



## Raadsvoorstel

|                  |               |                    |        |         |
|------------------|---------------|--------------------|--------|---------|
| Vergadering d.d. | 12 juli 2016  | Agendapunt:        | 8.     | R 16-19 |
| Datum B&W        | 26 april 2016 | Portefeuillehouder | ATH    |         |
| Document-nr      | 16.07231      | Opsteller          | pkie01 |         |

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Herziening Landgoed De Panberg

### Voorstel

1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg" ontvankelijk te verklaren en over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Landgoed De Panberg"";
2. het bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan (gedateerd januari 2016), met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg" en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBherzpanberg0049;

### Inleiding/aanleiding

Op 30 augustus 2012 is het bestemmingsplan Landgoed De Panberg vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van een drietal landgoedwoningen, de omzetting van een intensieve veehouderij in een recreatiebedrijf en de inrichting van een landgoed.

De woningen zijn nog niet verkocht. Daarom is er een gebrek aan financiële middelen voor de uitvoering van het huidige inrichtingsplan. Initiatiefnemer "Landgoed de Panberg VoF" heeft de plannen aangepast.

De initiatiefnemer verzoekt de gemeente ten eerste om aanpassing van het inrichtingsplan. De initiatiefnemer heeft een grondverzetbedrijf bereid gevonden om via zandwinning de aanleg van de nieuwe natuur te bekostigen. De aanpassing bestaat uit de aanleg van één grote waterpartij in plaats van drie kleinere vennen.

Als tweede aanpassing wordt om de bouwmogelijkheid van een watertoren verzocht. De watertoren is nodig voor de druk in een centraal klimaat- en warmtesysteem in de woningen en de boerderij. Door gebruik te maken van een toren, kan energie worden bespaard.

Ten derde wordt een verruiming gevraagd van de horeca-activiteiten. Op dit moment is volgens het bestemmingsplan alleen "ondersteunende horeca" toegestaan bij de galerie. In de praktijk is er al sprake van activiteiten die vallen onder "reguliere horeca". Initiatiefnemers willen hun horeca-activiteiten in de toekomst mogelijk nog intensiveren. Aan het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor regulier horeca accommodatie (vergelijkbaar met restaurant of lunchroom) met een terras. De bouwmogelijkheden van de recreatiebestemming blijven met 500 m2 aan bedrijfsgebouwen gelijk.

### Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie Eersel 2030

Masterplan Vrijtijdseconomie

### Argumenten

- 1.1 *Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden is het noodzakelijk dat de zienswijze behandeld wordt.*  
Voor de beoordeling en het voorstel met betrekking tot de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de bijlage "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg"".
- 2.1 *Het aangepaste inrichtingsplan zorgt voor nieuwe landschappelijke en natuurwaarden.*  
Initiatiefnemer kan het landgoedplan van augustus 2012 niet realiseren. Hierdoor blijft het perceel als agrarische grond in gebruik en wordt de intensieve veehouderij niet gesaneerd. Via planaanpassing kan de natuur- en landschapsontwikkeling, naar alle waarschijnlijkheid,

wel doorgaan. Ook het aangepaste inrichtingsplan voorziet in voldoende landschaps- en natuurwaarden om de bouw van drie landhuizen mogelijk te maken.

- 2.2 *Negatieve hydrologisch effecten als gevolg van het ven worden niet verwacht.*  
Initiatiefnemer heeft een hydrologische effectenstudie laten verrichten. De conclusie is dat het Natura2000-gebied en de grondwaterbeschermingszones niet worden aangetast. Voor de aanwezige land- en tuinbouw worden geen significante negatieve effecten als gevolg van vernatting of verdroging verwacht.
- 2.3 *De watertoren moet landschappelijk worden ingepast.*  
Een toren tot een hoogte van circa 20 meter kan een storend element zijn in de omgeving. Door de benodigde watertank te integreren in een uitkijktoren wordt deze beter ingepast in het landschap. Voor de vormgeving moet nog een nadere afweging worden gemaakt op basis van een concrete aanvraag.
- 2.4 *Het klimaat- en warmtesysteem draagt bij aan duurzaamheidsdoelstellingen.*  
De watertoren is nodig om druk op te bouwen in het klimaatsysteem. Het gebruik van de toren in plaats van een pomp om druk op te bouwen zorgt voor een energiebesparing. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan duurzaamheidsdoelstellingen.
- 2.5 *Reguliere horeca past in de omgeving.*  
Het landgoed ligt tegen het natuurgebied De Pan en de daarachter gelegen Cartierheide. De horeca richt zich voornamelijk op individuele wandelaars en kleine groepen. Daarnaast biedt de ondernemer ruimte aan boeren om streekproducten te verkopen. De doelgroepen van Ter Spegelt en Landgoed De Panberg sluiten op elkaar aan. Waar Ter Spegelt een volwaardig recreatiepark is met camping, huuraccommodaties en zwemgelegenheid, richt het landgoed zich op individuele bezoekers en kleine groepen met een voorliefde voor natuur, kunst en streekproducten. De twee bedrijven kunnen samenwerken, door het doorverwijzen van gasten die in de doelgroep van het andere bedrijf past. Daarom bijten de twee bedrijven elkaar economisch gezien niet. Er kan juist versterking zijn door koppeling van de toeristisch-recreatieve functies. Gezamenlijk fungeren ze als pleisterplaats als bedoeld in het Masterplan Vrijtijdseconomie.
- 2.6 *Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op basis van "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg"".*  
Na beoordeling van de zienswijze is het noodzakelijk dat het plan wordt aangepast.

#### Alternatieven

1. Geen medewerking verlenen.  
De uitvoering van het landgoedplan laat dan waarschijnlijk nog lang op zich wachten. Op dit moment is al reguliere horeca aanwezig. Als dit niet bestemd wordt, is (een verzoek om) handhaving niet uitgesloten.

#### Risico's

1. Ontgrondingsvergunning wordt niet verleend.  
Het is niet voor 100% duidelijk of de provincie de vergunning gaat verlenen. Er zit in het plan weinig ruimte om in extra kwaliteitsimpuls te voorzien ten behoeve van de ontgrondingsaanvraag. Het surplus ten opzichte van de landgoedregeling is beperkt.  
Er is contact geweest met de omgevingsdienst die de vergunningverlening uitvoert. Zij is positief over het plan. Daarnaast kan de initiatiefnemer, als het landgoed zelf onvoldoende ruimte biedt, in samenwerking met de gemeente of het waterschap ook nog buiten het plangebied een kwaliteitsimpuls realiseren.  
Het risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan.

#### Financieel

Voor een bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht. De initiatiefnemer moet zorgdragen voor de benodigde onderzoeken en plandocumenten.

#### Communicatie/Participatie

Geen andere dan wettelijk verplicht is.

#### Planning

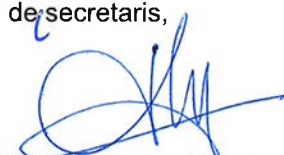
Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld en de zienswijzen van de provincie is verwerkt, mag het besluit na twee weken gepubliceerd worden. Daarna is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State.

#### Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan  
Nota beoordeling zienswijzen "Herziening Landgoed De Panberg"  
Zienswijzen provincie en waterschap  
Concept vastgesteld bestemmingsplan

Eersel, 26 april 2016

Burgemeester en wethouders van Eersel  
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



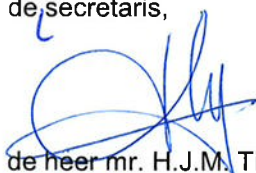
mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

#### Aangepast na de commissievergadering van 17 mei 2016

Nota beoordeling zienswijzen is aangepast. De risicoparagraaf is aangevuld. Er wordt verwezen naar de raadsmemo (16.08717).

Eersel,

Burgemeester en wethouders van Eersel  
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



## Raadsbesluit

R 16-19

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2016;

gehoord de beraadslaging in de commissievergaderingen van 17 mei 2016 en 28 juni 2016;

### besluit:

1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan "Landgoed De Panberg" ontvankelijk te verklaren en over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Landgoed De Panberg"";
2. het bestemmingsplan "Landgoed De Panberg" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan (gedateerd januari 2016), met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Herziening Landgoed De Panberg" en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBherzpanberg0049;

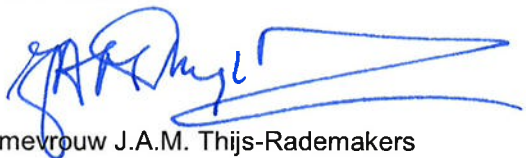
Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Eersel  
van 12 juli 2016

De raad voornoemd  
de griffier (loco),



de heer J.W.G. van Bree

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers





Afvoer gronden zandwinning

**MOTIE 1**

*Voorstel nr.:*

Agendapunt 8, nr R 16-19

*Onderwerp:*

Vaststelling bestemmingsplan Herziening Landgoed De Panberg

*De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 12 juli 2016*

*Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:*

1. De zandwinning naar verwachting voor circa 22.000 zware vervoersbewegingen zal zorgen.
2. De eventuele overlast en negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid van deze verkeersbewegingen zoveel mogelijk beperkt dienen te worden.
3. Afwikkeling van het zandtransport via de Postelseweg, met name via de kern Eersel, om die reden onwenselijk is.

*Verzoekt het college/roept het college op:*

in het advies namens de gemeente Eersel bij de verlening van de ontgrondingsvergunning dringend aandacht te vragen voor een verkeersafwikkeling die de omgeving zo min mogelijk belast.

*Ondertekening en naam:*

D.O. Hoffland

S.J. Kraaijeveld

| Fractie         | Voor | Tegen |
|-----------------|------|-------|
| D66             | 3    |       |
| VVD             | 2    |       |
| PvdA-GL         | 1    |       |
| CDA             | 2    |       |
| Eersel Anders   | 4    |       |
| Kernbeleid      | 2    |       |
| Leefbaar Eersel | 1    |       |
| <b>Totaal</b>   | 15   |       |





**Nota met aanpassingen  
Bestemmingsplan “Herziening Landgoed De Panberg”**

***Gemeente Eersel  
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling  
april 2016***

## ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Landgoed De Panberg” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 2 maart 2016).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 januari 2016 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.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze is ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

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.

### **1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch**

1. De waterplas kan niet in zijn geheel de functie natuur vervullen. Het is mede daarom onduidelijk of de minimale oppervlakte aan nieuwe natuur gehaald wordt.
2. Parkeren binnen de bestemming natuur is onmogelijk.
3. De watertoren maakt onderdeel uit van de woonfunctie. Het bouwen van een watertoren is daarom slechts toegestaan binnen een bouwvlak.
4. Een gedeelte van de bestemming “recreatie” heeft de dubbelbestemming “landgoed”. Het is onduidelijk hoe dit gedeelte onderdeel uitmaakt van het landgoed.
5. Op de uitbreiding van de bestemming “recreatie” is de Landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Dit is niet uitgewerkt in het plan.
6. De afwijkingsregeling voor mantelzorg moet aangevuld worden met een voorwaarde die voorziet in beëindiging van de mantelzorg.

De provincie merkt tevens op dat de ontgrondingsvergunning mogelijk niet verleend kan worden. Multifunctionele ontgrondingen moeten gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls. Aangezien de beoogde natuurontwikkeling al verplicht is binnen de landgoedregeling, biedt het bestemmingsplan geen ruimte om de verplichting als gevolg van de ontgroning te realiseren.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

1. *Een gedeelte van de waterplas kan wel een natuurfunctie vervullen het betreft de oevers tot een diepte van circa 2,0 meter diepte. In de toelichting wordt beschreven welke natuurdoeltypen daar voorzien zijn. Deze delen krijgen de bestemming “natuur”. Het diepe gedeelte krijgt een bestemming “water”. Hiermee wordt de totale oppervlakte van nieuwe natuur ca. 8,85 ha. De minimale oppervlakte van 7,5 ha (3x2,5 ha) wordt daarmee behaald. De extra oppervlakte aan nieuwe natuur wordt ingezet als extra kwaliteitsimpuls als gevolg van de multifunctionele ontgroning.*
2. *De dubbelbestemming “parkeren” wordt verwijderd.*
3. *De bouwmogelijkheid wordt verplaatst naar de bestemming “recreatie”.*
4. *De bestemming “recreatie” wordt verkleind en blijft dan ongewijzigd t.o.v. het geldende bestemmingsplan.*
5. *Zie ook bij 4. Aangezien de recreatiebestemming niet vergroot wordt, is er geen verplichting voor landschapsinvestering danwel kwaliteitsverbetering van het landschap.*
6. *De afwijkingsregeling wordt geschrapt uit het plan. De landelijke wetgeving over vergunningvrij bouwen (en gebruiken) biedt meer ruimte dan de opgenomen afwijkingsregeling.*

**Voorstel:**

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen.**

## 2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

| Samengevatte onderdelen uit de zienswijze                                                                                                                                                                                            | Globale reactie op zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het effect op de naburige landbouwpercelen is niet voldoende uitgewerkt.                                                                                                                                                             | Verwerking van het doorlaatvermogen van de boringen leidt tot een lagere kD. Het invloedsgebied van het ven wordt hierdoor kleiner (400 m ipv 500 m). Paragraaf 5.3 van het hydrologische onderzoek over effecten op land en tuinbouw is hierop aangepast met een kaart als toelichting op welke gebieden het betrekking heeft.                                                     |
| Uitwisseling van warme-koude door middel van het warmte oppervlaktewater-systeem (hierna WOW-systeem genoemd) biedt naast de geschreven voordelen ook mogelijke nadelen.                                                             | De paragraaf over oppervlaktewaterkwaliteit is uitgebreid om deze vragen te beantwoorden.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| De kwaliteit van het te onttrekken en te lozen oppervlaktewater uit de geïsoleerde plas overleggen.                                                                                                                                  | Blbi is van toepassing wanneer er een watervergunning aangevraagd wordt, niet in deze fase bij het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hoe wordt omgegaan met het water uit het zwembad geprojecteerd in de vlonder.                                                                                                                                                        | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| De waterstanden in relatie tot de ontwateringsdiepte van de woonhuizen duidelijker in beeld brengen waardoor grondwateroverlast kan worden voorkomen.                                                                                | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Graag een dwarsdoorsnede van de plas, natuurvriendelijke oever en de a-watergang overleggen en daarin aangeven de NAP- hoogte en afstanden.                                                                                          | Een dwarsprofiel van het ven kan worden toegevoegd als bijlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Het is niet duidelijk welke onderdelen mogelijk Watervergunningplichtig zijn op basis van de Keur 2015.                                                                                                                              | De toelichting wordt daar waar nodig aangevuld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| De hoeveelheid afvalwater zal door de nieuwe villa's en de horeca toenemen en worden geloosd op de drukriolering.                                                                                                                    | Staat reeds benoemd in paragraaf 4.4 van de hydrologische effectstudie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9. Welke maatregelen inrichtings- en beheersmaatregelen worden getroffen om blauwalg zo veel mogelijk te voorkomen en op te lossen als zich dit voordoet.                                                                            | Zie eerdere reacties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10. Welke maatregelen worden getroffen dat de taluds niet instorten van de zandwinplas en dusdanig dat de beplanting een gunstig effect heeft bij voorkoming van blauwalg en daarbij graag rekening houden met zomer- en winterpeil. | De oevertaluds aan de oostzijde zijn 1:10, hier bestaat geen risico op instorting. De oevers op de andere delen van de plas krijgen een talud 1:4. Alleen direct bij de huizen wordt het talud steiler afgewerkt. Hiervoor worden de nodige constructies (beschoeiing of teenwand) aangebracht. Het voorkomen van blauwalg wordt uitvoerig beschreven in het (globale) beheer plan. |
| Wat is de verwachting binnen welke termijn er een evenwichtig natuurlijkwatersysteem is ontstaan in de zandwinplas.                                                                                                                  | Dit wordt uitgewerkt in een (globaal) beheerplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De grondwaterstand fluctueert binnen het plangebied, er is een groot verschil in zomer- en winterpeil en het lijkt dat in de berekeningen en op de tekeningen daar niet altijd goed rekening mee wordt gehouden.                     | De tekeningen en berekeningen van de effecten zijn gedaan aan de hand van de worstcase situatie. Hierbij is uitgegaan van het invloedsgebied bij GHG waar sprake is van vernatting en GLG bij verdroging.                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het waterschap heeft twijfels bij de goede werking van de geïsoleerde plas en begrijpt nog niet de ecologische meerwaarde van de plas buiten de ecologisch ingerichte oevers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De ecologische meerwaarde van het diepe deel van het ven zal beperkt zijn. De oevers met aquatische, amfibische en terrestische zone hebben een ecologische meerwaarde. |
| De grondeigenaar dient zelf de plas goed te onderhouden ter voorkoming van algengroei en ruige vegetatieontwikkeling. Is het voor de landhuizen gewenste en geschetste uitzicht wel haalbaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dit wordt uitgewerkt in een (globaal) beheerplan.                                                                                                                       |
| Het goed inrichten van de geïsoleerde zandwinplas met flauwe taluds en planten die in contact staan met het oppervlaktewater zowel in de zomer als in de winter kan eraan bijdragen dat er minder snel algengroei ontstaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dit wordt uitgewerkt in een (globaal) beheerplan.                                                                                                                       |
| Waterschap de Dommel zal waterkwaliteitsbeheerder zijn van deze toekomstige plas. Indien zich problemen voordoen zal het waterschap de eigenaren hierop wijzen en bindend advies geven. Onderhoud ligt bij de eigenaar. Wie gaat de grondeigenaar van de plas worden en wie gaat beheer en onderhoud uitvoeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                        |
| Het waterschap is de waterkwaliteitsbeheerder en bevoegd gezag waarmee procedurele afstemming over kwaliteit noodzakelijk is                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                        |
| Zoals geschreven in de toelichting van dit plan zijn zware metalen een punt van aandacht in dit gebied. Deze zitten in het grondwater en zullen dus ook in de aan te leggen plas terecht komen. Indien in de toekomst gebaggerd moet worden zal men rekening moeten houden met hoge afvoerkosten. Verder is het watersysteem gesloten dus invloed op andere watergangen is er niet (in de Kleine Beerze zijn nikkel en zink ook normoverschrijdend aanwezig).                                                                                                                                                 | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                        |
| Men zal ernstig rekening moeten houden met eutrofiering van het water; het voormalige landbouwperceel bevat veel fosfaten die bij onderwaterzetting (zuurstofloze situatie) vrij zullen komen. Dit zal de eerste jaren tot problemen kunnen lijden door massale groei van algen, flab (floating algae beds) etc. Een goede ecologische inrichting van het water is noodzakelijk om een natuurlijk functionerend water te creëren. Dit kan een aantal jaar duren omdat het watersysteem eerst in balans moet komen. Wellicht dat men na enkele jaren (opnieuw) tot inrichting (beplanting etc) over moet gaan. | Dit wordt uitgewerkt in een (globaal) beheerplan.                                                                                                                       |
| De woordkeuze van een ven is geen goede woordkeuze. Om geen verkeerde verwachting te scheppen zou ik graag de woordkeuze verandert zien in een geïsoleerde plas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                        |
| Bij eventuele bronneringswerkzaamheden en bijbehorende lozingen voor de bouw van de woningen is het raadzaam om af te stemmen of hiervoor een vergunning nodig is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dit is ruimtelijk niet relevant.                                                                                                                                        |

**Ontvankelijkheid:**

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

**Voorstel:**

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen.**

## **BIJLAGEN**

Gemeente Eersel  
Postbus 12  
5520 AA EERSEL

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)  
IBAN NL86INGB0674560043



**Onderwerp**

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Landgoed De Panberg'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Landgoed De Panberg' ligt tot en met 2 maart 2016 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

**Planbeschrijving**

Het ontwerp voorziet in een herziening van het ter plaatse geldende plan ten behoeve van de ontwikkeling van een landgoed, samen met een recreatieve functie. Met het voorliggende plan wordt zowel het deel dat is aangewezen als landgoed als de recreatieve bestemming op onderdelen functioneel gewijzigd.

**Vooroverleg**

Op 10 december 2015 is ons cluster Ruimte (hierna: het cluster) door uw college van burgemeester en wethouders het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Landgoed De Panberg' aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Wij constateren dat binnen de door het cluster aangegeven termijn van reactie, het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd en aan ons is aangeboden en dat derhalve een reactie op het voorontwerp achterwege blijft. Wij betreuren dit omdat het vooroverleg wellicht van invloed had kunnen zijn op de (omvang) van de hierna aan te geven zienswijzen.

**Provinciaal beleidskader**

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014, zoals deze geldt vanaf 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

**Datum**

2 maart 2016

**Ons kenmerk**

C2183857/3927500

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

J.D.F. (John) Verboom

**Telefoon**

(073) 681 22 06

**Email**

[jverboom@brabant.nl](mailto:jverboom@brabant.nl)

**Bijlage(n)**

-

### **Provinciale belangen**

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan (mogelijk) in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

### **Datum**

2 maart 2016

### **Ons kenmerk**

C2183857/3927500

### **Landgoederen**

Op 30 augustus 2012 heeft u bestemmingsplan 'landgoed De Panberg' vastgesteld. Dit geldende plan heeft enerzijds tot doel een landgoed te ontwikkelen waarbinnen 3 woningen kunnen worden gebouwd in samenhang met de aanleg en ontwikkeling van natuurwaarden. Daarnaast voorziet het plan in een bestemming 'Recreatie' waarbinnen diverse kleinschalige recreatieve en verblijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt. De geldende bestemming 'Recreatie' is het gevolg van de omzetting van een voormalig agrarisch bedrijf en maakt in planologische zin geen onderdeel uit van het landgoed. Ten aanzien van voornoemde bestemming maken wij later in deze zienswijze nog opmerkingen. Op basis van de gegevens die ons ter beschikking staan, blijkt dat aan het plan voor wat betreft de ontwikkeling van het landgoed nog geen praktische uitvoering is gegeven. Bovendien worden de gronden welke zijn aangewezen als landgoed op onderdelen functioneel gewijzigd. Wij zullen de gewijzigde onderdelen die conflicteren met het provinciaal beleid hieronder afzonderlijk beschrijven.

### Water

Na vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan hebben wij geoordeeld, dat het plan in overeenstemming was met de toen geldende Verordening ruimte. Voor de drie landgoedwoningen is conform het provinciaal beleid 15 hectare landgoed aangewezen, waarvan tenminste 7,5 hectare is aangewezen én bestemd als nieuwe natuur en bestaat uit de aanleg en ontwikkeling van diverse natuurtypen en een drietal vennen.

In het voorliggende plan worden de drie vennen omgevormd én vergroot tot één grote waterplas met een nieuwe toegevoegde functie in de vorm van een oppervlaktewatersysteem ten behoeve van de woningen. De waterplas met de bestemming 'Water', is geprojecteerd over een deel van het plangebied waar nu de bestemming 'Natuur' geldt. Op basis van onder andere de (hydrologische) gegevens, de planregels (artikel 3.1.2 sub c, 6.1.1 en 6.1.2) en hetgeen eerder ambtelijk is besproken, komen wij tot het oordeel dat de beoogde waterplas geen betekende functie kan vervullen in de vorm van nieuwe natuur. Van een ven is in zijn geheel geen sprake meer. Hierbij speelt de diepte van de waterplas als gevolg van de geplande zandwinning een belangrijke rol. Wat onder nieuwe natuur wordt verstaan wordt uiteen gezet in de toelichting van de Verordening (4.31 Artikel 6.9 Landgoederen). Bovendien is ons niet duidelijk

hoe de beoogde inrichting van het landgoed, weergegeven in par. 2.2 van de toelichting, zich verhoudt met de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' binnen de verbeelding van het plan. Nu het voorgaande naar ons oordeel blijkt, maakt het plan niet inzichtelijk of met voorliggend plan 7,5 hectare nieuwe natuur ontwikkeld kan worden die vereist is voor de drie woningen, temeer omdat het volgende blijkt.

**Datum**

2 maart 2016

**Ons kenmerk**

C2183857/3927500

Parkeren

Ten opzichte van het geldende plan is binnen de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Volgens artikel 3.1.1 sub k van de planregeling is ter plaatse een parkeerterrein toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden. Deze mogelijkheid strookt naar onze mening niet met de doelstelling van de natuurbestemming zoals deze is beschreven in artikel 3.1.2 sub a van de planregeling en heeft derhalve nadelige invloed op de ontwikkeling van cq de oppervlakte van nieuwe natuur.

Watertoren

Binnen hetzelfde plangebied als waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen is tevens een deel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - watertoren' neergelegd. Het overige deel van voornoemde functieaanduiding strekt zich uit binnen de ecologische hoofdstructuur (ehs). De functieaanduiding (geregeld in artikel 3.1.1 sub j en artikel 3.3 van de planregeling) is in het plan opgenomen als 'zoekgebied' voor de bouw van een watertoren. De watertoren dient voor klimaatcontrole van de landhuizen en de boerderij binnen de recreatieve bestemming en heeft om die reden naar onze mening geen enkele relatie met ontwikkeling en bescherming van natuur. In dit verband merken wij op dat de toelichting op onderdelen niet consistent is met de verbeelding en de planregeling. De locatie van de watertoren is hier een voorbeeld van. Volgens de toelichting van het plan wordt de watertoren aan de oostgrens van het plangebied gerealiseerd terwijl de verbeelding een gebied zuidwestelijk de bouwmogelijkheid biedt.

De watertoren dient op grond van de Verordening te worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel (artikel 3.1, lid 2a Verordening). Daar is in dit geval geen sprake van. Bovendien is de watertoren geprojecteerd binnen een gebied dat op grond van de Verordening is aangeduid als ehs en tevens als cultuurhistorisch vlak. De realisatie van een watertoren ten behoeve van een woonfunctie verhoudt zich niet met de doelstellingen van voornoemde aanduidingen, uiteengezet in respectievelijk artikel 5.1, lid 1a en artikel 22, lid 1a van de Verordening.

Wij geven u in overweging om de watertoren te projecteren binnen een bouwperceel van één van de woningen om zodoende binnen de mogelijkheden te blijven die de Verordening biedt. Ook in dat geval kan dit extra ruimtebeslag

vergen (uitbreiding woonbestemming) wat uiteindelijk ook ten laste kan komen van de vereiste 7,5 hectare nieuwe natuur.

*Dubbelbestemming 'Waarde-Landgoed'*

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt de recreatieve bestemming in planologische zin geen onderdeel uit van het landgoed en is dan ook niet als zodanig bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Landgoed'. Voornoemde dubbelbestemming is in de vigerende situatie behalve over de bestemmingen 'Natuur', 'Water' en 'Wonen', geprojecteerd over de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur en landschapseenheden'.

In het voorliggende bestemmingsplan is de hiervoor genoemde bestemming gewijzigd in 'Recreatie' en is de ter plaatse geldende aanduiding gewijzigd in 'parkeerterrein'.

Het plan maakt niet inzichtelijk welk effect de wijziging heeft op het oorspronkelijk plan tot ontwikkeling van het landgoed. Bovendien wordt nu een deel van de recreatieve bestemming in planologische zin bij het landgoed betrokken. Ook hiervoor ontbreekt in het plan een verantwoording hoe deze (deels) recreatieve bestemming zich verhoudt met de provinciale regeling voor landgoederen (artikel 7.9, lid 4 Verordening).

Overige opmerkingen

*Ontgronding*

Zoals wij eerder in deze zienswijze aanhaalden zal ten behoeve van de realisatie van de waterplas een ontgronding plaatsvinden. Omdat de mate van ontgronding invloed heeft op onderhavig plan wijzen wij u op het volgende.

Het ontgrondingenbeleid van de provincie Noord-Brabant kent twee soorten ontgrondingen: functionele en multifunctionele ontgrondingen. Kortgezegd zijn functionele ontgrondingen, projecten waarbij niet meer zand wordt ontgraven dan strikt noodzakelijk is om de gewenste maatschappelijke functie en bestemming mogelijk te maken. Multifunctionele ontgrondingen zijn zandwinningen om de regio te voorzien in de behoefte aan beton- ophoog- en metselzand, dan wel een economische pijler vormen om een breed maatschappelijk gedragen project financieel mogelijk te maken.

Zoals hierboven reeds is aangehaald worden in het voorliggende plan de drie vennen omgevormd én vergroot tot één grote waterplas van ruim 4 hectare met een nieuwe functie in de vorm van een oppervlaktewatersysteem ten behoeve van de woningen. Dergelijke ontgrondingen met deze omvang en vooral diepte (7 m-mv.) merken wij in ons provinciaal ontgrondingenbeleid aan als een multifunctionele ontgronding. Er wordt in deze specifieke situatie namelijk meer zand ontgraven dan strikt noodzakelijk is om de gewenste functie te realiseren (de plas is dieper dan voor de functie (zicht)vijver nodig is). Op zich is dat geen probleem, mits, conform ons ontgrondingenbeleid, een zekere mate van een kwaliteitsimpuls aan het project wordt toegevoegd, zoals extra natuurcompensatie. Zoals eerder aangegeven maakt het plan niet inzichtelijk of

**Datum**

2 maart 2016

**Ons kenmerk**

C2183857/3927500

met voorliggend plan 7,5 hectare nieuwe natuur ontwikkeld kan worden die vereist is voor de drie woningen, en maakt het plan daarmee zeker ook niet inzichtelijk hoe de "extra" kwaliteitsimpuls sec vanuit de ontgronding in het project worden geborgd. Dit lijkt nu op gespannen voet te staan. Indien de beoogde kwaliteitsimpuls niet in voldoende mate ingevuld kan worden, zal men moeten terugvallen op een functionele ontgronding. Dat betekent minder diepe (zicht) vijver(s) tot net onder de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) met (zeer) flauwe taluds. Zo kunnen de natuurverplichtingen worden gehaald en komen deze ook beter tot hun recht.

Daarnaast zijn de aangegeven taluds zoals omschreven in de bijbehorende hydrologische effectstudie aan de steile kant. Aan de kant van de woningen (1:3) kan de veiligheid in het geding komen. Dergelijke steilheid vanaf de insteek kan zonder preventieve maatregelen bresvorming veroorzaken waardoor een talud weg kan zakken. Daar zal in de uitwerking (aanvraag om ontgrondingsvergunning) specifieke aandacht aan besteed moeten worden. Aan de oostzijde is een talud voor het realiseren van natuurvriendelijke oevers met een talud van 1:6 onvoldoende. Er zal tenminste een plas-dras situatie gecreëerd moeten worden met een afdoende breedte en minder steil talud om de toekomstige waterplas een nog enigszins natuurlijke uitstraling te geven. Aanpassing van deze taluds zal het ontwerp opnieuw doen wijzigen. De vraag is dan ook of men bij de uitwerking van het plan met de aanvraag om een ontgrondingsvergunning, kan blijven voldoen aan de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan.

**Datum**

2 maart 2016

**Ons kenmerk**

C2183857/3927500

**Recreatie**

In het geldende plan zijn binnen de bestemming 'Recreatie' meerdere kleinschalige functies toegestaan waaronder: (verblijf)recreatie, detailhandel, galerie en ondersteunende horeca. In de voorgestane situatie wordt een volwaardig horecabedrijf mogelijk gemaakt. Het mogelijk maken van een volwaardig horecabedrijf, ondanks het feit dat het niet als zodanig bestemd wordt, zien wij als een ruimtelijke ontwikkeling binnen de kaders van de Verordening. Daarnaast wordt met het plan tevens de bestemming 'Recreatie' vergroot.

Wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied, dan dient het plan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening. Het plan mist een dergelijke verantwoording.

**Overig**

De artikelen 4.5.2 en 7.4.1 van de planregels bieden de mogelijkheid tot mantelzorg in afhankelijke woonruimten/bijgebouwen.

Om zelfstandige bewoning van dergelijke gebouwen na beëindiging van mantelzorg uit te sluiten, verzoeken wij u om naast de criteria die u in

voornoemde artikelen stelt een aanvullende voorwaarde op te nemen welke voorziet in beëindiging van het afwijkende gebruik als mantelzorgwoning.

**Datum**

2 maart 2016

**Ons kenmerk**

C2183857/3927500

**Conclusie**

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Naast de in de zienswijze beschreven strijdigheid met de Verordening, blijkt uit het plan niet of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7.9, leden 2c, 2h en 3 van de Verordening in relatie tot de drie toegestane woonbestemmingen. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen of nader te motiveren en/of gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn maar bieden aan om indien gewenst, op basis van de zienswijzen, in overleg te treden.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Eersel  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 12  
5520 AA EERSEL

Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618  
Fax (0411) 618 688  
info@dommel.nl  
www.dommel.nl

|             |                            |                |                   |
|-------------|----------------------------|----------------|-------------------|
| Boxtel      | : 22 februari 2016         | behandeld door | : Marinka d Wit   |
| ons kenmerk | : Z34870/U39382            | doorkiesnummer | : (0411) 618 618  |
| uw kenmerk  | : Email 18 januari 2016    | e-mailadres    | : MdWit@dommel.nl |
| onderwerp   | : Zienswijze ontwerp       | bijlagen       | : -               |
|             | bestemmingsplan Herziening | verzonden      | : 24.2.16         |
|             | Landgoed De Panberg in     |                |                   |
|             | Eersel                     |                |                   |

Geachte gemeenteraad,

Op 18 januari 2016 heeft het Waterschap De Dommel het ontwerp bestemmingsplan Herziening Landgoed de Panberg in Eersel per email ontvangen. In januari heeft u de reactie van het waterschap (kenmerk Z34870/U38498) ontvangen op het concept-ontwerp bestemmingsplan. Deze reactie heeft mevrouw de Wit met de heer Kieboom besproken en nu geef ik u mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

#### **Waterhuishoudkundige gevolgen**

Zoals eerder aangegeven kan ik op basis van het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeksrapporten onvoldoende beoordelen wat de waterhuishoudkundige gevolgen zijn voor de omgeving. Het is niet duidelijk welke effecten het plan heeft op het aangrenzende landgebruik.

Mijn verzoek is om met behulp van een ruimtelijk beeld (kaart of tekening) de invloeden op de grondwaterstand in de omgeving inzichtelijk te maken. Hieraan gekoppeld dient een vertaling gemaakt te worden naar de gewasschade die hierdoor ontstaat op de percelen. Ik adviseer u om de uitkomsten van de reeds uitgevoerde diepteboring te gebruiken om de doorlatendheid van de grond aan te tonen.

Voor de beeldvorming en toets dient een dwarsdoorsnede van de plas met zijn natuurvriendelijke oever ten opzichte van de a-watgang te worden overlegd waarin aangegeven is de NAP-hoogte en de afstanden.

Deze informatie is nodig om de gevolgen voor de omgeving te bepalen.

Op basis van deze aanvullende informatie kan het waterschap een oordeel geven over de waterhuishoudkundige gevolgen van het bestemmingsplan.

**Waterkwaliteit**

De waterkwaliteit in de plas is nog een aanleiding tot grote zorgen. U kunt deze zorgen wegnemen door duidelijke antwoorden te geven op onderstaande vragen:

1. Wat is de verwachting en welke maatregelen worden getroffen om een evenwichtig natuurlijk watersysteem te laten ontstaan in de zandwinplas?
2. Welke maatregelen inrichtings- en beheersmaatregelen worden getroffen om blauwalg, eutrofiëring van fosfaten en belasting door zware metalen zo veel mogelijk te voorkomen en op te lossen als zich dit voordoet?
3. Welke maatregelen worden getroffen dat de taluds niet instorten van de zandwinplas en dusdanig dat de beplanting een gunstig effect heeft bij voorkoming van blauwalg en daarbij rekening houden met zomer- en winterpeil?
4. Waterschap de Dommel is de waterkwaliteitsbeheerder van deze toekomstige plas. Indien zich problemen voordoen met alg zal het waterschap de eigenaren hierop wijzen en bindend advies geven. Het onderhoud ligt bij de eigenaar. Wie gaat de grondeigenaar van de plas worden en wie gaat beheer en onderhoud uitvoeren?

**Natuurontwikkeling**

Het waterschap heeft twijfels bij de ecologische meerwaarde van de diepe plas met uitzondering van de ecologisch ingerichte oevers. De natuurlijke begroeiing aan de oevers heeft een ecologische meerwaarde en is noodzakelijk om blauwalg zoveel mogelijk te voorkomen.

Uit het plan blijkt nu niet duidelijk wat de ecologische waarde van de diepe plas is en welke doelsoorten er worden nagestreefd.

**Watervergunningplicht (kwantiteit) en Algemene regels (kwaliteit)**

Op basis van de Keur dient voor dit plan een watervergunning aangevraagd te worden voor o.a. de volgende onderdelen: werkzaamheden, objecten en beplanting binnen 5 meter van de Kleine Beerze en dempen van een c-watgang. Hemelwater afkomstig van de toename verhard oppervlak dient te voldoen aan de algemene regels van de Keur. Het is mogelijk dat voor de bronneringswerkzaamheden en de daarbij bijbehorende lozing ook nog een watervergunningtraject dient te worden doorlopen.

Het gebruik van een warmte oppervlaktewater-systeem (WOW-systeem) is het lozen van stoffen in de vorm van o.a. warmte hetgeen dient te voldoen aan de algemene regels van het Besluit lozingen buiten inrichtingen (Blbi) of het Activiteitenbesluit Milieubeheer (inrichting).

De informatie uit het plan is nu onvoldoende duidelijk zodat daarop (nu) niet voldoende kan worden getoetst.

**Conclusie**

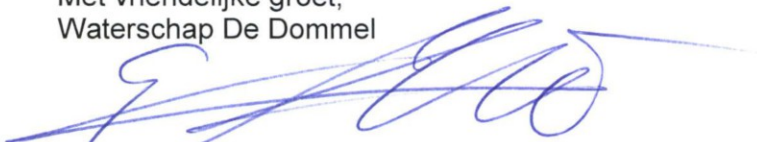
Gelet op het voorgaande stelt het waterschap zich op het standpunt dat de waterhuishoudkundige gevolgen onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt en planologisch-juridisch in het bestemmingsplan onvoldoende zijn vastgelegd. Daarom verzoek ik u om het bestemmingsplan aan te passen conform onze opmerkingen.

Voor een uitgebreide reactie op onze zienswijze verwijs ik u door naar onze reactie op het vooroverleg (kenmerk Z34870/U38498).

**Vragen?**

Mocht u ten aanzien van het voorgaande nog vragen en opmerkingen hebben, dan vraag ik u om contact op te nemen met mevrouw De Wit via bovenstaand nummer.

Met vriendelijke groet,  
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot  
*Procesmanager Externe Planvorming*

Gemeente Eersel  
De heer P. Kieboom  
Postbus 12  
5520 AA EERSEL

Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618  
Fax (0411) 618 688  
info@dommel.nl  
www.dommel.nl

|             |                            |                |                   |
|-------------|----------------------------|----------------|-------------------|
| Boxtel      | : 14 januari 2016          | behandeld door | : Marinka de Wit  |
| ons kenmerk | : Z34870/U38498            | doorkiesnummer | : (0411) 618 479  |
| uw kenmerk  | : E-mail 10 december 2015  | e-mailadres    | : MdWit@dommel.nl |
| onderwerp   | : Reactie concept-ontwerp  | bijlagen       | : 1               |
|             | bestemmingsplan Herziening | verzonden      | : 14 januari 2016 |
|             | Landgoed de Panberg te     |                |                   |
|             | Eersel                     |                |                   |

Geachte heer Kieboom,

Op 10 december 2015 ontving ik van u per e-mail het concept-ontwerp bestemmingsplan Herziening Landgoed de Panberg te Eersel. Het plan betreft een horeca-uitbreiding, het graven van een geïsoleerde plas, drie nieuwe villa's en daarnaast een warmte oppervlaktewater-systeem (WOW-systeem) als verwarming. Hierbij geef ik u mijn reactie.

### **Toename van verhard oppervlak**

Al het hemelwater afkomstig van zowel de gebouwen als de erfverharding komt tot afvoer op de geïsoleerde plas. Het plan voldoet daarmee aan 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

### **Waterhuishoudkundige ingrepen**

Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan kan ik het functioneren van de geïsoleerde zandwinplas, het waterhuishoudkundige systeem evenals de effecten hiervan op de omgeving onvoldoende beoordelen. Het is onduidelijk of een (mogelijke) watervergunning en ontgrondingsvergunning kan worden verleend en dit is een risico voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ik verzoek u alsnog de waterhuishoudkundige consequenties van dit plan in overleg en afstemming met het waterschap inzichtelijk te maken. Daarnaast vraag ik u de inhoudelijke opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken (bijlage 1) en de punten te bespreken met de initiatiefnemer en ontwikkelaar.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande stelt het waterschap zich op het standpunt dat de waterhuishoudkundige gevolgen onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt en planologisch-juridisch in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan aan te passen conform onze opmerkingen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ben uiteraard bereid om mijn punten tijdens een overleg nader toe te lichten of u kunt contact met mij opnemen via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,  
Waterschap De Dommel

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. de Wit', with a long horizontal stroke extending to the right.

Marinka de Wit  
*Planvormer Landelijk Gebied*

## Bijlage 1: Inhoudelijke opmerkingen

Ik verzoek u onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te laten verwerken:

1. Het effect op de naburige landbouwpercelen is niet voldoende uitgewerkt:
  - a. Graag een duidelijkere tekening en beschrijvend overleggen tot waar vernatting en verdroging effect heeft op de naburige kadastrale percelen. Het landgebruik van de afgelopen 4 jaren en het effect op dit landgebruik meenemen zodat het transparant wordt voor de belanghebbenden.
  - b. Tabel 5.1 uit de hydrologische effectstudie van d.d. 26 november 2015 versie 02 geeft een mogelijke opbrengstderving voor akkerbouw en grasland bij een GLG van 2,1 en GHG van 1,4 m-mv. De omliggende percelen hebben een gevarieerde grondwaterstand en sluiten daarmee niet exact aan op tabel 5.1 waardoor dit effect heeft op de (schade) berekening. Graag dit nader toelichten.
  - c. Het doorlaatvermogen (kD) is gebaseerd op REGIS 2 en aangenomen op 500 m<sup>2</sup>/dag. Deze kan beter onderbouwd worden op basis van de beschikbare (diepe) boringen van het terrein zelf, storende lagen en de waterstandsgegevens.
  - d. De bovenstaande punten zijn tevens nodig voor de ontgrondingsvergunning.
2. Uitwisseling van warme-koude door middel van het warmte oppervlaktewater-systeem (hierna WOW-systeem genoemd) biedt naast de geschreven voordelen ook mogelijke nadelen. Door in de zomer nog meer warmte aan het water toe te voegen kan algengroei gestimuleerd worden. Ook blauwalgoverlast ligt op de loer want blauwalgen zijn gebaat bij hoge temperaturen en veel voedingsstoffen. Graag het effect van het opwarmen van de plas in beeld brengen en aangeven welke maatregelen worden getroffen dusdanig dat het zo min mogelijk negatief effect heeft op de ontwikkeling van blauwalg en wanneer is evenwicht te verwachten. Hoe wordt het WOW-systeem aangelegd zodat een vermenging in de plas optreedt en geen hotspot ontstaat wat niet wenselijk is.
3. De kwaliteit van het te onttrekken en te lozen oppervlaktewater uit de geïsoleerde plas overleggen. Het lozen van warmte is het brengen van stoffen in oppervlaktewater. Het verzoek om een warmtevrachtberekening te maken en dit te laten vallen binnen de kaders van de algemene regels van het besluit lozingen buiten inrichtingen (blbi) of het Activiteitenbesluit Milieubeheer (inrichting). Zo wordt ook duidelijk of dit landgoed met gebruik van WOW-systeem behoort te worden gezien als een inrichting. Hoe wordt het leidingenwerk schoon gehouden van de warmtepomp waar het oppervlaktewater doorheen stroomt. Worden nog ergens chemicaliën gebruikt die in het oppervlaktewater terecht kunnen komen (zo ja, hierop een toelichting met o.a. welk middel, hoeveelheid, frequentie en effect op het oppervlaktewater, flora en fauna).
4. Hoe wordt omgegaan met het water uit het zwembad geprojecteerd in de vlinder. Worden er chemicaliën toegevoegd in het zwembad en wat te doen als er lekkage is of het zwembad schoon gemaakt dient te worden en waarop wordt dit dan geloosd.
5. De waterstanden in relatie tot de ontwateringsdiepte van de woonhuizen duidelijker in beeld brengen waardoor grondwateroverlast kan worden voorkomen. Zo ook huidige en toekomstig maaiveld van het terrein en de diepte van geïsoleerde plas in NAP hoogte in kaart brengen of uitleggen waar de afgraving plaats vindt.

6. Graag een dwarsdoorsnede van de plas, natuurvriendelijke oever en de a-watgang overleggen en daarin aangeven de NAP- hoogte en afstanden.
7. Watervergunningplicht op basis van de Keur 2015:
  - a. Zowel in de toelichting, inrichtingsschets als de verbeelding is het niet duidelijk of er objecten en beplanting binnen de 5 meter zone van de a-watgang de Kleine Beerze worden gerealiseerd waarop de Keur 2015 van toepassing is. In het bestemmingsplantraject dient hierover duidelijkheid te komen zodat getoetst kan worden of het kan worden vergund middels een watervergunning.
  - b. Een klein stukje demping van een c-watgang en daarmee een geïsoleerde plas te realiseren is een vereiste voor het waterschap om een verantwoord waterhuishoudkundigstelsel te behouden. Onduidelijk is of er een overstortconstructie of landelijke afvoerconstructie vanuit de plas richting Kleine Beerze wordt aangebracht graag dit nader uitwerken in de toelichting.
  - c. Voor de volledigheid wil ik u erop wijzen dat ingrepen binnen de 5 meter zone van de a-watgang de Kleine Beerze watervergunningplichtig zijn. Het beheer en onderhoud, maaiselafzet en calamiteiten mogen daarbij niet in het gedrang komen. Dit kan het e.a. betekenen voor obstakels zoals hekwerk en houtopstand.
8. De hoeveelheid afvalwater zal door de nieuwe villa's en de horeca toenemen en worden geloosd op de drukriolering. Graag dit verduidelijken in de toelichting en afstemmen met de gemeente.
9. Welke maatregelen inrichtings- en beheersmaatregelen worden getroffen om blauwalg zo veel mogelijk te voorkomen en op te lossen als zich dit voordoet.
10. Welke maatregelen worden getroffen dat de taluds niet instorten van de zandwinplas en dusdanig dat de beplanting een gunstig effect heeft bij voorkoming van blauwalg en daarbij graag rekening houden met zomer- en winterpeil.
11. Wat is de verwachting binnen welke termijn er een evenwichtig natuurlijkwatersysteem is ontstaan in de zandwinplas.

Constateringen vanuit het waterschap

12. De grondwaterstand fluctueert binnen het plangebied, er is een groot verschil in zomer- en winterpeil en het lijkt dat in de berekeningen en op de tekeningen daar niet altijd goed rekening mee wordt gehouden.
13. Het waterschap heeft twijfels bij de goede werking van de geïsoleerde plas en begrijpt nog niet de ecologische meerwaarde van de plas buiten de ecologisch ingerichte oevers.
14. De grondeigenaar dient zelf de plas goed te onderhouden ter voorkoming van algengroei en ruige vegetatieontwikkeling. Is het voor de landhuizen gewenste en geschetste uitzicht wel haalbaar? (waterstand en natuurontwikkeling)
15. Het goed inrichten van de geïsoleerde zandwinplas met flauwe taluds en planten die in contact staan met het oppervlaktewater zowel in de zomer als in de winter kan eraan bijdragen dat er minder snel algengroei ontstaat.
16. Waterschap de Dommel zal waterkwaliteitsbeheerder zijn van deze toekomstige plas. Indien zich problemen voordoen zal het waterschap de eigenaren hierop wijzen en bindend advies geven. Onderhoud ligt bij de eigenaar. Wie gaat de grondeigenaar van de plas worden en wie gaat beheer en onderhoud uitvoeren.
17. Het waterschap is de waterkwaliteitsbeheerder en bevoegd gezag waarmee procedurele afstemming over kwaliteit noodzakelijk is.

18. Zoals geschreven in de toelichting van dit plan zijn zware metalen een punt van aandacht in dit gebied. Deze zitten in het grondwater en zullen dus ook in de aan te leggen plas terecht komen. Indien in de toekomst gebaggerd moet worden zal men rekening moeten houden met hoge afvoerkosten. Verder is het watersysteem gesloten dus invloed op andere watergangen is er niet (in de Kleine Beerze zijn nikkel en zink ook normoverschrijdend aanwezig).
19. Men zal ernstig rekening moeten houden met eutrofiering van het water; het voormalige landbouwperceel bevat veel fosfaten die bij onderwaterzetting (zuurstofloze situatie) vrij zullen komen. Dit zal de eerste jaren tot problemen kunnen lijden door massale groei van algen, flab (floating algae beds) etc. Een goede ecologische inrichting van het water is noodzakelijk om een natuurlijk functionerend water te creëren. Dit kan een aantal jaar duren omdat het watersysteem eerst in balans moet komen. Wellicht dat men na enkele jaren (opnieuw) tot inrichting (beplanting etc) over moet gaan.
20. De woordkeuze van een ven is geen goede woordkeuze. Om geen verkeerde verwachting te scheppen zou ik graag de woordkeuze verandert zien in een geïsoleerde plas.
21. Bij eventuele bronneringswerkzaamheden en bijbehorende lozingen voor de bouw van de woningen is het raadzaam om af te stemmen of hiervoor een vergunning nodig is.