



Landgoed Zandhoef

Verslag inspraak en wettelijk vooroverleg

Datum : 25 februari 2011

Auteur : Ir. L. van Nierop

Opdrachtgever : KSB Bouwtotaal concept

VOORWOORD

In opdracht van KSB Bouwtotaal concept is er door Bureau van Nierop een verslag inspraak en wettelijk vooroverleg opgesteld die dient als bijlage bij het bestemmingsplan Landgoed Zandhoef.

Riethoven, 6 maart 2012

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk1: Inleiding.....	4
1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.2 PROCEDURE	4
Hoofdstuk 2: Verslag informatieavond VOBP	5
Hoofdstuk 3: Inspraak	7
3.1 INGEKOMEN REACTIES VOBP.....	7

Hoofdstuk1: Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend rapport is door Bureau van Nierop opgesteld als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging voor het toekomstige Landgoed Zandhoef.

1.2 Procedure

Het Landgoed Zandhoef is gelegen in de gemeente Eersel en is 15,455 hectare groot. In het toekomstige Landgoed is voorzien in drie nieuwe villa's, gesitueerd aan de Zandhoefse weg. Het bouwvlak bestaat uit tuinen en gebouwen (villa's).

De voorgenomen inrichting is onder meer onder begeleiding van een begeleidingsgroep tot stand gebracht, waarin ook de gemeente en de provincie zijn vertegenwoordigd.

Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 17 mei 2010 gedurende zes weken tot en met 25 juni 2010 (6 weken) ter inzage gelegen.

Hoofdstuk 2: Verslag informatieavond VOBP

Het inrichtingsplan is op 27 mei 2010 op kantoor Bureau van Nierop te Riethoven (Walik) toegelicht aan omwonenden.

Op deze avond waren 26 belangstellenden aanwezig:

Naam	Adres
Schoo	Boksheidesedijk 49
Bierens	Boksheide 9
Baselmans	Boksheide 1A
van de Velde	Boksheide 27
Kamps	Boksheide 19
Kniest	Boksheide 3
Berendesen	Boksheide 17A
Verhagen	Boksheide 1
Baselmans	Boksheide 5
Leermakers	Zandhoefseweg 10
van Herk	Boksheide 13
Bartholomeus	Aelenstraat 4 Eersel
Frison & Snoeien	KSB BouwtotaalConcept
van Nierop & Boomers	Bureau van Nierop

Na een korte introductieronde verzorgden Léon van Nierop en Frank Boomers een presentatie waarin de huidige situatie en de toekomstige situatie weergegeven werden. De procedure van dit voorontwerp bestemmingsplan is duidelijk uitgelegd. Ook het gegeven dat, nadat er kopers gevonden zijn, de gebouwen zowel qua architectuur alsmede voorzien van een beeldkwaliteitsplan hun definitieve vorm gekregen hebben, er opnieuw bij het ontwerp bestemmingsplan een toetsing en inspraakronde gehouden zal worden.

Vervolgens was er ruimschoots gelegenheid tot het stellen van vragen.

De volgende punten kwamen daarbij naar voren:

1. De bewoners aan de Zandhoefseweg 10 zouden de singel langs de weg liever niet hebben omdat die hun uitzicht beperkt. Ook hebben ze liever geen parkeerplaats tegenover hun perceel in verband met de kans op illegaal storten van afval. Tenslotte zouden ze de zandweg die tegenover hun inrit ligt liever iets verder van hun inrit af hebben liggen.
2. De bewoners van de Zandhoefseweg 2 konden niet aanwezig zijn maar had in een brief (bijgevoegd) hun waardering voor het plan uitgesproken. Ook zij zien de zandweg tegenover hun perceel liever iets verschuiven naar het noorden zodat die niet recht tegenover hun inrit ligt.
3. De parkeerplaats zou wellicht beter gelegen zijn dichterbij de kern Boksheide zodat er ook meer sociale controle plaats kan vinden. Nu ligt het nogal afgelegen.

Navraag aan het einde van de bijeenkomst wees uit dat de aanwezigen de plannen voor het landgoed als een aanwinst van hun omgeving gezien wordt.

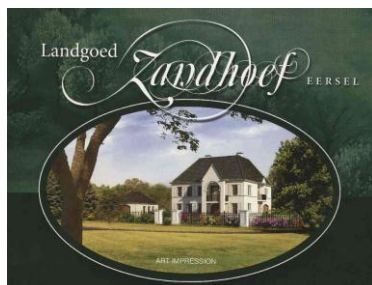
De bijeenkomst duurde van 20.00 tot 22.00 uur.



Uitnodiging informatieavond

Beste inwoners van Boksheide, 22 mei 2010
 Zoals jullie weten heeft de familie Schenning een kwekerij aan de Zandhoefseweg in Boksheide. Op de gronden van deze kwekerij willen wij een nieuw landgoed beginnen onder de provinciale regeling 'Rood voor Groen'. Bij de gemeente Eersel ligt vanaf 17 mei 2010 gedurende zes weken een voorontwerp bestemmingsplanwijziging ter inzage. U kunt dit plan ook digitaal inzien door op de gemeentelijke website te kiezen voor: "Ruimtelijke plannen" en dan onder voorontwerp voor "Bestemmingsplan Landgoed Zandhoef".

De initiatiefnemers voor dit nieuw te ontwikkelen landgoed willen jullie als buurtbewoners gedetailleerd informeren over deze plannen. Ook zijn zij benieuwd naar jullie reacties. In de planvorming worden zij bijgestaan door Ingenieursbureau van Nierop uit Walik. De informatieavond is volgende week donderdag 27 mei ten kantore van Bureau van Nierop aan de Bisschop Rythoviusdreef 6A te Walik (Riethoven).



AGENDA:

20.00 uur Ontvangst met koffie
 20.15 uur Presentatie inrichtingsplan
 21.00 uur Ruime gelegenheid tot het stellen van vragen
 22.00 uur Einde

U bent van harte welkom.

Met vriendelijke groeten, Frank Boomers
 Projectleider namens Bureau van Nierop (tel.: 0497-535400)

Figuur 1 Uitnodiging informatieavond

Hoofdstuk 3: Inspraak

3.1 Ingekomen reacties VOBP

Er zijn 4 inspraakreacties binnengekomen van provincie Brabant, Waterschap de Dommel en 2 omwonenden.



GEMEENTE EERSEL

15 JUNI 2010

Afd. Ru DBG. Pki


10IK.0621

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester
en wethouders van Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

VERZONDEN 14 JUNI 2010

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Planbeschrijving
Het plangebied voor de oprichting van het landgoed is in totaal 15,5 ha groot. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een groter bosgebied. Op het geplande landgoed, dat niet aansluit op een bestaand bouwblok, worden drie nieuwe wooneenheden voorgesteld; een hoofdgebouw van max. 2.000 m3 en twee nevengebouwen van max. 1.250 m3. Het landgoed is gelegen nabij bebouwingconcentratie Bokseide.

Provinciaal beleidskader
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 worden opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening Ruimte. De 1^e fase van de Verordening Ruimte (VR1) is op 23 april 2010 vastgesteld en per 1 juni in werking getreden. Daarnaast hanteren wij de beleidsuitgangspunten die in het ontwerp van de 2^e fase van de Verordening Ruimte zijn opgenomen. Dit ontwerp is op 1 juni vastgesteld door GS en zal medio juni a.s. ter visie worden gelegd. Voor de inhoudelijk afweging of het project voldoende rekening houdt met provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen
In de Verordening Ruimte worden regels opgenomen voor borging en bescherming van onze provinciale belangen die mede hun grondslag vinden in

Datum
11 juni 2010

Ons kenmerk
1682989/1694364

Uw kenmerk
-

Contactpersoon
A.G.H. Reintjes

Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon
(073) 681 26 29

Fax
(073) 680 76 45

Bijlage(n)
-

E-mail
areintjes@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

de nieuwe provinciale structuurvisie. Het betreft hier de thema's: bevordering van ruimtelijke kwaliteit, nieuwe landgoederen en compensatie van verlies van ecologische waarden.

Datum

11 juni 2010

Ons kenmerk

1682989/1694364

Landgoedontwikkeling

Op grond van de VR1 zijn stedelijke voorzieningen, waaronder woningen, in het buitengebied niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de ruimte voor ruimte-woningen.

In artikel 3.8.6. van de VR2 zijn evenwel regels opgenomen voor het oprichten van woningen in het kader van nieuwe landgoederen. Wij nemen aan dat u deze regels volgt bij de verdere planontwikkeling. Wij zijn van mening dat onderhavig plan onvoldoende wijze rekening houdt met het provinciaal belang zoals genoemd in de VR2.

Zo dient bij de oprichting van een landgoed toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De geplande oprichting van de landgoedwoningen voldoet hier niet aan, omdat de woningen niet aansluiten op bestaande bebouwing in de omgeving (Zandhoefseweg). Hiermee is geen sprake van de vereiste concentratie van bebouwing. Door woningen te realiseren midden op het landgoed komt daarnaast behoud en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden in het gebied onvoldoende tot stand. Het plan is daarom in strijd met het provinciaal belang. Er wordt aangedrongen op aanpassing van het plan.

Conclusie

Zoals uit het vorenstaande blijkt zijn wij van mening dat door de ontwikkeling van het landgoed de provinciale belangen op onvoldoende wijze zijn gewaarborgd. Wij gaan er vanuit dat u het landgoedplan aanpast en daarbij nadrukkelijk rekening houdt met het verwoorde provinciale belang.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost



Eersel, 4 juni 2010

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Zandhoef.

LS.

GEMEENTE EERSEL	
10 JUNI 2010	
Afd. <i>RU</i>	DBG. <i>PKI</i>
<i>R</i>	



10IK.0579

Het plan met zijn plattegronden bestudeerd hebbende, willen we een aantal opmerkingen maken.

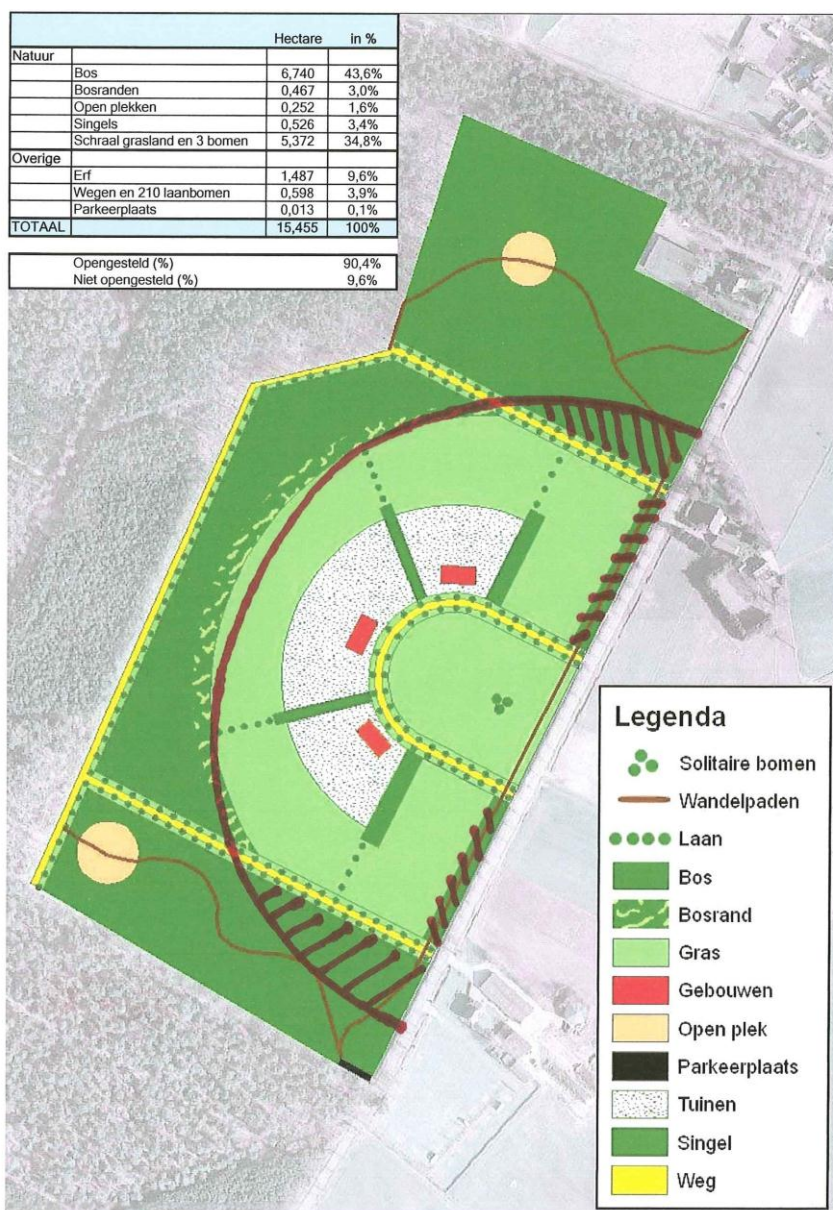
1: De zuidelijk en noordelijk geplande laan komen uit precies voor onze woonhuizen nummers 2 en 10 (zie de fig. 10 van hoofdstuk 3.2.2 op blz. 14 van de toelichting (1) PDF). Dit zou een aantasting van onze privacy kunnen betekenen. Een alternatief zou kunnen zijn om de noordelijke laan wat verder naar het noorden te laten eindigen (ongeveer 25 meter), recht tegenover de laan gelegen aan de noordzijde van Zandhoefseweg 2. Deze laan is een restant van het voormalig pad lopend van de Zandhoefseweg naar de Schoorheyen (zie de kaart van 1960, figuur 10 op blz. 16 van bijlage 1 : inrichtingsplan en beheerplan Landgoed Zandhoef (1) PDF). De zuidelijke laan zou wat verder naar het zuiden recht tegenover de camping van Zandhoefseweg 10 gepland kunnen worden.

Een en ander maken we duidelijk in bijgevoegde en aangepaste kopie van de plattegrond van het beoogde landgoed.

2: Er is een singel gepland langs de Zandhoefseweg, voor de geplande woningen. (zie de fig. 10 van hoofdstuk 3.2.2 op blz. 14 van de toelichting (1) PDF). Deze singel zal op termijn bestaan uit hoge bomen met struiken als ondergroei zodat een volledig dicht geheel zal ontstaan. De singel zal ongeveer 12 meter breed worden. Ons bezwaar is dat ons uitzicht **ERNSTIG** beperkt gaat worden en veel schaduw zal geven over onze percelen en woningen. Het uitzicht en ruimte die we nu hebben is bepalend geweest voor de keuze om op deze locaties te gaan wonen. Bovenstaande geldt overigens ook voor de aan te planten bomen en struiken tegenover de percelen Zandhoefseweg 2 en 10. Tevens zal het in het plan genoemde uitzicht van de woningen op het landgoed over het dal van de Run ernstig belemmerd worden. (Zie Bijlage 1 inrichtingsplan en beheerplan landgoed Zandhoef (1) PDF, blz. 27: Positie van het rood). Een incidentele boom of struik is een mogelijk alternatief.

3: Moeite hebben wij ook met de geplande parkeerplaatsen tegenover de camping op Zandhoefseweg 10. Wij vrezen het ontstaan van een hangplek en stortplaats van afval. Dit is nu al aan de orde! Wie gaat het terrein onderhouden en schoonhouden? Het ligt voor de gemeente Eersel wel erg ver weg! Waarom hier wel een parkeerterrein terwijl een goed functionerend parkeerterrein bij het Laarven waarschijnlijk wordt opgeheven?

In deze willen we een alternatief voorstel doen: als er dan toch een parkeerterrein bij het landgoed moet komen, dan zo dicht mogelijk bij de kruising van de Boksheide. In dit buurtschap is geen enkel openbaar parkeerterrein, alleen smalle bermen. Regelmatig zijn er evenementen (wielervedstrijden, paardrijdtochten etc. die deze kruising passeren). Dit



Figuur 26 Inrichtingsplan

zorgt voor onveilige situaties. De door ons voorgestelde locatie is ook beter vanwege de sociale controle op een dergelijk parkeerterrein.

Zo nodig willen wij een en ander in een persoonlijk gesprek toelichten.

Hoogachtend: De families Leermakers en Volwerk.

Contactpersonen: De Heer Volwerk
Zandhoefseweg 2
5521 PN Eersel
Tel. 0497-517578

Fam. Leermakers
Zandhoefseweg 10
5521 PN Eersel
Tel. 0497-535347

Hoogachtend:

M.M. Volwerk



H.J.H. Leermakers



GEMEENTE EERSEL	
30 JUNI 2010	
Afd. Ru	DBG. 670
 10IK.0817	



Gemeente Eersel
t.a.v. het College
Postbus 12
5520 AA Eersel

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Bortel

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

Veldhoven	: 28 juni 2010	behandeld door	: Marinka de Wit
ons kenmerk	: U-10-04174	doorkiesnummer	: 0411 – 618 479
uw kenmerk	: -	e-mail adres	: mdwit@dommel.nl
onderwerp	: VOBP	bijlagen	: Handreiking watertoets
	Landgoed Zandhoef	verzonden	: 29 JUNI 2010

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageer ik op uw bekendmaking van 7 mei jl., betreffende het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Zandhoef".

1. Pagina 27, het tweede waterbeheerplan mag worden verwijderd, tevens verzoek ik u in deze paragraaf onze nota "ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" op te nemen.
2. Pagina 39, vuilwaterafvoer, geeft geen duidelijk beeld van de voorgenomen afhandeling van afvalwater. Graag zie ik concreet beschreven dat de nieuwe woningen worden aangesloten op het reeds aanwezige drukriool.
3. Pagina 39, Het plan voorziet in een toename aan verhard oppervlak. Naast de waterpasseerbare verharding voor de toegangsweg, dient er voor de daken ook een infiltratie/bergingsvoorziening te worden gerealiseerd welke is berekend met onze HNO-tool. (hydrologisch neutraal ontwikkelen*) Een uitdraai van de uitkomsten van de tool zie ik graag in de bijlage opgenomen. Voor de berekeningen moet gerekend worden met een afvoercoëfficiënt van 0,43 l/sec/ha en een GHG van 100 cm +/- mv. Het rechtstreeks lozen op de naastgelegen afwateringssloot zien wij in principe als ongewenst, daar hiermee een piekafvoer niet wordt voorkomen en dus verdrogend werkt.

** Bij nieuwe ontwikkelingen is het beleid van het waterschap het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ik mis dit beleid en uitgangspunt in de ruimtelijke onderbouwing. Onder bijgaande link zijn de achtergronden van dit beleid opgenomen.
<http://www.dommel.nl/asp/get.aspx?xdl=/views/dommel/xdl/page<mldt=6485&Sittldt=5&Varldt=1>*

Stroomgebied Boven Dommel
Locht 66a
5504 KE Veldhoven
Telefoon (040) 255 82 82
Fax (040) 254 96 05

4. In Deel II, Regels, ontbreekt in de begripsomschrijving van de artikelen natuur en wonen het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Mijn verzoek is om dit alsnog toe te voegen. Voor het begrip kunt u gebruik maken van het volgende tekstvoorstel:

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."

Ik verzoek u bovenstaande punten te verweken in het ontwerp bestemmingsplan. In de bijlage treft u onze handreiking watertoets aan. Ik verzoek u deze te gebruiken bij het herschrijven van het plan. Tevens wil ik u er op wijzen dat voor het ontwikkelen van het landgoed een watervergunningen op grond van de keur moet worden aangevraagd.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van mijn opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met Marinka de Wit op bovenstaand telefoonnummer of emailadres.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe Planvorming

Stroomgebied Boven Dommel
Locht 66a
5504 KE Veldhoven
Telefoon (040) 255 82 82
Fax (040) 254 96 05

Handreiking watertoets (juni 2010)

Waterschap
De Dommel



Voor informatie over deze handreiking kunt u terecht bij:

- Stroomgebied Boven Dommel, tel: (040) 2558282
- Stroomgebied Beneden Dommel, tel: (0411) 661060
- Stroomgebied Beerze en Reusel, tel: (013) 5146880

Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving, "de waterparagraaf", van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ook voor formeel niet-watertoetsplichtige plannen (zoals bouwvergunningen die binnen het vigerend bestemmingsplan passen) met een relevant waterbelang verzoeken wij om afstemming.

Onderstaande tekst biedt een richtlijn voor de inhoud van een waterparagraaf en een overzicht van de randvoorwaarden waaraan de initiatiefnemer van een plan moet voldoen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze lijst niet volledig is en dat een gemeente als collega waterbeheerder aanvullende voorwaarden kan stellen aan waterhuishoudkundige aspecten van een ruimtelijk plan. Aanvullende informatie over o.a. de planologische en financiële aspecten van de watertoets is te vinden in de *Landelijke handreiking Watertoets 3* (Ministerie Verkeer & Waterstaat, 2009) en de website van Waterschap de Dommel [Dommel - Website - Watertoets](#)

De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie. Welke wijzigingen treden er op en hoe wordt hiermee omgegaan?

In de waterparagraaf dienen de volgende zaken aan de orde te komen.

Beleid

- Vermelding van de waterbeheerder met een korte beschrijving van het waterbeleid zoals verwoord in het vigerend waterbeheerplan III, de kadernota Stedelijk water (2006), de Beleidsnota Stedelijk Water (2000) en de notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en/of het gemeentelijk waterplan/ VGRP. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Daarmee wordt een plan relatief eenvoudig getoetst op hydrologische neutraliteit. Deze HNO-tool kunt u downloaden van eerder genoemde internetpagina.

Watersysteem

• Bodem

Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Hierbij dient de verticale k-waarde (doorlatendheid) van de bodem te worden bepaald. Dit wordt vaak gecombineerd met het bodemonderzoek. Onderstaande tabel geeft een indicatie bij welke k-waarde infiltratie mogelijk is:

k-waarde (m/dag)	Mogelijkheid voor infiltratie
0,8 of groter	goed
0,4 - 0,8	redelijk
0 - 0,4	slecht

- Oppervlaktewater

Aangeven of er oppervlaktewater en/of A-watergangen (leggerwatergangen) in het plangebied aanwezig zijn

Gebiedsaanduidingen als bijvoorbeeld GGOR topgebieden, beschermingsgebied Keur of waterbergingsgebied. Beschrijf de randvoorwaarden die deze functie aan de inrichting stelt. Bijlage 1 bevat een lijst met de diverse gebiedsaanduidingen en toetsingscriteria.

- Grondwater

Onderbouwen wat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied is. Onderzoek naar de GHG kunt u combineren met het infiltratieonderzoek.

Huidige en toekomstige situatie

- Verhard oppervlak

Hoe is de verdeling van het verhard oppervlak? Hierbij kan gebruik worden gemaakt van onderstaande tabel:

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
daken		
terrein verharding		
onverhard terrein		
Totaal		

- Afvalwater

Beschrijving hoe er in de huidige en toekomstige situatie wordt omgegaan met het afvalwater. Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

- Hemelwater

- Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater

- De initiatiefnemer dient deze trits te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha (zie [afvoercoëfficiëntenkaart](#)). Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen er zijn in een $T=100+10\%$ situatie. Zoals in de inleiding is aangegeven, is ter ondersteuning een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Deze HNO-tool kunt u downloaden van internetpagina: [Dommel - Website - Watertoets](#)

- De omvang (van het verharde oppervlak) van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de "hydrologische winst" die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel. Bovendien zal in vele gevallen technische oplossingen worden bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn. Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk (bij goed infiltrerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid open water aanwezig: hemelwater hierop aansluiten). Deze interpretatielijijn wordt heroverwogen indien het nog nader uit te werken instrumentarium van een waterbank (of waterfonds) daar aanleiding toe geeft.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient u inzichtelijk te maken dat door de (nood)nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij toepassing van een zogenaamd "groen dak" kan, ongeacht de resultaten van de HNO-tool, volstaan worden met een berging van 25 mm.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuulende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Als de bodem en/of grondwater verontreinigd is dient dit in de waterparagraaf te worden opgenomen. Als randvoorwaarde geldt dan dat verdere verspreiding van de verontreiniging ten gevolge van de ontwikkeling niet is toegestaan.

Vergunningen

Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur verbods-/gebodsbepalingen binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. Voor o.a. de volgende werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunning verlenen & Handhaven van het waterschap (tel: (0411) 618618) ([Dommel - Website - Keur oppervlaktewateren](#));

- alle werkzaamheden binnen 4 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- realisatie van bouw/hekwerken en aanplant van bomen binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- werkzaamheden waarbij oppervlaktewater wordt gecreëerd of gewijzigd;
- lozingen van (hemel)water op oppervlaktewater;
- onttrekkingen van oppervlaktewater;
- aanleg van drainage;
- lozen van bronneringswater
- bedrijfsmatige lozingen op het oppervlaktewater

Bijlage 1: toetsingscriteria

- GHG
- Kwel-infiltratiekaart
- Bodemgeschiktheid infiltratie
- Keurbeschermings- en attentiegebieden
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Watergangen aanwezig
- Persleiding aanwezig
- Beleid waterschap opgenomen
- Duurzaam bouwen (voorkomen van diffuse verontreinigingen)
- Geohydrologisch voldoende onderbouwd
- Voldoet aan hydrologisch neutraal ontwikkelen ($T=10+10\%$, $T=100+10\%$)
- Voldoet aan trits hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren
- Type infiltratie/bergingsvoorziening en overstortmogelijkheid
- Voldoet aan trits schoonhouden, scheiden, zuiveren
- Kades aanwezig

Voor een aantal gebiedspecifieke waterbelangen is op voorhand niet exact aan te geven wat in algemene zin de beperkingen en mogelijkheden zijn voor ruimtelijke plannen; hiervoor is maatwerk vereist en dus overleg. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- GGOR topgebieden (natte natuurparels)
- Waterbergingsgebieden (bestaande inundatiegebieden, in te richten waterbergingsgebieden 2015, voorlopige reserveringsgebieden 2050)
- KRW waterlichamen:
 - Meandering (voormalige functie waternatuur): beschermingszone = 25 meter aan weerszijden
 - Natte natuurzones (voormalige EVZ): beschermingszone = 25 meter
 - Natuurvriendelijke oevers: gewenste inrichtingszone = max. 10 meter

Een aantal "waterbelangen" zijn samengebracht in de wateratlas Noord-Brabant die via internet raadpleegbaar is via de volgende link: <http://brabant.esrinl.com/wateratlas>

Voor specifieke informatie over grondwater kan gebruik worden gemaakt van het DINO-loket (Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond); <http://www.dinoloket.nl>

Bijlage: brief bewoners Zandhoefseweg 2

Eersel, 22 mei 2010.

LS.

Allereerst gefeliciteerd met het plan voor een landgoed aan de Zandhoefseweg in Eersel.

Sinds enkele jaren wonen wij met veel plezier aan de Zandhoefseweg 2 en we verwachten dat een dergelijk landgoed een verrijking zal betekenen voor de omgeving.

Het plan met zijn plattegronden bestudeerd hebbende, willen we toch een opmerking maken.

De meest noordelijk geplande laan komt uit op de Zandhoefseweg precies voor ons woonhuis (zie de figuur 10 van hoofdstuk 3.2.2 op blz. 14 van de toelichting (1) PDF). Dit zou een aantasting van onze privacy kunnen betekenen. Een alternatief zou kunnen zijn om deze laan wat noordelijker te plannen (ongeveer 50 meter), recht tegenover de laan gelegen aan de noordzijde van ons perceel Zandhoefseweg 2. Deze laan is een restant van het voormalig pad lopend van de Zandhoefseweg naar de Schoorheyen (zie de kaart van 1960, figuur 10 op blz. 16 van bijlage 1: inrichtingsplan en beheerplan Landgoed Zandhoef (1) PDF).

Vooralsnog hebben wij verder geen aanmerkingen op het bestemmingsplan "Landgoed Zandhoef".

Hoogachtend José en Theo Volwerk Zandhoefseweg 2, 5512 PN Eersel.

NB: we zijn wegens vakantie niet in de gelegenheid de informatieavond van 27 mei 2010 te bezoeken.