

Raadsvoorstel

vergadering	30 september 2010	Agendapunt:	17	R 10-62
Datum	17 augustus 2010	Portefeuillehouder	RHO	
DMS-nr	383271	Opsteller	BJO01	
Onderwerp				
Vaststelling bestemmingsplan "Koemeersdijk" (vaststelling 20 ^e begrotingswijziging 2010)				
Samenvatting				
<p>De raad is het bevoegde orgaan om te besluiten over de ingediende zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen hiervan en de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het plan Koemeersdijk wordt de raad voorgesteld om te besluiten over de zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen en om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Koemeersdijk gewijzigd vast te stellen. Daarnaast dient de raad te besluiten om de bouwgrondexploitatie Koemeersdijk te openen. Als laatste wordt de raad verzocht om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, er geen locatie eisen gesteld hoeven te worden en er geen nadere regels worden gesteld aan werken en werkzaamheden.</p>				
Aanleiding				
<p>Om te kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave in de kern Wintelre is het noodzakelijk dat er een bestemmingswijziging plaats vindt om woningbouw mogelijk te maken. Vaststelling van het bestemmingsplan is de vervolgstap op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen.</p>				
Wat willen we bereiken?				
<p>Een adequaat bestemmingsplan om te voorzien in de noodzakelijke woningbehoefte voor de kern Wintelre. De vaststelling van dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat er gefaseerd 60 woningen gebouwd kunnen worden omdat hiervoor in het bestemmingsplan een directe bouwtitel is opgenomen. Door middel van wijzigingsbevoegdheden en een uitwerkingsplan is in een latere fase een uitbreiding mogelijk van nog eens 43 woningen.</p>				
Hoe willen we dat bereiken?				
<p>Door te beslissen over de ingediende zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen en vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan. Een reactie op de zienswijzen is bijgevoegd. Tevens dient uw raad het gewijzigde beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van het hierboven genoemde bestemmingsplan vast te stellen en te besluiten om de bouwgrondexploitatie Koemeersdijk (vaststelling 20^e begrotingswijziging 2010) te openen. Daarnaast dient uw raad te besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld wordt omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, er geen locatie-eisen gesteld hoeven te worden en er geen nadere eisen of regels hoeven te worden gesteld aan werken en werkzaamheden. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat de gemeente bijna alle gronden in Koemeersdijk in bezit heeft en haar kosten grotendeels verhaalt via gronduitgifte. Daarnaast zijn er een aantal grondeigenaren die een woning op eigen grond realiseren. Met hen zijn anterieure contracten gesloten waarin is opgenomen dat er een exploitatiebijdrage wordt betaald. Omdat nagenoeg alle gronden in bezit zijn van de gemeente zijn er geen particuliere eigenaren zijn die delen van het openbaar gebied zelf wensen te realiseren hoeven er via een exploitatieplan geen locatie-eisen of nadere eisen en regels aan werken en werkzaamheden gesteld te worden.</p>				
Wat zijn de risico's?				
<p><u>Financiële risico's</u> Het gaat hier om een gemeentelijke grondexploitatie. Het afzetrisico, inflatierisico, renterisico, faseringsrisico en risico van de grondexploitatie liggen bij de gemeente. Er zijn op basis van deze variabelen diverse scenario's uitgewerkt. Het risico dat de grondexploitatie niet economisch uitvoerbaar wordt is laag.</p>				
<p><u>Planologische risico's</u> De indiener van een zienswijze kan in beroep gaan bij de Raad van State. Tevens kunnen mensen die het niet eens zijn met de wijziging in beroep gaan bij de Raad van State.</p>				
Keuzemogelijkheden				
Er worden geen meerdere keuzevarianten aan uw raad voorgelegd.				

Duurzaamheid

SRE milieudienst heeft een energievisie voor het plan opgesteld. Samenvattend luidt het advies dat gezien de gefaseerde bouw en de particuliere kaveluitgifte het niet wordt aanbevolen om een collectief systeem toe te passen. Op individueel woningniveau blijken er wel mogelijkheden te zijn. Er zijn een drietal energieconcepten onderzocht, welke technisch alle drie haalbaar zijn. Kijkend naar de investeringskosten en besparing wordt geadviseerd om te kiezen voor het concept "passiefhuis". Bij duurder huizen kan dit concept nog uitgebreid worden met een individuele warmtepomp. In het vervoltraject moet de contractuele borging nog nader onderzocht worden. Publiekrechtelijk zijn duurzaamheidseisen nauwelijks afdwingbaar. Dit zal dus privaatrechtelijk geregeld moeten worden. Een goede communicatie en voorlichting is hierbij van belang.

Communicatie

Het vastgestelde plan zal op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter visie worden gelegd en de indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Financiële aspecten (inclusief kostendekking)

De samenvatting van de bouwgrondexploitatie ligt bij de ter inzage liggende stukken. De gronden zijn eigendom van de gemeente. Volgens de grondexploitatie bedragen de totale kosten einde looptijd € 9.229.155,--. Dit is inclusief aankoop gronden en rente. De totale opbrengsten worden geraamd op € 10.417.262,--. Per saldo betekent dit een overschot op einde looptijd (2018) van € 1.188.107,--. Opgemerkt moet worden dat de ramingen zijn gemaakt op basis van het huidige prijspeil en voorhanden zijnde planning.

Voor het project zijn reeds voorbereidingskredieten ad € 4.511.244,-- beschikbaar gesteld. Door vaststelling van het bestemmingsplan en de 20^e begrotingswijziging 2010 worden tevens de bijbehorende kredieten voor de kosten beschikbaar gesteld. De te maken kosten worden gedekt door de toekomstige opbrengsten van grondverkoop en bijdrages door derden (exploitatiebijdragen). Het reeds verstrekte voorbereidingskrediet zal met de te openen bouwgrondexploitatie verrekend worden.

Voorstel

1. in te stemmen met het voorstel met betrekking tot de ingekomen zienswijze, zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk';
2. het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' zowel analoog als digitaal vast te stellen, echter met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk';
3. het beeldkwaliteitsplan 'Koemeersdijk' vast te stellen conform artikel 12a Woningwet;
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' conform artikel 6.12 Wro;
5. te besluiten om de 20^e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie 'Koemeersdijk' vast te stellen en het aanvullende krediet van € 4.717.911,-- beschikbaar te stellen;
6. vaststellen 20^e begrotingswijziging 2010.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt het vastgestelde plan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

Ter inzage liggende stukken

- Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk; (zie website)
- Ontwerpbestemmingsplan 'Koemeersdijk';
- Ingediende zienswijzen;
- Beeldkwaliteitsplan Koemeersdijk;
- Samenvatting (financiën) grondexploitatie.

Eersel, 17 augustus 2010

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL

de secretaris,

de burgemeester,



de heer mr. H.J.M. Timmermans



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Concept-Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

Gelet op de wet ruimtelijke ordening en de grondnota van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2010, nummer R 10-62;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel met betrekking tot de ingekomen zienswijze, zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk';
2. het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' zowel analoog als digitaal vast te stellen, echter met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk';
3. het beeldkwaliteitsplan 'Koemeersdijk' vast te stellen conform artikel 12a Woningwet;
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' conform artikel 6.12 Wro;
5. te besluiten om de 20^e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie 'Koemeersdijk' vast te stellen en het aanvullende krediet van € 4.717.911,-- beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 5 oktober 2010 (voortzetting raadsvergadering van 30 september 2010)
DE RAAD VOORNOEMD
de griffier, de voorzitter,

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

H.J. Broekman

J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

**geamendeerd besluit
(1 amendement)**

De raad van de gemeente Eersel;

Gelet op de wet ruimtelijke ordening en de grondnota van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2010, nummer R 10-62;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel met betrekking tot de ingekomen zienswijze, zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk';
2. het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' zowel analoog als digitaal vast te stellen, echter met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Koemeersdijk', met uitzondering van de beantwoording van zienswijze 6 en daarvoor in de plaats te stellen uit de memo aan de gemeenteraad van 23-9-2010, nr. 386219 de totale gemeentelijke reactie (als bijlage bij dit besluit gevoegd);
3. het beeldkwaliteitsplan 'Koemeersdijk' vast te stellen conform artikel 12a Woningwet;
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' conform artikel 6.12 Wro;
5. te besluiten om de 20^e begrotingswijziging 2010 inzake de grondexploitatie 'Koemeersdijk' vast te stellen en het aanvullende krediet van € 4.717.911,-- beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 5 oktober 2010 (voortzetting raadsvergadering van 30 september 2010)

DE RAAD VOORNOEMD

de griffier,

de voorzitter,



H.J. Broekman



J.A.M. Thijs-Rademakers

AMENDEMENT 19

Vorstel nr.
Agendapunt ...17....., nr. R ...10-62.....

Onderwerp:

Koemeersdijk

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 5 oktober 2010 (voortzetting raad 20 sept 2010)

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

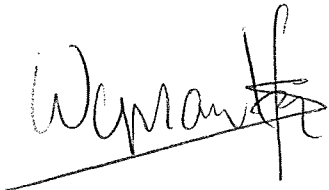
Toevoegen aan lid 2, na "Koemeersdijk" ;met uitzondering van de beantwoording van zienswijze 6, en daarvoor in de plaats te stellen, uit de memo aan de gemeenteraad van 23-9-2010, nr 386219, de totale gemeentelijke reactie.

Toelichting:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ondertekening en naam:

Fractie Kernbeleid



Fractie	Voor	Tegen
VVD	2	
PvdA-GL	3	
CDA	2	
VWK	2	
Kernbeleid	3	
Totaal	14	

Unaniem aangenomen

Bijlage bij amendement van Kambelid, unaniem
aangenomen in de raadsvergadering van 5 oktober 2010,
bij agenda-punt 17. R 10-62 (voortzetting van raads-
vergadering van 30 september 2010).

MEMO

Aan: Gemeenteraad
Van: Projectbureau, team vergunningen en team ruimte
Datum: 23 september 2010
Betreft: Koemeersdijk, reactie op inspreker Dhr. Kwinten
Volgnr: 386219

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Koemeersdijk is een zienswijze ingediend door de heer Kwinten. Deze is als volgt samengevat:

Ten zuiden van Mostheuvel 9-11 wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden voor de bouw van twee woningen. Deze woningen kunnen niet gerealiseerd worden door aanwezigheid van het bedrijf op Mostheuvel 9-11. Hier kan namelijk geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, het perceel is namelijk gelegen binnen de voor het bedrijf geldende richtafstand van 30 meter overeenkomstig de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering.

Eveneens heeft de heer Kwinten gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijze mondeling toe te lichten, hierbij zijn geen nieuwe feiten naar voren gebracht.

Gemeentelijke reactie.

Het aan de Mostheuvel gevestigde transportbedrijf Van Aaken, vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het plan Koemeersdijk. Het opnemen van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid is een onderdeel van de verplaatsing van het transportbedrijf, **waarmee privaatrechtelijk het navolgende is overeengekomen: "de gemeente heeft een maximale bestemmingsplantechnische inspanningsverplichting jegens verkoper A om de oprichting van twee zogenaamde Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk te maken". Verkoper A is Van Aaken Verhuur B.V..**

Het bestemmingsplan is een juridisch- planologisch kader waarin ook de gevolgen voor het milieu dienen te worden meegewogen. Volgens vaste jurisprudentie dient de plantoetsing ten minste aannemelijk te maken dat ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn.

Er bestaan geen verplichtingen om bij het meewegen van de milieubelangen gebruik te maken van de publicatie bedrijven en milieuzonering. Volgens vaste jurisprudentie kan de publicatie als basis gebruikt worden en kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse milieu-onderzoeken uitgevoerd waaronder een onderzoek voor Kwinten hoveniersbedrijf, Mostheuvel 9-11. Het betreft een inventariserend akoestisch onderzoek uitgevoerd op 27 april 2010 en tevens is de spuitzone bepaald d.d. 27 april 2010, zie bijlagen.

Op 6 juni 2008 is een melding in het kader van het Besluit landbouw ingediend door hoveniersbedrijf Kwinten, zie bijlage. Tot op heden zijn er bij Gemeente Eersel geen uitbreidingsplannen bekend.

Aan de hand van de gegevens van de melding is in eerste instantie beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden van Bedrijven- en milieuzonering (30 meter). Hierbij is de richtafstand van 30 meter vanuit de perceelsgrens aangehouden zoals deze in de VNGpublicatie is opgenomen. Deze afstand levert een knelpunt op voor de geprojecteerde woningen ten zuiden van het perceel van Kwinten. Zoals reeds eerder opgemerkt is het een richtafstand en betreft het dus een indicatie.

Om gemotiveerd van deze afstand te kunnen afwijken is een verdiepingsslag uitgevoerd. Hiervoor is een inventariserend akoestisch onderzoek uitgevoerd en is tevens de indicatieve spuitzone bepaald.

Op basis van deze verdiepingsslag, waarbij is uitgegaan van een redelijk perceelsgebruik (ook voor privé-doeleinden) en waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de meest recente melding in het kader van het besluit landbouw, is geconstateerd dat voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften van het besluit landbouw én dat de spuitzone (voor zover aanwezig) geen belemmering oplevert voor de toekomstige bedrijfsvoering van Kwinten.

Bijlagen:

1. Overzichtskaart van de spuitzone van hoveniersbedrijf Kwinten, d.d. 27 april 2010;
2. Rapport 'Inventariserend akoestisch onderzoek Hoveniersbedrijf Kwinten, Mostheuvel 9-11 Wintelre' d.d. 27 april 2010;
3. Meldingsformulier Besluit landbouw milieubeheer.

**Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan Koemeersdijk**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
juli 2010***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Koemeersdijk heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met maandag 28 juni 2009). De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 12 mei 2010, waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indenen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Koemeersdijk zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

1. J.A. Tegenbosch, Akkerweg 46, 5513 AR Wintelre;
2. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens J. Reniers, Den Bijert 1;
3. J.P.C. van Ham, Koemeersdijk 2, 5513 PA Wintelre;
4. R.T.J. van Ham, Koemeersdijk 2, 5513 PA Wintelre;
5. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens M. Kouwenberg, Koemeersdijk 4;
6. S.J.M. Kwinten, Mostheuvel 11, 5513 NT Wintelre;
7. Familie Van Ampting, Mostheuvel 12, 5513 NV Wintelre;
8. J.A.M. van Ham, Mostheuvel 13, 5513 NT Wintelre;
9. MVS Wintelre, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre;
10. A.T.J.M. van Selst, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre;
11. P.J.M. Leermakers, Rouwven 4, 5513 PK Wintelre;
12. Familie Van Erp, Slikdijk 1, 5513 NL, Wintelre;
13. Familie Luttkhold, Slikdijk 7, 5513 NL Wintelre;
14. A.G.P.M. van Ham, Slikdijk 9 5513 NL Wintelre;
15. I.C.A. van Ham, Vinkenbos 2, 5521 SZ Eersel;
16. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg;
17. Waterschap De Dommel, De Locht 66a, 5504 KE Veldhoven;
18. ZLTO, afdeling Eersel-Veldhoven, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre.

In totaal zijn er achttien zienswijzen ingediend. Hierna wordt de inhoud van zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven. Na de zienswijzenbeoordeling volgen de ambtshalve aanpassingen. Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

1. J.A. Tegenbosch, Akkerweg 46, 5513 AR Wintelre;
Het plan Koemeersdijk heeft één ontsluiting, namelijk via de kruising Slikdijk-Koemeersdijk. De verkeersdruk zal hier onverantwoord groot worden, mede gelet op het belang voor de voor het vrachtverkeer als ontsluitingsroute uit de Kempen. Een alternatief zou zijn een rondweg die over 't Dekske naar de Mostheuvel en door de akkers ten noorden van Wintelre naar de Hemelrijksestraat en vervolgens naar het Kekkeneind.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De verkeersintensiteiten op de Slikdijk zijn redelijk hoog te noemen. Dit komt doordat de Slikdijk onderdeel uit maakt van een alternatieve (sluip)route vanuit de Kempen naar Eindhoven of Eindhoven Airport. Ondanks de hoge verkeersintensiteiten hebben er in de afgelopen 4 jaren geen ongevallen plaatsgevonden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door de ontwikkeling van plan Koemeersdijk zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door een verdere inrichting van die wegen als 30 km/u wegen conform Duurzaam Veilig wordt geen toename van de verkeersonveiligheid verwacht. In dit kader kan tevens vermeld worden dat er een voetpad langs de Slikdijk, tussen de Koemeersdijk en Mostheuvel, wordt aangelegd zodat ook voetgangers, gescheiden van het overige verkeer naar het centrum/MFA/kerk kunnen lopen. Ook worden er nog snelheidsremmende maatregelen aangebracht op de Slikdijk.

Na afronding van de plannen moeten de wegen (nieuwe plan, Koemeersdijk en de Slikdijk) de uitstraling hebben van wegen binnen de kom.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

2. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens J. Reniers, Den Bijert 1;
De gekozen uitbreidingsrichting is ruimtelijke ongewenst en onvoldoende gemotiveerd. Het is strijdig met provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid, onder andere gelet op het LOG en de StructuurvisiePlus) en de wens van de werkgroep Wintelre. De belangrijkste reden is de grondpositie van de gemeente.
Een groot deel is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur, daar kan volgens in principe volgens de provincie geen sprake zijn van woningbouw.
Ten onrechte en alleen als het uitkomt wordt er vooruit gelopen op toekomstig beleid.
De ontsluiting is verkeersonveilig, hier worden geen oplossingen voor aangedragen, mede gelet op de doelgroepen senioren en jonge gezinnen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De uitbreiding ten noorden van Wintelre langs de Koemeersdijk past zowel in het gemeentelijke beleid (de StructuurvisiePlus) en het provinciale beleid (de Verordening Ruimte). In de Verordening Ruimte is het plangebied Koemeersdijk aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 4.13 is de verantwoording van de uitbreidingsrichting opgenomen.

In de Verordening Ruimte is voor het plangebied Koemeersdijk geen Ecologische Hoofdstructuur aangeduid. Voor de uitbreiding zal rood-met-groen compensatie plaatsvinden. Dit wordt hier vormgegeven door het storten van € 7,50 in een fonds 'rood-met-groen' per m² uitgeefbare grond.

De verkeersintensiteiten op de Slikdijk zijn redelijk hoog te noemen. Dit komt doordat de Slikdijk onderdeel uit maakt van een alternatieve (sluip)route vanuit de Kempen naar Eindhoven of Eindhoven Airport. Ondanks de hoge verkeersintensiteiten hebben er in de afgelopen 4 jaren geen ongevallen plaatsgevonden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door de ontwikkeling van plan Koemeersdijk zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door een verdere inrichting van die wegen als 30 km/u wegen conform Duurzaam Veilig wordt geen toename van de verkeersonveiligheid verwacht. In dit kader kan tevens vermeld worden dat er een voetpad langs de Slikdijk, tussen de Koemeersdijk en Mostheuvel, wordt aangelegd zodat ook voetgangers, gescheiden van het overige verkeer naar het centrum/MFA/kerk kunnen lopen. Ook worden er nog snelheidsremmende maatregelen aangebracht op de Slikdijk.

Na afronding van de plannen moeten de wegen (nieuwe plan, Koemeersdijk en de Slikdijk) de uitstraling hebben van wegen binnen de kom.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

3. J.P.C. van Ham, Koemeersdijk 2, 5513 PA Wintelre;
De goot- en bouwhoogte op het perceel aan de zuidwestelijke zijde van de tweede zijstraat zijn te laag om een woning in twee bouwlagen met kap te realiseren, hiervoor is respectievelijk zes en tien meter voor nodig.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De goot- en bouwhoogte zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan moeten hierop aan sluiten. Voor dit specifieke perceel betekent dit dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter moeten zijn.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

4. R.T.J. van Ham, Koemeersdijk 2, 5513 PA Wintelre;
De eerste drie woningen aan de tweede zijstraat van de Koemeersdijk worden vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan maken echter ook twee-aaneen woningen mogelijk. Dit is niet overeenkomstig de gemaakte afspraken.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

Het is de bedoeling om het plan uit te voeren op basis van het stedenbouwkundig plan. Dit houdt in principe in dat op het tweede perceel een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Voor de leesbaarheid en de flexibiliteit van het plan is voor deze strook gekozen voor het opnemen van de twee bouwaanduidingen; te weten twee-aan-een en vrijstaand. De afspraak gaat alleen over de verkoop van het betreffende perceel en niet over de invulling van naastgelegen percelen.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

5. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens M. Kouwenberg, Koemeersdijk 4;

De gekozen uitbreidingsrichting is ruimtelijke ongewenst en onvoldoende gemotiveerd. Het is strijdig met provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid, onder andere gelet op het LOG en de StructuurvisiePlus) en de wens van de werkgroep Wintelre. De belangrijkste reden is de grondpositie van de gemeente.

Een groot deel is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur, daar kan volgens in principe volgens de provincie geen sprake zijn van woningbouw.

Ten onrechte en alleen als het uitkomt wordt er vooruit gelopen op toekomstig beleid.

De ontsluiting is verkeersonveilig, hier worden geen oplossingen voor aangedragen, mede gelet op de doelgroepen senioren en jonge gezinnen.

Het plan houdt ook geen rekening met de aanwezigheid van de milieuvergunning die nog op Koemeersdijk 4 in werking is.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De uitbreiding ten noorden van Wintelre langs de Koemeersdijk past zowel in het gemeentelijke beleid (de StructuurvisiePlus) en het provinciale beleid (de Verordening Ruimte). In de Verordening Ruimte is het plangebied Koemeersdijk aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 4.13 is de verantwoording van de uitbreidingsrichting opgenomen.

In de Verordening Ruimte is voor het plangebied Koemeersdijk geen Ecologische Hoofdstructuur aangeduid. Voor de uitbreiding zal rood-met-groen compensatie plaatsvinden. Dit wordt hier vormgegeven door het storten van € 7,50 in een fonds 'rood-met-groen' per m² uitgeefbare grond.

De verkeersintensiteiten op de Slikdijk zijn redelijk hoog te noemen. Dit komt doordat de Slikdijk onderdeel uit maakt van een alternatieve (sluip)route vanuit de Kempen naar Eindhoven of Eindhoven Airport. Ondanks de hoge verkeersintensiteiten hebben er in de afgelopen 4 jaren geen ongevallen plaatsgevonden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door de ontwikkeling van plan Koemeersdijk zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door een verdere inrichting van die wegen als 30 km/u wegen conform Duurzaam Veilig wordt geen toename van de verkeersonveiligheid verwacht. In dit kader kan tevens vermeld worden dat er een voetpad langs de Slikdijk, tussen de Koemeersdijk en Mostheuvel, wordt aangelegd zodat ook voetgangers, gescheiden van het overige verkeer naar het centrum/MFA/kerk kunnen lopen. Ook worden er nog snelheidsremmende maatregelen aangebracht op de Slikdijk.

Na afronding van de plannen moeten de wegen (nieuwe plan, Koemeersdijk en de Slikdijk) de uitstraling hebben van wegen binnen de kom.

Het plan houdt rekening met de milieuvergunning van Koemeersdijk 4, doordat het noordelijk gedeelte later wordt uitgewerkt en er vooralsnog geen woningen zijn geprojecteerd.

Voorstel:
Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

6. S.J.M. Kwinten, Mostheuvel 11, 5513 NT Wintelre;
Ten zuiden van Mostheuvel 11 wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden voor de bouw van twee woningen. Deze woningen kunnen niet gerealiseerd worden door aanwezigheid van het bedrijf op Mostheuvel 11. Hier kan namelijk geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, het perceel is namelijk gelegen binnen de voor het bedrijf geldende richtafstand van 30 meter overeenkomstig de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering.

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

Gegrontheid:
De ontwikkeling van de twee woningen aan de westzijde van de Mostheuvel is onderzocht. De bedrijfsvoering op het perceel is zo ingericht dat de mogelijk nieuwe woningen na het doorlopen van de wijzigingsprocedure buiten de richtafstanden van de VNG liggen.

Voorstel:
Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

7. Familie Van Ampting, Mostheuvel 12, 5513 NV Wintelre;
De begrenzing blijft onlogisch en is alleen een gevolg van eigendomsgrenzen en particuliere medewerking.
De toevoeging van woningen tussen Mostheuvel 10 en 12 versterkt het plan. De percelen zijn ook gelegen in het zoekgebied voor verstedelijking. Hier is ook geen sprake van het toevoegen van woningen in het buitengebied. Tevens is er voor een vergelijkbare situatie tussen de Mostheuvel 4 en 8 onlangs een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een woning.
De milieuvergunning van de stal is niet actief ingetrokken en derhalve nog actief.

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

Gegrontheid:
*De uitbreiding ten noorden van Wintelre langs de Koemeersdijk past zowel in het gemeentelijke beleid (de StructuurvisiePlus) en het provinciale beleid (de Verordening Ruimte). In de Verordening Ruimte is het plangebied Koemeersdijk aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
In paragraaf 4.13 is de verantwoording van de uitbreidingsrichting opgenomen.
In de Verordening Ruimte is voor het plangebied Koemeersdijk geen Ecologische Hoofdstructuur aangeduid. Voor de uitbreiding zal rood-met-groen compensatie plaatsvinden. Dit wordt hier vormgegeven door het storten van € 7,50 in een fonds 'rood-met-groen' per m² uitgeefbare grond.
De nieuwe woningen aan de Mostheuvel zijn Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De verzochte woningen voor de familie Van Ampting is reguliere woningbouw. Vooralnog is het niet wenselijk om reguliere woningbouw te realiseren op de percelen van de familie Van Ampting. De bouw op het perceel tussen Mostheuvel 4 en 8 is niet vergelijkbaar, omdat deze mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan Inbreidingslocaties en niet als uitbreiding op de kern.
De genoemde milieuvergunning voor de stal is bij de gemeente niet bekend en derhalve niet actief.*

Voorstel:
Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

8. J.A.M. van Ham, Mostheuvel 13, 5513 NT Wintelre;
Het plan Koemeersdijk belemmert eventueel toekomstige uitbreidingen van het bedrijf op de Mostheuvel 13.

Het gebied is gelegen in de AHS-landbouw, hier is het belangrijkste het ontwikkelen van de landbouw en niet het realiseren van woningbouw.

De verkeersveiligheid zal ook verslechteren door de bouw van de woningen. Er zullen conflicten ontstaan tussen het agrarische verkeer en de burgerverkeer. Met name de kruising tussen de Mostheuvel en de Slikdijk is gevaarlijk voor de ouderen en kinderen.

Er zijn alternatieve locaties voorhanden voor de realisatie van woningbouw; het Smitspad en Dancing 't Centrum.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

Voor de veehouderij aan de Mostheuvel 13, met dieren waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen geurcontouren vaste afstanden van toepassing zijn. 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 dit bedrijf in eerste aanleg een vaste afstand van 100 meter aangehouden te worden. Uit bijlage 2 van het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven" valt op te maken dat de contour van het bedrijf niet is gelegen over het plangebied. De vergunde rechten van de veehouder worden niet aangetast, daar er woningen dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan het plangebied.

Het perceel is gelegen in de AHS-landbouw volgens de interim-structuurvisie van de provincie. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn echter de begrenzingen vanuit de Verordening ruimte van belang, zoals deze in werking is getreden op 1 juni 2010. Hierin is het plangebied aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- er zijn geen mogelijkheden om de stedelijke ontwikkeling te realiseren in het bestaand stedelijk gebied;*
- de stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaande stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;*
- er is een adequate financiële bijdrage in een groenfonds verzekerd.*

Het bestemmingsplan voor Koemeersdijk voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

Het Smitspad is geen alternatief, omdat dit niet gelegen is in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie van 't Centrum is geen alternatief, omdat op die locatie slechts een beperkt aantal woningen gerealiseerd kan worden. In de StructuurvisiePlus is bepaald dat de aanwezige waarden bij het Smitspad en aan de zuidzijde van het dorp gehandhaafd moeten blijven.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

9. MVS Wintelre, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre;
Op Den Bijert 1 is een door middel van een samenwerkingsverband een duurzame manier voor mestverwerking tot stand gekomen. De mestverwerking komt door het plan Koemeersdijk in de problemen. Daarnaast kan niet uitgesloten worden dat het plan Koemeersdijk overlast ondervindt van de mestverwerking (geur en verkeer).

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

Geur conform de (NeR)

Op basis van de bijzondere regelgeving in de Nederlandse Emissie Richtlijn geurbelasting van o.a. mestverwerkingsbedrijven beoordeeld. Op circa 190 meter van het plangebied is aan Den Bijert 1 een agrarisch loonbedrijf met een mestverwerkingsinstallatie gelegen. In de milieuvergunning van 2010 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. In de bijlage 1 van het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven" is een situatietekening met de ligging van de geurcontour opgenomen.

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

De Koemeersdijk zal verbreed worden om de toename van het verkeer op te kunnen vangen. Er zullen voor agrariërs geen nadelige maatregelen genomen worden, behoudens enkele verkeersremmende maatregelen. Mocht in de toekomst blijken dat het agrarisch verkeer voor veel overlast of onveilige situatie zorgt dan zal er op dat moment gekeken worden naar alternatieve routes voor het agrarisch verkeer.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

10. A.T.J.M. van Selst, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre;
De realisatie van het plan Koemeersdijk heeft nadelige gevolgen voor de exploitatie en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.
De locatie heeft ook gevolgen voor het LOG, de enige voor nieuwvestiging in dit LOG is gelegen nabij het plan.
De Koemeersdijk is de ontsluiting voor het landbouwverkeer en dat komt na de realisatie van het plan in conflict met het overige verkeer.
Er wordt voor het plan ook al rekening gehouden met de aanpassing van het geurnormen van 3 naar 1 OU e/m³ voor de kom van 14 naar 7 OU e/m³ voor het buitengebied.
Het provinciale beleid spreekt over inbreiding voor uitbreiding. Voor inbreiding zijn in Wintelre nog voldoende locaties voor handen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De gemeente Eersel heeft een geurverordening voor het gemeentelijk grondgebied. In deze verordening is opgenomen dat geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom van Eersel bij toetsing van milieuvergunningen voor veehouderijen een maximale geurnorm van 1 ouE/m³ mogen hebben. Verder is in de verordening gesteld dat binnen "extensiveringsgebied overig" een maximale geurnorm van 7 ouE/m³ geldt. Het plangebied Koemeersdijk is gelegen binnen "extensiveringsgebied overig". Om te bepalen wat de invloed van de voorgrondbelasting van de veehouderijen is op het plangebied, zijn voor genoemde bedrijven de 7ouE/m³-contour ingetekend (zie bijlage 2 van het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven"). Deze contour geeft namelijk de grens aan tussen een 'redelijk goede' en 'matige' milieukwaliteit. Uit deze bijlage is op te maken dat het bouwplan Koemeersdijk buiten de contour van het bedrijf op de Mostheuvel valt. Ook verdere ontwikkeling van het bedrijf wordt niet belemmerd door de ontwikkeling van het bestemmingsplan Koemeersdijk, want er zijn woningen dichterbij gelegen.

Op 10 juni 2010 is de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010" vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is bepaald dat voor de kernen een maximale geurnorm 3 ouE/m³ van toepassing is, dit was 1 ouE/m³. Voor het plangebied Koemeersdijk geldt een norm van 7 ouE/m³ voor de rest van het buitengebied geldt een norm van 14 ouE/m³. De nieuwe verordening zorgt niet voor een verscherping van de normen.

Voor de ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied is in het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven" een berekening opgenomen, hierbij zijn verschillende scenario's gehanteerd voor nieuwvestiging aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied. Hieruit blijkt dat het landbouwontwikkelingsgebied niet belemmerd wordt door de ontwikkeling van Koemeersdijk. Na het opstellen van dit rapport is er op provinciaal niveau besloten om de

ontwikkeling van landbouwontwikkelingsgebieden stil te zetten en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de verschillende landbouwontwikkelingsgebieden. Op basis van een eerste inschatting is bepaald dat het landbouwontwikkelingsgebied geen kans voor ontwikkeling heeft, niet alleen door de ontwikkeling van Koemeersdijk, maar ook door de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied.

In Wintelre zijn geen inbreidingslocaties voor handen die kunnen voorzien in de woningbouwaantallen die nu gerealiseerd worden in het bestemmingsplan Koemeersdijk.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

11. P.J.M. Leermakers, Rouwven 4, 5513 PK Wintelre;
Het plan heeft negatieve gevolgen voor het LOG Wintelre, hierdoor kan het bedrijf wellicht niet verplaatst worden naar het LOG.
Gelet op het plan Koemeersdijk heeft de provincie ook besloten om het LOG niet verder te ontwikkelen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

Voor de ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied is in het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven" een berekening opgenomen, hierbij zijn verschillende scenario's gehanteerd voor nieuwvestiging aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied. Hieruit blijkt dat het landbouwontwikkelingsgebied niet belemmerd wordt door de ontwikkeling van Koemeersdijk. Na het opstellen van dit rapport is er op provinciaal niveau besloten om de ontwikkeling van landbouwontwikkelingsgebieden stil te zetten en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de verschillende landbouwontwikkelingsgebieden. Op basis van een eerste inschatting is door de provincie bepaald dat het landbouwontwikkelingsgebied geen kans voor ontwikkeling heeft. Dit is bepaald op basis een optelsom van de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied en het aanwezige zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

12. Familie Van Erp, Slikdijk 1, 5513 NL, Wintelre;
De gekozen uitbreidingsrichting is ruimtelijk ongewenst is en onvoldoende gemotiveerd. Het is strijdig met provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid (oa. vanwege het LOG, StructuurvisiePlus en het dorpsontwikkelingsplan) en de wens van de werkgroep Wintelre.
Het plan Koemeersdijk is gelegen in de EHS en er kan niet vooruitgelopen worden op het wegvallen van deze aanduiding.
De verkeersveiligheid verslechterd door de bouw van de woningen in combinatie met al aanwezige landbouwverkeer op de Koemeersdijk.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De uitbreiding ten noorden van Wintelre langs de Koemeersdijk past zowel in het gemeentelijke beleid (de StructuurvisiePlus) en het provinciale beleid (de Verordening Ruimte). In de Verordening Ruimte is het plangebied Koemeersdijk aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 4.13 is de verantwoording van de uitbreidingsrichting opgenomen.

De ontwikkeling van Koemeersdijk is in gang gezet na het opstellen van de StructuurvisiePlus. Hiervoor zijn door de gemeente ook verschillende gronden aangekocht.

In de Verordening Ruimte is voor het plangebied Koemeersdijk geen Ecologische Hoofdstructuur aangeduid. Voor de uitbreiding zal rood-met-groen compensatie plaatsvinden. Dit wordt hier vormgegeven door het storten van € 7,50 in een fonds 'rood-met-groen' per m² uitgeefbare grond.

De verkeersintensiteiten op de Slikdijk zijn redelijk hoog te noemen. Dit komt doordat de Slikdijk onderdeel uit maakt van een alternatieve (sluip)route vanuit de Kempen naar

Eindhoven of Eindhoven Airport. Ondanks de hoge verkeersintensiteiten hebben er in de afgelopen 4 jaren geen ongevallen plaatsgevonden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door de ontwikkeling van plan Koemeersdijk zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door een verdere inrichting van die wegen als 30 km/u wegen conform Duurzaam Veilig wordt geen toename van de verkeersonveiligheid verwacht. In dit kader kan tevens vermeld worden dat er een voetpad langs de Slikdijk, tussen de Koemeersdijk en Mostheuvel, wordt aangelegd zodat ook voetgangers, gescheiden van het overige verkeer naar het centrum/MFA/kerk kunnen lopen. Ook worden er nog snelheidsremmende maatregelen aangebracht op de Slikdijk.

Na afronding van de plannen moeten de wegen (nieuwe plan, Koemeersdijk en de Slikdijk) de uitstraling hebben van wegen binnen de kom.

De Koemeersdijk zal verbreed worden om de toename van het verkeer op te kunnen vangen. Er zullen voor agrariërs geen nadelige maatregelen genomen worden, behoudens enkele verkeersremmende maatregelen. Mocht in de toekomst blijken dat het agrarisch verkeer voor veel overlast of onveilige situatie zorgt dan zal er op dat moment gekeken worden naar alternatieve routes voor het agrarisch verkeer.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

13. Familie Luttkhold, Slikdijk 7, 5513 NL Wintelre;
Door de bouw van woningen van 9,5 meter hoog gaat het uitzicht verloren, zeker gelet op de lage ligging van het perceel Slikdijk 7.
De privacy wordt aangetast door de nieuwbouw. De realisatie van geluidswerende voorzieningen zal de overlast en hinder verminderen.
Het plan zorgt voor een waardevermindering van de woning.
Door de lage ligging van het perceel kan de realisatie van het plan voor meer wateroverlast zorgen.
Er ontbreekt een groenstructuur aan de oostelijke grens van de kamers en dat strookt niet met stedenbouwkundig plan.
Het handhaven van de bestaande structuren zorgen voor meer kosten voor de respectievelijke eigenaren.
Het wijzigingsgebied 4 moet als er een overeenkomst is aangepast worden naar een directe bouwtitel, waarbij het bouwvlak dichterbij de weg is gelegen.
Ontvankelijkheid:
De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Elke ontwikkeling kan (nadelige) gevolgen hebben voor omwonenden, hiertoe kan een planschadeverzoek, conform artikel 6.1 Wro, ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Voor het plan wordt nog een waterhuishoudkundig plan opgesteld, het uitgangspunt hiervoor is dat de ontwikkeling geen wateroverlast op omliggende percelen veroorzaakt.

In het definitieve beeldkwaliteitsplan is deze groenstrook niet meer opgenomen. Het is niet wenselijk om voor deze relatief kleine percelen grond op te offeren voor een groenstrook.

Het handhaven van bestaande structuren gaat om het bewaren van de waarden die nu aanwezig zijn. Dit betekent niet dat er meer kosten zijn voor de eigenaren dan nu.

Er is een overeenkomst over het kostenverhaal, dus de wijzigingsbevoegdheid kan om worden gezet in een directe bouwtitel, waarbij de woning 10 meter uit de achterste perceelsgrens wordt geplaatst.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

14. A.G.P.M. van Ham, Slikdijk 9 5513 NL Wintelre;
Het perceel aan de oostgrens heeft een te lage goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7. Het verzoek is gelet op de vrije ligging om de maatvoering aan te passen naar 6 en 9,5 meter zoals elders in het plan.
Het plan wordt aantrekkelijker als de goot- en bouwhoogtes niet per perceel worden vastgelegd.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De goot- en bouwhoogte zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan moeten hierop aan sluiten. Voor dit specifieke perceel betekent dit dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter moeten zijn. hier zijn ook echter platte daken mogelijk, hiervoor moet alleen de maximale bouwhoogte worden opgenomen.

De goot- en bouwhoogte zijn niet per perceel bepaald, deze volgen uit het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie is opgesteld.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

15. I.C.A. van Ham, Vinkenbos 2, 5521 SZ Eersel;
Het perceel ten noorden Koemeersdijk 2 heeft een te lage goot- en bouwhoogte. Het voorstel is om hier 6 en 9,5 meter van te maken. Een laag gebouw op een breed perceel zorgt voor een iel geheel.
Tevens is mogelijk om ten oosten van dit perceel aaneengeschakelde woningen te bouwen, dit is in strijd met de gesloten bouwclaimovereenkomst.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De goot- en bouwhoogte zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan moeten hierop aan sluiten. Voor dit specifieke perceel betekent dit dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter moeten zijn.

Het is de bedoeling om het plan uit te voeren op basis van het beeldkwaliteitsplan. Dit houdt in principe in dat op het tweede perceel een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Voor de leesbaarheid en de flexibiliteit van het plan is voor deze strook gekozen voor het opnemen van de twee bouwaanduidingen; te weten twee-aan-een en vrijstaand. De afspraak gaat alleen over de verkoop van het betreffende perceel en niet over de invulling van naastgelegen percelen.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

16. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg;
De Inner Horizontal en Conical Surface moet op de verbeelding en in de planregels worden opgenomen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De IHCS is planologisch niet relevant, omdat het bestemmingsplan geen bouwwerken mogelijk maakt zo hoog zijn dat ze in het gebied van de hoogtebeperking komen. Het is bindend voorkomen dat de IHCS wordt aangetast. Hier is gekozen voor een zelfde systematiek als bij het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

17. Waterschap De Dommel, De Locht 66a, 5504 KE Veldhoven;
De toekomstige waterhuishouding is onvoldoende uitgewerkt. In het bestemmingsplan zou een uitwerkingsverplichting moeten worden opgenomen voor een waterhuishoudkundig plan en een rioleringsplan.
In paragraaf 4.1 wordt verwezen naar de verkeerde watertoets, de goede datum is 2 april 2010.

In paragraaf 6.4 moet worden opgenomen welke bouwwerken in de bestemming Water mogelijk zijn.

In de artikelen 8.3.1 en 8.3.4 moet worden opgenomen dat veranderingen aan de waterhuishouding altijd aan het waterschap moeten worden voorgelegd.

In de Watertoets moet om paragraaf 2.1 en afbeelding 3 de leggerwatergangen ER 25 en ER 26 worden opgenomen.

In paragraaf 3.4 wordt gesproken over infiltratie, het plangebied is hier maar slechts gedeeltelijk voor geschikt.

In paragraaf 3.4 moet worden opgenomen dat de hemel- en afwaterhuishouding zal worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig en rioleringsplan.

In het waterhuishoudkundig plan moeten in ieder geval de volgende punten te worden uitgewerkt:

- Het bouwpeil in relatie tot de (deels) hoge GHG (tot aan maaiveld).
- Meer duidelijkheid over de GHG en de infiltratiecapaciteit van de ondergrond door middel van een geohydrologisch onderzoek.
- (toekomstige) maaiveldhoogten in relatie tot droogleggingnormen.
- Het voorkomen van wateroverlast in een T=100 situatie.
- De berging de watergang ER25/ER26 in relatie tot droogleggingnormen en de afvoercapaciteit van deze watergang.
- De dimensionering van de bergingsloten en onderloopvelden.
- Het functioneren van berging en overstortvoorzieningen inclusief stuwvoorzieningen en vertraagde afvoer overloopvelden en watergangen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De nadere uitwerking van de waterhuishouding is nog niet bekend en zal pas bij het bouwrijp maken nader uitgewerkt worden. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap is een nieuwe watertoets opgesteld, hier zal in het bestemmingsplan naar verwezen worden.

In de planregels is opgenomen welke bouwwerken gebouwd kunnen worden, dit is het juridisch bindende element. Het heeft geen toegevoegde waarde om dit in paragraaf 6.4 toe te voegen.

In de keur van het waterschap is bepaald voor welke werken de goedkeuring van het waterschap noodzakelijk is. Voor de werkzaamheden genoemd in de paragraaf is altijd advies nodig van het waterschap, dit zal dan ook in de planregels worden opgenomen.

In de aanpassing van de Watertoets is het bovenstaande voorstel van het waterschap al opgenomen en zal in samenspraak met het waterschap een waterhuishoudkundig en rioleringsplan worden opgesteld.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

18. ZLTO, afdeling Eersel-Veldhoven, Mostheuvel 28, 5513 NV Wintelre.
Het plan Koemeersdijk maakt niet duidelijk waarom inbreiding geen alternatief is. Het plan kan het LOG nadelig beïnvloeden, dit is onvoldoende uitgewerkt in de notitie Milieuhinder omliggende bedrijven. Dit geldt met name voor de mogelijke nieuwvestigingen. Het plan zorgt er ook voor dat bestaande agrarische bedrijven belemmert worden in hun ontwikkelingen, dit pleit ook voor meer inbreidingslocaties. De locatie is niet verantwoord in het kader van de verkeersveiligheid. Het plan maakt het noodzakelijk dat kinderen de Slikdijk moeten oversteken om de school te bereiken. Tevens zorgt het plan voor meer verkeer.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De uitbreiding ten noorden van Wintelre langs de Koemeersdijk past zowel in het gemeentelijke beleid (de StructuurvisiePlus) en het provinciale beleid (de Verordening Ruimte). In de Verordening Ruimte is het plangebied Koemeersdijk aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 4.13 is de verantwoording van de uitbreidingsrichting opgenomen. In de StructuurvisiePlus is al geconstateerd dat er in Wintelre onvoldoende inbreidingslocaties voor handen zijn om de benodigde woningbouw te realiseren.

Voor de ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied is in het rapport "Milieuhinder omliggende bedrijven" een berekening opgenomen, hierbij zijn verschillende scenario's gehanteerd voor nieuwvestiging aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied. Hieruit blijkt dat het landbouwontwikkelingsgebied niet belemmerd wordt.

De verkeersintensiteiten op de Slikdijk zijn redelijk hoog te noemen. Dit komt doordat de Slikdijk onderdeel uit maakt van een alternatieve (sluip)route vanuit de Kempen naar Eindhoven of Eindhoven Airport. Ondanks de hoge verkeersintensiteiten hebben er in de afgelopen 4 jaren geen ongevallen plaatsgevonden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door de ontwikkeling van plan Koemeersdijk zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden op de Koemeersdijk en Slikdijk. Door een verdere inrichting van die wegen als 30 km/u wegen conform Duurzaam Veilig wordt geen toename van de verkeersonveiligheid verwacht. In dit kader kan tevens vermeld worden dat er een voetpad langs de Slikdijk, tussen de Koemeersdijk en Mostheuvel, wordt aangelegd zodat ook voetgangers, gescheiden van het overige verkeer naar het centrum/MFA/kerk kunnen lopen. Ook worden er nog snelheidsremmende maatregelen aangebracht op de Slikdijk.

Na afronding van de plannen moeten de wegen (nieuwe plan, Koemeersdijk en de Slikdijk) de uitstraling hebben van wegen binnen de kom.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- De verkeersremmende maatregel aan de Slikdijk is bij het ontwerpbestemmingsplan binnen het plangebied en heeft een woonbestemming. Het voorstel is om de verkeersremmende maatregel uit het plangebied te halen en op te nemen in het bestemmingsplan kom Wintelre en te bestemmen als verkeer.
- Op pagina 59 van de toelichting staat dat wijzigingsbevoegdheid 1 zes Ruimte-voor-ruimtekavels bevat, dit zijn er vier.
- Op pagina 60 van de toelichting staat dat wijzigingsbevoegdheid 5 twee reguliere bouwkavels betreft, dit moeten twee Ruimte-voor-ruimtekavels zijn.
- De overkapping van het seniorenhof is van gelijke hoogte als de woningen aan weerszijden, dit moet opgenomen worden in het bouwvlak met een aanduiding voor de overkapping;
- Voor de westelijk seniorenwoningen met de 'grote' achtertuin geldt de bijgebouwenregeling zoals die van de starters is opgenomen in het bestemmingsplan. Bij deze woningen zijn geen argumenten om de bijgebouwen te beperken. Voorstel is om hier de reguliere bijgebouwenregling op te nemen.
- Het bouwvlak voor het seniorenhof is strak begrenst, om de architect meer ruimte te geven is het voorstel om het bouwvlak van het oostelijke deel te vergroten naar de Koemeersdijk en naar het noorden.

Overzicht van de wijzigingen:

Toelichting

- *In paragraaf 4.1 wordt verwezen naar de watertoets van 8 juli 2010.*
- *Op pagina 59 bij wijzigingsbevoegdheid 1 opnemen dat het over zes Ruimte-voor-ruimtekavels gaat.*
- *Op pagina 60 bij wijzigingsbevoegdheid 5 opnemen dat het twee reguliere bouw kavels betreft.*

regels

- *In artikel 8 opnemen dat voor het verlenen van de ontheffing advies wordt gevraagd van het waterschap.*

verbeelding

- *Voor de woningen aan de zuidzijde van de tweede zijstraat de goot- en bouwhoogte opnemen van respectievelijk 6 en 9 meter.*
- *Voor de achterzijde van het perceel Slikdijk 7 een bouwvlak opnemen ten behoeve van de bouw van een woning, geplaatst 10 meter vanuit de achterste perceelsgrens.*
- *Voor de woningen aan de doorsteek een nokhoogte opnemen van 9 meter.*
- *De verkeersremmende maatregel aan de Slikdijk uit het plangebied halen.*
- *De overkapping van het seniorenhof opnemen in het bouwvlak met een aanduiding voor de overkapping;*
- *Het bouwvlak van het seniorenhof verruimen aan de noord- en oostzijde.*
- *Bij het seniorenhof de reguliere bijgebouwenregeling opnemen.*
-