

**Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel'**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO
Maart 2010***

Nota van beoordeling van zienswijzen, behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel”.

Zienswijzen

Met ingang van 14 januari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel” op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen (dus tot en met woensdag 24 februari 2010).

De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 13 januari 2010, waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Mevr. J. van Raay, Hoogstraat 16A, 5521 NK Eersel, alsmede 18 bewoners Hoogstraat te Eersel;
2. De heer J. Maas, Hoogstraat 9, 5521 NK Eersel;
3. De heer en mevrouw Tops, Hoogstraat 10, 5521 NK Eersel;
4. Architectenburo Maas B.V., de heer S.P.C. Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel namens de heer A.J.C. van de Ven, Areven 1 te Eersel;
5. De heer B. van Raay, Hoogstraat 18, 5521 NK Eersel;
6. Mevr. W. Antonise, Hoogstraat 14, 5521 NK Eersel;
7. De heer W. van Raay, Hoogstraat 16A, 5521 NK Eersel.

In totaal zijn er 7 zienswijzen ingediend. Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

Na de zienswijzenbeoordeling volgen de ambtshalve aanpassingen.

Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Zienswijzen:

1. Mevr. J. van Raay, Hoogstraat 16A, 5521 NK Eersel, alsmede 18 bewoners Hoogstraat te Eersel.

Samenvatting:

De verkeersdrukte op het gedeelte vanaf splitsing Hazenstraat/Hoogstraat zal aanzienlijk toenemen door beoogd bestemmingsplan. Dit doordat de in-/ uitritten van de, in het nieuwe bestemmingsplan, beoogde acht woningen aan de Hoogstraat en de vier ontsluitingswegen vanuit 'Kerkebogten' (ca. 400 woningen) uitmonden op de Hoogstraat. Dit verkeer zal geneigd zijn via de Hoogstraat naar de N297 te rijden aangezien dit zowel de kortste verbinding is als de route met de minste drempels. De Hoogstraat als verharde weg is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet ingericht voor aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen; deze verharde weg is slechts 3 meter breed en ter hoogte van de meeste percelen bedraagt de afstand tussen de verharde weg en de perceelsgrenzen slechts één meter. Dit zal dus leiden tot een zeer onveilige situatie.

Verzocht wordt om het wegprofiel van de Hoogstraat tussen de waterloop en het zandpad aan te passen door een afsluiting van de Hoogstraat met uitzondering van langzaam verkeer.

Deze afsluiting zou het beste gerealiseerd kunnen worden tussen het zandpad en de uitrit van het perceel Hoogstraat 5. Deze afsluiting zal er tevens voor zorgen dat de cultuurhistorische waarde, als buurtschap, behouden blijft.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

Na heroverweging is besloten om bij herprofilering van de Hoogstraat de doorgang voor verkeer af te sluiten met uitzondering van langzaam verkeer. De precieze invulling hiervan zal ten tijde van herprofilering meegenomen worden.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2. De heer J. Maas, Hoogstraat 9, 5521 NK Eersel.

Samenvatting:

Sluit zich aan bij de zienswijze ingebracht door mevr. J. van Raay, Hoogstraat 16A alsmede 18 buurtbewoners, deze zienswijze is als volgt:

- a. De verkeersdrukte op het gedeelte vanaf splitsing Hazenstraat/Hoogstraat zal aanzienlijk toenemen door beoogd bestemmingsplan. Dit doordat de in-/ uitritten van de, in het nieuwe bestemmingsplan, beoogde acht woningen aan de Hoogstraat en de vier ontsluitingswegen vanuit 'Kerkebogten' (ca. 400 woningen) uitmonden op de Hoogstraat. Dit verkeer zal geneigd zijn via de Hoogstraat naar de N297 te rijden aangezien dit zowel de kortste verbinding is als de route met de minste drempels. De Hoogstraat als verharde weg is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet ingericht voor aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen; deze verharde weg is slechts 3 meter breed en ter hoogte van de meeste percelen bedraagt de afstand tussen de verharde weg en de perceelsgrenzen slechts één meter. Dit zal dus leiden tot een zeer onveilige situatie.
Verzocht wordt om het wegprofiel van de Hoogstraat tussen de waterloop en het zandpad aan te passen door een afsluiting van de Hoogstraat met uitzondering van langzaam verkeer.
Deze afsluiting zou het beste gerealiseerd kunnen worden tussen het zandpad en de uitrit van het perceel Hoogstraat 5. Deze afsluiting zal er tevens voor zorgen dat de cultuurhistorische waarde, als buurtschap, behouden blijft.
- b. Heeft geconstateerd dat er een aantal waterbergingen zijn gelegen op privaat terrein. Een zodanige publieke taak op privaat terrein is niet wenselijk en moeilijk te handhaven.
- c. Door realisering van dit ontwerpbestemmingsplan zal er sprake zijn van het vast groeien van het cultuurhistorisch buurtschap 'Hoogstraat' aan de kern Eersel. Dit is in strijd met de door de Raad vastgestelde Structuurvisie. Verzocht wordt om het plan op dit punt te wijzigen zodat de vrije ligging van het cultuurhistorisch buurtschap 'Hoogstraat' behouden blijft.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

- a. *Na heroverweging is besloten om bij herprofilering van de Hoogstraat de doorgang voor verkeer af te sluiten met uitzondering van langzaam verkeer. De precieze invulling hiervan zal ten tijde van herprofilering meegenomen worden.*

Gelet op bovenstaande achten wij dit deel van de zienswijze gegrond.

- b. *De waterbergingen voor hemelwaterafvoer welke op privaat terrein zijn gesitueerd zijn bedoeld voor berging en infiltratie van het hemelwater dat op eigen terrein valt. Dit is dan ook geen publieke taak waardoor handhaving niet van toepassing is.*

Gelet op bovenstaande achten wij dit deel van de zienswijze ongegrond.

- c. Op 17 december 2002 is de StructuurvisiePlus van gemeente Eersel door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de locatie gelegen op de hoek tussen de Hoogstraat en Schadewijkstraat genoemd in Hoofdstuk 6 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' (DRS). Het onderhavige gebied wordt als volgt omschreven:

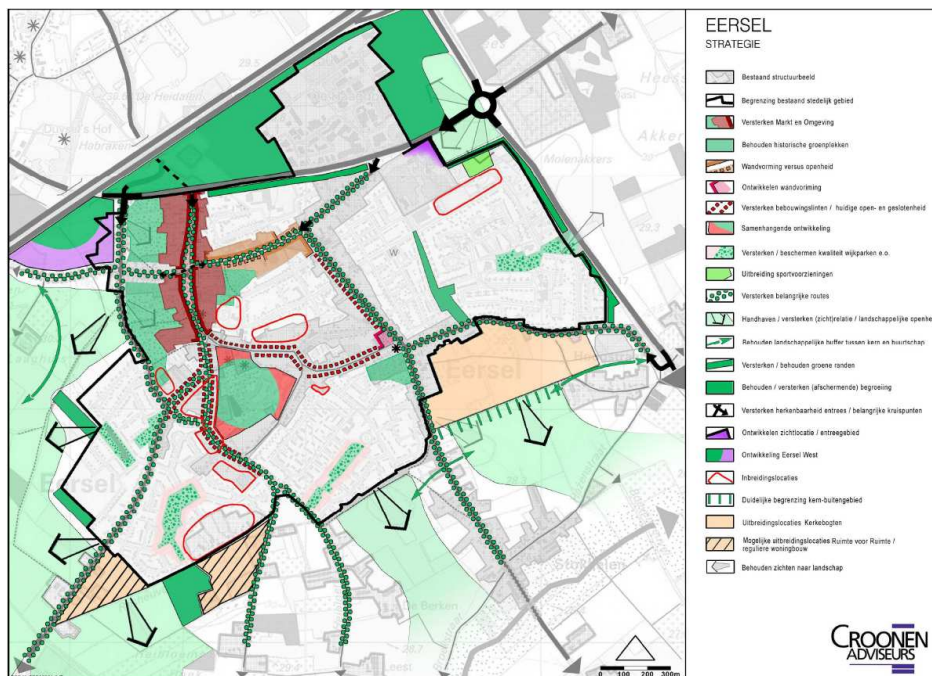
"Ten zuiden van Eersel is sprake van een half gesloten landschap met een agrarische functie; op afstand ligt het beekdal en kwelgebied van de Run. In het gebied tot aan het beekdal heeft een sterke verdichting van het buitengebied plaatsgevonden. Dat geldt met name voor de zone tussen de Postelseweg en de Bergeijksedijk. Deze verdichting maakt het gebied tot een zoekgebied voor verstedelijking. Tenminste de plekken zonder specifieke waarden uit de onderste lagen. Het zoekgebied houdt op waar deze waarden wel aanwezig zijn. Nabij het beekdal is dat op een afstand van ongeveer 200 meter. Hier is het wenselijk een overgangszone in stand te houden tussen het beekdal en het eventuele toekomstig bebouwd gebied. Daarnaast zijn er ook enkele, oude buurtschappen langs de Hoogstraat en de Stokkelen in het gebied gelegen. Deze buurtschappen dienen hun vrije ligging in het landschap te behouden en mogen niet vastgroeien aan de kern Eersel. De landschappelijke buffer die wordt aangehouden valt voor een groot deel samen met een kwelgebied waar bij voorkeur geen bebouwing plaatsvindt."

Het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' is onderdeel van het zogenaamde 'Ruimtelijk Model'. Dit 'Ruimtelijk Model' is het uiteindelijke product van de StructuurvisiePlus. Dit model moet garant staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Eersel.

In Hoofdstuk 7 van de StructuurvisiePlus wordt het Ruimtelijk Model per raamwerk beschreven. Voor het blauwe, groene, oranje en rode raamwerk wordt aangegeven welke ontwikkelingen of 'koers' wordt voorgestaan. Het bruine en gele raamwerk komen in het Ruimtelijk Model niet aan de orde, omdat daarbij geen sprake is van elementen waar concrete ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. De geomorfologische en cultuurhistorische elementen staan natuurlijk wel in relatie tot de andere raamwerken en komen dan ook indirect terug in de beschrijving van de koers van het blauwe, groene, oranje en rode raamwerk.

Hier wordt aangegeven dat de het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld globaal gezien drie uitbreidingsrichtingen toelaat. Richting het westen op de locatie tussen Eersel West en Kortkruis, richting het zuiden en in zuidoostelijke richting in het gebied Schadewijkstraat (Kerkebogten), en dat de PPC in het provinciale advies over de ontwerp-StructuurvisiePlus oordeelt dat de zoekruimte Kerkebogten logisch is. De commissie kan onder voorwaarden dan ook instemmen met het onderzoeken van een minimum- en maximumvariant voor de locaties, met dien verstande, dat eventuele inbreidingslocaties voorrang blijven krijgen en dat bij woningbouw na 2005 een regionale afweging noodzakelijk is.

De StructuurvisiePlus beperkte zich tot het opstellen van een DRS voor de gehele gemeente. Hierin werd ook al aangegeven dat de uitwerking per kern nog plaats moest vinden. Op basis hiervan is in 2004 het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' uitgewerkt per kern. In deze uitwerking is in het strategiebeeld voor de Kern Eersel de locatie 'Hoogstraat' opgenomen als onderdeel van de uitbreidingslocatie 'Kerkebogten'.



De raad van de gemeente Eersel heeft in haar vergadering van 31 mei 2005 besloten in te stemmen met de ontwikkeling van het gebied ten oosten van de Hoogstraat als Ruimte-voor-Ruimte locatie.

Gelet op bovenstaande achten wij dit deel van de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan voor wat betreft het standpunt ingenomen t.o.v. onderdeel a. van de zienswijze aan te passen. Voor wat betreft de onderdelen b. en c. van de zienswijzen het bestemmingsplan niet aan te passen.

3. De heer en mevrouw Tops, Hoogstraat 10, 5521 NK Eersel;

Samenvatting:

Er wordt aangegeven dat er een sloot is gelegen tussen de percelen kadastraal bekend sectie M 1832 en 1356 voor de afwatering van het perceel Hoogstraat 10.

De heer en mevrouw Tops eisen een schriftelijke bevestiging dat de sloot gehandhaafd blijft en dat deze sloot open blijft, dan wel schoongehouden wordt. Op dit moment wordt de sloot jaarlijks geveegd in opdracht van gemeente Eersel. Ze geven aan dat bij behoud van de sloot gevreesd wordt dat de sloot wordt vol gegooid met tuinafval aangezien de sloot aan de achterkant van de geprojecteerde bouwpercelen komt te liggen. Als voorstel draagt men aan om de huidige infiltratiebuis (kadastraal M 1356 en M 1890) door te trekken richting de hoofdwatgang zodat de sloot gedempt kan worden. Er wordt door de heer en mevrouw Tops aangegeven dat dit voor de gemeente en/of projectontwikkelaar de best uitvoerbare en meest structurele oplossing is.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

De genoemde sloot (geen schouwsloot of leggerwatgang) zal worden behouden, zodat deze ook een functie zal vervullen voor de aanliggende RvR-kavels. Het behouden van de sloot heeft de voorkeur boven het aanleggen van een buis omdat een buis met beperkte diameter sneller verstopt raakt. Daarnaast valt een verstopping bij een buis minder goed op waardoor het ondernemen van actie laat op gang komt. Ook het waterschap staat niet positief tegenover het dempen van sloten en zal niet zonder meer hiervoor een keurontheffing verlenen.

De sloot wordt bij het opstellen van het advies waterhuishouding en bouwrijp maken meegenomen en uitgewerkt. Omdat deze sloot ook zorgt voor de afwatering en ontwatering van de toekomstige RvR- kavels zullen de bewoners baat hebben bij een schone sloot.

In de verkoopcontracten voor de betreffende kavels wordt opgenomen dat de koper verplicht is:

- Voorwerpen, obstakels, begroeiing, materialen en stoffen die de aanvoer, afvoer of berging van water hinderen, te verwijderen;*
- taluds, alsmede daartoe behorende verdedigingswerken, in stand te houden, voor zover dat nodig is om te voorkomen dat door inzakking de afvoer, aanvoer of berging van water wordt gehinderd.*

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

4. Architectenburo Maas B.V., de heer S.P.C. Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel namens de heer A.J.C. van de Ven, Areven 1 te Eersel;

Samenvatting:

- a. Milieuzonering wordt gemeten van perceelsgrens bestemming, dhr. Van de Ven vindt dit onredelijk.
- b. Dhr. van de Ven vindt dat zijn perceel door het plan beperkt wordt in het gebruik als landbouwgrond. Het perceel wordt te klein voor exploitatie, door de aangrenzende erfafscheidingen schaduw op perceel, en beperking agrarisch gebruik door aangrenzende woningbouw.
- c. Dhr. van de Ven vraagt of beperkte woningbouw mogelijk is waarbij op dat moment de milieuzone van het aangrenzende bufferbekken aangepast moet worden.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

a., b. en c.

Het betreffende perceel in eigendom van de heer A.J.C. van de Ven is niet gelegen binnen het plangebied. Het plangebied voorziet in de realisering van 20 woningen. Voor deze ontwikkeling in het buitengebied dient aangetoond te worden dat er kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied geborgd is. Deze kwaliteitsverbetering is in overeenstemming met de provincie gewaarborgd.

Er is gelet daarop dan ook geen aanleiding om het onderhavige perceel alsnog in het plangebied op te nemen.

De ingediende zienswijze zal als principeverzoek separaat van het onderhavig bestemmingsplan worden behandeld, derhalve wordt de reactie buiten beschouwing gelaten.

Gelet op bovenstaande achten wij deze delen van de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

5. De heer B. van Raay, Hoogstraat 18, 5521 NK Eersel;

Samenvatting:

In het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel" is een schouwpad/wandelpad opgenomen over de gehele breedte van het plangebied. Echter dit pad loopt door tot aan de Schadewijkstraat (ter hoogte van de rotonde provinciale weg). Het laatste deel van dit pad is ook een schouwpad, de sloot is daar erg diep en moerassig en niet omheind door een hekwerk, wat een onveilige situatie is. Bij aanleg van de randvoorziening riolering Kom Eersel in 2003 is er een poort en hekwerk geplaatst om de doorgang voor publiek te vermijden (aan de Schadewijkstraat). Een vrije doorloop vanuit het plangebied is een inbreuk op de privacy van de verzoeker. Dit pad loopt door achter het perceel kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie M, nr. 1540 welke onderdeel uitmaakt van achtertuin verzoeker. Verzocht wordt om het in het plangebied gelegen schouwpad af te sluiten voor publiek op de grens van het plangebied.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

Het schouwpad is met name beoogd als onderhoudspad voor de leggerwaterloop. Tevens kan dit schouwpad voor wat betreft het gedeelte binnen het plangebied ook benut worden als voetpad. De halfverharding van dit pad wordt echter wel enkel binnen het plangebied gerealiseerd. Het gedeelte van de leggerwaterloop en schouwpad wat buiten het plangebied is gelegen is eigendom van waterschap De Dommel en zal niet ingericht worden als halfverhard pad.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

6. Mevr. W. Antonise, Hoogstraat 14, 5521 NK Eersel;

Samenvatting:

In het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel" is een schouwpad/wandelpad opgenomen over de gehele breedte van het plangebied. Echter dit pad loopt door tot aan de Schadewijkstraat (ter hoogte van de rotonde provinciale weg). Het laatste deel van dit pad is ook een schouwpad, de sloot is daar erg diep en moerassig en niet omheind door een hekwerk, wat een onveilige situatie is. Bij aanleg van de randvoorziening riolering Kom Eersel in 2003 is er een poort en hekwerk geplaatst om de doorgang voor publiek te vermijden (aan de Schadewijkstraat). Een vrije doorloop vanuit het plangebied is een inbreuk op de privacy van de verzoeker. Dit pad loopt door achter het perceel kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie M, nr. 1356 welke onderdeel uitmaakt van achtertuin verzoeker. Verzocht wordt om het in het plangebied gelegen schouwpad af te sluiten voor publiek op de grens van het plangebied.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

Het schouwpad is met name beoogd als onderhoudspad voor de leggerwaterloop. Tevens kan dit schouwpad voor wat betreft het gedeelte binnen het plangebied ook benut worden als voetpad. De halfverharding van dit pad wordt echter wel enkel binnen het plangebied gerealiseerd. Het gedeelte van de leggerwaterloop en schouwpad wat buiten het plangebied is gelegen is eigendom van waterschap De Dommel en zal niet ingericht worden als halfverhard pad.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

7. De heer W. van Raay, Hoogstraat 16A, 5521 NK Eersel.

Samenvatting:

In het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel" is een schouwpad/wandelpad opgenomen over de gehele breedte van het plangebied. Echter dit pad loopt door tot aan de Schadewijkstraat (ter hoogte van de rotonde provinciale weg). Het laatste deel van dit pad is ook een schouwpad, de sloot is daar erg diep en moerassig en niet omheind door een hekwerk, wat een onveilige situatie is. Bij aanleg van de randvoorziening riolering Kom Eersel in 2003 is er een poort en hekwerk geplaatst om de doorgang voor publiek te vermijden (aan de Schadewijkstraat). Een vrije doorloop vanuit het plangebied is een inbreuk op de privacy van de verzoeker. Dit pad loopt door achter het perceel kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie M, nr. 1541 welke onderdeel uitmaakt van achtertuin verzoeker. Verzocht wordt om het in het plangebied gelegen schouwpad af te sluiten voor publiek op de grens van het plangebied.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

Het schouwpad is met name beoogd als onderhoudspad voor de leggerwaterloop. Tevens kan dit schouwpad voor wat betreft het gedeelte binnen het plangebied ook benut worden als voetpad. De halfverharding van dit pad wordt echter wel enkel binnen het plangebied gerealiseerd. Het gedeelte van de leggerwaterloop en schouwpad wat buiten het plangebied is gelegen is eigendom van waterschap De Dommel en zal niet ingericht worden als halfverhard pad.

Gelet op bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen:

- Op blz. 4.7. wordt als wijzigingsbevoegdheid; Hoogstraat 37 genoemd dit moet Schadewijkstraat 37 zijn. Dit zal in de toelichting aangepast worden.
- Opnemen in hoofdstuk 5 Beeldkwaliteitsplan dat de sneltoetscriteria en de 'welstandsvrije achterkanten' zoals opgenomen in de welstandsnota van toepassing blijven.
- De getekende woningen op de inrichtingsschetsen passen op enkele plaatsen niet binnen de getekende bouwvlakken. De inrichtingsschets zal hierop aangepast worden.
- De bouwvlakken van de hoekwoning Schadewijkstraat/Hoogstraat en de woning ten zuiden hiervan zouden marginaal vergroot kunnen worden voor een betere stedenbouwkundige situering. De verbeelding zal hierop aangepast worden.
- Door de manier van regelen wordt het bouwvlak van de hoekwoning Schadewijkstraat/Hoogstraat bij orientatie op de Schadewijkstraat onbedoeld verkleind. De regels zullen hierop aangepast worden, waarbij de regels ongewijzigd van kracht blijven voor alle overige bouwvlakken.
- Er dient een koppeling opgenomen te worden tussen de aanlegvergunning en de aanduiding 'archeologische waarden' te worden opgenomen. De regels zullen hierop worden aangepast.
- In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' en 'Wonen' dient te worden opgenomen dat de gronden binnen deze bestemmingen bestemd zijn voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee vervalt de aanduiding 'waterberging'.
- In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.5.2 dient toegevoegd te worden dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen. De regels zullen hierop worden aangepast.

- In de begrippen zullen enkele kleine wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter leesbaar te maken.
- Artikel 9.3.a. vervalt. De regels zullen hierop worden aangepast.
- Artikel 11 vervalt. De regels zullen hierop worden aangepast.
- In overleg met de Ruimte voor Ruimte maatschappij is overeengekomen dat vier Ruimte voor Ruimte kavels omgezet worden tot reguliere kavels. Voor deze vier kavels wordt door de Ruimte voor Ruimte maatschappij een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke rood-met-groen fonds. Tevens realiseert de Ruimte voor Ruimte maatschappij de reconstructie van de Hoogstraat.
- De hierboven genoemde bijdrage aan het gemeentelijke rood-met-groen fonds dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient paragraaf 2.2.4 Rood met Groen aangepast te worden.
- De toelichting van het bestemmingsplan dient aangepast te worden aan het woningbouwprogramma, te weten: zestien Ruimte voor Ruimte Kavels en vier regulier kavels.

Samenvattend leidt de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel”:

- Bij herprofilering van de Hoogstraat zal de doorgang voor verkeer afgesloten worden met uitzondering van langzaam verkeer. De precieze invulling hiervan zal ten tijde van herprofilering meegenomen worden.
- Op blz. 4.7. wordt als wijzigingsbevoegdheid; Hoogstraat 37 genoemd dit moet Schadewijkstraat 37 zijn. Dit zal in de toelichting aangepast worden.
- In hoofdstuk 5 Beeldkwaliteitsplan opnemen dat de sneltoetscriteria en de 'welstandsvrije achterkanten' zoals opgenomen in de welstandsnota van toepassing blijven.
- De getekende woningen op de inrichtingsschets passen op enkele plaatsen niet binnen de getekende bouwvlakken. De inrichtingsschets zal hierop aangepast worden.
- De bouwvlakken van de hoekwoning Schadewijkstraat/Hoogstraat en de woning ten zuiden hiervan zouden marginaal vergroot kunnen worden voor een betere stedenbouwkundige situering. De verbeelding zal hierop aangepast worden.
- Door de manier van regelen wordt het bouwvlak van de hoekwoning Schadewijkstraat/Hoogstraat bij orientatie op de Schadewijkstraat onbedoeld verkleind. De regels zullen hierop aangepast worden, waarbij de regels ongewijzigd van kracht blijven voor alle overige bouwvlakken.
- Er dient een koppeling opgenomen te worden tussen de aanlegvergunning en de aanduiding 'archeologische waarden' te worden opgenomen. De regels zullen hierop worden aangepast.
- In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' en 'Wonen' dient te worden opgenomen dat de gronden binnen deze bestemmingen bestemd zijn voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee vervalt de aanduiding 'waterberging'.
- In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.5.2 dient toegevoegd te worden dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen. De regels zullen hierop worden aangepast.
- In de begrippen zullen enkele kleine wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter leesbaar te maken.
- Artikel 9.3.a. vervalt. De regels zullen hierop worden aangepast.
- Artikel 11 vervalt. De regels zullen hierop worden aangepast.
- De toelichting van het bestemmingsplan dient aangepast te worden aan het woningbouwprogramma, te weten: zestien Ruimte voor Ruimte Kavels en vier reguliere kavels.
- De bijdrage voor deze vier reguliere kavels aan het gemeentelijke rood-met-groen fonds dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient paragraaf 2.2.4 Rood met Groen aangepast te worden.