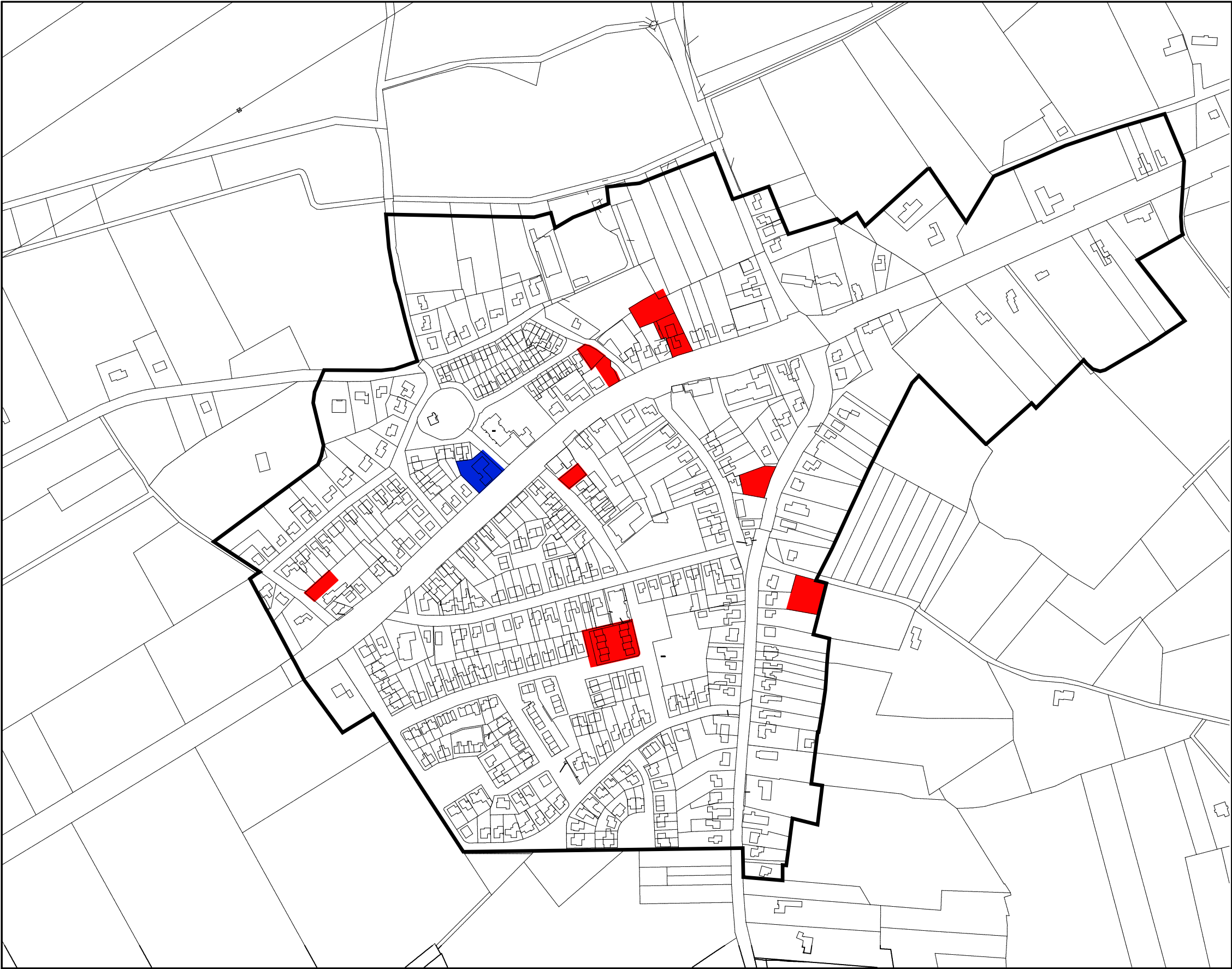
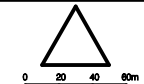


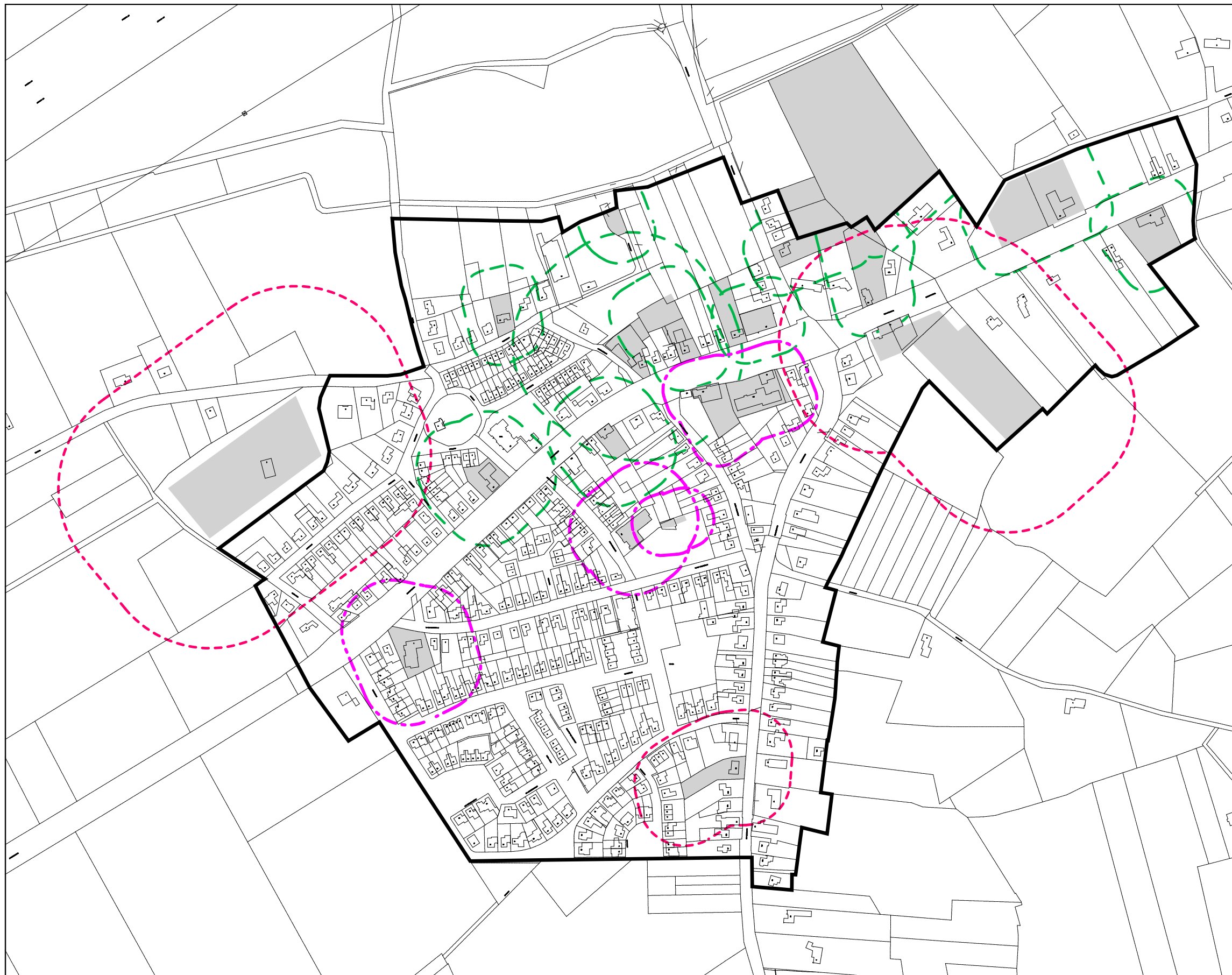


Overzicht
Wijzigingsbevoegdheden

-  Woningbouwmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen
-  Woningbouwmogelijkheden uit Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Gemeente Eersel
Bestemmingsplan "Kom Steensel"
Kaart wijzigingsbevoegdheden

strategie, ordening & vorm CROONEN ADVISEURS	datum : mei 2009 
Telefoon: 073 623 36 00 Halven Holendaan 7 Postbus 405 5240 AK Roermond Telefax: 073 623 36 99 E-mail: bureau@croonen.nl	TEK03 EEF00073 22A



Verklaring

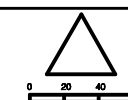
-  hindercirkel agrarische bedrijven
-  hindercirkel horeca bedrijven
-  hindercirkel overige bedrijven

Gemeente Eersel
Bestemmingsplan "Kom Steensel"
Kaart indicatieve hinderzones

strategie, ordening & vorm
CROONEN
ADVISEURS
Telefoon: 073 523 39 00 Hof van Helderstein 7 Postbus 435 6540 AK Roosendaal
Telefax: 073 523 39 99 E-mail: bureau@croonen.nl

datum : mei 2009

TEK03 EER00073 21A



RAPPORT AKOESTISCH ONDERZOEK

behorende bij het bestemmingsplan

Kom Steensel

gemeente: Eersel

Kaarten: behorende bij de computeroutput
Bijlage: computeroutput SRM II

projectgegevens:
RAO01-EER00082-01B

December 2007
Croonen Adviseurs b.v.

ORGANISATORISCHE EN ALGEMENE GEGEVENS

In opdracht van de gemeente Eersel is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen het akoestisch onderzoek verricht behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Steensel'.

Iedere weg heeft, conform de Wet geluidhinder, een onderzoekszone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die als woonerf bestemd zijn op wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Een deel van de woningbouwlocaties is gelegen in de zone van de Eindhovenseweg (200 / 250 meter). De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de, in de onderzoekszone van de genoemde weg, gelegen woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

ALGEMEEN

De Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel om door het stellen van regels en voorschriften de geluidhinder te beperken door:

- het voorkomen dat de geluidhinder ontstaat (hoofdstuk VI afdeling 2 van de Wgh, betreffende nieuwe situaties);
- het bestrijden van de reeds bestaande geluidsoverlast (hoofdstuk VI afdeling 3, betreffende maatregelen in bestaande situaties).

Van een nieuwe situatie wordt gesproken als het gaat om nieuw te projecteren wegen of woningen of andere geluidsgevoelige objecten in een nieuw bestemmingsplan of de aanleg van een weg buiten toepassing van een bestemmingsplanprocedure.

Volgens artikel 77 zijn Burgemeester en Wethouders verplicht bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

- de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten (binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn);
- de doeltreffendheid van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting.

Bij het bestrijden van de geluidhinder kunnen drie categorieën van geluidsbeperkende maatregelen worden onderscheiden.

- Bronbestrijding (stillere motorvoertuigen, lagere snelheden, toepassing van geluidsarme wegdekken, optimalisatie van de verkeersstructuur, beperking vrachtverkeer etc.).
- Beperking van de geluidsoverdracht (geluidswallen en schermen, afstand houden tot de weg).
- Beschermen van de ontvanger (b.v. goede akoestische indeling van een woning of andere geluidsgevoelige objecten, gevelisolatie).

Algemene normen

De normen, welke dienen te worden gehanteerd, zijn afhankelijk van de situatie. In de Wet geluidhinder worden, zoals eerder genoemd, nieuwe en bestaande situaties onderscheiden.

Nieuwe situaties

Onder nieuwe situaties vallen:

- A nieuw te projecteren woningen (en andere geluidsgevoelige bebouwing);
- B nieuwe wegaanleg.

In voorliggend onderzoek is sprake van nieuw te projecteren geluidsgevoelige bebouwing. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een grenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn, kan het college van Burgemeester en Wethouders, onder voorwaarden, een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De waarden zijn aan de in de Wet geluidhinder opgenomen maxima gebonden.

REKEN- EN MEETVOORSCHRIFTEN

Voor het bepalen van de geluidbelasting is het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï 2006 gehanteerd.

De rekenmethode I is bedoeld voor de meer eenvoudige berekeningen zoals voor woningen langs een rechte weg. De berekeningsposities (waarneempunten) hebben rechtstreeks zicht op de as van de weg respectievelijk op de rijstroken.

De rekenmethode II wordt toegepast voor situaties waarbij reflecties, afschermingen van verschillende hoogtes, hellingen, bochten, verschillen in wegdek en verkeersintensiteiten, overschrijding van het aandachtsgebied, etc. een belangrijke invloed hebben op de geluidbelasting.

In voorliggend onderzoek is van SRM II gebruik gemaakt.

Correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder

Vanwege de verwachting dat het wegverkeer op middellange termijn stiller wordt, kan op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast. Deze aftrek is 5 dB voor wegen in binnenstedelijk gebied (met een snelheid van minder dan 70 km/uur). Voor wegen in het buitenstedelijk gebied (waarop 70 km/uur of meer wordt gereden) is deze aftrek 2 dB.

Buitenstedelijk en stedelijk gebied

Als buitenstedelijk gebied wordt beschouwd het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (voor het begrip zone zie hierna). Als stedelijk gebied wordt beschouwd het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Zones langs wegen

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat gelegen is binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist.

Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De zone is aan weerszijde van de weg gelegen en heeft, afhankelijk van het aantal rijbanen en snelheid, een vastgestelde breedte vanuit de rand van de weg.

Breedte van de geluidzones:

<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Stedelijk gebied</i> <i>(Snelheid minder dan 70 km/uur)</i>	<i>Buitenstedelijk gebied</i> <i>(Snelheid 70 km/uur en meer)</i>
Maximaal 2	200 meter	250 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
Meer dan 4	350 meter	600 meter

UITGANGSPUNTEN VOOR HET AKOESTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten opgenomen welke ten grondslag liggen aan het akoestisch onderzoek.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat op de gevels van de in de omgeving van de weg gelegen woningen de grenswaarde niet wordt overschreden. Indien dit niet in alle gevallen mogelijk is dient het aantal woningen dat daaraan niet kan voldoen zo klein mogelijk gehouden te worden.

Indien niet voldaan wordt aan de grenswaarde is het in bepaalde gevallen mogelijk om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek hogere waarde te doen, waarbij voldaan dient te worden aan de criteria welke verbonden zijn aan een verzoek hogere waarde. Vanwege het stedelijke karakter van de omgeving van de relevante percelen wordt in dit onderzoek uitgegaan van een maximaal mogelijk te verzoeken hogere waarde van 63 dB.

Onderzoeksgebied

Het onderzoek vindt plaats voor de toekomstige woningen gelegen in de onderzoekszone van de Eindhovenseweg.

De zone is 200 meter aan weerszijde van de weg voor zover binnen de bebouwde kom gelegen. Het gedeelte van de weg dat buiten de bebouwde kom gelegen is heeft een onderzoekszone van 250 meter aan weerszijde van de weg.

Verkeersgegevens

Intensiteiten

De verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit tellingen die in het voorjaar van 2007 door de gemeente Eersel zijn verricht

De intensiteiten zijn omgerekend (met een gemiddelde jaarlijkse groei van 2%) naar etmaalintensiteiten voor het jaar 2018.

Zowel de verdeling naar dag-, avond- en nachtuur als de verdeling naar motorvoertuigencategorieën is afkomstig uit genoemde gegevens.

In onderstaande tabel zijn de invoergegevens verrat.

weg	etmaal	Daguur (7,1%)			Avonduur (4,7%)			Nachtuur (0,8%)		
Eindhovenseweg	2018	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
Percentage		90	6	4	90	6	4	90	6	4
aantal	10.455	668,1	44,5	29,7	442,3	29,5	19,7	75,3	5	3,4
weg	etmaal	Daguur (7,1%)			Avonduur (4,7%)			Nachtuur (0,8%)		
Eindhovenseweg oost	2018	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
Percentage		88	7	5	88	7	5	88	7	5
aantal	9.911	619,2	49,3	35,2	409,9	32,6	23,3	69,8	5,6	4
weg	etmaal	Daguur (7,1%)			Avonduur (4,7%)			Nachtuur (0,8%)		
Eindhovenseweg midden	2018	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
Percentage		90	6	4	90	6	4	90	6	4
aantal	8.365	534,5	35,6	23,8	353,8	23,6	15,7	60,2	4	2,7

Snelheden

De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op een snelheid van 80 en 50 km/uur.

Verharding

De wegverharding bestaat uit een asfaltverharding.

Verkeerslichten

Er is geen sprake van door verkeerslichten geregelde kruisingen.

Lden

Voor de bepaling van de waarden, genoemd in de Wet geluidhinder, wordt uitgegaan van de gemiddelde geluidbelasting over drie periodes van een etmaal, te weten:

- dagperiode: (07.00-19.00 uur);
- avondperiode: (19.00-23.00 uur);
- nachtperiode: (23.00-07.00 uur).

De geluidsniveau Lden wordt uitgedrukt in dB.

Artikel 110g Wgh

Conform artikel 110g Wet geluidhinder is voor de geluidbelastingen een aftrek van 2 dB voor buitenstedelijk gebied en 5 dB voor stedelijk gebied toegestaan.

Waarneemhoogte

De waarneemhoogten zijn conform aan het aantal bouwlagen zoals deze in het bestemmingsplan zijn toegestaan, te weten:

<u>aantal bouwlagen</u>	<u>waarneemhoogte in meters</u>
1	1,5
2	4,5
3	7,5

Geometrie der wegen

De ligging van de weg en de overige geografische gegevens zijn ontleend aan kaartmateriaal dat door de gemeente Eersel ter beschikking is gesteld.

Bodemfactor

Voor de berekening van de bodemfactor is uitgegaan van het verhardingsaandeel binnen het profiel. De verharde gedeelten zijn als akoestisch hard ingevoerd. Voor het gebied naast de weg is een bodemfactor aangehouden welke overeen komt met de aard van het aangrenzende gebied.

Reflecties

De bijdrage van reflecties via bebouwing, verhard bodemgebied etc. zijn in de berekening opgenomen.

Afscherming

De bijdrage van afscherming via bebouwing is in de berekening opgenomen.

Maaiveldhoogte

De wegen zijn op maaiveldhoogte van de toekomstige geluidsgevoelige bebouwing gelegen.

RESULTATEN VAN DE BEREKENINGEN

In het akoestisch onderzoek is sprake van geluidsgevoelige bebouwing in de zone van Eindhovenseweg. Vanwege deze weg is met Standaardrekenmethode II de ligging van de 48 dB-contour berekend. Deze contour is weergegeven in de als bijlage opgenomen computeroutput.

De volgende toekomstige woningbouwlocaties liggen buiten de 48 dB-contour:

- Riethovenseweg ten zuiden van nr. 7;
- Jan Hagelaersweg naast nr. 6;
- Riethovenseweg 22;
- Weverstraat 2-12 en Hoogeind 1-7.

Voor de woningbouwlocaties welke binnen de 48 dB-contour gelegen zijn, is nader onderzoek verricht. Per locatie is de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningbouwmogelijkheden met Standaardrekenmethode II berekend.

De resultaten van de berekeningen zijn, per locatie, hieronder weergegeven.

Woonlocatie 'Korte Reen naast nr. 4' is binnen de 48 dB-contour gelegen. Met behulp van SRM II is daarom de geluidsbelasting op de gevel berekend. (zie computeroutput).

	Hoogte 1,5 meter		Hoogte 4,5 meter		Hoogte 7,5 meter	
Waarneempunt	1	2	1	2	1	2
1	51,5	47	53,5	49	54	49
2	52,6	48	54,7	50	55,2	50

1 Exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

2 Inclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De vetgedrukte geluidsbelastingen voldoen niet aan de grenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woning zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel.

Woonlocatie 'Jan Hagelaersweg, naast St. Lucyweg 27' is binnen de 48 dB-contour gelegen. Met behulp van SRM II is daarom de geluidsbelasting op de gevel van de toekomstige woning berekend. (zie computeroutput).

	Hoogte 1,5 meter		Hoogte 4,5 meter		Hoogte 7,5 meter	
Waarneempunt	1	2	1	2	1	2
3	53,8	49	55,9	51	56,3	51

1 Exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

2 Inclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De vetgedrukte geluidsbelastingen voldoen niet aan de grenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woning zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel.

Woonlocatie 'Korte Kerkstraat naast nr. 1B' is binnen de 48 dB-contour gelegen. Met behulp van SRM II is daarom de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woning berekend. (zie computeroutput).

	Hoogte 1,5 meter		Hoogte 4,5 meter		Hoogte 7,5 meter	
Waarneempunt	1	2	1	2	1	2
4	51,5	47	53,5	49	54	49
5	51,9	47	53,9	49	54,1	49

1 Exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

2 Inclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De vetgedrukte geluidsbelastingen voldoen niet aan de grenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woning zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel.

Woonlocatie 'Eindhovenseweg naast nr. 2' is binnen de 48 dB-contour gelegen. Met behulp van SRM II is daarom de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woning berekend. (zie computeroutput).

	Hoogte 1,5 meter		Hoogte 4,5 meter		Hoogte 7,5 meter	
Waarneempunt	1	2	1	2	1	2
6	62,9	58	63,8	59	63,9	59

1 Exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

2 Inclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De vetgedrukte geluidsbelastingen voldoen niet aan de grenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woning zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel. Vanwege de ligging van de woning ten opzichte van de weg kan worden gesteld dat de woning aan de zuidzijde een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

CONCLUSIE

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de toekomstige woningen op de bouwlocaties: Riethovenseweg ten zuiden van nr. 7, Riethovenseweg 22, Jan Hagelaersweg naast nr. 6, Molenpad naast nr. 5 en Weverstraat 2-12 en Hoogeind 1-7 voldoen aan de grenswaarde omdat zij buiten de 48 dB-contour zijn gelegen.

Voor de overige woningbouwlocaties blijkt de geluidsbelasting op de gevels van de woningen niet te voldoen aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel. Vanwege de ligging van de woningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB ten opzichte van de weg, kan worden gesteld dat ze een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

AANVULLEND AKOESTISCH ONDERZOEK

behorende bij het bestemmingsplan

Kom Steensel

gemeente: Eersel

Kaarten: behorende bij de computeroutput
Bijlage: computeroutput SRM II

projectgegevens:
RAO01-EER00082-02A

December 2008
Croonen Adviseurs b.v.

ORGANISATORISCHE EN ALGEMENE GEGEVENS

In opdracht van de gemeente Eersel is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen het aanvullend akoestisch onderzoek verricht behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Steensel' en is aanvullend op het akoestisch onderzoek 'Kom Steensel' dat in december 2007 is vervaardigd.

De aanvulling betreft de mogelijkheid tot de bouw van woningen op de hoek van de Eindhovenseweg – Kerkdreef, langs de Eindhovenseweg tussen Kerkdreef en de Jan Hagelaersweg, op de hoek van de Eindhovenseweg – Jan Hagelaersweg en langs de Eindhovenseweg tussen de Jan Hagelaersweg en de Knegseweg.

Iedere weg heeft, conform de Wet geluidhinder, een onderzoekszone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die als woonerf bestemd zijn op wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De woningbouwlocaties zijn gelegen in de zone van de Eindhovenseweg (200 meter). De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de, in de onderzoekszone van de genoemde weg, te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Alle in het akoestisch onderzoek 'Kom Steensel' van december 2007 opgenomen akoestisch relevante gegevens zijn maatgevend voor voorliggend aanvullend akoestisch onderzoek. Derhalve zijn de hoofdstukken 'Algemeen', 'Reken- en Meetvoorschriften', 'Uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek' uit genoemd onderzoek van toepassing.

RESULTATEN VAN DE BEREKENINGEN

In het akoestisch onderzoek is sprake van geluidsgevoelige bebouwing in de zone van Eindhovenseweg. Vanwege deze weg is met Standaardrekenmethode II de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen bepaald.

	Hoogte 1,5 meter		Hoogte 4,5 meter		Hoogte 7,5 meter	
Waarneempunt	1	2	1	2	1	2
7	64,8	60	65,4	60	65,4	60
8	57,4	52	58,7	54	58,8	54
9	60	55	61,3	56	61,4	56
10	60	55	61,5	57	61,8	57
11	62,5	57	63,4	58	63,4	58
12	63	58	63,8	59	63,8	59
13	62,7	58	63,4	58	63,4	58
14	61,3	56	62,4	57	62,4	57

1 Exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

2 Inclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De vetgedrukte geluidsbelastingen voldoen niet aan de grenswaarde.

CONCLUSIE

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels van alle woning niet voldoen aan de grenswaarde van 48 dB. Voor deze woning zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel en doelmatig.

Vanwege de ligging van de woningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB ten opzichte van de weg, kan worden gesteld dat ze een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

Verzochte hogere waarde(n)					
13. Waarvoor worden hogere waarden aangevraagd?					
3 woningen en 19 appartementen					
Waaneem-puntnr.	Aantal woningen waarop wnp betrekking heeft	Waaneem-hoogte	Geluidbelasting L_{den} in dB	Overschrijding voorkeurs-grenswaarde in dB	Vast te stellen hogere waarden in dB
7	1 app.	1,5	60	12	60
	1 app.	4,5	60	12	60
	1 app.	7,5	60	12	60
8	2 app. (waarvan 1 als wp 7)	1,5	52	4	52
	2 app. (waarvan 1 als wp 7)	4,5	54	6	54
	2 app. (waarvan 1 als wp 7)	7,5	54	6	54
9	1 app. (als wp 7)	1,5	55	7	55
	1 app. (als wp 7)	4,5	56	8	56
	1 app. (als wp 7)	7,5	56	8	56
10	1 app.	1,5	55	7	55
	1 app.	4,5	57	9	57
	1 app.	7,5	57	9	57
11	2 app.	1,5	57	9	57
	2 app.	4,5	58	10	58
	1 app.	7,5	58	10	58
12	2 app.	1,5	58	10	58
	2 app.	4,5	59	11	59
	1 app.	7,5	59	11	59
13	1 woning	1,5	58	10	58
		4,5	58	10	58
		7,5	58	10	58
14	2 woning	1,5	56	8	56
		4,5	57	9	57
		7,5	57	9	57
Opmerkingen: de overschrijding wordt veroorzaakt door het verkeer op de Eindhovenseweg					
14.	Is sprake van een stedelijk of buitenstedelijk gebied			☒ Stedelijk ☐ Buitenstedelijk ☐ Beide	

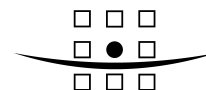
Waterparagraaf bestemmingsplan Steensel

Gemeente Eersel

10 maart 2006

Definitief rapport

9R4592


ROYAL HASKONING
**HASKONING NEDERLAND B.V.
 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

Boschveldweg 21
 Postbus 525
 5201 AM 's-Hertogenbosch
 +31 (0)73 687 41 11 Telefoon
 +31 (0)73 612 07 76 Fax
 info@den-bosch.royalhaskoning.com E-mail
 www.royalhaskoning.com Internet
 Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Waterparagraaf bestemmingsplan Steensel
Verkorte documenttitel	Waterparagraaf Steensel
Status	Definitief rapport
Datum	10 maart 2006
Projectnummer	9R4592
Opdrachtgever	Gemeente Eersel
Referentie	9R4592/R00001/AWie/DenB

Auteur(s)	drs. A. Wielinga
Collegiale toets	ir. F.J. Jorna
Datum/paraaf	
Vrijgegeven door	ir. J.W.P.M. van Poppel
Datum/paraaf	

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 BELEID	2
3 OVERLEG MET DE WATERBEHEERDER	4
4 RICHTLIJNEN VAN DE WATERBEHEERDER	4
5 WATERSYSTEEMBESCHRIJVING	4
6 DEELGEBIEDEN	4
7 RANDVOORWAARDEN VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING PER DEELGEBIED	4
8 SAMENVATTING WATERADVIES VAN DE WATERBEHEERDER	4
9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	4

BIJLAGEN

1. Verslagen overleg waterbeheerder
2. Wateradvies waterbeheerder

FIGUREN

1. Bodemtypen
2. Kwel en infiltratie
3. Maaiveldhoogten
4. Gemiddeld hoogste grondwaterstand

KAART

1. Hydrologische deelgebieden

1

INLEIDING

De gemeente Eersel wil de vigerende bestemmingsplannen voor Steensel bundelen tot één bestemmingsplan. Daarnaast zal de geplande dorpsuitbreiding in het verlengde van de Genderdreef in een apart bestemmingsplan worden vervat (Steensel-Noord).

In de toelichting van de nieuwe bestemmingsplannen dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze beslissing vloeit voort uit het besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld (artikel 10 Bro).

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Doel van de watertoets is om de wateraspecten op een goede manier in ruimtelijke plannen te verwerken. Wanneer de watertoets op een juiste wijze is doorlopen, voldoet het bestemmingsplan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10 Bro.

In het kader van deze watertoets is de voorliggende *waterparagraaf* opgesteld. De waterparagraaf gaat in op de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de stedelijke ontwikkeling vanuit het watersysteem. Artikel 10 Bro bevat een verplichting tot overleg tussen gemeente en waterschap bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Het resultaat van deze overlegmomenten is in deze waterparagraaf weergegeven. Het spreekt voor zich dat de ruimtelijk relevante afspraken tussen Gemeente Eersel en Waterschap De Dommel een vertaling moeten krijgen in een adequate regeling in de voorschriften en op de plankaart.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het relevante beleid. Hieruit blijkt de verplichting tot het doorlopen van een watertoets (uitgebreider dan inleiding). Onderdeel van deze watertoets is het overleg met de waterbeheerder. Bijlage 1 geeft de verslagen en hoofdstuk 3 beschrijft het (proces en) doel van de overlegmomenten met de waterbeheerder. Uit het overleg met de waterbeheerder volgen de richtlijnen voor de stedelijke ontwikkeling van Steensel. In feite is dit de concrete vertaling van het beleid uit hoofdstuk 2 op plangebiedniveau. Hoofdstuk 4 beschrijft deze richtlijnen.

Het watersysteem is bepalend voor de mogelijkheden die er zijn om de richtlijnen voor de ontwikkeling van Steensel toe te passen. Hoofdstuk 5 geeft daarom een watersysteembeschrijving. Hoofdstuk 6 geeft een opdeling in deelgebieden die vanuit het oogpunt van het watersysteem (min of meer) gelijk zijn. Deze deelgebieden zijn ook op kaart 1 aangegeven. Vervolgens geeft hoofdstuk 7 voor deze deelgebieden de randvoorwaarden voor de stedelijke ontwikkeling (ruimtelijk relevante afspraken).

Op basis van de hoofdstukken 4 t/m 7 heeft Waterschap De Dommel een wateradvies gegeven. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 2. Hoofdstuk 8 geeft een samenvatting van de belangrijkste punten uit dit advies. Hoofdstuk 9 geeft tenslotte de conclusies en aanbevelingen.

BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft het huidige waterhuishoudkundige beleid dat van toepassing is op het plangebied. Deze beschrijving gaat van Europees niveau via Rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid naar gemeentelijk beleid. De rode draad in deze beschrijving is de noodzaak tot het doorlopen van de watertoets en de daarin verplichte aspecten.

Europees beleid

Op 22 december is de Kaderrichtlijn Water in werking getreden. De daarin gegeven voorschriften zijn bindend voor de Europese lidstaten en daarmee ook voor Nederland. In de Kaderrichtlijn Water beoogt de EG vanuit een stroomgebiedbenadering en de basisbeginselen voor een duurzaam waterbeleid te komen tot:

- het behoeden van aquatische en terrestrische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

Om aan te geven hoe de voornoemde doelstellingen bereikt dienen te worden, moet elke 6 jaar een zogenaamd stroomgebiedbeheersplan worden opgesteld. Hiermee dient in 2009 begonnen te worden. In de richtlijn zijn daarnaast waterkwaliteitsdoelstellingen opgenomen (inclusief doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit).

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het stroomgebiedbeheersplan onderdeel uit zal maken van de Nota waterhuishouding en dat er dus geen aparte planvormen worden gecreëerd. Deze keuze zal in de wet op de Waterhuishouding worden vastgelegd. Hierdoor ontstaat een situatie waarin de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn een basis vormen in de nationale beleidsvorming en via doorvertaling van beleid ook worden overgenomen in provinciale en regionale (waterschap) planvormen.

Rijksbeleid

Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21)

Het kabinetsstandpunt Waterbeleid in de 21^{ste} eeuw (2000) (waaronder 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de rivier') geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en wateroverlast. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Wateroverlast moet teruggedrongen worden.

Méér ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast is uiteindelijk een goede mix van ruimtelijke en technische maatregelen noodzakelijk. Onder technische maatregelen worden maatregelen zoals dijkverhogingen en -versterkingen, bemaling en stuwen verstaan. Onder ruimtelijke maatregelen verstaat het kabinet onder meer het verbreden of verlagen van uiterwaarden en de inzet van waterbergings- en retentiegebieden. In het streekplan zijn zoekgebieden voor regionale waterberging aangegeven en zoekgebieden voor rivierverruiming.

In de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste eeuw" (op 14-2-2001 ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen) is vastgelegd dat bij ruimtelijke plannen de Watertoets toegepast moet worden. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten (veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging) in ruimtelijke plannen en besluiten.

Bij de behandeling van het kabinetsstandpunt heeft de Tweede Kamer de regering gevraagd om juridische verankering van de watertoets in het Besluit op de ruimtelijke ordening (TK, 2000-2001, 27 625, nr. 8). Dit heeft geleid tot het aangepaste artikel 10 Bro.

Nationaal bestuursakkoord Water (NBW)

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Hiertoe is op bestuurlijk niveau het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend (02-07-03).

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Om deze problemen te bestrijden, zijn maatregelen nodig met als uitgangspunt het eerst vasthouden, dan bergen en vervolgens afvoeren van water.

Ten aanzien van de wateropgave binnen het stedelijke gebied wordt in artikel 4 van het NBW gesteld dat wateroverlast kan ontstaan vanuit oppervlaktewater dat buiten de oevers treedt, alsook door een te beperkte afvoer van regenwater van verharde oppervlakten en vanuit het grondwater. Partijen onderkennen de noodzaak om dit in beeld te brengen:

- gemeenten en waterschappen stellen vóór de eerste helft van 2006 gemeentelijke waterplannen op (incl. de basisinspanning riolering, mogelijke optimalisaties en de grondwaterproblematiek), voorzover dit uit oogpunt van tenminste de wateroverlastproblematiek door partijen noodzakelijk wordt gevonden. Bij het opstellen van de plannen zal overleg met de provincie worden gevoerd. Partijen houden daarbij rekening met de ruimteclaim voortvloeiend uit de toepassing van de (werk)normen en geven de samenhang met de deelstroomgebiedsvisie aan. UvW en VNG stellen hiervoor een format op;
- door de Commissie Integraal Waterbeheer (CIW) wordt een advies voorbereid voor de verdeling van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot grondwater. Het Rijk zal dit advies betrekken bij de opstelling van betreffende wet- en regelgeving.

In het NBW is bepaald dat in het stedelijke gebied maar eens in de 100 jaar een peilstijging mag voorkomen die tot wateroverlast (overstroming) leidt (beschermingsniveau). Deze 'Stedelijke Wateropgave' is daarmee de ruimteclaim voor het realiseren van waterberging waar zowel de gemeente als het waterschap voor staan.

Vierde Nota Waterhuishouding

Deze nota geeft het rijksbeleid op het gebied van waterhuishouding weer.

De hoofddoelstelling van deze nota is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

In deze nota zijn MTR-normen (MTR=maximaal toelaatbaar risico) opgenomen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Partiële herziening 2003-2006

Het Provinciaal Waterhuishoudingsplan is gedeeltelijk herzien en de volledige tekst is opgenomen in de Partiële herziening. De volgende onderdelen zijn relevant voor de watertoets Steensel:

- kernthema 2: Verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor de functies;
- kernthema 3: Het verbeteren van de waterkwaliteit;
- kernthema 5: Omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschapsbeleid

Waterbeheersplan 2001-2004 (WBP)

In het tweede Waterbeheersplan (WBP-2) van Waterschap De Dommel wordt beschreven hoe de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 tot en met 2004 er uit zien. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar het jaar 2018. Het waterbeheersplan is gebaseerd op de visie van het waterschap ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen. Enkele nieuwe thema's in het plan zijn ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijke waterbeheer en de relaties tussen het watersysteem en de waterketen. De nadere (concrete) uitwerking van het beleid uit het WBP-2 zal gebiedsgericht plaatsvinden.

In het WBP-2 is de aandacht gericht op een vijftal thema's, die tevens de leidraad vormen voor het integrale waterbeleid van het waterschap. Deze thema's zijn:

- realiseren van een duurzame watervoorziening; om ook in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is heroriëntatie nodig op de watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden; In het verleden is het ont- en afwateringsstelsel maximaal ingericht op de afvoer van water met wateroverlast en verdroging tot gevolg. In de komende planperiode wordt gewerkt om dit (gedeeltelijk) te herstellen door het afkoppelen van verhard oppervlak, het bufferen en infiltreren van regenwater en het vertragen van de afvoer in de haarvaten van het systeem. Hiermee wordt op termijn een vermindering van de maatgevende afvoer met 30% nagestreefd;
- verbetering van de waterkwaliteit; de huidige normen voor de waterkwaliteit worden niet gehaald. Het op termijn realiseren van de MTR blijft de doelstelling, maar de aandacht gaat vooral uit naar die stroomgebieden waar de biologische kwaliteit nog onvoldoende is. Voorts wenst het waterschap samenwerking op het gebied van beheer en onderhoud van IBA's en zal onderzocht worden of met nieuwe zandvangen een deel van de waterbodemkwaliteit kan worden opgelost;

- inrichting beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied; er zal actief worden gezocht naar mogelijkheden voor hermeandering van een aantal beeklopen in het gebied om zo integraal bij te dragen aan het oplossen van een aantal knelpunten. De realisatie van ecologische verbindingzones dient gedurende de planperiode een stevige impuls te krijgen;
- omgaan met water in bebouwd gebied; het streven is om met alle gemeenten binnen het beheersgebied waterplannen op te stellen voor de bebouwde kernen. Er wordt gestreefd naar afkoppeling van 20% van het verharde oppervlak in de periode tot en met 2018 (beperking van de (negatieve) invloed van het bebouwde gebied op het watersysteem). Nieuw te ontwikkelen gebieden mogen het watersysteem niet negatief beïnvloeden (hydrologisch neutraal bouwen).

Het laatste punt heeft ook betrekking op de omgang met schoon hemelwater. In principe wordt zoveel mogelijk water niet naar de RWZI afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van (schoon) afstromend regenwater is als volgt:

- hergebruik;
- infiltreren in de ondergrond;
- afvoeren naar het oppervlaktewater;
- afvoeren via de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het waterschap zal zich nadrukkelijker presenteren als communicatieve organisatie en met andere partijen onderzoeken of er mogelijkheden liggen voor een gezamenlijk grondbeleid om antwoord te geven op de grote druk die de afgelopen jaren op de grondmarkt is ontstaan.

Beleidsnota stedelijk water, Samen werken aan stedelijk water

In deze nota worden de beleidsuitgangspunten van Waterschap De Dommel, die zijn verwoord in het WBP-2, ten aanzien van het beheer van water in stedelijk gebied expliciet gemaakt. Naast een korte beschrijving van de huidige situatie van het waterbeheer en de bijbehorende wettelijke kaders worden een aantal knelpunten benoemd en tevens aangegeven hoe het waterschap dit beleidsmatig wenst aan te pakken.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel. Daarnaast is voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap De Dommel en 1 meter voor de overige watergangen alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.

In ontwikkeling

Waterschap De Dommel is momenteel bezig met het opstellen van een checklist voor de watertoets met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (groeidocument). Hierin staan een aantal principes gedestilleerd, welke van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Hierbij zijn ook concrete normen aangegeven voor deze principes waaraan de initiatiefnemer dient te voldoen (zie kader).

Bovendien ontwikkelt Waterschap De Dommel (in samenwerking met Royal Haskoning) een Waterkansenkaart voor het gehele beheersgebied. Dit is een digitale tool in een GIS-omgeving waarmee voor bepaalde typen bebouwing, op basis van zowel het bodem en watersysteem als beleidsmatige uitgangspunten, bepaald wordt of deze op een bepaalde locatie wel of niet ontwikkeld kan worden.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Eersel

Het beleid van Gemeente Eersel betreffende de waterhuishouding sluit aan op het hierboven beschreven landelijke, provinciale en waterschapsbeleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het watersysteem plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco (Royal Haskoning), staan onder meer de volgende relevante beleidsuitgangspunten:

- water als ordenend principe;
- voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden is kaart 11 opgesteld (Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- realisatie van de zoekgebieden waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender (Streekplan Noord-Brabant 2002 en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld) om wateroverlast op regionale schaal te voorkomen;
- verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit om te voldoen aan de toegekende functies van de waterlopen en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
- tegengaan van lokale wateroverlast als gevolg van de te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- goede samenwerking tussen de betrokken partijen (organisatie waterbeheer).

3 OVERLEG MET DE WATERBEHEERDER

Startoverleg

De waterbeheerder voor de bestemmingsplannen Steensel en Steensel-Noord is Waterschap De Dommel. De contactpersoon van het waterschap voor deze bestemmingsplannen Steensel is Eric Hendrickx. Tijdens een eerste telefonische overleg is het plan van aanpak voor de watertoets uitgelegd.

Verder is een afspraak gemaakt op het gemeentehuis van Eersel. Tijdens dit startoverleg is de eerste concept rapportage besproken. De aanvullingen/opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de tweede concept rapportage. Aansluitend aan het startoverleg heeft een veldbezoek plaatsgevonden.

Tevens heeft een telefonisch gesprek plaatsgevonden met Yvonne Sprengers van Gemeente Eersel. De afspraak is dat zij, ter onderbouwing van de waterhuishoudkundige gegevens uit het Waterplan Eersel (hoofdstuk 5 Inventarisatie van de huidige situatie), verspreid over het plangebied voor de bestemmingsplannen Steensel en Steensel-Noord boorprofielen levert met de daarbij behorende datum en grondwaterstand.

Een verslag van dit overleg is opgenomen in bijlage 1.

Tweede overleg

Het plan van aanpak geeft aan dat het plangebied op basis van het watersysteem wordt opgedeeld in (min of meer) homogene deelgebieden (hoofdstuk 6). Tijdens dit tweede overleg zijn deze gebieden met hun kenmerken besproken (tweede concept rapportage).

Tevens is hoofdstuk 4 besproken en zijn op basis van 'maatwerk' voor de Steensel de richtlijnen (hoofdstuk 4) definitief gemaakt. Tenslotte is op basis van de gebiedsindeling een voorzet gemaakt op hoofdstuk 7 (randvoorwaarden voor de inrichting).

Een verslag van dit overleg is opgenomen in bijlage 1.

Eindoverleg

Ter voorbereiding op dit telefonische overleg is de concept waterparagraaf (derde concept rapportage) per mail naar de waterbeheerder gestuurd. De opmerkingen die tijdens dit gesprek zijn gemaakt, zijn verwerkt tot een definitieve waterparagraaf.

Op basis van deze definitieve Waterparagraaf heeft de waterbeheerder een wateradvies geschreven. Deze is opgenomen in bijlage 2 en hoofdstuk 8 geeft hiervan een samenvatting. Tenslotte zijn in hoofdstuk 9 de conclusies en aanbevelingen beschreven. In dit hoofdstuk is exact na te lezen hoe in deze waterparagraaf is omgegaan met het advies van de waterbeheerder.

4 RICHTLIJNEN VAN DE WATERBEHEERDER

Uit de beleidsanalyse van hoofdstuk 2 blijkt dat de WB21 aanpak zowel op landelijk als provinciaal niveau is ingebed. Deze WB21 aanpak is gestoeld op het belangrijke principe dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie “vasthouden, bergen, afvoeren” is hierbij het uitgangspunt.

Voor het stedelijk gebied betekent dit dat voorkomen moet worden dat na het realiseren van plannen hemelwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is. Ook het vigerende WBP hanteert voor stedelijke plannen het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen.

Dit hoofdstuk is tot stand gekomen door gebruik te maken van groeiotities van Waterschap De Dommel betreffende stedelijke ontwikkelingen en de waterparagraaf en de ‘maatwerk’ afspraken die gemaakt zijn tijdens het tweede overleg.

De richtlijnen die in dit hoofdstuk zijn weergegeven, zijn de laatste stand van zaken (februari 2005) in deze discussie en dienen aangepast te worden wanneer de vastgestelde richtlijnen (waarschijnlijk voorjaar 2006) hiervan afwijken.

Bergingseis voor nieuwe bebouwing

Uitgangspunt bij het hydrologisch neutraal bouwen is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet leiden tot een afvoer van hemelwater groter dan de landelijke afvoer. Dit is de afvoer in de oorspronkelijke situatie vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert binnen het waterschapsgebied van Waterschap De Dommel grofweg van circa 0,1 tot 2,00 liter per seconde per hectare (l/s/ha).

In de praktijk is gekozen voor een maatstaf op basis van een aanvaardbare belasting van het oppervlaktewatersysteem.

Gezien de tendens van toenemende neerslag (hoeveelheid en intensiteit) en het besef dat nadrukkelijker moet worden ingezet op beperking van de afvoer vanuit het stedelijke gebied, wordt een dimensionering voorlopig gebaseerd op een regenbui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). Wanneer het beleid van het waterschap is vastgesteld, zal de daarin gestelde norm worden gehanteerd.

Uitbreidingslocaties

Bij uitbreidingslocaties beschikt het waterschap vaak over gegevens over de oorspronkelijke landelijke afvoer (Zie hoofdstuk 6 beschrijving deelgebieden). Op basis van deze landelijke afvoer en de belasting van een $T=10$ situatie kan de te realiseren berging worden berekend (40mm).

Inbreidingslocaties (sloop en nieuwbouw)

In bestaand stedelijk gebied zijn geen gegevens bekend over de oorspronkelijke landelijke afvoer. Bovendien heeft het verrichten van geohydrologisch onderzoek geen zin. Om de afvoer naar het oppervlaktewater, al dan niet via de riolering, te limiteren, dient daarom een retentievoorziening te worden gerealiseerd. Hierbij mag maximaal 2l/s/ha worden afgevoerd. Op basis van een belasting van een T=10 situatie resulteert dit in een hoeveelheid te realiseren berging (40mm). Deze berging is afhankelijk van de ondergrond.

In alle gevallen bekijkt het waterschap of het ontvangende oppervlaktewater voldoende capaciteit heeft in een situatie van T=100 (beschermingsniveau afkomstig uit 'Stedelijke Wateropgave' NBW).

Indien dit niet het geval is, zal aanvullende berging moeten worden gerealiseerd en/of capaciteitsuitbreiding van het ontvangende oppervlaktewater. De financiële consequenties voor dat deel van het knelpunt dat veroorzaakt wordt door het extra verharde oppervlak zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Bergingseis bij afkoppelen bestaande bebouwing

De berging voor het regenwater in de nieuwe (gewijzigde) situatie moet in beginsel groter of gelijk zijn aan de berging in de oorspronkelijke situatie. In geval van een gemengd stelsel moet daarom minimaal 9mm berging (90m³/ha) worden gerealiseerd en bij een verbeterd gescheiden stelsel minimaal 4mm (40m³/ha).

Wanneer de lozing vanuit de bestaande riooloverstorten en de lozing van het hemelwater van het afgekoppeld verhard oppervlak in dezelfde afwateringseenheid plaatsvindt, is de afvoertoename per saldo uiterst marginaal. Indien dit binnen het plangebied van bestemmingsplan Steensel voorkomt, zal in overleg met het waterschap worden beoordeeld welke mogelijkheden er bestaan voor het realiseren van retentie. Wederom dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met de mogelijkheden van het ontvangende oppervlaktewater bij T=100 (Het waterschap geeft dit aan.). Mogelijke financiële consequenties van aanpassingen in waterlopen en/of duikers die gevolg zijn van additionele lozingen op oppervlaktewater zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het realiseren van berging

Wanneer binnen het plangebied geen oplossing wordt gevonden of wanneer deze slechts tegen onevenredig grote investeringen gerealiseerd kan worden, zal compensatie buiten het plangebied moeten worden gezocht. Deze compensatie dient wel binnen de afwateringseenheid/stroomgebied gevonden te worden. Indien dit het geval is, zullen hierover in hoofdstuk 8 afspraken worden gemaakt.

Bij het realiseren van een berging wordt de gemeente geadviseerd een calamiteitenvoorziening aan te brengen in de vorm van een nooduitlaat aangesloten op een watergangenstelsel. Wanneer een watergangenstelsel in de nabijheid ontbreekt, kan een noodoverloop naar een bestaand gemengd rioolstelsel worden gerealiseerd. Dit kan echter alleen indien de overloophoeveelheid een marginaal deel van de jaarlijkse hoeveelheid hemelwater betreft. Dit laatste is het geval als de omvang van de berging van de infiltratievoorziening in de orde grote ligt van een gemengd rioolstelsel (90m³/ha verhard oppervlak) en de berging het grootste deel van het jaar ook daadwerkelijk volledig beschikbaar is.

Een dergelijke infiltratieberging is het grootste deel van het jaar beschikbaar indien de infiltratiecapaciteit voldoende groot is. Waterschap De Dommel gaat hiervoor van de onderstaande tabel uit.

Tabel 4.1: Mogelijkheid voor infiltratie bij verschillende infiltratiecapaciteit

K-waarde (m/dag) = doorlatendheid van de bodem	Mogelijkheid voor infiltratie
0,8 of groter	Goed
0,4 – 0,8	Redelijk
0,4 of kleiner	Slecht (geen infiltratie mogelijk)

Hoofdstuk 5 geeft de k-waarde voor het plangebied.

Leggerwatergangen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel.

Bij leggerwatergangen met een bovenbreedte tot 7,00 meter dient een 4,00 meter obstakelvrije zone langs de watergang te worden aangehouden t.b.v. onderhoud. Bij leggerwatergangen met meer dan 7,00 meter bovenbreedte dient aan beide zijden een 4,00 meter onderhoudsstrook te worden aangehouden. Daarnaast is het plaatsen van een obstakel binnen 1 meter uit de insteek voor de overige watergangen alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.

Materiaalgebruik

In het kader van het afkoppelbeleid dat zowel het waterschap als de gemeente ondersteunen, dient te worden voorkomen dat het hemelwater verontreinigd wordt. Bij afkoppelen zouden dan ook geen uitlogende materialen moeten worden toegepast.

Ontwikkeling

Momenteel is het waterbeleid voor stedelijke ontwikkeling onderwerp van discussie op zowel landelijke, regionale als lokale schaal (Zie hoofdstuk 2). De verwachte klimaatveranderingen zijn hier onder meer de oorzaak van. Waterschap De Dommel heeft om deze reden dan ook nog geen definitief uitgewerkte richtlijnen voor stedelijke ontwikkelingen. De richtlijnen die in dit hoofdstuk zijn weergegeven, zijn de laatste stand van zaken (november 2005) in deze discussie en dienen aangepast te worden wanneer de vastgestelde richtlijnen (waarschijnlijk voorjaar 2006) hiervan afwijken.

In dit kader staan de door het waterschap en gemeente gewenste ontwikkelingen in het waterbeleid met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier wensen/afspraken die niet ruimtelijk zijn vast te leggen binnen dit bestemmingsplan. De wensen/afspraken dienen dan ook meer gezien te worden als inspanningsverplichtingen van Gemeente Eersel en Waterschap De Dommel.

Uitbreidingslocaties

Waarschijnlijk voldoet een berging binnen plangebied op basis van T=10 niet aan de eis dat het watersysteem bij uitbreiding niet zwaarder wordt belast. In geval van uitbreiding zal dus in overleg tussen waterschap en gemeente een maximale berging gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied tegen aanvaardbare kosten. Vanuit het NBW geldt een beschermingsniveau van T=100 (inundatie vanuit oppervlaktewater). Dit beschermingsniveau wordt momenteel onder meer uitgewerkt in het waterbergingsplan en de stedelijke wateropgave van Waterschap De Dommel.

Inbreidingslocaties

Bij inbreidingslocaties zal het in een zeer groot aantal gevallen niet mogelijk zijn tegen aanvaardbare kosten binnen het plangebied een waterberging te realiseren voor een situatie T=10. Per project zullen daarom afspraken tussen Gemeente Eersel en Waterschap De Dommel gemaakt moeten worden waar deze berging gerealiseerd wordt. Uitgangspunt hierbij is dat deze berging binnen hetzelfde watersysteem danwel rioleringseenheid/bemalingseenheid wordt gerealiseerd. Ook hierbij zal getracht worden de berging zo groot mogelijk te maken. Deze berging zal, vanwege ruimtegebrek, in een groot aantal gevallen gevonden moeten worden buiten de stedelijke bebouwing. Afspraken zullen dan ook moeten worden gemaakt hoe het hemelwater op deze locatie terecht komt vanaf de inbreiding en op welke termijn dit is gerealiseerd.

Afkoppelen bestaande bebouwing

Ook hierbij geldt dat deze berging in de meeste gevallen binnen de bebouwde kern niet tegen aanvaardbare kosten is te realiseren. De overstortlocatie is vaak het meest geschikte punt. Doelstelling is om ook hier een berging te realiseren die qua omvang voldoet aan T=10. Afspraken zullen dan ook moeten worden gemaakt tussen Gemeente Eersel en Waterschap De Dommel hoe het hemelwater op deze locatie terecht komt vanaf de afgekoppelde locatie en op welke termijn dit is gerealiseerd. In de meeste gevallen wordt namelijk maar een deel van een rioleringseenheid afgekoppeld. Pas wanneer de gehele rioleringseenheid is afgekoppeld, kan de berging nabij het overstortpunt werken.

5 WATERSYSTEEMBESCHRIJVING

Geologie

Uit hoofdstuk 4.1 van het Waterplan Eersel valt te concluderen dat het plangebied van bestemmingsplan kom Eersel ligt in de 'tweede zone'. Deze zone ligt ingeklemd tussen de begraven steilrand en de breuk ten zuiden van Vessem (zie kaart 4 van Waterplan Eersel). In deze zone ontbreken nagenoeg storende leemlagen en de goed doorlatende formatie van Sterksel ligt nabij het oppervlak. Bovendien is deze formatie in deze zone dik (20-40meter) waardoor de zone zeer geschikt is voor waterconservering en grootschalige infiltratie.

Bodemtypen

De bij deze waterparagraaf geleverde figuur 'Bodemtypen' geeft de bodemtypen weer die voorkomen op de Stiboka kaart. Dit figuur is ontstaan door in te zoomen op kaart 2 van Waterplan Eersel. Belangrijk gegeven hierbij is dat er geen informatie beschikbaar is voor een gedeelte van het plangebied (bebouwd gebied). Dit gedeelte is grijs gekleurd op de figuur.

Volgens het figuur 'Bodemtypen' bestaat het plangebied uit lemig zand. De bodems in het plangebied zijn geclassificeerd als hoge zwarte enkeerdgronden met een leemgehalte van 10-50%.

In de bebouwde kom van Steensel zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Hiervan zijn de boorprofielen en de daarbij behorende grondwaterstanden opgevraagd. De onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht. De kolom 'Deelgebied' loopt vooruit op het volgende hoofdstuk.

Tabel 5.1: Boorprofielen en de daarbij behorende grondwaterstanden

Deelgebied	Onderzoekslocatie	Datum	Aantal boringen	Bodem*	(Gemiddelde) grondwaterstand
Kom Steensel	Eindhoveneweg 38	onbekend	7	7x matig fijn, zwak siltig, zand	250 cm-mv
	Eindhoveneweg 8	24-10-2001	2	2x matig fijn zand	260 cm-mv
	Riethovenseweg 6	09-04-2003	4	4x matig fijn zand	210 cm-mv
	Hoogeind 4	09-11-2001	2	2x matig fijn tot matig grof zand	320 cm-mv
	Korte Kerkstraat 7	onbekend	2	2x matig grof zand	275 cm-mv
	FR van Nunenstraat 17-19	19-07-1995	2	2x fijn zand	267 cm-mv
	Boterbocht	30-03-1995	1	N.v.t. (matige verontreiniging gw van zink en cadmium)	280 cm-mv
	Knegselseweg 6**	onbekend	8	5x fijn zand en 3x lemig zand met veenresten	90 cm-mv
	Molenpad 5	09-09-1997	2	2x fijn tot matig fijn zand	335 cm-mv

*In Geen van de boorbeschrijvingen is een storende leemlaag (Brabantse leem) aangetroffen.

** Deze locatie geeft de beste vergelijking met de grondwaterstand in Deelgebied Steensel-Noord.

Het Cultuurtechnisch vademecum geeft:

- voor lemig fijn zand een k-waarde van 26,5 cm/dag;
- voor lemig matig grof zand een k-waarde van 36 cm/dag;
- voor fijn zand een k-waarde van 50 cm/dag;
- voor matig fijn zand een k-waarde van 110 cm/dag;
- voor matig grof zand een k-waarde van 300 cm/dag.

Hoogteligging

De kom Steensel ligt op de waterscheiding van de watersystemen van de Gender (noorden) en de Run (zuiden). De hoogste maaiveldhoogten bedragen ongeveer 30m+NAP. De maaiveldhoogte loopt in noordelijke en noordwestelijke richting af tot deze in het beekdal van de Gender ongeveer 24m+NAP bedraagt (zie figuur 'maaiveldhoogten').

Grondwaterstanden

Het figuur 'Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand' geeft een heel divers beeld. De Kom Steensel heeft over het algemeen een diepe GHG (meer dan 120 cm-mv). Dit wordt onderschreven door de gemeten grondwaterstanden (zie tabel 5.1).

Aan de zuid-west zijde van de kom Steensel komt de GHG dichterbij het maaiveld. Het figuur 'maaiveldhoogten' bevestigt dit beeld.

Het beekdal van de Gender geeft de hoogste GHG (60 tot 80 cm-mv).

Kwel en infiltratie

Het figuur 'kwel en infiltratie' laat zien dat het plangebied volledig in een infiltratiezone ligt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied komt enkel de Gender als oppervlaktewater voor. Hieronder staan de relevante passages uit het waterplan (2001) betreffende de Gender.

De Gender ligt alleen met zijn bovenloop binnen de gemeentegrenzen. De beek ontspringt nabij de woonkern Eersel en stroomt vervolgens langs Steensel in noordoostelijke richting waar hij uitkomt in het Beatrixkanaal. In Steensel wordt de beek belast met riooloverstorten uit de bebouwde kern (basisinspanning bereikt).

Aangezien de beek grotendeels door stedelijk gebied stroomt, is de natuurlijke morfologie van zeer geringe waarde. De vele stuwen hebben als gevolg dat ook het stromingspatroon van de beek weinig natuurlijk is.

In de Gender zijn twee monsterpunten die gemonitord worden door Waterschap De Dommel. Beiden liggen buiten de gemeentegrenzen van Eersel. De Gender is redelijk helder water (doorzicht ca 50cm) met een goede zuurstofhuishouding (8 a 9 O₂/l) en een licht zuur karakter (pH 6,7). De fosfaatconcentraties zijn laag (ca 0,1mg/l) en de stikstofconcentraties zijn aan de hoge kant, met name het ammoniumgehalte (ca 1,3mg/l). Andere parameters als chloride en sulfaat zijn normaal (onder de NW4 norm). In het jaarbericht van Waterschap De Dommel is de biologische waterkwaliteit van de Gender als gemiddeld beoordeeld (matige verstoring).

Knelpunten Gender:

- lozingen in het buitengebied;
- nalevering van vervuilde onderwaterbodems;
- uitspoeling vanuit landbouwgronden;
- verontreinigde atmosferische depositie;
- riooloverstorten vanuit de bebouwde kom van Steensel (De basisinspanning is echter wel bereikt.).

6

DEELGEBIEDEN

Op basis van de in het vorige hoofdstuk beschreven fysische kenmerken van het plangebied bestemmingsplan Steensel, de bijgevoegde figuren, de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken in Steensel en de verwachte ontwikkelingen is de onderstaande gebiedsindeling gemaakt.

Deelgebied 1 "Kom Steensel"

De bodem in dit deelgebied is getypeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit matig fijn zand. Het gehele gebied kenmerkt zich als infiltratie zone. Het maaiveld is gelegen tussen 26 en 30 m+NAP. Het deelgebied heeft een diepe grondwaterstand met een gemiddeld hoogste grondwaterstand die groter is dan 120 cm-mv. Uit bodemonderzoek blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand ligt tussen 250 – 330 cm-mv. Het gebied heeft de volgende begrenzing:

- ten zuiden van de autosnelweg A67;
- ten noorden de bebouwing aan de Lange Reen, Koppelen, Genderdreef en de Eindhovenseweg;
- ten zuiden de bebouwing aan de Boterbocht en het Molenpad;
- ten oosten de bebouwing aan de Riethovenseweg

Figuur 6.1: Deelgebied 1 "Kom Steensel"



Deelgebied 2 “Steensel-Noord”

De bodem in dit deelgebied is getypeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit lemig fijn zand. Het gehele gebied kenmerkt zich als infiltratie zone. Het maaiveld is gelegen tussen 24 en 27 m+NAP. Het deelgebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 tot 80 cm-mv. Dit komt overeen met de uit bodemonderzoek afkomstig gemiddelde grondwaterstand van 90 cm-mv.

Het gebied heeft de volgende begrenzing:

- aan de noordzijde door de Gender;
- aan de oostzijde door de Knegselseweg;
- aan de zuidzijde door de noordelijke kavelgrenzen van de bebouwing aan de Eindhovenseweg;
- aan de westzijde door de Jan Hagelaersweg.

Figuur 6.2: Deelgebied 2 “Steensel-Noord”



Figuur 6.3: Schetsontwerp “Steensel-Noord”



De bovenstaande deelgebieden zijn weergegeven op kaart 1.

RANDVOORWAARDEN VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING PER DEELGEBIED

Algemeen

Bij *uitbreidingslocaties* zal binnen het plangebied van de betreffende uitbreiding een berging (buffer) gerealiseerd moeten worden die op basis van de huidige landelijke afvoer een belasting van $T=10$ kan bergen. Voor *inbreidingslocaties* geldt hetzelfde, met een maximale afvoernorm van 2 l/s/ha. In alle gevallen dient een gescheiden riolering aangelegd te worden. In het geval geen berging binnen het plangebied van het project gerealiseerd kan worden, dient in overleg met het waterschap de berging buiten de projectlocatie maar binnen het deelgebied gerealiseerd te worden. De te realiseren berging dient in alle gevallen een overstort/afvoer te hebben richting de Gender (calamiteitenvoorziening). Bij de realisatie van een waterberging is het zinvol om de infiltratiecapaciteit per project nader te bepalen.

Het waterschap berekent bij een stedelijke ontwikkeling (zowel uitbreiding als inbreiding) in een deelgebied of de Gender in staat is om de extra hoeveelheid water op basis van beschermingsniveau $T=100$ (NBW) af te voeren. Indien dit niet het geval is, zal aanvullende berging moeten worden gerealiseerd en/of capaciteitsuitbreiding van het ontvangende oppervlaktewater.

In het geval van afkoppelen (bestaande bebouwing "Kom Steensel") dient bij het afkoppelen van een gemengd stelsel minimaal 9 mm berging te worden gerealiseerd en in geval van een verbeterd gescheiden stelsel minimaal 4mm. Wanneer de lozing vanuit de bestaande riooloverstorten en de lozing van het hemelwater van het afgekoppeld verhard oppervlak in dezelfde afwateringseenheid plaatsvindt (de deelgebieden), is de afvoertoeename per saldo uiterst marginaal. In een dergelijk geval zal in overleg met het waterschap worden beoordeeld welke mogelijkheden er bestaan voor het realiseren van de berging. Wederom dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met de mogelijkheden van de Gender bij beschermingsniveau $T=100$ (het waterschap geeft dit aan).

Bij stedelijke ontwikkeling binnen de deelgebieden dienen de doelstelling van het waterschap voor waterberging rond de Gender in alle gevallen in het oog gehouden te worden. Bovendien geldt vanuit de Keur een obstakelvrije zone van 4m gemeten vanaf de insteek van alle waterlopen. Tevens wordt bij stedelijke ontwikkeling gestreefd naar gebruik van niet uitloogbaar materiaal. De knelpunten met betrekking tot de waterkwaliteit in de Gender mogen niet negatief beïnvloed worden door stedelijke ontwikkeling.

Deelgebied 1 "Kom Steensel" = conserverend bestemmingsplan

Dit deelgebied ligt volledig in een infiltratiezone, het is de kern van het stedelijke gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand is >120 cm-mv. De bodem bestaat uit matig fijn zand met een doorlatendheidsfactor van 1,1 m/dag. Volgens tabel 4.1 in hoofdstuk 4 is de mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype goed. Dit betekent dat de berging berekend kan worden op basis van de totale hoeveelheid neerslag bij een situatie $T=10$ verminderd met de infiltratiecapaciteit van de bodem. De te realiseren berging dient wel een overstort/afvoer voorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied niet noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden.

Deelgebied 2 “Steensel-Noord” = bestemmingsplan t.b.v. nieuwe ontwikkeling

Dit deelgebied ligt volledig in een infiltratiezone en de gemiddelde hoogste grondwaterstand is 40-80 cm-mv. De bodem bestaat uit lemig fijn zand met een doorlatendheidsfactor van 0,26 m/dag. Volgens tabel 4.1 in hoofdstuk 4 is de mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype slecht. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied niet noodzakelijk om op te hogen. Uit bodemonderzoek blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand 90 cm-mv bedraagt. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden. Aangezien de infiltratiecapaciteit zeer laag is, dient de berging berekend te worden op basis van de totale hoeveelheid neerslag bij een situatie T=10 (40 mm berging).

Het totale oppervlak van het plangebied “Steensel-Noord” bedraagt 2,1 ha. Hiervan bestaat 1.2 ha (openbare infrastructuur en dakoppervlak woningen) uit verhard oppervlak, dit is 57% van het totale plangebied.

Het geplande retentie bassin staat binnen de gemeente Eersel nog ter discussie. Vanuit het Waterschap De Dommel bestaat er geen noodzaak dit retentie bassin aan te leggen. De basisinspanning is immers gehaald voor de kern Steensel. Bovendien is er vanuit Waterschap De Dommel geen aanvullende emissie-eis, omdat de Gender niet de functie waternatuur heeft.

Het geplande retentie bassin kan daarom ingezet worden als bergingslocatie voor het niet aangekoppelde (schone) verhard oppervlak van de nieuwe ontwikkelingen in Steensel-Noord. In dat geval dient de bergingslocatie niet meer in verbinding te staan met het gemengde rioolstelsel, maar een rechtstreekse overstort te krijgen richting de Gender.

De omvang van het geplande retentie bassin voldoet als bergingslocatie voor het niet aangekoppelde verharde oppervlak wanneer de locatie (geplande inhoud ca 495 m³) volledig beschikbaar is bij aanvang van T=10 situatie. De maximale peilstijging is in deze situatie 70cm. Wanneer de gemiddeld hoogste grondwaterstand optreedt, is de locatie echter niet volledig beschikbaar.

In deze situatie mag een peilstijging van 45 cm optreden en dat levert niet voldoende berging voor het plangebied op. De te bergen hoeveelheid is 480 m³ (12.000m² * 0,04m) waarbij een peilstijging in de bergingslocatie optreedt van 53 cm (bij maximale afvoer van 1,5 l/s/ha uit het gebied).

Bij een afvoernorm van 2 l/s/ha is de te bergen hoeveelheid water 410 m³ en treedt een peilstijging van 49 cm op. Ook deze situatie voldoet niet bij een gemiddeld hoogste grondwaterstand.

De ruimte die de bergingslocatie binnen het plangebied inneemt, moet in het bestemmingsplan tenminste worden medebestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen (of rioleringstechnische voorzieningen) om een aanleg in de toekomst niet te frustreren. In het geval dat de bergingslocatie niet wordt aangelegd, zal binnen het deelgebied een andere locatie gezocht moeten worden om de noodzakelijke berging van 480 m³ te realiseren.

Het E3-strand (zandstrand aan 36 hectare water) loost bij hoge waterstanden het surplus op de Gender (vaste stuwhoogte). In natte perioden is dit een behoorlijk debiet, maar leidt voor zover bekend niet tot inundaties. De inrichting van dit deelgebied mag de doorstroming in de Gender niet nadelig beïnvloeden, zodat ook in de toekomst bij onveranderde situatie rond het E3 strand geen inundatie plaatsvindt.

Opmerking

Indien in een bepaald deelgebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden, is altijd een aanvullende uitwerking en eventueel geohydrologisch onderzoek naar onder meer de infiltratiecapaciteit (voorkomen leemlagen) en hydrologische situatie in relatie tot de omgeving noodzakelijk. De hierboven beschreven randvoorwaarden dienen ingepast te worden in de onderzoeksresultaten. Op deze wijze is altijd sprake van maatwerk.

8

SAMENVATTING WATERADVIES VAN DE WATERBEHEERDER

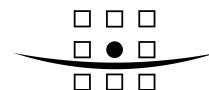
Het wateradvies van Waterschap De Dommel is opgenomen in bijlage 2. Hieronder staan puntsgewijs de belangrijkste opmerkingen uit dit advies:

- Waterschap De Dommel ondersteunt de gehanteerde aanpak;
- Waterschap De Dommel ondersteunt de genoemde richtlijnen met dien verstande dat deze worden aangepast op het moment dat er definitieve (vastgestelde) normen zijn;
- Waterschap De Dommel staat achter de genoemde randvoorwaarden per deelgebied.

9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De volgende conclusies en aanbevelingen zijn uit het project naar voren gekomen:

1. Steensel is opgedeeld in 2 (hydrologisch min of meer homogene) deelgebieden waarvoor op basis van de richtlijnen uit hoofdstuk 4 en de watersysteembeschrijving in hoofdstuk 5 randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling zijn opgesteld (hoofdstuk 7).
2. De genoemde richtlijnen in hoofdstuk 4 zijn nog niet door Waterschap De Dommel vastgesteld. Indien de vastgestelde normen afwijken van de normen zoals genoemd in hoofdstuk 4, dienen deze te worden aangepast in deze waterparagraaf.
3. De gevolgen van punt 2 voor de randvoorwaarden per deelgebied in hoofdstuk 7 dienen dan doorvertaald te worden.
4. Voor concrete stedelijke ontwikkelingen is een aanvullende uitwerking en eventueel geohydrologisch onderzoek noodzakelijk (maatwerk). De randvoorwaarden uit hoofdstuk 7 dienen ingepast te worden in de onderzoeksresultaten.



ROYAL HASKONING

Bijlage 1

Verslagen overleg waterbeheerder

Verslag 1

Aan : Eric Hendrickx, Jan van Dooren en Renate van de Ven
Van : Arnold Wielinga
Datum : 21 november 2005
Betreft : **Verslag eerste overleg Waterparagraaf bestemmingsplan Steensel**

Aanwezig:

- Eric Hendrickx, beleidsmedewerkster Waterschap De Dommel;
- Jan van Dooren, beleidsmedewerker Gemeente Eersel, projectleider bestemmingplan Steensel (alleen veldbezoek);
- Renate van de Ven, beleidsmedewerker Gemeente Eersel, projectleider bestemmingplan Steensel;
- Arnold Wielinga, projectleider Royal Haskoning waterparagraaf bestemmingsplan Steensel.

1. Kennismakingsronde

De vergadering wordt geopend en iedereen stelt zich kort aan elkaar voor.

2. Het project

Renate geeft een korte toelichting op het project. Eric geeft aan dat het Waterschap De Dommel geen aanvullende wensen/eisen heeft ten opzichte van De Gender (niet aangemerkt als EVZ, geen waterberging en vanuit Reconstructie geen overige wensen).

3. Plan van aanpak en planning

Arnold geeft een korte toelichting op het plan van aanpak en de planning. Deze blijkt voor iedereen duidelijk en aanvaardbaar. De volgende afspraak is gemaakt:

- vanwege de omvang van de waterparagraaf zal deze als bijlage bij de Toelichting worden meegenomen. Arnold zal een korte samenvattende tekst opstellen welke in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In deze tekst wordt naar de bijlage verwezen. **(Actie Arnold)**.

4. Opmerkingen/aanvullingen hoofdstukken 1 t/m 3

- Hoofdstuk 3 pagina 5: Subsidieregeling bestaat niet meer, verwijderen uit tekst.
- Verder zijn er geen opmerkingen op de tekst in de hoofdstukken 1 t/m 3.

5. Bespreken en aanvullen hoofdstuk 4

- Er zijn geen opmerkingen op de tekst in hoofdstuk 4.

6. Voorsorteren op deelgebieden

- Afspraak is dat wordt uitgegaan van 2 deelgebieden, namelijk Kom Steensel en Steensel-Noord conform beide plangebieden.

7. Vervolgafspraken

- Arnold plant een vervolgafpraak zodra hij de overige hoofdstukken heeft geschreven. **(Actie Arnold)**.

- Eric stuurt Arnold gegevens over de vergunning E3 Strand en eventueel aanvullende info uit GRP (afspraken m.b.t. gemaal en overstort) (**Actie Eric**).
- Renate stuurt Arnold gegevens over nieuw oppervlak verharding (per type) in deelgebied Steensel-Noord. (**Actie Renate**).

8. Veldbezoek

- Het deelgebied Steensel-Noord is bezocht. Vooral de locatie rond de beoogde extra open berging (retentie bassin) en het gemaal zijn bekeken. Ook de overstort richting De Gender maakte onderdeel uit van het veldbezoek.
- Arnold zoekt watersysteem rond E3 Strand uit (waterplan). (**Actie Arnold**).

Verslag 2

Aan : Eric Hendrickx, Jan van Dooren en Renate van de Ven
Van : Arnold Wielinga
Datum : 02 februari 2005

Betreft : Verslag tweede overleg Waterparagraaf bestemmingsplan Steensel

Aanwezig:

- Eric Hendrickx, beleidsmedewerkster Waterschap De Dommel;
- Arnold Wielinga, projectleider Royal Haskoning waterparagraaf bestemmingsplan Steensel.

Afwezig:

- Jan van Dooren, beleidsmedewerker Gemeente Eersel, projectleider bestemmingplan Steensel (veldbezoek);
- Renate van de Ven, beleidsmedewerker Gemeente Eersel, projectleider bestemmingplan Steensel (veldbezoek).

1. Opmerkingen/aanvullingen op verslag tweede overleg

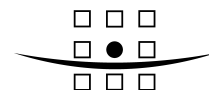
- Geen.

2. De volgende opmerkingen/aanvullingen zijn (door Eric Hendrickx) gemaakt:

- Belasting overstorten Steensel (pagina 14) nuanceren, want de basisinspanning is gehaald.
- Aanpassen figuur 6.1; Plangebied Steensel-Noord staat hier ook op afgebeeld.
- Aangeven dat deelgebied 1 een conserverend bestemmingsplan betreft en deelgebied 2 een bestemmingsplan t.b.v. nieuwe ontwikkelingen (pagina 18).
- De geplande retentie vijver staat bij de gemeente ter discussie. Vanuit het waterschap is er ook geen noodzaak voor deze retentie vijver aan te leggen. De basisinspanning is namelijk gehaald. Wel is het nodig om binnen het plangebied een bergingsvijver aan te leggen voor het niet aangekoppeld verhard oppervlak.

3. Vervolgafspraken

- Arnold stuurt een aangepaste definitieve versie naar Eric Hendrickx.
- Op basis van deze definitieve versie schrijft Eric Hendrickx een wateradvies.
- Arnold voegt dit wateradvies toe aan het document en stuurt het document op naar Gemeente Steensel.



ROYAL HASKONING

Bijlage 2

Wateradvies waterbeheerder

Gemeente Eersel
T.a.v. de heer Van Rijen
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Veldhoven	: 13 maart 2006	behandeld door	: E. Hendrickx
ons kenmerk	: U-06-02582	telefoonnr.	: (040) 255 82 31
uw kenmerk	:	e-mail adres	: ehendrickx@dommel.nl
onderwerp	: waterparagraaf	bijlagen	: 0
	b.p. Steensel	verzonden	:

Geachte heer Van Rijen,

Hierbij stuur ik u de reactie van Waterschap De Dommel op het volgende rapport, waarover u het waterschap in het kader van de watertoets om advies heeft gevraagd:

- Waterparagraaf bestemmingsplan Kom Steensel.

In het kader van de watertoets moet ieder ruimtelijk plan of besluit een beschrijving van de gevolgen van het plan op de waterhuishouding bevatten, in de zogenaamde 'waterparagraaf'. Voor het bestemmingsplan Kom Steensel is in een apart traject de waterparagraaf voor dit bestemmingsplan opgesteld. Daarover gaat deze reactie. Deze reactie betreft dus géén formeel wateradvies in het kader van de watertoets, maar een reactie op de waterparagraaf. Het formele wateradvies zal worden afgegeven op het ontwerp-bestemmingsplan Kom Steensel, waarvan onderhavig rapport onderdeel zal uitmaken.

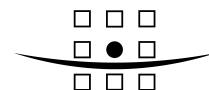
Allereerst ondersteunen we de gehanteerde aanpak voor de waterparagraaf. Het is goed de waterbeheerder in een vroeg stadium te betrekken en het proces is voorspoedig verlopen. Een belangrijke aanbeveling daarbij is dat indien ervoor gekozen wordt de waterparagraaf in een apart traject op te stellen, dit in de tijd gezien wel gekoppeld moet zijn aan het traject van het totale ontwerp-bestemmingsplan. Zodat de waterparagraaf ook in de context van het totale bestemmingsplan beschouwd kan worden en ook de ruimtelijke aspecten reeds bekend zijn.

Vanuit het waterschap onderschrijven we de in het plan genoemde richtlijnen. Ook staan we achter de in het plan genoemde randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling per deelgebied. Bij toekomstige concrete plannen zal alsnog een uitwerking en eventueel onderzoek benodigd zijn, waarbij we pleiten voor maatwerk.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen hebben verzoek ik u contact op te nemen met Eric Hendrickx, bereikbaar op bovenstaand doorkiesnummer.

Hoogachtend,

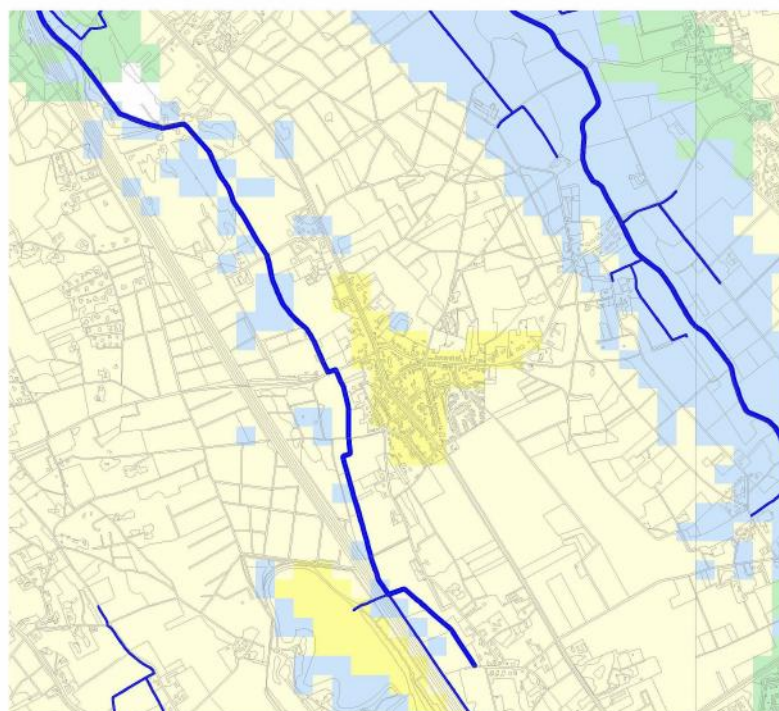
Drs. R. van Otterloo
stroomgebiedmanager Boven Dommel a.i



ROYAL HASKONING

FIGUREN

Kwel en infiltratie

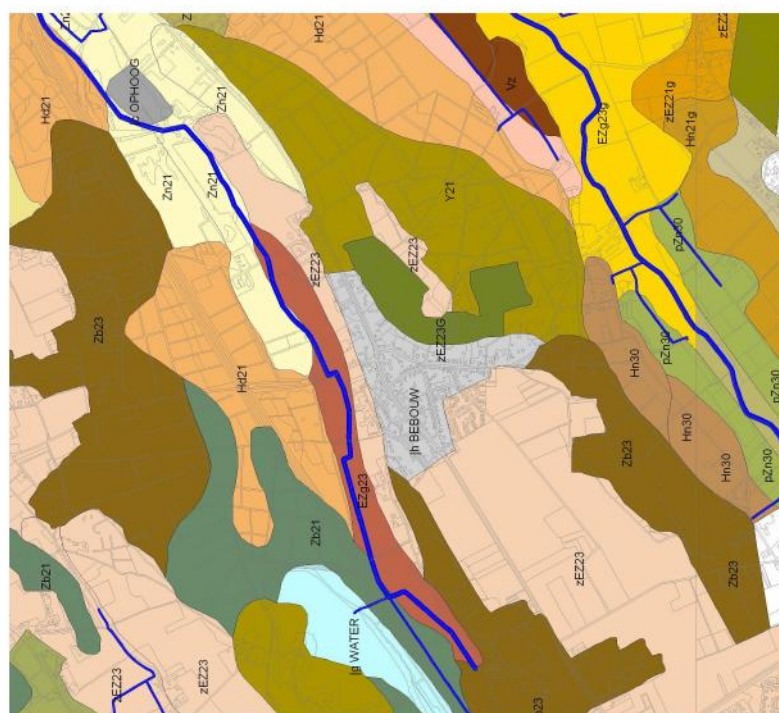


Kwel en infiltratie

- infiltratie (sted. geb./uiterwaarde)
- intermediar (sted. geb./uiterwaarde)
- kwel (sted. geb./uiterwaarde)
- infiltratie
- intermediar
- kwel



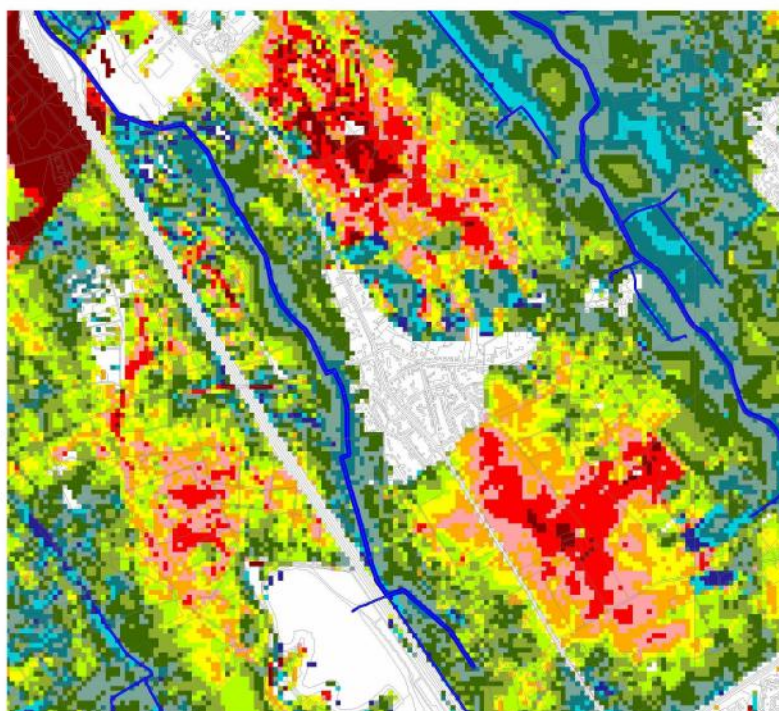
Bodemtypen



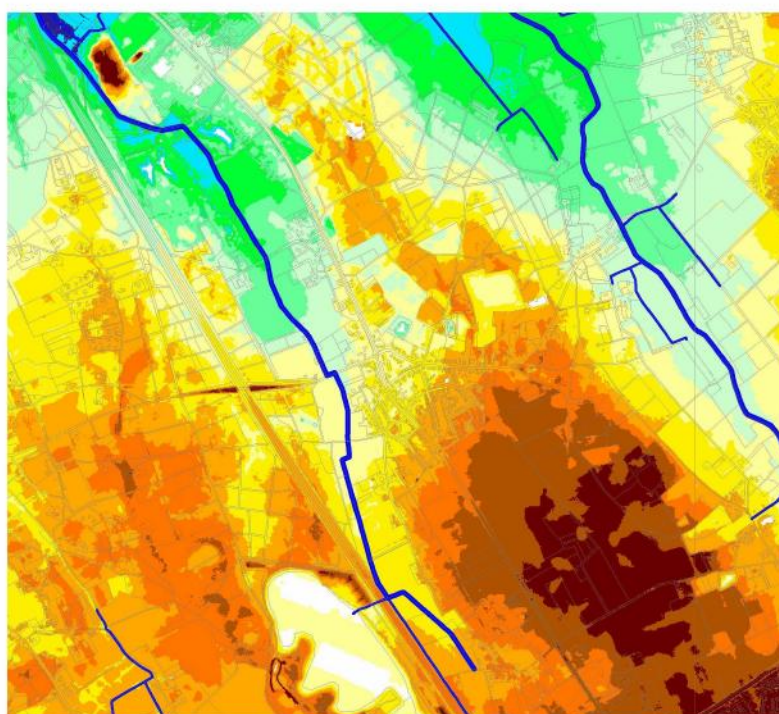
Bodemtypen

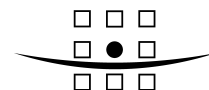
- Zn21
- Zn23
- Hn21
- Hn23
- Zn21g
- Zn23g
- Hn21g
- Hn23g
- Zn21g
- Zn23g
- Hn21g
- Hn23g
- Zn21g
- Zn23g
- Hn21g
- Hn23g

Gemiddelde hoogste grondwaterstand



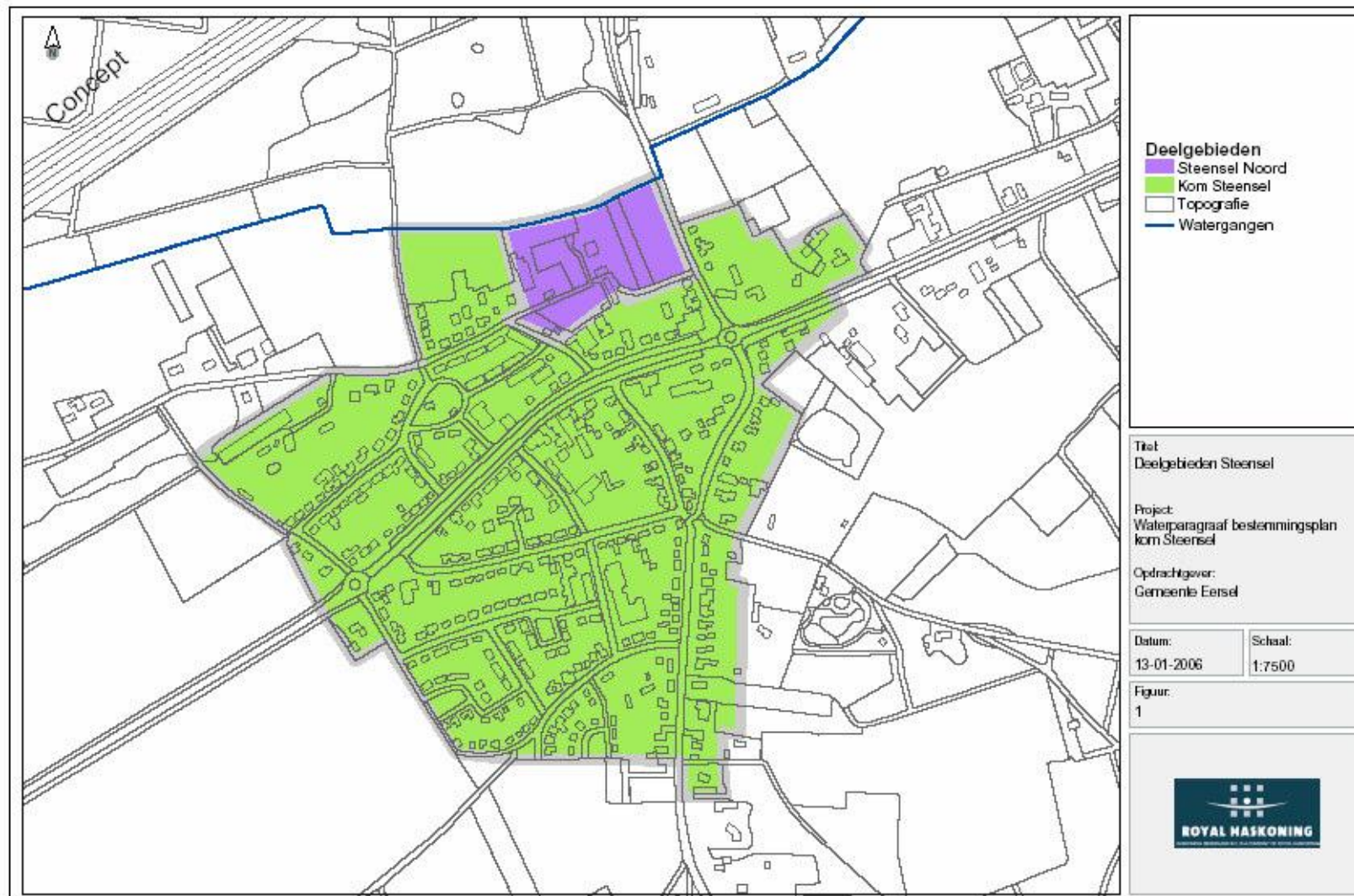
Maaiveldhoogten





ROYAL HASKONING

KAART



INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

Vooroverlegpartij	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
provincie Noord-Brabant	- Er wordt geadviseerd de cultuurhistorische waarden van het oude kerkhof nader in beeld te brengen en beter te beschermen. CHW Code G277 Onderdeel Beplanting oud kerkhof Steensel Gemeente Eersel Waarde hoog Karakteristiek <i>Beplanting op een kerkhof/voormalig kerkterrein en in de directe nabijheid hiervan. De beplanting bestaat met name uit koningslinde, beuk en buxus. Bij de ingang bij de oude toren enkele uitgegroeide beuken, die vroeger onderdeel van een haag zijn geweest. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1890-1920. Volgende bomen zijn bij de bomenstichting geregistreerd :</i> - diverse soorten uit 1890-1900; - koningslinde uit 1910-1920. De waarde van het kerkhof/voormalig kerkterrein moet worden gezocht in de stapeling van deze cultuurhistorische waarden. - Geadviseerd wordt om het historisch groen “beplanting oud kerkhof”, zoals aangeduid op de CHW, te beschermen.	- De toelichting zal worden aangepast. - Ten behoeve van het historische groen en kerkhof zal een dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol opgenomen worden om het gebied beter te beschermen.
Kamer van Koophandel Noord-Brabant	- Onderschrijven de uitgangspunten van het bestemmingsplan voor mogelijkheden voor bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen en de vertaling daarvan in de voorschriften. - Op de plankaart ontbreekt op een perceel aan de Korte Kerkstraat de letters van de bestemming ‘Gemengd’.	- Niet van toepassing. - Plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast.
VROM-inspectie	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing.
Waterschap De Dommel	- De waterparagraaf is in lijn met eerder overleg. - Als er wijzigingen optreden dient het waterschap hierover geïnformeerd te worden.	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
Monumentencommissie (niet officieel)	- Er is onduidelijkheid over de status van de kerk met bijbehorende dienstgebouwen en de toren. - De tekst over cultuurhistorie zou verduidelijkt moeten worden. - Adviseert om oude kaarten te gebruiken of bijvoorbeeld kerkenpaden nog aanwezig zijn. - Beschrijvingen zijn altijd mogelijk en hoeven niet noodzakelijkerwijs juridische waarde te krijgen. - Heeft waardering voor de benadering van de problematiek en de manier waarop het plan is opgesteld.	- De status van de kerk is niet onduidelijk, echter de tekst in de toelichting is niet in overeenstemming met de plankaart. - De tekst over cultuurhistorie zal worden aangepast, zodat er geen onduidelijkheid ontstaat over de status van bepaalde panden. - In de toelichting zal een oude kaart opgenomen worden. Het heeft geen meerwaarde om deze aanvullend te beschrijven. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
Dorpsraad (niet officieel)	In paragraaf 1.2 wordt de noordgrens van het gebied beschreven als begrensd door de bebouwing van de Lange Reen, de	- Plan hier tekstueel op aanpassen. - Steensel-Noord behelst vooralsnog de plannen ten oosten van de

INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

Vooroverlegpartij	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
	Koppelen, de Genderdreef en de Eindhoveneseweg. De ontwikkeling van Steensel-Noord past hier niet in. - Het is wenselijk om ook de westelijke strook als ontwikkelingslocatie te bestempelen voor Steensel-Noord. - Opvallend is het opnemen in het komplan van de pluimveehouderij aan de Koppelen. Logischer is het om de oksel tussen Koppelen en Kerkdijk in het komplan op te nemen. - Gelet op de ontwikkeling van Steensel-Noord en noordelijke ontwikkelingslocatie kan de ontwikkelingslocatie Steensel-Zuid komen te vervallen. - Verzoek om bestemmingsplan zodanig aan te passen. - In paragraaf 3.2 worden niet-woonfuncties aangegeven. Het is wenselijk om hier een aantal wijzigingen door te voeren: - N naast een loodgieterbedrijf zijn er meerdere bedrijven aan de Riethovenseweg gevestigd; - De antiekwinkel is weg en naast de fietsenzaak is in hetzelfde pand een kadoshop gevestigd; - De naam van motel Steensel is veranderd in hotel Steensel. Restaurant de Kiel bestaat niet meer, zie ook paragraaf 4.6; - Het is ongelukkig om de basisschool de belangrijkste maatschappelijke voorziening te noemen, verzoek om deze arbitraire kwalificatie weg te halen. De Stern (hoek Hoogeind-Frans van Nunenstraat is ook een maatschappelijke voorziening. Zie ook paragraaf 4.8. - Vragen aandacht voor het garagebedrijf aan de Eindhoveneseweg in verband met Steensel-Noord. Het is niet duidelijk of een garagebedrijf in milieucategorie 1 of 2 past. - Verzoeken afstemming tussen ontwikkeling van het dorpsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan.	Jan Haegelaarsweg. - Het opnemen van de pluimveehouderij aan de Koppelen houdt verband met de StructuurvisiePlus, hierin is het perceel opgenomen als ontwikkellocatie opgenomen. - Het opnemen van de pluimveehouderij aan de Koppelen is gedaan naar aanleiding van de StructuurvisiePlus, waarin dit is opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. - Steensel-Zuid is een ontwikkeling die voortvloeit uit de StructuurvisiePlus, dus de keuze voor het ontwikkelen van deze locatie is al in 2002 genomen. Het bestemmingsplan "kom Steensel" zal hier niet op worden aangepast. Als Steensel-Zuid ontwikkeld gaat worden zal daar een aparte bestemmingsplanprocedure voor gevolgd worden. - Het is mogelijk dat aan de Riethovenseweg meerdere bedrijven zijn gevestigd, maar deze beschikken niet over een milieuvergunning en passen binnen de woonbestemming als aan-huis-verbondenberoep. - De toelichting zal hier op worden aangepast. - De toelichting zal hier op worden aangepast. - De toelichting zal hier op worden aangepast. De Stern heeft als hoofdbestemming wonen. - Een garagebedrijf past niet in milieucategorie 1 en 2 en zijn daarom apart bestemd. - Het bestemmingsplan en het dorpsontwikkelingsplan zullen met elkaar worden afgestemd.
Gegevens	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
J.H.A. van Nunen Grote Akker 1 5524 BH Steensel	- In het huidige bestemmingsplan is op het perceel Eindhoveneseweg 40 een bouwvlak weergegeven. - Het gebied tussen Koppelen en Kerkdijkje (gedeeltelijk) toevoegen aan het bestemmingsplan voor de kom Steensel. De heer Van Nunen wil graag constructief meewerken aan de oplossing van de huidige problematiek van starters op de Eerselse woningmarkt. - Bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Eindhoveneseweg 36/38: - Verlies aan privacy, nieuwe bewoners hebben direct zicht in de tuin van Eindhoveneseweg 40. - Het uitzicht verdwijnt door het dichtbouwen van het perceel	- Het bouwvlak is inderdaad aanwezig. Het is 20 jaar niet benut, maar zal als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. - Het gebied tussen Koppelen en Kerkdijkje is op het moment niet noodzakelijk om woningen te realiseren. Het past ook niet in het huidige beleid om hier woningen te realiseren. - Verlies aan privacy valt niet te ontkennen. Maar deze ontwikkeling is een invulling van een leeg gevallen plek waar een ruimtelijke verbetering wordt bewerkstelligd door de sloop van een bedrijfshal. - Het perceel is op het moment al grotendeel dichtgebouwd. - De nokhoogte is voor het plan bepaald op 10 m de

INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

Gegevens	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
	Eindhovenseweg 36/38. - o Waardevermindering van het pand Eindhovenseweg 40, door wijziging naar een gebouw met een goothoogte van 10m en een nokhoogte van 12m. - o Vermindering van het woongenot door de aanleg van een parkeertuin voor 15 auto's. - o Het realiseren van een gestapeld woonblok is tegenstrijdig met de StructuurvisiePlus. Een middelhoog appartementencomplex is mogelijk, maar alleen in Eersel. In de kernen Duizel, Knegsel, Steensel, Vessem en Wintelre is het uitgangspunt twee lagen met kap.	goothoogte is vergelijkbaar met de vrijstaande woningen ten westen van het plan. - o Het parkeren moet ergens plaatsvinden, in dit geval is er alleen ruimte op het eigen terrein, omdat de parallelweg van de Eindhovenseweg geen capaciteit heeft. - o De uitstraling van het bouwplan is gelijk aan 2 vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen met kap.
R.J.I. Smit Eindhovenseweg 11a 5524 AN Steensel	• Bebouwingstypologie van het pand Eindhovenseweg 11a moet 2 (open) en niet 3 (halfopen) zijn. • Goothoogte moet 5 m en niet 3,5 m zijn, het pand is geen cultuurhistorisch waardevol pand. • De lijn van het bebouwbaar erf langs de Eindhovenseweg tussen 3c en 25/25a in één lijn brengen.	• De plankaart zal hier op worden aangepast. • De huidige woning heeft een goothoogte van 4 meter deze zal dan ook op de plankaart worden opgenomen. • De lijn van het bebouwbaar erf ligt standaard 3 meter achter de voorgevel rooilijn, deze zal dan ook niet worden aangepast.
C.A. Houbraken Eindhovenseweg 31 5524 AN Steensel	• De bedrijfsbestemming is van het perceel gehaald.	• Op het perceel is geen bedrijf meer aanwezig. Op 3 augustus 2006 is de heer Houbraken medegedeeld dat de activiteiten die hij op het perceel uitvoert, hobbymatig van aard zijn. Alle voorgaande milieuvergunningen zijn vervallen. In het bestemmingsplan is bestemd conform feitelijk gebruik. Het plan zal niet worden aangepast.
E.H.T. Stravens Eindhovenseweg 33 5524 AN Steensel	• De bedrijfsbestemming (inclusief bedrijfswoning) is van het perceel gehaald. • Op de plankaart ontbreekt een bedrijfsgebouw, hier loopt ook een bestemmingsgrens doorheen.	• Op het perceel is geen bedrijf meer aanwezig. Op 20 oktober 2000 is mevrouw Van Arnhem medegedeeld dat de milieuvergunningen zijn vervallen, omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. In het bestemmingsplan is bestemd conform feitelijk gebruik. Het plan zal worden aangepast, het achterliggende perceel zal dan ook een woonbestemming krijgen. • Niet elk gebouw staat in de kadastrale ondergrond. Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk om dit op te nemen.
S. Vonk-Stravens Eindhovenseweg 50 5524 AS Steensel	• Verzoek handhaving huidige wijzigingsbevoegdheid voor 1 of 2 woningen.	• In het vigerende plan is inderdaad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 1 of 2 woningen. Op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor 2 woningen, dit betekent 1 woning extra. Hierbij tevens de voorwaarde opnemen dat het bedrijf beëindigd moet worden.
E. van der Aa Eindhovenseweg 55 5524 AP Steensel	• Op het perceel is reeds een jongveestal aanwezig van 4m, terwijl aangegeven dat de maximale goothoogte maar 3,5m mag zijn. • <i>De heer Van der Aa heeft tijdens de bezichtiging van de bouwblokken in het buitengebied aangegeven dat er buiten het bouwblok sleufsilo's aanwezig zijn.</i>	• De maximale goothoogte houdt verband met de boerderij aan de Eindhovenseweg. Bouwblok zal met betrekking tot de goothoogte worden gesplitst, 3,5m voor het gedeelte nabij de Eindhovenseweg en 4m aan de achterzijde. • Het bouwblok zal aangepast worden conform de gehanteerde

INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

Gegevens	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
		methode in het buitengebied, dit houdt in bouwblok op maat met 15 % vrije ruimte.
J. Heesterbeek Genderdreef 23 5524 AD Steensel	- Achtergrens woonbestemming wijkt af van resterende percelen. - Aanbouw ontbreekt in de ondergrond. - Woonbestemming aan de oostzijde graag 1,3m opschuiven in verband met aankoop grond voor achterom. - Afschermend groen aan oostzijde van perceel graag verwijderen. Willen beschikken over inrichting van tuin. - Ontbreekt bebouwing op achterzijde perceel in het agrarisch gebied. - De groenwallen zijn bij de burens ook niet aanwezig.	- De achtergrens zal gelijk getrokken worden. - Niet elk gebouw staat in de kadastrale ondergrond. Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk om dit op te nemen. - De betreffende grond heeft de bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden, in deze bestemming is het mogelijk om een aanlegvergunning aan te vragen voor een pad. - Het afschermend groen is aanwezig. Om dit te beschermen is het nodig om deze bestemming op te nemen. Het is een onderdeel van de geschiedenis van deze locatie. - Niet elk gebouw staat in de kadastrale ondergrond. Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk om dit op te nemen. - De groenwallen zijn inderdaad gedeeltelijk niet aanwezig. Het plan zal hierop worden aangepast.
W.T.H. Verhoef Knegselseweg 2 5524 AA Steensel	- De garagebestemming is van het perceel gehaald. - Kan het bebouwbaar erf dichter naar de Knegselseweg geplaatst worden. - Wat houdt de aanwijzing van cultuurhistorisch waardevol in.	- In 1996 is door Van den Heuvel een nieuwe melding ingediend voor het garagebedrijf aan de Eindhovenseweg 58. Hierbij is de werkplaats vervallen aan de Knegselseweg 2. In het bestemmingsplan is bestemd conform gebruik. Het plan zal niet worden aangepast. - Het bebouwbaar erf zal dichter de naar de Knegseleweg verplaatst worden, echter de eerste 10 meter zal vrij gelaten worden.
Johan Kouwenberg Sint-Lucyweg 23 5524 AE Steensel	- Bezwaar tegen bouw appartementencomplex Eindhovenseweg 36-38 - Verlies aan privacy doordat bewoners van de bovenste twee verdiepingen de tuin en slaapkamer kunnen inkijken. - Vermoedelijke waarde vermindering van het pand. - Het verlies van een erfafscheiding en muur van schuur als gevolg van de afbraak van de bestaande bebouwing. - Het plan is niet passend in Steensel omdat er alleen laagbouw aanwezig is in Steensel. - Stankoverlast van auto's die parkeren in de achter het woongebouw gelegen parkeertuin.	- Verlies aan privacy valt niet te ontkennen. Maar deze ontwikkeling is een invulling van een leeg gevallen plek waar een ruimtelijke verbetering wordt bewerkstelligd door de sloop van een bedrijfshal. - Indien er schade geleden wordt door het bouwplan bestaat de mogelijkheid om een planschade claim in te dienen. - Op de perceelgrens worden garageboxen neergezet. Dit betreft ook een privaat rechterlijk item dat in het bestemmingsplan niet geregeld kan worden. - De uitstraling van het bouwplan is gelijk aan 2 vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen met kap. - Het parkeren moet ergens plaatsvinden, in dit geval is er alleen ruimte op het eigen terrein, omdat de parallelweg van de Eindhovenseweg geen capaciteit heeft. Tevens zal door de overkapping en het geringe aantal auto's de overlast meevallen.
SRK rechtsbijstand (namens P.G.C. de Haas, Sint Lucyweg 25) Potsbus 3020	Bezwaren tegen de maximale hoogte van de bebouwing op het perceel Eindhovenseweg 36/38 bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.	Verlies aan privacy valt niet te ontkennen. Maar deze ontwikkeling is een invulling van een leeg gevallen plek waar een ruimtelijke verbetering wordt bewerkstelligd door de sloop van een bedrijfshal.

INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

Gegevens	Reactie	Reactie college van Burgemeester en wethouders
2700 LA Zoetermeer	- o De woon- en leefomgeving wordt aangetast en er vindt aantasting van de privacy plaats. - o Gelet op karakter van Steensel ligt kleinschalige en niet al te hoge woning bouw voor de hand.	o De uitstraling van het bouwplan is gelijk aan 2 vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen met kap.
M.M. van der Krieken Molenpad 16 5524 BD Steensel	• Het pad tussen Weverstraat 15 en 17 moet een bestemming verkeer-verblijf krijgen zodat het perceel Molenpad 16 achterom bereikbaar blijft.	• Het bebouwbaar erf zal worden teruggebracht. Hierdoor is het ook niet mogelijk om het perceel dicht te bouwen.
J.A. van de Ven Riethovenseweg 18A 5524 BB Steensel	• Aan de achterzijde van het perceel is de wijzigingsbevoegdheid voor 2 woningen vervallen.	• In het verleden is ingestemd met de wijziging op deze locatie naar 2 woningen. In het hetzelfde besluit is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de achterzijde van het perceel. Een voorwaarde voor de realisatie van deze woningen is de bouw van "Steensel-oost". De ontwikkeling van Steensel-oost is niet voorzien dus vooralsnog niet opnemen.
H. Metz Riethovenseweg 42 5524 BB Steensel	• Het bouwblok is verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. • Achterzijde perceel is bestemd als Agrarisch met landschapswaarden. Het perceel is een tuin. • Verzoek om in de toekomst 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken.	• Het bouwblok zal worden aangepast conform huidig bestemmingsplan. • De bestemming zal worden aangepast conform huidig bestemmingsplan. • Op het moment dat het verzoek concreter is zal dit beoordeeld kunnen worden.
I. van den Broek (namens C.H. van den Broek Joseph Schulteweg 13) Kievitsbocht 9 5521 SG Eersel	• Verzoek om de mogelijkheid op te nemen om de toekomst een twee-onder-éénkapper te realiseren.	• Op het moment dat het verzoek concreter is zal dit beoordeeld kunnen worden.

Raadsbesluit

geamendeerd besluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2009, nummer R 09-32;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de voorstellen met betrekking de tot de ingekomen zienswijzen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Kom Steensel" en met de daaruit voortvloeiende, ook de in genoemde nota omschreven, aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Steensel";
2. Zienswijze 1, Eindhovenseweg 11A, gegrond te verklaren en conform zienswijze goothoogte aan te passen
3. De zienswijzen 1, 8 en 16 van R. Smit, Eindhovenseweg 11a, P.J. Vroegh, Eindhovenseweg 45 en J.A. van de Ven, Riethovenseweg 18a, gegrond te verklaren.
4. in te stemmen met de voorstellen tot ambtshalve aanpassing van het genoemde ontwerpbestemmingsplan, zoals omschreven in de "Nota ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Steensel";
5. het bestemmingsplan "Kom Steensel" vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 12 december 2008, en de voorgestelde wijzigingen onder 1 t/m 4.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 26 mei 2009

DE RAAD VOORNOEMD
de interim-griffier,

A.J.M. Anthonissen

de voorzitter,

J.A.M. Thijs-Rademakers

1.

Ongesloten. P

AMENDEMENT

Voorstel nr.
Agendapunt XIV...., nr. R ...09-32.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kom Steensel

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 26 mei 2009

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Zienswijze 1, Eindhovenseweg 11A, gegrond te verklaren en conform zienswijze goothoogte aan te passen

Toelichting:

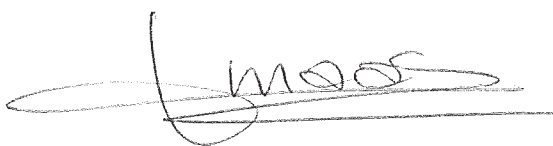
Wanneer een pand cultuurhistorisch waardevol is een reden om goot- en bouwhoogten te beperken. Dat hoeft dan niet te gelden voor de burelen die niet zo'n karakteristiek pand hebben. Welstandstoezicht evt ondersteund door beeldkwaliteitplannen kunnen er voor zorgen dat het straatbeeld goed blijft.

Ondertekening en naam:

PvdA-GroenLinks

Tamara Maas

Ad van de Ven



Fractie	Voor	Tegen
VVD		X
CDA	X	
VWK	X	
PvdA-GL	X	
Kernbeleid	X	
Totaal	11	2

Ongesloten, P 2.

AMENDEMENT

Voorstel nr.
Agendapunt R 09-32

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "kom Steensel"

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 26 mei 2009.

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

De zienswijzen 1, 8 en 16 van R. Smit, Eindhoveneweg 11a, P.J. Vroegh, Eindhoveneweg 45 en J.A. van de Ven, Riethovenseweg 18a, gegrond te verklaren.

Toelichting:

Het pand van R. Smit, Eindhoveneweg 11a, heeft geen cultuurhistorische waarde. Voor niet cultuurhistorische panden geldt een goothoogte van 5 meter.

Voor Eindhoveneweg 45 een deel van de tuin van hotel Steensel een horecabestemming geven. De grootte van het te bestemmen oppervlak is afhankelijk van de bestaande gemeentelijke regels en normen met betrekking tot een gewenste afstand tot buuren.

De oprit, de grond oostelijk van het pand, in zijn geheel een horecabestemming te geven. Deel oprit horecabestemming en deel een tuinbestemming is niet logisch.

Het perceel van J.A. van de Ven op eigen kwaliteiten te beoordelen. Een boerenerf of hofje op deze locatie is een aanwinst voor het dorp.

Creatief omgaan met mogelijkheden die vanuit het bestemmingsplan van 1986 aanwezig zijn en de bestaande rechten niet ontnemen van de burgers.

Ondertekening en naam:

CDA

Kernbeleid

Fractie	Voor	Tegen
VVD		X
CDA	X	
VWK	X	
PvdA-GL	X	
Kernbeleid	X	
Totaal	11	2

Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan “kom Steensel”

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO
mei 2009***

Nota van beoordeling van zienswijzen, behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “kom Steensel”.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 18 december 2008 gedurende zes weken (en dus tot en met woensdag 28 januari 2009) voor eenieder bij de gemeentebalie ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan “kom Steensel”.

Van de terinzagelegging heeft vooraf op de voorgeschreven wijze bekendmaking plaats gevonden en wel op 17 december 2008, waarbij gewezen is op de mogelijkheid van het naar keuze mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan “kom Steensel” zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

1. de heer R. Smit, Eindhovenseweg 11a, 5524 AN Steensel;
2. de heer C.A. Houbraken, Eindhovenseweg 31, 5524 AN Steensel;
3. mevrouw E. Stravens, Eindhovenseweg 35, 5524 AN Steensel;
4. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer C.A.G. Leenders, Sint Lucijweg 21, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38);
5. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer M.C.A. van Nunen, Eindhovenseweg 40, 5524 AR Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38, Kerkdijkje/Koppelen);
6. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer J.J.G. Peerbooms, Sint Lucijweg 27, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38);
7. SRK rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens de heer P.G.C. de Haas, Sint Lucijweg 25, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38);
8. Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven namens de heer P.J. Vroegh, Eindhovenseweg 45, 5524 AP Steensel;
9. P. van der Aa, Riethovenseweg 2b, 5524 BB Steensel, A. Rombouts-van der Aa, Riethovenseweg 2c, 5524 BB Steensel en H. van der Aa, Eindhovenseweg 55, 5524 AP Steensel;
10. Nunc advocaten namens mevrouw H. van den Heuvel, Postelsweg 32 a, 5521 RB Eersel (betreffende Eindhovenseweg 56-58);
11. Architectenburo Maas, Dijk 35, 5521 AZ Eersel namens de heer J. Mensinck, Eindhovenseweg 78, 5524 AS Steensel;
12. SRK rechtsbijstand Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens de heer J.A. Heesterbeek, Genderdreef 23, 5524 AD Steensel;
13. de heer H. van Hout, Bussereind 3a, 5524 AM Steensel (betreffende perceel Genderdreef 72);
14. de heer R. Dirks, namens de heer A. Hoeks, Frederik Hendrikstraat 3, 5502 TE Veldhoven (betreffende perceel Knegselseweg 19);
15. W. Hompes, Frans van Nunenstraat 1a, 5524 AT Steensel;
16. de heer J.A. van de Ven, Riethovenseweg 18a, 5524 BB Steensel (verzoek woningen aan de Zandstraat).

In totaal zijn er zestien zienswijzen ingediend. Hierna wordt de inhoud van zienswijze samengevat weergegeven. Hierbij zij aangetekend, dat het niet gedetailleerd weergeven van de inhoud van de zienswijzen niet betekent, dat de zienswijzen niet volledig zouden zijn beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

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

Beoordeling van de zienswijzen:**1. de heer R. Smit, Eindhoveneweg 11a, 5524 AN Steensel****Samenvatting:**

- De goothoogte is gesteld op 4 meter, conform de huidige situatie. Verzoek om overeenkomstig Eindhoveneweg 5 en 7 een goothoogte van 5 meter op te nemen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De goothoogte is vergelijkbaar met de omliggende panden en conform de verleende bouwvergunning. Het pand heeft echter geen cultuurhistorische waarde. Voor niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing is de standaard goothoogte 5 meter. Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze gegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

2. de heer C.A. Houbraken, Eindhoveneweg 31, 5524 AN Steensel**Samenvatting:**

- De bestemming van het perceel is gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Verzoek om de huidige bestemming te handhaven.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Op het perceel is geen bedrijf meer aanwezig. Op 3 augustus 2006 is de heer Houbraken medegedeeld dat de activiteiten die hij op het perceel uitvoert, hobbymatig van aard zijn. Alle voorgaande milieuvergunningen zijn vervallen. In het bestemmingsplan is bestemd conform feitelijk gebruik.

In de bestemming Wonen-1 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de Eindhoveneweg en Frans van Nunenstraat voor het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening. Tevens is voor lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) een ontheffingsmogelijkheid, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dus een aantal ontwikkelingen nog steeds mogelijk. De indiener van de zienswijze heeft geen concrete invulling voor het perceel, met uitzondering van bewoning van het woonhuis.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

3. mevrouw E. Stravens, Eindhoveneweg 35, 5524 AN Steensel**Samenvatting:**

- Welk juridisch regime is van toepassing, dat van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of dat van de Wet ruimtelijke ordening?
- Welke wet of verordening ligt ten grondslag aan het argument dat de "huidige bestemming geldt".
- De bestemming van het perceel is gewijzigd, omdat het huidig gebruik is gewijzigd, van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Verzoek om de huidige bestemming te handhaven.
- Het bedrijfsgebouw is niet ingetekend. Verzoek om dit alsnog op te nemen om problemen in de toekomst te voorkomen.
- In het voorliggende bestemmingsplan blijft de mogelijkheid voor het uitbreiden/bouwen van een aantal m³.
- Is het overwogen om het perceel dubbel te bestemmen?

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeheid:

Het plan valt onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage is gelegd.

Op het perceel is geen bedrijf meer aanwezig. Op 20 oktober 2000 is mevrouw Van Arnhem medegedeeld dat de milieuvergunningen zijn vervallen, omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. In het bestemmingsplan is bestemd conform feitelijk gebruik, er is namelijk geen bedrijf meer actief, en is er aangesloten bij de bestemming van het overgrote deel van het gebied.

In de bestemming Wonen-1 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de Eindhovenseweg en Frans van Nunenstraat voor het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening. Tevens is voor lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) een ontheffingsmogelijkheid, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dus een aantal ontwikkelingen nog steeds mogelijk. De indiener van de zienswijze heeft geen concrete invulling voor het perceel, met uitzondering van bewoning van het woonhuis.

Niet elk gebouw staat in de kadastrale ondergrond. Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk om het bedrijfsgebouw op te nemen.

Gelet op bovenstaande ontheffingsmogelijkheid wordt er geen dubbelbestemming overwogen.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegronde.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

4. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer C.A.G. Leenders, Sint Lucijweg 21, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38):

Samenvatting:

- De financiële haalbaarheid is niet gegarandeerd doordat niet duidelijk is of de appartementen verkocht kunnen worden.
- De aanduiding op de achterzijde van het perceel is niet duidelijk, het zou zowel te bebouwen erven als afschermende beplanting kunnen zijn, dit is in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid.
- Hoogbouw past in Steensel niet binnen de stedenbouwkundige structuur.
- Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.
- Het woongenot wordt aangetast door:
 - o Verlies aan privacy;
 - o Geluidsoverlast door de nabijheid van het complex en het parkeerterrein aan de achterzijde;
 - o Toename van lichthinder;
 - o Toename van stankhinder door het gebruik van de achterzijde van het perceel als parkeerplaats.
- De waarde van de woning wordt minder.
- Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen zodat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeheid:

De financiële haalbaarheid is voor de gemeente gegarandeerd door het aangaan van een planschadeverhaalscontract met de ontwikkelaar. Als deze een markt ziet voor deze ontwikkeling zal hij dit bouwen.

Het betreffende plangebied is een transformatielocatie. Op deze locatie staat een bedrijfsruimte met woning die zal worden getransformeerd in twee individuele

bouwmassa's met daarin een aantal appartementen. Het betreft hier dus een inbreidingslocatie die de voorkeur geniet boven een uitbreidingslocatie.

Bij het invullen van dit soort open locaties door woningbouw zal altijd een verlies aan privacy voorkomen, dat is niet te voorkomen. De ontwikkeling voorziet in een andere behoefte.

In de bestemming wonen is geen aanduiding aanwezig voor afschermende beplanting, deze is in dit bestemmingsplan alleen mogelijk in de bestemming groen. Dit blijkt ook uit de planregels ten aanzien van wonen.

De bouwmassa's zijn in passende traditionele architectuur vormgegeven. De maat en schaal is afgestemd op de omliggende bebouwing. Er is geen sprake van hoogbouw, de bouwmassa's zijn vormgegeven als twee bouwlagen met kap. Het voorgestelde plan zal grotendeels een hoogte krijgen van 9 meter met een accent van 10 meter.

Anders dan de huidige situatie (hier staat momenteel een bedrijfspand) zal het achtererf van de nieuwe ontwikkeling vrij van hoge bebouwing worden gehouden. Als erfafscheiding zal een muur met kap worden geplaatst waardoor het geluid en de gassen van de auto's die op het achterterrein parkeren minder snel naar de achterliggende woningen zal gaan.

Het aantal verkeersbewegingen zal niet noemenswaardig toenemen door de bouw van 10 appartementen. Deze ontwikkeling is getoetst aan de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit. Voor de ontwikkeling is een ontheffing hogere grenswaarde doorlopen waardoor deze voldoet aan de Wet geluidhinder, dit is echter niet opgenomen in de toelichting. De ontwikkeling voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Het plan draagt namelijk "niet in betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit.

De waardevermindering van een woning is geen ruimtelijke overweging om van deze ontwikkeling af te zien.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aanpassen, zodat vermeld wordt dat er voor het bovengenoemde bouwplan en het plan naast Eindhovenseweg 2 een ontheffing hogere grenswaarde is doorlopen.

5. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer M.C.A. van Nunen, Eindhovenseweg 40, 5524 AR Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38, Kerkdijkje/Koppelen)

Samenvatting:

- De financiële haalbaarheid van het woningbouwproject Eindhovenseweg 36-38 is niet gegarandeerd doordat niet duidelijk is of de appartementen verkocht kunnen worden.
- Het plangebied kan beter afgerond worden door een stuk grond aan het Kerkdijkje/Koppelen toe te voegen aan het bestemmingsplan voor de kom van Steensel. Dit biedt tevens de mogelijkheid om hier een ontwikkeling te laten plaats vinden. De grens is op verzoek wel aangepast ten oosten van het Kerkdijkje.
- In het vigerende bestemmingsplan is een direct bouwtitel voor een woning op het perceel Eindhovenseweg 40. Verzoek om dit weer op te nemen.
- De aanduiding op de achterzijde van het perceel Eindhovenseweg 36-38 is niet duidelijk, het zou zowel te bebouwen erven als afschermende beplanting kunnen zijn, dit is in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid.
- Hoogbouw past in Steensel niet binnen de stedenbouwkundige structuur, dit is tevens verwoordt in de StructuurvisiePlus.
- Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.
- Het woongenot wordt aangetast door:
 - o Verlies aan privacy;
 - o Geluidsoverlast door de nabijheid van het complex en het parkeerterrein aan de achterzijde;
 - o Het verlies aan vrij uitzicht.
- De waarde van de woning wordt minder.
- Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen zodat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Zie reactie op zienswijze 4.

Aanvullend het toevoegen van het gebied Koppelen/Kerkdijkje heeft geen toegevoegde waarde voor het bestemmingsplan. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien binnen de looptijd van dit plan, het heeft dus geen toegevoegde waarde om dit aan het bestemmingsplan voor de kom van Steensel toe te voegen. Als hier ontwikkelingen plaats gaan vinden, zal daar toch een aparte procedure voor gevolgd moeten worden.

Het opnemen van de voormalige woning aan de Eindhovenseweg 40 als directe bouwtitel is niet mogelijk omdat de benodigde milieuonderzoeken niet aanwezig zijn, er geen concreet bouwplan is, en er de afgelopen 20 jaar geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om hier een woning te realiseren. Het uitgangspunt bij de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen is om van niet gebruikte bouwmogelijkheden een wijzigingsbevoegdheid te maken. Dit principe is dus overal gehanteerd.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

6. Achmea rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC Tilburg namens de heer J.J.G. Peerbooms, Sint Lucijweg 27, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38)

Samenvatting:

- De financiële haalbaarheid is niet gegarandeerd doordat niet duidelijk is of de appartementen verkocht kunnen worden.
- De aanduiding op de achterzijde van het perceel is niet duidelijk, het zou zowel te bebouwen erven als afschermende beplanting kunnen zijn, dit is in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid.
- Hoogbouw past in Steensel niet binnen de stedenbouwkundige structuur, dit is tevens verwoordt in de StructuurvisiePlus.
- Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.
- Het woongenot wordt aangetast door:
 - o Verlies aan privacy;
 - o Geluidsoverlast door de nabijheid van het complex en het parkeerterrein aan de achterzijde.
- De waarde van de woning wordt minder.
- Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen zodat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Zie reactie op zienswijze 4.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

7. SRK rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens de heer P.G.C. de Haas, Sint Lucijweg 25, 5524 AE Steensel (betreffende ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38)

Samenvatting:

- Op het perceel achter Sint Lucijweg wordt woningbouw mogelijk gemaakt, dit tast de privacy aan. Hierom moet de hoogte worden aangepast. In het karakter van Steensel past een kleinschalig en niet al te hoge woningbouw voor de hand.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:
Zie reactie op zienswijze 4.

Voorstel:
Het bestemmingsplan hierop niet aan passen.

8. Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven namens de heer P.J. Vroegh, Eindhoveneweg 45, 5524 AP Steensel

Samenvatting:

- De tuin aan de achterzijde maakt deel uit van horecabedrijf. Verzoek om de horecabestemming te vergroten.
- In 2007 is grond aangekocht ten oosten van de bedrijfswoning. Verzoek om de horecabestemming te vergroten.
- In 2001 is een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding aan de westzijde. Verzoek om dit in het bouwblok op te nemen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Het perceel is later aangekocht door de heer Vroegh en heeft in het nog geldende plan "kom Steensel", dat vastgesteld is in 1986, een tuinbestemming. Gezien het feit dat de bestemming van de belendingen van Eindhoveneweg 43 en 45 bestaat uit wonen is het ter bescherming hiervan niet wenselijk om aan een vergroting van de horecabestemming mee te werken.

De bestaande inrit aan de oostzijde overschrijdt slechts gedeeltelijk de perceelsgrens. Het is niet onoverkomelijk om hier de begrenzing aan te passen.

De bouwvergunning is inderdaad verleend, het betreft een gebouwtje van ongeveer 21 m². Aangezien er acht jaar geen gebruik van gemaakt is bestaat de mogelijkheid om de bouwvergunning in te trekken. Binnen de horecabestemming is geen mogelijkheid voor het oprichten van een aan- of uitbouw of bijgebouw.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan gedeeltelijk hierop aanpassen. Het perceel achter Eindhoveneweg 45 zal conform het bestemmingsplan "Kom Steensel" uit 1986 een tuinbestemming krijgen. Het aangekochte gedeelte aan de oostzijde van Eindhoveneweg 45 toe te voegen aan de horecabestemming.

In de bestemming horeca zal ten behoeve van ondergeschikte uitbreidingen een aan- en uit en bijgebouwenregeling opgenomen worden.

9. P. van der Aa, Riethovenseweg 2b, 5524 BB Steensel, A. Rombouts-van der Aa, Riethovenseweg 2c, 5524 BB Steensel en H. van der Aa, Eindhoveneweg 55, 5524 AP Steensel

Samenvatting:

- Verzoek om de kavels achter Riethovenseweg 2b en 2c als W-1 te bestemmen, hier staan namelijk al bijgebouwen.
- Verzoek om het bouwblok van het intensief veehouderijbedrijf te splitsen, zodat er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd kan worden. Ten behoeve van de verzochte bedrijfswoning het bouwblok aanpassen, zodat het aan de weg kan staan.
- Verzoek om de cultuurhistorisch waardevolle aanduiding van het pand Eindhoveneweg 55 te verwijderen, zodat het makkelijker grondig te restaureren is.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De percelen gelegen tussen Riethovenseweg 2b/2c en Eindhovenseweg 55 waren in het huidige plan ook bestemd als erf. De gronden zijn ook als zodanig in gebruik. Op het betreffende gebied is inderdaad een bijgebouw geplaatst. Gelet op vooraanstaande achten wij dit deel van de zienswijze gegrond.

Door het splitsen van het perceel zou er een (nieuwe) burgerwoning ontstaan. Het bedrijf heeft een milieuvergunning, waardoor een hindercirkel over het pand ligt (zie ook kaart indicatieve hinderzones). Het is niet mogelijk om hier een (nieuwe) burgerwoning te realiseren. Gelet op vooraanstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

De aanduiding cultuurhistorisch waardevol houdt niet in dat het pand niet grondig te renoveren is. De uiterlijke vormgeving en de maatschappelijke betekenis maken dat het pand cultuurhistorisch waardevol is. Gelet op vooraanstaande achten wij dit deel van de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aan te passen voor zover de bestemmingswijziging naar Wonen-1. Voor het overige het bestemmingsplan niet aan te passen.

10. Nunc advocaten namens mevrouw H. van den Heuvel, Postelsweg 32 a, 5521 RB Eersel (betreffende Eindhovenseweg 56-58)

Samenvatting:

- De bestemming is niet conform gemaakt afspraken in het verleden. Op het perceel Eindhovenseweg 56 en 58 is een gecombineerde garage-autoshowroom geweest. Verzoek om aan te passen.
- Op Eindhovenseweg 56 is een klein autoservicebedrijf gevestigd en op 58 zit door middel van een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 3 van Wet op de Ruimtelijke Ordening een winkel in sauna's en zwembaden.
- De wijzigingen van het bestemmingsplan zijn tegen de gemaakte afspraken.
- Tussen de gemeente en mevrouw Van den Heuvel is een civielrechtelijke overeenkomst, hieraan wordt niet tegemoet gekomen. Tevens is het strijdig met de brief van 28 november 1995.
- Gelet op vooraanstaande moet de garagebestemming (B-GB) opgenomen worden.
- De autohandel zou volgens afspraken altijd mogelijk blijven op de locatie Eindhovenseweg 58.
- Als het gebruik niet binnen de planperiode wordt beëindigd moet het bestemd worden, dit mede gelet op de instemming van de gemeente voor het garagebedrijf.
- Verzoek om de goot- en nok hoogte aan te passen. De goothoogte conform het huidige gebouw 4 meter. De nokhoogte minimaal op 6 meter, maar bij voorkeur 9 meter, overeenkomstig omliggende bebouwing.
- Het opnemen van Steensel-Noord als bestaande bebouwing is onjuist, gelet op de inspraakverordening van de gemeente en de rechtsbescherming conform artikel 46 lid 6 van de Woningwet.
- Het is niet duidelijk hoe de luchtkwaliteit en het geluid beoordeeld zijn, gelet op de nieuwbouwontwikkelingen in de omgeving. Er is namelijk niet getoetst aan het Besluit beoordeling luchtkwaliteit en Besluit projectsaldering luchtkwaliteit.
- Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd over de relatie tussen Steensel-Noord en Eindhovenseweg 56-58.
- Algemene conclusie is dat het plan in strijd is met Europees recht, de wet en van toepassing zijnde overige regelgeving, alsmede ongeschreven rechtsbeginselen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

Het bestemmingsplan is mede gebaseerd op de verleende vrijstellingen. Voor het perceel Eindhovenseweg 58 is een vrijstellingsprocedure doorlopen voor de mogelijkheid voor de verkoop van baden e.d., dit is overeenkomstig in het bestemmingsplan opgenomen. De vrijstelling is verleend op 6 september 2007. Door het wijzigen van het gebruik van het pand Eindhovenseweg 56-58 is er geen sprake meer van een gecombineerde showroom-garage en dus is het garagebedrijf op de Eindhovenseweg 56 niet voor Eindhovenseweg 58,

waardoor de afspraak niet meer gestand hoeft te worden gedaan. In de bestemming Bedrijf-1 is een autoreparatiebedrijf nog altijd mogelijk door middel van een ontheffingsmogelijkheid. Dit zal geen gevolgen hebben voor Steensel-Noord omdat de werkzaamheden zullen plaatsvinden in de schuur op het perceel Eindhovenseweg 56, waardoor de hindercirkel van 10 meter niet over nieuwe woningen komt te liggen.

In het huidige bestemmingsplan is het op Eindhovenseweg 58 nog steeds mogelijk om auto's te verkopen.

Het pand Eindhovenseweg 58 heeft volgens de verleende bouwvergunning een nokhoogte van 4 meter, aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft is de nokhoogte overeenkomstig overgenomen.

Steensel-Noord is als bestaand gebied overgenomen, omdat ten behoeve hiervan de vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is doorlopen. Het ontwerprijstellingsbesluit heeft ter inzage gelegen vanaf 29 mei 2008 gedurende zes weken, gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Door de provincie Noord-Brabant is ook een verklaring van geen bezwaar verleend, op basis hiervan is op 11 november 2008 de vrijstelling verleend. De invloed van de percelen van mevrouw Van den Heuvel is onderzocht ten tijden van de verlening van de vrijstelling voor Steensel-Noord. De percelen hebben geen belemmerende werking op de realisatie van woningen in Steensel-Noord. Deze ontwikkeling is getoetst aan de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. De ontwikkeling voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Het plan draagt namelijk "niet in betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit, het is een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aan te passen door in de toelichting op te nemen op pagina 39 dat grootste ontwikkeling om 44 woningen gaat Steensel-Noord.

11. Architektenburo Maas, Dijk 35, 5521 AZ Eersel namens de heer J. Mensinck, Eindhovenseweg 78, 5524 AS Steensel

Samenvatting:

- Het zuidwestelijk deel van het perceel Eindhovenseweg 78 heeft de bestemming Agrarisch-Landschappelijk. Het is geheel ingeklemd door andere bestemmingen en er is geen doorzicht naar het achtergelegen gebied. Verzoek om het overeenkomstig de rest van het perceel een bedrijfsbestemming te geven.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrontheid:

De bestemming van het perceel is niet veranderd en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988". Het sluit aan bij het agrarisch gebied met landschapswaarden in het bestemmingsplan "Buitengebied", dat momenteel in voorbereiding is. De overgang naar het buitengebied wordt mede bepaald door de openheid in de bestaande bebouwingsstructuur.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aan passen.

12. SRK rechtsbijstand Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens de heer J.A. Heesterbeek, Genderdreef 23, 5524 AD Steensel

Samenvatting:

- Een gedeelte van het perceel is bestemd als afschermende beplanting, hierdoor beschikt de heer Heesterbeek niet over de eigen inrichting van de tuin. De bestemming hier is niet goed onderbouwd en er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden. De bomen worden al beschermd door de APV. De bomen zijn geplant als een onderdeel van een tuinrichting. Groenvoorziening is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De privé-grond wordt teveel ondergeschikt gemaakt aan het algemeen belang. Verzoek om het plan hierop aan te passen.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Landschapselementen maken een wezenlijk onderdeel uit van het aangrenzende beekdal van de Gender. Het beleid (landschapsonwikkelingsplan) van de gemeente Eersel is er op gericht om landschapselementen een passende bestemming te geven. De betreffende gronden zijn niet als tuin bestemd maar als Agrarisch met Landschappelijke waarde. Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

13. de heer H. van Hout, Bussereind 3a, 5524 AM Steensel (betreffende perceel Genderdreef 72)

Samenvatting:

- Het perceel is het grootste van Steensel-Noord, maar heeft de minste bouw mogelijkheden (60 m² aan aan- en bijgebouwen). Verzoek om ook 100 m² aan aan- en bijgebouwen mogelijk te maken.
- Het bouwblok ligt op 5 meter van de perceelsgrens, terwijl de woningen ten oosten op 4 meter en de starterswoningen zelfs op de perceelsgrens liggen. Verzoek om het aan te passen naar 4 meter.
- Het bouwblok is 9 bij 10 meter. Verzoek om 9 bij 11 meter van te maken.
- In de bebouwingscriteria staat dat bijgebouwen op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden, op de plankaart is dit 5 meter. Verzoek om de tekst te volgen en er 3 meter van te maken.
- Verzoek om de mogelijkheid open te laten voor een dubbele carport naast de woning in het verlengde van de geplande inrit.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Het plan Steensel Noord is een ontwikkelplan waarin op basis van een goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp bebouwingsvoorschriften zijn opgesteld die passen binnen de doelstelling die voor het plangebied gesteld zijn, waarbij wel aansluiting is gezocht bij de regels zoals die (gaan) gelden voor de komplannen van de gemeente Eersel. Het bebouwbaar is zowel aan de achterzijde als zijkant terug gelegd van de desbetreffende gevel. Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze gegrondeid.

Een vergelijking met de bestaande planvoorschriften gaat hier niet op. Na het van kracht worden van het bestemmingsplan is het wel mogelijk door middel van een ontheffing op het bouwvlak te verdiepen tot 15 meter.

In de bebouwingscriteria is tevens opgenomen dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak of op de gronden met de aanduiding te bebouwen erven.

Tevens kan het zijn dat aspirant-kopers hebben afgezien van het kopen van kavel in Steensel-Noord op basis van de bouw mogelijkheden van de percelen. Het kan niet de bedoeling zijn om via een achterdeur hier aan voorbij te gaan.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze voor het overige ongegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aanpassen voorzover het betreft het bebouwbaar erf aan de achterzijde.

14. de heer R. Dirks, namens de heer A. Hoeks, Frederik Hendrikstraat 3, 5502 TE Veldhoven (betreffende perceel Knegseleweg 19)

Samenvatting:

- in eerste instantie ging het om het verbreden en verdiepen van het bouwblok en het toestaan van meer bijgebouwen. Hier is op gereageerd dat de bebouwing in

Steensel-Noord zorgvuldig is ingepast en dat er ook mensen afgezien kunnen hebben van een kavel gelet op de bouwmogelijkheden.

- Nu wordt verzocht om direct het bouwblok te verdiepen naar 15 meter.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

In het bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het verdiepen van het bouwblok naar 15 meter. Aan het verzoek kan na het vaststellen van het bestemmingplan gehoor gegeven worden. Gelet op de rechtsgelijkheid is het niet aan te bevelen om het bouwblok op voorhand aan te passen. Op het moment is er (nog) geen concreet plan, dit is ook één van de voorwaarden bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze ongegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

15. W. Hompes, Frans van Nunenstraat 1a, 5524 AT Steensel

Samenvatting:

- Verzoek om de goot- en nokhoogte conform het vigerende bestemmingplan aan te houden in plaats van 4 en 9 meter.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

De goothoogte voor het pand was in het huidige plan 6 meter en de nokhoogte 12 meter. Het pand is gebouwd met een goothoogte van 5,4 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. In het voorliggende plan is de goot- en nokhoogte opgenomen overeenkomstig het pand Frans van Nunenstraat 3. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, hierin past het niet om de goothoogte aan te passen anders dan de huidige situatie. Voorts is het bestemmingsplan er op gericht om ontwikkelingen die de stedenbouwkundige kwaliteit van het dorp aantasten tegen te gaan.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrondeid.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aan te passen door de goothoogte te stellen op 5,5 meter en de nokhoogte op 8 meter.

16. de heer J.A. van de Ven, Riethovenseweg 18a, 5524 BB Steensel (verzoek woningen aan de Zandstraat)

Samenvatting:

- Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van 1 of 2 woningen, zonder een mogelijke koppeling met de realisatie van Steensel-Oost. De woningbouw maakt een mooie afronding van het dorp en een overgang naar het buitengebied mogelijk.

Ontvankelijkheid:

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

Gegrondeid:

Dit is een bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het oude bestemmingsplan "Kom Steensel". Bestaande wijzigingsbevoegdheden zijn een-op-een overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gelet op vooraanstaande achten wij de zienswijze gegrond.

Voorstel:

Het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Resumerend leidt de beoordeling van de zienswijzen wel tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan “kom Steensel”:

- o *De goothoogte van het perceel Eindhovenseweg 11a op de verbeelding te verhogen naar 5 meter.*
- o *In de toelichting opnemen dat voor de bouwplannen Eindhovenseweg naast 2 en 36-38 een ontheffing hogere grenswaarde is doorlopen.*
- o *De percelen aan de oostzijde van Eindhovenseweg 45 op de verbeelding, conform de huidige eigendomsverhoudingen, toe te voegen aan de bestemming Horeca.*
- o *Het perceel achter Eindhovenseweg 45 zal conform het bestemmingsplan “Kom Steensel” uit 1986 een tuinbestemming krijgen.*
- o *In de bestemming horeca zal ten behoeve van ondergeschikte uitbreidingen een aan- en uit en bijgebouwenregeling opgenomen worden.*
- o *Het bestemmingsplan aan te passen voor zover de bestemmingswijziging van agrarisch-landschappelijk naar Wonen-1 voor gronden achter Riethovenseweg 2b en 2c.*
- o *In de toelichting op te nemen op pagina 39 dat grootste ontwikkeling om 44 woningen gaat in Steensel-Noord.*
- o *De goot- en nokhoogte voor het perceel Frans van Nunenstraat 1a vast te stellen op respectievelijk 5,5 en 8 meter.*
- o *Het bebouwbaar erf op perceel Genderdreef 72 zo aanpassen dat het aan de achterzijde gelijk komt te liggen met de zijgevel.*
- o *Een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de realisatie van maximaal twee woningen aan de achterzijde van de Riethovenseweg 18a en 20.*

Nota ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Kom Steensel”

**Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO
maart 2009**

Nota ambtshalve aanpassingen, behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kom Steensel”.

Agrarisch bedrijf aan de Koppelen

Het agrarische bedrijf aan de Koppelen is opgenomen in het bestemmingsplan voor de kom Steensel, omdat in de StructuurvisiePlus is aangegeven dat dit een zoeklocatie is voor de realisatie van woningen. Het ziet er niet naar uit dat binnen de planperiode hier planontwikkeling zal plaatsvinden.

Voorstel: de plangrens zodanig aan te passen dat het agrarisch bedrijf aan de Koppelen in het bestemmingsplan “Buitengebied” komt te liggen.

Eindhovenseweg 36-38

Het bouwplan Eindhovenseweg 36-38 is niet goed overgenomen. Het verbindingsstuk ligt teruggelegen van de beide bouwmassa's. Tevens is de goothoogte niet overeenkomstig het bouwplan opgenomen.

Voorstel: Het tussenliggende stuk overnemen conform het bouwplan. De goothoogte aanpassen naar 5,5 meter.

Voor deze ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er bij bepaalde activiteiten archeologische begeleiding plaats moet vinden, volgens een goedgekeurd programma van eisen. Op basis van artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet kan aan een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat aan een reguliere bouwvergunning voorschriften kunnen worden verbonden conform artikel 39 lid 3 van de Monumentenwet.

Voorstel: In het bestemmingsplan ten aanzien van de ontwikkeling Eindhovenseweg 36-38 de verplichting op te nemen dat het werk wordt begeleid door een deskundige seniorarcheoloog op basis van een nog op te stellen programma van Eisen.

Ontheffingsbevoegdheid Wonen-1

In de planregels is ten behoeve van detailhandel en dienstverlening een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de Eindhovenseweg en de Fr. van Nunenstraat. Deze bepaling dient een nadere specificering te krijgen in het aantal vierkante meters en de exacte locatie aan de Eindhovenseweg. Het is onlogisch om buiten het gedeelte tussen de rotondes deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het is een ontwikkeling die past in het centrale deel van de dorpskern van Steensel. Het voorstel is om de ontheffingsbevoegdheid nader te specificeren, zodat het geldt voor de Eindhovenseweg tussen de Frans van Nunenstraat en de Riethovenseweg.

Ten aanzien van het aantal vierkante meters is het voorstel om dit te beperken tot 300 m² per perceel. Hierdoor kunnen er geen grote bedrijven komen die veel hinder opleveren voor de omgeving of een te grote parkeerbehoefte hebben. Als een perceel kleiner is kan naar rato dit worden aangepast mede gelet op de bepaling dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Voorstel: Het artikel 17.5 als volgt te wijzigingen

17.5 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. *van het bepaalde onder 17.1 en 17.4 ten behoeve van het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening, mits:*
 - o *dit uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de Frans van Nunenstraat en de Eindhovenseweg **tussen de Frans van Nunenstraat en de Riethovenseweg**;*
 - o *de oppervlakte per perceel niet meer mag bedragen dan **300 m²**;*
 - o *het milieuhygiënisch inpasbaar is;*
 - o *het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;*

Steensel-Noord

Steensel-Noord is als bestaande situatie opgenomen, dit gebied is echter nog in ontwikkeling. Gelet op de verleende vrijstelling zullen de aantallen woningen worden opgenomen op de verbeelding, omdat anders de mogelijkheid bestaat dat er in een bouwstrook meer woningen gerealiseerd worden.

Voorstel: In de regels opnemen dat er in principe een woning gerealiseerd mag worden, tenzij anders vermeld. Op de verbeelding de aantallen te realiseren woningen in Steensel-Noord.

Toelichting

In de toelichting is tekst opgenomen over het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven in het kader van de overgangsrecht ruimtelijke ordening is dit gelijk gesteld aan een provinciale structuurvisie. De kaderwetgebieden hebben namelijk in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geen rol meer. De provincie Noord-Brabant heeft het uitwerkingsplan in 2008 ingetrokken omdat de uitgangspunten van het beleid zijn opgenomen in de interim-structuurvisie en de paraplunota van de provincie.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft vorig jaar een beleidsvisie vastgesteld ten aanzien van de Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen. Deze beleidsvisie moet verwerkt worden in de toelichting.

Voorstel: Het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven uit de toelichting laten.

In de toelichting een samenvatting van de beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen opnemen.

Regels

Voorstel: in artikel 11 opnemen dat bij de hoofdgebouwen maximaal 50 m² ten behoeve van ondergeschikte uitbreidingen ten behoeve van bijvoorbeeld een voorraadhok.

In het bestemmingsplan is in artikel 23 een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen van 10% voor maten, afmetingen en percentages. Het voorstel is om deze hieruit te halen en de maten, afmetingen en percentages die daarvoor in aanmerking komen met deze 10% aan te passen.

In de beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen zijn een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen om een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken het voorstel is om deze over te nemen. Het betreft in de kernen alleen de ontheffingsmogelijkheid voor de realisatie van een "Bed & Breakfast/ Pension / plattelandskamer".

In de bestemming Bedrijf-1 is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven in de milieucategorie 3.1 te kunnen vestigen als ze naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan milieucategorie 1 en 2 bedrijven. In bestemmingsplan "kom Eersel" is deze bevoegdheid anders en gaat het over bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Het voorstel is om deze bevoegdheid aan artikel 5.3 overeenkomstig het bestemmingsplan "kom Eersel" toe te voegen.

Verbeelding

Voorstel een aantal kleinere wijzigingen op te nemen:

- o Achter Eindhoveneweg 43 parkeerterrein aanduiden in aansluiting op terrein aan de voorzijde van het hotel.*
- o Eindhoveneweg 55, bouwblok aanpassen zodat ook het rechtergedeelte van de woning ook in het bouwblok valt, inclusief aanduiding bedrijfswoning.*
- o Eindhoveneweg 80, op de achterzijde van het perceel is geen afschermdende groenstrook aanwezig. De bestemmingen aan de voorzijde van het perceel doortrekken naar achteren.*
- o Het bijgebouw van Riethovenseweg 2c, gelegen aan de Eindhoveneweg opnemen in het bebouwbaar erf.*
- o De zandstraat te bestemmen als "verkeer-verblijf".*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na voorgeschreven publicatie op 17 december 2008 met ingang van 18 december 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er werden zestien zienswijzen ingediend. De raad heeft de zienswijzen behandeld en de resultaten daarvan zijn neergelegd in een Nota beoordeling zienswijzen. De raad heeft tevens een Nota van ambtshalve aanpassingen vastgesteld. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. De raad heeft het plan gewijzigd vastgesteld op 26 mei 2009.

Eersel, 26 mei 2009