

GEMEENTE EERSEL

Bestemmingsplan Koemeersdijk Wintelre



1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Doel	5
1.4.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.2.	Functionele structuur.....	8
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN ..	26
4.1.	Water	26
4.2.	Natuur.....	27
4.3.	Cultuurhistorie	30
4.4.	Bedrijfshinder	31
4.5.	Geluid	36
4.6.	Luchtkwaliteit.....	39
4.7.	Bodemkwaliteit	39
4.8.	Externe veiligheid	41
4.9.	Technische infrastructuur	42
4.10.	Overige Zonerings	42
4.11.	Verkeer	43
4.12.	Energie & duurzaamheid	44
4.13.	Verantwoording uitbreidingsrichting Koemeersdijk	45
4.14.	Totaalbeeld aspecten	47
5.	PLANBESCHRIJVING	48
5.1.	Uitgangspunten	48
5.2.	Nieuwe ontwikkelingen.....	49
5.3.	Programma.....	54
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	57
6.1.	Inleiding	57

6.2.	Algemene toelichting verbeelding	57
6.3.	Algemene toelichting regels	57
6.4.	Toelichting bestemmingen	61
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	67
8.1.	Overleg	67
8.2.	Inspraak.....	67
8.3.	Zienswijzen.....	67



Globale ligging plangebied ten opzichte van de kern Wintelre (rode cirkel)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren is er een achterstand ontstaan in de bouw van huizen voor de kern Wintelre. Om de autonome groei van de lokale bevolking op te vangen zijn er te weinig woningen gerealiseerd (migratiesaldo 0), waardoor er met name onder starters en senioren grote behoefte aan woningen is ontstaan. Bijkomend gevolg hiervan is dat de senioren de reguliere (doorstroom-)woningen bezet houden, waardoor een goede doorstroming van onderaf geblokkeerd wordt.

Het plangebied rondom de Koemeersdijk geldt als dé uitbreidingslocatie van Wintelre en zal grotendeels moeten voorzien in het tekort dat er in de laatste jaren is ontstaan. Daarnaast dient de locatie ook in de toekomstige woningbouwbehoefte tot 2020 te voorzien, het plan zal dus gefaseerd, in meerdere fases, uitgevoerd dienen te worden. In elke fase moet er een gevarieerd programma worden gerealiseerd.

De locatie is opgenomen in diverse beleidsdocumenten als het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en doorvertaald in de StructuurvisiePlus. De gemeente Eersel heeft ten behoeve van de grondverwerving conform de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) een voorkeursrecht gevestigd op de percelen binnen het plangebied (collegebesluit d.d. 27 maart 2007). Inmiddels is overeenstemming bereikt met alle grondeigenaren in het plangebied.

Het stedenbouwkundig plan voor de wijk bevat woningen in alle prijsklassen voor alle doelgroepen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de resultaten van enquête zoals die is uitgevoerd door "Leefbaar Wintelre".

Onderhavig bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in de juridische/planologische regeling die de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk rondom de Koemeersdijk in Wintelre mogelijk maakt.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Slikdijk aansluitend aan de bestaande kern Wintelre. Het gebied is ongeveer 6,5 ha groot en wordt ruimtelijk gezien begrensd door de Slikdijk (ten zuiden), Mostheuvel (ten westen) en Den Bijert (ten noorden). De Koemeersdijk loopt door het plangebied heen.

Meer precies loopt de begrenzing vanaf de Koemeersdijk direct ten zuiden van het agrarisch perceel Koemeersdijk 4 in oostelijke richting, evenwijdig aan Den Bijert, tot aan de oostelijke grens van het agrarisch perceel. Vanaf hier gaat de begrenzing in zuidelijke richting verder tot aan de noordzijde van het perceel Slikdijk 9. Vanaf de noordoostelijke hoek van dit perceel loopt de begrenzing in zuidelijke richting naar de Slikdijk.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Vervolgens loopt de begrenzing in zuidwestelijke richting langs de Slikdijk, tot aan het perceel Slikdijk 3. Vanaf hier loopt de begrenzing in noordwestelijke richting langs het perceel Slikdijk 3 en vervolgens in noordelijke richting achter de percelen Mostheuvel 4, 6 en 8 langs. Het perceel Mostheuvel 10 maakt vervolgens weer onderdeel uit van het plangebied. Vanaf dit perceel loopt de begrenzing vervolgens in noordelijke richting achter het perceel Mostheuvel 12, waarna de begrenzing ter hoogte van de woning op nr. 12 afbuigt in oostelijke richting tot aan de Koemeersdijk. Tenslotte loopt de begrenzing langs de Koemeersdijk in noordelijk richting weer door tot aan de zuidoostelijke grens van het perceel Koemeersdijk 4. Ook aan de westzijde van de Mostheuvel is nog een agrarisch perceel opgenomen in het plangebied.

1.3. Doel

Het doel van het bestemmingsplan is te voorzien in een adequate juridische/planologische regeling om de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied rondom de Koemeersdijk mogelijk te maken.

1.4. Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel dat op 29 september 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied voor het grootste deel de bestemming 'Agrarisch (artikel 3)' en voor een klein deel 'Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 4)'. Ter plaatse van het loon- en grondwerkbedrijf heeft het de bestemming 'Bedrijf (artikel 6)'. Daarnaast hebben enkele woningen in het plangebied de bestemming 'Wonen (artikel 20)'.

Binnen alle bestemmingen, behalve 'Wonen', is het niet mogelijk om woningen op te richten. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moet worden ex artikel 3.1 Wro.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden achtereenvolgens de volgende aspecten behandeld:

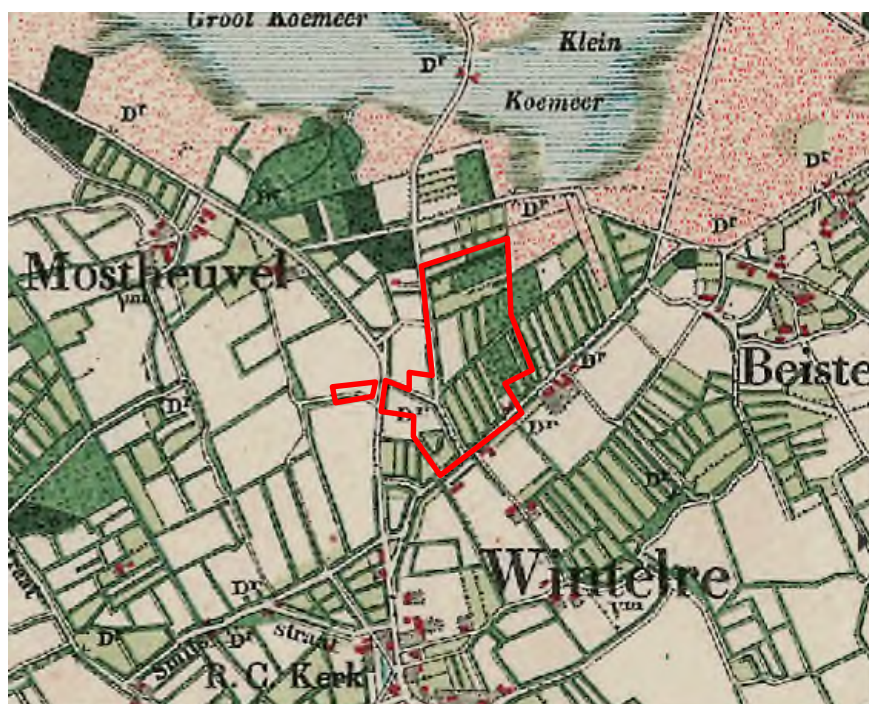
- Hoofdstuk 2: de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke en functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader van de verschillende overheidslagen;
- Hoofdstuk 4: de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten als water, natuur, cultuurhistorie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en technische infrastructuur;
- Hoofdstuk 5: de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen, de nieuwe invulling van het plangebied en het programma dat gerealiseerd gaat worden;
- Hoofdstuk 6: de juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: de resultaten uit overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Historische structuur

In het plangebied is de historie in het landschap duidelijk terug te vinden. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap werd in deze periode in sterke mate bepaald door het agrarisch gebruik. Het agrarisch landschap was door de basale technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de (abiotische) ondergrond. Op onderstaande historische kaart van rond 1900 zijn drie belangrijke lijnen te zien, de Koemeersdijk, als lijn door het plangebied, de Mostheuvel langs de uiterste westelijke grens van het plangebied en de Slikdijk langs de zuidelijke grens.



Historische kaart circa 1900 met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

In het zuidelijk deel van het plangebied, direct ten noorden van de Slikdijk, is een vrij lange strook van zeer smalle noord - zuid gerichte kavels te vinden. Deze smalle kavels werden allen begrensd en van elkaar gescheiden door opgaand groen en/of houtwallen. Ten noorden daarvan zijn wat bredere kavels gelegen, die een kleine hoekverdraaiing hebben ten opzichte van de hierboven genoemde kavelreeks. Nog noordelijker liggen weer een aantal smallere kavels dat van richting verandert en oost - west gericht is. Dit alles ligt ten oosten van de Koemeersdijk. Ten westen van de Mostheuvel vinden we een veel grovere en onregelmatigere verkaveling. Zowel op de grote als de kleine kavels (in alle kavelrichtingen) zijn verspreid liggende bosjes aanwezig.



Impressie Koemeersdijk



Bedrijf Koemeersdijk 4 direct ten noorden van het plangebied



Agrarisch perceel noordzijde



Koemeersdijk en woning Koemeersdijk 2



Zuidwestzijde plangebied



Loonwerkbedrijf Mostheuvel 10

Groen- & landschapsstructuur

In de huidige topografie is, ondanks het verlies aan opgaand groen, de historische verkaveling nog goed herkenbaar. Er zijn, zij het niet structureel, nog enkele houtwallen en bomenrijen op de erfgrenzen aanwezig. Ook vinden we nog enkele bosjes. De Koemeersdijk zelf kent een enkelzijdige laanbeplanting van forse bomen. Tussen de opgaande beplantingen vinden we vooral weiland en kleinschalig agrarisch gebruik.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Stedenbouwkundige & bebouwingsstructuur

De bebouwing langs de linten 'Slikdijk' en 'Mostheuvel' bestaat uit vrijstaande bebouwing met vaak een agrarisch gebruik of verleden. Het loon- en grondwerkbedrijf op het perceel Mostheuvel 10 maakt onderdeel uit van het plangebied. De bebouwing staat erg verspreid met over het algemeen veel tussenruimte. Aan de zuidzijde van de Slikdijk vinden we een wat grovere stedenbouwkundige korrel, met andere woorden de bebouwing heeft hier een wat grotere 'voetprint'. Deze wat grootschaliger bebouwing is van bedrijfsmatige aard. Aan de Koemeersdijk vinden we eigenlijk maar drie woningen. Twee van deze woningen zijn niet eens echt georiënteerd op de Koemeersdijk, maar aan de haaks daarop staande Slikdijk (Slikdijk 5) en Den Bijert (Koemeersdijk 4). Het betreft echter vrijstaande woningen die, door hun ligging op de hoeken, een min of meer tweezijdige oriëntatie hebben. Beide woningen liggen overigens



Woning Slikdijk 5



*Zuidwestzijde plangebied met zicht
op Slikdijk 3*

buiten het plangebied. Alleen de woning Koemeersdijk 2 ligt binnen het plangebied.

2.2. Functionele structuur

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit agrarische gronden. Hierop bestaan enkele uitzonderingen. Binnen het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de Koemeersdijk op nr. 2 een burgerwoning dat een groot eigen perceel heeft. Ook de woningen Slikdijk 5 & 7 en hun bijbehorende percelen vallen binnen het plangebied. Daarnaast bevindt zich in het westen van het plangebied aan de Mostheuvel op nr. 10 een loon- en grondwerkbedrijf met bijbehorende woning.

De Koemeersdijk, de enige verkeersverbinding door het plangebied, is een zandpad met aan de westzijde een laanbeplanting van forse bomen.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor Wintelre zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in Wintelre sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase van de wijk. Tevens worden de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk in het plan ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (Provinciale Staten, juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de

status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002, de streekplanuitwerkingen en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Wijzigingen ten opzichte van dit streekplan betreffen noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en onderwerpen waarover al provinciale besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit heeft geen consequenties voor onderhavig plangebied.

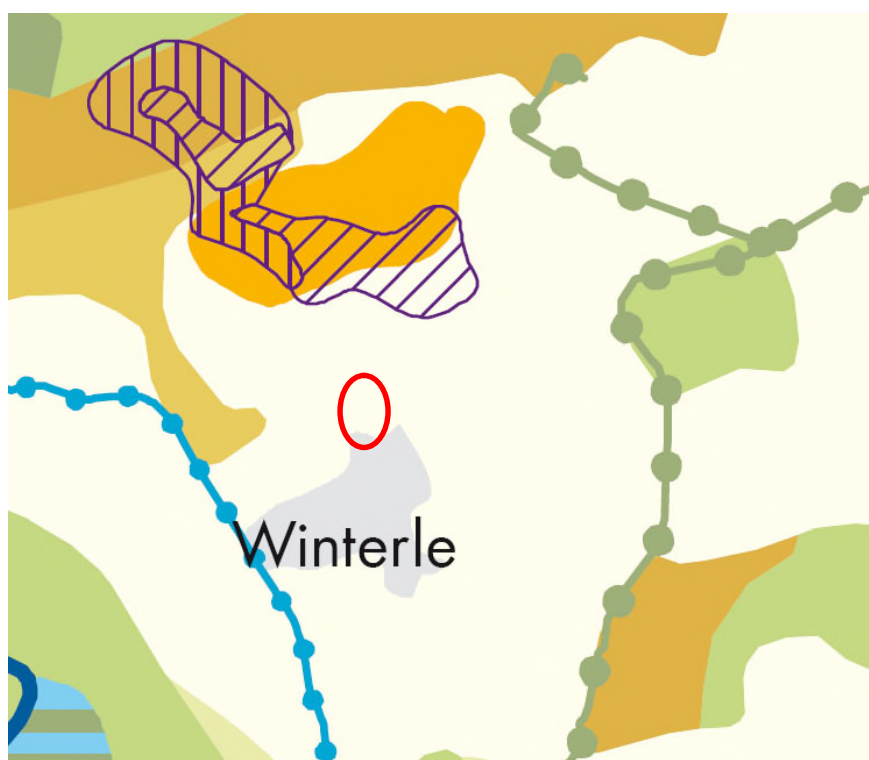
De Interimstructuurvisie wordt in 2009 en 2010 uitgewerkt in een provinciale verordening (Verordening Ruimte) die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

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

De zonerings van het landelijk gebied is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het landelijk gebied, zoals landbouw, natuur en recreatie. De zonerings is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

Het plangebied ligt in de agrarische hoofdstructuur-landbouw (AHS-landbouw). De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden waar landbouw de hoofdfunctie vormt, en de ruimte krijgt zich te ontwikkelen.



Uitsnede kaart 'zonering van het buitengebied' behorende bij de Paraplunota ruimtelijke ordening. Het plangebied is globaal aangeduid (rode cirkel) en gelegen in de AHS-landbouw - overig

De thema's zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn op onderhavig bestemmingsplan van toepassing. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijke ruimte beter te benutten, door inbreiden, herstructureren en intensiveren (o.a. meervoudig ruimtegebruik). Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bij het geven van vorm en inhoud aan inbreiding, herstructurering of intensivering moet aangesloten worden op de toekomstige ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse, met inbegrip van het opnieuw en beter benutten van bestaande gebieden.

Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'

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

1) Meer aandacht voor onderste lagen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de zogenaamde lagenbenadering. Deze lagenbenadering gaat uit van drie lagen, waarbij de onderste laag, bestaande uit (de ontwikkeling van) water, bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook de middelste (infrastructurele) laag steeds meer als sturend

gezien worden voor de ruimtelijk functionele ontwikkeling 'daarbovenop'. Dat betekent onder meer:

- goed inspelen op het water- en bodemsysteem en water meer ruimte geven;
- de ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van natuur verhogen;
- cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron
- gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen;
- geen nieuwe doorsnijdingen voor infrastructuur plegen, maar bestaande infrastructuur beter benutten;
- stedelijke ontwikkeling op knooppunten van infrastructuur.

2) Zuinig ruimtegebruik

Het Streekplan legt een zwaar accent op inbreiding en herstructurering als alternatief voor uitbreiding ten koste van het landelijk gebied. Intensief en meervoudig ruimtegebruik moeten dit mogelijk maken. De provincie spreekt de wens uit dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Dat economische groei telkens samen gaat met uitbreiding van het ruimtebeslag mag volgens Gedeputeerde Staten geen vanzelfsprekendheid meer zijn.

3) Concentratie van verstedelijking

Het Streekplan onderstreept het doel om landelijk gebied open te houden en steden ook echte steden te laten worden. Eersel is gelegen in de landelijk regio Groot Kempen. In de landelijke gebieden staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor de bouw van woningen om de natuurlijke bevolkingsgroei op te vangen en voor lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Grote, bovenlokale bedrijvigheid dient zich te concentreren in de stedelijke regio's en in enkele regionale bedrijventerreinen in de landelijke regio's. De nadere uitwerking voor de gemeente Eersel is opgenomen in het provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en gelegen in de landelijke regio Groot Kempen.

4) Zonering van het buitengebied

Het Noord-Brabantse buitengebied moet bestemd blijven voor (combinaties van) de drie hoofdfuncties: landbouw, natuur en recreatie. Om deze functies te beschermen blijven de groene hoofdstructuur uit het Streekplan van 1992 –behoudens enkele kleine aanpassingen– en de agrarische hoofdstructuur gehandhaafd. De Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waarin landbouw de boventoon blijft voeren, vormt het uitgangspunt bij de revitalisering en reconstructie van het landelijk gebied.

De Brabantse reconstructieplannen zijn op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De gemeente Eersel valt binnen de grenzen van

het reconstructieplan Beerze - Reusel. Hierin geeft de reconstructiecommissie aan hoe het landelijk gebied in deze regio zich zou moeten ontwikkelen in de periode tot 2015. Het reconstructieplan geeft hierbij aan waar de kansen liggen voor verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap, milieu en water, maar benoemt ook de kansen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven en alternatieve economische dragers.

5) Grensoverschrijdend denken en handelen

Het Streekplan acht internationale en interprovinciale afstemming noodzakelijk op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid. De provincie benadrukt verder het toenemend belang van regionale intergemeentelijke afstemming ten aanzien van tal van ruimtelijke vraagstukken, waarbij men vooral denkt aan ontwikkelingen op het vlak van wonen en werken, en ontwikkelingen in het buitengebied. In de Kempen is de samenwerking op het terrein van recreatie en toerisme hier een goed voorbeeld van.

Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Het plangebied is gelegen in het provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) had als regionaal bestuursorgaan een eigen regionaal structuurplan dat identiek was aan dit uitwerkingsplan. Het 'Regionaal Structuurplan regio Eindhoven' heeft echter met de invoering van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 zijn formele status verloren. Dit heeft geen gevolgen voor het gehanteerde beleid, doordat het onderdeel is geworden van de paraplunota.

Zuidoost Brabant is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Eersel valt binnen de landelijke regio Groot Kempen.

In de landelijke regio Groot Kempen hebben de meeste dorpen een zodanige omvang, dat er voldoende basis is om voor zichzelf en voor haar inwoners te kunnen zorgen. Toch zijn er kernen met een laag voorzieningenniveau. Tal van kernen werken momenteel aan uitbreiding of verbetering van het centrum.

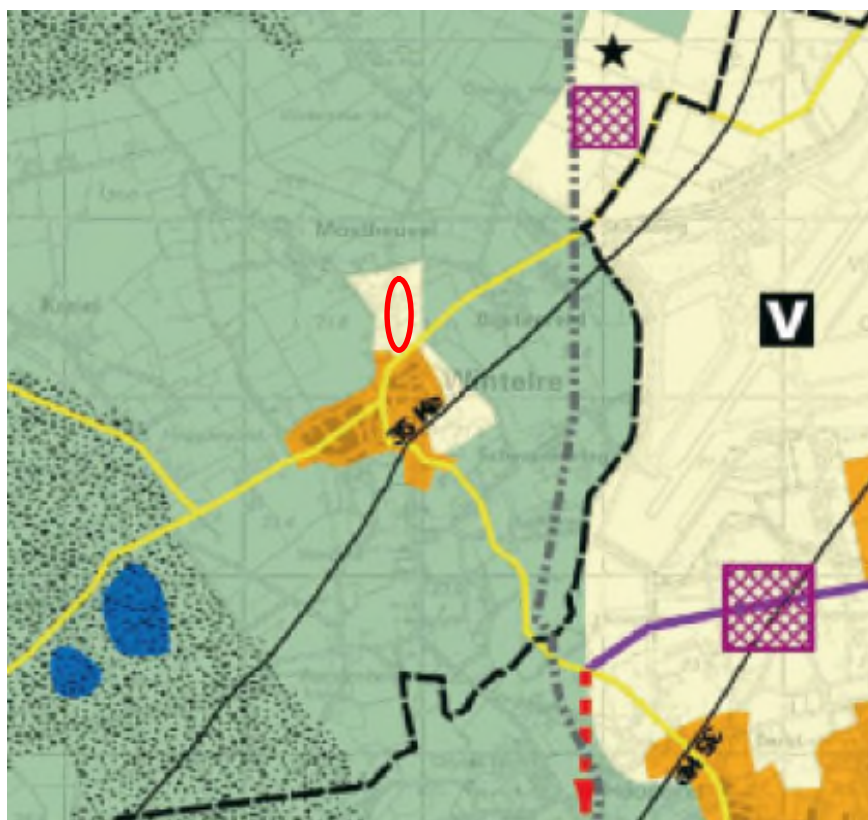
In het uitwerkingsplan zijn een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor het voorgenomen initiatief relevant:

- Intensief en zuinig ruimtegebruik;
- Behoud hoge belevingswaarde landelijke regio (rust, ruimte en natuur).

In het uitwerkingsplan is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijventerrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen. De woningbehoefte is opgesteld aan de hand van de provinciale 'Notitie woningbouwcijfer 2005 – 2010'. Voor de periode 2010 - 2020 is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' uit 2002 gebruikt. De gemeenten mogen bouwen voor migratiesaldo nul. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd(e) volkshuisvestingsplan of woonvisie. Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van de locatie waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden;
- onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

Het plangebied ligt in een gebied (lichtgele arcering) dat is aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar'.



Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) mogelijk is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
 - Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de voornoemde vijf leidende principes uit het streekplan de basis.

Rood-met-groen-koppeling

Het uitwerkingsplan kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones).

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat 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.

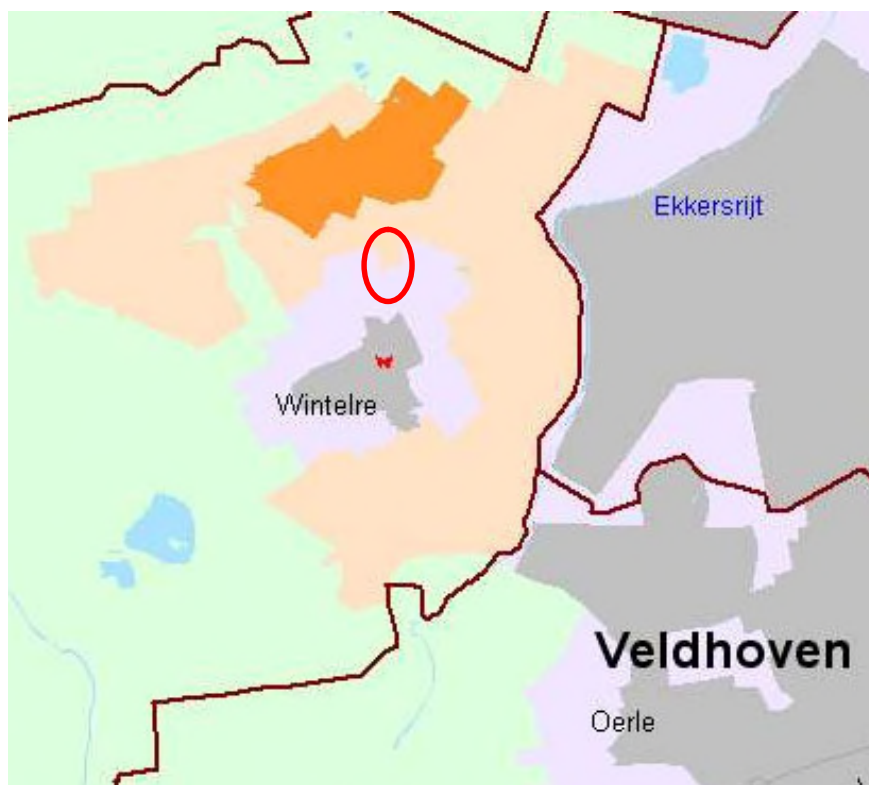
De gemeente Eersel heeft op 7 juli 2009 de nota rood-met-groen vastgesteld. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond €7,50 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

Reconstructieplan Beerze-Reusel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructiegebieden aangewezen. Voor ieder deelgebied is een Reconstructieplan opgesteld waarin de zoneringen en gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economische, ecologische en sociaal-culturele functioneren van het buitengebied zijn vastgelegd. Het plangebied valt onder het reconstructiegebied Beerze - Reusel.

Het plangebied is gelegen in extensiveringsgebied en verwevingsgebied (zie kaartuitsnede). In extensiveringsgebieden (lichtpaars) wordt voorrang gegeven aan de ontwikkeling van natuur en landschap of stedelijke functies. In deze gebieden dient intensieve veehouderij op termijn te

verdwijnen en worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden. Natuurwaarden ofwel stedelijke functies kunnen voorkomen naast of verweven zijn met grondgebonden landbouw, of met kleinschalige extensieve recreatie.



Zonering buitengebied met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

In verwevingsgebieden (lichtoranje) wordt verweving van functies (agrarische bedrijvigheid, wonen en natuur) voorgestaan. Ook is hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten. Er is perspectief voor de meeste vormen van landbouw, terwijl er ook ruimte is voor groene dooradering van landschap.

Het reconstructieplan moet op sommige onderdelen nog nader uitgewerkt worden, voordat met de uitvoering aan de slag kan worden gegaan. Het gaat hierbij ondermeer de gebieden waar inzet van het instrument herverkaveling wordt beoogd.

Op 4 april 2007 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over het vastgestelde reconstructieplan Beerze-Reusel. Hoewel de Afdeling het principe van de integrale zonering van de intensieve veehouderij en de daarbij gehanteerde uitgangspunten onderschrijft is de in het reconstructieplan opgenomen beoogde planologische doorwerking vernietigd. Hiertoe dienen Provinciale Staten met inachtneming van de

uitspraak een nieuw besluit tot vaststelling te nemen. Onderdelen waarover een nieuw besluit genomen dient te worden, betreffen:

- De begrenzing van de integrale zonering voor zover deze agrarische bouwblokken doorsnijdt;
- De planologische doorwerking van de integrale zonering, (waarbij wel is opgemerkt dat de gedane beleidsuitspraken bij vaststelling en toetsing van bestemmingsplannen worden betrokken);
- De begrenzing en doorwerking van de waterbergingsgebieden en de natte natuurparels met de 500 m zone er omheen.

Weliswaar is de rechtstreekse planologische doorwerking van bepaalde beleidsaspecten komen te vervallen, de achterliggende beleidsuitgangspunten zijn evenwel als aanvaardbaar beoordeeld en dienen derhalve te worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Wel heeft er op enkele percelen een aanpassing van de begrenzing van de integrale zonering plaatsgevonden, voorzover dit doorsnede bouwblokken betrof danwel een ingediende zienswijze. Daarnaast is de motivering ten aanzien van de motivering ten aanzien van de waterbergingsgebieden en de beschermingsnatte natuurplel aangepast.

Voor het plangebied heeft het reconstructieplan geen directe gevolgen.

3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Eersel

Op 17 december 2002 is door de gemeenteraad van Eersel de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. De StructuurvisiePlus ligt mede aan de basis voor het uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost Brabant. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijk structuurbeeld is het skelet waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze studie wordt voorgesteld, worden afgewogen. De visie wordt binnenkort in afstemming op de nieuwe Wro geactualiseerd, waarbij het beleid ongewijzigd zal blijven.

De StructuurvisiePlus gaat uit van een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente, waarbij alle relevante beleidsaspecten op gelijkwaardige wijze zijn betrokken. Daarnaast is het gebaseerd op een integraal ontwerp voor de ruimtelijke structuur, uitmondend in een Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). Het Duurzaam Ruimtelijk Streefbeeld bestaat uit twee elkaar aanvullende kaarbeelden: de structuurkaart en de strategiekaart. De structuurkaart

Gebiedstypen



— Gemeentegrens

Structuur-elementen



geeft de ruimtelijke hoofdstructuur weer. Het betreft een min of meer statisch beeld van de verschillende gebiedstypologieën en de samenhang ertussen. In de structuurkaart zijn de zes raamwerken van de StructuurvisiePlus met elkaar gecombineerd. De voornaamste plek is daarbij weggelegd voor de eerste vier raamwerken en de synthese ertussen. De bruine (geomorfologie), gele (cultuurhistorie), blauwe (water) en groene (natuur, landschap en landbouw) raamwerken zijn namelijk samen te beschouwen als de zogenaamde 'onderste laag', waarop het gebied is ontstaan en is ontwikkeld naar de situatie waarin het nu verkeert. De onderste laag is in enkele woorden te kenmerken als



Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, structuurkaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

laagdynamisch, sturend, duurzaam en kwetsbaar. Gezien de kwetsbaarheid en het laagdynamische karakter moet dan ook zorgvuldig worden omgegaan met deze raamwerken, zoals ook het rijks- en provinciaal beleid dit voorschrijft.

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld kent een gebiedsgerichte benadering. Vanuit de verschillende raamwerken zijn ruimtelijk samenhangende landschapstypen onderscheiden, die in sterke mate het karakter van de gemeente Eersel bepalen. Het betreffen de volgende zes landschapstypen:

- Beekdalen en kwelgebieden;
- Bossen met oude heidegebieden met vennen;
- Half gesloten landschap;
- Open landschap;
- Recreatievoorzieningen;
- Bebouwingskernen.

De eigenheid van ieder landschapstype in de StructuurvisiePlus beschreven samen met de strategie die daar bij hoort. Deze beschrijving biedt samen met de kaartbeelden handvatten voor het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Op de strategiekaart staan de ontwikkelingsmogelijkheden van de elementen uit de structuurkaart voor de lange termijn.

-  Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden bestaande toeristische en recreatieve voorzieningen
-  Herontwikkeling t.b.v. hotel-/motelaaccommodatie en landgoederen
-  Ontwikkeling van hotel-/motel-/conferentieaccommodatie, opleidingsinstellingen en hoogwaardige sportfaciliteiten
-  Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen
-  Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden bedrijven
-  Voorkeurslocatie Kempisch Badrijvenpark
-  Extra op- en afrit A67
-  Beschermingszone grondwater 100 jaar
-  Zoekgebied waterberging
-  Natuurontwikkelingsproject, beheers- en reservaatgebied (GHS)
-  Ecologische verbindingzone (GHS)
-  Robuuste verbinding
-  Landschappelijk raamwerk
-  Bestaande buitenplaats
-  Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
-  Landschappelijke buffer

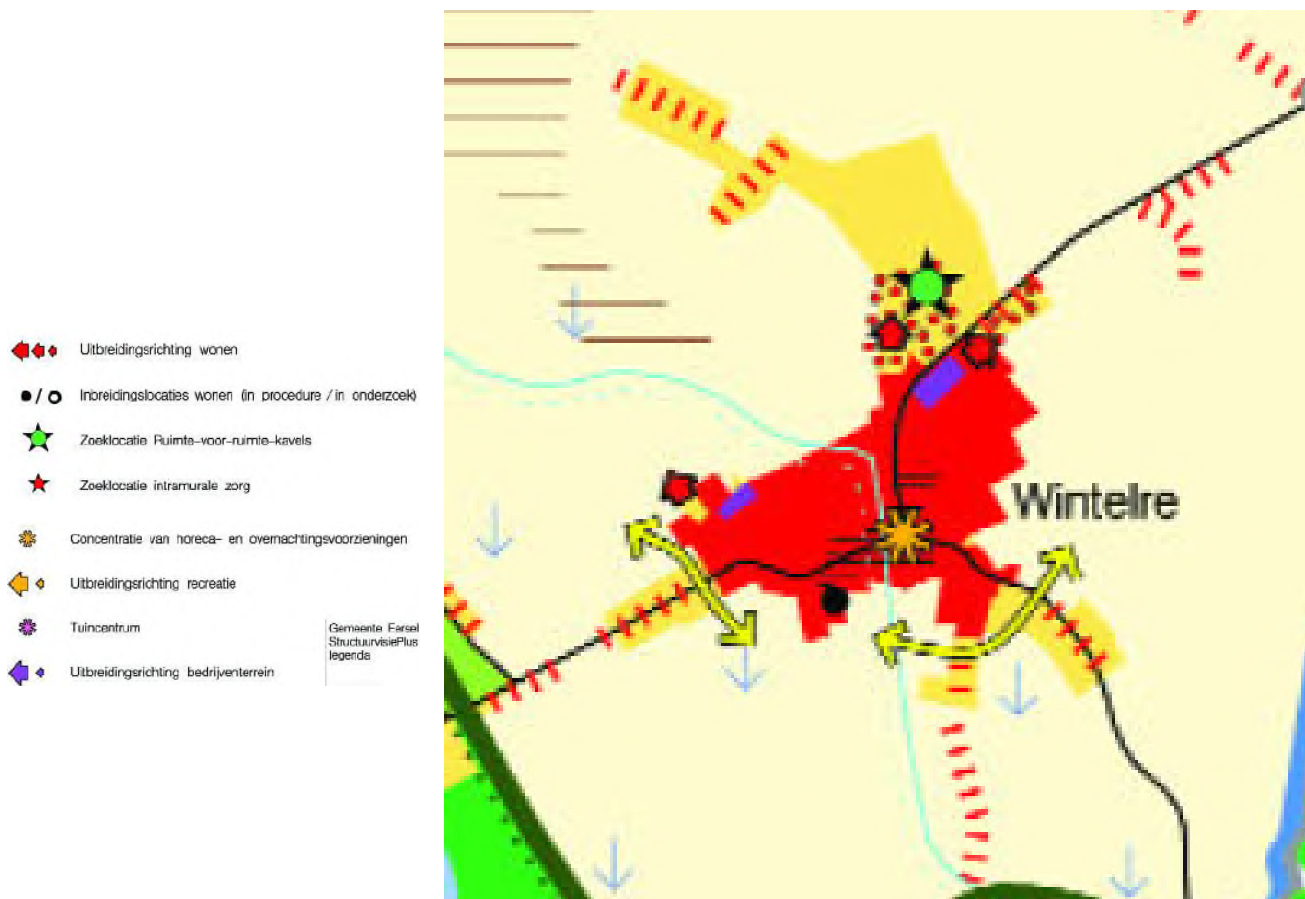


Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, strategiekaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

In zijn algemeenheid gaat het in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld om het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke structuur. Een structuur die vooral wordt bepaald door de richting van de beekdalen en de parallel daaraan gelegen hogere gronden (dekzandruggen en landduinen) met de woonkernen en restanten van vroegere open akkers en een aaneenschakeling van grote en kleine boscomplexen.

Wintelre ligt als enige kern van de gemeente Eersel in het grootschalige landschap. Naast het behoud van openheid zijn er verschillende specifieke waarden uit de onderste lagen aanwezig die het zoekgebied beperken. Het noordoosten van Wintelre, bestaande uit de wig tussen de Mostheuvel en de Slikdijk, onderscheidt zich ten opzichte van het omliggende landschap. Dit gebied kan beschouwd worden als een half gesloten landschap zonder specifieke waarden uit de onderste lagen. Deze plek is dan ook aangewezen als 'zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen'.

In het ruimtelijk model zijn aan de bestaande structuur 'koersen' toegekend. Deze geven sturing aan de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande kwaliteiten. Voor het plangebied is de locatie van het plangebied aangeduid als 'uitbreidingsrichting wonen', de zogenaamde rode koers. Tevens is het plangebied als 'zoeklocatie Ruimte-voor-ruimte kavels' aangeduid.



Uitsnede ruimtelijk model

Een belangrijk uitgangspunt bij de rode koers is dat ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid passen binnen het gele (archeologie en cultuurhistorie), blauwe en groene raamwerk. In het ruimtelijk model vormen de zoeklocaties het startpunt voor het aanwijzen van de meest geschikte uitbreidingslocatie. Uitgangspunt is echter om door middel van zuinig ruimtegebruik het aantal claims op het buitengebied tot een minimum te beperken. Bij de verdeling van de woningen is spreiding over de verschillende kernen het uitgangspunt.

Momenteel heeft de gemeente een actualisering van onderhavige structuurvisiePlus conform de nieuwe Wro in voorbereiding.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voort op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In de Nota Ruimte, het Streekplan en het Uitwerkingsplan zijn de kaders voor woningbouw geformuleerd.

In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven - Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul'). De opgelopen achterstand in nieuwbouw (voor 2007) mag tot 2010 worden gecompenseerd.

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van het SRE.

Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'

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

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

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden

extra mogelijkheden voor de 5 kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Leefbaarheid

Een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid, maar vooral ook van de inwoners van de gemeente, is het streven naar leefbaarheid in de verschillende kernen. Leefbaarheid is echter een containerbegrip, wat wil zeggen dat een veelvoud aan thema's onder het begrip wordt geschaard.

Een heldere definitie van het begrip is dan ook essentieel voor een heldere afbakening. Leefbaarheid rust op drie peilers: fysieke omgeving, sociale omgeving en voorzieningenniveau.

Definities van leefbaarheid bestaan over het algemeen uit een abstracte beschrijving van het begrip en een meer concrete operationalisatie. In het algemeen geldt: 'Leefbaarheid is de mate waarin het wonen in een bepaalde buurt door de bewoners ervan als bevorderend voor hun welzijn wordt ervaren.'

De aspecten die bepalend zijn voor de leefbaarheid vallen uiteen in ruimtelijke elementen en niet-ruimtelijke elementen als veiligheid, bevolkingssamenstelling, overlast, uitstraling en voorzieningen. Hoewel het begrip leefbaarheid dus verder reikt dan het beschikken over voldoende voorzieningen in de directe nabijheid van de woning, is dit ruimtelijk gezien wel het belangrijkste aspect. Ook de fysieke omgeving is van belang, wat met name speelt in inrichtingsvraagstukken. Over het algemeen wordt het in stand houden van medische, sportieve, culturele, sociale, maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen gezien als het essentiële middel gezien om de leefbaarheid te waarborgen.

Op dit moment doet zich in de kleinere kernen van de gemeente Eersel een ontwikkeling voor die niet ten goede komt aan de leefbaarheid. Door stagnatie in de bevolkingsontwikkeling en een toenemende noodzaak tot schaalvergroting, neemt het draagvlak voor allerlei voorzieningen steeds verder af. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen, moet ingespeeld worden op de volgende zaken:

- Klantentrouw: in kleine kernen speelt de individuele aantrekkingskracht van de winkels sterk;
- Ondernemers willen graag blijven;
- Kernen beschikken over voldoende in- en uitbreidingslocaties om het inwonertal op peil te houden;
- Door toerisme wordt het draagvlak in bepaalde seizoenen versterkt;
- Basisvoorzieningen zoals gezondheidszorg (huisarts, thuiszorg, et cetera), een gemeenschapshuis, onderwijs, kinderopvang en dergelijke worden steeds vaker op een efficiënte manier geclusterd in het zogenaamde 'brede schoolconcept'.

De gemeente Eersel heeft in 2002 een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierop volgend is een werkwijze ontwikkeld waarbij burgers, lokale instellingen en gemeente samen knelpunten oplossen. In 2005 is dit leefbaarheidsonderzoek herhaald. Voor verdere informatie over de resultaten wordt verwezen naar dit onderzoek op www.eersel.nl.

Verkeersveiligheidsplan (VVP)

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel (1999). Deze nota kent twee belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang. Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede openbaarvervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

Verkeersveiligheid

De gemeente stelt zich ten doel het aantal verkeersongevallen drastisch te verminderen. Daarmee sluit zij aan op het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-plus). De gemeente wil deze doelstelling bereiken door de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren, de openbare ruimte te verdelen in verblijfs- en verkeersruimten en door gedragsbeïnvloeding.

Eind 2005 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegategorisering. Voor alle wegen buiten de bebouwde kom zal een regime gaan gelden van 60 km per uur en deze zullen ingericht worden conform het Duurzaam Veilig principe. Een groot deel van de wegen is al als zodanig ingericht.

Verkeersmaatregelen moeten gericht zijn op het huidige verkeer en dienen duidelijk en uniform te zijn.

Kadernota verkeersveiligheid

De Kadernota verkeersveiligheid is opgesteld in 2005 en is een actualisatie van het Verkeersveiligheidsplan uit 1999. In de kadernota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente tot uiting komt. Doelstelling van de kadernota verkeersveiligheid is het op hoofdlijnen vaststellen van



Legenda

- █ Stroomweg
- █ Gebiedsontsluitingsweg
- █ Erftoegangsweg type I
- █ Erftoegangsweg type II

een visie, het in kaart brengen van probleemlocaties en het uitwerken van de maatregelen.

In de Kadernota is nieuw gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid. De nota doet onder meer uitspraken over de volgende aspecten:

- verdere invoering van Duurzaam Veilig;
- vaststellen van de verkeersveiligheidsdoelstelling;
- toekomstige ontwikkelingen;
- aansluiting regionaal wegennet;
- vaststellen Duurzaam Veilig categorisering;
- aansturing op maatregeltypen;
- aansturing voor maatregellocales.

De Slikdijk ten zuiden van het plangebied is gecategoriseerd als een erftoegangsweg type I. Dit is een verbindingsweg tussen twee kernen.

Kadernota 'Groen denken is groen doen'

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

Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de 6 dorpen. Dit klimaat en karakter dient gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid.

In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen. Centraal in het plangebied wordt een groot bosje aangelegd en verspreid door het plangebied komen kleinere bosjes voor en langs vrijwel alle wegen komen bomen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Ook wordt in het zuidelijk deel ("de kamers") opgaand groen geplant dat geïnspireerd is op een traditionele houtwal.

Speelruimtebeleid

Door de gemeenteraad is in 2007 een beleidsnota Speelruimtebeleid vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat bij het ontwerpen en onderhouden van openbaar groen, openbaar water, wegen en pleinen in woongebieden rekening gehouden moet worden met een mogelijkheid om er (veilig) te kunnen spelen.

Integraal Dorpsontwikkelingsplan Wintelre (iDOP)

In januari 2009 is het integrale dorpsontwikkelingsplan 'Wintelre waard om aan te werken' gereed gekomen dat is opgesteld in samenspraak met de Werkgroep Wintelre. In het iDOP Wintelre is gekozen voor een integrale aanpak met een breed palet aan thema's. De thema's die aan de orde komen zijn:

- Verkeer en vervoer;
- Recreatie;
- Sociaal klimaat en Zorg;
- Wonen;
- Ondernemingen en werkgelegenheid.

Voor het plangebied is vooral de visie op wonen van belang. Deze luidt als volgt:

- Op dit moment is er met name een behoefte aan starters- en seniorenwoningen in Wintelre;
- Het is wenselijk om een flexibel bouwprogramma (qua woninggrootte, verhouding tussen huur- en koopwoningen, en prijspeil) te realiseren dat aansluit op de actuele wensen van de inwoners;
- Om het voorzieningenniveau in Wintelre te kunnen behouden en verbeteren is een groei van het inwoneraantal tot 2500 inwoners zeer gewenst;
- Er moeten meerdere inbreidings- en uitbreidingslocaties benut worden voor de bouw van woningen. Zo zijn er inbreidingsmogelijkheden voor woningbouw op mogelijk vrijkomende bedrijfslocaties en op open ruimten. Het betreft woningbouw op enkele bedrijfslocaties die ingeklemd zijn tussen woningen en daardoor geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben. Daarnaast zijn er enkele terreinen waarop geen bebouwing aanwezig is (bv voormalige discotheek 't Centrum) of die uit te breiden zijn met meer bebouwing (bv voormalige pastorie). Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor seniorenwoningen, door hun ligging in het centrum van Wintelre en dicht bij alle voorzieningen;
- De Werkgroep Wintelre wil de komende jaren slechts een gedeelte van de capaciteit van Koemeersdijk voor woningbouw gebruiken en ook inzetten op andere uitbreidingslocaties die er voor zorgen dat het centrum centraler in de kern komt te liggen;
- De bestaande woningen moeten voorbereid worden op een toekomst met andere woonwensen, zodat deze ook bruikbaar blijven als de bewoners eventueel te maken krijgen met ouderdomsimmobieliteit;
- Woningen moeten aangepast kunnen worden als dit noodzakelijk is voor de zorg voor één van de bewoners of voor een familielid.

4. MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Bouwplan Koemeersdijk Wintelre, nr. 461719, d.d. 8 juli 2010). Deze waterparagraaf is het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling Koemeersdijk. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Huidige situatie

In en rondom het plangebied zijn een aantal sloten en greppels gelegen; deze zijn niet aangemerkt als hoofdwatergang in de legger van het waterschap. Daar waar nodig zullen deze sloten en greppels gedempt worden, om het bouwplan Koemeersdijk mogelijk te maken. Ongeveer 30 m ten zuiden van het plangebied is een kleine vijver gelegen; ten noordoosten liggen twee grotere vijvers op circa 125 m afstand van het plangebied.

In het plangebied is momenteel nauwelijks bebouwing aanwezig, zodoende is in het overgrote deel van het gebied geen riolering aanwezig. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van Wintelre. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In Wintelre zijn twee van dergelijke overstorten aanwezig; voor beide geldt dat het overtollige water via een aantal watergangen naar de Ekkersrijt wordt geleid.

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt volgens de grondwaterkaart van Nederland 23 m +NAP. In het plangebied zijn verschillende grondwatertrappen gelegen. Deze variëren van trap Va tot en met trap VII. Voor alle trappen geldt dat de gemiddelde laagste grondwaterstand is gelegen op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld. Het verschil tussen de trappen is gelegen in de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Bij trap Va is deze te vinden op minder dan 25 cm -mv, terwijl voor trap VII de GHG op 80 - 140 cm -mv ligt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen, waterwingebieden of boringsvrije zones bekend. Tevens zijn geen natte natuurparels aanwezig. Wel is een klein deel van het plangebied aangemerkt als beschermingsgebied. Dit deel van het plangebied heeft als natuurdoeltype 'multifunctioneel bos' gekregen in het kader van het Natuurgebiedsplan 2007.

Toekomstige situatie

De uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak van 23.679 m². Uit het toetsingsinstrumentarium "Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" van de waterschappen Dommel en Aa en Maas blijkt dat hiervoor 1.094 m³ waterberging noodzakelijk is. Bij de bepaling van de bergingscapaciteit is ervan uitgegaan dat het uitgeefbaar terrein voor 33% bebouwd en/of verhard zal worden.

In het plangebied wordt een stelsel van sloten aangelegd, met een stijghoogte van maximaal 50 cm. De sloten staan met elkaar in verbinding. De gereserveerde wateroppervlakte binnen het plangebied bedraagt ongeveer 2.447 m². Bij een maximale stijghoogte van 50 cm kan 1.223 m³ geborgen worden.

De sloten kunnen door middel van infiltratie en vertraagde afvoer naar de sloten langs de Koemeersdijk en de Slikdijk gelegeerd worden. Tevens wordt een overstort gerealiseerd naar de sloten langs de Koemeersdijk en de Slikdijk. Hierdoor ontstaat in geval van nood geen overlastsituatie.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

4.2. Natuur

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

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ffwet); hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

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

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

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Meervelt een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Koemeersdijk Wintelre, nr. 08-054, d.d. 10 oktober 2008). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebied op korte afstand is gelegen van het Natura 2000-gebied "Kempenland-West". Gezien de aard van de ontwikkeling is een negatief effect op dit gebied niet te verwachten, waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Dit geldt ook voor vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Daarnaast is een deel van het plangebied aangewezen als EHS. Het blijkt echter dat deze aanwijzing ten onrechte heeft plaatsgevonden; ambtshalve wordt een wijziging doorgevoerd waarbij deze aanwijzing

ongedaan wordt gemaakt. Tevens zijn in de directe nabijheid van het plangebied nog enkele EHS-gebieden gelegen, waaronder de laanbeplanting aan de Koemeersdijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor deze gebieden. Wel dient bij de ontwikkeling van het gebied maatregelen getroffen te worden om de laanbeplanting te beschermen.

In de quickscan is uitgegaan van het feit dat het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in de Boswet. Dit betekent dat een kapmelding bij de Dienst Regelingen moet worden gedaan, indien bij de voorgenomen werkzaamheden bomen worden gekapt (in houtopstanden die een zelfstandige eenheid vormen en/of een grotere oppervlakte bestaan dan 10 are, of in geval van rijbeplanting meer dan 20 bomen). Tevens geldt een herplantverplichting.

Soortenbescherming

Voor wat betreft soortenbescherming in het kader van de Ffwet blijkt uit de quickscan dat in de nabijheid van het plangebied het Grasklokje en de Brede wespenorchis zijn waargenomen. Het gaat hier om plantensoorten opgenomen in categorie 1 van de Ffwet; hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor een ontheffingsaanvraag niet nodig is.

Voor de diergroepen dagvlinders, reptielen, libellen en sprinkhanen zijn geen gegevens bekend. Het plangebied vormt een marginaal leefgebied voor de algemeen voorkomende soorten. Vissen komen in het plangebied niet voor, omdat een leefgebied ontbreekt. Wel blijken in de nabijheid van het plangebied drie soorten amfibieën voor te komen. Het betreft Alpenwatersalamander, Kamsalamander en Bastaardkikker. De salamandersoorten zijn zwaar beschermd (categorie 2 en 3). Deze soorten zijn echter niet uit het plangebied zelf bekend. Gezien de huidige inrichting en gebruik en het feit dat permanent open water in het plangebied ontbreekt, kan geconcludeerd worden dat het plangebied van marginale betekenis is voor deze soorten. Dit geldt ook voor de algemeen voorkomende amfibiesoorten. Daarnaast vormt het plangebied een leefgebied voor een aantal algemeen voorkomende zoogdieren als muizen, konijn en egel. Een ontheffingsaanvraag voor deze diergroepen is dan ook niet nodig.

Met betrekking tot vleermuizen wordt gesteld, dat het plangebied waarschijnlijk deel uit maakt van het foerageer- en migratiegebied. In het plangebied komen wellicht bomen voor die geschikt kunnen zijn als vaste rust- en/of verblijfplaats. Daarnaast zijn in het plangebied de vogelsoorten Zanglijster, Vlaamse gaai, Zwartkop, Fazant en Zwarte kraai aangetroffen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn waarnemingen gedaan van Kievit, Groene specht en Steenuil. Tevens zijn incidentele waarnemingen bekend van Sperwer en Kerkuil. Het

plangebied is dus van betekenis voor algemene en een aantal schaarse broedvogels. Vandaar dat een nader veldonderzoek in het plangebied noodzakelijk wordt geacht ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen.

Aanvullend onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Meervelt een aanvullend onderzoek uitgevoerd (Inspectie natuurwaarden Koemeersdijk, Wintelre, nr. 08-084, d.d. 10 oktober 2008).

Broedvogels

In het aanvullende onderzoek is vastgesteld dat nestholten van spechten in het plangebied en aan de randen daarvan ontbreken. Het niet aanwezig zijn van nestholten betekent dat beide soorten hier niet als broedvogels voorkomen.

Ten aanzien van de Sperwer werd vastgesteld dat oude nesten (voor zover zichtbaar) niet in het plangebied aanwezig zijn. Bij de inspectie is tevens gelet op andere bewoningssporen zoals plukresten, ruipennen. Deze werden niet aangetroffen. De potentieel geschikte bosjes bleken intensief 'onderhouden' waardoor de geschiktheid als broedlocatie aanmerkelijk verminderd.

Vleermuizen

Ten aanzien van de geschiktheid voor vleermuizen is vastgesteld dat geschikte holten en scheuren in de bomen ontbreken. De afwezigheid van nestholten van zowel Groene specht als Grote bonte specht bevestigt dit beeld. Vaak zijn spechten de leveranciers van verblijfplaatsen voor vleermuizen. De nestholten rotten na verloop van tijd in, waardoor geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen ontstaan.

Conclusies

Op basis van de uitgevoerde inspectie wordt geconcludeerd dat vaste rust- en verblijfplaatsen voor Grote bonte specht, Groene specht, Sperwer en vleermuizen in het plangebied ontbreken. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

4.3. Cultuurhistorie

Hollandia Archeologie bv heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Médard, A. 2007: Archeologisch bureauonderzoek over drie locaties in de gemeente Eersel, HOLLANDIA reeks 186). Het onderzoek had als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan

een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een zeer reële kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen uit de prehistorie. Daarnaast is het ook mogelijk dat sporen van latere activiteiten uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd gevonden worden. Daar de locatie in gebruik is als gras- en/ of akkerland, is het esdek hoogstwaarschijnlijk nog aanwezig. De dikte ervan is onbekend, maar kan variëren van enkele tientallen centimeters tot meer dan een meter. Vandaar dat in het bureauonderzoek wordt geconcludeerd om eventuele aanwezige archeologische resten in kaart te brengen door middel van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Hiervoor is in 2008 door SRE Milieudienst een Programma van Eisen opgesteld (Koopmanschap, H. 2008: PvE Inventariserend Veldonderzoek (IVO waarderende fase) door middel van proefsleuven Verlengd Aangelag en Koemeersdijk).

Het proefsleuvenonderzoek is in 2008 uitgevoerd door het Archeologisch Centrum Vrije Universiteit-Hendrik Brunsting Stichting (Kerkhaert, K.- J. 2009: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven aan de Koemeersdijk in Wintelre, Zuidnederlandse Archeologische Notities 170). In februari 2009 is dit rapport door SRE Milieudienst beoordeeld (Drenth, E. 2009: Advies Archeologische Monumentenzorg 2009 – nr. 24). Het advies van de uitvoerder luidt geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. SRE Milieudienst adviseert de gemeente Eersel dit advies op te volgen en het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt echter niet voor het vrijgeven van het gebied grenzend aan de Mostheuvel, omdat het archeologisch onderzoek hiervoor niet toereikend was (het viel buiten het onderzoeksgebied). Hier zal alsnog een karterend en waarderend archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven moeten plaatsvinden.

De uitbreiding van het plangebied aan de westzijde met een perceel direct ten oosten en een ander direct ten westen van de Mostheuvel betekent dat hier, gezien de resultaten van het bureauonderzoek, een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door middel van proefsleuven. Op basis van de resultaten van dat onderzoek kan vervolgens een besluit worden genomen over de noodzaak van archeologisch vervolgonderzoek.

4.4. Bedrijfshinder

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige)

invloed op de omgeving kan hebben. In deze paragraaf worden de conclusies uit de notitie "Milieuhinder omliggende bedrijvigheid", nr. 461761, d.d. 19 februari 2009, opgesteld door SRE Milieudienst beschreven. Dit vindt plaats aan de hand van de volgende drie kaders:

- de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering";
- de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR);
- de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

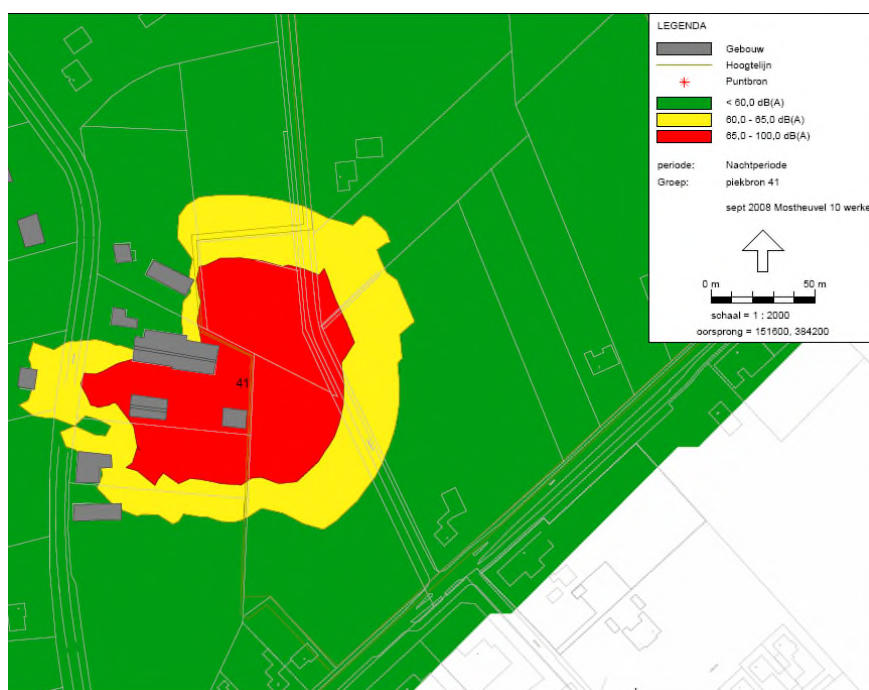
VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"

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

- Aan de Slikdijk 12 en 14 zijn bouwnijverheidsbedrijven gevestigd. Beide bedrijven hebben een bruto vloeroppervlak dat kleiner is dan 2.000 m², waardoor de grootste hinderafstand volgens de VNG-lijst (SBI-2008: 41, 42, 43.1, categorie 3.1) 50 m bedraagt voor het aspect geluid. Beide contouren zijn deels over het plangebied gelegen, maar hierbinnen worden geen gevoelige objecten mogelijk gemaakt;
- Aan de Slikdijk 10 is een groothandel in ijzerwaren gevestigd. Dit bedrijf heeft een bruto vloeroppervlak dat kleiner is dan 2.000 m², waardoor de grootste hinderafstand volgens de VNG-lijst (SBI-2008: 4674.2, categorie 2) 30 m bedraagt. Deze contour is deels over het plangebied gelegen, maar hierbinnen worden geen gevoelige objecten mogelijk gemaakt;
- Aan de Koemeersdijk 4, direct ten noorden van het plangebied, is een perceel gelegen met de bestemming agrarisch met intensieve veehouderij. De 7 OU_E/m³ contour van het perceel is deels over het plangebied gelegen. Voor dit deel van het plangebied kan het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting niet als goed beoordeeld worden. Daarom is ter plaatse van dit deel van het plangebied een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. De huidige activiteiten op locatie zijn gericht op het runnen van een boomkwekerij en hoveniersbedrijf. De gemeente Eersel heeft met de eigenaren afgesproken om voor het perceel te komen tot een passende bestemming. Hiertoe wordt een projectbesluit voorbereid en dient er een melding ingevolge de Wet milieubeheer (Wm) gedaan te worden. Bij het uitwerkingsplan moet rekening gehouden worden met de hinderafstanden blijkens de melding ingevolge de Wm;
- Aan de Mostheuvel 9 - 11, direct ten noorden van het gebied waar wijzigingsbevoegdheid 5 is opgenomen, is een Hovenierbedrijf gevestigd. Uit een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door SRE Milieudienst, blijkt dat ter plaatse van de 2 nieuw geprojecteerde woningen voldaan kan worden aan het geluidbeleid van de gemeente Eersel. Dat wil zeggen dat het hoveniersbedrijf niet in zijn

bedrijfsvoering belemmerd wordt en dat ter plaatse van de nieuwe woningen tevens sprake is van een goed woon- leefklimaat;

- Aan de Mostheuvel 10, in het westelijk deel van het plangebied is een bedrijf gelegen voor transport, loon- en grondwerken. Het bedrijf heeft volgens de VNG-lijst (SBI-2008: 016.1, categorie 3.1) een hinderafstand van 50 m voor het aspect geluid. Deze contour is over het plangebied gelegen (zie onderstaande afbeelding) en op de locatie van het bedrijf zelf en binnen de geluidscontour (het rode en gele gebied op onderstaande afbeelding) worden via een wijzigingsbevoegdheid gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt in een latere fase. Voordat deze woningen via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden zal de geluidshindercontour van het bedrijf opgeheven moeten worden. Op de gedeelten van het plangebied waar de geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai beneden de 60 dB(A) is gelegen (het groene gebied op onderstaande afbeelding) vormt de geluidshinder geen belemmering voor de planvorming.



De woningen die geprojecteerd zijn binnen de gele en rode contour op bovenstaande afbeelding worden gezien de belemmering mogelijk gemaakt via meerdere wijzigingsbevoegdheden.

Geconcludeerd kan worden dat de VNG-lijst leidt tot belemmeringen op twee plaatsen: bij het transport-, loon- en grondverzetbedrijf aan de Mostheuvel 10 (westzijde) tijdens de eerste fase van het bouwplan en bij het hoveniersbedrijf aan de Koemeersdijk 4 (noordzijde) tijdens de latere fases (verderop meer).

Geur conform de Nederlandse Emissie Richtlijn

Op basis van de bijzondere regelgeving in de NeR wordt geurbelasting van o.a mestverwerkingsbedrijven beoordeeld. Op circa 190 m van het plangebied is aan Den Bijert 1 een agrarisch loonbedrijf met een mestverwerkingsinstallatie gelegen. In de vigerende milieuvergunning van 24 september 2003 van dit bedrijf is vastgelegd dat de geuremissie van de mestverwerkingsinstallatie niet meer dan 3 geureenheden/m³ als 98-percentiel mag bedragen. Deze geurcontour vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

Bij eventuele uitbreiding van het agrarisch loonbedrijf vormen de woningen in het plangebied geen belemmering. De woningen gelegen aan Den Bijert 20 en 20A zijn maatgevend bij eventuele uitbreiding van het agrarisch loonbedrijf.

Wet geurhinder en veehouderij

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

In de recentelijk aangepaste gebiedsvisie (geurverordening) is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied zoals ontwikkelingen in het LOG.

Maar ook met ontwikkelingen bij bestaande bedrijven is rekening gehouden. Verder zijn in de gebiedsvisie ook de toekomstige woningbouwplannen, waaronder de Koemeersdijk, opgenomen.

Uit deze gebiedsvisie blijkt dat in de toekomst sprake is van een acceptabele achtergrondbelasting. Deze is in het plangebied maximaal 10 en gemiddeld 8 odour-units. De maximale streefwaarde is 10 odour-units. De maximale voorgrondbelasting binnen dit gebied bedraagt 7 odour-units. Een voorgrondbelasting van 7 odour-units komt overeen met 16% geurgehinderden. In de gebiedsvisie is vastgesteld dat een voorgrondbelasting van 7 odour-units acceptabel is binnen de toekomstige woningbouwplannen (zoals Koemeersdijk).

Om te bepalen wat de invloed van de voorgrondbelasting van de veehouderijen is op het plangebied, is van een aantal veehouderijbedrijven in de door de SRE Milieudienst opgestelde notitie de 7ou_E/m³-contour ingetekend. Deze contour geeft namelijk de grens aan tussen een 'redelijk goede' en 'matige' milieukwaliteit. Zoals uit bijlage 2 behorende bij de notitie is op te maken, ligt het bouwplan Koemeersdijk alleen binnen de 7ou_E/m³-contour van het bedrijf aan Koemeersdijk 4. Voor dit deel van het plangebied kan de milieukwaliteit

van het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting dan ook niet als goed worden beoordeeld. Voor het deel dat buiten de contour is gelegen, is dit wel het geval.

Om de milieukwaliteit van het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting te verbeteren, dient de milieuvergunning van het veehouderijbedrijf aan de Koemeersdijk 4 aangepast te worden. De gemeente heeft echter aangegeven, dat op deze locatie geen sprake meer is van een veehouderij maar van een hoveniersbedrijf. Verder zal de gemeente de bestemming van het betreffende perceel zodanig aanpassen dat er een passende bestemming bij te betreffende bedrijfsactiviteiten zal ontstaan.

Daarnaast zijn zowel aan de Mostheuvel 13, het Bijsterveld 3 als de Slikdijk 20 veehouderijen gelegen met dieren waarvoor in de Wgv geurcontouren op basis van vaste afstanden worden aangegeven. Van belang is of het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Hierbij wordt niet gerefereerd aan de definitie van bebouwde kom zoals bedoeld in de Wegenverkeerswet, maar wordt dit bepaald door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Vandaar dat als bebouwde kom wordt beschouwd 'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft'.

Aangezien het plangebied voldoet aan deze omschrijving, dient voor deze bedrijven een geurcontour met een vaste afstand van 100 m aangehouden te worden. Alleen de contour van het bedrijf aan de Slikdijk 20 deels is gelegen over het plangebied. De Wgv geeft aan dat hierbinnen niet gebouwd mag worden, omdat anders geen goed leefklimaat gegarandeerd kan worden. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat geen woningen binnen deze contouren gepland zijn. De vergunde rechten of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de veehouder worden niet aangetast, daar de hiervoor beperkende woning direct naast zijn perceel is gelegen.

Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

Om inzicht te geven of de mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven in het LOG belemmerd worden is een aanvullende berekening uitgevoerd.

Uit deze berekeningen blijkt dat er voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven op de grens van het LOG. De maximale aantallen te houden dieren zijn afhankelijk van het type luchtwasser. In de notitie 'milieuhinder omliggende bedrijven' (nr. 461716 d.d. 1 april 2010) van het SRE zijn een aantal scenario's uitgewerkt. Indien de nieuwvestiging niet op de grens van het gebied maar verder

naar het noorden gesitueerd zal worden, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden nog veel ruimer. Voor de nieuwvestiging van een veehouderij op groter afstand zullen de aantallen te houden dieren dus nog groter uitvallen.

4.5. Geluid

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 KE-geluidscontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling spelen dan ook twee vormen van geluidhinder een rol, te weten wegverkeerslawaaai en industrielawaaai.

Wegverkeerslawaaai

Bij wegverkeerslawaaai spelen de Koemeersdijk, Mostheuvel en de Slikdijk een belangrijke rol. De nieuw aan te leggen ontsluitingswegen zijn gezien de lage verkeersintensiteit niet in het onderzoek meegenomen. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld (Verkenkend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bouwplan Koemeersdijk te Wintelre, nr. 461712, d.d. februari 2009). De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschreven.

Voor het akoestisch onderzoek inzake het bouwplan Koemeersdijk zijn de volgende wegen relevant:

- Koemeersdijk (30 km/uur);
- Mostheuvel (60 km/uur);
- Slikdijk (deels 30 km/uur en deels 60 km/uur).

Hieronder worden de akoestische resultaten met betrekking tot deze wegen uiteengezet.

Koemeersdijk

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

Uit deze berekening blijkt, dat de geluidbelasting ten gevolge van de Koemeersdijk op 6,8 m afstand van de as van de weg niet hoger is dan 53 dB. Het bouwplan maakt geen woningen mogelijk binnen deze afstand. Een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel is dan ook niet noodzakelijk.

Mostheuvel

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

Met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is dan ook een berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de 48 dB-contour vanwege het wegverkeer op de Mosheuvel is gelegen op 11,4 m uit de as van de weg. Binnen deze contour zijn dan ook geen geluidgevoelige objecten mogelijk. De 48 dB-contour vanwege de Mostheuvel is niet over een nieuw geprojecteerde woning gelegen. Een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) hoeft dan ook niet aangevraagd te worden.

Uit nader akoestisch onderzoek van februari 2010 blijkt dat voor de woningen die gesitueerd worden aan de Mostheuvel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden.

Slikdijk (60 km/uur)

De maximumsnelheid op de Slikdijk bedraagt deels 30 en deels 60 km/uur. Het deel van de Slikdijk waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt, is een zoneplichtige weg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder betreft het hier een buitenstedelijke weg met 1 of 2 rijstroken. Dit deel van de Slikdijk heeft dan ook een geluidzone van 250 m. Het bouwplan maakt binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is dan ook een berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de 48 dB-contour vanwege het wegverkeer op de Slikdijk is gelegen op 47,9 m uit de as van de weg. Deze contour is gelegen over het bouwplan. Omdat een aantal toekomstige woningen aan de Slikdijk binnen de 48 dB contour zijn gesitueerd, is voor het wegverkeerslawaaï langs de Slikdijk (gedeelte 60 km/h) een nader akoestische onderzoek uitgevoerd. Uit dit nader akoestisch onderzoek, uitgevoerd door de SRE Milieudienst, rapport nr. 479915 van 9 februari 2010, blijkt dat voor 3

woningen ten gevolge van Slikdijk (gedeelte 60 km/h) een hogere waarde noodzakelijk is.

Voor deze woningen wordt derhalve een aanvraag hogere grenswaarde voorbereid die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

Slikdijk (30 km/uur)

Het deel van de Slikdijk waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, is ingevolge artikel 74 lid 2b Wet geluidhinder niet zoneplichtig. Dit deel van de Slikdijk hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan echter wel getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is een berekening uitgevoerd, waarbij berekend is of de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan niet hoger zal zijn dan 53 dB.

Aangezien de verkeersintensiteiten op de Slikdijk niet overal hetzelfde zijn, is de volgende onderverdeling gemaakt:

- Slikdijk tussen Koemeersdijk en Mostheuvel. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidbelasting ten gevolge van dit deel van de Slikdijk op 22,5 m afstand van de as van de weg niet hoger is dan 53 dB;
- Slikdijk tussen Koemeersdijk en Bijsterveld (voorzover sprake is van 30 km/uur-zone). Voor dit deel van de Slikdijk ligt de 53 dB-contour op 23,3 m afstand van de as van de weg.

Voor beide contouren geldt dat het bouwplan hierbinnen geen woningen mogelijk maakt. Een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is gedeeltelijk gesitueerd in de zone van het militaire vliegveld Eindhoven. Het plan is gesitueerd tussen de 50 en 55 dB(A) contour van het grondgeluid van het vliegveld. Binnen deze zone is het mogelijk dat op basis van de wet geluidhinder een ontheffing verleend wordt door het college van de gemeente Eersel. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gevelbelasting van het industrielawaai bepaald wordt en op basis van deze berekende waarde kan door het college een afweging gemaakt worden of, en zo ja, welke hogere waardes verleend gaan worden. Deze ontheffing kan verleend worden na overleg met de gemeente Eindhoven en het ministerie van Defensie/VROM.

In overleg met het ministerie van Defensie/ VROM heeft adviesbureau Sight een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting ten gevolge van het industrielawaai op de nieuwe woningen in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is een aanvraag voor een ontheffing in het kader van de wet Geluidhinder voorbereid.

4.6. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden.

Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% (komt overeen met 1,2 µg/m³) van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor ontwikkeling van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door SRE Milieudienst een luchtonderzoek uitgevoerd conform de Wet luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit; Woningbouwlocatie Koemeersdijk te Wintelre, nr. 461717, d.d. 9 maart 2009). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het bouwplan valt onder de Regeling NIBM. Het bouwplan Koemeersdijk omvat namelijk de oprichting van circa 75 woningen en minimaal één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een NIBM-project; een nadere toetsing hoeft dan ook niet plaats te vinden. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

4.7. Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een

verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar begonnen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

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

Voor het hele plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd met uitzondering van het gebied waar wijzigingsbevoegdheid 2 op van toepassing is en het perceel op de hoek van de Koemeersdijk en de Slikdijk.

Het gaat om de volgende bodemonderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Slikdijk/Koemeersdijk te Wintelre, gemeente Eersel ((Lankelma Geotechniek Zuid bv, 19 maart 2007, nr. 61771;
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4561 (SRE milieudienst, 20 november 2008, nr. 464982);
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4912 (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 465578);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk 2 te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 462384);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk ong. te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 460801);
- Verkennend bodemonderzoek Slikdijk ong., te Wintelre (Tritium, 4 september 2007, nr. 0708/027/ML).

De bodemkwaliteit die in deze onderzoeken is aangetoond vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw. Uitzondering zijn een tweetal percelen gelegen aan de Koemeersdijk 2. In de bovengrond van de percelen D4563 en D3957 is in een twaalfal boringen een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. De bodemkwaliteit alhier vormt een belemmering voor de voorgenomen bouwplannen.

Naar alle waarschijnlijkheid is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen is een nader onderzoek noodzakelijk. Realisatie van de bouwplannen is enkel mogelijk na sanering van deze verontreiniging,

hetzij na indiening van een saneringsplan, hetzij na indiening van een BUS-melding.

4.8. Externe veiligheid

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

Door SRE Milieudienst is in een memo externe veiligheid (Memo externe veiligheid woningbouwlocatie Koemeersdijk in Wintelre, d.d. 2 september 2008) in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied:

- *Risicovolle inrichtingen:* Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling;
- *Transport over weg:* De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen;
- *Transport over rail:* In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden;
- *Transport over water:* In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden;
- *Transport door lucht:* Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen. De afstand tot de 10^{-6} /jaar contour bedraagt circa 500 m;
- *Transport door buisleidingen:* In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een ondergrondse brandstofleiding (DPO-leiding). De afstand van de leiding tot het plangebied (80 m) is zodanig groot dat, kijkend naar het plaatsgebonden en groepsrisico, geen beïnvloeding zal plaatsvinden. De 10^{-6} /jaar contour bevindt zich op 13 m van de leiding; de LC01 contour (nog juist dodelijke slachtoffers) op 31 m;
- *Hoogspanningsleidingen en GSM-masten:* In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

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

4.9. Technische infrastructuur

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen zoals riooltransport- en hogedruk gastransportleidingen aanwezig. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen buiten het plangebied aanwezig waarvan de beschermingszone een overlap kent met het plangebied.

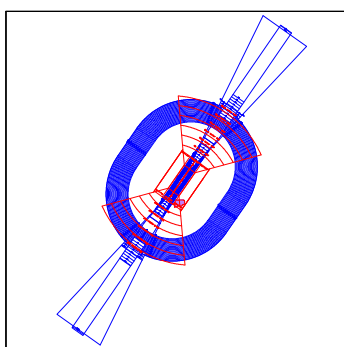
Geconcludeerd kan worden dat het thema technische infrastructuur geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.10. Overige Zonerings

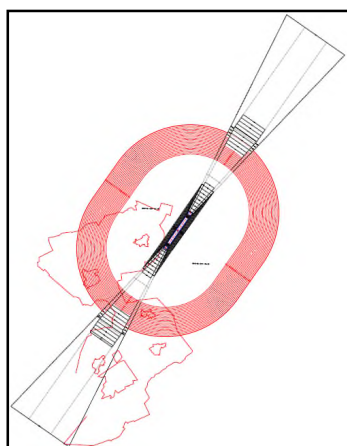
Obstakelvrije zone Eindhoven Airport

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit drie componenten, zie de afbeeldingen hiernaast.

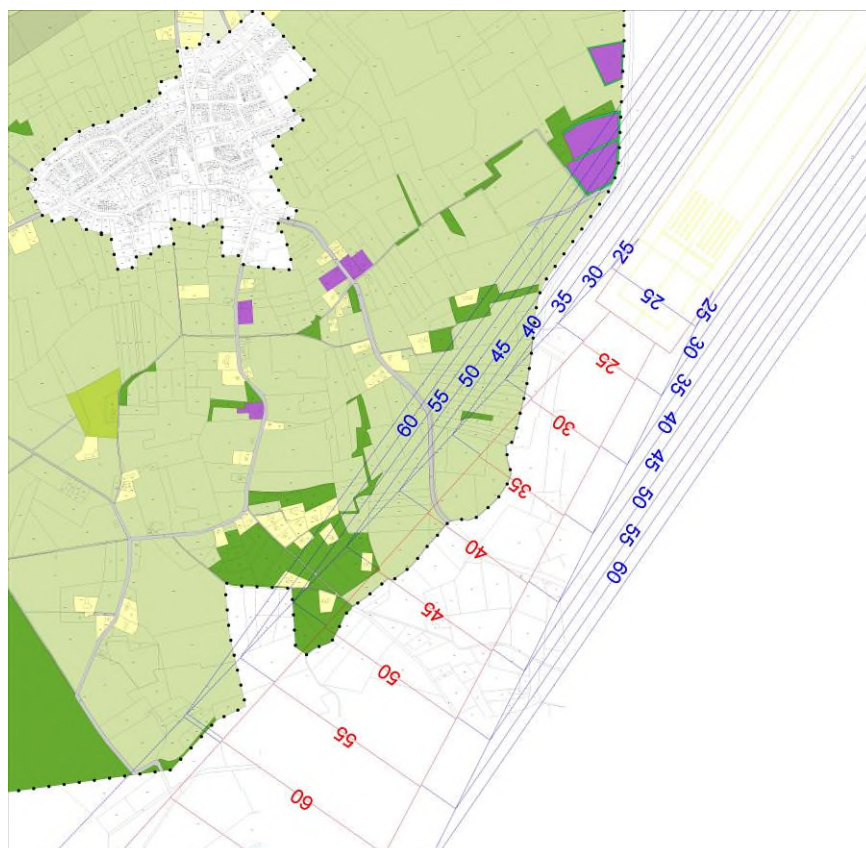
Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanten, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 m boven NAP. In onderstaande figuur zijn deze hoogtebeperkingen voor het Eersels grondgebied weergegeven.



De funnel (rode arcering), IHCS (blauwe, ovale ringen) en de ILS van Vliegbasis Eindhoven



De ligging van deze zones ten opzichte van het de gemeente Eersel



Hoogtebeperkingen rondom Wintelre t.o.v. NAP ten gevolge van de invliegfunnels vliegveld Eindhoven (hoogte vliegveld en gronden daaromheen +15 - +25 NAP)

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat deze zone niet boven het plangebied ligt (dat ligt aan de noordzijde van de kern Wintelre). Bovendien liggen de hoogten ruim boven de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan ligt (maximaal 12 m).

Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van hoger dan 66 m boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 km rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5% tot 166 m over een afstand van 2 km.

De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 12 m) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 m). In aansluiting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel', (waar de IHCS alleen is opgenomen daar waar deze samenvalt met de funnel én in het verlengde van de start- en landingsbaan ligt) is er voor gekozen om de IHCS niet op de verbeelding en in de regels op te nemen aangezien de funnel, in tegenstelling tot de IHCS, niet over het plangebied valt.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. Deze zone bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. Afwijking van deze maximum bouwhoogte is via ontheffing toegestaan na ontvangst van een positief advies van het Ministerie van Defensie, mits de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Omdat deze zones met name nabij het vliegveld planologisch relevant zijn (liggen deels op maaiveldniveau), en het plangebied op grotere afstand van het vliegveld ligt, zijn deze hoogtebeperkingen niet relevant.

4.11. Verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen beschrijven, is door SRE Milieudienst een notitie opgesteld (Notitie verkeersaantrekkende werking bouwplan Koemeersdijk, Wintelre, nr. 461723, d.d. maart 2009). Hierin wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. In deze publicatie worden kentallen en vuistregels beschreven waarmee voor woon- en werkgebieden de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Deze kentallen en vuistregels zijn gebaseerd op data-analyses, raadpleging van literatuur en interviews met verkeerskundigen en stedenbouwkundigen.

De bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het woonmilieutype. De kern Wintelre kan volgens deze publicatie getypeerd worden als zijnde "Landelijk, Centrum-dorps". Het bouwplan Koemeersdijk te Wintelre heeft tot gevolg dat de onsluitingswegen Koemeersdijk en Slikdijk extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Op de Koemeersdijk zal een toename van 567 motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. Voor de Slikdijk geldt dat het deel tussen Koemeersdijk en Bijsterveld een toename van 161 motorvoertuigenbewegingen per dag krijgt te verwerken; op het deel gelegen tussen Koemeersdijk en Mostheuvel vindt een toename plaats van 425 bewegingen. Voor beide wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

4.12. Energie & duurzaamheid

Voor de locatie Koemeersdijk is door de SRE Milieudienst een duurzaamheids- en energiestudie (nr. 484077, d.d. 18 maart 2010) uitgevoerd. Er is onderzocht welke duurzaamheidsmaatregelen op wijkniveau genomen moeten worden om van Koemeersdijk een duurzame wijk te maken en waarin realistische energieopties zijn verkend en uitgewerkt.

Gemeentelijke ambities

De gemeente Eersel heeft de intentie om voor nieuwe woningbouwprojecten in de gemeente te komen tot energiezuinige en duurzame woningen, waarbij de energieprestatie 25% beter is dan wettelijk vereist (voor 2011 is dat een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,45 waar het Bouwbesluit 0,6 vereist) en waarbij de duurzaamheidsprestatie van de woningen minimaal een rapportcijfer 7 in GPR Gebouw bedraagt (met zelfs een 7,5 op de module energie).

Duurzaamheid op wijkniveau

Op wijkniveau is gekeken in hoeverre duurzaamheid in de huidige gemeentelijke instrumenten is verankerd en welke (eventuele) verbeteringen daar extra aandacht verdienen. Voor Koemeersdijk zijn de duurzaamheidsaspecten leefbaarheid, water, gezondheid, verkeer en vervoer, afval en materiaalgebruik, groen en energie voldoende verankerd of reeds meegenomen in de planvorming. Het is dus niet noodzakelijk om aanpassingen te maken; er is al een voldoende basis voor een duurzame wijk.

Duurzaamheid op woningniveau

Op woningniveau is aan de hand van drie concrete energieconcepten in beeld gebracht wat de consequenties zijn van deze concepten voor zowel de gemeente als de toekomstige bewoners. In deze rapportage zijn de drie varianten uitgewerkt. Er is zowel gekeken naar mogelijkheden

op infrastructureel niveau (collectieve voorziening van duurzame energie) als naar maatregelen op woningniveau (individuele warmtepomp en passiefhuis). De varianten zijn vergeleken met een referentiewoning waarbij traditioneel gas en elektriciteit wordt geleverd en een EPC van 0,6 wordt gehaald (dit is in overeenstemming met het Bouwbesluitniveau in 2011, wanneer de woningen gerealiseerd zullen worden).

De drie varianten zijn afgewogen op basis van de behaalde energieprestatie, de investeringen en woonlasten, de bouwkundige consequenties en de consequenties voor de toekomstige bewoners.

Conclusies en aanbevelingen

De drie besproken energieconcepten zijn technisch mogelijk, maar ieder concept brengt wel bepaalde consequenties met zich mee. Gezien het gefaseerd opleveren van de woningen van Koemeersdijk wordt aanbevolen om geen collectief systeem toe te passen.

Geadviseerd wordt om voor de goedkopere woningen variant 3 (passiefhuis) te hanteren. De meerinvestering en netto woonlasten zijn voor deze variant het laagst. Wanneer gebruik gemaakt kan worden van de subsidieregeling Duurzaam Bouwen van de Provincie Noord-Brabant en de meerinvestering voor de woningen door middel van een gunstige duurzaamheidslening gefinancierd wordt, zijn de jaarlijkse woonlasten zelfs € 15,- in het voordeel van de toekomstige bewoner.

Voor de duurdere woningen zal de meerinvestering niet direct maatgevend zijn voor de keuze van een energieconcept. Belangrijk is wel het extra comfort. Voor deze woningen zou dus zowel variant 2 (individuele warmtepomp) als variant 3 (passiefhuis) toegepast kunnen worden.

4.13. Verantwoording uitbreidingsrichting Koemeersdijk

Provinciaal beleid

Het gebied van de Koemeersdijk is volgens de interimstructuurvisie van de provincie gelegen in zogenaamde Agrarische hoofdstructuur-landbouw (AHS-landbouw). Een gedeelte is op dit moment bestemd als Ecologische hoofdstructuur (EHS). In de ontwerpverordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het gebied van de Koemeersdijk aangewezen als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Dit is de opvolger van het uitwerkingsplan voor de regio Eindhoven. In het uitwerkingsplan is het gebied rondom de Koemeersdijk al aangewezen als een gebied waar stedelijke transformatie afweegbaar is. In de ontwerpverordening is ook de aanwijzing als EHS van het groenelement niet meer opgenomen. Het gebied is namelijk te geïsoleerd en te klein om aangewezen te worden als EHS. Tevens is hier sprake van agrarisch gebruik van de gronden. In het op 29 september 2009 vastgestelde

bestemmingsplan buitengebied is het bosje bestemd als bos en een houtwal aangeduid als landschapswaarden. Het bos is in het nieuwe bestemmingsplan als Groen bestemd; het krijgt een meer openbaar karakter als het plan ontwikkeld wordt. Tevens wordt er meer groen bestemd bij de ontwikkeling van het gebied en zal de houtwal aan de oostzijde gehandhaafd blijven.

De AHS-landbouw gaat in principe uit dat de landbouw zich hier verder moet kunnen ontwikkelen. Echter, gelet op de ligging nabij Wintelre is ervoor gekozen hier een uitbreiding te realiseren. De provincie geeft zelf aan dat voor uitbreidingen van dorpen deze zone de eerst aangewezen is.

Ten behoeve van de uitbreiding is in 2007 op een aantal percelen voorkeursrecht gevestigd om de gronden aan te kunnen kopen.

Gemeentelijk beleid

De uitbreidingsrichting voor Wintelre is bepaald in de StructuurvisiePlus. Hierin is geconstateerd dat er binnen Wintelre geen toekomstige inbreidingsplekken voor handen zijn waar de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad kan worden gerealiseerd. Het gebied ten oosten van de Koemeersdijk is in de StructuurvisiePlus aangewezen als uitbreidingsrichting.

De zuidkant van Wintelre is geen optie voor uitbreiding, omdat er hier voor gekozen is om de landschappelijke buffer in stand te houden. Tevens zou de uitbreiding aan de zuidzijde ten kosten gaan van waardevolle bolle akkers, de zachte dorpsrand, zichtlijnen en waardevolle groene uitstraling.

Het ontwikkelen van het plan Koemeersdijk voldoet dus zowel aan het provinciale als gemeentelijke beleid.

Dorpsontwikkelingsplan

De planontwikkeling voor Koemeersdijk is voor de start van het dorpsontwikkelingsplan in gang gezet. Het woningbouwprogramma is zoveel mogelijk afgestemd met het dorpsontwikkelingsplan. Tijdens de planontwikkeling is er regelmatig afstemming geweest met Leefbaar Wintelre.

Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is mede bepaald door de saneringsmogelijkheid van transportbedrijf Van Aaken gelegen aan de Mostheuvel, waardoor de woningbouw in deze richting ontwikkeld kan worden. Door het aanpassen van de begrenzing van het bestemmingsplan "Kom Wintelre" is het mogelijk om beide plannen beter op elkaar aan te sluiten.

Bestaande structuren

Het stedenbouwkundig plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande landschappelijke structuren van het plangebied. De sloten, houtwallen en boomstructuren die aanwezig zijn maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan.

4.14. Totaalbeeld aspecten

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische en planologische aspecten zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt.

Voordat wijzigingsbevoegdheid 2 gebruikt kan worden en voordat de dubbele woning (type langgevelboerderij) op de hoek van de Koemeersdijk en de Slikdijk gebouwd kan worden zullen bodemonderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Voordat gebruik gemaakt kan worden van wijzigingsbevoegdheid 1, 3 en 5 zal aangetoond moeten worden dat een gezond woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden ondanks de aanwezigheid van het loonwerkbedrijf ter plaatse van de bestemming Bedrijf – Loonwerkbedrijf.

Voordat gebruik gemaakt kan worden van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' zal aangetoond moeten worden dat een gezond woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden ondanks de aanwezigheid van de boomkwekerij direct ten noorden van het plangebied. Op dat moment zullen maatregelen genomen moeten worden met betrekking tot geluidshinder en spuitzones.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten

Ruimtelijk concept

Door de nog duidelijke leesbaarheid van de oorspronkelijke ruimtelijke structuur, is er voor gekozen deze een belangrijke rol te laten spelen bij het opstellen van het ruimtelijk concept. Het plangebied wordt gekenschetst als het gebied tussen de linten. Dit zijn de linten gevormd door de Slikdijk en de Mostheuvel. Deze linten noemen we “rood” omdat zij een bepaalde gradatie aan begeleidende bebouwing kennen. De Koemeersdijk is de “hoofdader” van het plangebied. Dit lint kan, doordat er nauwelijks bebouwing aan staat en het begeleid wordt door een laanbeplanting, worden gekenschetst als “groen” lint. Het ruimtelijk concept gaat uit van twee “rode” linten, de Slikdijk en de Mostheuvel, en daartussen de “velden”, ruimtelijke eenheden geënt op de oorspronkelijke ruimtelijke eenheden van kavels en begeleidende beplantingen. De Koemeersdijk loopt er als groene aorta doorheen.



Ruimtelijk concept

Direct ten noorden van de Slikdijk zullen de langgerekte, smalle kavels uitgangspunt zijn; Door middel van smalle, langgerekte bebouwingsstrips wordt de oorspronkelijke ruimtelijke structuur hersteld en verstevigd. In het gebied direct ten noorden daarvan zal de dominante richting meer oost - west gericht zijn, naar analogie van de oorspronkelijke kavelrichting. De “strips” hebben hier een wat grotere diepte dan de strips direct achter de Slikdijk. De uiteinden van deze strips grenzen aan de westelijke en oostelijke rand van het plangebied. De uiteinden van deze

strips gaan een interactie aan met de openheid van de aangrenzende weilanden en krijgen een dubbele oriëntatie. Ze maken onderdeel uit van de “strips” maar tegelijkertijd ook van de randen.

Tussen deze “rode” strips zullen de “groene strips” een belangrijke rol spelen. Deze groene strips zijn geïnspireerd op het oorspronkelijke landschap met zijn vele houtwallen. In de vorm van wegbeplanting en beplanting op de houtwallen zullen de groene lijnen zoveel mogelijk worden hersteld. Zoals gezegd liggen de “velden” ingeklemd tussen de beide rode linten van de Slikdijk en de Mostheuvel. Deze “rode linten” worden versterkt door de toevoeging van vrijstaande woningen op ruime kavels.

De noordelijke strips liggen in de nabijheid van de Koemeersdijk, waardoor ook aan dit lint een woonprogramma komt. Daar de Koemeersdijk, ook vanuit de historie, een belangrijke structuurlijn is, vormt deze weg de belangrijkste lijn in de ontsluitingsstructuur. Zowel het zuidelijk deel, “De Kamers” als het noordelijk deel “het vizier”, worden middels een lusvormige structuur aan de Koemeersdijk opgehangen.

5.2. Nieuwe ontwikkelingen

Stedenbouwkundig plan

Noordelijk deel (“het vizier”)

De stroken in het noordelijk deel van het plangebied zijn zogezegd oost - west georiënteerd. Omdat de oorspronkelijke kavels hier breder waren zijn de kavels hier wat dieper. Hier worden voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen ingezet om de stroken te vormen. Door deze twee typen te mixen ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Om nog meer variatie in het straatbeeld en programma te bereiken zijn ook hier korte stroken rijenwoningen toegevoegd. Deze rijen liggen iets naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de vrijstaande woningen en tweekappers om het rigide beeld van de constante rooilijn te verrijken. De rijen zijn maximaal 4 woningen lang om het dorpse karakter niet te verliezen. Door de toevoeging van de rijenwoningen in het noordelijk deel zullen er langere stukken zonder opritten en doorsnijdingen ontstaan. De straten zijn altijd op het open landschap gericht en vormen zo het ‘vizier’ op het landschap. De oost - west gerichte stroken worden aan beide uiteinden beëindigd door een vrijstaande woning. De koppen van de stroken hebben zoals gezegd twee gezichten. Deze woningen dienen dan ook nadrukkelijk een tweezijdige oriëntatie te hebben: één zijde georiënteerd op de woonstraat, de andere op het open agrarische landschap.

Zuidelijk deel ("de kamers")

Om de smalle verkaveling van het zuidelijk deel zo goed mogelijk uit de verf te laten komen, is hier gekozen voor een consequente toepassing van het rijentype. Hierdoor wordt de lengterichting extra benadrukt en kan een zo smal mogelijke strokenverkaveling worden bereikt. In de vorm van groen in de middenberm van de woonstraat en op de achtergrens van de oostelijke strook worden weer groene structuurlijnen aangebracht die aan houtwallen refereren. De woonrijen zijn maximaal 5 woningen lang om het dorpse karakter geen geweld aan te doen.



Stedenbouwkundig plan d.d.14 april 2010 (Bron: Grounds landschap en stedenbouw)

De linten

Het groene lint van de Koemeersdijk kent slechts de westelijke rand van het noordelijk deel (het vizier) als begeleidende bebouwing. De Koemeersdijk wordt met maximaal 9 vrijstaande woningen voorlopig zo bebouwingsluw mogelijk gehouden. Ook aan beide andere linten zowel de Slikdijk als de Mostheuvel, komen nieuwe vrijstaande woningen. De tussenruimte tussen de woningen wordt zo groot mogelijk gehouden om dichtslibben van de linten tegen te gaan. Hier komen slechts woningen op relatief grote kavels. De gehele vraag aan Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt hiermee een plek gegeven.

Woonhof

Aan de Slikdijk, ten westen van de entree van de Koemeersdijk, is een woonhof geprojecteerd. Dit hof heeft een wat grotere “stedenbouwkundige korrel” dan de omliggende bebouwing. De grotere korrel is te verklaren vanuit de constatering dat aan het lint van de Slikdijk reeds grotere korrelgroottes aanwezig zijn in de vorm van bedrijfsgebouwen.

De grotere korrel is samengesteld uit twee “stroken” die door een entree aan de Slikdijk worden gekoppeld. Ter plaatse van de entree loop het dak door. Door de geleiding van de hof, wordt de korrelgrootte kleinschaliger, waardoor deze nog beter in de schaal van het lint past. Het heeft een gemeenschappelijke ruimte aan de binnenzijde, waarvan alle bewoners gebruik kunnen maken.

Het woonhof heeft een bouwhoogte van één bouwlaag plus kap. De woningen zijn dus grondgebonden. De woningen hebben naast een gemeenschappelijk binnenhof, een individuele privétuin aan de binnen en/ of buitenzijde van het hof. Deze tuinen zullen aan de binnenzijde worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde lage erfafscheiding. Aan de zijde van de Koemeersdijk is dit ook aan de buitenzijde het geval.

Het woonhof ligt met de voorzijde evenwijdig aan de rooilijn aan de Slikdijk. De oostelijke “poot” van het hof wijkt naar buiten richting Koemeersdijk. Hierdoor ontstaat een groter binnenhof. De bergingen van de woningen zullen zoveel mogelijk worden gebundeld en/ of inpandig worden opgelost. De hoofdgebouwen krijgen een opvallende, expressieve kap, refererend aan het agrarische schuurtype.

Ontsluiting

Zoals gezegd wordt de “hoofdonsluiting” gevormd door de Koemeersdijk. De typering “hoofdonsluiting” moet men niet te letterlijk nemen. Het gaat hier namelijk om een beperkt woongebied waarbinnen gekozen zal worden voor een 30 km/uur regime. De term hoofdonsluiting heeft dan ook meer betrekking op de ruimtelijke karakteristiek van deze weg. De

weg zal een wat bredere rijbaan krijgen dan nu conform de eisen van de gemeente. Bovendien zal de gehele weg eenzijdig door laanbomen worden begeleid. Hiaten in de huidige laan zullen worden aangevuld. De landelijke uitstraling van de Koemeersdijk dient zoveel mogelijk te worden gewaarborgd. Hier is een aantal woonstraten in het plan aanwezig. De eerste is te vinden in het zuidelijk deel, "de kamers" genaamd. Deze woonstraat takt op twee punten aan op de Koemeersdijk. Er is geen aansluiting op de Slikdijk. De ontsluiting geschiedt hier door middel van een lusvormige straat met in het oostelijk deel een groene middenberm. De rijlopers aan weerszijden hiervan worden symmetrisch ingericht.

In het noordelijk deel ("het vizier") zijn twee oost - west gerichte woonstraten geprojecteerd. Deze woonstraten kennen tweerichtingsverkeer en takken eveneens aan de westzijde op twee punten aan op de Koemeersdijk. Aan de oostzijde van het plan zijn ze middels een verbindingsweg met elkaar verbonden. Deze woonstraten zijn asymmetrisch ingericht met groen aan de ene zijde en langsparkeren aan de andere zijde van de rijloper. Het woonhof aan de Slikdijk wordt door middel van een doodlopend weggetje (een zogenaamde "inprikker") vanaf de Koemeersdijk ontsloten.

Langzaam verkeer

Fietsers zullen over het algemeen hun weg vinden over de rijloper. Er is in één geval sprake van een vrijliggend fietspad, namelijk een verbinding tussen de Koemeersdijk en de bovengenoemde oostelijke verbindingsweg. Dit pad ligt ten noorden van de huidige sloot en voert langs het bestaande grote woonperceel, het speelterrein en de infiltratiebekkens. Het betreft een pad in twee richtingen, aan weerszijden geflankeerd door groene bermen. In het kader van "Duurzaam Veilig" wordt verlangd dat snelverkeer en voetgangers gescheiden van elkaar hun plaats in het wegprofiel krijgen. Om het dorps-, landelijke karakter te behouden heeft het de voorkeur de niveaueverschillen zo klein mogelijk te houden.

Parkeren

Wat betreft het parkeren geldt voor het hele plangebied, behoudens de Ruimte-voor-Ruimte kavels, een norm van 1,75 parkeerplaatsen (pp) per woning. De norm voor bezoekersparkeren van 0,3 pp per woning is hierin opgenomen. Er worden per woningtype verschillende uitgangspunten gehanteerd:

- Goedkope woningen (starters) dienen te kunnen parkeren in het openbaar gebied;
- Middeldure en dure woningen dienen minimaal 1 pp op eigen terrein te hebben en de rest van de volgens de norm benodigde pp worden in het openbaar gebied aangelegd;
- Ruimte-voor-Ruimte kavels dienen 2 pp op eigen terrein te hebben.

In het zuidelijk deel zijn parkeerplaatsen geplaatst. Zij liggen tussen de rijwoningen ingeklemd. Hierdoor wordt de straat zoveel mogelijk blikvrij gehouden en blijven de loopafstanden acceptabel. Het parkeren in de straat gebeurt door middel van een (rabat)strook die op een eenduidige manier de groene berm omzoomd. In het noordelijk deel ligt er in het asymmetrische profiel over de gehele lengte van de straat eenzijdig een strook waarin langsparkeren mogelijk is. Het parkeren gebeurt hier zoveel mogelijk op eigen erf. Voor het overige wordt er op de rijbaan geparkeerd. Slechts ter plekke van inritten wordt dit plaatselijk onderbroken. De benodigde parkeerplaatsen voor het woonhof aan de Slikdijk liggen lineair georganiseerd aan de noordrand van het perceel. Zo blijft er zoveel mogelijk zicht op het groen vanuit het hof en blijft er zoveel mogelijk ruimte over voor de gemeenschappelijke binnentuin.

Water

Het primaire watersysteem bestaat voor het merendeel uit (vergroete) greppels en sloten die de ontsluiting volgen. Dit lineaire systeem sluit landschappelijk gezien het best aan bij de oorspronkelijke en huidige topografie van het gebied. Naast de primaire afvoer hebben de lineaire groengoten voldoende capaciteit om een relatief groot deel van de bergingsvraag op zich te nemen. Ter plaatse van de bestaande bomen (eiken) langs het nieuwe fietspad tussen west en oost wordt de watergang even onderbroken en zal op technische wijze moeten worden doorgekoppeld. De greppel langs de oostelijke rand van het plangebied (overgang naar agrarisch perceel) komt in de nieuwe situatie in zijn geheel binnen het plangebied te liggen en wordt zo in het plan geïntegreerd.

De overgebleven vraag naar bergingscapaciteit wordt opgelost door twee bergingsbosjes die centraal in het plangebied gelegen zijn. Deze 'bosjes' bestaan uit een kader van bomen met daar binnenin een laagte, waarin water kan worden geborgen en eventueel geïnfiltreerd. De laagten zijn 60 cm diep. De onderhoudspaden rondom en de relatief flauwe taluds zijn een toevoeging met het oog op het hedendaagse beheer. De bergingsbosjes doen zoals gezegd dienst als extra berging en dienen dus op een acceptabele wijze periodiek te worden onderhouden.

Groen

De Koemeersdijk en de oostelijke zijde van het plangebied worden over de gehele lengte enkelzijdig begeleid met laanbomen. Het gaat hier om forse bomen van de 'eerste grootte'. Bij voorkeur zijn het bomen van een inheemse, gebiedseigen soort. De bomen staan eenzijdig van de rijweg in een grasberm. De bomen aan de oostzijde van het plan zullen aan de zijde van het agrarisch gebied (oostzijde) worden geplaatst om de greppel binnen het plangebied goed te kunnen onderhouden.

In de middenberm van de woonstraat in het zuiden is een strook opgaand groen geprojecteerd. Men moet hier niet denken aan een laanbeplanting met bomen op een regelmatige en grote onderlinge afstand. De strook is geïnspireerd op en dient overeenkomsten te vertonen met een traditionele houtwal. De strook zal worden ingeplant met 'stammetjes', dat wil zeggen met een kleinere boomsoort met een matig dikke stam of met grote heesters (bijvoorbeeld krentenboompjes). Deze zullen op onregelmatige maar kleine afstand van elkaar worden geplant zodat een 'woud van stammetjes' ontstaat. Hetzelfde principe geldt voor de noordelijke woonstraten. Hier ligt de 'houtwal' echter niet centraal in het profiel in de middenberm, maar asymmetrisch tussen de rijloper en het trottoir. Men kan hierbij denken aan soorten als ruwe berk en zwarte els.

Centraal in het gebied zijn enkele bosjes aanwezig. Deze liggen deels op particuliere grond en deels in het openbaar gebied. Deze bosjes zijn bepalend voor de 'geest' van de plek en dragen erg bij aan het landelijke beeld. Van de bosjes op particulier terrein zijn het behoud en het duurzaam beheer op langere termijn lastiger te waarborgen. De bosjes op openbaar terrein worden echter zoveel mogelijk gespaard en waar mogelijk (en wenselijk) zelfs uitgebreid.

Spelen

In het grootste, centraal in het plan gelegen bosje wordt een avontuurlijke speelplek ingericht voor de iets oudere jeugd. De daadwerkelijke speelplek heeft een oppervlak van circa 625 m². In totaal (inclusief speelbos) heeft deze speelvoorziening een oppervlak van circa 2.645 m². De speelplek ligt op deze manier centraal in het gebied met min of meer gelijke loopafstanden. Aan de overzijde van het vrijliggende fietspad liggen de bergingsbosjes. Deze vormen een mooi tegenwicht tegenover het speelbos. De bergingsbosjes hebben beiden een kader van opgaande bomen om groene massa te creëren en het geheel niet te 'open' en 'fragiel' te laten zijn. Van buitenaf zal men de bergingsbosjes hierdoor als vrij gesloten bosjes ervaren. In de wadi's in de bergingsbosjes is een tweetal eilanden cq. ophogingen aangebracht. In het zuidelijk deel is een speelplek voor de jongere jeugd gedacht.

Daarnaast is er het parkje ten noorden van het gemeenschappelijk erf van het woonhof aan de Slikdijk. Dit gebied zal een zo rustig en open mogelijke inrichting moeten krijgen. Het gewenste eindbeeld bestaat uit bomen in gras.

5.3. Programma

Hieronder wordt een (indicatief) overzicht gegeven van de in het plan opgenomen woningpercentages. Ruim 60 woningen worden direct mogelijk gemaakt:

	Huur	Koop
Goedkoop	(7%)	(19%)
Middelduur	(16%)	(24%)
Duur	(7%)	(28%)

Het aangegeven programma is indicatief. Het aantal woningen en de typologie kunnen nog wijzigen in verband met de fasering van het plan.

Op hoofdlijnen zitten er in het zuidelijk deel ("de kamers") relatief veel woningen in de lagere prijsklasse. Hier zijn vooral rijenwoningen in de goedkope en middeldure categorie (zowel koop als huur) opgenomen. In het noordelijk deel ("het vizier") zijn een groter aantal woningen in de hogere prijs categorie geprojecteerd. Door het inbrengen van enkele rijen rijwoningen in het noordelijk deel is de verdeling echter niet absoluut en is de diversiteit in typologie en prijs categorie ook in het noordelijk deel gewaarborgd. In de linten zijn slechts koopwoningen in de duurdere categorie en Ruimte-voor-Ruimte woningen aanwezig. In het woonhof aan de Slikdijk vinden we grondgebonden woningen met veel programma op de begane grond en een beperkte buitenruimte. Dit betreft huurwoningen in de dure en middeldure categorie.

Ruimte-voor-Ruimte

De gebruikte Ruimte-voor-ruimte rechten worden als volgt verantwoord: Uit een brief (nr. 373800, d.d. 7 april 2010) van de gemeente Eersel blijkt dat de gemeente 'de vijf ruimte voor ruimte kavels zoals genoemd in artikel 3.2 van de overeenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eersel (d.d. 9 maart 2010) zal effectueren in het plan "Koemeersdijk". Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor de overige 3 Ruimte-voor-ruimte kavels is het volgende aantal vierkante meters aan ongewenste bebouwing gesaneerd:

Aanvraagnummer	mestnummer	sloop m ²	toegekende sloop m ²
4343599	113008104	1889	1611
4344142	14042420	1069	1069
4361487	111065674	776	776

Autonome ontwikkeling

Langs de Slikdijk wordt binnen de grenzen van het plangebied de mogelijkheid geboden om 3 vrijstaande woningen te ontwikkelen.

De eigenaar van Slikdijk 5 ontwikkelt een dubbele woning op de plek van de bestaande woning. Het betreft een woonobject met een lange gevel evenwijdig aan de Koemeersdijk van het type twee-onder-één-kap. Als referentie dient een langgevel-boerderij. Het woonobject is breed en ondiep met veel op de tuin georiënteerde gevel.

Aan de achterzijde van het perceel Slikdijk 7 wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om een vrijstaande woning te ontwikkelen.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2008, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

6.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Indien binnen een bouwvlak een maximum aantal wooneenheden is aangegeven mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene aanduidingsregels*
Het plangebied is deels gelegen in de geluidzone van het nabijgelegen vliegveld Eindhoven. Deze geluidzone is op de

verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding ‘geluidzone – vliegveld grondgeluid’, en hieraan is in de regels verbonden dat ter plaatse geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan, zoals woningen. Het voorgaande bouwverbod is echter niet van toepassing indien het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan (of een wijzigings- of uitwerkingsplan) hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder vaststellen.

- *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen in aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het betreft onder meer de opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en het gebruik van gebouwen of gronden ten behoeve van een seksinrichting.

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

- *Algemene wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplan zijn op de verbeelding enkele aanduidingen opgenomen voor gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid op rust, welke deels samenhangen met de werkzaamheden van het loonwerkbedrijf. Omdat vanwege geluidhinder van dit bedrijf op de naastgelegen percelen geen goed leefklimaat gegarandeerd kan worden zijn deze woningen niet voorzien van een directe woonbestemming. Zodra de werkzaamheden echter zijn beëindigd, of geluidwerende maatregelen zijn genomen, is het mogelijk om door middel van de wijzigingsbevoegdheden alsnog woningbouw op de betreffende locaties te realiseren.

De aan deze aanduidingen verbonden wijzigingsbevoegdheden worden hieronder toegelicht:

Wijzigingsbevoegdheid 1:

Wijzigingsbevoegdheid 1 maakt de bouw van 4 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 2 reguliere vrijstaande woningen mogelijk op de gronden die in het bestemmingsplan zijn bestemd als “agrarisch” en zijn aangeduid met de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 1”.

Hierbij zal echter wel moeten worden voldaan aan de relevante milieuhygiënische wetgeving, waaronder de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Ter voorkoming van geluidoverlast van het naastgelegen loonwerkbedrijf kan het bijvoorbeeld gewenst zijn om geluidwerende voorzieningen aan te brengen.

Voor de vrijstaande woningen zal op de verbeelding bij de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak en een aanduiding “bijgebouwen” op moeten worden genomen. Binnen dit bouwvlak geldt dat de goothoogte van de woning niet meer mag bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 7,0 m.

Wijzigingsbevoegdheid 2:

Wijzigingsbevoegdheid 2 maakt de bouw van 2 Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk op de gronden van het loonwerkbedrijf ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 2”, alsmede de omzetting van de naastgelegen bedrijfswoning in een burgerwoning.

Hierbij zal ook moeten worden voldaan aan de relevante milieuhygiënische wetgeving, waaronder de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Voor de vrijstaande woningen zal op de verbeelding bij de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak en een aanduiding “bijgebouwen” op moeten worden genomen. Binnen dit bouwvlak geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 m en 7,0 m bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid 3:

De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 3 heeft betrekking op de bouw van 8 aaneengebouwde woningen. Voor deze wijzigingsbevoegdheid geldt ook dat voldaan moet worden aan de relevante milieuhygiënische wetgeving.

Voor de aaneengebouwde woningen zal op de verbeelding bij de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak en een aanduiding “bijgebouwen” op moeten worden genomen. Binnen dit bouwvlak geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,0 m en 9,0 m bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid 4:

Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen. Voor deze wijzigingsbevoegdheid geldt ook dat voldaan moet worden aan de relevante milieuhygiënische wetgeving.

Voor de vrijstaande woningen zal op de verbeelding bij de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak en een aanduiding “bijgebouwen” op moeten worden genomen. Binnen dit bouwvlak geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 m en 7,0 m bedragen.

Combinatie wijzigingsbevoegdheden:

Naast de mogelijkheid om bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden separaat uit te voeren is in de regels ook de mogelijkheid opgenomen om bepaalde wijzigingsbevoegdheden te combineren in

één wijzigingsprocedure. De voorwaarden uit de verschillende wijzigingsbevoegdheden blijven in dit geval in stand.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om een bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval dat een bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4. Toelichting bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Agrarisch

De gronden die in het vigerende bestemmingsplan ook als "agrarisch" zijn bestemd hebben in dit bestemmingsplan een vergelijkbare

bestemming gekregen, waarbij aansluiting is gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Eersel”.

De gronden zijn voorzien van wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw. Op deze wijzigingsbevoegdheden is in de vorige paragraaf ingegaan.

Agrarisch met Waarden - Landschap

De gronden die in het vigerende bestemmingsplan ook als “Agrarisch met Waarden - Landschap” zijn bestemd hebben in dit bestemmingsplan een vergelijkbare bestemming gekregen, waarbij aansluiting is gezocht bij het bestemmingsplan “buitengebied Eersel”.

De gronden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van maximaal 2 woningen.

Bedrijf - Loonwerkbedrijf

Het loonwerkbedrijf aan de Mostheuvel 10 is voorzien van de bestemming “bedrijf – loonwerkbedrijf”.

De gronden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voor de regels van deze bestemming is eveneens aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Eersel”.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor het structurele groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, kunstwerken, voet- en fietspaden etc.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d.

De bestemming “groen” is specifiek bestemd voor de gronden die per se groen moeten blijven en waarvan de locatie en de omvang niet ter discussie staan. Het groen dat onderdeel is van de straatindeling valt onder de bestemming “verkeer - verblijfsgebied”.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer - verblijfsgebied”. Daarnaast valt ook het zogenaamde “snippergroen” langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

Water

De in het plangebied aanwezige en geplande watergangen zijn bestemd als “water”. Ter bescherming van de watergangen zijn uitsluitend

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, en is in de regels tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het dempen, vergraven of verleggen van de watergang. Voor bepaalde watergangen binnen het plangebied vindt de waterhuishoudkundige bescherming tevens plaats via de Keur van het waterschap de Dommel.

Wonen

De in het plangebied nieuw te bouwen woningen, alsmede de bestaande woningen, zijn voorzien van de bestemming “wonen”.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aaneen (twee-onder-één-kap) of aangegebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Op de verbeelding is voor bepaalde bouwvlakken het maximum aantal wooneenheden aangegeven dat mag worden gerealiseerd.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zoneringsregime biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduiding “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht. In afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1” echter een strikter bebouwingsregime van kracht. Binnen deze aanduiding mogen de gronden tot maximaal 20% worden bebouwd met een maximum van 20 m².

Op de verbeelding zijn aan de zuidwestzijde van het plangebied nog twee 'specifieke bouwaanduidingen' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport' is de bouw van carports toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,0 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' is een overkapping toegestaan die een link kan gaan vormen tussen de twee bouwblokken. De goot- en bouwhoogte van deze overkappingen is gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen, namelijk 3,5 en 7,0 m.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven.

In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

Wonen – Uit te werken

De gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd als "wonen – uit te werken". Binnen deze bestemming is middels een

uitwerkingsplan de bouw van maximaal 24 woningen toegestaan in de bouwwijzen “vrijstaand”, “twee-aaneen” of “aaneengebouwd”, waarvan de maximale goothoogte niet meer dan 6,0 m mag bedragen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 9,0 m.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende planherziening zijn geheel en al voor risico van de gemeente. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting middelen opgenomen en er is een sluitende grondexploitatie voor het plangebied opgesteld.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve voldoende verzekerd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM Inspectie Zuid;
- Waterschap De Dommel.

De overlegreacties zijn verzameld en van een reactie voorzien in het document 'Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Koemeersdijk'.

8.2. Inspraak

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 29 oktober t/m 9 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

De inspraakreacties zijn verzameld en van een reactie voorzien in het document 'Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Koemeersdijk'.

8.3. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen vanaf 17 mei t/m 28 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. De ingediende zienswijzen zijn van een reactie voorzien en bij de besluitvorming door de gemeenteraad van Eersel betrokken.