

bestemmingsplan
Boterbocht II, Steensel Zuid
gemeente Eersel

ontwerp 20 mei 2010

bestemmingsplan
Boterbocht II, Steensel Zuid
gemeente Eersel

ontwerp 20 mei 2010
werknummer 06908009

auteur
WG

controle

INHOUD TOELICHTING

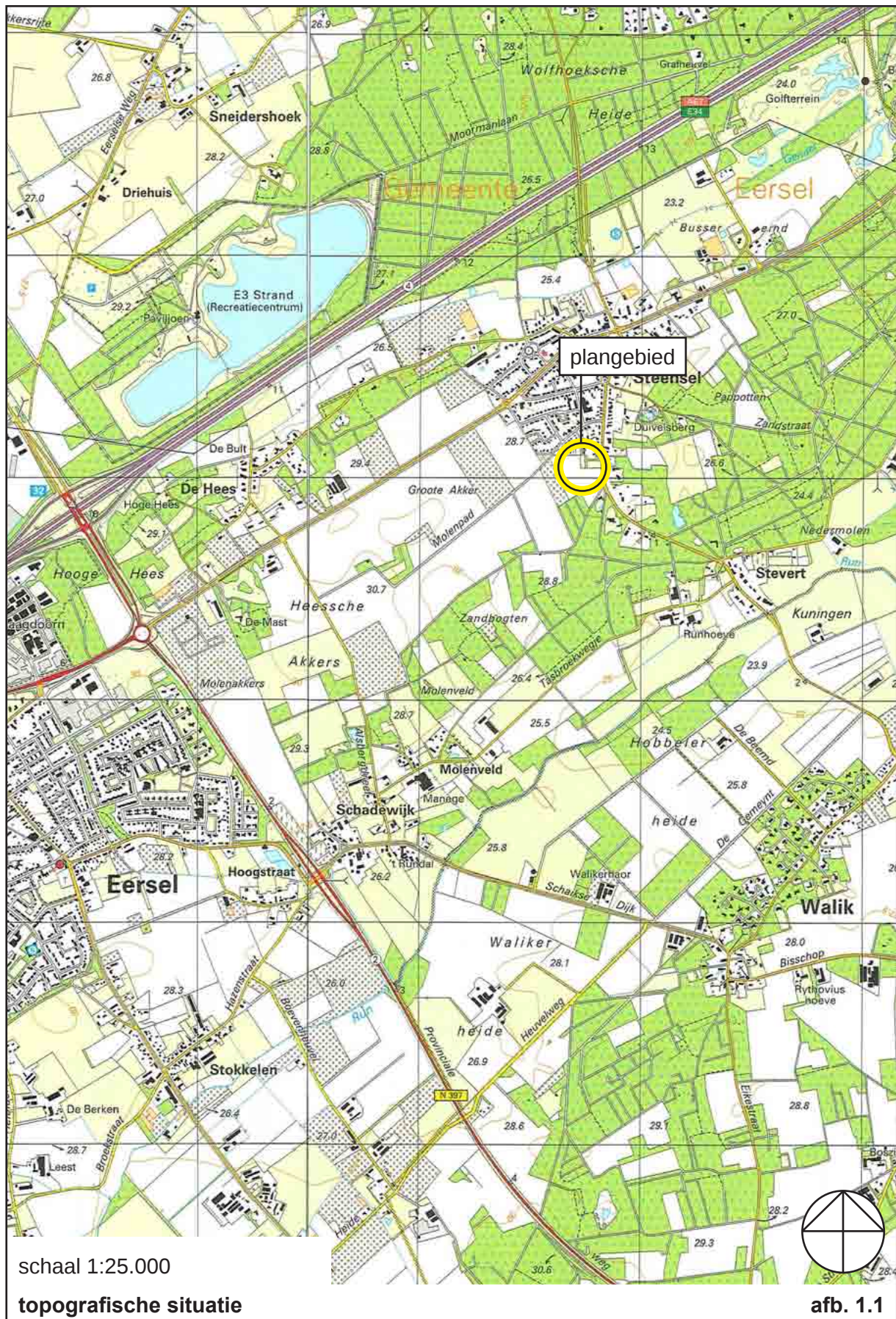
	blz.
1. Inleiding	1.1
1.1 Aanleiding	1.1
1.2 Plangebied	1.2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	1.3
2. Bestaande situatie	2.1
2.1 Wijdere omgeving	2.1
2.2 Plangebied en directe omgeving	2.2
3. Beleidskader	3.1
3.1 Nationaal niveau	3.1
3.2 Provinciaal niveau	3.3
3.3 Gemeentelijk niveau	3.7
3.4 Conclusies beleidskader	3.8
4. Stedenbouwkundig Plan	4.1
4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten stedenbouwkundig plan	4.1
4.2 Stedenbouwkundig plan	4.2
4.3 Beeldkwaliteit	4.4
4.4 Ruimtebalans	4.7
5. Uitvoeringsaspecten	5.1
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	5.1
5.2 Bodemkwaliteit	5.2
5.3 Externe veiligheid	5.2
5.4 Flora en fauna	5.4
5.5 Geluid	5.5
5.6 Geurhinder veehouderijen	5.5
5.7 Luchtkwaliteit	5.5
5.8 Milieuzonering	5.6
5.9 Waterparagraaf	5.7
6. Financiële aspecten	6.1
7. Juridische aspecten	7.1
7.1 Algemeen	7.1
7.2 Planregels	7.1
8. Procedure	8.1
8.1 Inspraak	8.1
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	8.1
8.3 Eerste tervisielegging	8.1
8.4 Vaststelling	8.2
8.5 Beroep	8.2

Separate bijlagen bij de toelichting:

Onderzoeksrapportages.

Kaart(en)

1. Inrichtingsplan



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Boterbocht II, Steensel Zuid" van de gemeente Eersel.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

In 2008 heeft IM projectontwikkeling een overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel ten behoeve van het realiseren van ca 32 woningen op een locatie aan de Boterbocht in Steensel. Het uiteindelijke inrichtingsplan biedt ruimte aan 33 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 6 tussenwoningen (goedkoop koop/ middelduur huur)
- 4 middeldure koop/huur woningen
- 6 geschakelde woningen
- 12 tweekappers
- 5 vrijstaande woningen

Dit initiatief is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Reden waarom voorliggend bestemmingplan is opgesteld.

1.2 **Plangebied**

Het oorspronkelijke plangebied, zoals vastgelegd in de bovengenoemde overeenkomst ligt aan de zuidoostzijde van het dorp Steensel. De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie K. De perceelsnummers en hun oppervlakte zijn in onderstaande tabel opgenomen.

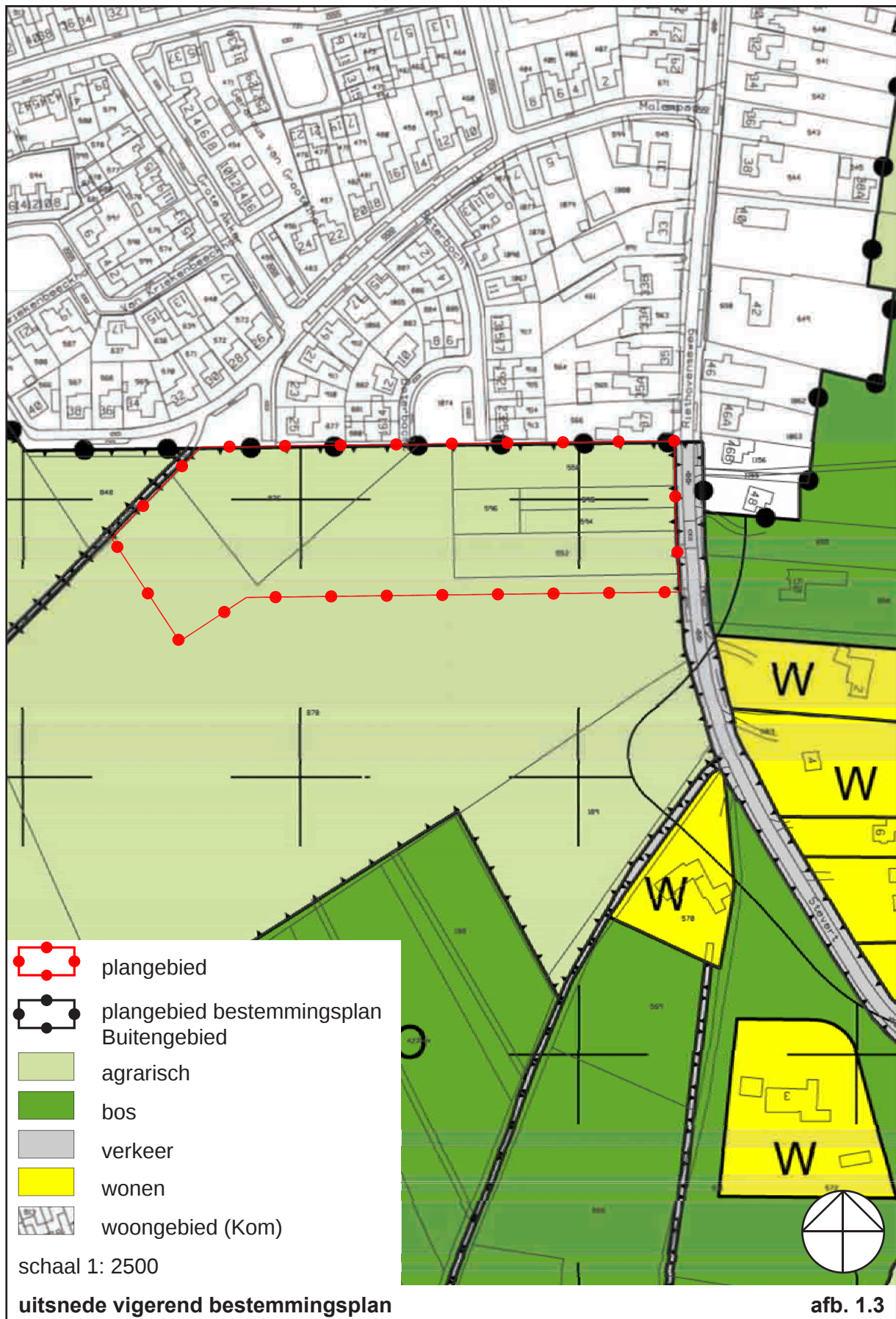
perceelnummer	oppervlakte
00876	3583
00878 gedeelte- lijk	5780
00550	1994
00596	607
00595	687
00594	731
00552	1964
Totaal	15412

Aan het oorspronkelijke plangebied is ten behoeve van de gewenste landschappelijke afronding een bufferstrook van circa 7 m diep, met een oppervlakte van circa 1140 m² toegevoegd.

perceelnummer	oppervlakte
00878 gedeeltelijk	1140

Daarnaast is het plangebied aan de noordzijde vergroot ten behoeve van de aansluiting met de bestaande verkeersbestemming.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 16.690 m²



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2009 , vastgesteld 29-09-2009

Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de plankaart. Het plangebied is aangegeven. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:.

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden-Landschap;

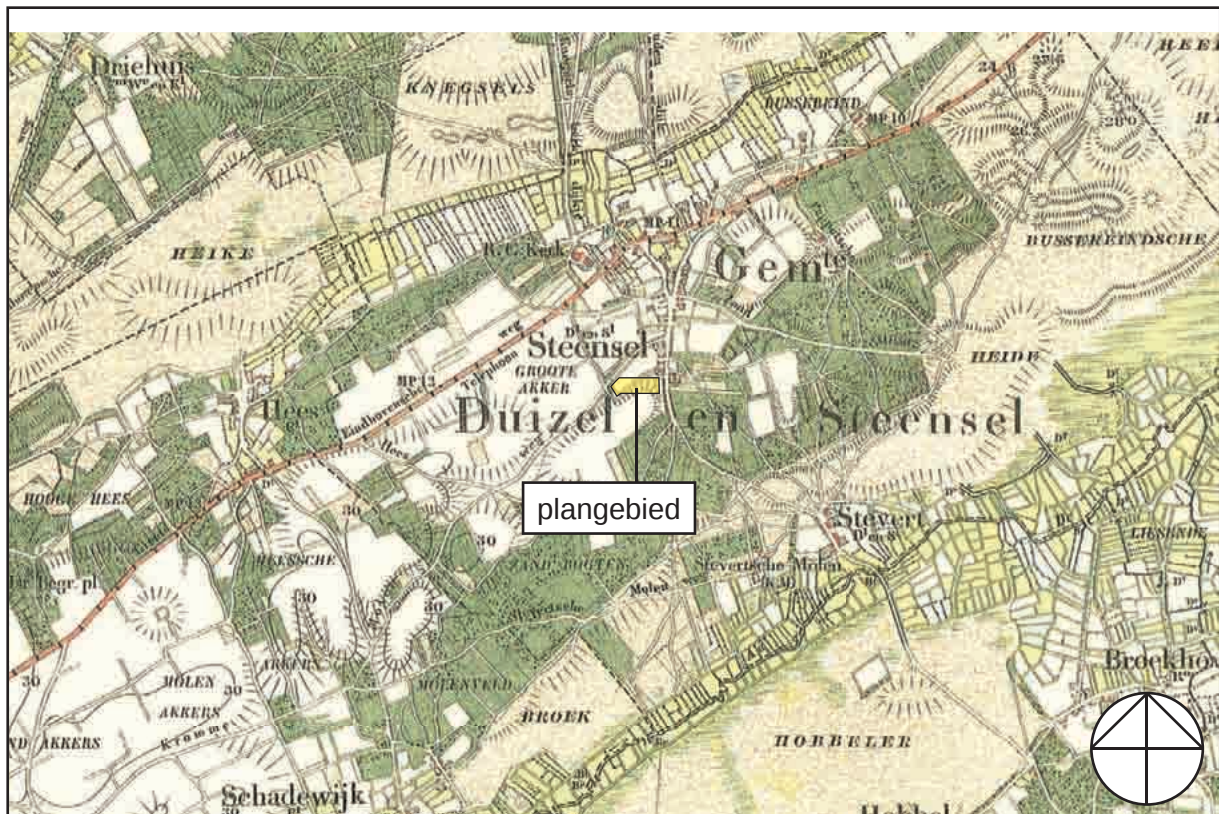
Dubbelbestemming: Waarde-Archeologisch aandachtsgebied

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden en mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. ...

Conclusie

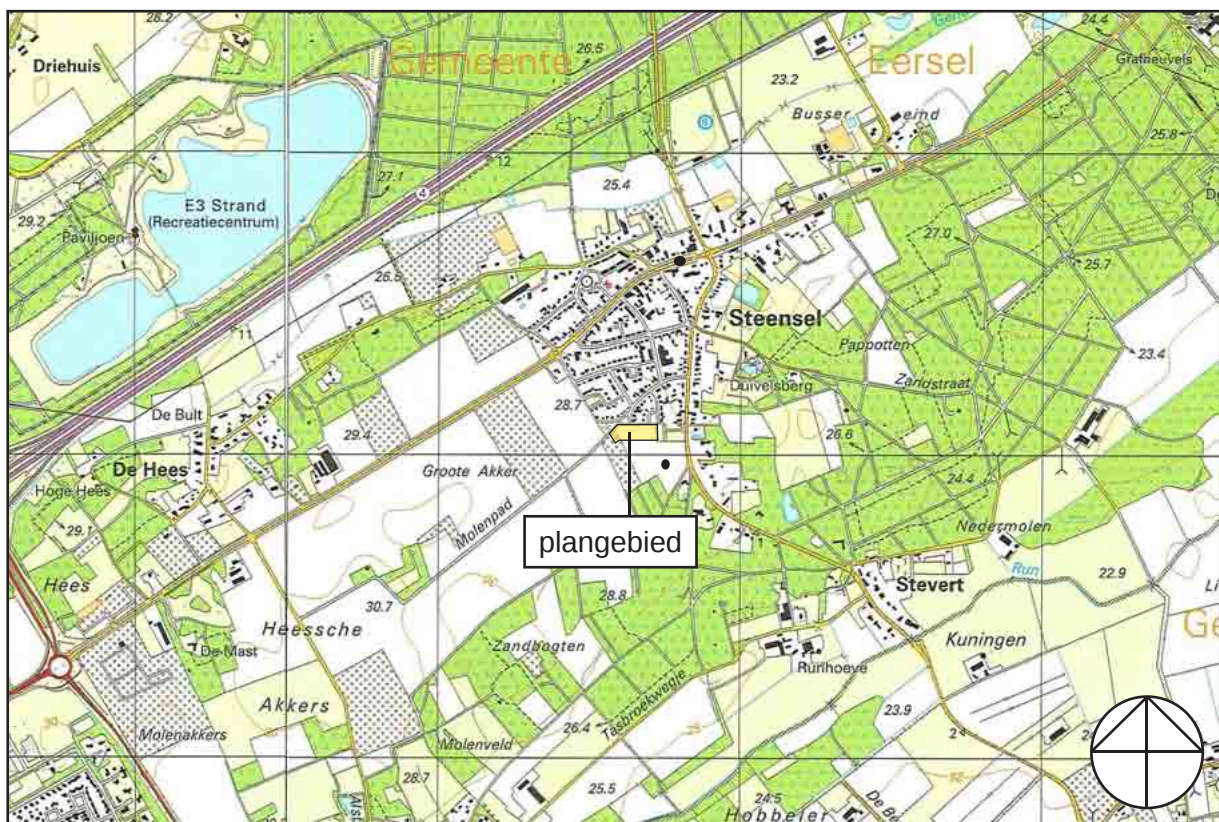
De voorgenomen bouw van woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.





situatie omstreeks 1900

afb. 2.2a



situatie heden

afb. 2.2b

2. BESTAANDE SITUATIE

Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie van het plangebied en omgeving.

Achtereenvolgens:

- de ruimtelijke omgeving;
- het plangebied en directe omgeving.

2.1 Widere omgeving

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimtelijke omgeving weer.

De huidige ruimtelijke structuur wordt bepaald door het bovenlokale wegennet, bestaande uit:

- de rijksweg A67, Antwerpen - Eindhoven - Venlo;
- de provinciale weg N284, van Reusel naar Veldhoven.

De kern Steensel ligt ten zuiden van de autosnelweg A67, halverwege tussen Eindhoven en de Belgische grens. Het oude dorpsmidden ligt ten noorden van de Eindhovenseweg (N284), afgesneden van het grootste deel van het dorp.

Steensel maakt deel uit van de gemeente Eersel, verder bestaande uit de kernen Eersel, Duizel, Knegsel, Vessem, en Wintelre.

De Koppelen, het Kerkdijkje en de Gender vormen de noordelijke grens van de kern. De begrenzing aan de oostzijde bestaat uit de bebouwing aan de De Riethovenseweg, Knegselweg en Eindhovenseweg, de zuidzijde wordt begrensd door Boterbocht en het Molenpad. De westelijke begrenzing bestaat uit de bebouwing langs de Weverstraat en de Korte Reen.

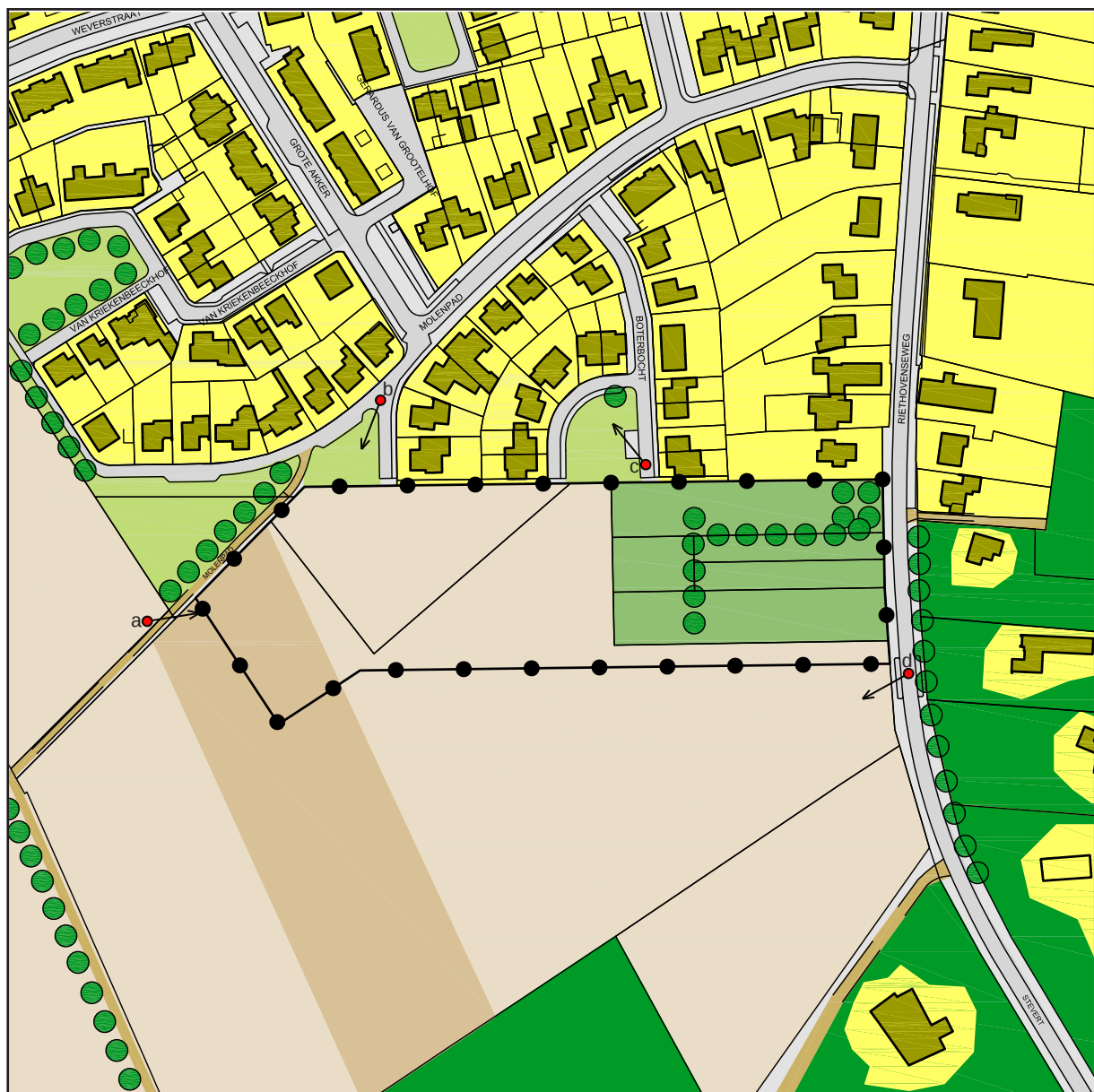
Op afbeelding 2.2 is de situatie rond 1900 en rond 2000 aangegeven.

Het huidige Molenpad en de bossen ten zuiden van het plangebied waren in 1900 reeds aanwezig, maar de dorpsbebouwing van Steensel was beperkt tot het dorpsmidden rond de kerk en verspreide lintbebouwing langs de linten.

Als geheel ligt het plangebied aan de zuidrand van de kern. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt Boterbocht, de meest recente uitbreiding van Steensel, ten zuiden en ten oosten van het plangebied ligt het langgerekte bosgebied tussen Steensel en Stevert. Aan de westzijde liggen vooral landbouwgronden.

Conclusie

Voorliggend plangebied vormt een deel van het kernrandgebied van Steensel. Het project voorziet in een afronding van de dorpsrand.



ALGEMEEN



plangrens



kadaster



fotostandpunt

GROEN



bos



plantsoen



bomen

VERHARDING



verhard



onverhard

FUNCTIES



wonen



landbouw



weiland



boomkwekerij



schaal 1: 2500

bestaande toestand

afb. 2.3

2.2 Plangebied en directe omgeving

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op afbeelding 2.3 bestaande toestand, onderstaande luchtfoto en de fotobladen.

2.2.1 Omgeving

Het plangebied ligt direct aan de zuidelijke dorpsrand, grenzend aan de meest recente uitbreiding van Steensel, Boterbocht. De bebouwing van Boterbocht bestaat uitsluitend uit woningen van een tot anderhalve laag met kap. Aan de Riethovenseweg, een van de oude dorpslinten van Steensel, liggen een aantal karakteristieke vrijstaande gebouwen, met relatief diepe voortuinen en verspringende rooilijnen. Aan de Riethovenseweg is een agrarisch bedrijf gevestigd. Verderop aan de Riethovenseweg liggen een aantal bungalows, verscholen in de bosrand. Het plangebied zelf bestaat uit onbebouwde landbouwgrond en een aantal weilanden aan de Riethovenseweg.



luchtfoto plangebied

Voorliggend plangebied vormt een deel van het kernrandgebied van Steensel. De geplande woningbouw past goed in de ruimtelijk-functionele structuur van het dorp. Te behouden c.q. te ontwikkelen structurele elementen zijn de centrale groenvoorziening van Boterbocht en de groene tip in combinatie met het Molenpad.

zie afb. 2.3 voor fotostandpunt



foto a, komgrens richting dorpsrand



foto b, groene tip richting Molenpad



foto c, parkeren pleinrand



foto d, Riethovenseweg richting bos

2.2.2 Ontsluiting

Voor het plangebied zijn drie wegen van belang.



Riethovenseweg

De Riethovenseweg, komende vanaf de rotonde aan de Eindhovenseweg, loopt langs het dorpsmidden en verbindt Steensel via het gehucht Stevert met Riethoven. Deze weg met een karakteristieke laanbeplanting heeft het karakter van een dorpsontsluitingsweg.



Molenpad

Het onverharde gedeelte van het Molenpad vormt de noordwestelijke begrenzing plangebied. Het pad gaat als verharde erfontsluitingsweg verder en komt uit op de eerder genoemde Riethovenseweg.



Boterbocht

De Boterbocht vormt de eigenlijke erfontsluitingsweg van het plangebied. Momenteel is er nog geen doorgaand verkeer mogelijk ter hoogte van het centrale plantsoen.

2.2.3 Bebouwing en functies



Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de huidige dorpsrand van Steensel, maar is verder onbebouwd. Aan de overzijde van de Riethovenseweg liggen een aantal bungalows op ruime percelen, verscholen in het bos.

Bosbungalow

2.2.4 Beplanting



Het plangebied is thans grotendeels in gebruik als landbouwgrond. Aan de Riethovenseweg liggen een aantal weilanden, deels omzoomd met bomen. Direct ten zuiden van het plangebied begint het bosgebied tussen Steensel en het gehucht Stevert.

Randzone plangebied

2.2.5 Waterhuishouding

Binnen het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

2.2.6 Bestaande beeldkwaliteiten

Ter plaatse van de groenvoorziening bij het Molenpad zijn resten van de grotendeels verdwenen bolle akker nog zichtbaar. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied aanwezig.

Concluderend zijn onderstaande punten van belang voor de verdere planvorming.

1. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig.
2. In het aangrenzende dorpsgebied komt voornamelijk de functie wonen voor.
3. Grenzend aan het plangebied zijn de resten van een bolle akker aanwezig.

3. **BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 **Nationaal niveau**

3.1.1 **Natura 2000**

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.



uitsnede kaart EHS / Natura 2000.

Conclusie

Het plangebied grenst aan, maar ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

3.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

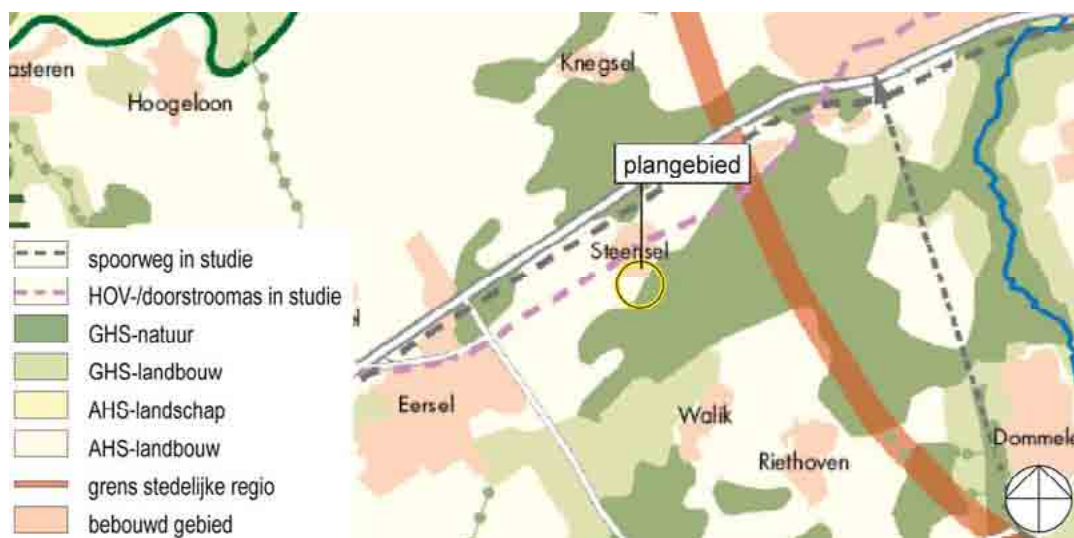
Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota in werking getreden. Dit beleid komt in hoge mate overeen met het beleid in het Streekplan 2002.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de Interimstructuurvisie. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

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

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018.

Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. De stedelijke regio's moeten ruimte bieden voor verdere verstedelijking. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.

Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone AHS-landbouw. Dit is buitengebied zonder bijzondere waarden. In de Interimstructuurvisie is de locatie opgenomen als transformatie afweegbaar.

Voor onderhavig plan zijn voorts in het bijzonder de volgende provinciale doelen van toepassing:

"Ruimtelijke kwaliteit vanaf begin sturend laten zijn voor de ruimtelijke planvorming"

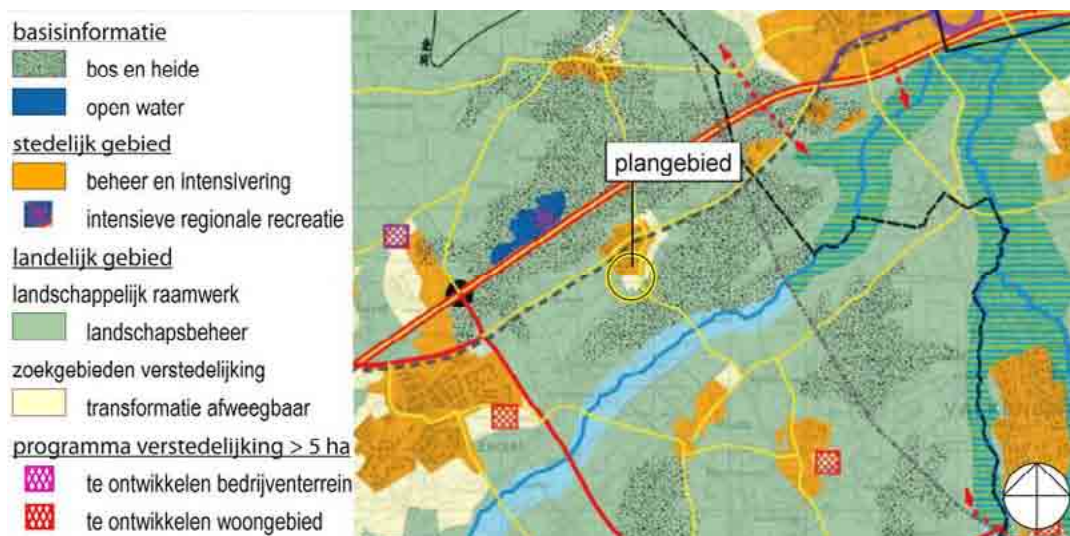
"Stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie. Bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument"

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met de provinciale beleidsdoelen.

3.2.2 Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Voor het plangebied is het “Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant” van toepassing, dat in december 2004 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. In het uitwerkingsplan is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vastgesteld. Dit beeld is samengesteld uit het landschappelijke raamwerk, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Met het landschappelijke raamwerk zijn de groen en blauwe kwaliteiten van het gebied aangegeven die behouden en ontwikkeld moeten worden en waarbinnen geen stedelijke functies gesitueerd worden. Daarnaast is het bestaand stedelijk gebied aangeduid en de gebieden waarbinnen de zoekruimte voor verdere verstedelijking kan worden gevonden. Hieronder is een uitsnede uit de plankaart van het Uitwerkingsplan opgenomen.



uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het plangebied ligt in een zone met de aanduiding “transformatie afweegbaar”. Het uitwerkingsplan bevat geen nadere uitgangspunten/randvoorwaarden voor de ontwikkeling ervan.

Conclusie

Voorliggend plan past in het uitwerkingsplan.

3.2.3 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-groenkoppeling 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.

De gemeente Eersel heeft inmiddels een 'nota rood-met-groen', welke is vastgesteld op 7 juli 2009. De provincie heeft nog niet gereageerd op de nota. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond € 7,50 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.

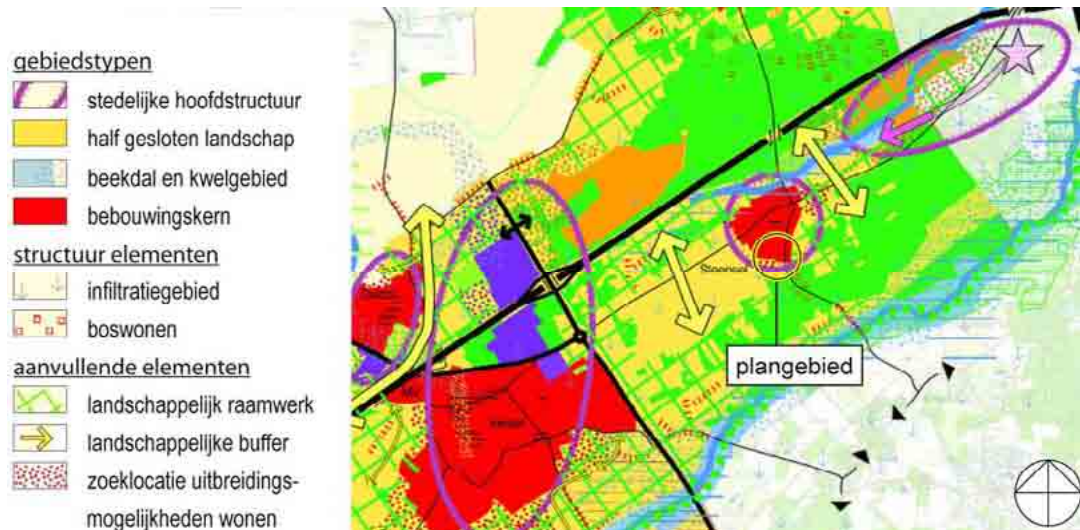
3.2.4 Overig

De locatie is niet gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005. Volgens de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente werkt aan een nieuwe Structuurvisie. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de huidige, vigerende structuurkaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart Structuurvisie

Het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding “zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheid Wonen”.

De nabije omgeving van het plangebied is als open landschap aangegeven, met op enige afstand het landschappelijk raamwerk, conform het provinciale Uitwerkingsplan.

Conclusie

Voorliggend plan past in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Voorliggend plan betreft in totaal 33 woningen. Deze aantallen passen binnen het reguliere woningbouwprogramma voor de periode 2005-2014 dat voor de gemeente Eersel op basis van de provinciale en regionale cijfers van toepassing is. Het project zal in fases gerealiseerd worden.

3.4 Conclusies beleidskader

1. Het plan is op de verschillende beleidsniveau's aangeduid als transformatiegebied, dan wel zoeklocatie voor de functie wonen.
2. Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS.
3. De te bouwen woningen passen binnen het reguliere woningbouwprogramma.



-  doorzichten
-  doortrekken bestaande wegenstructuur
-  doortrekken groenstructuur
-  afschermend groen
-  voorgevelrooilijnen
-  te respecteren bolle akker



schaal 1: 2500

uitgangspuntenkaart Croonen

afb. 4.1

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

Achtereenvolgens:

- randvoorwaarden en uitgangspunten;
- hoofdstructuur;
- stedenbouwkundig plan;
- beeldkwaliteitplan;
- ruimtebalans.

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten stedenbouwkundig plan

4.1.1 Randvoorwaarden

1. Realisatie van 33 woningen.
Het woningbouwprogramma bestaat uit:
 - o 6 tussenwoningen (goedkoop koop/ middelduur huur)
 - o 4 middeldure koop/huur woningen
 - o 6 geschakelde woningen
 - o 12 tweekappers
 - o 5 vrijstaande woningen;
2. Opnemen duurzaam watersysteem gebaseerd op de norm $T=10+10\%$.¹
3. Een ontsluitingsstructuur die voldoet aan de criteria van "Duurzaam veilig".

4.1.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Eersel, provinciale ruimtelijke doelen, en de analyse bestaande ruimtelijke structuur.

1. Realiseren van een woonbuurt met een robuuste groene zone, passend in de geleidelijke overgang van het dorpsgebied naar het buitengebied van Steensel
2. Zichtvensters op het landschap.
3. Ontsluiting van nieuwe buurt op de Boterbocht en het Molenpad.
4. Doortrekken aanwezige centrale groenvoorziening.
5. Geen verbinding met de Riethovenseweg.

¹ Een regenduurlijn is een lijn die de kans op een bui met een bepaalde combinatie van duur en volume geeft. $T=10+10\%$ staat voor een bepaalde bui die eens in de 10 jaar voorkomt, waarbij de hoeveelheid neerslag wordt vermeerderd met 10%.

4.2 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke hoofdstructuur is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan dat op kaart 1: Inrichtingsplan is weergegeven. In de volgende paragrafen worden de onderdelen toegelicht, achtereenvolgens:

- ontsluiting en parkeren;
- verkaveling;
- groen en water;
- profielen.

4.2.1 Ontsluiting en parkeren

Voor de organisatie van de buurt zijn de routes het belangrijkste. De bestaande Boterbocht aan beide zijden van de centrale groenvoorziening wordt doorgetrokken. Aan de westelijke zijde wordt de Boterbocht middels eenrichtingverkeer voor autoverkeer aangesloten op het Molenpad. Er is geen verbinding voorzien tussen de Boterbocht en de Riethovenseweg. De vrijstaande woningen aan de oostzijde zijn direct ontsloten op de Riethovenseweg.

Voor de vrijstaande woningen aan de Riethovenseweg en het Molenpad dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de seniorenwoningen en de twee-onder-een-kap woningen is een parkeerplaats per perceel voorzien. Voor het bezoekerparkeren en de 10 aaneen gebouwde woningen zijn in totaal 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. Over het gehele plangebied genomen resulteert dit in een parkeercapaciteit van 1,75 parkeerplaatsen per woning.

	aantal	Eigen terrein	openbaar
vrijstaand	5	10	0
senioren	6	6	0
twee-aan-een	12	12	0
aaneengebouwd	10	0	10
bezoekers			20
totaal	33	28	30

4.2.2 Verkaveling

De vier vrijstaande woningen aan de Riethovenseweg zijn gesitueerd op diepe kavels, waarbij is uitgegaan van verspringende voorgevelrooilijnen. Daarmee sluiten deze woningen aan op de bestaande, naastliggende bebouwing. De aaneengebouwde woningen en een gedeelte van de twee-onder-een-kap woningen zijn gegroepeerd aan weerszijden van de centrale groenvoorziening, en de seniorenwoningen zijn met de resterende twee-onder-een-kap woningen georiënteerd op de twee groene driehoekjes. Verder is er een min of meer verscholen vrijstaande woning achter de seniorenwoningen gesitueerd. Deze woning wordt via het plangebied ontsloten en krijgt geen verbinding met het bestaande Molenpad.

4.2.3 Groen en water

De bestaande, centraal gelegen groenvoorziening bij de Boterbocht word doorgetrokken naar de grens van het plangebied. Het parkeerhaventje, gelegen voor de aaneengesloten woningen, wordt omzoomd door halfhoge, afschermende begroeiing. De overgang naar het landschap wordt gevormd door een groenzone met een robuuste afschermende begroeiing, die onderbroken wordt ter plaatse van de doorgetrokken ontsluitingswegen. In deze groenzone en onder een gedeelte van de ontsluitingswegen wordt tevens de hemelwaterbuffering van het plangebied opgenomen.

De halfverharde groene driehoeken voor de seniorenwoningen zijn ook bedoeld voor informeel parkeren.

4.2.4 Profielen

Het bestaande profiel van de Boterbocht wordt grotendeels doorgetrokken. Ter plaatse van de aaneengebouwde woningen is een keerstrook voor ondermeer ophaaldienst huisvuil en reddingsdiensten voorzien.

4.3 **Beeldkwaliteit**

4.3.1 **Inleiding**

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde.

Het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het hoofdstuk beeldkwaliteit betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De sneltoetscriteria en de “welstandsvrije achterkanten”, zoals opgenomen in de welstandsnota, blijven daarenboven van toepassing.

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

In dit hoofdstuk beeldkwaliteit worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocaties. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet exact gekopieerd te worden.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. De beeldkwaliteitparagraaf bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten. Het wordt zo een toetsingskader voor het opstellen van bouwplannen.

4.3.2 **Criteria beeldkwaliteit**

De beeldkwaliteitparagraaf dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. De beeldkwaliteitparagraaf is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen en bebouwing bepalen. Dit zijn:

- aard / karakter woonbuurt;
- openbare ruimte van straten, pleinen, groen;
- bebouwingstypologie;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie bebouwing;
- kapvorm;
- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

Deze criteria worden hierna toegelicht.

4.3.3 Karakter woonbuurt

Het plan ligt op de overgang van het woongebied Steensel naar het buitengebied. De buurt vormt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap. Door het gemengd aanbod van woningen wordt een gevarieerde samenstelling van de bewonersgroep nagestreefd.

4.3.4 Openbare ruimte

Voor het stedenbouwkundige beeld van een locatie is de beleving van(af) de straat inclusief het zicht op de individuele percelen en panden bepalend. De centrale groenvoorziening is mede bedoeld als speelvoorziening, waarbij de parkeervoorzieningen groen omkleed worden. De openbare ruimte heeft een informeel erfkarakter.

Materiaalgebruik

De inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de kwaliteit van de duurzame afronding van onderhavig stukje Steensel. Het toepassen van een zorgvuldige keuze van het profiel en het toepassen van hoogwaardige en duurzame (gebakken) materialen, waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de organisch/natuurlijke overgang naar het landelijke gebied.

4.3.5 Bebouwing algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een groene, landelijke woonbuurt.

Landelijk bouwen

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige goten. Uitgangspunt vormt daarom een goothoogte van bij voorkeur 3 à 3,5 m. Verder moet minimaal 80% van de hoofdbebouwing van een schuine kap worden voorzien. Topgevels zijn toegestaan. Op de smallere kavels moet de nok loodrecht op de straat staan; op de bredere kavels evenwijdig aan de weg. Landelijk bouwen wordt gekenmerkt door een sfeer van verbondenheid met de grond. De horizontale lijn is dominant.

Materiaal en kleur

Het gebruik van materiaal en kleur moet het gekozen karakter van de landelijke buurt (dichtbij de grond en de natuur dominant) ondersteunen. Dit vereist ingetogenheid. Gevels van witte of zwarte stenen c.q. stucwerk worden uitgesloten. Als richtlijnen gelden bruinrode baksteen, blauwgrijze of rode pannen en overige natuurlijke materialen. Moderne materialen als beton, staal, zink en glas zijn voor ongeschikte bouwdelen toegestaan.

Situering van de woningen

De geschakelde woningen zijn zodanig gesitueerd dat de voorgevel op het driehoekige plantsoen georiënteerd is en de achterzijde een optimale zonligging heeft. De nokrichting is hier haaks op de voorgevelrooilijn geplaatst. Voorts bedraagt de diepte van de voortuin overwegend minimaal 3 m en het gedeelte van de achtertuin zonder bebouwing minimaal 5 m.

De entree van de woning moet vanaf de straat duidelijk zichtbaar zijn.

De dorpsvilla als vrijstaande woonhuis is gesitueerd op een dusdanig groot perceel dat huis en tuin zich duidelijk vrijstaand onderscheiden van de buurpercelen. Een dorpsvilla is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel.

De architectuur van deze dorpsvilla moet modern zijn maar geënt op de traditionele vormtaal van de gelede onderbouw met schuine kappen. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.

Een aantal van de twee-onder-een-kap woningen is samen met de geschakelde woningen georiënteerd op het driehoekige plantsoen aan het Molenpad, en grenst met de zijkant aan de verbinding van Boterbocht naar Molenpad. De tuinen van deze woningen krijgen voornamelijk ochtend- en middagzon. De overige woningen van dit type vormen samen met de tegenover liggende twee blokken aaneengebouwde woningen de begeleiding van de centrale groenvoorziening. De nokrichting van deze woningen zijn evenwijdig aan de wegas gelegd.

De vier aan de Riethovenseweg gelegen vrijstaande woningen zijn gesitueerd op diepe kavels, overeenkomstig de noordelijker gelegen percelen. De voorgevelrooijlijnen verspringen een tot twee meter ten opzichte van elkaar. De nokrichting van deze vier woningen is haaks op de wegas gelegd.

Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing.

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige heldere massa's.
- Uitgaan van een bouwlaag met schuine kap.
- Kappen: 80% van de gebouwen verplicht met schuine kappen.
- Materiaalgebruik: traditionele natuurlijke materialen dominant.
- Detaillering: hernieuwde ambachtelijkheid en verfijning.
- Dakkapellen: voor zover vergunningsvrij;.
- Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen, in ieder geval voor de situaties grenzend aan de openbare ruimte.

4.4 Ruimtebalans

Voorliggend plan kent de volgende ruimtebalans.

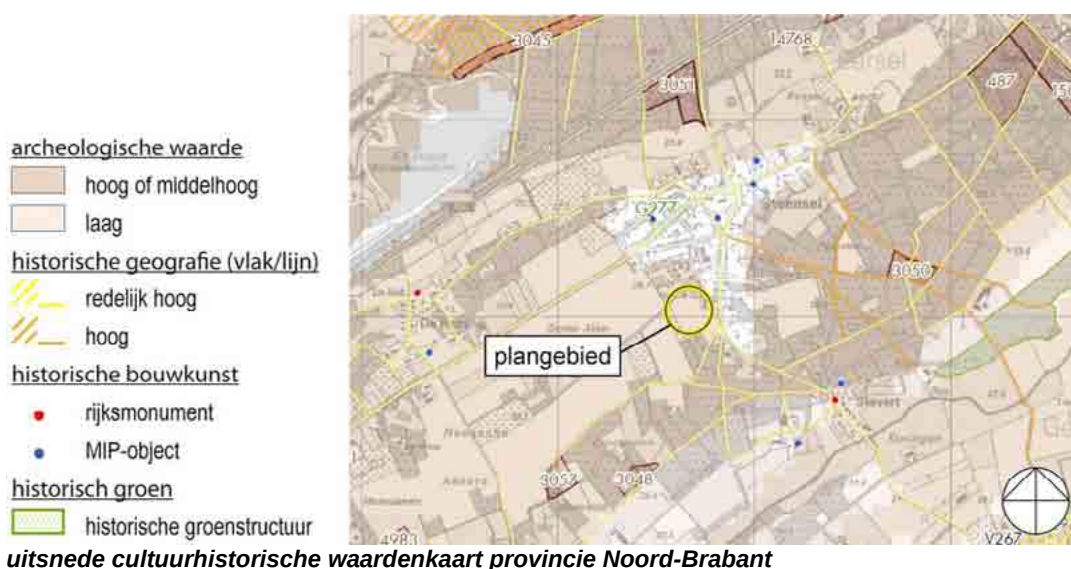
1.	Groen	3.410 m ²	20 %
2.	Verkeer	2.620 m ²	16 %
3.	Wonen	10.660 m ²	64 %
totaal		16.690 m ²	100 %

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk gegeven voor de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in de provincie Brabant zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.



Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. In opdracht van de gemeente Eersel heeft de SRE Milieudienst een archeologisch bureauonderzoek op de locatie uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van het rapport zijn hieronder weergegeven.

"Conclusies

Het plangebied ligt op een dekzandrug die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk was voor bewoning en begraving. De kans dat tijdens de toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren zullen gaan is aanzienlijk. Wij adviseren dan ook om het plangebied archeologisch te karteren en te waarderen door middel van een inventariserend vervolgonderzoek. Gezien de aanwezigheid van een relatief dikke afdekkende laag in de vorm van een enkeerdgrond of esdek is karterend en waarderend vervolgonderzoek door middel van boringen geen geschikte onderzoeksmethode. Om deze reden wordt dan ook geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek te verrichten in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. In dit PvE worden de randvoorwaarden ten aanzien van het archeologisch onderzoek geformuleerd. Het PvE dient door een seniorarcheoloog geschreven te worden en zal door de gemeente moeten worden goedgekeurd,

omdat deze fungeert als bevoegd gezag inzake de archeologische monumentenzorg.

Algemene conclusie

Gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde en de bodemopbouw ter plaatse wordt geadviseerd voor aanvang van de grondwerkzaamheden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan het onderzoek dient een Programma van eisen opgesteld te worden.

Het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Eersel, heeft besloten tot uitvoering van het proefsleuvenonderzoek over te gaan.

5.2 Bodemkwaliteit

Het onderzoek naar de bodemkwaliteit is uitgevoerd door onderzoeksbureau Milon uit Schijndel, rapport d.d. 7 oktober 2008.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven.

"de beperkte streefwaarde overschrijdingen brengen geen onaanvaardbare risico's voor mens of milieu met zich mee en geven dan ook geen aanleiding voor nader onderzoek. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Wat betreft de bodemkwaliteit wordt in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie gezien"

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Externe veiligheid

De beoordeling externe veiligheid is uitgevoerd door de SRE Milieudienst, dd 21 oktober 2008.

De conclusies en advies worden hierna geciteerd.

" Op verzoek van de gemeente Eersel is de locatie "Boterbochten" (gemeente Eersel) onderzocht voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Het plan "Boterbochten", een woningbouwproject van ca. 32 woningen, wordt gepland aan de zuidwestkant van de woonkern Steensel (gemeente Eersel). Het plan ligt "ingeklemd" tussen de wegen Riethovenseweg, Boterbocht en Molenpad. Het plan verkeert nog in de ontwerpfase. In dit memo zijn voor het plangebied de diverse aspecten voor externe veiligheid kort uitgewerkt.

2. Inventarisatie risicovolle activiteiten binnen het plangebied

2.1 Bedrijven

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Eersel zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart (Noord-Brabant). Recentelijk is deze door de gemeente bijgewerkt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat binnen en in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen welke een invloed hebben op het plan Boterbochten.

2.2a Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (2004), die op 18 juli 2008 is gewijzigd en verlengd, alsmede en de rapportage "Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen gemeente Eersel" (definitieve versie juli 2008), geven aan dat, op basis van de ligging van het plan ten opzichte van deze relevante routes voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, de afstand te groot is om invloed te hebben.

2.2b Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over rail

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

2.2c Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

2.2d Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van de vliegbasis / Eindhoven.

2.3 Transport: ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Eersel, de N.V. Gasunie, de "Stichting buisleidingenstraat Rotterdam" en "Stichting Klic" (Kabels en Leidingen informatiecentrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk gasleidingen of brandstofleidingen, binnen of in de nabijheid van het plangebied.

2.4 Hoogspanningslijnen

Binnen en in de nabijheid van het plan bevinden zich geen hoogspanninglijnen.

2.5 GSM-antennes (inclusief UMTS) De aanbevolen veldsterktes, waaraan het publiek blootgesteld mag zijn, worden doorgaans bij basisstations niet overschreden op afstanden groter dan ongeveer drie meter horizontaal 'in de bundel' en een halve meter in andere richtingen (dus onder, boven en achter de antenne). Gezien de afstand tot het plan of andere gevoelige objecten, is dit aspect daarom niet relevant.

Conclusies

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

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4 Flora en fauna

De Quickscan natuurwaarden is uitgevoerd door Staro Bos- en natuurbeheer te Gemert.

De conclusies uit rapport P08-0162 van november 2008 worden hierna geciteerd.

“Conclusies

- *In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.*
- *Soorten van FFlijst 1.*
- *(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.*
- *Soorten van FFlijst 2/3.*
- *Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 2/3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.*
- *Mogelijk in het gebied foeragerende vleermuizen ondervinden geen hinder van de ingrepen. Het is niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren of mitigerende of compenserende maatregelen te treffen.*

Concluderend kan gesteld worden dat:

- *de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden,*
- *de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.”*

Algemene conclusie

Voorliggend plan vereist geen ontheffing van de Flora en faunawet.

5.5 Geluid

Onderhavig plan ligt deels op minder dan 200 m van de gezoneerde Riethoven-seweg. Om deze reden heeft de SRE Milieudienst in opdracht van de gemeente Eersel een verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De resultaten van het onderzoek, projectnummer 464059 van 9 december, worden hierna geciteerd. Het complete rapport is als bijlage toegevoegd.

“De voorkeursgrenswaarde wordt ten gevolge van de Riethovenseweg ter plaatse van waarneempunt 3 en 4 overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden....



De cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de waarneempunten 1,2,3 en 4 is hoger dan 53 dB. Derhalve dient in een separaat rapport de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.”

Algemene conclusie

Een ontheffingsverzoek voor hogere grenswaarden is vereist voor de woningen 3 en 4. Voor het overige is onderhavig plan niet in strijd met de Wet geluidhinder.

5.6 Geurhinder veehouderijen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen veehouderijen.

5.7 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteitseisen moet worden getoetst of:

1. Het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
2. het plan/project al of niet gesitueerd is in een gebied met te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

ad 1 In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'.

De bijlage geef een omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw bijvoorbeeld geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto. (Vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Voorliggend project telt ca 33 woningen en voldoet daarmee aan het criterium.

ad 2 Het plangebied ligt op minimaal 300 m uit het hart van de provinciale weg. Het plan ligt niet in een gebied met te hoge fijnstofconcentratie.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.8

Milieuzonering

Navraag bij de gemeente Eersel leert dat in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd. Van eventuele hindercontouren afkomstig uit de VNG-lijst is dan ook geen sprake, waardoor geconcludeerd kan worden dat milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusies

1. Er zijn geen nieuwe woningen gepland binnen een hindercontour volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
2. Ook op basis van het Activiteitenbesluit is er geen strijdigheid met voorliggend plan.

5.9 Waterparagraaf

Steensel is een van de zes kernen binnen de gemeente Eersel. Het dorp is landelijk gelegen ten zuiden van de A67, ten zuidwesten van Eindhoven / Veldhoven en ten noordwesten van Valkenswaard. Ontwikkelingen en visies met betrekking tot de beleidsvelden 'woningbouw', 'verkeer', 'cultuurhistorie', 'landbouw', 'natuurontwikkeling' en 'recreatie' leiden tot een spanningsveld. Daarnaast dient de leefbaarheid in de kern gewaarborgd te worden. Door de gemeente Eersel is een dorpsontwikkelingsplan opgesteld, waarin getracht is een integrale visie voor de kern Steensel uit een te zetten. Het ontwikkelingsplan Boterbogten maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsplan om de noodzakelijke volkshuisvestingsopgave voor de toekomst te behalen.

Om dit plan mogelijk te maken dient het huidige planologisch regime door middel van een vrijstellingsbesluit gewijzigd te worden. Een onderdeel van deze vrijstellingsprocedure vormt het doorlopen van een watertoets, waarin de onderlinge afstemming tussen water en ruimte plaats. 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. De watertoets wordt uiteindelijk vertaald in een waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende rapportage beschrijft het resultaat van de watertoets. De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waterparagraaf betreft een samenvatting hiervan. De detailinvulling hiervan is in onderliggende paragrafen beschreven.

Proces en beleid

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. De watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven die het nodig heeft. Bij het opstellen van de watertoets is rekening gehouden met de hieronder in het kort beschreven beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Met name de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003) zijn van belang. Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor

steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in de Nota Ruimte (2004), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 (2003) en de Partiële Herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006 (waterkwantiteit-waterkwaliteit).

Het Waterhuishoudingsplan is gebouwd op drie onderdelen:

- Het uitvoeren van de in beeld gebrachte wateropgaven uit de stroomgebied-visies.
- Grondwaterbeheer; voor het onttrekken van grondwater wordt gelet op de functies en de waterbalans van het gebied om te bepalen of het onttrekken van grondwater kan toenemen of moet afnemen.
- Het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit, realiseren van de door de KRW (zie boven) gewenste waterkwaliteit en bescherming van de waterhuishoudkundige functies. Vooral voor de functies natuur en waterberging vraagt planologische bescherming in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Aan het eind van de planperiode van het Waterhuishoudingsplan vindt een evaluatie plaats om een afweging te maken of het provinciaal beleid voldoende is om te kunnen voldoen aan de doelstellingen voor de Kaderrichtlijn Water. Eventueel wordt het beleid aangepast zodat het in de pas loopt met de Europese doelstellingen.

Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het waterbeheer in Eersel is opgedragen aan het Waterschap De Dommel dient rekening te worden gehouden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Eersel is het Waterbeheersplan "Door water gedreven (2001-2004)" en de Keur van het waterschap (2005).

Het waterbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het gemeentelijk waterplan Eersel en het daarmee verbonden Gemeentelijk Riolerings Plan. Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat, mede gelet op de checklist watertoets van Waterschap De Dommel:

- grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- het regenwater binnen het plangebied hergebruikt moet worden, als dit niet mogelijk is moet het water worden afgekoppeld van de riolering, bij voorkeur door infiltratie en anders door buffering of berging; het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloogbare materialen die in direct contact kunnen komen met hemelwater is niet toegestaan.

Het plangebied Boterbocht is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. In het kader van het huidige overheidsbeleid (4^e nota Waterhuishouding) moet het waterschap invulling geven aan “duurzaam waterbeheer”. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.

Conclusie en aanbeveling

De gemeente Eersel is voornemens 33 woningen te ontwikkelen op de locatie Boterbocht. Het plangebied is ongeveer 14.000 m² groot, waarvan circa 6.300 m² verhard zal worden.



locatie waterberging

De gemeente Eersel heeft een voorkeur geuit voor het aanleggen van een systeem wat goed te inspecteren en onderhouden is. Er wordt geadviseerd om het speelveld te midden van het plangebied verdiept aan te leggen, met geleidelijke taluds van 1:3. Het bodemoppervlak van het speelveld/berging is dan 674 m² exclusief de taluds. Wanneer het speelveld 0,40 m beneden maaiveld aangelegd wordt, is het mogelijk om bij een maximale stijghoogte van 0,30 m circa 202 m³ water te bergen.

Wanneer de taluds meegeteld worden bij de berging kan er een extra 43 m³ geborgen worden. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat een bui van T=100+10% niet tot overlast mag leiden.

Door het speelveld met flauwe taluds tot maaiveld af te werken, wordt een maximale integratie van de berging in de omgeving gerealiseerd. Er wordt een maximale stijghoogte van 0,30 m geadviseerd uit veiligheidsoverwegingen met betrekking tot kleine kinderen. Tevens wordt zo een waking van 10 cm gerealiseerd wat betekent dat ruim 70 m³ extra water opgevangen kan worden, in noodsituaties. Om een maximale stijghoogte te kunnen realiseren dient op 10 cm-mv een overstort gerealiseerd te worden. Er wordt geadviseerd om in eerste instantie over te storten op de groene buffer. Wanneer hier een sloot van 0,30 m diep en een 0,5 m breed over de hele lengte (257 m) wordt aangelegd kan hier tijdelijk 38 m³ water opgevangen worden en kan er via een buizenstelsel het water verder afgevoerd worden naar oppervlaktewater.

Gezien de doorlatendheid en een GHG van 0,80 m-mv is de berging binnen een dag weer beschikbaar, waardoor de dubbelfunctie zo min mogelijk in het geding komt.

Onderhoud van een onderloopveld is gelijk aan onderhoud van ander openbaar groen. Met aanvullend de zorg voor het bladvrij houden van de velden. Dit is in het belang van de infiltratiecapaciteit van de velden.

Het rapport "Watertoets Boterbogten Steensel" is als bijlage toegevoegd.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

Door de gemeente is een bouwclaimovereenkomst gesloten met een marktpartij. De bouwclaimovereenkomst voorziet er in dat alle kosten verhaald worden via gronduitgifte. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met het inrichtingsplan,
- de plankaart,
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
	Groen
	Verkeer- verblijfsgebied
	Wonen
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Voor het bestemmingsplan Boterbocht zijn de volgende bestemmingsregels van toepassing:

Groen (artikel 3)

In deze bestemming is het structureel openbaar groen met bijbehorende voorzieningen opgenomen. Als specifieke vorm van groen is afschermende beplanting voorzien ter plaatse van de bijbehorende aanduiding. De centrale groenzone, alsmede de afschermende groenstrook aan de zuidzijde, worden ingericht als waterberging.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

In deze bestemming zijn de verkeersvoorzieningen opgenomen, alsmede ondergeschikte voorzieningen.

Wonen

In de bestemming wonen zijn de regels voor het wonen opgenomen, met daarbij inbegrepen de bouwvoorschriften voor hoofd- en bijgebouwen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder voorwaarden toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Hierin is een verwijzing opgenomen naar het verbod in de Wro om gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Ook is een aantal (voorbeelden van) vormen van gebruik genoemd die onder strijdig gebruik vallen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene procedureregels (artikel 9)

Dit artikel bevat de te volgen procedure voor het toepassen van een ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak overeenkomstig Awb;
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
3. Eerste tervisielegging;
4. Vaststelling door gemeenteraad;
5. Tweede tervisielegging.

8.1 Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) is het niet langer meer verplicht om een concept van een bestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarnaast kan op grond van de Inspraakverordening worden afgezien van inspraak ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan zal wel/geen inspraak plaats vinden.

De resultaten zullen te zijner tijd hier worden vermeld.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het plan toegezonden worden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap De Dommel

De reacties zullen te zijner tijd hier worden vermeld.

8.3 Eerste tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

8.4 Vaststelling

Binnen twaalf weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe twee weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat zes weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan – met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM – wijzigingen aangebracht.

8.5 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

