



Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Wintermans Eersel"

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
februari 2024
24z.000178

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Wintermans Eersel" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 tot 1 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 december 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 17 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

In de planvorming komt een gedeelte van de Kuilenhurk te vervallen. Het betreft het gedeelte wat de Nieuwstraat en de Mortel met elkaar verbindt. Met dit voornemen komt onze huidige aanrijroute voor onze school voor speciaal onderwijs te vervallen en zijn we genoodzaakt uit te wijken naar een andere route. In verband met veiligheid en om verkeersopstoppingen voor de school te voorkomen, is er een vaste rijroute voor auto's en taxi's om de school te bereiken. Deze geldt voor zowel taxi's als ouders/verzorgers.

De taxi's en auto aan laten rijden vanaf de Monseigneur de Haasstraat, voor de school door de Mortel op, is niet haalbaar omdat er vaak een rij taxi's wachtend staat opgesteld om de poort van de school binnen te kunnen. Op de huidige aanrijroute via de Kuilenhurk kunnen taxi's op de Mortel naast de Gamma wachten, zonder daarbij het overig verkeer te belemmeren. Met de aanrijroute vanaf de Monseigneur de Haasstraat de Mortel op en voor de school door, kunnen taxi's nergens opstellen om te wachten. Voor de school staan auto's van ons personeel en van ouders/verzorgers die hun kind komen halen langs de straat geparkeerd. Hier de taxi's tussendoor laten rijden zou niet alleen tot verkeersopstoppingen leiden maar ook tot gevaarlijke situaties. Het aanleggen van extra parkeermogelijkheden aan de Mortel zou de druk op de voorkant van school overigens verlichten. Alternatieve route is dat taxi's en auto's via de Lindestraat de aanrij route hebben. Daarmee wordt de Lindestraat zwaarder belast qua verkeer. Het eerste deel van de Lindestraat zal bovendien belast worden met aan- én afrijdende taxi's. Op 19 februari 2024 heeft de indiener de volgende aanvulling gestuurd nadat het college hierom gevraagd had: Er rijden dagelijks 21 taxi's voor het brengen van de leerlingen in de ochtend, en idem voor het ophalen in de middag. Daarnaast rijden er nog de auto's van ouders/verzorgers die zelf het vervoer van hun kind organiseren. Dit gaat om ongeveer 25 auto's per keer.

Nabijgelegen basisschool 't Busseltje is om 14.45 uit waardoor rond 15.00 er een behoorlijk aantal kinderen vanuit de wijk De Molenakkers een oversteek maken op de Lindestraat.

Al met al maken we ons zorgen over de verkeershinder die de buurtbewoners aan de Lindestraat gaan ervaren alsmede de veiligheid van leerlingen, ouders/verzorgers en taxi's op de Lindestraat in dit scenario.

Beoordeling:

Door de afsluiting van een deel van de Kuilenhurk zal deze straat niet meer dienst doen als doorgaande weg. De capaciteit van de huidige wegenstructuur is bij de gemeente bekend. De capaciteit van de verschillende typen wegen verschilt. Bij de beoordeling van het plan is gekeken naar de capaciteit van wegen waarbij ook een doorkijk is gemaakt naar de capaciteit van de wegen en kruispunten in de nabijheid van het plangebied. Hiervoor is het Verkeersonderzoek Wintermans Eersel opgesteld, wat onderdeel uit maakt van het ontwerpbestemmingsplan Wintermans Eersel (Royal HaskoningDHV, 27 oktober 2023, kenmerk BJ2067_M&I_AE20230803_Wintermans_Eersel). Dit verkeersonderzoek is aangevuld naar aanleiding van de punten genoemd in de

zienswijze, zoals het aantal verkeersbewegingen door taxi's voor het leerlingenvervoer en auto's van ouders/verzorgers (Royal HaskoningDHV, 19 februari 2024, kenmerk BJ2067_M&I_AE20240219_Wintermans_Eersel). Uit dit onderzoek blijkt dat door de nieuwe woningbouwontwikkeling geen knelpunten ontstaan en geen onevenredige overlast ontstaat elders in de omgeving. Dit aangevulde onderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Wintermans Eersel.

Aanvullend hierop zijn door de gemeentelijk verkeersspecialisten op basis van de principes van Duurzaam Veilig, het BBMA (Verkeersmodel: Brabant Brede Model Aanpak), verkeerskundig onderzoek Wintermans Eersel (Royal Haskoning) en eigen verkeerstellingen van de gemeente, de omliggende wegen opnieuw beschouwd en in onderstaand overzicht inzichtelijk gemaakt.

Straat	Wegcapaciteit verkeersbewegingen indicatie volgens Duurzaam Veilig (aantal motorvoertuigen per etmaal)	Huidige bezetting verkeersbewegingen, op basis van tellingen en verkeersmodel (BBMA) (aantal motorvoertuigen per etmaal)	Verwachte bezetting na bouw woningen en afsluiting deel Kuilenhuk (aantal motorvoertuigen per etmaal)
Mgr. de Haasstraat	7.000	2.700	3.300
Lindestraat	3.000	800	900
Mortel	3.000	800	1.400

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, hebben de omliggende wegen rondom het plangebied meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen aan te kunnen, ook indien de aanrijdroutes van de taxi's voor de leerlingen van de school voor speciaal onderwijs wijzigen, bijvoorbeeld via de Lindestraat. Verder is de straat Mortel voldoende breed en is voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van taxi's in deze straat ten oosten van de school en in de parkeerplaatsen in de directe omgeving, zoals nabij de tennisvereniging en bouwmarkt. Daarnaast worden in het plangebied Wintermans Eersel parkeerplaatsen aangelegd waarvan een deel ook openbaar toegankelijk zijn en daarmee door een ieder gebruikt kunnen worden.

De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de belasting van de Lindestraat door het aantal taxibusjes die deze straat kunnen gaan gebruiken als aanrijdroute. Het aantal voertuigbewegingen in de Lindestraat neemt maximaal met 100 toe, dit is gebaseerd op 2 keer 21 taxibusjes die gebruik maken van deze straat om bij de school te komen en eventueel nog en 2 keer 25 auto's van ouders/verzorgers die mogelijk ook gebruik gaan maken van de Lindestraat. Doordat dit slechts een geringe toename is, behoudt de Lindestraat meer dan genoeg capaciteit en neemt de verkeersveiligheid niet af. Verder nemen de verkeersintensiteiten op de Mortel door de realisering van het plan met maximaal 600 verkeersbewegingen toe. Dit is gebaseerd op het aantal voertuigen dat ook gebruik zal maken van de Mgr. de Haasstraat en daardoor ook via de Mortel zullen rijden. Zelfs met dit scenario, blijft de Mortel ruim voldoende capaciteit behouden.

De indiener van de zienswijze maakt zich verder zorgen over de oversteek in de Lindestraat door kinderen uit de in de aangrenzende wijk die van en naar basisschool 't Busseltje gaan. De Lindestraat is een dermate rustige woonstraat dat het veilig oversteken van kinderen mogelijk is en blijft. De toename aan autoverkeer door de ontwikkeling van plan Wintermans Eersel blijft beperkt tot maximaal slechts 100 voertuigbewegingen per dag.

Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat meer dan 50% van de 300 te realiseren woningen in het plangebied niet ontsluiten via de Mortel of Kuilenhuk. Het grootste deel van de woningen wordt namelijk gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied Wintermans Eersel en ontsluiten via de Nieuwstraat en Mgr. de Haasstraat. Het is daarom niet zo dat alle 300 nieuw te bouwen woningen zorgen voor een gewijzigde of veel intensievere verkeerssituatie aan de Mortel en Lindestraat.

De indiener van de zienswijze vraagt verder naar de mogelijkheden om een deel van de Mortel anders in te richten en zo mogelijk extra parkeerplaatsen aan te leggen. Om aansluitingen te maken met de nieuwe wijk Wintermans Eersel moeten een aantal aanpassingen worden gedaan aan de omliggende wegen, zo ook bij de Mortel ter hoogte van de school voor speciaal onderwijs. Voor de aanpassingen zullen geen parkeerplaatsen verdwijnen. De aansluitingen van de Mortel op de nieuwe insteekstraatjes in het plangebied van Wintermans zullen op eenzelfde wijze worden uitgevoerd als in de bestaande omliggende wegen (gelijkwaardige kruisingen). In de Mortel zijn geen extra parkeerplaatsen vereist en daarom momenteel ook niet voorzien.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het college in gesprek is met het bestuur van de school voor speciaal onderwijs om ook in de toekomst een veilige situatie te behouden, overlast voor de omgeving door aan- en afrijdende taxibusjes te beperken en te zorgen voor veilige oversteekpunten in de omliggende straten voor onder meer overstekende kinderen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 22 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Ons perceel wordt deels omsloten door het ontwerpbestemmingsplan Wintermans. Dat betekent dat wij als burens direct belanghebbenden zijn. Op ons perceel is een bedrijfswoning gevestigd en daarnaast voeren wij onze werkzaamheden uit op het gebied van in- en verkoop van auto's. Daarnaast zijn we eigenaar van het pand Mgr. De Haasstraat 75 waarin een garagebedrijf gevestigd is. Tot onze verbazing zijn enkele percelen, waaronder onze percelen, niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl het veel logischer zou zijn om het hele gebied dat wordt omsloten door de Mgr. De Haasstraat, Nieuwstraat, Kuilenhurk en Mortel in zijn geheel te ontwikkelen. Wij willen u vragen om de mogelijkheden te onderzoeken om te kunnen participeren in een ontwikkeling aansluitend aan het plan van BPD ontwikkeling B.V. Dat zou kunnen leiden tot een logischere afronding van het plangebied. Het feit dat door de ontwikkelaar onevenredige voorwaarden zijn gesteld in de onderhandelingen over ons perceel vormt geen ruimtelijk argument om ons perceel niet mee te nemen in deze totaalontwikkeling.
2. Beperking ontwikkeling door nu gemaakte keuze: Bij het intekenen van de plankaart moet rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en bedrijven. Dit heeft ertoe geleid dat er ruimte voor parkeren is ingepland aan de Mortel. Dit is rechtstreeks grenzend aan ons perceel. We willen voorkomen dat deze openbare parkeerruimte in de toekomst een belemmering gaat vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden op onze percelen.
3. Aandacht voor verkeersproblemen en verkeersafwikkeling: Daarnaast maken wij ons grote zorgen om de verkeersafwikkeling, daar in het plan 3 scenario's worden beschreven. Bij de realisatie van het bedoelde woningbouwprogramma neemt het aantal woningen in het plangebied fors toe. Daaruit volgt dat ook het aantal verkeersbewegingen van toekomstige bewoners fors toeneemt. Dit zal er zeker toe leiden dat de huidige verkeersluwe straat Mortel drukker wordt omdat deze als hoofd ontsluitingsroute van het plangebied gaat dienen. Daarom pleiten wij ervoor om voor een goede verkeersafwikkeling te kiezen voor scenario 2B. In dit scenario blijft de straat Kuilenhurk de functie van hoofd ontsluitingsroute behouden afwikkeling van het verkeer in twee rijrichtingen te verwerken. Dat betekent dat naast de woningen ook de bestaande sportterreinen voor padel- en de tennisvereniging, het evenemententerrein en de Gamma bouwmarkt via twee richtingen ontsloten blijven. Bij beide andere scenario's moet heel veel verkeer via de Mortel worden afgewikkeld voor de hiervoor

genoemde bedrijven en verenigingen en het verkeer van de achterliggende woonwijk. Bovendien moet ook het verkeer van de nieuwe woonwijk met 300 woningen door de Mortel. Dit kan toch zeker niet de bedoeling zijn.

4. Oog voor ontsluiting evenemententerrein bij calamiteiten: Bij calamiteiten is ook het Mortelveld moeilijker bereikbaar. Een activiteitenterrein met slechts één ontsluiting komt in het gedrang bij evenementen. De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet vanuit meerdere invalshoeken worden geborgd. Verder verwachten wij verkeersproblemen die ontstaan met de school De Grote Aard aan de straat de Mortel. Levensgevaarlijk in combinatie met de doelgroep van de school. Ook zal de kruising Mortel Mgr. De Haasstraat onaanvaardbaar druk worden. Deze kruising wordt ook niet omschreven en is ook niet onderzocht.
5. Bebouwingsmaatvoering: We vragen aandacht voor de opgenomen bebouwingshoogte in het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen wordt een maximum bebouwingshoogte van 18m genoemd met een verdiepte parkeergarage tot 20m hoog. Wij vinden dit niet passend in dit gebied dat wordt omsloten door laagbouw. Het is geen centrumgebied en nergens in de gemeente Eersel is deze hoogte toegepast/mogelijk. Dat vinden wij niet acceptabel. Voor de vrije sector woningen wordt een maatvoering genoemd van maximaal 12m hoog. Wij maken ons zorgen over het feit of er bij de uitvoering van de plannen extra woningen (zelfs in de hoogte) worden toegevoegd om het plan financieel haalbaar te maken. Dit heeft natuurlijk direct gevolgen voor de privacy van de omwonenden. Wij vinden deze genoemde bouwhoogte dan ook niet aanvaardbaar. De aankoop door BPD en de kosten voor het saneren van de vervuilde grond en het slopen van de bestaande bebouwing mag niet leiden tot een ontwikkeling die qua hoogte niet past in de rand van de kern van Eersel. Voor ons klinkt hier een doemscenario.

Beoordeling:

1. Perceel niet meegenomen in ontwikkeling: De indiener van de zienswijze heeft niet eerder een verzoek of plan ingediend voor een herontwikkeling van zijn perceel. De ontwikkelaar van het plan Wintermans heeft geprobeerd dit perceel te verwerven maar is daarin niet geslaagd. Aangezien dit perceel niet nu ontwikkeld wordt, is met het nieuwe aangrenzende plan Wintermans rekening gehouden met de bestaande situatie van het gebruik van het perceel van de indiener van de zienswijze. Door onder meer voldoende afstand te houden tot de bedrijfsbestemming van de indiener van de zienswijze tot de nieuw te bouwen woningen en appartementen, worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet beperkt.
Over de mogelijkheden voor een ontwikkeling van het perceel van de indiener van de zienswijze merkt het college op dat zij open staat voor een herontwikkeling tot woningbouw voor deze locatie. Het college ziet zeker mogelijkheden voor een ontwikkeling aansluitend op en passend bij de ontwikkeling Wintermans Eersel, waarbij bij voorkeur ook het perceel van de aangrenzende automaterialenwinkel wordt meegenomen. Op het moment dat deze eigenaren een verzoek indienen, zal het college een besluit daarover nemen. Als het leidt tot overeenstemming overeen passende invulling op deze locatie zal hiertoe te zijner tijd een ruimtelijk plan in procedure worden gebracht.
2. Aangrenzende nieuwe parkeerruimten vormen beperking eigen potentiële ontwikkeling: Elke ontwikkeling moet voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen binnen het plan Wintermans Eersel zijn noodzakelijk voor die ontwikkeling. Een deel van die parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk voor het parkeren door bezoekers. Deze kunnen door een ieder worden gebruikt. Indien de indiener van de zienswijze overgaat tot herontwikkeling van zijn eigen perceel voor woningbouw, zal ook hiervoor een passende invulling moeten worden gerealiseerd. Naast de stedenbouwkundige invulling van bijvoorbeeld de bebouwing, groene inrichting en waterberging, zal ook parkeerruimte moeten worden voorzien. De parkeerruimte die in plan Wintermans Eersel wordt aangelegd vormt hiermee geen belemmering voor de eigen ontwikkeling. Daarbij is het perceel van de indiener van de zienswijzen door twee straten omsloten, waardoor er meer dan voldoende mogelijkheden zijn een ontwikkeling op zijn eigen perceel te realiseren en ontsluiten. Hierbij wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd grenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze zorgen voor

voldoende afstand van de nieuw te bouwen woningen tot zijn bedrijf. Hierdoor wordt de indiener van de zienswijze niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering. In de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is dit geborgd.

3. Aandacht voor verkeersproblemen en verkeersafwikkeling: Zie hiervoor de beoordeling van zienswijze 1.
4. Ontsluiting evenemententerrein bij calamiteiten: Het evenemententerrein heeft de hoofdtoegang vanuit de Nieuwstraat in Eersel. Via het resterend deel van de Kuilenhurk (het gedeelte dat niet komt te vervallen) is het evenemententerrein bereikbaar. Hiermee is het evenemententerrein voldoende bereikbaar, ook bij calamiteiten. Hierbij wordt verder opgemerkt dat bij de beoordeling van elke vergunning voor een evenement (op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening), veiligheid een prominente plaats heeft. Tevens is elk evenement een specifieke situatie waarbij een verkeers/bebodingsplan verplicht is. Deze worden telkens afzonderlijk door de gemeente en politie beoordeeld. Verder is bij grotere evenementen een verkeerskundig onderzoeksrapport noodzakelijk dat door diverse deskundigen, waaronder de politie, brandweer en geneeskundige dienst, wordt beoordeeld. Bij zowel calamiteiten als bij pieken in het aan- en afrijden van bezoekers wordt daarin voorzien en wordt maatwerk geleverd, zoals het instellen van aanrijd- en omleidingsroutes en de inzet van verkeersregelaars. Uit het verkeerskundig onderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingplan blijkt dat de omliggende wegen voldoende capaciteiten bevatten om hierin tegemoet te komen. Zelfs ter plaatse van de drukste kruispunten in de omgeving – de aansluitingen bij de Mgr. de Haasstraat op de Nieuwstraat en Molenweg – ontstaan verkeerskundig geen knelpunten. Het kruispunt Mgr. de Haasstraat – Mortel zal veel minder verkeersbewegingen te verwerken krijgen dan de hiervoor genoemde drukste kruispunten. Hierdoor zullen ook hier geen knelpunten ontstaan. Zie hiervoor ook de beoordeling van zienswijze 1.
5. Bebouwingsmaatvoering: De gemeenteraad heeft de kaders voor deze ontwikkeling op 28 november 2023 vastgesteld in een gebiedsconcept. Het college en de gemeenteraad hebben zich hiervoor laten adviseren door een externe deskundige (supervisor stedenbouwkundige). De opzet van de wijk wordt ruimtelijk en groen ingepast, bouwmassa's en bouwstijlen zijn goed voorstelbaar in deze omgeving. Er is goed rekening gehouden met de omliggende bebouwing. Voor wat betreft het aantal bouwlagen is het volgende vastgesteld:
 - Buurtstraten: de bebouwing aan de Mgr. de Haasstraat en Mortel, maximaal 2 lagen met kap.
 - Geborgen hoven: de appartementen aan de Nieuwstraat en Kuilenhurk, 2 tot 4 lagen, met een maximum van 5 lagen op incidentele plaatsen.
 - Vrije veranda's: de bebouwing in het middengebied, maximaal 2 lagen met kap.Het perceel van de indiener van de zienswijze mag worden bebouwd tot een hoogte variërend van 9 tot 10 meter. In de huidige planologische situatie mag op het terrein van Wintermans Eersel worden gebouwd tot een hoogte variërend van 7 tot 10,5 meter. De bebouwing van het deel grenzend aan het terrein van de indiener van de zienswijze mag ingevolge het nieuwe bestemmingsplan Wintermans Eersel worden bebouwd tot een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Daarbij worden nieuw te bouwen hoofdgebouwen op ruime afstand tot de perceelsgrens van de indiener van de zienswijze gerealiseerd. Dit is ook geborgd in de verbeelding en planregels. De bouwhoogten zijn zeer gebruikelijk in een woonomgeving en naar mening van het college passend op deze locatie. Door de ruime afstand van de nieuw op te richten hoofdgebouwen tot de perceelsgrens van het perceel van de indiener van de zienswijzen is er nauwelijks direct zicht en is er volgens het college geen onevenredige schading van de belangen.

De indiener van de zienswijze noemt verder een hogere bouwhoogte van 18 tot 20 meter niet passend op deze locatie en voor Eersel in het algemeen. Het deel van het plangebied Wintermans Eersel waarop hoger dan 14 meter mag worden gebouwd, ligt op meer dan 75 meter afstand tot het perceel van de indiener van de zienswijze. Hierdoor worden de belangen van hem naar mening van het college niet onevenredig geschaad. Verder acht het college, ook gezien het hiervoor genoemde raadsbesluit van 28 november 2023 tot vaststelling van het gebiedsconcept, de bebouwing passend op deze locatie. De bouwhoogte van de

bebouwing op het noordelijk deel van het plangebied mag maximaal 14 meter bedragen, met uitsluitend hoogteaccenten van 18 tot 20 meter voor maximaal 20% van dat deel van het plangebied. De bebouwing die wat hoger is dan de bebouwing in de directe omgeving acht het college hier passend voor deze nieuwe entree voor het dorp Eersel. Ter waarborging van de kwaliteit van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Wintermans Eersel.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het college in gesprek is met de indiener van deze zienswijze om de mogelijkheden voor een toekomstige herontwikkeling van zijn locatie en die van de aangrenzende automaterialenwinkel tot woningbouw te onderzoeken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.