



**Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen  
Bestemmingsplan Landgoed Zandhoef**

***Gemeente Eersel  
team Ruimte afdeling Ontwikkeling  
11 december 2012***

## **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zandhoef heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 22 augustus 2012).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 11 juli 2012 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 Landgoed Zandhoef zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel;
2. Familie Leermakers en familie Volwerk, Zandhoefseweg 10 en 2, 5521 PN Eersel.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

## **1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel**

1. In de toelichting is niet duidelijk omschreven hoe met vrijkomend hemelwater wordt omgegaan. Uit de watertoets blijkt onvoldoende of het ondergrondse infiltratiesysteem voldoende capaciteit heeft en hoe overtollig water wordt geborgen.
2. De HNO-tool is niet goed ingevuld.
3. In de waterparagraaf staat niet beschreven hoe met de afvoer wordt omgegaan bij piekbuien.
4. Voor het vervolgtraject moet een watervergunning worden aangevraagd.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*1. tot en met 4. De genoemde punten brengen noodzakelijke verbeteringen aan aan het plan. In de bijlagen zijn de aanpassingen aan de waterparagraaf (zowel de toelichting als bijlage 8 van de toelichting) opgenomen.*

**Voorstel:**

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

## **2. Familie Leermakers en familie Volwerk, Zandhoefseweg 10 en 2, 5521PN Eersel**

1. Indieners hebben bezwaren tegen de twee lanen die tegenover de percelen Zandhoefseweg 2 en 10 de toegang tot het landgoed bieden omdat de privacy kan worden aangetast. Zij stellen voor de zuidelijke laan +/- 25 meter zuidelijker en de noordelijke laan +/- 25 meter noordelijker te situeren.
2. De singels langs de Zandhoefseweg en het bos belemmeren het uitzicht en geven schaduw op de percelen en woningen. Ook wordt aangegeven dat de nieuwe woningen geen uitzicht hebben op het beekdal. Er wordt voorgesteld om de singels niet te aan te leggen en een deel van het bos te wijzigen in grasland met een incidentele boom of struik.
3. Indieners vrezen dat er een hangplek of stortplaats ontstaat bij de geplande parkplaats. Zij stellen voor om de parkeerplaats te realiseren zo dicht mogelijk nabij de kruising van de Boksheide.

*Ontvankelijkheid:*

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

*Beoordeling:*

*1. Het betreft twee bospaden die via het landgoed aansluiten op bestaande bospaden. Aangezien dit aan de rand van het bosgebied is worden hier niet heel veel wandelaars verwacht. Indien er door mogelijk zicht vanuit het pad op de woningen sprake is van aantasting van de privacy, zal deze dus zeer beperkt zijn. De paden blijven op de zelfde plaats liggen.*

*Om te voorkomen dat gemotoriseerd verkeer op het landgoed komt, wordt in het inrichtings- en beheerplan opgenomen dat de bospaden moeten worden afgesloten met slagbomen.*

*2. Het perceel waar de bewoners van de Zandhoefseweg 2 en 10 op dit moment zicht op hebben is in gebruik voor (lage) boomteelt. Op het perceel is andere agrarische teelt toegestaan die het uitzicht kan belemmeren. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat door de aanleg van nieuwe natuur het uitzicht verbeterd.*

*Om tegemoet te komen aan het bezwaar wordt de singel aan de voorzijde van het perceel vervangen door struweel van maximaal 1,50 meter hoog. Hierdoor blijft het wandelpad enigszins beschut liggen. Tegenover de woningen wordt een gedeelte van de natuur niet uitgevoerd in de vorm van bos, maar ook in de vorm van struweel. Deze wijziging van natuursoort vindt plaats op de door de indieners aangegeven plaatsen.*

*De nieuwe landgoedwoningen zullen via het midden van het landgoed uitzicht hebben op het beekdal.*

*3. De parkeerplaats wordt niet meer als zodanig bestemd en niet meer als een parkeerterrein uitgevoerd. Hierdoor wordt het ontstaan van een mogelijke hangplek of stortplaats voorkomen. Aan de voorzijde van de lanen is de mogelijkheid om vóór de slagbomen in de berm van de lanen één of twee auto's te parkeren voor mogelijke bezoekers van het landgoed.*

**Voorstel:**

**De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan en het inrichtings- en beheerplan aanpassen.**

**AMBTELIJKE AANPASSINGEN**

De provincie heeft geen zienswijze ingediend. Ambtelijk is door de provincie aangegeven dat in het bestemmingsplan een regeling opgenomen zou moeten worden zodat de ruimtelijke en functionele eenheid juridisch vastgelegd is. In het recent vastgestelde bestemmingsplan Landgoed de Panberg is naar aanleiding van een zienswijze van de provincie een regeling opgenomen om de ruimtelijke en functionele eenheid vast te leggen. Het ligt voor de hand deze dubbelbestemming ook voor dit landgoed op te nemen.

**Voorstel:** De dubbelbestemming voor het landgoed opnemen.