat die veelvuldig door kinderen met de fiets wordt gebruikt om naar het sportpark en of naar het scoutingterrein te gaan.

Het is uitermate belangrijk dat er voor de jonge fietsers een veilige fietsroute is naar de scouting en het sportpark.

De gemeenteraad verzoekt het college om:

1. In de uitgangspunten van de planontwikkeling voor het gebied Rosheuvel-Boksheidsdijk op te nemen dat de ontsluiting aan de Boksheidsdijk komt;
2. Een aanpassing te realiseren aan de Boksheidsdijk zodat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de nieuwe ontsluitingen minder dan 30 km/uur zal bedragen.

Reactie van het college:

Reactie op punt 1 van de motie:

Door de stedenbouwkundige van het gecontracteerde adviesbureau Croonen wordt aangegeven dat:

"het nieuwe woongebied komt, bij ontsluiting op de Boksheidsdijk, los te liggen van de kern. De Boksheidsdijk is een uitvalsweg, die geen onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. Ontsluiting op deze weg betekent dat het nieuwe woongebied een losse satelliet wordt, die geen integraal onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. Zie ook de tekening in bijlage 2. Voor een dorp is dit geen goede ontwikkeling. De Rosheuvel maakt wel onderdeel uit van de kern. Ontsluiting via de Rosheuvel zorgt ervoor dat het woongebied verbonden is met de kern. Op deze manier ontstaat ook een kortere en rustigere verbinding met de overige wegen in het dorp. Verder heeft ontsluiting op de Boksheidsdijk tot gevolg dat de robuuste groenstructuur tussen het woongebied en de Boksheidsdijk niet aangelegd kan worden.

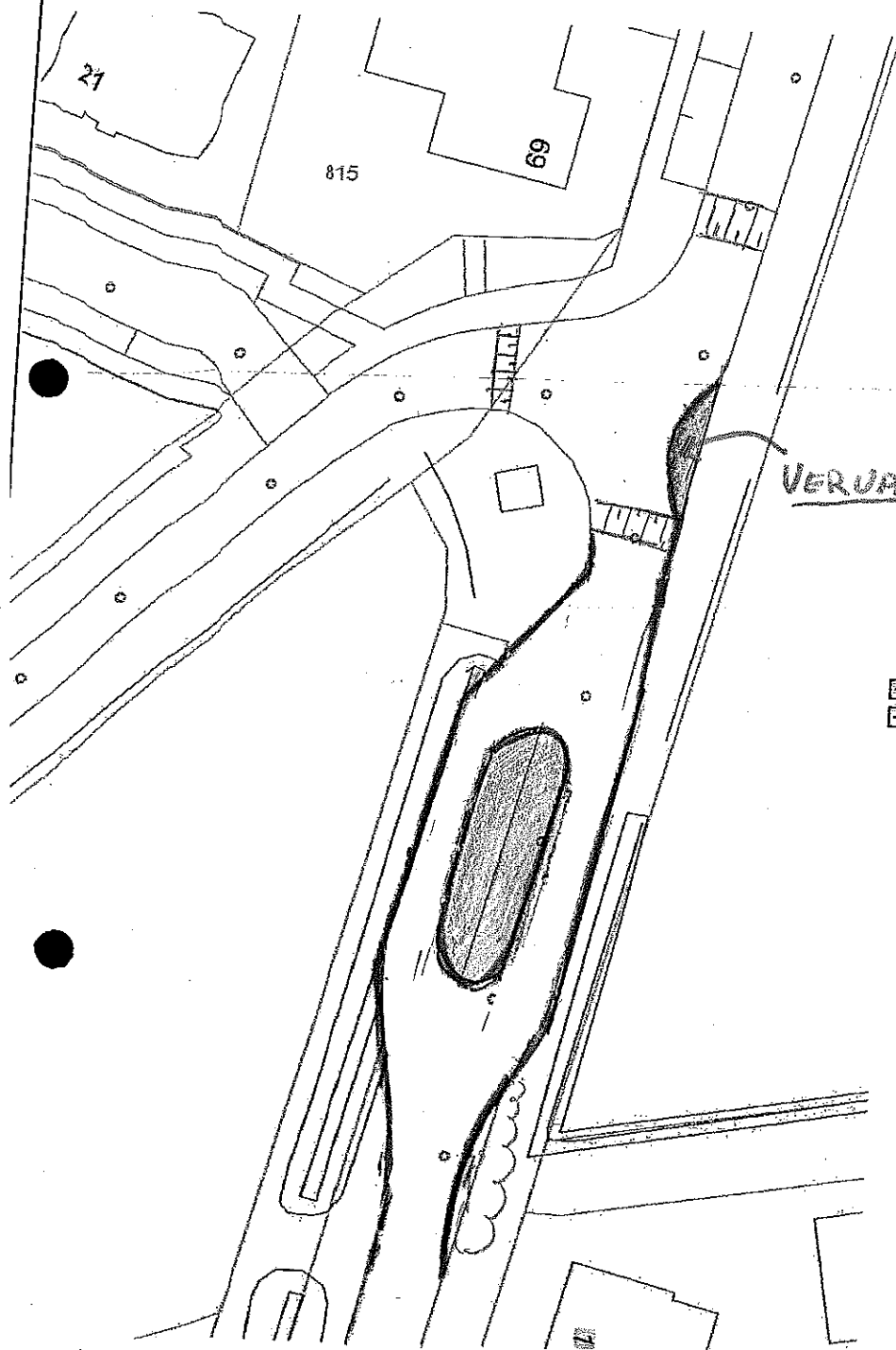
Door de bewoners van de Rosheuvel is tijdens de informatieavond van 25 september 2008 aangegeven dat ze geen starterswoningen wensen aan de Rosheuvel in verband met de ontsluiting op de Rosheuvel: de starterswoningen hebben namelijk meer verkeersbewegingen tot gevolg dan de vrije woningen. Hieraan is gehoor gegeven, mede ook omdat de bewoners van de Rosheuvel hebben aangegeven dat ze de nieuwe bewoners als onderdeel bij Eersel willen betrekken, en dat het dus niet een separate onafhankelijke ontwikkeling moet worden. Daarom is ook de groenstrook, welke aan de Rosheuvel bij de starterswoningen bedacht was, verplaatst. Door ontsluiting niet op de Rosheuvel plaats te laten vinden bereik je juist wel een separate en onafhankelijke ontwikkeling, wat juist hetgeen is wat de bewoners aan de Rosheuvel niet wensen.

Reactie op punt 2 van de motie:

In de periode van 2003 tot en met 2007 heeft er slecht één ongeval plaatsgevonden waarbij uitsluitend materiële schade is ontstaan. Hier is geen fietser of voetganger bij betrokken geweest. Objectief gezien is er dus niets aan de hand maar het is best mogelijk dat de T-kruising als onveilig wordt ervaren (subjectief onveilig). Het anders ontsluiten van het nieuwe plan lost hiervoor niets op en het anders aansluiten van het plan op de Boksheidsdijk creëert alleen nog een aansluiting waar ter plaatse weer ongevallen kunnen plaatsvinden. Het aanpassen van deze kruising kan mogelijk wel een oplossing bieden zodat de bewoners deze kruising wel als veilig gaan beschouwen.

Op dit moment is er een uitbuiging aanwezig die niet helemaal begrepen wordt en waarbij autoverkeer vanaf de Boksheidsdijk uit moeten wijken voor de uitstulping richting Rosheuvel. Dit kan als onveilig ervaren worden voor het wachtende verkeer (fietsers) vanuit de Rosheuvel maar ook voor het verkeer vanuit Weebosch ivm tegemoet komend verkeer.

Door bijvoorbeeld de uitstulping te verwijderen in combinatie met het aanbrengen van een plateau en het aanbrengen van een uitbuiging op de Boksheidsdijk op de komgrens wordt de snelheid van het autoverkeer sterk terug gebracht en waarmee tevens een attentie uit gaat dat het een gelijkwaardige kruising is waarbij ook de fietser voorrang heeft van rechts. Dus het wegnemen van de ergernis, het verlagen van de snelheid en het aanbrengen van een duidelijke maatregel.



- ☒ Cyclorama
- ☒ GBKN
- ☒ Basis Registratie
 - Voorgevelfoto's
 - Geselect. adres
 - Verblijfseenheid
 - Geselect. hoofdgebouw
 - Panden
 - Adres
- ☒ Kadaster
 - ~ Gemeentegrens
 - A Perceelnummers
 - ~ Bijrijlingen
 - Percelen
 - Geselect. perceel
- ☒ Bodeminformatie
- ☒ Rasterkaarten
 - voorlopige Luchtfoto's april 2008
 - Luchtfoto's maart 2007
 - Luchtfoto's april 2002
 - Overzichtskaart

n dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Schets voorstel



Schaal 1:500
Datum: 17 april 2009

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEDSEDIJK, EERSEL

Vooroverlegpartij	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
Provincie Noord-Brabant	De vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 2 april 2009 (zie ook bijlage) geeft aan dat provinciale belangen worden aangetast en dat het plan zou moeten worden aangepast op de volgende punten: • Rood-met-groen: de invulling van het principe rood-met-groen middels kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied borgen dient nog uitgewerkt te worden. • Ruimte-voor-ruimte regeling: het plan dient voldoende inzicht te bieden in voldoende sloop van bedrijfsgebouwen en de inlevering van milieurechten. • Wonen: er is vanuit provinciaal belang een evenwichtige op regionaal niveau afgestemde woningbouwproductie wenselijk.	• Aangegeven zal worden dat er per m2 uitteefbaar een bedrag wordt gereserveerd voor rood-met-groen conform de nog vast te stellen rood-met-groen-regeling • Aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd de aan te leveren zaken voor slooplocatie in het kader van Ruimte voor Ruimte, conform de beleidsregels ruimte voor ruimte 2006. • De laatste provinciale prognose (van december 2008) geeft aan dat Eersel tot 2020 820 woningen nodig heeft. Dit betekent dus dat Eersel 820 woningen moet realiseren tussen 1-1-2008 en 2020, waarbij tot 2010 nog achterstand in bouwen gecompenseerd mag worden. Voor de periode 2005-2010 had de gemeente Eersel daarom een minimale taak van 440 woningen en een maximale taak van 638. De realisatiecijfers tot 1-1- 2010 zijn nog niet geheel bekend, omdat afgewacht moet worden hoeveel woningen daadwerkelijk in 2009 gerealiseerd worden. Tot 1-1-2009 hebben wij 301 woningen gerealiseerd (waaronder 97 zorgwoningen). De afgelopen jaren kende Eersel een negatief migratiesaldo. Door nu door te pakken met onze woningbouwplannen zijn wij nog steeds bezig om dit negatieve migratiesaldo om te zetten naar een migratiesaldo 0. Daarnaast heeft de provincie ons er op gewezen dat wij als gemeente Eersel over onvoldoende harde plancapaciteit beschikken. We zouden moeten beschikken over een plancapaciteit van 130% van het aantal te bouwen woningen. Het is dus juist van belang dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld om te zorgen dat de plancapaciteit gaat voldoen aan de hierboven aangegeven regel van de provincie.

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

Vooroverlegpartij	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
	De (belevings)waarde van cultuurhistorie en aardkunde: in het ontwerpbestemmingsplan de resultaten van het waarderende onderzoek verwerken.	De gemeente Eersel is in SRE verband en in Kempenverband bezig om een (sub)regionaal woningbouwprogramma op te stellen, waarbij wordt gekeken naar de totale kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes van de SRE en Kempenregio. Uiteraard vormen de provinciale prognoses het uitgangspunt voor het op te stellen subregionale woningbouwprogramma. Dit laat echter onverlet dat wij tot op heden beslist niet te veel gebouwd hebben (gelet op het nog steeds negatieve migratiesaldo zelfs nog niet voldoende). Er zijn ook genoeg plannen, maar nog onvoldoende harde plancapaciteit. Dit is de stap die Eersel nu moet zetten. Het verslag van Fontys Bilan zal toegevoegd worden.
VROM-inspectie	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing.
Waterschap De Dommel	In de toelichting ontbreekt een beschrijving waaruit blijkt of, waar en op welke wijze invulling gegeven wordt aan de noodzaak om tot een hydraulische neutrale invulling voor dit plan van 40 nieuwe woningen te komen. Hierbij ontbreken de situatieschets en dwarsdoorsneden om het toekomstig systeem inzichtelijk te maken, tevens dient op de verbeelding aangegeven te worden waar het benodigde ruimtebeslag voor water(berging) gereserveerd wordt.	Toelichting en verbeelding worden hierop aangepast: zie gewijzigde watertoets.

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

Waterschap De Dommel	• In de regels in artikel 1 opnemen het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen'	• In de regels in artikel 1 (begrippen) opnemen het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen'. Dit begrip wordt als volgt omschreven: 'Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve berging en infiltratie van hemelwater.'
-----------------------------	---	---

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

Inspiraakpartij	Inspiraakreactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
Rosheuvel 1A 5521 PT EERSEL	De rosheuvel wordt verbreed met 5 meter: welke kant van de weg (noord / zuid) wordt er uitgebreid? dit in verband met een aanwezige sloot aldaar.	Er is nog geen inrichtingstekening gemaakt voor de nieuwe situatie. Hierdoor kunnen we nog niet zeggen hoe en waar de weg t.o.v. de huidige weg exact komt te liggen / wordt verbreed. Wel is bekend dat de weg 5 meter breed wordt en dat er ook aan de noordzijde van de weg een voetpad komt van 1,5 meter.
K. Goossens Rosheuvel 3A 5521 PT EERSEL Namens bewoners van de Rosheuvel	Aansluiting op de Rosheuvel niet realiseren, zodat de Rosheuvel verkeersluw blijft omdat: - Het beleid van de gemeente Eersel er op gericht was om de sportaccommodaties zoveel mogelijk te concentreren aan de Postelseweg. De Rosheuvel dient hiervoor als veilige fietsroute en daarnaast ook voor de scouting. - T-kruising met de Boksheidsdijk aan het begin van de Rosheuvel is een erg gevaarlijk punt door hoge snelheden op de Boksheidsdijk, door aansluiting van de Rosheuvel op het nieuwe plan zal deze kruising zwaar overbelast raken en daardoor nog onveiliger worden. Daarnaast zal ook de aansluiting op de Rosheuvel zelf een onveilig punt gaan worden. - De Rosheuvel is in de zomerperiodes extra druk door lopende en/of fietsende groepen kinderen tijdens kampeerverblijf in de blokhutten en aan de Postelseweg. - De Rosheuvel is een zeer veel gebruikt fietspad en is ook opgenomen in het fietsroutenetwerk en het mountainbikenetwerk.	- Als eerste wordt een vergelijk gemaakt tegen het ruimte voor ruimte plan Rosheuvel-Postelseweg. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit vergelijk niet terecht is. Ten eerste bestaat de Rosheuvel daar ter plaatse van dat plan Rosheuvel-Postelseweg uit een fietspad. Het fietspad is niet opgeheven en vervangen door een straat. In het onderhavige plan Rosheuvel-Boksheidsdijk sluit het plan aan op een bestaande woonstraat waarvan fietsers, bromfietzers en voetgangers gebruikmaken. - Te tweede wordt naar voren gebracht dat veel jeugdleden van de sportverenigingen gebruik maken van de Rosheuvel. Ook wordt aangehaald dat veel fietsers via een fietsroute en mountainbikers gebruik maken van de Rosheuvel. Ook voetgangers lopen daar een rondje met de hond. Dit feit is bij de gemeente bekend en juist daarom is met de ontwikkeling van het plan Rosheuvel-Boksheidsdijk opgenomen dat de Rosheuvel tussen de Boksheidsdijk en de zijweg naar de blokhut verbreed wordt tot 5 m. De huidige breedte is ± 3 m + molgoot. Tevens zal er een voetpad worden aangelegd zodat ook de voetganger zijn eigen ruimte krijgt. Voor de jeugdige sportleden die naar en van het sportpark Dieprijt aan de Postelseweg moeten, voor andere fietsers en mountainbikers en voetgangers blijft de Rosheuvel dus een veilige route omdat deze wordt aangepast.

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

Inspraakpartij	Inspraakreactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
	Rosheuvel wordt door aanwonenden en buurtgenoten veelvuldig gebruikt als wandelgebied en om de hond veilig en rustig uit te laten. Er zou een oplossing gezocht kunne worden door een 2^e aansluiting te realiseren aan de Boksheidsdijk tussen perceel Boksheidsdijk nr. 4 en 6. Daarnaast zou de grens van de 30 km.-zone vanuit de kern minimaal 500 meter opgeschoven moeten worden richting de Boksheidsdijk ter hoogte van nr. 13 met extra verkeersremmende maatregelen en voorrangsmaatregelen voor het verkeer vanuit de kern Eersel richting Boksheidsdijk teneinde de hoge aanrijssnelheden vanuit de Boksheidsdijk te verminderen.	Ten derde vindt men aan dat de T-kruising Rosheuvel – Boksheidsdijk erg gevaarlijk is in verband met de hoge snelheden van het autoverkeer op de Boksheidsdijk. In de periode van 2003 tot en met 2007 heeft er slecht één ongeval plaatsgevonden waarbij uitsluitend materiële schade is ontstaan. Hier is geen fietser of voetganger bij betrokken geweest. Objectief gezien is er dus niets aan de hand maar het is best mogelijk dat de T-kruising als onveilig wordt ervaren (subjectief onveilig). <u>Het anders ontsluiten van het nieuwe plan lost hiervoor niets op en het anders aansluiten van het plan op de Boksheidsdijk creëert alleen nog een aansluiting waar ter plaatse weer ongevallen kunnen plaatsvinden. Het aanpassen van deze kruising kan mogelijk wel een oplossing bieden zodat de bewoners deze kruising wel als veilig gaan beschouwen.</u> Op dit moment is er een uitbuijing aanwezig die niet helemaal begrepen wordt en waarbij autoverkeer vanaf de Boksheidsdijk uit moeten wijken voor de uitstulping richting Rosheuvel. Dit kan als onveilig ervaren worden voor het wachtende verkeer (fietsers) vanuit de Rosheuvel maar ook voor het verkeer vanuit Weebosch ivm tegemoet komend verkeer. Door bijvoorbeeld de uitstulping te verwijderen in combinatie met het aanbrengen van een plateau en het aanbrengen van een uitbuijing op de Boksheidsdijk op de komgrens wordt de snelheid van het autoverkeer sterk terug gebracht en waarmee tevens een attentie uit gaat dat het een gelijkwaardige kruising is waarbij ook de fietser voorrang heeft van rechts. Dus het wegnemen van de ergernis, het verlagen van de snelheid en het aanbrengen van een duidelijke maatregel.

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEIDSEDIJK, EERSEL

Inspraakpartij	Inspraakreactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
P.H. van Mol Rosheuvel 3B 5521 PT EERSEL	Aansluiting Rosheuvel ligt nu recht tegenover zijn woning getekend. Kan dit opgeschoven worden (richting huisnummer 5) zodat de aansluiting tussen huisnr. 3B en 5 uitkomt en dus het licht niet in zijn huiskamer naar binnen schijnt.	Er is gekeken naar een verandering van de wegaansluiting zodat koplampen van auto's niet in de woning schijnen.
A. Theuws Rosheuvel 9 5521 PT EERSEL	Gebruik van foutieve gegevens en methodiek van meten en/of berekenen ten aanzien van de geluidsbelasting op het plangebied van Rosheuvel 7 (Zand en Grindhandel Verstappen). Gerapporteerd in de 'Notitie Milieuhinder omliggende bedrijvigheid', te weten: Op blz. 5 wordt genoemd dat er in 2002 en 2003 akoestische berekeningen zijn uitgevoerd. Aan de hand van deze berekeningen is een rapport opgesteld in februari 2009. Zijn deze gegevens nog wel relevant en up-to-date, te meer omdat de motoren van de benodigde bedrijfsvoertuigen door strengere milieueisen de laatste jaren veel stiller zijn geworden. Daarnaast zou er enkel berekend zijn en niet gemeten.	- Ten behoeve van een aanvraag voor een milieuvergunning is in 2002/2003 een akoestische onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek en de daarbij behorende berekeningen zijn uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielaai (VROM;1999). In dit onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie opgenomen. Dit wil zeggen de bedrijfssituatie waarvoor een milieuvergunning aangevraagd is en welke van toepassing is voor de activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden. Verder zijn voor het uitvoeren van de berekeningen ook metingen uitgevoerd voor bepaalde activiteiten. Op basis van dit onderzoek is een vergunning verleend voor de activiteiten die plaatsvinden binnen de inrichting gevestigd aan de Rosheuvel 7. - In de berekeningen is uitgegaan van een soort worst-case benadering. Indien het betreffende gebouwen en het scherm aan de Rosheuvel 7 hoger is zal de geluidbelasting ter plaatse van de Rosheuvel 9 mogelijk lager zijn. Dit is eveneens het geval als de loods langer is dan 30 meter. Dit heeft echter geen invloed op de milieucirkel welke over het plangebied is gelegen.

VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPPLAN ROSHEUVEL-BOKSHEDSEDIJK, EERSEL

Inspraakpartij	Inspraakreactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
	- Op blz. 14 wordt Rosheuvel 9 genoemd als woning waar ter plaatse een hoger geluidsniveau is toegestaan. En op blz. 5 wordt aangegeven dat enkel ter plekke van deze woning een overschrijding plaatsvindt. De heer Theuws is van mening dat Rosheuvel 3A en 5 meer last ondervinden. - En in het algemeen de opmerking dat er slechts berekent is bij de berekening van de geluidsbelasting en niet gemeten.	- Conform de handreiking industrielaawaai en vergunningverlening moet voor de Wet milieubeheer een beoordeling plaatsvinden nabij de gevel van een geluidgevoelige bestemming. Dit zijn de gevels van de woningen waar een verblijfsruimte gelegen is. Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek van 2002/2003, dat is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in de vigerende vergunning, blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevel van de woning Rosheuvel 9 hoger is dan op de gevel van de woning Rosheuvel 3A en 5. - Ten slotte kan opgemerkt worden dat het voor de bepaling van de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen een berekening uitgevoerd wordt conform de rekenmethoden zoals omschreven in de Handleiding meten en rekenen industrielaawaai (VROM:1999). Voor deze berekening kunnen, zoals ook in voorliggende situatie het geval is bronmetingen uitgevoerd worden welke gebruikt worden voor de berekeningen.
't Gilde	De geluidshinder, welke in de huidige vergunning geregeld is, staat nu op 40 Dba. Kan die niet beter omhoog gezet worden naar 45 dba? Om problemen in de toekomst te voorkomen.	Afdeling Milieu is akkoord met het feit dat de geluidhorm ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen gemotiveerd verhoogd kan worden van 40 naar 45 dB(A). Ook in die situatie is er nog sprake van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zullen zij de procedure opstarten zodra wij dit aangeven.

Bijlage 3

Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Rosheuvel-Boksheidsedijk, Eersel' met 'nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsedijk'

Raadsvoorstel

vergadering	1 april 2010	Agendapunt:	20.	R 10-32
Datum	2 maart 2010	Portefeuillehouder	RHO	
DMS-nr	370800	Opsteller	EVR01	
Onderwerp				
Bestemmingsplan Rosheuvel – Boksheidsdijk Vaststelling van het stedenbouwkundig plan Variant 1, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het exploitatieplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk" alsmede het openen van de bouwgrondexploitatie Rosheuvel - Boksheidsdijk (vaststelling 12 ^e begrotingswijziging 2010)				
Samenvatting				
Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure heeft het college in haar vergadering van 3 november 2009 besloten het bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen. In de commissievergadering van 24 november 2009 hebben omwonenden hun zorgen geuit over met name de verkeersafwikkeling van het project op de Rosheuvel - Noord. Op basis hiervan is besloten om het bestemmingplan niet in de raad van 15 december 2009 vast te stellen, maar opnieuw met de bewoners in overleg te treden. Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst van 7 januari jl. zijn er naast het stedenbouwkundig plan (hierna te noemen Variant 1) twee nieuwe stedenbouwkundige plannen (te weten Variant 2 en Variant 3) aangedragen door de bewoners van de Rosheuvel. Om tot een gedegen afweging te komen is getracht om alle varianten uitgebreid toe te lichten. Het college van BenW heeft in haar vergadering van 2 maart 2010 besloten om het stedenbouwkundig plan, te weten Variant 1, ter instemming aan de raad aan te bieden en op basis hiervan het bijbehorende bestemmingsplan en onderliggende documenten vast te stellen. De raad moet daarbij besluiten over de ingediende zienswijzen, de ambtshalve wijzigingen en daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het exploitatieplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk", de opening van de bouwgrondexploitatie en de vaststelling van de 12^e begrotingswijziging voor realisatie van het nieuwbouwproject Rosheuvel - Boksheidsdijk in Eersel.				
Aanleiding				
Aanleiding vormt de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan "Rosheuvel – Boksheidsdijk".				
Planinformatie				
Aan de Rosheuvel 8 te Eersel is veehouderij Kox gevestigd. De stankcirkel van het bedrijf is voor een aanzienlijk deel over de woonomgeving van Eersel gelegen. Het plangebied "Rosheuvel – Boksheidsdijk" is in de Structuurvisie Plus aangewezen als zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en als zoeklocatie Ruimte-voor-Ruimte-kavels en past in de gemeentelijke visie. Gemeente Eersel heeft, in overeenstemming met J.H.M. Kox, een strategie ontwikkeld met een volledige bedrijfssanering van de Maatschap Kox en een ontwikkeling van de achter te laten bedrijfslocatie tot woongebied. De integrale gebiedsontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door verwerving en ontwikkeling van de gronden tussen de kern Eersel en de locatie Kox door ontwikkelingsmaatschappij Vivaco. De ontwikkeling van woningbouw tussen de kern Eersel en de locatie Kox is conform de overweging van het College van Gedeputeerde Staten van april 2005. Voor deze samenwerking zijn er bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders op 17 juni 2008 twee bouwclaimovereenkomsten opgesteld, één met partij Kox en één met partij Vivaco. Hierbij is vastgelegd de ontwikkeling voor woningbouw middels 8 Ruimte-voor-Ruimte kavels, 20 vrije kavels en 12 starterswoningen. Daarnaast volgen uit de onderhandelingen met de grondeigenaren 4 directe bouwtitels, waardoor binnen het plangebied 44 grondgebonden				

woningen gerealiseerd kunnen gaan worden.

Met zowel de Maatschap Kox als met de ontwikkelingsmaatschappij Vivaco is door de gemeente Eersel met ieder afzonderlijk een bouwclaimovereenkomst afgesloten waarin de uitgangspunten van de samenwerking zijn vastgelegd. Hierbij heeft de gemeente de inspanningsplicht voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van het woningbouwprogramma. De bouwclaim houdt in dat de gemeente de gronden, die beide partijen in eigendom hebben, koopt en geleverd krijgt, het plangebied bouwrijp maakt en gronden aan beide partijen terug verkoopt en levert. Beide partijen realiseren een in overleg met de gemeente vastgesteld woningbouwprogramma op de desbetreffende gronden. Met een derde grondeigenaar is een koopovereenkomst gesloten waarin de openbare ruimte die benodigd is van deze grondeigenaar wordt gekocht.

Het kostenverhaal voor de bouw kavels van de derde eigenaar is geregeld via de bouwclaimovereenkomst van ontwikkelingsmaatschappij Vivaco.

Voor de realisatie van woningbouw dient de huidige bestemming gewijzigd te worden. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, op basis van de aan u gecommuniceerde uitgangspunten gedateerd

24 maart 2009. Conform de bestemmingsplanprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf

19 februari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Middels een memo van 15 mei 2009 is op uw motie van 31 maart 2009 gereageerd inzake het onderwerp "ontsluiting van het plangebied". Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 juli 2009 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 6 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen, waarvan 2 zienswijzen ook betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan. De beoordeling is neergelegd in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Rosheuvel - Boksheidsdijk" en wordt tezamen met het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan de raad aangeboden om in te stemmen met de zienswijzen en om het bestemmingsplan en het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Het exploitatieplan inclusief een toelichting is als bijlage toegevoegd. Ter informatie: er kan alleen een exploitatieplan worden vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Gedurende de bestemmingsplanprocedure hebben twee informatieavonden plaatsgevonden en één inloopmiddag.

Behorend bij het bestemmingsplan "Rosheuvel-Boksheidsdijk" is het beeldkwaliteitplan "Rosheuvel –Boksheidsdijk Eersel" opgesteld, wat ter plekke prevaleert boven de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota 2009. De sneltoetscriteria en de beoordeling van de 'achterkanten' vindt op de zelfde wijze plaats als bij bouwplannen in alle gebieden (sneltoetscriteria zoals opgenomen in deel 3 en de achterkantbenadering van 'Excessenregeling 2' uit hoofdstuk 4 van deel 1 van de Welstandsnota 2009).

Na het doorlopen van de bestemmingsplan procedure besloot het college op 3 november 2009 het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de raad. In de commissievergadering van 24 november 2009 hebben omwonenden hun zorgen geuit over met name de verkeersafwikkeling van het project op de Rosheuvel - Noord. Op basis hiervan is besloten om het bestemmingplan niet in de raad van 15 december 2009 vast te stellen, maar opnieuw met de bewoners in overleg te treden.

Wat willen we bereiken?

Het bedrijf Kox met de bijbehorende milieuproblematiek saneren en het achterblijvende gebied evenals het gebied tussen Kox en de kern Eersel ontwikkelen voor woningbouw middels een adequaat bestemmingsplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plangebied bouwrijp gemaakt en verder ontwikkeld. Na opening van de bouwgrondexploitatie en middels de 12^e begrotingswijziging 2010 zijn hiervoor de middelen beschikbaar.

Hoe willen we dat bereiken?

Met de ontwikkelende partijen, maatschap Kox en Vivaco, zijn door de gemeente Eersel eind 2008 bouwclaimovereenkomsten afgesloten om te komen tot de ontwikkeling van het plan Rosheuvel - Boksheidsdijk.

In het ontwerptraject van het stedenbouwkundig plan is meerdere malen gecommuniceerd met de omwonenden. Na afronding van dit stedenbouwkundig plan, dat tot stand is gekomen rekening houdend voor zover mogelijk met de wensen van de omwonenden, is begin 2009 gestart met de bestemmingsplan procedure voor de locatie Rosheuvel - Boksheidsdijk.

De inspraakreacties en zienswijzen zijn voorgelegd aan het college met de motivatie waarom deze wel of niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Vervolgens is het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad van 15 december 2009 aangeboden.

In de commissievergadering van 24 november 2009 is naar aanleiding van inspraak door omwonenden besloten om over het stedenbouwkundig plan wederom overleg met de omwonenden te voeren. Na het heroverwegings onderzoek wordt het bestemmingsplan nu ongewijzigd aan de raad aangeboden ter vaststelling.

Wat zijn de risico's?

- Degenen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en / of het exploitatieplan hebben ingediend, welke niet wordt gehonoreerd, kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.
- Eenieder kan in beroep gaan bij de Raad van State tegen de aangebrachte wijzigingen.

Keuzemogelijkheden

Variant 1

Uitgangspunt is het stedenbouwkundig plan Variant 1 met het bijbehorende beeldkwaliteitplan en exploitatieplan zoals opgenomen in het ontwerpplan dat ter vaststelling is aangeboden aan de raad van 15 december 2009.

In relatie tot Variant 1 worden buiten het exploitatiegebied de volgende verkeerskundige maatregelen meegenomen:

- Verbreding van het wegprofiel met gescheiden voetpad van de Rosheuvel - Noord;
- Aanbrengen verkeersplateau en het verwijderen van de uitbuiging op de kruising van de Rosheuvel - Noord met de Boksheidsdijk;
- Aanleggen komremmer op de Boksheidsdijk voor de kruising van de Rosheuvel - Noord met de Boksheidsdijk.

Voordelen:

- Plan is volledig uitgewerkt, met bijbehorende onderzoeken en ligt klaar ter vaststelling;
- Plan heeft geen financieel nadelige consequenties voor de grondexploitatie en het project "dorpshart Knegsel".
- Verkeerskundig de beste oplossing met een ontsluiting op de Rosheuvel omdat:
 - Er ontsloten wordt op een weg met beperkte verkeersintensiteit;
 - In verband met een beperkte toename van verkeer op de Rosheuvel deze wordt verbreed zodat bermschade niet zal ontstaan en de fietsers meer ruimte krijgen in situaties met het passeren van auto's;
 - De te verwachte verkeersintensiteit met de uitbreiding van het plan Rosheuvel - Boksheidsdijk prima te verwerken is in de woonstraat Rosheuvel - Noord met een rijbaan breedte van 5 meter;
 - Door aanpassing van de T-splitsing Rosheuvel - Boksheidsdijk tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de bewoners en de veiligheid ter plaatse zal verbeteren;
 - Het verkeer komend vanaf het zuiden op de Boksheidsdijk geremd zal gaan worden door de aanleg van een uitbuiging in de weg ter plaatse van de komgrens.

Nadelen:

- Volgens de omwonenden van de Rosheuvel voldoet dit plan niet aan hun wensen en eisen. Zij kunnen niet instemmen met dit stedenbouwkundig plan.

Zoals blijkt uit de financiële paragraaf, wordt bij deze variant het resultaat geraamd op € 1.246.161,--. De netto contante waarde bedraagt € 929.904,--

Op 7 januari 2010 heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden van het plangebied. Belangrijkste knelpunten voor de bewoners zijn:

- de ontsluiting van het plangebied op de Rosheuvel in plaats van rechtstreeks op de Boksheidsdijk;
- het ontbreken van een groenstrook voor de nieuwe woningen langs de Rosheuvel - Noord.

Variant 2

Naar aanleiding van de zienswijzen en het overleg met de bewoners is een variant denkbaar waarbij het plangebied rechtstreeks wordt ontsloten op de Boksheidsdijk (Variant 2). Ten opzichte van Variant 1 wordt de ontsluiting van het plangebied op de Rosheuvel verplaatst naar de Boksheidsdijk.

De verkeerskundige maatregelen hiervoor zijn:

- Verbreding van het wegprofiel met gescheiden voetpad van de Rosheuvel - Noord;
- Aanleggen verkeersplateau inclusief de uitbuiging op de kruising van de Rosheuvel - Noord met de Boksheidsdijk;
- Komremmer op de Boksheidsdijk voor de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de Boksheidsdijk;
- Aanleggen verkeersplateau op de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de Boksheidsdijk;
- Aanleggen verkeersplateau op de kruising Rosheuvel - Zuid met de Boksheidsdijk.

Voordelen:

- Door deze variant worden de bezwaren van de bewoners van de Rosheuvel gedeeltelijk weggenomen.

Nadelen:

- Verkeerskundig is de aansluiting op de Boksheidsdijk onwenselijk, omdat:
 - Er een nieuwe aansluiting op de Boksheidsdijk wordt gemaakt en er dus een nieuw conflictpunt ontstaat;
 - De bestaande aansluiting Rosheuvel - Zuid 100 meter ten zuiden van de nieuwe aansluiting niet wordt opgeheven ontstaan er drie conflictpunten binnen een korte afstand;
 - De bestaande Rosheuvel - Noord toch verbreed moet worden, omdat er woningen bijgebouwd worden en de verkeersintensiteit toe zal nemen.
- Doordat het plan niet ontsloten wordt op de Rosheuvel ontstaat een zeer ongewenste stedenbouwkundige situatie. De Boksheidsdijk maakt als uitvalsweg, geen onderdeel uit van de kern Eersel. Ontsluiting op deze weg betekent dan ook dat het nieuwe woongebied als cul de sac een losse satelliet wordt, die op geen enkele wijze onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. De Rosheuvel daarentegen maakt wel onderdeel uit van de kern en een ontsluiting via de Rosheuvel zorgt dan ook voor een stedenbouwkundig verantwoorde verbinding tussen het nieuwe woongebied en de kern.
- Deze optie heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie. Er zijn meerkosten zoals de aanleg van een extra weg naar de Boksheidsdijk, hierdoor wordt niet voldaan aan voldoende waterberging waardoor er kostbare infiltratiekragen onder de weg nodig zijn en daarnaast dienen er meer verkeerskundige maatregelen op de Boksheidsdijk worden aangebracht. Daarnaast zijn er extra ambtelijke kosten en kosten die gemaakt moeten worden door externe bureaus. De tekeningen en het bestek voor het bouw- en woonrijp maken zijn extra kosten en

de milieuraapporten door de SRE milieudienst moeten aangepast worden. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieplan.

- Bij deze variant moeten meerkosten gemaakt worden ten opzichte van variant 1, waardoor de netto contante waarde vermindert tot € 788.668,--. Hiermee komt de netto contante waarde € 141.236,- lager uit. Dit bedrag komt in mindering op het nu gereserveerde bedrag van € 929.904,- voor het project 'Dorpshart Knegsel'. Dit betekent dat er mogelijk alternatieve dekkingsmiddelen gezocht moeten worden voor het project 'Dorpshart Knegsel'.

Indien de raad afwijkt van Variant 1 en kiest voor Variant 2 zijn de risico's als volgt:

- Eenieder kan in beroep gaan bij de Raad van State tegen de aangebrachte wijzigingen.
- De verkoopbaarheid en de te verwachte opbrengst van een aantal kavels zal afnemen. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid consequenties voor zowel de afgesloten overeenkomsten alsmede de grondoverdracht van de heer F. Verstappen aan de gemeente.
- De ontwikkelaars Vivaco en maatschap Kox zouden, met veel tegenzin, akkoord gaan met deze variant. Zij geven expliciet aan een sterke voorkeur te hebben voor Variant 1. De geleden financiële schade, als gevolg van het kiezen voor deze variant, zullen zij in rekening brengen bij de gemeente.
- Uit een recent gesprek heeft De heer Verstappen mondeling aangegeven niet akkoord te gaan met deze variant. Er bestaat een gerede kans dat de heer F. Verstappen het stuk grond, noodzakelijk voor de ontsluiting op de Boksheidsdijk, niet zal overdragen aan de gemeente. Hierdoor is het vooralsnog niet mogelijk om Variant 2 uit te voeren.
- Ongewenste en onveilige verkeerssituatie op de Boksheidsdijk doordat een extra aansluiting (=conflict punt) wordt gemaakt.
- Doordat het plan niet ontsloten wordt op de Rosheuvel - Noord ontstaat een zeer ongewenste stedenbouwkundige situatie.
- Ten opzichte van variant 1 zijn er extra kosten die consequenties hebben voor de grondexploitatie. Hiermee komt de netto contante waarde € 141.236,- lager uit. Dit bedrag komt in mindering op het nu gereserveerde bedrag van € 929.904,- voor het project 'Dorpshart Knegsel'.
- Ten opzichte van variant 1 dienen, bij de keuze voor deze variant, verschillende aanpassingen in de documenten (o.a. bestemmingsplan, exploitatieplan, beoordeling zienswijzen) verwerkt te worden. Na het verwerken van deze aanpassingen zal dit wederom ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Variant 3

Naar aanleiding van de bewonersavond van 7 januari jl. hebben de bewoners van de Rosheuvel - Noord een alternatief stedenbouwkundig plan laten tekenen, hierna te noemen Variant 3.

- In deze variant wordt het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Boksheidsdijk;
- In deze variant wordt langs de Rosheuvel - Noord een ventweg geprojecteerd met een groenstrook tussen de ventweg en de Rosheuvel - Noord.

De (buitenplanse) verkeerskundige maatregelen hiervoor zijn:

- Verbreding van het wegprofiel met gescheiden voetpad van de Rosheuvel - Noord;
- Aanleggen verkeersplateau inclusief de uitbuiging op de kruising van de Rosheuvel - Noord met de Boksheidsdijk;
- Komremmer op de boksheidsdijk voor de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de Boksheidsdijk;
- Aanleggen verkeersplateau op de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg met de Boksheidsdijk;
- Aanleggen verkeersplateau op de kruising Rosheuvel - Zuid met de Boksheidsdijk.

De externe stedenbouwkundige zegt hierover:

Voor aansluiting op de kern lijkt het me zinvol dat hier niet met een parallelweg wordt gewerkt, maar gewoon met (gecombineerde) uitritten van de woningen op de Rosheuvel. Voor die 7 uitritten

is een parallelweg een onevenredig zware en kostbare oplossing, die bovendien ten koste van de breedte van de groenstrook gaat.

Voordelen:

- Bewoners van de Rosheuvel zijn tevreden met dit stedenbouwkundig plan. Zij hebben het immers zelf voorgedragen.

Nadelen:

- Verkeerskundig is de aansluiting op de Boksheidsdijk onwenselijk, omdat:
 - Er een nieuwe aansluiting op de Boksheidsdijk wordt gemaakt en er dus een nieuw conflictpunt ontstaat;
 - De bestaande aansluiting Rosheuvel - Zuid 100 meter ten zuiden van de nieuwe aansluiting niet wordt opgeheven ontstaan er drie conflictpunten binnen een korte afstand;
 - De bestaande Rosheuvel - Noord toch verbreed moet worden, omdat er woningen bijgebouwd worden en de verkeersintensiteit toe zal nemen.
- Doordat het plan niet ontsloten wordt op de Rosheuvel ontstaat een zeer ongewenste stedenbouwkundige situatie. De Boksheidsdijk maakt als uitvalsweg, geen onderdeel uit van de kern Eersel. Ontsluiting op deze weg betekent dan ook dat het nieuwe woongebied als cul de sac een losse satelliet wordt, die op geen enkele wijze onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. De Rosheuvel daarentegen maakt wel onderdeel uit van de kern en een ontsluiting via de Rosheuvel zorgt dan ook voor een stedenbouwkundig verantwoorde verbinding tussen het nieuwe woongebied en de kern.
- De beeldkwaliteit stemt niet overeen met de door de raad gestelde kaders. Een robuuste duurzame groenstructuur ontbreekt. Deze groenstructuur, die in eerste instantie was geprojecteerd langs de Rosheuvel en vervolgens tussen de vrije sectorkavels aan de Rosheuvel en de starterswoningen in het plangebied, ontbreekt nu volkomen. Er is slechts sprake van een plantsoenachtige inrichting langs een overbodige ventweg, geprojecteerd langs een doodlopende weg met een zeer lage intensiteit.
- Deze optie heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie. Er zijn meerkosten zoals de aanleg van een extra weg naar de Boksheidsdijk, hierdoor wordt niet voldaan aan voldoende waterberging waardoor er kostbare infiltratiekranten onder de weg nodig zijn en daarnaast dienen er meer verkeerskundige maatregelen op de Boksheidsdijk worden aangebracht. Daarnaast zijn er extra ambtelijke kosten en kosten die gemaakt moeten worden door externe bureaus. De tekeningen en het bestek voor het bouw- en woonrijpmaken zijn extra kosten en de milieuraapporten door de SRE milieudienst moeten aangepast worden. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieplan.
- Bij deze variant moeten meerkosten gemaakt worden ten opzichte van variant 1, waardoor de netto contante waarde vermindert tot € 551.949,--. Hiermee komt de netto contante waarde € 377.955,-- lager uit. Dit bedrag komt in mindering op het nu gereserveerde bedrag van € 929.904,-- voor het project 'Dorpshart Knegsel'. Dit betekent dat er mogelijk alternatieve dekkingsmiddelen gezocht moeten worden voor het project 'Dorpshart Knegsel'.

Indien de raad afwijkt van Variant 1 en kiest voor Variant 3 zijn de risico's:

- Eenieder kan in beroep gaan bij de Raad van State tegen de aangebrachte wijzigingen.
- Ongewenste en onveilige verkeerssituatie op de Boksheidsdijk doordat een extra aansluiting (= conflictpunt) wordt gemaakt.
- Doordat het plan niet ontsloten wordt op de Rosheuvel - Noord ontstaat een zeer ongewenste stedenbouwkundige situatie.
- Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan zijn er extra kosten welke consequenties hebben voor de grondexploitatie. Hiermee komt de netto contante waarde € 377.955,-- lager uit. Dit bedrag komt in mindering op het nu gereserveerde bedrag van € 929.904,-- voor het project 'dorpshart Knegsel'.
- De projectontwikkelaars Vivaco en maatschap Kox gaan niet akkoord met deze variant. De haalbaarheid van het plan is dan afhankelijk van uw keuze om tot onteigening over te gaan.

- De heer Verstappen gaat niet akkoord met deze variant. Er bestaat een gerede kans dat de heer F. Verstappen het stuk grond, noodzakelijk voor de ontsluiting op de Boksheidsdijk, niet zal overdragen aan de gemeente. Hierdoor is het vooralsnog niet mogelijk om variant 3 uit te voeren.
- Ten opzichte van variant 1 dienen, bij de keuze voor deze variant, verschillende aanpassingen in de documenten (o.a. bestemmingsplan, exploitatieplan, beoordeling zienswijzen) verwerkt te worden. Na het verwerken van deze aanpassingen zal dit wederom ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Duurzaamheid

Er wordt gestreefd naar een duurzame inrichting van het plangebied. Door een integrale aanpak bij het opstellen van dit plan wordt een duurzame oplossing gewaarborgd. Hier is van de gemeente en de ontwikkelaars hun inspanning gevraagd.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. De stedenbouwkundige visie gaat uit van een groene mal waarin woningen worden gerealiseerd. De groene strook met veel bomen past bij de typologie van het landschap aan de kernrand van Eersel. Deze duurzaamheid is niet meer toepasbaar op variant 2 waarin deze duurzame groene mal ontbreekt.

Communicatie

Op de bewonersavond van 7 januari 2010 is nogmaals met omwonenden gesproken over het project en de verkeerskundige maatregelen. Daarin heeft de gemeente uitleg gegeven waarom is gekozen voor Variant 1, het stedenbouwkundig plan met ontsluiting op de Rosheuvel - Noord. De bewoners houden vast aan hun voorkeur voor een ontsluiting op de Boksheidsdijk. Het verslag van deze bijeenkomst is aan de aanwezigen verstuurd.

Voor het nieuwe wegprofiel van de Rosheuvel - Noord (valt buiten het bestemmingsplan Rosheuvel - Boksheidsdijk) wordt met de bewoners aan deze straat een bijeenkomst georganiseerd om het nieuwe wegprofiel af te stemmen.

De indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan zal op de gebruikelijke manier gepubliceerd worden.

Financiële aspecten (inclusief kostendekking)

Voor stedenbouwkundig plan Variant 1 geldt:

De bouwgrondexploitatie ligt ter inzage. De gronden worden via twee bouwclaimovereenkomsten eigendom van de gemeente. Na het bouwrijp maken worden deze gronden terug verkocht aan de twee oorspronkelijke grondeigenaren. Volgens de grondexploitatie bedragen de totale kosten einde looptijd € 6.218.334,--. Dit is inclusief aankoop grond, rente en inflatiekosten. De totale opbrengsten worden geraamd op € 7.464.494,--. Per saldo betekent dit een overschot op einde looptijd van € 1.246.161,--. De netto contante waarde bedraagt € 929.904,--. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Voor het project is een voorbereidingskrediet ad € 80.000,-- beschikbaar gesteld per 1 april 2008. Per 26 mei 2009 is een aanvullend voorbereidingskrediet ad € 150.000,-- beschikbaar gesteld. Door vaststelling van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de 12^e begrotingswijziging 2010 worden tevens de bijbehorende kredieten voor zowel de kosten als de opbrengsten beschikbaar gesteld. Beide reeds verstrekte voorbereidingskredieten zullen met de te openen bouwgrondexploitatie verrekend worden.

Het berekende resultaat op basis van het stedenbouwkundig plan bedraagt € 929.904,-. Dit bedrag is bij vaststelling van het raadsvoorstel 23 september 2008 omtrent het project Dorpshart Kneysel volledig ingezet als dekkingsmiddel.

Voorstel

In de college vergadering van 2 maart jl. heeft het college ingestemd met Variant 1 en het aan de raad voorleggen van deze variant.

Dit standpunt is gebaseerd op zowel stedenbouwkundige als verkeerskundige argumenten en blijkt zowel uit het ter visie gelegde ontwerp, de beoordeling van de ingediende zienswijzen als uit de inhoud van dit voorstel. Daarnaast hebben de Varianten 2 en 3 verstreckende negatieve financiële consequenties.

Uw raad wordt gevraagd om:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan Variant 1, gedateerd 21 januari 2010;
2. Het bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk";
3. In te stemmen met de voorstellen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, zoals omschreven in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk";
4. Het beeldkwaliteitplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk Eersel" met projectnummer BOE01-EER00096-01C d.d. 14 mei 2009 vast te stellen voor het plangebied zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk" en toe te voegen aan de Welstandsnota
5. Het exploitatieplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerp exploitatieplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk";
6. Het vaststellen van de 12^e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie Rosheuvel Boksheidsdijk.

Vervolg

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en het exploitatieplan gaat het vastgestelde plan op de gebruikelijke wijze gedurende 6 weken ter inzage en is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

- Verslag bewonersavond 7 januari 2010
 - Variant 1, ontwerp stedenbouwkundig plan
 - Variant 2, ontwerp stedenbouwkundig plan met ontsluiting op Boksheidsdijk
 - Variant 3, alternatief stedenbouwkundig plan van de bewoners Rosheuvel – Noord
 - Nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Rosheuvel - Boksheidsdijk'
- (zie website)

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerp bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Milieuonderzoeken
- Beschikking wet milieubeheer
- Beschikking wet geluidhinder
- Ontwerp exploitatieplan
- Bouwgrondexploitatie
- Zienswijzen

Eersel, 2 maart 2010

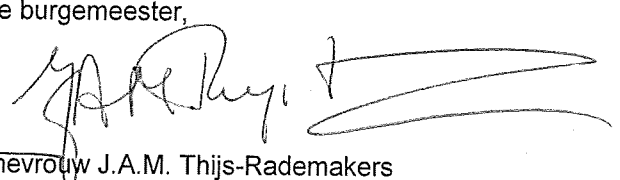
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL

de secretaris,

de burgemeester,



de heer mr. H.J.M. Timmermans



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

concept-Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2010, nummer R 10-32;

- gelet op art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- gelet op art. 12a van de Woningwet;
- gelet op afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan Variant 1, gedateerd november 2009;
2. in te stemmen met de voorstellen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, zoals omschreven in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk";
3. het bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk";
4. het beeldkwaliteitplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk Eersel" met projectnummer BOE01-EER00096-01C d.d. 14 mei 2009 vast te stellen voor het plangebied zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk" en toe te voegen aan de Welstandsnota;
5. het exploitatieplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerp exploitatieplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsedijk";
6. tot vaststelling van de 12^e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie Rosheuvel Boksheidsedijk.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 1 april 2010

DE RAAD VOORNOEMD

de griffier,

de voorzitter,

-----zie geamendeerd besluit-----

H.J. Broekman

J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

geamendeerd besluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2010, nummer R 10-32;

- gelet op art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- gelet op art. 12a van de Woningwet;
- gelet op afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan Variant 2;
 2. de voorgestelde beoordeling van de gegrondheid van de ingekomen zienswijzen aan te passen op variant 2 en ook de ambtshalve aanpassingen aan te passen.
- De volgende punten (3 t/m 6) aan te passen aan de keuze voor variant 2
3. het bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk";
 4. het beeldkwaliteitplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk Eersel" met projectnummer BOE01-EER00096-01C d.d. 14 mei 2009 vast te stellen voor het plangebied zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk" en toe te voegen aan de Welstandsnota;
 5. het exploitatieplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerp exploitatieplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk", gedateerd 14 juli 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven in de nota "beoordeling van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rosheuvel - Boksheidsdijk";
 6. tot vaststelling van de 12e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie Rosheuvel Boksheidsdijk.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 1 april 2010

DE RAAD VOORNOEMD

de griffier,



H.J. Broekman

de voorzitter,



J.A.M. Thijs-Rademakers

Aangenomen

AMENDEMENT 01

Voorstel nr. R10-32
Agendapunt 20

Onderwerp:

Bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 1 april 2010.

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

- * Besluit 1 te wijzigen: in te stemmen met het stedenbouwkundige plan variant 2,
- * Besluit 2 te wijzigen: de voorgestelde beoordeling van de gegrondheid van de ingekomen zienswijzen aan te passen op variant 2 en ook de ambtshalve aanpassingen aan te passen.
- * Besluit 3 t/m 6 aan te passen aan variant 2.

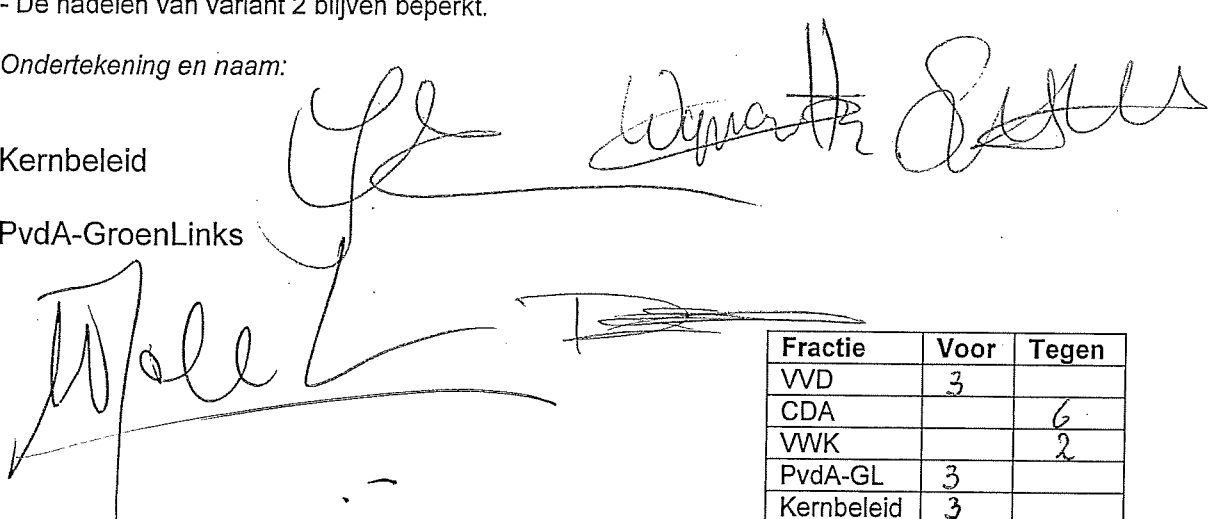
Toelichting:

- Variant 2 sluit aan op de motie die 31 maart 2009 (ontsluiting van het nieuwe plangebied op de Boksheidsdijk) door de raad is aangenomen
- Variant 2 komt tegemoet aan het belangrijkste bezwaar van de buurtbewoners van de Rosheuvel met betrekking tot de ontsluiting van het nieuwe plangebied.
- Variant 2 biedt de meeste verkeersveiligheid aan de vele (jonge) fietsers in de Rosheuvel.
- De nadelen van variant 2 blijven beperkt.

Ondertekening en naam:

Kernbeleid

PvdA-GroenLinks



Fractie	Voor	Tegen
VVD	3	
CDA		6
VWK		2
PvdA-GL	3	
Kernbeleid	3	
Totaal	9	8

Behoort bij besluit van de
raad der gemeente Eersel
d.d. - 1 APR. 2010

Mij bekend,

De raadsgriffier van Eersel,



MEMO

Aan: gemeenteraad
Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 25 maart 2010
Betreft: project Rosheuvel - Boksheidsdijk
Volgnr: 373221

Geachte raadsleden,

In de vergadering van de raadscommissie op dinsdag 16 maart jl. is het project Rosheuvel - Boksheidsdijk besproken. Inmiddels is sprake van 3 varianten:
Variant 1 is de door burgemeester en wethouders voorgelegde variant
Variant 2 heeft een ontsluiting rechtstreeks op de Boksheidsdijk
Variant 3 is een aangepaste variant 2 met een gewijzigd stedenbouwkundige invulling.

Met betrekking tot variant 2 heeft de raadscommissie gevraagd om de consequenties inzichtelijk te maken wanneer de raad besluit hiermee in te stemmen.
De ontsluiting van het plangebied vindt in het geval van variant 2 rechtstreeks plaats op de Boksheidsdijk in plaats van op de Rosheuvel - Noord.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft intussen wederom overleg plaatsgevonden met de grondeigenaren en ontwikkelaars, te weten de heer Verstappen, Maatschap Kox en Vivaco.

De volgende vragen zijn gesteld en beantwoord:

1. Zal de marktpartij medewerking verlenen aan de totstandkoming van variant 2?

Vivaco:

De ontwikkelaar Vivaco is, gezien de tijdsdruk, bereid om mee te werken aan de ontwikkeling van variant 2 mits er vooraf kan worden verklaard dat er geen bezwaren worden ingediend. De gemeente kan hier echter geen invloed op uitoefenen.

Als de raad voor variant 2 kiest kan immers door iedereen beroep worden ingesteld. Hieruit volgt dus een groot procesrisico.

In geval van variant 1 kan slechts beroep bij de Raad van State (RvS) worden ingediend door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend en overigens door eenieder tegen de beperkte wijzigingen in deze variant.

Vivaco vindt het procesrisico bij variant 1 aanvaardbaar.

In geval van variant 2 wordt het plan gewijzigd vastgesteld en worden dus veel meer mensen in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan tegen de verkeerskundige aanpassing. Bij variant 2 worden er drie conflictpunten op korte afstand van elkaar gecreëerd. Hierdoor worden ook op korte afstand van elkaar de noodzakelijke verkeersremmende maatregelen getroffen. Dit is reeds benoemd als bezwaar door een bewoner van de Boksheidsdijk. Het procesrisico dat voortvloeit uit de keuze voor variant 2 is voor Vivaco onaanvaardbaar. Als gevolg hiervan is er een reële kans dat Vivaco een claim zal indienen bij de gemeente.

Maatschap Kox:

Een van de belangrijkste redenen voor de planontwikkeling van Rosheuvel - Boksheidsdijk is de sanering van het bedrijf Kox. Vooruitlopend op de uitvoering van dit plan heeft Kox in een vroeg stadium zijn rechten moeten inleveren. Hierdoor vindt er reeds geruime tijd geen bedrijfsvoering meer plaats. Dit om te voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling behorend bij deze ontwikkeling. De toekomst van Kox is afhankelijk van de uitvoering van het plan. De door Vivaco genoemde bezwaren worden gedeeld door Maatschap Kox waarbij expliciet wordt aangegeven dat indien er afgeweken wordt van variant 1 het procesrisico onaanvaardbaar groot wordt. Als gevolg hiervan is er een reële kans dat Maatschap Kox een claim zal indienen bij de gemeente.

Verstappen:

Indien gekozen wordt voor variant 2 zal de heer Verstappen de grond, benodigd voor de realisatie van de ontsluitingsweg aan de Boksheidsdijk, niet overdragen aan de gemeente. Reden hiervoor is waardevermindering van een aantal kavels, waaronder de kavels gelegen aan de nieuwe ontsluitingsweg. Deze kavels liggen in variant 1 aan een groenzone. Daarnaast is de verwachting dat, indien gekozen wordt voor variant 2, er nieuwe bezwaren worden ingediend waardoor de planontwikkeling nog verder vertraagd wordt. Indien de grond niet wordt overgedragen wordt de planontwikkeling sterk vertraagd en zal de gemeente een onteigeningsprocedure starten die tijd vergt en geld kost. Het woningbouwprogramma zou op dat moment wel gerealiseerd kunnen worden, evenals de percelen van dhr. Verstappen, maar dan met een tijdelijke ontsluiting op de Rosheuvel – Noord.

2. Wat is het gevolg voor de projectplanning?

Voor beide varianten kan het bestemmingsplan in de raad worden vastgesteld. Daarna wordt het bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Bij variant 1 hebben tijdens die ter visie legging alleen de personen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep in te stellen. Eenieder kan beroep instellen tegen de beperkte aanpassingen in het ontwerp. Daarentegen kan bij variant 2 eenieder beroep instellen tegen de gewijzigde verkeersstructuur.

3. Andere gevolgen:

Er is navraag gedaan bij de insprekers op de raadscommissie vergadering van d.d. 16 maart 2010 en de vertegenwoordiger van de bewoners van de Rosheuvel. De inschatting is dat een meerderheid van de bewoners aan de Rosheuvel - Noord instemt met variant 2. Eén bewoner heeft aangegeven alleen akkoord te gaan als de raad kiest voor variant 3 kiest.

De bewoners aan de Boksheidsdijk vinden variant 2, waarbij rechtstreeks ontsloten wordt op de Boksheidsdijk, geen optie. Naar verwachting zullen de betreffende bewoners een bezwaar indienen.

Tot slot:

Naast de eerder besproken planologische aspecten is inhoudelijk van groot belang dat bij variant 2 op korte afstand van elkaar er drie conflictpunten op de boksheidsdijk worden gecreëerd

Daarentegen bevat het plangebied bij variant 1 extra verkeerskundige maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid. In variant 1 wordt de kruising Rosheuvel – Noord met de Boksheidsdijk zodanig aangepast dat het verkeer wordt afgeremd en de uitbuiging wordt verwijderd zodat men zich kan concentreren op de medeweggebruikers. Deze aanpassingen worden in overleg met de bewoners van de Rosheuvel – Noord uitgewerkt.

De overige consequenties zijn reeds weergegeven in het raadsvoorstel. Deze notitie dient beschouwd te worden als een aanvulling hierop naar aanleiding van de vragen uit de raadscommissie.

Gesprek van : 07 januari 2010

Met : Bewoners en raadsleden

Roeland van Hooff - Wethouder (RHO) / Eise de Vries - Projectleider (EVR) / Ad

Goossens - Uitvoering en Beheer (AGO) / Anne-Marie Hutten (Assistent-
Projectleider)

Onderwerp : Bewonersavond Bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk

Volgnummer : 365537

Toelichting : RHO heet iedereen van harte welkom en licht het doel van de avond toe. De gemeente is al lange tijd bezig met het uitwerken van het plan Rosheuvel-Boksheidsdijk met als doel de sanering van intensieve veehouderij Kox. Op 24 november 2009 heeft er een commissieraadsvergadering plaatsgevonden waarin een aantal belanghebbenden, op basis van eerder ingediende zienswijzen, hun zorgen hebben geuit over het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van de genoemde bezwaren heeft de raad verzocht om opnieuw in overleg te treden met de bewoners.

RHO geeft het woord aan EVR.

Als gevolg van de sanering van de intensieve veehouderij Kox verdwijnt de milieucirkel. De agrarische gronden worden gewijzigd in woonbestemming met Ruimte voor Ruimte woningen en reguliere woningbouw. Het stedenbouwkundig plan moet zorgen voor:

- Versterking gedifferentieerd woningaanbod;
- Landschappelijke afronding;
- Behoud dorpse karakter;
- Moet één geheel vormen met Eersel en geen solitaire eenheid worden;
- De weg Rosheuvel vormt de ruggengraat. De Rosheuvel moet dienen als ontsluitingsweg;
- Veel groen en ruime kavels.

Op de informatiebijeenkomst 25 september 2008 is het 1^e stedenbouwkundig plan gepresenteerd in een bewoners informatie avond. De toelichting op dit plan was een masterplan met een groene Mal aan de rand van Eersel. Deze groene dorpsrand was in het stedenbouwkundig plan Rosheuvel – Boksheidsdijk verwerkt. De belangrijkste bezwaren vanuit de bewoners was toen:

- a. Geen groenstrook aan de Rosheuvel, hiermee komt het vrije uitzicht te vervallen;
- b. Geen starterswoningen aan de Rosheuvel i.v.m. de ontsluiting op de Rosheuvel;
- c. Waarom geen ontsluiting op de Boksheidsdijk;
- d. Rosheuvel moet doodlopende weg blijven, ook in de toekomst.



Op 19 november 2008 heeft er opnieuw een bewoners informatie avond plaatsgevonden waarin een nieuw stedenbouwkundige schets is gepresenteerd welke deels tegemoet komt aan de gemaakte opmerkingen. Het grootste bezwaar dat op dit plan overbleef is de ontsluiting via de Rosheuvel. De gemeente wenste de verkeersaansluiting op de Rosheuvel te handhaven en heeft hiermee de voorbereiding gestart voor de bestemmingsplanprocedure.

Gedurende de inspraakperiode van het concept voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreactie ontvangen. Gedurende deze periode heeft er een inloop middag plaatsgevonden.

Het verzoek van de bewoners om de nieuwbouw niet te ontsluiten via de Rosheuvel Noord, maar via de Boksheidsdijk heeft in de raad van 31 maart 2009 geresulteerd in een motie. Deze motie is met argumentatie beantwoordt waarbij de conclusie was om de ontsluiting te handhaven op de Rosheuvel. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiermee ingestemd. Op basis daarvan is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

De opmerkingen van de bewoners zijn in de verdere planontwikkeling meegenomen met als doel een voor alle partijen zo optimaal mogelijk bestemmingsplan te realiseren. Het ontwerp bestemmingsplan is ondertussen gereed en ligt klaar om vastgesteld te kunnen worden door de raad.

Vervolgens worden alle communicatie momenten met de bewoners besproken waaruit blijkt dat er daadwerkelijk veelvuldig is gecommuniceerd.

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de te nemen verkeersmaatregelen rondom het plan Rosheuvel – Boksheidsdijk. Aan de hand van een presentatie laat de gemeente zien hoe het toekomstig wegprofiel van de Rosheuvel Noord en Boksheidsdijk er uit zal gaan zien (zie presentatie). Uitgangspunt bij de maatregelen is het verhogen van de verkeersveiligheid. Dit wordt gedaan door:

- Komremmer op de Boksheidsdijk voor de kruising met de Rosheuvel-Noord.
- Uitbuiking verwijderen bij de kruising Boksheidsdijk / Rosheuvel
- Plateau bij kruising Boksheidsdijk / Rosheuvel
- Verbreding wegprofiel Rosheuvel. Rijbaan van 5 meter breed, groenstrook en separaat voetpad.

Na de uitleg van de Gemeente Eersel wordt het woord aan de bewoners gegeven.

Rosheuvel Noord

De Rosheuvel Noord wordt 5 meter breed en er zal een voetpad, afgescheiden van de rijbaan door een haag, aan de huidig bebouwde zijde worden gesitueerd. De verbrede weg geeft het toenemende autoverkeer de mogelijkheid elkaar makkelijk te passeren en er is meer ruimte voor fietsers. De weg blijft in dit plan doodlopend.

Opmerkingen vanuit de bewoners:

In het verleden hebben alle bewoners kunnen aangeven of zij een verharding wensten voor hun perceel. De verharding die is aangebracht wordt nu ingezet als parkeerplaatsen. Dit is met name van toepassing voor de bedrijven die zijn gevestigd aan de Rosheuvel Noord. Een aandachtspunt zijn de vrachtwagens die vanuit de percelen de Rosheuvel - Noord op rijden.

Daarnaast ontvangen ze graag de uitwerking van het voorgestelde wegprofiel, zodat zij hierover kunnen nadenken en een mening kunnen formuleren. Ze willen nu niet gedwongen worden om direct te reageren, zij hebben hier de tijd voor nodig. Hoewel direct wordt aangegeven dat het voetpad inclusief haag niet gewenst is waar het nu wordt gedacht, voorkeur gaat uit naar overzijde (= langs nieuwe bebouwing).

Daarnaast is het een belangrijke fietsroute en is het van belang dat de fietsers op een veilige manier over de Rosheuvel Noord kunnen fietsen.

De bewoners vinden het belangrijk om bevestiging te krijgen dat de Rosheuvel Noord voor altijd doodlopend blijft, want het lijkt erop dat de gemeente Eersel nu al concrete plannen heeft om dit te wijzigen..

Gemeente Eersel:

Indien de weg wordt verbreed dan kan deze ook worden gebruikt voor het parkeren en in het geval van bedrijven zijn zij er zelf verantwoordelijk voor dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost.

Het ontwerp van het wegprofiel zal ter beschikking komen van de bewoners (opgenomen in presentatie). De weg moet ook een veilige fietsroute worden.

Daarnaast blijft de Rosheuvel Noord in dit plan een doodlopende weg. Er zijn momenteel geen concrete plannen om er een doorgaande weg van te maken. Het is niet mogelijk om aan te geven dat het voor altijd een doodlopende weg zal blijven, een en ander is afhankelijk van toekomstige inzichten. De tekening waarnaar wordt verwezen zal mogelijk een schets zijn van een Masterplan waaruit de groenstructuur aan de zuidzijde van Eersel duidelijk wordt. Voor zover nu bekend heeft de gemeente geen plannen voor woningbouw aan die zijde.

Ontsluiting via Boksheidsdijk

Opmerkingen vanuit de bewoners:

Meerdere bewoners geven aan dat een onsluiting via de Boksheidsdijk de beste oplossing is en het effect zal zijn dat de 'groene spie' die tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw zal komen kan dienen als ontmoetingsplaats. Dit zal de integratie tussen de huidige en nieuwe bewoners zeker bevorderen. Er wordt gevraagd wat de redenen zijn dat de onsluiting niet via de Boksheidsdijk kan plaatsvinden, want er is gesproken met Jan Smulders van de afdeling Uitvoering en Beheer en die heeft aangegeven dat het technisch mogelijk is. Daarnaast geeft een bewoner aan niet blij te zijn met de wijze van communiceren tot op heden, hij vindt dat deze vraag al veel eerder beantwoord had moeten worden en noemt de motie van 31 maart 2009. Hij vindt dat hier aan voorbij is gegaan en dat deze niet serieus is meegenomen in de planontwikkeling.

Gemeente Eersel:

Hoewel het technisch wellicht mogelijk is om te ontsluiten via de Boksheidsdijk zijn er een aantal redenen te noemen waarom de door de bewoners voorgestelde ontsluiting niet de voorkeur geniet, te weten:

* Verkeerskundig: een extra conflictpunt levert extra gevaar op, terwijl het doel van de gemeente is om ongelukken te voorkomen

* Stedenbouwkundig: door deze wijze van ontsluiting komt het nieuwbouwplan los van Eersel te liggen. Dit terwijl de bewoners van de Rosheuvel juist hebben aangegeven dat ze de nieuwbouwwijk niet als een opzichzelfstaand gebied willen zien maar juist betrokken willen hebben bij de rest van Eersel. Onder meer door het weglaten van brede groenstrook met hoge bebouwing aan de Rosheuvel én juist door ontsluiting op de Rosheuvel wordt hieraan voldaan

* Ecologisch: er is fysiek weliswaar voldoende ruimte om een woonstraatprofiel naar de Boksheidsdijk te leggen, maar dit betekent dat de robuuste groenstructuur tussen het woongebied en de Boksheidsdijk niet aangelegd kan worden en deze is mede bepalend voor de 'gezicht' van de wijk.

Aansluiting Rosheuvel Noord - Boksheidsdijk

Om dit verkeerspunt veiliger te maken bij toenemende verkeersbewegingen zullen er in de toekomst een aantal maatregelen genomen worden. Zo zal er op het kruispunt Rosheuvel / Boksheidsdijk een plateau komen en op de Boksheidsdijk zal een 'komremmer' worden toegepast.

Opmerkingen vanuit de bewoners:

Het plateau is veel te hoog en wordt vervelend gevonden. Als de ontsluiting plaats gaat vinden via de Boksheidsdijk wordt het plateau als niet nodig geacht en is dit alleen maar een vervelend obstakel.

Gemeente Eersel:

Een dergelijk plateau heeft als doel om het verkeer af te remmen en hierdoor een veiligere situatie te creëren.

Groenstrook Rosheuvel-Noord

In het eerste stedenbouwkundige ontwerp was een groenstrook aan de Rosheuvel-Noord opgenomen. Deze groenstrook was bedoeld als groene mal aan Eersel.

Opmerkingen vanuit de bewoners:

Deze groenstrook leek erg massief en dit is de reden dat het verzoek is gedaan om de vrijstaande woningen aan de Rosheuvel Noord te plaatsen. De voortuinen van de vrijstaande woningen zouden er dan voor zorgen dat er meer openheid zou komen in het plan. Nu blijkt dat de voortuinen 5-7 m diep zijn (bewoners gingen uit van 15 meter) mag de groenstrook wat ons betreft terug komen op de oorspronkelijke locatie mits deze bestaat uit gras en enkele struiken (geen hoge bomen, waardoor licht/zon wordt weggenomen).

Gemeente Eersel:

Het stedenbouwkundig ontwerp is destijds inderdaad aangepast aan de wensen van de bewoners, de groenstrook is op verzoek verlegd.

Rosheuvel Zuid

Opmerkingen vanuit de bewoners:

* Zal de Rosheuvel Zuid worden afgesloten?

Gemeente Eersel:

Het is niet de bedoeling dat de Rosheuvel Zuid wordt afgesloten. Een suggestie zou kunnen zijn dat de Rosheuvel Zuid wordt opgewaardeerd met als doel om het gebruik van de Rosheuvel Zuid te stimuleren en zodoende de Rosheuvel Noord te ontlasten.

Diversen

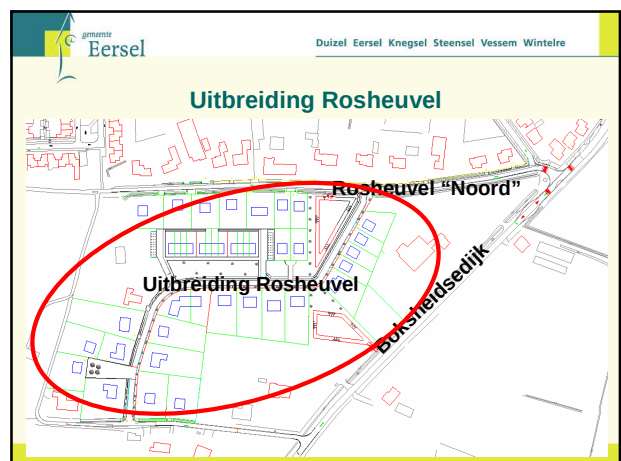
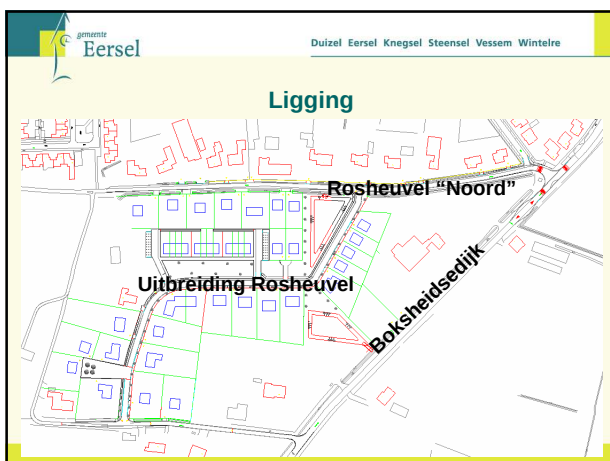
* Een bewoner stelt als verkeersremmende maatregelen voor om geen drempels toe te passen, maar wel komremmers. Uitgaande van de ontsluiting via de Boksheidsdijk zou er 1 komremmer moeten komen voor de Rosheuvel Zuid en 1 voor de nieuwe aansluiting op de Boksheidsdijk.

* Een aantal bewoners uiten hun zorgen over de toekomstige bouwwerkzaamheden en de daarmee gepaard gaande overlast.

* De heer van Herk wil graag weten welke onderzoeken nodig zijn om de woning van zijn cliënt mee te laten lopen in het bestemmingsplan Rosheuvel-Boksheidsdijk (is nu opgenomen in het buitengebied).

Gemeente Eersel:

De wethouder stelt voor dat de heer van Herk persoonlijk een afspraak maakt om een en ander nader te bespreken.

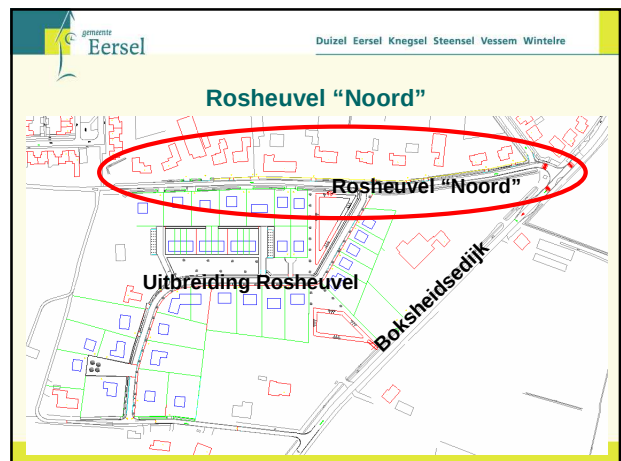


gemeente Eersel Duizel Eersel Knegsel Steensel Vessem Wintelre

Principe profiel uitbreiding Rosheuvel

- Breedte rijbaan 5,0 meter
- Voetpad 1,50 meter gescheiden door een haag
- Aan één zijde worden bomen gesitueerd

voetpad haag rijbaan berm met bomen



gemeente Eersel Duizel Eersel Knegsel Steensel Vessem Wintelre

Principe profiel Rosheuvel "Noord"

- Breedte rijbaan 5,0 meter
- Voetpad 1,50 meter gescheiden door een haag

berm rijbaan haag voetpad

- Huidige rijbaan ca. 4,20 meter breed

gemeente Eersel Duizel Eersel Knegsel Steensel Vessem Wintelre

Aansluiting Rosheuvel-Boksheidsdijk

- Verkeersremmende maatregelen
 - Komremmer
 - Plateau ter plaatse van Rosheuvel Noord en Boksheidsdijk

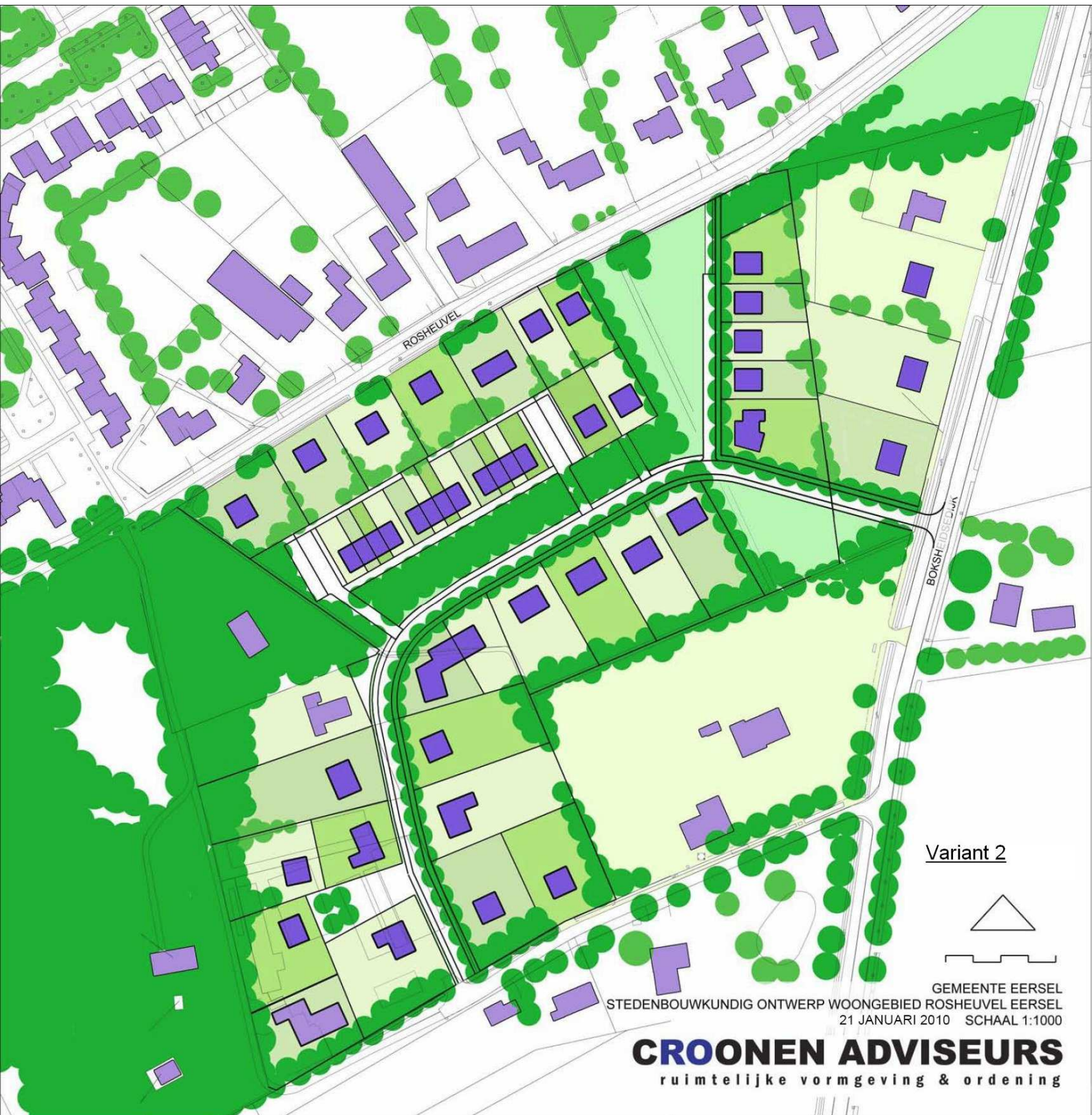
Plateau

Komremmer

gemeente Eersel Duizel Eersel Knegsel Steensel Vessem Wintelre

Het woord aan omwonenden





Variant 2



GEMEENTE EERSEL
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOONGEBIED ROSHEUVEL EERSEL
21 JANUARI 2010 SCHAAL 1:1000

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening



Huidig ontwerp bestemmingsplan
van gemeente Eersel (1:2000)

Variant 3

Ontwerp bestemmingsplan door
bewoners van de Rosheuvel
(schaal 1:1000)



Referentie : 09619_V01

Bouwkundig Bureau

J. van Rooy v.o.f.

Konstruktie - Tekening - Adviesbureau



Verfijnde - Bouwbesluit - E.P.C.
Nieuwbouw - Verbouwen - Renoveren

Huis 32
5527 NV Eersel
Tel. 0497-451257
Fax. 0497-448128
www.jvanrooy.nl

**Nota beoordeling zienswijzen
en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan
“Rosheuvel-Boksheidsedijk”**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO / PBE
27 oktober 2009***

Nota van beoordeling van zienswijzen, behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan exploitatieplan “Rosheuvel-Boksheidsdijk”.

Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 16 juli 2009 gedurende zes weken (en dus tot en met woensdag 26 augustus 2009) voor eenieder bij de gemeentebalie ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Rosheuvel-Boksheidsdijk”. Daarnaast heeft, overeenkomstig artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening, het bij het ontwerp bestemmingsplan behorende ontwerp exploitatieplan “Rosheuvel-Boksheidsdijk” gedurende de hierboven genoemde termijn ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging heeft vooraf op de voorgeschreven wijze bekendmaking plaats gevonden en wel op 15 juli 2009, waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Aangezien de terinzagelegging gedeeltelijk in de vakantieperiode viel, is de bekendmaking tijdens deze periode twee maal herhaald, te weten op 12 augustus 2009 in de Kempenaer en op 19 augustus 2009 in de Hint.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan “Rosheuvel-Boksheidsdijk” zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

1. A.R.D. B.V. de heer Van Herk, namens de heer Bogaerts, Boksheidsdijk 8B, 5521 PR Eersel;
2. De heer en mevrouw Vlemmix-Bierens, Rosheuvel 11, 5521 PT Eersel;
3. Waterschap De Dommel, De Locht 66a, 5504 KE Veldhoven;
4. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
5. De heer en mevrouw Van Hoof-De Jong, Rosheuvel 13, 5521;
6. De heer Goossens en de heer Maas, namens bewoners van de Rosheuvel.

In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend, waarvan de zienswijzen no. 2 en 5 tevens betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan. Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven. Hierbij zij aangetekend, dat het niet gedetailleerd weergeven van de inhoud van de zienswijzen niet betekent, dat de zienswijzen niet volledig zouden zijn beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan alsmede het exploitatieplan als gevolg van de zienswijzen.

Beoordeling:

1. A.R.D. B.V. de heer Van Herk, namens de heer Bogaerts.

Samenvatting:

- a. Het pand aan de Boksheidsdijk 8B opnemen in het bestemmingsplan “Rosheuvel-Boksheidsdijk” en bestemmen tot woning;
- b. Bezwaar tegen het standpunt van de gemeente op een persoonsgebonden overgangsrecht gezien de brief van gemeente Eersel d.d. 20 juni 2002 waarin is aangegeven dat de bewoning mag worden voortgezet.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Het perceel is niet gelegen binnen het plangebied; dat plangebied voorziet namelijk in nieuwe ontwikkelingen. Er is gelet daarop dan ook geen aanleiding om het onderhavige perceel alsnog in het plangebied op te nemen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Het ontwerp van dit plan heeft onlangs ter visie gelegen. In het kader van dat bestemmingsplan is een gelijke zienswijze ingediend. Behandeling van de zienswijze vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied, welke vastgesteld is door de gemeenteraad op 29 september 2009.

Voor het overige kan de zienswijze in het kader van het bestemmingsplan "Rosheuvel-Boksheidsdijk" dan ook ongegrond worden verklaard.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

2. De heer en mevrouw Vlemmix-Bierens.

Samenvatting:

- a. Aantasting van privacy door het sterk toenemen van bebouwing;
- b. Horizonvervuiling door het bouwen van woningen;
- c. Toename van verkeersdruk en –intensiteit en hierdoor geluidsoverlast door toename van woningen in woongebied. Ligt hier een getoetst verkeersplan aan ten grondslag?;
- d. Waardedaling van het woonhuis aan Rosheuvel 11, door insluiting door woonbebouwing.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondeerdheid:

De in de zienswijze aangehaalde punten a, b, c en d hebben allen betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag daarvoor kan separaat worden ingediend.

Daarnaast wordt in punt c genoemd dat de verkeersdruk en daardoor de geluidsoverlast zal toenemen met de vraag of hier een getoetst verkeersplan aan ten grondslag ligt. Er is hiervoor door SRE Milieudienst een notitie opgesteld (Notitie verkeersaantrekkende werking bouwplan Rosheuvel, Eersel, december 2008). Hieruit blijkt dat het bouwplan Rosheuvel te Eersel ertoe leidt dat de ontsluitingswegen Rosheuvel en Boksheidsdijk samen 252 extra motorvoertuigbewegingen per dag te verwerken krijgen. Hiervan wordt 10% (25 bewegingen) door de Boksheidsdijk afgewikkeld; dit is een toename van 0,6%. Het merendeel zal echter door de Rosheuvel afgewikkeld worden, namelijk 90% (227) van deze extra bewegingen. Aangezien geen verkeerscijfers bekend zijn, is niet bekend wat de procentuele toename is. Voor beide wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid. Daarnaast zal op de Rosheuvel een verbreding van het wegprofiel plaatsvinden tot 5 meter, waarmee de weg zal voldoen aan de eisen voor het verkeer en deze qua inrichting en gebruik past in de functie van woonstraat. Vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling is de realisering van het beoogde aantal woningen aanvaardbaar.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

Tevens is deze zienswijze gericht op het ontwerp exploitatieplan. De indieners zijn geen belanghebbenden ten aanzien van het exploitatieplan.

De zienswijze is gelet daarop niet ontvankelijk.

3. Waterschap De Dommel

Samenvatting:

Ontwerpbestemmingsplan:

- a. Op pagina 22 worden in het groene raamwerk bomen ingetekend rondom de twee bovengrondse waterbergingen. In verband met bladval zou dit de infiltratiecapaciteit van deze voorzieningen niet ten goede komen.
- b. Op pagina 28 wordt 40mm neerslag en 776m³ berging genoemd dit is onjuist.
- c. Op pagina 28 aanpassen: De leegloopvoorziening en noodoverloop kunnen afwateren op de watergang ten westen van Boksheidsdijk (RN15).

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

- a. *bladval vormt een probleem voor de infiltratie, het is dan ook zaak om in de herfst en winter regelmatig met bladblazer de voorziening bladvrij te maken.*
- b. *Het betreft hier een wat ongelukkig toegelicht punt; bedoeld wordt dat de voorzieningen een opvangdiepte van 40 cm voor hemelwater zullen krijgen.
De 776 m³ berging is destijds door het waterschap zelf berekend (zij het door een andere persoon). Hier is na overleg met het waterschap geen commentaar meer op.*
- c. *Mee eens.*

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

4. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting:

- a. De kwaliteitswinst die beoogd wordt met de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte 2006' wordt niet danwel onvoldoende geborgd in het ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel-Boksheidsdijk". In dit plan wordt voor de locatie Rosheuvel 8 voorgesteld om conform deze beleidsregel twee woningen te realiseren ter compensatie van de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf (IV) en de sloop van stallen.
Naast de locatie Rosheuvel 8 beschikt de eigenaar over een tweetal ander IV-bedrijfslocaties, te weten Boksheide 30 en 30a, die tezamen één bedrijf vormen. Conform de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte 2006' zouden alle IV-activiteiten beëindigd en de bijbehorende milieurechten ingeleverd te worden, tenzij aangetoond kan worden dat sprake is van een duurzame locatie ('handleiding duurzame locaties intensieve veehouderij'). De onderbouwing omtrent de duurzaamheid van de locatie Boksheide 30 en 30a ontbreekt. Hierdoor wordt het provinciale belang mogelijk geschaad.
- b. Voor Rosheuvel 8 is een verzoek tot intrekking van de milieuvergunning ingediend. Daarnaast is het noodzakelijk dat de productierechten van de overige twee bedrijfslocaties worden ingeleverd. Uit de aangeleverde bewijsstukken blijkt dat er zowel in 2009 als 2010 nog 1.474,3 varkensrecht eenheden behouden blijven. Hierdoor wordt het provinciale belang geschaad.

- c. De bewijsstukken voor de sloop (sloopvergunning) van de bedrijfsgebouwen op locatie Rosheuvel 8 en een asbestverklaring ontbreken bij het ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel-Boksheidsdijk"

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

a en b. In overleg met de Provincie en met de maatschap Kox is besloten en vastgelegd dat binnen 3 jaar ná vaststelling van dit bestemmingsplan de locatie aan de Boksheide 30/30a gesaneerd zal zijn en dat de productierechten zijn ingeleverd en dat het verzoek tot intrekking van de milieuvergunning ingediend is.
c. in overleg met de Provincie is afgesproken dat bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad de asbestverklaring alsmede de sloopvergunning aanwezig zal zijn.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

5. De heer en mevrouw Van Hoof-De Jong,

Samenvatting:

- a. Aantasting van privacy door het sterk toenemen van bebouwing;
- b. Horizonvervuiling door het bouwen van woningen;
- c. Toename van verkeersdruk en –intensiteit en hierdoor geluidsoverlast door toename van woningen in woongebied;
- d. Waardedaling van het woonhuis aan Rosheuvel 11, door insluiting door woonbebouwing.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen nadat de daarvoor gestelde termijn verstreken was.
De zienswijze is gelet daarop niet ontvankelijk.

Gegrontheid:

Ondanks dat deze zienswijze niet ontvankelijk is merken wij op dat deze gelijk is aan de zienswijze van de heer en mevrouw Vlemmix-Bierens, Rosheuvel 11. Derhalve verwijzen wij naar de overwegingen ten aanzien van de zienswijze van de heer en mevrouw Vlemmix-Bierens, Rosheuvel 11.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

Tevens is deze zienswijze gericht op het ontwerp exploitatieplan. De indieners zijn geen belanghebbenden ten aanzien van het exploitatieplan.
De zienswijze is gelet daarop niet ontvankelijk.

6. De heer Goossens en de heer Maas, namens bewoners van de Rosheuvel,

Samenvatting:

Aansluiting op de Rosheuvel niet realiseren, zodat de Rosheuvel verkeersluw blijft omdat:

- a. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Postelseweg-Rosheuvel" (gelegen nabij plangebied) is er door de bewoners bezwaar gemaakt tegen de ontsluiting via de Rosheuvel met als argumentatie dat: het beleid van de gemeente Eersel er op gericht was om de sportaccommodaties zoveel mogelijk te concentreren aan de Postelseweg.

De Rosheuvel dient hiervoor als veilige fietsroute te fungeren en daarnaast ook voor de scouting. Dit is destijds overgenomen door het college en de ontsluiting is dan ook elders gesitueerd. In de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie wordt aangegeven dat deze vergelijking niet terecht is ons inziens is dat wel zo aangezien de huidige situatie het gevolg hiervan is.;

- b. T-kruising met de Boksheidsdijk aan het begin van de Rosheuvel is een erg gevaarlijk punt door hoge snelheden op de Boksheidsdijk, door aansluiting van de Rosheuvel op het nieuwe plan zal deze kruising zwaar overbelast raken en daardoor nog onveiliger worden. Daarnaast zal ook de aansluiting op de Rosheuvel zelf een onveilig punt gaan worden. In de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie wordt aangegeven dat er slechts één ongeval heeft plaatsgevonden, dit is ons inziens geen bewijs dat de situatie niet erg gevaarlijk is. De bewoners kunnen allen van meerdere ongelukken vertellen;
- c. De Rosheuvel is in de zomerperioden extra druk door lopende en/of fietsende groepen kinderen tijdens kampeerverblijf in de blokhutten en aan de Postelseweg;
- d. De Rosheuvel is een zeer veel gebruikt fietspad en is ook opgenomen in het fietsroutenetwerk en het mountainbikenetwerk;
- e. Rosheuvel wordt door aanwonenden en buurtgenoten veelvuldig gebruikt als wandelgebied en om de hond veilig en rustig uit te laten;
- f. Door de ontsluiting van het plan zal het eerste gedeelte van de Rosheuvel meer gebruikt gaan worden, waardoor de T-kruising met de Boksheidsdijk zwaar overbelast en nog veel gevaarlijker gaat worden. Ook de aansluiting op de Rosheuvel zelf zal een onveilig punt worden;
- g. Om de fietsers en voetgangers op de Rosheuvel te beschermen zal een voetpad aangelegd worden en de weg verbreed worden. Hierdoor zal de huidige parkeerstrook moeten vervallen;
- h. Er zou een oplossing gezocht kunnen worden door een 2^e aansluiting te realiseren aan de Boksheidsdijk tussen perceel Bokheidsdijk nr. 4 en 6. Daarnaast zou de grens van de 30 km.-zone vanuit de kern minimaal 500 meter opgeschoven moeten worden richting de Boksheidsdijk ter hoogte van nr. 13 met extra verkeersremmende maatregelen en voorrangmaatregelen voor het verkeer vanuit de kern Eersel richting Boksheidsdijk teneinde de hoge aanrijnsnelheden vanuit de Boksheidsdijk te verminderen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen nadat de daarvoor gestelde termijn verstreken was.

De zienswijze is gelet daarop niet ontvankelijk.

Gegrontheid:

Ondanks dat deze zienswijze niet ontvankelijk is merken wij hierover het volgende op:

Bij punt a. wordt een vergelijk gemaakt tegen het ruimte voor ruimte plan Rosheuvel-Postelseweg.

Hierbij moet worden opgemerkt dat dit vergelijk niet terecht is. Ten eerste bestaat de Rosheuvel daar ter plaatse van dat plan Rosheuvel-Postelseweg uit een fietspad. Het fietspad is niet opgeheven en vervangen door een straat. In het onderhavige plan Rosheuvel-Boksheidsdijk sluit het plan aan op een bestaande woonstraat waarvan fietsers, bromfietzers en voetgangers gebruikmaken.

Bij punt b. en f. geeft men aan dat de T-kruising Rosheuvel –Boksheidsdijk erg gevaarlijk is in verband met de hoge snelheden van het autoverkeer op de Boksheidsdijk en dat door de door het plan toenemende verkeersdruk dat alleen maar erger maakt.

In de periode van 2003 tot en met 2007 heeft er slecht één ongeval plaatsgevonden waarbij uitsluitend materiële schade is ontstaan. Hier is geen fietser of voetganger bij betrokken geweest. Objectief gezien is er dus niets aan de hand maar het is best mogelijk dat de T-

kruising als onveilig wordt ervaren (subjectief onveilig). Het anders ontsluiten van het nieuwe plan lost hiervoor niets op en het anders aansluiten van het plan op de Boksheidsdijk creëert alleen nog een aansluiting waar ter plaatse weer ongevallen kunnen plaatsvinden. Het aanpassen van deze kruising kan mogelijk wel een oplossing bieden zodat de bewoners deze kruising wel als veilig gaan beschouwen.

Op dit moment is er een uitbuiging aanwezig die niet helemaal begrepen wordt en waarbij autoverkeer vanaf de Boksheidsdijk uit moeten wijken voor de uitstulping richting Rosheuvel. Dit kan als onveilig ervaren worden voor het wachtende verkeer (fietsers) vanuit de Rosheuvel maar ook voor het verkeer vanuit Weebosch ivm tegemoet komend verkeer.

Door bijvoorbeeld de uitstulping te verwijderen in combinatie met het aanbrengen van een plateau en het aanbrengen van een uitbuiging op de Boksheidsdijk op de komgrens wordt de snelheid van het autoverkeer sterk terug gebracht en waarmee tevens een attentie uit gaat dat het een gelijkwaardige kruising is waarbij ook de fietser voorrang heeft van rechts. Dus het wegnemen van de ergernis, het verlagen van de snelheid en het aanbrengen van een duidelijke maatregel.

Bij de punten c, d, en e wordt naar voren gebracht dat veel jeugdleden van de sportverenigingen gebruik maken van de Rosheuvel. Ook wordt aangehaald dat veel fietsers via een fietsroute en mountainbikers gebruik maken van de Rosheuvel. Ook voetgangers lopen daar een rondje met de hond.

Dit feit is bij de gemeente bekend en juist daarom is met de ontwikkeling van het plan Rosheuvel-Boksheidsdijk opgenomen dat de Rosheuvel tussen de Boksheidsdijk en de zijweg naar de blokhut verbreed wordt tot 5 m. De huidige breedte is ± 3 m + molgoot. Tevens zal er een voetpad worden aangelegd zodat ook de voetganger zijn eigen ruimte krijgt. Voor de jeugdige sportleden die naar en van het sportpark Dieprijt aan de Postelseweg moeten, voor andere fietsers en mountainbikers en voetgangers blijft de Rosheuvel dus een veilige route omdat deze wordt aangepast.

Bij punt g wordt aangehaald dat de huidige parkeerstrook zal verdwijnen bij de nieuwe inrichting van de Rosheuvel.

In de huidige situatie wordt er in de berm of op de verharde berm geparkeerd. Met de nieuwe inrichting van de Rosheuvel zal aandacht besteed worden voor het parkeren in de openbare ruimte en zullen er parkeerplaatsen aangelegd worden.

Onder h wordt een alternatieve ontsluiting via de Boksheidsdijk genoemd. In het plan is gekozen voor een ontsluiting op de Rosheuvel.

Bij ontsluiting op de Boksheidsdijk zou het plangebied los komen te liggen van de kern. De Boksheidsdijk is een uitvalsweg, die geen onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. Ontsluiting op deze weg betekent dat het nieuwe woongebied een losse satelliet wordt, die geen integraal onderdeel uitmaakt van de kern Eersel. Voor een dorp is dit geen goede ontwikkeling. De Rosheuvel maakt wel onderdeel uit van de kern. Ontsluiting via de Rosheuvel zorgt ervoor dat het woongebied verbonden is met de kern. Op deze manier ontstaat ook een kortere en rustigere verbinding met de overige wegen in het dorp. Verder heeft ontsluiting op de Boksheidsdijk tot gevolg dat de robuuste groenstructuur tussen het woongebied en de Boksheidsdijk niet aangelegd kan worden. Het genoemde alternatief is dan ook geen oplossing.

In het algemeen stellen wij dat deze zienswijze inhoudelijk niet afwijkt van de eerder ingediende inspraakreactie, welke meegenomen en beantwoord is in de voorontwerpfase van dit plan. Het standpunt is zoals te lezen in voorstaande dan ook niet gewijzigd.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

Ambtshalve aanpassingen

Watertoets bouwplan

Vanuit het waterschap zijn een aantal opmerkingen geplaatst op het bouwplan. Deze punten zijn besproken met het waterschap. Hieruit volgen een aantal ambtelijke aanpassingen, zie bijlage 1.

Verbeelding

1. In het zuidwesten van het plangebied is de verkaveling binnen het uitgeefbare gebied gewijzigd, wat consequenties heeft voor de positionering van de bouwblokken. Dit moet gewijzigd worden op de verbeeldingskaart.
2. In de zuidwesthoek van de verbeeldingskaart is geen bijgebouwenregeling opgenomen: aanpassen op de verbeeldingskaart conform de regels voor bijgebouwen.

Ontwerp bestemmingsplan

Op pagina 33 van het ontwerp bestemmingsplan bij het 2^{de} gedachtenstreepje staat een fout: "Het transportbedrijf aan de Boksheidsdijk 4 zal zijn activiteiten beëindigen. Notarieel is vastgelegd dat 3 maanden ~~vooruitlopend op~~ na de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning ingetrokken zal worden". Deze wijziging dient in het bestemmingsplan doorgevoerd te worden.

Samenvattend leidt de beoordeling van de zienswijzen tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan "Rosheuvel-Boksheidsdijk":

- ▶ In de watertoets de opmerkingen van het Waterschap De Dommel overnemen conform bijlage 1.
- ▶ In het bestemmingsplan de zienswijzen van het Waterschap De Dommel overnemen.
- ▶ De verbeeldingskaart aanpassen voor de gewijzigde verkaveling in het zuid-westen van het plangebied.
- ▶ De verbeeldingskaart aanvullen met de aanduiding **BG (bijgebouwen)** in het zuidwesten van het plangebied.

Bijlage 1

Reactie Bouwplan (watertoets):

- Ik mis in het rapport een geohydrologisch onderzoek waaruit de K-waarde en de GHG blijkt. Gezien de omvang van het project is een dergelijk onderzoek noodzakelijk.
Dit onderzoek is niet uitgevoerd omdat recentelijk een uitgebreid hydrologisch onderzoek is uitgevoerd voor alle deelgebieden van de kern Eersel. Het plangebied maakt deel uit van deelgebied 4. Dit kan opgenomen worden in de watertoets.
- In hoofdstuk 3 staat omschreven dat de ontwikkeling voorziet in een toename van verhard oppervlak van 2,85ha, vervolgens wordt in paragraaf 3.1 gesproken over 16.200m², hoe verhouden beide getallen zich tot elkaar?
Betreft een typefout, paragraaf 3.1 is juiste oppervlak.aanpassen in de watertoets.
- De berekende bergingscapaciteit van 776 m³ is onjuist. Er moet worden gerekend met een afvoercoëfficiënt van 0,33l/s/ha in plaats van de op pagina 11 genoemde 1l/s/ha en in de berekening gehanteerde 0,67l/s/ha. Voor een toename van 16.200m² verhard oppervlak komt dit neer op 824m³ bij een bui T=10+10% en 1121m³ bij een bui T=100+10%
*De berging is destijds door het waterschap berekend met een landelijke afvoer van 0,67 l/s/ha, de bergingscapaciteit is niet langer een punt van discussie.
De op pagina 11 genoemde 1 l/s/ha heeft betrekking op de leegloop van de voorzieningen. In de watertoets kan vermeld worden dat deze 1l/s/ha foutief is.*
- De watergang in het oosten van het gebied, RN15 langs de Boksheidsdijk, is in eigendom, beheer en onderhoud van het waterschap, Deze watergang mag niet worden gedempt. Tevens dient aan de zijde van de planlocatie minimaal 1 meter uit de insteek vrij te blijven van obstakels, zodat het onderhoud vanaf de Bokheidsdijk kan plaatsvinden.
Deze watergang wordt niet gedempt, de watergang ligt buiten het plangebied.
- De twee bovengrondse waterbergingen moeten een T=10+10% bui kunnen bergen, daarnaast moet ook inzichtelijk worden gemaakt hoe wordt voorkomen dat bij een bui T=100+10% wateroverlast ontstaat. (bijvoorbeeld berging tussen de stoepranden).
Dit punt is niet uitgebreid toegelicht in de watertoets, maar er is rekening meegehouden. Aanpassing in de watertoets.
- Gezien de verwachte hoge GHG en lage K-waarde is het aan te raden om de bovengrondse bergingen uit te voeren als leegloopvoorziening. Binnen 48 uur dient de berging weer beschikbaar te zijn voor een volgende bui.
Binnen de grenzen van waterschap de dommel dienen waterbergende voorzieningen binnen 48 uur weer beschikbaar te zijn. Wanneer de leegloop bepaald wordt door infiltratie, dient deze berekend te worden met de landelijke afvoer. Er is voor bepaling van de berging gerekend met 0,67 l/s/ha, de op pagina 11 genoemde 1 l/s/ha is dan ook foutief. Met enkel infiltratie is de voorziening na 71 uur weer beschikbaar. Om te voldoen aan de eisen van het waterschap dient een extra afvoer gerealiseerd te worden. Deze kan aangesloten worden op de RN15. hiervoor is ontheffing nodig.
- Leegloopvoorziening en noodoverloop kunnen afwateren op de watergang ten westen van Boksheidsdijk (RN15).
Zie zienswijze 3, Waterschap de Dommel, gegrondheid c.
- Graag zie ik in het bouwplan de bestaande overstort terugkomen. Bebouwing dient op minimaal 50 meter afstand van de uitmonding van de overstort te worden gerealiseerd in verband met trillingen, stank- en geluidsoverlast.
De hier genoemde noodoverloop is de overstort van het reguliere rioolstelsel.

