



**Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve
aanpassing Bestemmingsplan “Postels Huufke en
Mr de la Courtstraat, Vessem”**

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
september 2020***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan “Postels Huufke en Mr de la Courtstraat, Vessem” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met vrijdag 21 augustus 2020). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 10 juli 2020 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De kennisgeving van de terinzagelegging van het exploitatieplan is toegestuurd aan alle grondeigenaren.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze is ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant.
2. [REDACTED] Reusel
3. [REDACTED] Duizel
4. [REDACTED] Vessem
5. [REDACTED] Knegsel
6. [REDACTED] Vessem
7. [REDACTED] Vessem
8. [REDACTED] Vessem
9. [REDACTED] Vessem
10. [REDACTED] Bladel
11. [REDACTED] Vessem (mondeling)

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven. De zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd

Daarnaast is een reactie ingediend door het Waterschap De Dommel. Deze reactie is bewust niet als zienswijze ingediend, maar bevat een aantal aandachtspunten/tips waar we later in de uitvoering rekening mee moeten houden.

1. Provincie Noord-Brabant

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 van de IOV zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om aan het principe van “zorgvuldig ruimtegebruik” te voldoen. In dit verband wordt o.a. gekeken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. In het verlengde daarvan bepaalt artikel 3.7 van de IOV dat bij nieuw ruimtebeslag ook een uitwerking van de lagenbenadering moet worden uitgevoerd. Deze opmerking was al gemaakt in de vooroverlegreactie en naar aanleiding daarvan is dit onderdeel ook aangepast. Helaas is hierin een stukje van het plangebied niet meegenomen.

Met dit bestemmingsplan wordt ook een 6-tal woningen voorzien buiten het werkingsgebied “verstedelijking afweegbaar”. In de toelichting is aangegeven dat hiervoor een verzoek om herbegrenzing zal worden ingediend waardoor ook deze woningen binnen het werkingsgebied “verstedelijking afweegbaar” kunnen worden gebracht. Een herbegrenzing van dit deel van het plangebied overeenkomstig artikel 5.3 van IOV is noodzakelijk om deze woningen toe te staan. Juist voor het deel van het plangebied waarvoor een verzoek zal worden ingediend om het werkingsgebied “Verstedelijking afweegbaar” toe te voegen ontbreekt de uitwerking van de lagenbenadering. Deze uitwerking is ook van belang voor de beoordeling van het verzoek tot herbegrenzing en dient nog aan het plan te worden toegevoegd. Met deze aanvulling zal het plan in overeenstemming zijn met artikel 3.7 van de IOV.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1. In de toelichting van het ontwerpplan is wel uitgebreide uitwerking van de lagenbenadering opgenomen. Telefonisch heeft de heer Van Vastenhoud van de provincie Noord-Brabant aangegeven dat deze lagenbenadering op zich prima is, maar ziet op het hele plangebied en daarmee te algemeen is voor het onderdeelje van het plangebied dat toegevoegd dient te worden aan het werkingsgebied “stedelijk afweegbaar”. Er dient nadrukkelijker aangegeven te worden waarom deze specifieke toevoeging is vereist waarbij deze tevens specifiek wordt benoemd in de lagenbenadering;*

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen:

- 1. Aan de toelichting wordt onder paragraaf 4.2.2.3. de volgende aanvulling op de lagenbenadering toegevoegd:**
“Omwille van een goede inpassing van de nieuwe woningen, rekening houdend met de specifieke kwaliteiten van de plek, is ervoor gekozen een optimaal geïntegreerd stedenbouwkundig ontwerp op te stellen zonder de beperking van de begrenzing van beleidskaders of aanduidingen op kaarten. Daarbij is het gebied dat “stedelijke ontwikkeling afweegbaar” overigens wel als uitgangspunt genomen. Tijdens de ruimtelijke uitwerking is ervoor gekozen de nieuwe woningen niet binnen het aangewezen gebied te proppen, maar in te zetten op een bouwplan waarbij groen en landschap het nieuwe woongebied binnendringen, dooraderen en identiteit geven. Het gevolg daarvan is dat het nieuwe stedelijke gebied inclusief landschappelijke elementen, zoals de centrale “brink” en groene inpassing niet geheel past binnen het aangewezen gebied. Om voorliggend uitbreidingsplan te faciliteren zal een marginaal groter gebied moeten worden aangewezen als stedelijk gebied. Het alternatief is dat de betreffende woningen worden gebouwd op de plek waar nu de open “brink” is gelegen. Daarmee ontstaat een standaard nieuwbouwstraatje achter de cultuurhistorisch

waardevolle bebouwing dat het cluster en de nieuwbouw afsluit van het achterliggende landschap. Beide is ruimtelijk en functioneel ongewenst. Vandaar dat het stedelijk gebied op geringe wijze dient te worden vergroot aan de noordzijde. In onderhavige toelichting is middels diverse (bureau)onderzoeken aangetoond dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten op bestaande en toekomstige functies, volksgezondheid, veiligheid en milieu te verwachten zijn. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling binnen het als zodanig begrensde gebied, maar ook voor de noodzakelijke uitbreiding daarvan aan de noordzijde.”

Onder Onomkeerbaarheid:

Als gevolg van de gekozen geïntegreerde ruimtelijke opzet met een “brink” achter het cultuurhistorische cluster is het ruimtebeslag van het nieuwe woongebied groter dan de begrenzing van het gebied dat als “stedelijke ontwikkeling afweegbaar” is aangeduid.

2. [REDACTED], Reusel

1. Het plan bevat teveel ambities en er zijn te veel beleidsdocumenten als bijlagen toegevoegd. Hierdoor is er geen sprake van een helder en transparant bestemmingsplan. Ook leiden de vele bijlagen tot onderlinge tegenstrijdigheden;
2. Op grond van de bestemming en de toelichting mag het historisch cluster herbouwd worden. Op grond van BKP 1 dient er sprake te zijn van reconstructie op basis van de oude toestand met inbegrip van te restaureren elementen. Wat is nu de bedoeling? Restauratie of vervangende nieuwbouw;
3. Er zijn verschillen tussen de aanduiding van woningtypen binnen het cluster zoals aangeduid op de verbeelding en regels en het inrichtingsplan;
4. Het is onduidelijk waar de sociale huur en koopwoningen aan moeten voldoen? Moeten zij voldoen aan de definitie zoals opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan? Of moeten zij voldoen aan de regels in bijlage bij het exploitatieplan Verordening Sociale Doelgroepen Woningbouw;
5. De bouwregels voor de woningen zijn onduidelijk. In de regels zijn soms andere goot- en nokhoogtes opgenomen dat in het beeldkwaliteitsplan;
6. De haalbaarheid van betaalbare woningen wordt bemoeilijkt door het opnemen van niet noodzakelijke lasten in de exploitatie. Een fasering in drie fasen zoals opgenomen in het bestemmingsplan brengt onnodig hoge kosten met zich mee. Twee fasen is daarom het maximum, waarbij in fase 1 het historisch cluster en enkele clusters koop- of huurwoningen gebouwd worden en in fase 2 de resterende woningen;
7. De bouw van een nieuw rioalgemaal voor de drukriolering wordt toegerekend aan dit plan. Indien er ook andere aansluitingen buiten dit plan profijt hebben van dit gemaal, dan mag dit niet volledig ten laste van het plan komen. Ook wil men graag bespreken of het mogelijk is om het rioolstelsel op een andere wijze te ontwerpen;
8. Het is onduidelijk of de kosten van de herinrichting van de Mr de la Courtstraat en het herstraten van het Postels Huufke wel of niet ten laste komen van de exploitatie. Bovendien is de Mr de la Courtstraat niet opgenomen binnen het exploitatiegebied;
9. In het ontwerp exploitatieplan wordt er vanuit gegaan dat het deel van het gebied met de bestemming Natuur geheel wordt verworven door de ontwikkelaar of de gemeente. Dit werkt onnodig kostenverhogend. De eigenaar heeft ook aangegeven eigenaar te willen blijven van dit deel

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

1. *Het plan bevat niet teveel ambities. Het plangebied met daarin het historisch cluster is een bijzonder gebied waardoor de woningbouw en het achterliggende gebied van voldoende*

- kwaliteit dient te zijn. De toegevoegde bijlagen zijn nagenoeg allemaal noodzakelijk vanuit wettelijke eisen waaraan het bestemmingsplan en exploitatieplan dient te voldoen. Er zijn inderdaad een aantal tegenstrijdigheden tussen de goot en nokhoogtes uit het beeldkwaliteitsplan en de regels. De regels zullen op dit punt worden aangepast;*
- 2. Het doel is herbouw met behoud van de historische waarde. Dit houdt in dat voor het ene pand binnen het cluster meer sprake is van nieuwbouw waar enkele elementen in terug worden gebracht of worden hergebruikt. (bv spanten). Bij een ander pand kunnen er meer te behouden cultuurhistorische waarden zijn waardoor er bv ook een bestaande gevel behouden dient te blijven;*
 - 3. De goot en nokhoogtes kloppen inderdaad niet met het beeldkwaliteitsplan, deze worden aangepast;*
 - 4. Op grond van de begripsbepalingen in het bestemmingsplan dient voldaan te worden aan de definitie van het Bro, waarbij in het Bro verwezen wordt naar de gemeentelijke verordening. Omdat de gemeente Eersel inderdaad een gemeentelijke verordening heeft, gelden de termijnen zoals opgenomen in de verordening;*
 - 5. Er zijn inderdaad een aantal tegenstrijdigheden tussen de goot en nokhoogtes uit het beeldkwaliteitsplan en de regels. De regels zullen op dit punt worden aangepast;*
 - 6. Voor eigenaren en ontwikkelaar is het inderdaad eenvoudiger indien er geen fasering is opgenomen in het plan. De betreffende fasering is echter opgenomen omdat we als gemeente aan de ene kant willen dat er zo snel mogelijk (starters)woningen gebouwd kunnen worden, maar we aan de andere kant ook zekerheid in willen bouwen dat niet eerst alle reguliere en makkelijk te verkopen woningen gebouwd worden en vervolgens het historisch cluster verder vervalst en niet wordt herbouwd uit kostenoogpunt.*
 - 7. Het rioolgemaal is enkel benodigd voor de riolering van de nieuwe woningen in Postels Huufke. Alle bestaande woningen buiten het plangebied zijn reeds aangesloten op de riolering. Uitvoering dient te gebeuren conform de gestelde locatie-eisen in het exploitatieplan.*
 - 8. De kosten voor het herinrichten van de Mr. De la Courtstraat en het herstraten van Postels Huufke zijn opgenomen in de civieltechnische kostenraming, opgenomen als bijlage 7 bij het exploitatieplan. De kosten maken deel uit van de exploitatieopzet en vallen ten laste van het exploitatiegebied. Deze kosten worden gemaakt ten behoeve van het exploitatieplan en zouden zonder deze ontwikkeling niet gemaakt worden. De kosten vallen dus volledig ten laste van het exploitatiegebied. Omdat de bestemming van de gronden van de Mr de la Courtstraat zelf niet wijzig hebben we er voor gekozen om deze buiten het exploitatiegebied te laten. Dit doet niets af aan de verhaalbaarheid van deze kosten.*
 - 9. De natuurbestemming is een voorwaarde voor medewerking aan de woningbouwontwikkeling. Daarom zijn deze gronden meegenomen in het exploitatiegebied. De systematiek van het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Door de ruimtelijke en functionele samenhang maken de gronden met natuurbestemming deel uit van het complex, het in één geheel te ontwikkelen gebied. Hierdoor moet ook aan deze gronden de complexwaarde worden toegekend. Eigenaren die gronden inbrengen ten behoeve van de exploitatie, mogen de inbrengwaarde hiervan aftrekken op de bruto exploitatiebijdrage. De exploitatiemethodiek houdt geen rekening met het feit dat de grond feitelijk niet van eigenaar wisselt.*

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen:

- 1. De regels als volgt wijzigen: Artikel 7.2.3 wordt als volgt gewijzigd:**
 - a) Woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' (B2)**
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 5' bedraagt de goothoogte, driplijn van het dakvlak, maximaal 2.5 meter en de bouwhoogte maximaal 7.5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 6' bedraagt de goothoogte maximaal 2,5 meter en de bouwhoogte maximaal 7,0 meter;
De dakhelling bedraagt maximaal 48°.

b) Woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' (A2)

De goothoogte, ter plaatse van de druiplijn van de kap, bedraagt maximaal 3.40 m

De druiplijn voor het wolfseind aan de gevel van het woongedeelte en eventuele stalgedeelte bedraagt maximaal 5.60m.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,00 meter;

De dakhelling dient 46,5° te bedragen;

c) Woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' (A1)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 9' bedraagt de goothoogte maximaal 2,4 meter;

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -10' bedraagt de goothoogte maximaal 3,3 meter;

De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,1 meter te bedragen;

De dakhelling dient maximaal 46,5° te bedragen

d) Woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' (B1)

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;

De goothoogte (ter plaatse van de druiplijn van de kap) bedraagt maximaal 3.30 m;

De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;

De dakhelling dient 46,5° te bedragen.

3. [REDACTED] Duizel

1. Over het gedeelte wat ingericht wordt als natuurgebied zijn door de heer [REDACTED] afspraken gemaakt met bouwbedrijf [REDACTED]. Er is afgesproken dat daar zeer beperkte aanplant zou zijn en een kleine wijziging in de bestaande waterloop zou plaatsvinden. Ook was de afspraak dat er geen mais meer gezaaid mocht worden, alleen maar gras. Op de tekeningen die bij het bestemmingsplan horen is echter het duidelijk anders ingericht.
2. Bij de voorlopige verkoop van Postels Huufke [REDACTED] aan bouwbedrijf [REDACTED] is niet gesproken over koop van de aanwezige stikstofrechten omdat deze rechten toen nog niet bestonden. De heer [REDACTED] heeft op Postels Huufke [REDACTED] altijd vee gehouden. [REDACTED] heeft geen productierechten overgenomen en is dus ook geen eigenaar en bovendien heeft deze ook geen vee gehad op dit adres, wat wel vereist is om stikstofrechten te kunnen hebben. Dus mochten deze stikstofrechten nodig zijn voor het plan dan dient men zich eerst te melden bij de eigenaar. Dit dient te gebeuren voordat het bestemmingsplan gewijzigd is.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

1. *De uitbreiding van de kom Vessem met het woongebied Postels Huufke heeft verstedelijking tot gevolg. In het kader van de Verordening ruimte dient deze gepaard te gaan met een verbetering van het landschap. De wijzigingen van het achterliggende deel zijn opgenomen om aan deze eisen te voldoen; De waterloop wordt klimaatbestendiger*

- gemaakt en draagt bij aan de verbetering van het landschap. De waterloop maakt onderdeel uit van de benodigde waterbergging zoals opgenomen in de waterparagraaf.*
2. *Bij een bestemmingsplanprocedure moet voldoende zeker aannemelijk zijn dat de planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Onderhavige woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van de twee bedrijfslocaties Postels Huufke 2-4 en Mr de la Courtstraat 15. Postels Huufke 2-4 beschikt over geldende milieurechten. Op de locatie zijn de stallen aanwezig en er wordt nog vee gehouden. De exploitatie van de veehouderij gaat gepaard met o.a. de uitstoot van ammoniak en vervoersbewegingen. Aan Mr de la Courtstraat 15 wordt een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De exploitatie van een glastuinbouwbedrijf gaat o.a. gepaard met de verwarming van het kassencomplex met stookinstallaties. Tevens is er sprake van vervoersbewegingen ten behoeve van het leveren van goederen en het ophalen van producten. In de nieuwe situatie wordt een woningbouwontwikkeling gerealiseerd. Hierbij is de eventuele uitstoot van stikstofemissies zeer gering. Ten eerste is wettelijk voorgeschreven dat nieuwbouwwoningen gasloos dienen te worden uitgevoerd. Bij nieuwbouwwoningen is dus geen sprake van een relevante emissie ten gevolge van CV-stookinstallaties. De eventuele emissies blijven dan ook in hoofdzaak slechts beperkt tot de verkeersbewegingen. Ook deze activiteiten zijn ten behoeve van gebruik als reguliere burgerwoningen gering en daarbij is de afstand tot stikstofgevoelige habitats van de beschermde Natura 2000-gebieden zeer ruim (> 1,7 kilometer). In de beoogde situatie worden de beide bedrijven wegbestemd ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het beëindigen van deze bedrijven is dan ook een rechtstreeks en onlosmakelijk gevolg hiervan. Hierdoor is er met deze herbestemming met zekerheid sprake van een afname in milieubelastende activiteiten en daarmee de afname van de uitstoot van stikstofemissies. Op basis van objectieve gegevens kan dus reeds worden verzekerd dat het planvoornemen zorgt voor een afname van de emissie van stikstofverbindingen. Eventuele aankoop/verkoop van stikstofrechten is daarmee niet nodig voor het vaststellen van het bestemmingsplan.*

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.

4. [REDACTED] Vessem
1. In het ontwerp-exploitatieplan Postels Huufke 2-4 en Mr. De la Courtstraat 15 te Vessem is het exploitatiegebied genoemd. In totaal wordt hierbij uitgegaan van een exploitatiegebied van ca. 50.729 m². In tabel 1 van dit exploitatie plan is voor wat betreft het ruimtegebruik aangegeven dat de oppervlakte uitgeefbaar 15.875 m² bedraagt. Een oppervlakte van ca. 28.795 m² is daarbij aangegeven als groen/water. Een invulling als groen/water is niet conform de eerdere afspraken met initiatiefnemers en is ook niet passend in het inrichtingsplan. In de eerdere afspraken met initiatiefnemers is nooit gesproken over een invulling als natuurgebied voor de genoemde gronden. In het inrichtingsplan is ook geen sprake van natuur. Een invulling als grasland volstaat daarbij. De gronden die als natuurgebied zijn aangeduid dienen geen onderdeel uit te maken van het complex. Voor deze gronden geldt dat er nauwelijks een inrichting plaats behoeft te vinden en dat de gronden in eigendom en beheer kunnen blijven van de huidige eigenaren.
 2. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een bedrag van € 50,00 per m² gehanteerd voor het totale exploitatiegebied van 50.729 m². Deze waarde is voor een dergelijke oppervlakte niet te verantwoorden. Slechts 32% van het plangebied is uitgeefbaar en komt in aanmerking als uit te geven grond. Dit percentage is erg laag en dit dient bij de waardebepaling voor de inbrengwaarde tot uiting te komen. Een inbrengwaarde voor deze locatie ter hoogte van € 50,00 is dan ook buitenproportioneel.
 3. Een gedeelte van de gronden van de heer [REDACTED] zijn wel in het bestemmingsplan opgenomen maar maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Het betreft het perceel

ten westen van de bestaande woning Mr. de la Courtstraat 15, kadastraal aangeduid met Vessem E 1970. Deze gronden dienen vooralsnog meegenomen te worden. De inbrengwaarde achten wij voor een dergelijk plan dan ook veel te hoog.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

1. *De natuurbestemming is een voorwaarde voor medewerking aan de woningbouwontwikkeling. Daarom zijn deze gronden meegenomen in het exploitatiegebied. De systematiek van het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Door de ruimtelijke en functionele samenhang maken de gronden met natuurbestemming deel uit van het complex, het in één geheel te ontwikkelen gebied. Hierdoor moet ook aan deze gronden de complexwaarde worden toegekend. De inrichtingskosten voor de aanleg van het natuurgebied (waaronder ook grasland) zijn opgenomen in de civieltechnische kostenraming (bijlage 7 bij het exploitatieplan). Hierdoor worden de inrichtingskosten naar rato van de opbrengstpotentie verdeeld over de initiatiefnemers.*
2. *De inbrengwaarden zijn vastgesteld door een onafhankelijk deskundig taxateur. De verdeling tussen uitgeefbaar en niet uitgeefbaar ontstaat door de aanvullende voorwaarden voor het bestemmen van een deel natuurgebied. Deze gronden maken deel uit van het complex. De inbrengwaarden zijn conform art. 40d van de Onteigeningswet bepaald, hetgeen wettelijk is voorgeschreven. Dit betekent dat de waarde evenredig verdeeld wordt over alle gronden binnen het complex, ongeacht de bestemming. Wij zien geen aanleiding om aan de uitkomsten van de taxatie te twijfelen.*
3. *Het perceel ten westen van de bestaande woning Mr. De la Courtstraat 15 dient inderdaad meegenomen te worden in het exploitatiegebied. Naar aanleiding van deze zienswijze passen we het exploitatieplan hierop aan.*

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het exploitatieplan aanpassen:

1. **Het perceel ten westen van de bestaande woning Mr. De la Courtstraat 15 toevoegen aan het exploitatiegebied. Dit heeft aanpassingen tot gevolg voor de kaarten, de toelichting, de exploitatieopzet en de taxatie.**
5. [REDACTED] Knegsel
 1. In het plan is aangegeven dat de Mr. De la Courtstraat heringericht zal worden. Er komt een losliggend voetpad en er komen bomen langs de weg. De straat zelf wordt ook aangepast met fietsstroken aan de randen. Dit betekent dat ook de straat voor ons eigendom (Mr. De la Courtstraat 17 en naastgelegen loods) zal worden aangepakt. Hierover zijn wij echter niet geïnformeerd. Naast ons is ook een grote kavel aangekocht door de gemeente Eersel voor het doortrekken van het fietspad tot aan de bebouwde kom. Zo raken we ingesloten door nieuwe ontwikkelingen op verkeersgebied, die waarschijnlijk noodzakelijk zijn, maar die van invloed zijn op ons bezit.
 2. Het trottoir zal over de voorzijde van onze kavels moeten worden aangelegd. Voor de veiligheid is een los trottoir natuurlijk veel beter dan de huidige straat zonder. We waren echter graag vooraf geïnformeerd over hoe de nieuwe verkeerssituatie was ontworpen.
 3. Er wordt gesproken over herbegrenzing van het stedelijk gebied ten behoeve van woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het stedelijk gebied te herbegrenzen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente verzoekt de provincie in deze procedure ook het stedelijk gebied te vergroten. Ons bezit wordt daar echter buiten gelaten. Is het niet veel logischer alle woonbestemmingen binnen

"stedelijk gebied" te laten vallen voor zover gelegen binnen de bebouwde kom? Wij willen daarom vragen in de vergroting van het stedelijk gebied ook de kadastrale percelen Vessem Sectie L nummer 474 en nummer 475 mee te nemen. Indien deze percelen binnen stedelijk gebied worden getrokken zijn we bereid mee te denken over aanpassing aan de voorzijde met het doortrekken van het trottoir langs een opnieuw aan te leggen Mr De la Courtstraat.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1. Het nieuwe plangebied Postels Huufke wordt ingericht conform "Duurzaam Veilig". Het plan heeft geen betrekking op de gronden van indieners. Zij zijn daarom niet geïnformeerd over deze inrichting, anders dan door de wettelijk voorgeschreven publicatie;*
- 2. Voor realisatie van het bestemmingsplan zal er geen trottoir over de eigendom van indieners worden aangelegd. Deze gronden maken geen deel uit van het plangebied;*
- 3. Het plangebied heeft betrekking op de gronden waarop nu een tuinbouwbedrijf en een veehouderij worden uitgeoefend. Het wegbestemmen van deze bedrijven direct aansluitend aan de kom Vessem ten gunste van woningbouw heeft een positief effect op het woon-en leefklimaat van de directe omgeving. Daarnaast vindt een verbetering van het achterliggende landschap plaats. Toevoegen van het perceel van indieners aan het "stedelijk gebied" heeft geen meerwaarde.*

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren

6. [REDACTED] Vessem

1. De zienswijze betreft toevoeging in het genoemde plan van mijn boer-in-ruste woonhuis dat is gelegen op het huidige erf van [REDACTED]. Het woonadres waarop ik officieel bij de Gemeente Eersel sta ingeschreven is Postels Huufke [REDACTED], Vessem. In het uitbreidingsplan staat nergens enige vermelding of afbeelding van het door mij gehuurde woonhuis, ondanks dat dit woonhuis al circa 60 jaar bestaat. De afmetingen van de woning bedragen plm. 12 x 6 meter. Het karakteristieke huisje is idyllisch gesitueerd te midden van een notenboom, een kersenboom en een grote hazelaar. Op afbeelding 7 - deelplan 3.5.1 ontbreekt de woning. Op afbeelding 8 - deelplan 3.5.1 kan de situering van de woning worden aangegeven als liggend in het verlengde van de opstallen op de afbeelding 8 op plm. 30 meter afstand [verder naar achter het erf op - dat is globaal in zuidelijke richting]. De ligging van de woning kan ook worden aangegeven op afbeelding 9 - deelplan 3.6.2 en wel op de locatie van het eerste blokje starterswoningen - aangeduid als 'C'.
2. Het woonhuis draagt in zijn aanzien karakteristieke aspecten van een eenvoudige boer-in-ruste woning met bepaalde cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor een tijdsgewricht tussen de historische gebouwen naar de tweede helft van de twintigste eeuw. Het zou daarom een 'monumentje' kunnen zijn voor het historische Veneind.
3. Het betreffende woonhuis is sinds 2013 een door mij [REDACTED] gehuurde woning waarin ik met het grootste levensgeluk woon. Het verzoek is om het woonhuis in het uitbreidingsplan te willen handhaven, en mogelijk de nieuwe bebouwing daar op aan te passen met zo minimale wijziging als redelijkerwijs mogelijk is.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

1. De betreffende "omawoning" is niet bestemd in het bestemmingsplan. Ter plaatse is één bedrijfswoning (in de boerderij) bestemd. Blijkens onze gegevens is er een vergunning voor het uitbreiden van een kippenhok/berging uit 1966. Op basis van de afmetingen en verschijningsvorm komt dit overeen met het pand wat nu door indiener van de zienswijze wordt gehuurd. Een vergunning om dit gebouw ter verbouwen tot woonhuis is niet aanwezig in onze archieven.
2. In de beschrijvingen die gemaakt zijn van het cultuurhistorisch cluster, opgenomen in het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, wordt wel gesproken over de aanwezigheid van een "omawoning". Er wordt echter niet gesproken over een cultuurhistorische waarde van deze woning en deze is ook niet opgenomen in de omschrijving van panden die hersteld/herbouwd moeten worden;
3. De gronden en het betreffende pand zijn eigendom van de heer [REDACTED]. Het bestemmingsplan wordt opgesteld om de beëindiging van de veehouderij ter plaatse mogelijk te maken, waarvoor in de plaats woningen worden opgericht. Indiener geeft aan de woning te huren van eigenaar. Dit is een privaatrechtelijke (mondelinge) overeenkomst tussen beiden. Een dergelijke huurovereenkomst belet niet dat het bestemmingsplan aangepast kan worden waardoor op de locatie van het betreffende pand de starterswoningen worden bestemd. Het is aan eigenaar en huurder om samen een oplossing voor deze situatie te vinden;

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.

7. [REDACTED] Vessem
 1. Het bestemmingsplan maakt de bouw van ca 52 woningen mogelijk in een gebied met een nu nog agrarische bestemming. Het plangebied bevindt zich direct voor mijn woning aan het Postels Huufke [REDACTED]. Als de voorgenomen plannen worden uitgevoerd, wordt mijn woongenot aangetast. Mijn uitzicht wordt slechter, er zal meer geluidsoverlast zijn en een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze ontwikkelingen waren niet voorzienbaar toen ik mijn woning kocht.
 2. In de grondexploitatie wet van 2008 is bepaald dat een gemeente maatregelen moet treffen om het kostenverhaal van een planologische ontwikkeling te verzekeren. Aangezien nog niet met iedere grondeigenaar in het plangebied een overeenkomst inzake grondexploitatie is gesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. In het ontwerp exploitatieplan is echter een te laag bedrag voor planschade opgenomen (zie verder). Dit betekent dat het kostenverhaal onvoldoende is verzekerd, waardoor de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 7.1 van het ontwerp bestemmingsplan) onvoldoende is aangetoond.
 3. Exploitatieplan: In paragraaf 5.3.9 van het exploitatieplan (Planschade beheer) is een stelpost van 100.000,- euro voor "eventuele planschade" opgenomen. Deze stelpost wordt niet verder onderbouwd. Naar mijn mening is het bedrag onvoldoende om de waardevermindering van de woningen (na aftrek van normaal 1 maatschappelijk risico) bij het plangebied op te vangen. Ik verzoek u aan te geven of de stelpost van 100.000,- euro is gebaseerd op een onafhankelijk planschadeonderzoek, zoals gebruikelijk bij het opstellen van exploitatie plannen. Indien dit het geval is, verzoek ik u, met een beroep op de wet openbaarheid bestuur, het planschaderapport openbaar te maken. Indien dit niet het geval is, verzoek ik u aan te geven op welke wijze de stelpost voor planschade dan tot stand is gekomen, en met welk forfaitair normaal maatschappelijk risico daarbij gerekend is. Het is voor de gemeente, in dit geval voor de kern Vessem, belangrijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dit uitgangspunt staat voor mij ook niet ter discussie. Bij het maken van de plannen moet dan wel voldoende rekening worden gehouden met de omwonenden.

Daarnaast moet het bedrag voor planschade redelijk zijn, en gebaseerd op onafhankelijk onderzoek. Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" en het exploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" niet vast te stellen.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

1. *In Nederland geldt geen recht op eeuwigdurend vrij uitzicht. Het realiseren van een nieuwe woonwijk brengt inderdaad veranderingen voor de woonsituatie van indiener met zich mee. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan echter niet in de weg. Indiener heeft de mogelijkheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende plan zullen dan worden vergeleken met die van onderhavig plan, waarna beoordeeld kan worden of dit recht geeft op planschade;*
2. *Bij planschade wordt de maximale mogelijkheden op grond van het oude plan vergeleken met de maximale mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Er verdwijnt een kassenbedrijf en een veehouderij en hiervoor in de plaats komen woningen. Naar verwachting zal hier geen sprake zijn planschade die (substantieel) groter is, dan is opgenomen in het exploitatieplan. Het bestemmingsplan is daarmee wel economisch uitvoerbaar*
3. *Indiener is geen eigenaar van gronden binnen het plangebied en daarmee geen belanghebbende in het kader van exploitatieplan. Om deze reden kan door indiener geen zienswijze worden ingediend tegen het exploitatieplan*

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren

8. [REDACTED] Vessem
 1. Het bestemmingsplan maakt de bouw van ca 52 woningen mogelijk in een gebied met een nu nog agrarische bestemming. Het plangebied bevindt zich direct voor mijn woning aan het Postels Huufke ■. Als de voorgenomen plannen worden uitgevoerd, wordt mijn woongenot aangetast. Mijn uitzicht wordt slechter, er zal meer geluidsoverlast zijn en een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze ontwikkelingen waren niet voorzienbaar toen ik mijn woning kocht.
 2. In de grondexploitatie wet van 2008 is bepaald dat een gemeente maatregelen moet treffen om het kostenverhaal van een planologische ontwikkeling te verzekeren. Aangezien nog niet met iedere grondeigenaar in het plangebied een overeenkomst inzake grondexploitatie is gesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. In het ontwerp exploitatieplan is echter een te laag bedrag voor planschade opgenomen (zie verder). Dit betekent dat het kostenverhaal onvoldoende is verzekerd, waardoor de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 7.1 van het ontwerp bestemmingsplan) onvoldoende is aangetoond.
 3. Exploitatieplan: In paragraaf 5.3.9 van het exploitatieplan (Planschade beheer) is een stelpost van 100.000,- euro voor "eventuele planschade" opgenomen. Deze stelpost wordt niet verder onderbouwd. Naar mijn mening is het bedrag onvoldoende om de waardevermindering van de woningen (na aftrek van normaal 1 maatschappelijk risico) bij het plangebied op te vangen. Ik verzoek u aan te geven of de stelpost van 100.000,- euro is gebaseerd op een onafhankelijk planschadeonderzoek, zoals gebruikelijk bij het opstellen van exploitatie plannen. Indien dit het geval is, verzoek ik u, met een beroep op de wet openbaarheid bestuur, het planschaderapport openbaar te maken. Indien dit niet het geval

is, verzoek ik u aan te geven op welke wijze de stelpost voor planschade dan tot stand is gekomen, en met welk forfaitair normaal maatschappelijk risico daarbij gerekend is. Het is voor de gemeente, in dit geval voor de kern Vessem, belangrijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dit uitgangspunt staat voor mij ook niet ter discussie. Bij het maken van de plannen moet dan wel voldoende rekening worden gehouden met de omwonenden. Daarnaast moet het bedrag voor planschade redelijk zijn, en gebaseerd op onafhankelijk onderzoek. Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" en het exploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" niet vast te stellen.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1. In Nederland geldt geen recht op eeuwigdurend vrij uitzicht. Het realiseren van een nieuwe woonwijk brengt inderdaad veranderingen voor de woonsituatie van indiener met zich mee. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan echter niet in de weg. Indiener heeft de mogelijkheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende plan zullen dan worden vergeleken met die van onderhavig plan, waarna beoordeeld kan worden of dit recht geeft op planschade;*
- 2. Bij planschade wordt de maximale mogelijkheden op grond van het oude plan vergeleken met de maximale mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Er verdwijnt een kassenbedrijf en een veehouderij en hiervoor in de plaatst komen woningen. Naar verwachting zal hier geen sprake zijn planschade die (substantieel) groter is, dan is opgenomen in het exploitatieplan. Het bestemmingsplan is daarmee wel economisch uitvoerbaar*
- 3. Indiener is geen eigenaar van gronden binnen het plangebied en daarmee geen belanghebbende in het kader van exploitatieplan. Om deze reden kan door indiener geen zienswijze worden ingediend tegen het exploitatieplan. Voorts schatten wij het risico op planschade voor dit plan zeer laag. Daarom hebben we hiervoor geen planschaderisicoanalyse laten opstellen. Wel nemen wij zekerheidshalve hiervoor een stelpost op, zodat het kostenverhaal is verzekerd indien toch sprake zou zijn van planschade. Bij het uitblijven van planschadeclaims, worden deze kosten bij de eindafrekening van het exploitatieplan overigens verrekend, indien sprake is van teveel betaalde bijdragen door vergunningaanvragers.*

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.

9. [REDACTED] Vessem

1. Het bestemmingsplan maakt de bouw van ca 52 woningen mogelijk in een gebied met een nu nog agrarische bestemming. Het plangebied bevindt zich direct voor mijn woning aan het Postels Huufke [REDACTED]. Als de voorgenomen plannen worden uitgevoerd, wordt mijn woongenot aangetast. Mijn uitzicht wordt slechter, er zal meer geluidsoverlast zijn en een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze ontwikkelingen waren niet voorzienbaar toen ik mijn woning kocht.
2. In de grondexploitatie wet van 2008 is bepaald dat een gemeente maatregelen moet treffen om het kostenverhaal van een planologische ontwikkeling te verzekeren. Aangezien nog niet met iedere grondeigenaar in het plangebied een overeenkomst inzake grondexploitatie is gesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. In het ontwerp exploitatieplan is echter een te laag bedrag voor planschade opgenomen (zie verder). Dit betekent dat het kostenverhaal onvoldoende is verzekerd, waardoor de economische

uitvoerbaarheid (paragraaf 7.1 van het ontwerp bestemmingsplan) onvoldoende is aangetoond.

3. Exploitatieplan: In paragraaf 5.3.9 van het exploitatieplan (Planschade beheer) is een stelpost van 100.000,- euro voor "eventuele planschade" opgenomen. Deze stelpost wordt niet verder onderbouwd. Naar mijn mening is het bedrag onvoldoende om de waardevermindering van de woningen (na aftrek van normaal 1 maatschappelijk risico) bij het plangebied op te vangen. Ik verzoek u aan te geven of de stelpost van 100.000,- euro is gebaseerd op een onafhankelijk planschadeonderzoek, zoals gebruikelijk bij het opstellen van exploitatie plannen. Indien dit het geval is, verzoek ik u, met een beroep op de wet openbaarheid bestuur, het planschaderapport openbaar te maken. Indien dit niet het geval is, verzoek ik u aan te geven op welke wijze de stelpost voor planschade dan tot stand is gekomen, en met welk forfaitair normaal maatschappelijk risico daarbij gerekend is. Het is voor de gemeente, in dit geval voor de kern Vessem, belangrijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dit uitgangspunt staat voor mij ook niet ter discussie. Bij het maken van de plannen moet dan wel voldoende rekening worden gehouden met de omwonenden. Daarnaast moet het bedrag voor planschade redelijk zijn, en gebaseerd op onafhankelijk onderzoek. Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" en het exploitatieplan "Postels Huufke 2-4 en Mr. De La Courtstraat 15 Vessem" niet vast te stellen.
4. Mondeling: In het inrichtingsplan wordt ook melding gemaakt van een mogelijk speelbos aan de zijde van het Postels huufke. De omwonenden willen niet dat er een speelbos komt. In het bestemmingsplan/inrichtingsplan dient de relatie tussen het (herstel van het) bosje en het speelbos te verdwijnen. Een bandbreedte van 25 meter vanaf de plangrens dient gevrijwaard te worden van speeltoestellen.
5. Mondeling: De singelhoogtes dienen beperkt te blijven tot 1 meter om het uitzicht vanuit het Postels Huufke niet te belemmeren.
6. Mondeling: De ingang aan de zijde van het Postels Huufke dient fysiek uitgevoerd te worden als eenrichtingsverkeer met een maximale lengte om het verkeer maximaal te ontmoedigen.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1 *In Nederland geldt geen recht op eeuwigdurend vrij uitzicht. Het realiseren van een nieuwe woonwijk brengt inderdaad veranderingen voor de woonsituatie van indiener met zich mee. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan echter niet in de weg. Indiener heeft de mogelijkheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende plan zullen dan worden vergeleken met die van onderhavig plan, waarna beoordeeld kan worden of dit recht geeft op planschade;*
- 2 *Bij planschade wordt de maximale mogelijkheden op grond van het oude plan vergeleken met de maximale mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Er verdwijnt een kassenbedrijf en een veehouderij en hiervoor in de plaatst komen woningen. Wij schatten de kans op planschadeclaims zeer laag in. Naar verwachting zal hier geen sprake zijn planschade die (substantieel) groter is, dan is opgenomen in het exploitatieplan. Het bestemmingsplan is daarmee wel economisch uitvoerbaar, zie ook beantwoording onder 3.*
- 3 *Indiener is geen eigenaar van gronden binnen het plangebied en daarmee geen belanghebbende in het kader van exploitatieplan. Om deze reden kan door indiener geen zienswijze worden ingediend tegen het exploitatieplan. Voorts schatten wij het risico op planschade voor dit plan zeer laag. Daarom hebben we hiervoor geen planschaderisicoanalyse laten opstellen. Wel nemen wij zekerheidshalve hiervoor een stelpost op, zodat het kostenverhaal is verzekerd indien toch sprake zou zijn van planschade. Bij het uitblijven van planschadeclaims, worden deze kosten bij de*

eindafrekening van het exploitatieplan overigens verrekend, indien sprake is van teveel betaalde bijdragen door vergunningaanvragers.

- 4 Het huidige bosje heeft veel geleden door vraat van vee. Het hoofddoel is daarom om door middel van aanplant de oude kwaliteit van het bestaande bosje weer terug te brengen. Gebruik als speelbos is slechts als een mogelijk idee geopperd, maar dit vormt geen noodzakelijk onderdeel van het plan. Het is de bedoeling om aan de plaatse in het midden van het plangebied een speelgelegenheid te creëren voor jonge kinderen.*
- 5 Het is niet mogelijk om een singel te planten met een maximale hoogte van 1 meter. Een singel bestaat uit diverse soorten planten die uiteindelijk een hoogte bereiken van circa 2,5 tot 3 meter. In de winter kijkt men hier meer door heen, in de zomer niet. De singel aan de rand van het plangebied is niet wezenlijk voor het plan, de singel in het midden van het plangebied wel. Het is mogelijk om de singel aan de rand van het plangebied te laten vervallen en in plaats daarvan een natuurstrook aan te planten. Deze blijft lager dan 1 meter en zal bijen en vlinders aantrekken;*
- 6 Bij de straat die het plangebied aan de zijde van het Postels Huufke invoert, zal een eenrichtingsbord worden geplaatst. Het is expliciet niet de bedoeling om dat deel van de straat ook smaller te maken. De weg dient te voldoen aan eisen, bijvoorbeeld in verband met afvalinzameling en toegang voor reddingsdiensten;*

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen:

- 1 De mogelijkheid van een speelbos wordt niet opgenomen in het inrichtingsplan;**
- 2 De singel aan de rand van het plangebied komt te vervallen en wordt vervangen door een natuurstrook, dit wordt opgenomen in het inrichtingsplan;**

10. [REDACTED] Bladel

1. In toenemende mate valt te constateren dat de grenzen van het stedelijk gebied in Brabant, en helaas ook in de Kempen, opnieuw opgerekt -zo al niet bloks- en hapsgewijs en bepaald niet altijd even organisch uitgebreid- gaan worden en verstening van het landschap weer volop op netvlies van bestuurder en kaartmatariaal van gemeente staat. Niet tegenstaande het beleid vigerend op rijks, provinciaal en regionaal niveau. Beleid op het gebied van natuur en landschap, beleid op het vlak van zuinig ruimtegebruik. Een goede ruimtelijke ordening noopt tot een goede onderbouwing. Een onderbouwing die verder gaat dan een simpel stellen van noodzaak of gebrek aan alternatieven. Een afstemming van plannen en reflectie op beschikbare ruimte binnen de Brainport regio lijkt mij een eerste vereiste van een dergelijke onderbouwing. En in zoverre de Kempen voor zichzelf al een eigen 'niche' wil scheppen binnen het woningmarktgebeuren, is een kwanti- en kwalitatieve onderbouwing van opofferen van schaarse groene, niet-stedelijke ruimte en nog niet verstaend buitengebied op Kempenniveau een nuttige en noodzakelijke kwestie om tot de beoogde goede ruimtelijke ordening te komen. Een duurzame ruimtelijke ordening, waaraan een intergemeentelijke, getrapte en niet op concurrentie op de woningmarkt gerichte besluitvorming ten grondslag ligt. Van dit alles heb ik evenwel geen spoor kunnen traceren in de ter inzage gelegde documenten.
2. Wat betreft archeologie ligt ter inzage een document uit 2018. Een document, volgens pagina 2, niet beoordeeld door het bevoegd gezag. Een document ook waarin een advies voor een selectieadvies. Het al dan niet beargumenteerd selectieadvies heb ik niet kunnen vinden. Het Verdrag van Malta verplicht tot een vroegtijdig betrekken van de archeologie in de planvorming. Dat mis ik hier. Althans de resultaten van het finaal archeologisch onderzoek kan ik niet vinden. Noch een beoordeling van het document uit 2018 door een terzake deskundige, evenmin als bijvoorbeeld een PVE voor het finaal archeologisch (proefsleuven)onderzoek. De vraag rijst of archeologische deskundigheid is betrokken bij het proces tot nu toe, in welke fase(n) en met welk resultaat.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1 *Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geldt een prognose van het aantal in de gemeente Eersel te bouwen woningen. Eersel kan hiermee bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze woningen mogen daarmee binnen de eigen gemeente worden gerealiseerd en hoeven niet elders in de Brainportregio gebouwd te worden. Het uitgangspunt van Eersel is daarbij om in alle kernen woningbouw te realiseren. Met name in de kern Vessem is reeds langere tijd niet gebouwd door het ontbreken van een geschikte woningbouwlocatie. De woningen die binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden, vallen binnen de woningbouwaantallen zoals opgenomen in de provinciale prognose;*
- 2 *Er heeft inderdaad nog geen archeologisch onderzoek plaats gevonden. Deels kan het onderzoek pas plaatsvinden na het vaststellen van het bestemmingsplan omdat hiervoor eerst de kassen gesloopt dienen te worden. Ook het historisch cluster zal onder begeleiding gesloopt dienen te worden. Het was de bedoeling om wel voor het overige deel van het plangebied al een proefsleuvenonderzoek uit te voeren conform een door de archeologe van de ODZOB opgesteld PvE. Dit geplande moment van uitvoeren (april) kwam echter ongelukkig uit omdat de gronden vanaf dat moment weer beweid werden. Proefsleuvenonderzoek zou op dat moment teveel schade aan het gras (voer) toebrengen, waardoor deze gronden feitelijk de rest van het seizoen niet geschikt waren op te beweiden. Om die reden is er voor gekozen het archeologisch onderzoek in het geheel uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting waardoor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen pas verleend kan worden nadat de percelen door het bevoegd gezag zijn vrijgegeven.*

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.

11. [REDACTED] Vessem (mondeling)
1. Ik woon op het adres Mr. de la Courtstraat [REDACTED] en heb naast mijn huis een grote zijtuin, waarin ik regelmatig aan het werk ben. Op dit moment zijn aan de overzijde van de straat tegenover mijn woning en de zijtuin enkel de kassen aanwezig. Ik heb daarom nu nauwelijks tot geen last van inkijk. In het voorgestelde plan komen er een aantal vrijstaande woningen tegenover mijn woning en zijtuin. Hierdoor zal er meer sprake zijn van inkijk dan nu het geval is, met name als ik in de tuin aan het werk ben. Dit vind ik jammer omdat ik hierdoor misschien genooddaakt ben om een haag te planten om zo te zorgen voor privacy.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling

- 1 *Het realiseren van een nieuwe woonwijk brengt inderdaad veranderingen voor de woonsituatie van indiener met zich mee. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan echter niet in de weg. Met het aspect privacy is rekening gehouden in het stedenbouwkundig ontwerp. Indiener heeft de mogelijkheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende plan zullen dan worden vergeleken*

met die van onderhavig plan, waarna beoordeeld kan worden of dit recht geeft op planschade;

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren

Reactie waterschap:

Locatie waterberging

Uit de plantoelichting noch de planverbeelding wordt duidelijk waar exact de 567 m³ waterberging wordt gerealiseerd. Uit overleg met uw collega Bas Hofhuis op 6 mei blijkt dat dit in zijn geheel op de brink zal gebeuren. (locatie 5/6 in figuur 35 van de plantoelichting) Ik adviseer u dit helderder uiteen te zetten in de waterparagraaf. Op dit moment lijkt het namelijk zo te zijn dat ook hemelwater berging t.b.v. de nieuwbouw wordt gerealiseerd in het elzenbosje en de nieuwe natuurvriendelijke oevers van de A-watergang. Berging die in direct en onbegrensd contact staat met een A-watergang is in de praktijk geen berging omdat dit water onvertraagd kan worden afgevoerd via de A-watergang.

Planregels: Specificering voorwaardelijke verplichting

In de planregels is in artikel 6.4.2 Compenserende berging een specifieke gebruiksregel opgenomen: "Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien voldoende compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden." Ik stel dit op prijs maar adviseer u óf te verwijzen naar de waterparagraaf waar de benodigde berging concreet is opgenomen óf de benodigde 567 m³ berging in dit artikel van de planregels op te nemen. Hetzelfde geldt voor artikel 7.4.2 Compenserende berging.

A-Watergang op de plankaart opnemen

Aan de Noordzijde van het plangebied lijkt de A-watergang verlegd te worden. Wanneer dit het geval is, is het belangrijk dat de nieuwe loop van de A-watergang als enkelbestemming 'water' op de planverbeelding wordt opgenomen. Wanneer er enkel een nieuwe 'arm' aan de bestaande A-watergang wordt gegraven is het belangrijk aandacht te houden voor de bereikbaarheid van de A-watergang i.v.m. onderhoud.

Uitwerking A-watergang i.v.m. onderhoud

De aanpassing van de A-watergang heeft meer aandacht nodig. De A-watergang wordt nu én in de toekomst onderhouden door het waterschap. De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het elzenbosje kunnen de toegankelijkheid voor onderhoudsmaterieel belemmeren wanneer er in het ontwerp onvoldoende rekening mee wordt gehouden. Ik adviseer u hierover op korte termijn mijn collega Toon Kemps te benaderen (TKemps@dommel.nl 0411-618 546) Overigens denk ik dat de mogelijke aanpassingen i.v.m. onderhoud passen binnen de bestaande planregels en planverbeelding.

Watervergunning voor aanpassing A-watergang

Ik wil u er op wijzen dat voor het aanpassen van de oevers en het verleggen van de loop van een A-watergang een watervergunning noodzakelijk is. Deze watertoets is nadrukkelijk geen watervergunning. De aanpassingen benodigd voor goed onderhoud moeten helder zijn vóór de aanvraag van deze watervergunning. Ik adviseer u bij de vergunningsaanvraag te verwijzen naar de overleggen betreffende onderhoud van de A-watergang.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

De volgende aanpassingen zorgen voor een verbetering van het bestemmingsplan:

- a. De groenbestemming aan zijde Postels Huufke wordt doorgetrokken tot de zijgevel van de bouwvolumes van het historisch cluster;
- b. Aan artikel 11.2 wordt sub c toegevoegd: "deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit

- omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.”;
- c. Op de verbeelding wordt het bouwvlak behorend bij “specifieke vorm van wonen - 13” gewijzigd in 3 aparte bouwvlakken per bouwvolume en wordt bij het onderste bouwvolume naast de aanduiding tweeaneengebouwd ook de aanduiding drieaneengebouwd opgenomen;
 - d. Op de verbeeldingen wordt de bestemming “Wonen” ter plaatse van de inritten gewijzigd in de bestemming “Verkeer”;
 - e. Artikel 6.2.5 onder b wordt als volgt gewijzigd:
de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 meter;
de dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 50°
 - f. Artikel 6.2.5 onder c wordt als volgt gewijzigd:
de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
de bouwhoogte bedraagt maximaal 9,2 meter;
situering bijbehorende bouwwerken – op een afstand van minimaal 3 meter achter de achtergevelrooilijn;
 - g. Artikel 6.4.2 wordt als volgt gewijzigd:
Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien de benodigde 567 m³ compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
 - h. Artikel 7.4.2 wordt als volgt gewijzigd:
 - i. Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien de benodigde 567 m³ compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
 - j. De toelichting onder 5.8.4.1 wordt als volgt gewijzigd:
De nieuw aan te leggen ontsluiting en verhardingen (parkeren) hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.200 m²;
 - k. De toelichting onder 5.8.4.3. wordt als volgt gewijzigd:
Figuur 38 wordt ingevoegd



met het volgende bijschrift: “Figuur 38: Links een weergave van de centrale waterberging in de vorm van een terreinverlaging op de centrale open ruimte. Er is voorzien in een mogelijke overloop richting de Hazenloop middels een greppel. Rechts een overzicht van de detailafwatering in de nieuwe situatie. Voor uitleg bij de nummers zie paragraaf 5.8.7.”;

- l. De toelichting onder 5.8.5. wordt als volgt gewijzigd:
De huidige rioleringssituatie staat namelijk niet toe dat een nieuw riool onder natuurlijk afschot direct op het bestaande riool onder de Mr de la Courtstraat wordt aangesloten. De woningen aan de Mr de la Courtstraat kunnen wel direct op dit bestaande riool worden aangesloten;

- m. Aan de toelichting wordt een nieuwe paragraaf 5.8.7 Aanpassen hoofdwatgang toegevoegd:

Als onderdeel van de landschappelijke inrichting ten noorden van de nieuwe woningen zal de Hazenloop (BZ 125) worden aangepast. Dit betreft een A-watgang. Zowel de ligging als de oever van deze A-watgang zal worden aangepast. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd. De detailafwatering zal worden aangepast. Het zuidelijk deel van de Hazenloop blijft gehandhaafd (1). De bovenste knik in de Hazenloop zal worden gedempt (2) en worden vervangen door een nieuwe slinger (3). De nieuwe woonwijk zal worden ontwaterd middels enkele greppels aan de bovenzijde (4) en zuidzijde (5) van het woongebied. Deze greppels zullen deels ook dienstdoen als zaksloot. Een nieuwe greppel (6) sluit de nieuwe greppel langs de Mr de la Courtstraat aan op de Hazenloop via een bestaande greppel (7), zodat vertraagde afvoer bij grote regenhoeveelheden mogelijk is.

De aanpassing van de A-watgang betreft 31% van de huidige lengte; 176,7 m op een totale lengte van 562,5 m vanaf de brug in de Mr de la Courtstraat tot de Duiker onder de straat Postels Huufke aan de noordzijde. Het nieuwgekozen tracé volgt het historische tracé van de Hazenloop met de toevoeging van een luie slinger. Het nieuw te graven deel kent een lengte van 144 m. De nieuwe loop is dus iets korter. De bergingscapaciteit zal echter toenemen door aanpassing van het profiel. De huidige Hazenloop kent een cultuurtechnisch profiel met redelijk steile slootkanten vanaf de insteek.

De gehele bestaande waterloop is ingericht voor het zo snel mogelijk ontwateren van aanliggende gronden. De aanleg van het nieuwe woongebied biedt mogelijkheden dit aan te passen en in te zetten om een meer natuurgerichte inrichting. Rondom de slinger worden de oevers flauwer gemaakt. Dit gebeurt asymmetrisch afwisselend aan de ene of de andere zijde van de A-watgang. Deze natuurvriendelijke oevers blijven telkens boven de GHG en kennen een totaaloppervlakte van 690 m². Achter de woningen is een groter gebied verdiept aan de Hazenloop. Hier is een elzenbosje gedacht in een terreinverlaging tot op GHG van 1.280 m². Deze terreinverlaging wordt middels een smalle kade gescheiden van de hoofloop van de A-watgang. Zo kan stedelijk water hier worden opgevangen bij piekbelasting en getrapt worden afgevoerd.

In het kader van een duurzamer watersysteem verdient het aanbeveling te bekijken of de aanpassing van de Hazenloop gecombineerd kan worden met maatregelen om water langer vast te houden in het gebied. Denk daarbij aan verondieping, het aanpassen van duikers en het plaatsen van stuwschotten. In het stedenbouwkundig plan is ook rekening gehouden met het onderhoud van de A-watgang. Overal is een obstakelvrije strook van 3 meter aangehouden langs de waterloop, conform de huidige situatie.

- n. Aan de toelichting wordt een nieuwe paragraaf 5.8.8 Nieuwe watgangen toegevoegd: In het plan is ook voorzien in nieuwe greppels aan de voorzijde van de woningen langs de "brink" en aan de noordzijde van de Mr de la Courtstraat. Deze greppels zijn gedacht als zaksloten voor het dakwater dat oppervlakkig afstroomt naar deze infiltratievoorziening. De nieuwe greppel aan de Mr de la Courtstraat kent een lengte van 184 meter; de greppel langs de "brink" meet 162 meter. Omdat het profiel in een dergelijke greppel beperkt is, is telkens een oplossing voorzien bij piekbelasting. Aan de zuidzijde is dit een mogelijke aansluiting op een bestaande greppel aan de oostzijde van het plangebied die hier verlengd zou kunnen worden en middels een duiker kan worden aangesloten op de weggreppel. Aan de noordzijde is een extra greppel voorzien aan de rand van de landschapszone (weiland) richting de terreinverlaging met elzen.