



**Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen
bestemmingsplan De Poelenloop**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
juni 2013
13.06936***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan De Poelenloop heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 30 mei). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 17 april 2013 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Poelenloop zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. M.T. van der Heijden – Schoone, Zandoerleseweg 17, 5511 AA Knegsel
2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280DA Boxtel
3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
4. Berk en Kerkhof, Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel, namens D.C.M. Wouters – Timmers, Zandoerleseweg 12, 5511 AA Knegsel

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. M.T. van der Heijden – Schoone, Zandoerleseweg 17, 5511 AA Knegsel

De toegangsweg voor het plan De Poelenloop komt volgens het ontwerpbestemmingsplan recht tegenover de woning Zandoerleseweg 17 te liggen. Deze ligging zal overlast veroorzaken door de inschijnende koplampen van uitgaand verkeer in de woonkamer, die gericht is op de Zandoerleseweg. De leefkwaliteit wordt hierdoor aangetast.

Het verzoek is om ook de toegangsweg te verleggen, zodat deze tegenover de Nardushoek (zandpad) komt te liggen.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

De stedenbouwkundige structuur is bepalend voor de ontsluiting van het plangebied. Het aanpassen van de ontsluiting tast de stedenbouwkundige hoofdstructuur op een onevenredige wijze aan. De exacte uitvoering van de aansluiting van het plangebied is nog niet bekend. Binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan is het mogelijk om met de ontsluiting enigszins te schuiven.

Aan de noordzijde van de Zandoerleseweg is ter hoogte van de beoogde ontsluiting een blokhaag aanwezig, deze zorgt voor vermindering van mogelijke overlast van inschijnend licht van koplampen.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280DA Boxtel

Het plan heeft in het kader van de watertoetsprocedure de instemming van het waterschap.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

De instemming wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voorstel:

De instemming voor kennisgeving aannemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met bedrijfswoning is herbestemd. Door de functiewijziging heeft het perceel, de bestemming 'bedrijf' gekregen. De omvang van de bedrijfsbestemming bedraagt 7.000m².

Artikel 2.1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de plantoelichting ontbreekt een verantwoording over de omvang van het bedrijfsperceel en over de wijze waarop het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast.

Artikel 11.6, lid a en b van de Verordening bepalen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² en dat is verzekerd dat overtollige bebouwing is gesloopt. De omvang van de bedrijfsbestemming in dit plan bedraagt 7000 m² en er wordt slechts ca. 10% van de bestaande bebouwing in gebruik genomen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening.

De omvang van het bestemmingsvlak van 7.000 m² is in strijd met artikel 11.6, lid 1 a van de Verordening. Bovendien lijkt het gelet op het beoogde feitelijk gebruik van het perceel niet noodzakelijk om een dergelijk groot bestemmingsvlak op te nemen.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

De voorgestelde planregeling voor de Zandoerleseweg 12 voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling, maar in een stedelijke ontwikkeling. De regeling voor het perceel zou zonder de realisatie van de woningen in het plan de Poelenloop niet aangepast worden. Door het aanpassen van de regeling, wordt de milieubelemmering van het bedrijf beperkt en kan het plan gerealiseerd worden. Tevens worden de bouwmogelijkheden beperkt. Nu is er een bouwvlak van 6.249 m². In het bestemmingsplan De Poelenloop zijn twee bouwvlakken opgenomen van respectievelijk 121 m² (woning) en 996 m² (bedrijfspan) groot, daarnaast is een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen van 2.494 m² groot. Binnen de aanduiding bijgebouwen mag 230 m² aan aan-, uit- of bijgebouwen gerealiseerd worden. De bouwmogelijkheden worden dus door het nieuwe bestemmingsplan verkleind.

Het bedrijfsperceel voldoet ook als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling niet aan de Verordening ruimte van de provincie. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een praktische oplossing door één bestemming te kiezen. Gelet op de verordening en de ruimtelijke kwaliteit wordt rondom een tuinbestemming opgenomen. De bestemming grenst aan de west-, noord- en oostzijde aan de bouwvlakken en de aanduiding voor bijgebouwen. Aan de zuidzijde loopt de tuinbestemming tot aan de verharding. Hierdoor wordt de bedrijfsbestemming ongeveer 4.400 m² groot. De aanduiding voor bijgebouwen en Bed & Breakfast worden aangepast aan de bedrijfsbestemming.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door een tuinbestemming toe te voegen en indien nodig de aanduidingen bijgebouwen en bed & breakfast aan te passen.

4. Berk en Kerkhof, Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel, namens D.C.M. Wouters – Timmers, Zandoerleseweg 12, 5511 AA Knegsel

Bedrijfshinder

In de anterieure overeenkomst tussen Wouters en de gemeente Eersel wordt de agrarische bestemming van de locatie Zandoerleseweg 12 in het bestemmingsplan "De Poelenloop" omgezet in "Bedrijf-1". In verband met de garantie van een goed woon- en leefklimaat dient de afstand tussen het bouwvlak met een bedrijfsbestemming en de bouwvlakken ten behoeve van de nieuwe woningen minimaal 10 meter te bedragen. Die afstand is ook nodig om te kunnen garanderen dat de bedrijfsbestemming geen beperking(en) ondervindt. Van het noordwestelijke bouwvlak voor woningen ligt de zuidoosthoek echter maar op 9 meter van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming. Het bouwvlak van de woning dient op voormeld punt met 1 meter in zuidwestelijke richting verlegd te worden.

Bouwhoogte bijgebouwen

De architect, die ook de woning en loods ontworpen heeft, heeft reeds twee ontwerptekeningen gemaakt van een bijgebouw voor Bed & Breakfast ter hoogte van de vijver op het perceel. De woning ligt hoger dan de rondom gelegen siertuin en aangelegde natuurvijver. Bij het ontwerp is geanticipeerd op de bestaande bebouwing en de diversiteit in de hoogteligging van het ingerichte perceel. In de regels is met betrekking tot de bijgebouwen een bouwhoogte opgenomen van 5,50 meter. De ontwerpen voor het Bed & Breakfastgebouw gaan uit van een bouwhoogte van respectievelijk 7,70 en 9,20 meter. Wouters verzoekt bij deze om de bouwhoogte in het bouwvlak van de bijgebouwen te verhogen naar 9,20 meter.

Ontvankelijkheid:

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

Beoordeling:

Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak van de nieuwe woning ten westen van de Zandoerleseweg 12 niet op 10 meter vanaf de perceelsgrens geprojecteerd. Het bouwvlak zal hierop aangepast moeten worden. Het bouwvlak wordt hierdoor iets smaller, omdat het anders te dicht op de zijdelingse perceelsgrens wordt gerealiseerd.

De beoogde invulling van de Bed & Breakfast met een lage goot- en een hoge bouwhoogte met een landelijke uitstraling is passend in het gebied. Tevens wordt door de planwijziging, zoals al eerder verwoord bij de zienswijze van de provincie de bouwmogelijkheden verminderd. Tevens wordt door de planwijziging de bouwhoogte verlaagd. Het bestemmingsplan Buitengebied maakt op deze locatie bedrijfsgebouwen met een hoogte van 11 meter mogelijk. Voor slechts een kleine gedeelte wordt de bouwhoogte maximaal 9,5 meter. De ruimtelijke kwaliteit in deze

omgeving verbeterd hierdoor. Voor de afwijkende bouwhoogte zal een aanpassing opgenomen worden in bestemmingsplan. Voor de beoogde uitstraling zal de paragraaf over beeldkwaliteit aangevuld worden met betrekking tot het gebouw voor de Bed & Breakfast.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan als volgt aanpassen:

- a. de nieuwe woning ten westen van het perceel Zandoerleseweg 12 zal op 10 meter van de perceelsgrens geplaatst worden;**
- b. voor de Bed & Breakfast een bouwhoogte opnemen van 9,5 meter.**

De zienswijze overnemen en de beeldkwaliteitsparagraaf aanvullen als volgt aanpassen:

- a. de Bed & Breakfast krijgt een landelijke uitstraling met verwijzing naar een hooimijt.**

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In overleg met de ontwikkelende partij is gekozen om de bouwvlakken van de woningen aan de langzaam verkeersverbinding/informele ontsluiting naar de Zandoerleseweg met drie meter te verlengen. De ruimtelijke uitgangspunten van het plan blijven hiermee overeind, maar hierdoor wordt de economische haalbaarheid van het plan vergroot.

Een aantal achterpaden zijn als Verkeer-verblijf bestemd. Een achterpad is van belang voor de ontsluiting van de woningen. Hoe de paden lopen hoeft niet in het bestemmingsplan geregeld te worden en kan in de Wonen-1 bestemming opgenomen worden.

Voor het daadwerkelijk aanleggen van een aantal parkeerplaatsen is het nodig dat de bestemming Groen veranderd wordt in de bestemming Verkeer-Verblijf. Het is namelijk wel mogelijk om groen in de bestemming Verkeer-Verblijf te realiseren, maar het is niet mogelijk om voorzieningen voor verkeer en verblijf te realiseren in de bestemming Groen. Om vooraanstaande reden wordt ook de bestemming Groen aan de westzijde van het plangebied versmald met ongeveer 2 meter aan weerszijde.

De beoogde ontsluiting van het plan is voorzien aan de westzijde van het plangebied. Op deze locatie is in het bestemmingsplan Kom Knegsel een groenstrook gelegen. Een ontsluiting voor verkeer zal een overeenkomstige bestemming moeten hebben, dit is abusievelijk niet meegenomen. Het voorstel is dan ook om het plangebied gedeeltelijk uit te breiden ten behoeve van de ontsluiting.