ook ex raad ontvangen

GEMEENTE EERSEL
Kopie PBC R
22 JAN. 2024
Afd. RU DBG.

24ik.0100

Aan het College van Burgemeester
En Wethouders der Gemeente Eersel,

Datum 22-01-2024
Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan Wintermans Eersel

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Wij zijn zeer verheugd met de snelheid waarmee het college te werk gaat om het gebied te ontwikkelen. Wij, [redacted], zijn eigenaar van het pand aan de Mgr. De Haasstraat 73 te Eersel. Ons perceel wordt deels omsloten door het ontwerpbestemmingsplan Wintermans.
Dat betekent dat wij als buren direct belanghebbenden zijn.
Op ons perceel is een bedrijfswoning gevestigd en daarnaast voeren wij onze werkzaamheden uit op het gebied van in- en verkoop van auto's. Daarnaast zijn we eigenaar van het pand [redacted] waarin Vakgarage [redacted] gevestigd is.
Tot onze verbazing zijn enkele percelen, waaronder onze percelen, niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl het veel logischer zou zijn om het hele gebied dat wordt omsloten door de Mgr. De Haasstraat, Nieuwstraat, Kuilenhurk en Mortel in zijn geheel te ontwikkelen.

Wat ging vooraf:
Eerder heeft BPD Ontwikkeling BV contact met ons opgenomen om de aankoop van onze percelen te onderzoeken om deze mee te nemen in de ontwikkelingsplannen. Deze ontwikkelaar heeft de bedrijfsgebouwen van Sigarenfabriek Wintermans aangekocht.
Er is door BPD ontwikkeling BV een bod uitgebracht op ons perceel. Maar bij dit bod zijn ontbindende voorwaarden opgenomen die voor ons onaanvaardbaar zijn. Specifiek doelen wij hier op het feit dat wij aansprakelijk en verantwoordelijk gesteld zouden worden voor de aanwezige grondvervuiling die voortkomt uit de bij u bekende grondwatervervuiling met PER.(Dat er trouwens vervuiling onder ons woonhuis zit is volgens ons een aanname want er zijn onder onze woning nooit metingen verricht.) Deze stelling dat hiervoor wij aansprakelijk en verantwoordelijk zouden zijn is niet terecht omdat deze vervuiling reeds aanwezig was, voordat wij ons op deze locatie hebben gevestigd. Wij hebben nl op 27 april 1999 van de provincie hierover een brief gehad die dit bevestigd.
(zie bijlage) Daarnaast is een deel van de grond op ons terrein inmiddels gesaneerd. De slotsom is dan ook omdat er nog meer onaanvaardbare voorwaarden waren, dat er geen deal is gesloten.

Wij willen u vragen om de mogelijkheden te onderzoeken om wel te kunnen participeren in een ontwikkeling aansluitend aan het plan van BPD ontwikkeling B.V. Dat zou kunnen leiden tot een logischere afronding van het plangebied. Het feit dat door de ontwikkelaar onevenredige voorwaarden zijn gesteld in de onderhandelingen over ons perceel vormt geen ruimtelijk argument om ons perceel niet mee te nemen in deze totaalontwikkeling.

Ruimtelijke argumenten:

- **Beperking ontwikkeling door nu gemaakte keuze**

Bij het intekenen van de plankaart moet rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en bedrijven. Dit heeft ertoe geleid dat er ruimte voor parkeren is ingepland aan de Mortel. Dit is rechtstreeks grenzend aan ons perceel. We willen voorkomen dat deze openbare parkeerruimte in de toekomst een belemmering gaat vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden op onze percelen.

[redacted]

- **Aandacht voor verkeersproblemen en verkeersafwikkeling**

Daarnaast maken wij ons grote zorgen om de verkeersafwikkeling, daar in het plan 3 scenario's worden beschreven. Bij de realisatie van het bedoelde woningbouwprogramma neemt het aantal woningen in het plangebied fors toe. Daaruit volgt dat ook het aantal verkeersbewegingen van toekomstige bewoners fors toeneemt. Dit zal er zeker toe leiden dat de huidige verkeersluwe straat Mortel drukker wordt omdat deze als hoofd ontsluitingsroute van het plangebied gaat dienen. Daarom pleiten wij ervoor om voor een goede verkeersafwikkeling te kiezen voor scenario 2B. In dit scenario blijft de straat Kuilenhurk de functie van hoofd ontsluitingsroute behouden afwikkeling van het verkeer in twee rijrichtingen te verwerken. Dat betekent dat naast de woningen ook de bestaande sportterreinen voor Padel en de tennisvereniging , het evenemententerrein en de Gamma via twee richtingen ontsloten blijven.
Bij beide andere scenario's moet heel veel verkeer via de Mortel worden afgewikkeld voor de hiervoor genoemde bedrijven en verenigingen en het verkeer van de achterliggende woonwijk. Bovendien moet ook het verkeer van de nieuwe woonwijk met 300 woningen door de Mortel. Dit kan toch zeker niet de bedoeling zijn.

- **Oog voor ontsluiting evenemententerrein bij calamiteiten**

Bij calamiteiten is ook het Mortelveld moeilijker bereikbaar. Een activiteitenterrein met slechts één ontsluiting komt in het gedrang bij evenementen. De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet vanuit meerdere invalshoeken worden geborgd.
Verder verwachten wij verkeersproblemen die ontstaan met de school De Grote Aard aan de straat de Mortel. Levensgevaarlijk in combinatie met de doelgroep van de school. Ook zal de kruising Mortel Mgr. De Haasstraat onaanvaardbaar druk worden. Deze kruising wordt ook niet omschreven en is ook niet onderzocht.

- **Bebouwingsmaatvoering**

We vragen aandacht voor de opgenomen bebouwingshoogte in het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen wordt een maximum bebouwingshoogte van 18m genoemd met een verdiepte parkeergarage tot 20m hoog. Wij vinden dit niet passend in dit gebied dat wordt omsloten door laagbouw. Het is geen centrumgebied en nergens in de gemeente Eersel is deze hoogte toegepast/mogelijk. Dat vinden wij niet acceptabel. Voor de vrije sector woningen wordt een maatvoering genoemd van maximaal 12m hoog.
Wij maken ons zorgen over het feit of er bij de uitvoering van de plannen extra woningen (zelfs in de hoogte) worden toegevoegd om het plan financieel haalbaar te maken. Dit heeft natuurlijk direct gevolgen voor de privacy van de omwonenden. Wij vinden deze genoemde bouwhoogte dan ook niet aanvaardbaar.
De aankoop door BPD en de kosten voor het saneren van de vervuilde grond en het slopen van de bestaande bebouwing mag niet leiden tot een ontwikkeling die qua hoogte niet past in de rand van de kern van Eersel. Voor ons klinkt hier een doemscenario.
Zoals u uit onze brief kunt lezen, zijn wij geen tegenstander van het ontwikkelen van het plangebied, maar zien wij kansen om hier samen een nog logischere afronding te realiseren.
Als bewoners en bedrijf maken wij geen deel uit van deze ontwikkeling; wij vinden het van groot belang dat u rekening houdt met onze ruimtelijke argumenten uit deze zienswijze.

Wij zijn gaarne bereid e.e.a. mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie
Noord-Brabant

Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Fax: (073) 612 35 65

Telefoon (073) 681 28 12

Ons kenmerk: 609437
Uw kenmerk : -
Afdeling : B&A
Doorkiesnr.: 6812868
Bijlagen : -
Datum : 27 april 1999
Onderwerp : Informatie over de verontreiniging Mortel en omgeving.

[redacted]

Geachte heer [redacted],

Met deze brief informeren wij u over de grond- en grondwaterverontreiniging die wij op de hoek Mortel/Margriet De Haasstraat te Eersel hebben aangetroffen. Tevens melden wij wat de vervolgstappen zijn en wanneer de sanering kan plaatsvinden.

In november 1998 hebben wij het onderzoek naar de verontreiniging afgerond. Hieruit blijkt dat er verontreiniging van tetrachlooretheen (PER) aanwezig is in de grond en het grondwater. PER wordt veel toegepast als ontvettingsmiddel en voor het reinigen van kleding (chemische wasserijen). De oorzaak van de verontreiniging op deze locatie is (nog) niet duidelijk.

De verontreiniging is op te splitsen in een grond- en een grondwaterverontreiniging. De grondverontreiniging troffen wij aan bij het kruispunt Mortel/Margriet De Haasstraat onder de bestaande straat en het trottoir. Deze geeft geen (acute) risico.

Vanuit deze grondverontreiniging is het grondwater al verontreinigd tot een diepte van 26 m beneden het maaiveld. De verontreiniging wordt reeds aangetroffen achter het kruispunt 't Stuivertje; de grondwaterstroming is namelijk in noordoostelijke richting. Om verdere verspreiding tegen te gaan is een (tijdelijk) verbod op grondwateronttrekking van kracht binnen het verontreinigingsgebied. Dit om mogelijke gebruiksrisico's tegen te gaan.

Gezien de omvang van deze grondwaterverontreiniging heeft de aanpak hiervan een hoge prioriteit. Voordat tot de daadwerkelijk sanering kan worden overgegaan dient echter eerst onderzocht te worden welke saneringsmethoden het beste zijn. Met de daadwerkelijke sanering zal daarom pas over anderhalf tot twee jaar worden begonnen.

Het bureau Bodemsanering van de provincie Noord-Brabant heeft Adviesbureau Geofox uit Eindhoven opdracht gegeven voor het uitvoeren dan dit (saneringsonderzoek. Hierbij zal gekeken worden hoe grond en grondwater het beste kunnen worden gereinigd.

Brabant Onverdeeld sterk

Daarbij streven wij ernaar de verontreiniging in de grond dan wel in het grondwater aan te pakken, de zogenaamde in-situ-sanering. Daarmee kunnen we grote ontgravingen of het oppompen en lozingen van grote hoeveelheden grondwater voorkomen. Mogelijke hinder of schade kan hierdoor tot een minimum worden beperkt.

Alle mogelijke (reële) saneringsmethoden zullen worden onderzocht. Het is mogelijk dat er op kleine schaal proeven noodzakelijk zijn om de werking van mogelijke saneringsmethoden aan te tonen. Een en ander vergt nog onderzoek en dus ook tijd.

Wij houden u op de hoogte van de gekozen saneringsaanpak.

Het feit dat uw perceel is gelegen binnen het geval van een grondwaterverontreiniging met PER betekent in dat u, indien u eigenaar bent van het perceel, u op grond van de Wet bodembescherming niet aansprakelijk zult worden gesteld voor eventuele saneringskosten. Ook eventueel toekomstige eigenaren zullen niet aansprakelijk worden gesteld voor de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Indien u wilt (ver)bouwen kunt u hierover het beste contact opnemen met de gemeente.

Als u vragen hebt naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de heer Kessels, projectleider Bodemsanering, bij de provincie Noord-Brabant (tel. 073-6812868), of met de heer De Groot van de afdeling Bouw- en Milieuzaken van de gemeente Eersel (tel. 0497-531332).

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,
het plaatsvervangend hoofd van het
bureau Bodemsanering,

H.J.M. Artz.

Receptie

Aan het College van Burgemeester
en wethouders der Gemeente Eersel

GEMEENTE EERSEL
22 JAN. 2024
Afd. DBG.
Reg.nr.