

**Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve
aanpassingen bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO
April 2010***

Met ingang van 19 november 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid' in het kader van het vooroverleg gedurende vijf weken ter inzage gelegen (dus tot en met woensdag 23 december 2009).

De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 18 november 2009, waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indienen van een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders.

Een inspraakreactie is ingediend door:

1. De heer C.A. Roza, Riethovenseweg 48, 5524 BB Steensel.
2. De heer en mevrouw Smetsers, Riethovenseweg 37, 5524 BA Steensel.
3. De heer Bierens en mevrouw Zelissen, Riethovenseweg 46B, 5524 BB Steensel.
4. Achmea rechtsbijstand, Mevr. Mr. S. Lemhour, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens de heer en mevrouw Smits, Riethovenseweg 50.
5. Dorpsraad Steensel.
6. De heer G.G.C.M. Coppens, Molenpad 24, 5524 BD Steensel.

Daarnaast is er in het kader van het wettelijk vooroverleg door de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel gereageerd op voornoemd bestemmingsplan.

In totaal zijn er dus 8 reacties ingediend. Hierna wordt de inhoud van deze reacties samengevat weergegeven. De reacties zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Vervolgens hebben wij per reactie (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

Na de beoordeling van de inspraakreacties volgen de ambtshalve aanpassingen.

Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de (inspraak-)reacties en ambtshalve aanpassingen.

**Reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg:
Provincie Noord-Brabant.**

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoe (financieel, procesmatig en inhoudelijk) invulling wordt gegeven aan de rood-met-groen regeling. Er is geen kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied geborgd. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Reactie:

Opnemen nieuwe paragraaf:

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.

Het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid' hierop aanpassen.

Waterschap De Dommel.

1. In de bijlage Watertoets Boterbogten (SRE d.d. 10 maart 2009) wordt gesproken over infiltreren d.m.v. een open berging en een sloot. In de conclusie in de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf wordt een centrale berging in de vorm van infiltratiekratten voorgesteld. Dit schept onduidelijkheid over hoe de waterbergingsopgave zal worden gerealiseerd.
2. Er dient een situatieschets te worden opgenomen van de waterberging in zowel de bijlage Watertoets Boterbogten als het bestemmingsplan. Indien gekozen wordt voor een open berging dient duidelijk te zijn dat speelruimte deels zal worden ingericht voor waterberging. Water binnen de speelruimte zal hierdoor dan, tot vooraf bepaalde maximale hoogte, moeten worden geaccepteerd.
3. In de bijlage Watertoets is het principe van waterberging en afvoer omschreven maar nog onvoldoende uitgewerkt. Er dient daarom opgenomen te worden dat de invulling van de waterhuishouding nog nader zal worden uitgewerkt en alsnog aan het waterschap zal worden voorgelegd.

Reactie:

Het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid' hierop aanpassen.

Inspraakreacties

1. De heer C.A. Roza, Riethovenseweg 48, 5524 BB Steensel.

1. Niet geïnformeerd door de gemeente Eersel over de planvorming. Daarnaast in het verleden door gemeente altijd aangegeven dat tegenover woning niet gebouwd mocht worden.
2. Bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan:
Door de mogelijke hoge bebouwing wordt het uitzicht zeer ontsiert en wordt de privacy aangetast. Verzocht wordt om de hoogte van de woningen grenzend aan de Riethovenseweg te beperken zodat met struiken en beplanting de ontsiering van het uitzicht beperkt kan worden.

Reactie:

1. Bij de voorbereiding van de 2^e fase van het bestemmingsplan Boterbogten is medio 1984 uitgebreid met de provincie gediscussieerd over de begrenzing van dit plangebied aan de zuidzijde. Op basis van deze discussie werd destijds aangenomen dat een verdere verschuiving van de zuidgrens van het plangebied niet meer haalbaar zou zijn. Door voortschrijdend inzicht en een gewijzigde waardering van het aangrenzende akkercomplex is dit uitgangspunt bijgesteld. Dit is overigens reeds aangegeven in de StructuurvisiePlus die door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld op 17 december 2002. Hierin is de uitbreidingslocatie "Boterbocht Zuid" aangemerkt als locatie waar direct aansluitend op de bestaande bebouwing gebouwd kan worden. Ook wordt hierbij aangegeven dat invulling van deze locatie de voorkeur van gemeente Eersel geniet.

Het daadwerkelijke initiatief voor dit plan dateert van juli 2007, waarna uitwerking van dit initiatief is opgestart. Eind 2008 is met IM projectontwikkeling overeenstemming bereikt voor ontwikkeling woningbouw op beoogde locatie. Op 28 januari 2009 is in weekblad de Hint gepubliceerd welke projecten voor gemeente Eersel in 2009 op het programma stonden. In deze publicatie is ook het project Steensel zuid expliciet aangekondigd en dat de planologische procedure hiervoor in 2009 gevoerd zou worden.

In vervolg hierop is op 18 november 2009 gepubliceerd dat het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 5 weken ter inzage lag bij de gemeentebalie te Eersel en op de website van gemeente Eersel. Daarnaast is er een extra informatieavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden op 9 december 2009.

2. De in de inspraakreactie aangehaalde punten (onder 2.) met betrekking tot aantasting van privacy en ontsiering van het uitzicht hebben allen betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag daarvoor kan separaat worden ingediend.

Door de gestelde maximale goot- en bouwhoogten, te weten 4 (goot) en 9 (bouw) meter, is aansluiting gezocht bij de ter plekke geldende goot- en bouwhoogten overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Steensel'.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

2. De heer en mevrouw Smetsers, Riethovenseweg 37, 5524 BA Steensel.

Bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Privacy wordt aangetast en noodzaakt bewoners tot plaatsen van schutting. Draagt gemeente bij in kosten?
2. Lichtinval in woning wordt nu binnen bepaalde mate beperkt door een bosje (hoge bomen), welke geregeld onderhouden werd. Door de mogelijke woningbouw wordt dit definitief in erge mate beperkt.
3. Hoe lang zal overlast van bouwactiviteiten aanhouden aangezien gefaseerd gebouwd wordt.
4. Kan er gegarandeerd worden dat in dezelfde stijl als huidige woning gebouwd wordt
5. Waardevermindering van de woning noodzaakt verzoek tot planschade.

Reactie:

1, 2 en 5. *De in de inspraakreactie aangehaalde punten met betrekking tot aantasting van privacy, de genoemde aantasting van lichtinval en de mogelijke waardevermindering van de woning hebben allen betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag daarvoor kan separaat worden ingediend.*

3. *Naar verwachting zullen de woningen gefaseerd gebouwd worden in de jaren 2011, 2012 en 2013. De 4 kavels aan de Riethovenseweg worden particulier verkocht.*

4. *In het voorontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 4 het stedenbouwkundig plan opgenomen, onderdeel hiervan is het hoofdstuk beeldkwaliteit. Het hoofdstuk beeldkwaliteit zal apart worden 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.*

In het hoofdstuk beeldkwaliteitplan wordt voor de mogelijke bebouwing het volgende aangegeven:

"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 seniorenwoningen 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."

Specifiek voor de geprojecteerde woningen aan de Riethovenseweg wordt aangegeven:

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

Bovenstaande zal o.a. leidraad zijn voor de Welstandstoets om zodoende aansluiting te zoeken bij de bestaande, naastliggende bebouwing.

Daarnaast is door de gestelde maximale goot- en bouwhoogten, te weten 4 (goot) en 9 (bouw) meter, aansluiting gezocht bij de ter plekke geldende goot- en bouwhoogten overeenkomstig het bestemmingsplan ‘Kom Steensel’.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan ‘Boterbocht II, Steensel Zuid’.

3. De heer Bierens en mevrouw Zelissen, Riethovenseweg 46B, 5524 BB Steensel.

Bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Bij navraag op het gemeentehuis ruim 4 jaar geleden is verteld dat het betreffende stuk grond niet bebouwd mag worden vanwege zogenaamde ‘Bolle Akkers’.
2. Bij aankoop is een taxatierapport opgemaakt waarbij de taxateur geen toekomstige planologische ontwikkelingen dan wel omgevingsfactoren heeft waargenomen. Op basis van bovenstaande is mede gekozen voor de aankoop van het huis. Nu blijkt dat de planologische beperkingen in het gebied al jaren niet meer actueel zijn (bolle akkers).
3. Laten uitvoeren van en opnemen in het plan waardevermindering-taxatie omliggende woningen.
4. In het plan aangeven in welke fasen gefaseerd bouwen plaats zal vinden, en de gevolgen daarvan voor omwonenden tot een minimum te beperken.
5. Aangeven welke randvoorwaarden qua bebouwing gelden voor de 4 te bouwen vrije sectorwoningen aan de Riethovenseweg.
6. In het bestemmingsplan ‘Kom Steensel’ wordt genoemd dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Nu wordt middels dit voorontwerpbestemmingsplan een mooi stuk buitengebied opgeofferd terwijl lang niet alle inbreidingslocaties benut zijn.

Reactie:

1 en 2. *Bij de voorbereiding van de 2^e fase van het bestemmingsplan Boterbogten is medio 1984 uitgebreid met de provincie gediscussieerd over de begrenzing van dit plangebied aan de zuidzijde. Op basis van deze discussie werd destijds aangenomen dat een verdere verschuiving van de zuidgrens van het plangebied niet meer haalbaar zou zijn. Door voortschrijdend inzicht en een gewijzigde waardering van het aangrenzende akkercomplex is dit uitgangspunt bijgesteld. Dit is overigens reeds aangegeven in de StructuurvisiePlus die door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld op 17 december 2002. Hierin is de uitbreidingslocatie “Boterbocht Zuid” aangemerkt als locatie waar direct aansluitend op de bestaande bebouwing gebouwd kan worden. Ook wordt hierbij aangegeven dat invulling van deze locatie de voorkeur van gemeente Eersel geniet.*

Het daadwerkelijke initiatief voor dit plan dateert van juli 2007, waarna uitwerking van dit initiatief is opgestart. Eind 2008 is met IM projectontwikkeling overeenstemming bereikt voor ontwikkeling woningbouw op beoogde locatie. Op 28 januari 2009 is in weekblad de Hint gepubliceerd welke projecten voor gemeente Eersel in 2009 op het programma stonden. In deze publicatie is ook het project Steensel zuid expliciet aangekondigd en dat de planologische procedure hiervoor in 2009 gevoerd zou worden.

In vervolg hierop is op 18 november 2009 gepubliceerd dat het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 5 weken ter inzage lag bij de gemeentebalie te Eersel en op de website van gemeente Eersel. Daarnaast is er een extra informatieavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden op 9 december 2009.

Tevens was er op het moment van aankoop van de woning, naar eigen zeggen rond 2005, geen directe bouwmogelijkheid tegenover Riethovenseweg 50. Ten tijde van deze aankoop was er ook geen concreet woningbouwplan voorzien.

3. De in de inspraakreactie aangehaalde punten met betrekking tot de genoemde waardevermindering van de woning hebben betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag daarvoor kan separaat worden ingediend.

4. Naar verwachting zullen de woningen gefaseerd gebouwd worden in de jaren 2011, 2012 en 2013. De 4 kavels aan de Riethovenseweg worden particulier verkocht.

5. In het voorontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 4 het stedenbouwkundig plan opgenomen, onderdeel hiervan is het hoofdstuk beeldkwaliteit. Het hoofdstuk beeldkwaliteit zal apart worden 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.

In het hoofdstuk beeldkwaliteitplan wordt voor de mogelijke bebouwing het volgende aangegeven:

“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 seniorenwoningen 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.”

Specifiek voor de geprojecteerde woningen aan de Riethovenseweg wordt aangegeven:

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

Bovenstaande zal o.a. leidraad zijn voor de Welstandstoets om zodoende aansluiting te zoeken bij de bestaande, naastliggende bebouwing.

Daarnaast is door de gestelde maximale goot- en bouwhoogten, te weten 4 (goot) en 9 (bouw) meter, aansluiting gezocht bij de ter plekke geldende goot- en bouwhoogten overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Steensel'.

6. In het geciteerde 'Volkshuisvestingsbeleid' wordt inderdaad genoemd dat voor het aanwijzen van woningbouwlocaties 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 voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten.

In dit Uitwerkingsplan is de planlocatie genoemd als zoekgebied verstedelijking met de aanduiding "transformatie afweegbaar". Voorliggend plan past dan ook in het Uitwerkingsplan. De nabije omgeving van het plangebied is als open landschap aangegeven, met op enige afstand het landschappelijk raamwerk, conform het provinciale Uitwerkingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

4. Achmea rechtsbijstand, Mevr. Mr. S. Lemhour, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens de heer en mevrouw Smits, Riethovenseweg 50.

Bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Cliënten wonen sinds 2003 aan de Riethovenseweg. Bij aankoop woning is door gemeente aangegeven dat tegenover woning niet gebouwd mocht worden.
2. Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het plan financieel haalbaar is. Het is niet duidelijk of er voldoende belangstelling is voor de circa 32 geprojecteerde woningen.
3. Het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot doordat het bestaande vrije uitzicht over weilanden in ernstige mate wordt beperkt door het plan.
4. De wezenlijke verandering van de directe omgeving die het voorontwerpbestemmingsplan met zich meebrengt leidt tot aantasting van de rust en dus het woongenot. Cliënten vrezen voor veel geluidsoverlast door het bouwplan en met name door een toename van het verkeer.
5. Cliënten vrezen een waardevermindering van de woning en zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen. Cliënten stellen dat van de mogelijke bouw van circa 32 woningen een dermate waardeverminderend effect voor de omgeving uitgaat dat voor de haalbaarheid van dit plan gevreesd moet worden. Dit zou een reden zijn om naar alternatieve locaties te zoeken, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie:

1. Bij de voorbereiding van de 2^e fase van het bestemmingsplan Boterbogten is medio 1984 uitgebreid met de provincie gediscussieerd over de begrenzing van dit plangebied aan de zuidzijde. Op basis van deze discussie werd destijds aangenomen dat een verdere verschuiving van de zuidgrens van het plangebied niet meer haalbaar zou zijn. Door voortschrijdend inzicht en een gewijzigde waardering van het aangrenzende akkercomplex is dit uitgangspunt bijgesteld. Dit is overigens reeds aangegeven in de StructuurvisiePlus die door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld op 17 december 2002. Hierin is de uitbreidingslocatie "Boterbocht Zuid" aangemerkt als locatie waar direct aansluitend op de bestaande bebouwing gebouwd kan worden. Ook wordt hierbij aangegeven dat invulling van deze locatie de voorkeur van gemeente Eersel geniet.

Het daadwerkelijke initiatief voor dit plan dateert van juli 2007, waarna uitwerking van dit initiatief is opgestart. Eind 2008 is met IM projectontwikkeling overeenstemming bereikt voor ontwikkeling woningbouw op beoogde locatie. Op 28 januari 2009 is in weekblad de Hint gepubliceerd welke projecten voor gemeente Eersel in 2009 op het programma stonden. In deze publicatie is ook het project Steensel zuid expliciet aangekondigd en dat de planologische procedure hiervoor in 2009 gevoerd zou worden.

In vervolg hierop is op 18 november 2009 gepubliceerd dat het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 5 weken ter inzage lag bij de gemeentebalie te Eersel en op de website van gemeente Eersel. Daarnaast is er een extra informatieavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden op 9 december 2009.

Tevens was er op het moment van aankoop van de woning, naar eigen zeggen 2003, geen directe bouwmogelijkheid tegenover Riethovenseweg 50. Ten tijde van deze aankoop was er ook geen concreet woningbouwplan voorzien.

2. Door de gemeente is een bouwclaimovereenkomst gesloten met een marktpartij. De bouwclaimovereenkomst voorziet er in dat alle kosten verhaald worden via gronduitgifte.

3, 4 en 5. De in de inspraakreactie aangehaalde punten (onder 3, 4 en 5.) met betrekking tot aantasting van het woongenot en de genoemde waardevermindering van de woning hebben allen betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag daarvoor kan separaat worden ingediend.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

5. Dorpsraad Steensel.

- 1. De bouwhoogte van de woningen in de middensector van het plangebied is in het voorontwerpbestemmingsplan 9 meter terwijl ter plekke de bestaande bebouwing maximaal 8 meter hoog mag zijn (in bestemmingsplan "Kom Steensel"), aansluiting bouwhoogte zou gezocht moeten worden in de directe aansluitende omgeving dus ook 8 meter.*
- 2. Voor de stedenbouwkundige voorwaarden van de "Dorpsvilla" zou opgenomen moeten worden dat de privacy (lees: inkijk) van aangrenzende geschakelde woningen gewaarborgd wordt.*

Reactie:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 4 het stedenbouwkundig plan opgenomen, onderdeel hiervan is het hoofdstuk beeldkwaliteit. Het hoofdstuk beeldkwaliteit zal apart worden 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.

In het hoofdstuk beeldkwaliteitplan wordt voor de mogelijke bebouwing het volgende aangegeven:

"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 ondergeschikte bouwdelen toegestaan.

Situering van de woningen

De geschakelde seniorenwoningen 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."

Daarnaast is door de gestelde maximale goot- en bouwhoogten, te weten 4 (goot) en 9 (bouw) meter, aansluiting gezocht bij de ter plekke geldende goot- en bouwhoogten overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Steensel'.

2. Specifiek voor de geprojecteerde 'Dorpsvilla' wordt aangegeven:

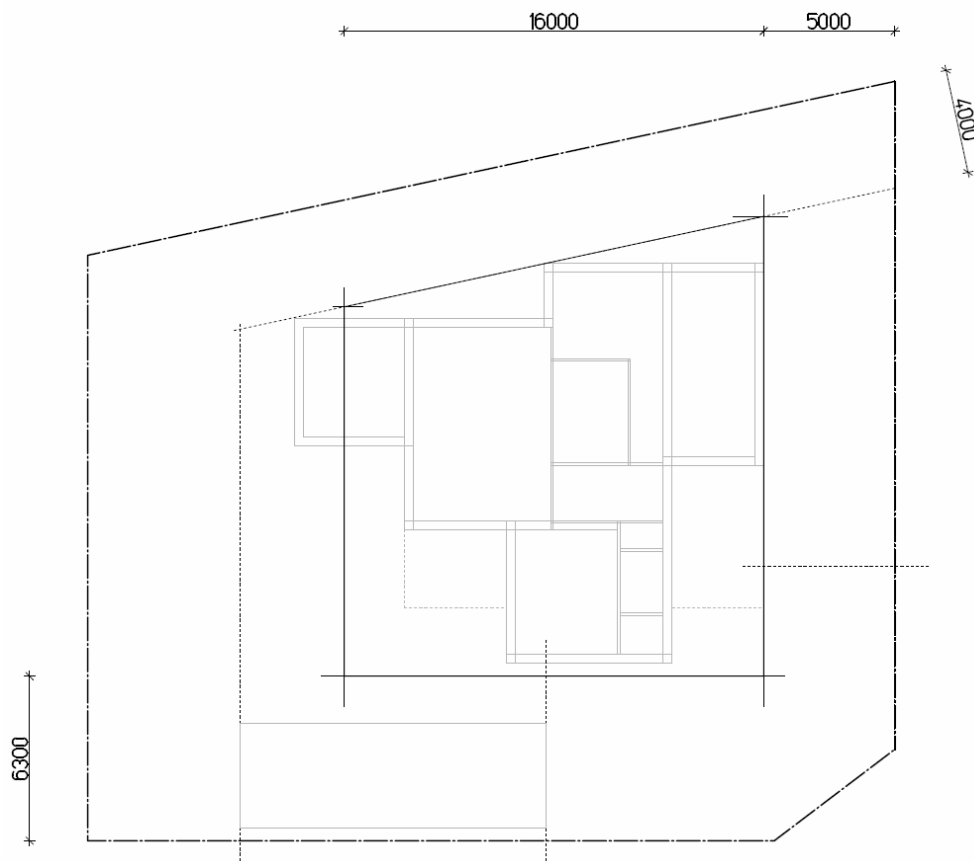
"De dorpsvilla als vrijstaande woonhuis is gesitueerd op een dusdanig groot perceel dat huis en tuin zich duidelijk vrijstaand onderscheiden van de buurpercelen. Een dorpsvilla is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel.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

Bovenstaande zal o.a. leidraad zijn voor de Welstandstoets om zodoende aansluiting te zoeken bij de bestaande, naastliggende bebouwing.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

6. De heer G.G.C.M. Coppens, Molenpad 24, 5524 BD Steensel.

1. Als bijlage situatie schaal. Het verzoek bestaat uit het aanpassen en verschuiven van het bouwblok. Bouwblok is voor alle duidelijkheid gemaatvoerd. Bestaat de mogelijkheid dit zo op te nemen in het bestemmingsplan?



2. De bestemmingsgrenzen komen niet met elkaar overeen op de verschillende kaarten. Perceelsgrenzen kavel vrijstaande woning aan het Molenpad komt niet overeen met inrichtingsplan.
3. Bijgebouwenregeling aanpassen: 5.2.2 onder d. Een der zijstroken dient vrij te blijven van aan bestaat de mogelijkheid om hier een breedte aan toe te kennen (3 meter).
4. Onder begrip onder 18. Bouwvlak -klopt deze omschrijving?

Reactie:

1. In het stedenbouwkundig plan Boterbocht is uitgegaan van een vrijstaande villa op het zuidwestelijke perceel. Deze villa dient mee te spelen in het totale plan. Een te sterk onderscheid in kleur, materiaal en verschijningsvorm is niet gewenst.

Het op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aan de zuidzijde gedeeltelijk overschreden door het hoofdgebouw. Deze overschrijding is van beperkte omvang. De villa is los gehouden van het Molenpad, dit is ook het geval voor de noordelijke perceelsgrens.

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast zodat de gewenste bebouwing binnen het bouwblok gerealiseerd kan worden. Het oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij gelijk. De regels betreffende het bebouwingspercentage, de maximaal toegestane goot- en nokhoogte blijven onveranderd van kracht. Om het beeld van de vrijstaande villa te waarborgen zal de noordelijke zone bijgebouwen vervallen.

2. *De plangrenzen op de verbeelding zijn leidend. Het inrichtingsplan heeft geen juridische waarde en dient enkel als beeldvormende weergave voor de invulling van het plan.*

3. *Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast zodat de gewenste bebouwing binnen het bouwblok gerealiseerd kan worden. Het oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij gelijk. De regels betreffende het bebouwingspercentage, de maximaal toegestane goot- en nokhoogte blijven onveranderd van kracht. Om het beeld van de vrijstaande villa te waarborgen zal de noordelijke zone bijgebouwen vervallen.*

4. *Voor advies betreffende de architectonische verschijningsvorm en het eerdere verzoek van dhr. Coppens het gebouw te keimen verwijzen wij in eerste instantie naar de beeldkwaliteitsparagraaf. Naar onze mening dient de villa zich te voegen naar de omgeving. Een nadere toetsing door uw Welstandscommissie kan leiden tot aanvullende eisen betreffende kleur, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de villa.*

Het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid' zal voor wat betreft de in de inspraakreactie genoemde punten 1 en 3 aangepast worden. De in de inspraakreactie genoemde punten 2 en 4 geven geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

Ambtshalve aanpassingen

- Verwerken woningbouwprogramma op blz. 1.1 en in stedenbouwkundig plan bij randvoorwaarden en op blz. 4.6.
Het woningbouwprogramma bestaat uit:
 - 6 tussenwoningen (goedkoop koop/ middelduur huur)
 - 4 middeldure koop/huur woningen
 - 6 geschakelde woningen
 - 12 tweekappers
 - 5 vrijstaande woningen
- Pag 1.3. Nieuw bestemmingsplan Buitengebied opnemen.
- Opnemen in hoofdstuk 4.3.1 Beeldkwaliteitsplan dat de sneltoetscriteria en de 'welstandsvrije achterkanten' zoals opgenomen in de welstandsnota van toepassing blijven.
- Pag 6.1. Verwijderen laatste twee zinnen van Hoofdstuk 6. Financiële aspecten.
- In artikel 3 toevoegen: - instandhouding en bescherming van de laanstructuur. Daarnaast in artikel 3 vervangen: 3.1.b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermende beplanting': afschermende beplanting door : afschermende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
- In artikel 3 toevoegen:
 - 3.3 Nadere eisen
 - a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
 - b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van gemeentelijke monumenten en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.
 - 3.4 Aanlegregels
 - 3.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de laanstructuur en de afschermdende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermd groen'.

- In artikel 4 opnemen:

4.3 Aanlegregels

4.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

- Artikel 5 conformeren aan algemene bestemming Wonen Kom Steensel, Let ook op bijgebouwenregeling overige is het percentage is 50% tot een maximum van 100 m².
- Toevoegen: lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in de bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
- Opnemen groenstrook aan zuidzijde plangebied.
- Bijgebouwen regeling opnemen voor goedkope koop/huur woningen:
Het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende bebouwingsregeling' mag maximaal 20% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 20 m².

Samenvattend leidt de beoordeling van de inspraakreacties, het vooroverleg en de ambtshalve aanpassingen tot de volgende aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan "Boterbocht II, Steensel Zuid":

- Aanpassen bouwmogelijkheden 'vrijstaande villa' conform ingediende zienswijze.
- Verwerken woningbouwprogramma op blz. 1.1 en in stedenbouwkundig plan bij randvoorwaarden en op blz. 4.6.
- Pag 1.3. Nieuw bestemmingsplan Buitengebied opnemen.
- Opnemen in hoofdstuk 4.3.1 Beeldkwaliteitsplan dat de sneltoetscriteria en de 'welstandsvrije achterkanten' zoals opgenomen in de welstandsnota van toepassing blijven.
- Pag 6.1. Verwijderen laatste twee zinnen van Hoofdstuk 6. Financiële aspecten.

- In artikel 3 toevoegen: - instandhouding en bescherming van de laanstructuur. Daarnaast in artikel 3 vervangen: 3.1.b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermende beplanting': afschermende beplanting door : afschermende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
- In artikel 3 toevoegen:
 - 3.3 Nadere eisen
 - a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
 - b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van gemeentelijke monumenten en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.
 - 3.4 Aanlegregels
 - 3.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

 - a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - b het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen.
 - 3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

 - a het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 - 3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de laanstructuur en de afschermende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen'.
- In artikel 4 opnemen:
 - 4.3 Aanlegregels
 - 4.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

 - a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - b het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen.
 - 4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

 - a het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 - 4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de laanstructuur.
- Artikel 5 conformeren aan algemene bestemming Wonen Kom Steensel, Let ook op bijgebouwenregeling overige is het percentage is 50% tot een maximum van 100 m².
- Toevoegen: lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in de bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
- Opnemen groenstrook aan zuidzijde plangebied.
- Bijgebouwen regeling opnemen voor goedkope koop/huur woningen:

Het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende bebouwingsregeling' mag maximaal 20% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 20 m².