

BESTEMMINGSPLAN BIEMEREN 4 WINTELRE GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

30 juni 2011

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Proces	7
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Geomorfologie	9
2.1.2 Landschappelijke structuur	9
2.1.3 Bebouwingsstructuur	10
2.1.4 Infrastructuur	11
2.1.5 Historische context omgeving	12
2.2 Functionele structuur	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Relevant rijksbeleid	15
3.1.1 Nota Ruimte	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Verordening ruimte	16
3.2.3 Reconstructieplan Beerze-Reusel	18
3.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	19
3.2.5 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	21
3.3.2 StructuurvisiePlus Eersel	22
3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel	24
4. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	27
4.1 Water	27
4.1.1 Inleiding	27
4.1.2 Relevant beleid	27
4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	31
4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen	31
4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	32
4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	34
4.2 Natuur	34
4.2.1 Flora- en faunawet	34
4.2.2 Natura 2000	36
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	36

4.3.1	Cultuurhistorie	36
4.3.2	Archeologie	37
4.4	Bedrijfshinder	37
4.4.1	Agrarische bedrijven	37
4.4.2	Bedrijven en milieuzonering	40
4.5	Geluidsaspecten	41
4.5.1	Wegverkeerslawaaï	41
4.5.2	Eindhoven Airport	43
4.6	Wet luchtkwaliteit	45
4.7	Bodemgesteldheid	45
4.8	Externe veiligheid	45
4.8.1	Bedrijven	46
4.8.2	Transport	46
4.8.3	Hoogspanningslijnen en GSM-masten	46
4.8.4	Luchtverkeer	46
5.	PLANBESCHRIJVING	49
5.1	Uitgangspunten	49
5.2	Nieuwe ontwikkelingen	49
5.2.1	Stedenbouwkundige ontwikkelingen	50
5.2.2	Landschappelijke ontwikkelingen	52
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Algemene toelichting verbeelding	55
6.3	Algemene toelichting voorschriften	55
6.4	Toelichting bestemmingen	56
6.4.1	Groen - Landschapselement	56
6.4.2	Natuur	56
6.4.3	Wonen	56
6.4.4	Waarde – Archeologie aandachtsgebied	56
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	57
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	57
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	59
8.1	Inspraakprocedure	59
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	59
8.3	Zienswijzen	60

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan-herziening voor het plangebied aan de Biemerren 4 te Wintelre. De initiatiefnemer voor onderhavig herontwikkelingstraject betreft de familie Lunenburg. De familie Lunenburg exploiteert op de locatie aan Biemerren 4 te Wintelre een varkensbedrijf.

De locatie is gelegen in de kernrandzone ten oosten van de kern Wintelre. De locatie ligt op korte afstand van het stedelijke gebied. Daarnaast is de locatie aan de Biemerren 4 in het kader van het reconstructieplan Beerze-Reusel aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied. De locatie is vanwege de ligging direct in de nabijheid van de kern Wintelre niet aan te merken als duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Een doorontwikkeling van de veehouderij op de locatie is dan ook niet gewenst.

De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderijlocatie aan de Biemerren 4 te Eersel te saneren en in samenhang hiermee woningen te realiseren in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. De bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoonbestemming. Daarbij zal de langgevelboerderij Biemerren 4 worden gesplitst in twee wooneenheden.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan-procedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Biemerren 4 Wintelre' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Biemerren 4, ten oosten van de kern Wintelre in de kernrandzone van laatstgenoemde kern, in de gemeente Eersel. Figuur 1 betreft een overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied omvat de locatie aan de Biemerren 4. Deze locatie is kadastraal bekend als:

Locatie	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Biemerren 4	Vessem	D	4280	10.873 m ²

Figuur 2 betreft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij aan de Biemereren 4 te Eersel ten doel en het in samenhang hiermee realiseren van 3 woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en 1 Ruimte voor Ruimte-woning op deze vrijkomende agrarische locatie. Tevens wordt de agrarische bedrijfswoning Biemereren 4 gesplitst in twee wooneenheden. Het agrarische bouwblok op deze locatie komt te vervallen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Biemereren 4 te Wintelre is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de raad vastgesteld op 29 september 2009. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarde'. Het grootste deel van het plangebied kent een aanduiding 'bouwvlak' met een aanduiding 'bedrijfswoning' en een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het totale plangebied zijn tevens de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (reactieve aanwijzing provincie Noord-Brabant), 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie', 'vrijwaringszone- vliegveld 22,4 m + NAP', 'geluidzone - vliegveld 40-35 Ke' aangegeven. Tevens is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische aandachtsgebied' gelegen.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Proces

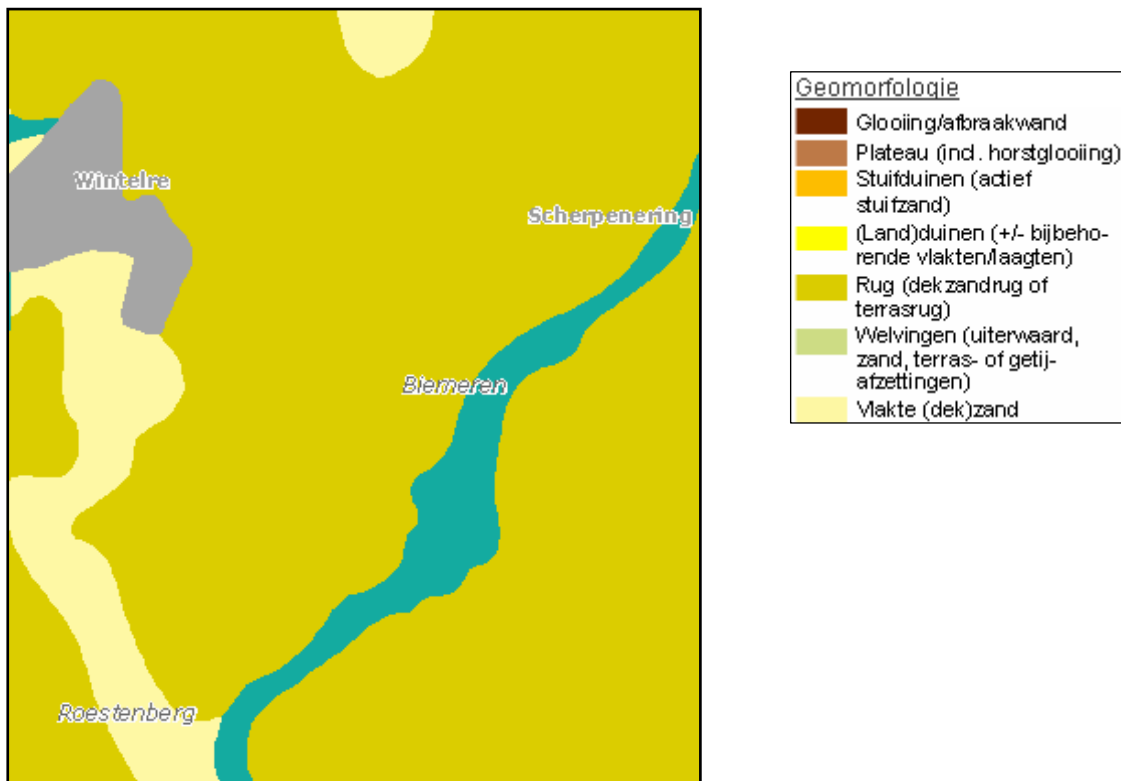
Door Crijns Rentmeesters bv is in juni 2010 namens de familie Lunenburg bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel een verzoek tot principemedewerking voor de herontwikkeling van het perceel Biemereren 4 te Wintelre ingediend. Per brief d.d. 12 november 2010 hebben burgemeester en wethouders te kennen gegeven, onder voorwaarden, in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure voor de herontwikkeling.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Geomorfologie

Geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het aardoppervlak en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert. Geomorfologische verschijnselen geven inzicht in de ontstaanswijze en gebruiksmogelijkheden van het landschap. Ter plaatse van het plangebied is sprake van zandgrond gelegen in een dekzandrug. Ten oosten van het plangebied is een dalvormige laagte (beekdal laagte) gelegen.



Figuur 3: Geomorfologie plangebied

De cultuurhistorische ontwikkeling van een gebied hangt nauw samen met de opbouw van de ondergrond en de hiervan afgeleide waterhuishouding. De eerste nederzettingen in Noord-Brabant zijn bijvoorbeeld ontstaan op de overgang van de beekdalen naar de hogere dekzandgronden. Het plangebied is gelegen op een dergelijk overgang tussen de oostelijk gelegen laagte en de noord- zuid gerichte dekzandgronden.

2.1.2 Landschappelijke structuur

Binnen de gemeente Eersel kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden; bos- en natuurgebieden, beekdalen, oude bouwlanden en jonge zand –ontginningen.

Het plangebied is gelegen in de landschapseenheid 'oude bouwlanden'. Oude bouwlanden zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. De structuur van deze gronden is te herkennen aan vrij onregelmatige blokvormige verkaveling en een bochtige wegenstructuur. De oude bouwlanden zijn door de eeuwenoude ophoging met plaggen vaak hoger gelegen en hebben soms een bolle ligging. Ten noorden van het plangebied is een beekdal gelegen.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Wintelre. Het plangebied is gelegen direct ten oosten van de kern Wintelre in een kernrandzone. Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied waar de bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap. Binnen het agrarisch gebied liggen oude erven op de overgang van hoge naar lage gronden. Op de erven liggen relatief forse bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst zijn. De oorspronkelijke agrarische bebouwing van de erven bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren uit overwegend één bouwlaag met een kap.

De kernrandzone kent naar het buitengebied toe een afnemende bebouwingsdichtheid. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit langgevelboerderijen en burgerwoningen uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. In figuur 4 is de bebouwingsstructuur van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

Binnen het plangebied is thans een varkensbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig. Onderstaande foto's geven de bestaande bebouwing binnen het plangebied weer.



Figuur 5:
Bebouwing aan Biemerer 4
met zicht op de bedrijfswoning



Figuur 6:
Bebouwing aan Biemerer 4 met zicht
op de bedrijfsgebouwen.

2.1.4 Infrastructuur

De gemeente Eersel wordt doorsneden door de rijksweg A67. Deze stroomweg verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. Biemerer, waaraan het plangebied gelegen is, vormt een onderdeel van de verbinding tussen de kern Wintelre en Oerle. De Biemerer betreft een tweebaans erftoegangsweg met aan weerszijden een vrijliggend fietspad. Op de weg Biemerer geldt een snelheidsregime van respectievelijk 30 km/uur en 50 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom. Ter plaatse van het bouwplan geldt een maximale snelheid van 50 km/uur.



Figuur 7: Biemeren ter hoogte van de bestemmingsplan

2.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van het plangebied in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Ten westen van het plangebied ligt de kern Wintelre. Het historische lint Biemeren is op de kaart goed herkenbaar. Een concentratie van bebouwing als uitloper van de kern langs de weg is ook in de historische situatie herkenbaar. Ter hoogte van het toponiem Biemeren aan de rand van de akkercomplexen lag een korenmolen.



Figuur 8: Historische kaart 1900-1909

2.2 Functionele structuur

Het plangebied aan Biemeren 4 ligt in een verwevingsgebied. De locatie ligt op minder dan 100 meter van de kern Wintelre in een kernrandzone met voornamelijk burgerwoningen. Aan deze zijde van Wintelre zijn op korte afstand van de kern nog twee veehouderijbedrijven gelegen, waaronder de planlocatie. Op enige afstand van de planlocatie richting Oerle zijn enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Herontwikkeling van de locatie aan de Biemereren 4 te Wintelre is passend binnen het rijksbeleid zoals weergegeven in de Nota Ruimte, waarin het kabinet aangeeft dat meer ruimte geboden dient te worden aan de ontwikkeling van agrarische gebieden met een multifunctioneel karakter.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;

- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied aan de Biemereren 4 te Wintelre is gelegen in het landschapstype 'Kempen'. Het ontginningslandschap van de Kempen wordt gekenmerkt door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Het landschap ter plaatse van het plangebied betreft een oude zandontginning. Kenmerkend voor oude zandontginningen zijn akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijbehorende groenstructuren. De oude ontginningen in de Kempen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkaveling en een besloten karakter (coulissen). Binnen het landschapstype 'Kempen' wil de provincie ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten welke gekoppeld zijn aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de sanering van een intensieve veehouderij met 2.500 m² bedrijfsgebouwen en de oprichting van een viertal kwalitatief hoogwaardige woningen mogelijk. Deze herontwikkeling draagt bij aan het verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap. De woningen zullen opgericht worden als een clustering van kempische boerderijen op een groen erf met hagen, boomgaard en extensief grasland. De woningen op het erf zijn vanaf Biemereren beperkt zichtbaar achter een groene erfinrichting. Om de erfstructuur te versterken zal het erf met hagen (bijvoorbeeld beuk-, meidoorn- of lingusterhagen) worden ingericht. De herontwikkeling sluit aan op het coulissenlandschap van de Kempen.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

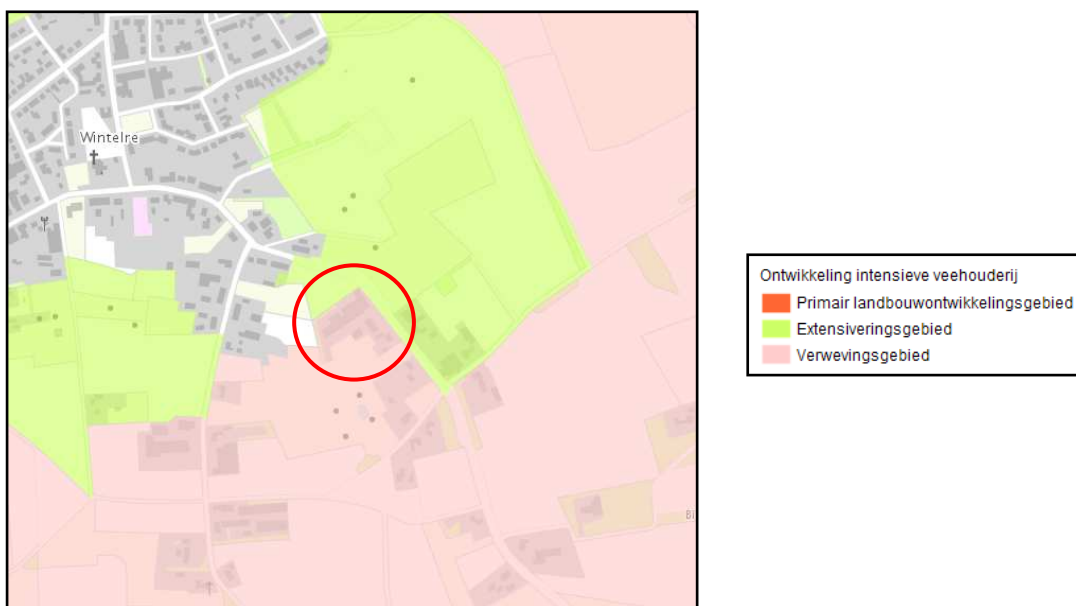
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

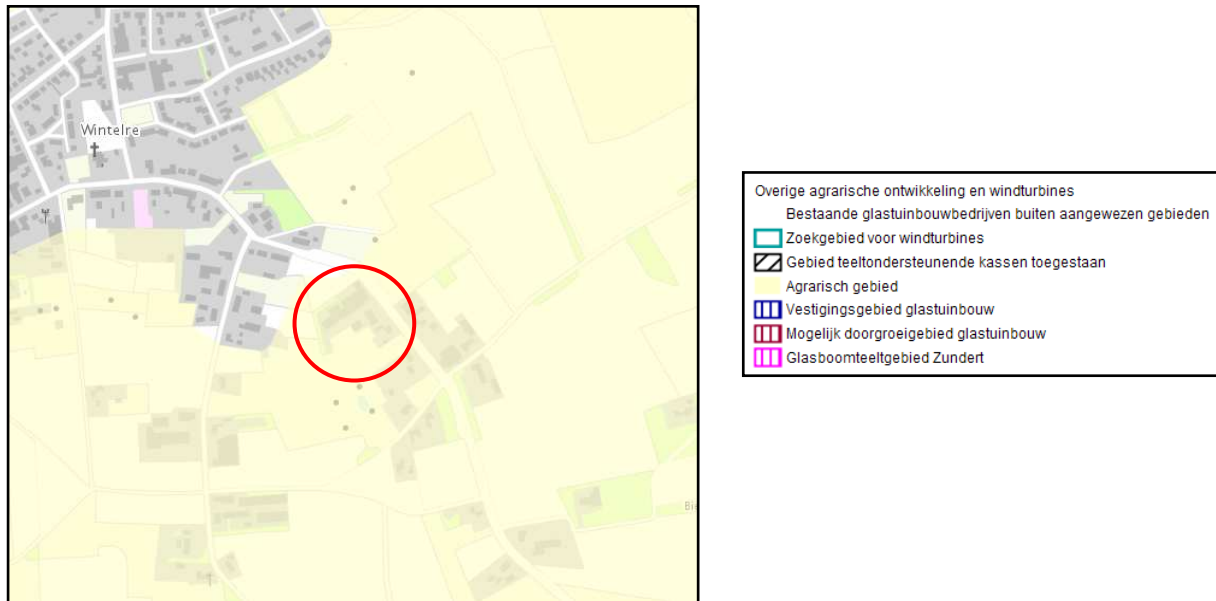
De figuren 9, 10 en 11 geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'



Figuur 10: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de groenblauwe mantel, een concentratiegebied voor glastuinbouw of in een gebied voor waterberging. Het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied en een verwevingsgebied grenzend aan bestaand stedelijk gebied.

Herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie naar woningbouw in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van de Verordening ruimte (artikel 11.2 en artikel 14.4.3) een passende ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie (kernrandzone).

3.2.3 Reconstructieplan Beerze-Reusel

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden.

Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is opgenomen in de Verordening ruimte fase 1.

Het plangebied behoort tot de gemeente Eersel en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Beerze-Reusel. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het reconstructieplan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente. In het Reconstructieplan en de Verordening ruimte fase 1 is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'verwevingsgebied'. Binnen de verwevingsgebieden wordt een verweving van landbouw, wonen en natuur nagestreefd. De uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Het plangebied met het agrarische bouwvlak is gelegen op minder dan 100 meter van de kern Wintelre. Ter plaatse van het plangebied is het dan ook niet mogelijk een op de toekomst gerichte intensieve veehouderij te exploiteren. Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij op een niet duurzame locatie gesaneerd en herontwikkeld. De herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw past binnen het beleid van het reconstructieplan.

3.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk in de kernrandzone van Wintelre en de bebouwingconcentratie Biemerer. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving.

Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

De herontwikkeling van de locatie aan de Biemerer 4 heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. De herontwikkeling gaat gepaard met de sanering van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 2.500 m² en de beëindiging van een intensieve veehouderij en dus een verbetering van het milieu/algehele woon- en leefklimaat in de omgeving. Op de locatie zullen vier kwalitatief hoogwaardige woningen worden opgericht waarbij expliciet aandacht geschonken is aan de architectonische en landschappelijke inrichting. Een woning wordt gerealiseerd op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Hiervoor zijn elders stallen met een oppervlakte van 1.000 m² gesaneerd. De groene inpassing van de woningen garandeert een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Onderstaand is de exploitatieopzet in het kader van BIO-afdracht weergegeven. De exploitatieopzet en de onderliggende documenten behoren tevens als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

Wintelre					
Lunenburg					
Oprichting 4 BIO- woningen		st	m²	prijs	totaal euro
Bestemmingswinst					
Bouwkavels					
Kavel 1 Ruimte voor ruimte		1		Voor deze kavel wordt een bouwtitel ruimte voor ruimte aangekocht	
Kavel 2		1	750		
Kavel 3		1	750		
Kavel 4		1	650		
Totale oppervlakte			2150		

	Norm bestemmingswinst		2150	€ 140,00		€ 301.000,00
	<i>Tegenprestatie</i>					
E	Beëindiging					
	Waarde huidige opstallen (taxatie)	40%		€ 320.148,00		€ 128.059,20
F	Sloopwerk opstallen		2705	€ 67.625,00		€ 67.625,00
G	Waardedaling grond					
	Natuur en landschap (zie bijlage)		1950	€ 19,00	op agrarisch bouwvlak	€ 37.050,00
	Natuur en landschap (zie bijlage)		2372	€ 6,00	op landbouwgrond	€ 14.232,00
			4322			
H	Overige kwaliteitswinst					
	opstellen beeldkwaliteitsplan/landschapsplan					€ 4.000,00
	opstellen beplantingsplan/bestek					€ 2.500,00
	Leges bestemmingswijziging					€ 3.500,00
	aanlegkosten natuur (aanplant en graafwerkzaamh.)					€ 30.000,00
	renteoverlies op ontwikkelkosten	5,0%				€ 10.080,46
I	Totaal BIO tegenprestatie € I (=E+F+G+H)					€ 297.046,66
	Verskil tussen opbrengst en investering					€ 3.953,34

3.2.5 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant 'Brabant in Balans', vastgesteld op 22 februari 2002 en daarna verankerd in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de Verordening Ruimte. Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van een 'Ruimte voor Ruimte' woning mogelijk.

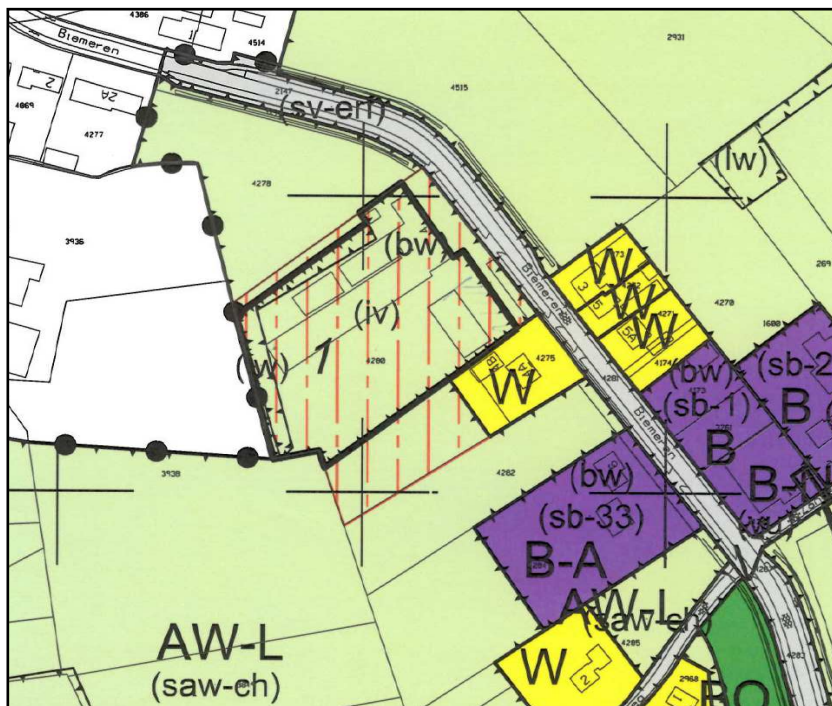
De 'Ruimte voor Ruimte' regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van de woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten.

Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten. Om de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied aan Biemerren 4 mogelijk te maken, wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte ingezet met aanvraagnummer 4361499, mestnummer 112017533 en een omvang van gesloopte bedrijfsgebouwen van 985 m². De sanering van de intensieve veehouderij aan Biemerren 4 wordt derhalve niet ingezet voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor het plangebied aan de Biemerren 4 te Wintelre is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de raad vastgesteld op 29 september 2009. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarde'. Het grootste deel van het plangebied kent een aanduiding 'bouwvlak' met een aanduiding 'bedrijfswoning' en een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het totale plangebied zijn tevens de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (reactieve aanwijzing provincie Noord-Brabant), 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie', 'vrijwaringszone- vliegveld 22,4 m + NAP', 'geluidzone - vliegveld 40-35 Ke' aangegeven. Tevens is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische aandachtsgebied' gelegen. Figuur 13 geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in de vigerende bestemmingsplannen.

De aanduiding 'bouwvlak' in onderhavig geval is bedoeld voor agrarische bedrijfsdoeleinden, waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning is toegestaan. Toegestaan zijn tevens ondergeschikte nevenfuncties of neventakken, uitsluitend in combinatie met een functionerend agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid (artikel 4.8.7) opgenomen voor de wro-zone – wijzigingsgebied 1. In deze zone kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Artikel 20 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de bouw van maximaal twee woningen kan worden toegestaan. De Provincie Noord-Brabant heeft een reactieve aanwijzing op deze wijzigingsmogelijkheid gegeven.

Biemerden 4 te Vessem

U hebt naar aanleiding van een amendement besloten een wijzigingsbevoegdheid te leggen op een perceel waar een intensieve veehouderij is gevestigd, ten behoeve van 2 woningen. Het bedrijf zal gesaneerd worden. De beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling biedt mogelijkheden voor het bouwen van woningen binnen bebouwingsconcentraties mits de bestemmingswinst wordt ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit is nader uitgewerkt in de “Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” (27 juni 2006). Uit de stukken is niet af te leiden hoe de kwaliteitwinst is bepaald. In onderhavige kwestie ontbreekt de financiële onderbouwing van de bestemmingswinst en het inzicht in de wijze waarop deze bestemmingswinst wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het belang van het behoud en de versterking van de kwaliteiten van en het contrast tussen het stedelijke en landelijke gebied, is op onvoldoende wijze in dit plan geborgd.

GS van de provincie Noord-Brabant heeft dan ook besloten om op grond van artikel 3.8, lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening dat de wijzigingsbevoegdheid niet in stand blijft.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarin tevens de problemen die de provincie met de wijzigingsbevoegdheid heeft worden opgelost.

3.3.2 StructuurvisiePlus Eersel

De StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen. De basis van de StructuurvisiePlus is een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente Eersel. Daarnaast is het gebaseerd op een integraal ontwerp voor de ruimtelijke structuur wat geresulteerd heeft in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). In dit structuurbeeld wordt ingegaan op de elementen en structuren die het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente Eersel vormen en sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het DRS is daarmee de belangrijkste leidraad voor ontwikkelingen in de diverse sectoren. Het uiteindelijke product van de StructuurvisiePlus is het ruimtelijk model. Het ruimtelijk model geeft richting aan ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelingen voor een periode van ongeveer 15 jaar.

3.3.2.1 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld bestaat uit twee elkaar aanvullende kaartbeelden. Het eerste kaartbeeld, de structuurkaart, verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur. Het tweede kaartbeeld van het DRS is de strategiekaart. Hierop staan de ontwikkelingsmogelijkheden van de elementen uit de structuurkaart voor de lange termijn en geeft daarmee een dynamisch beeld.

Het plangebied is op de structuurkaart aangeduid als gelegen in een half gesloten landschap. Het half gesloten landschap heeft een grote betekenis voor stedelijke functies, landbouw, maar ook natuur. De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit landschapstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Voorwaarde is dat de open landschappelijke buffers tegen de dorpen behouden blijven.

De locatie is tevens gelegen in een bebouwingslint. Biemereren 4 betreft een historisch bebouwingslint. Het doel is om deze linten te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. In de visie staat aangegeven dat verdichting op plaatsen mogelijk is. Behoud van de landschappelijke buffer is als voorwaarde genoemd. Ontwikkelingen moeten leiden tot versterking van het landschappelijke raamwerk. Door sanering van een intensieve veehouderij met 2.500 m² bedrijfsgebouwen en de oprichting van een viertal woningen welke worden ingepast met een groenstructuur aansluitend aan het kleinschalige oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap draagt onderhavig bestemmingsplan bij aan de versterking van het landschappelijk raamwerk ter plaatse.

3.3.2.2 Ruimtelijk model

In het ruimtelijk model zijn aan de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur 'koersen' toegekend. Deze koersen geven sturing aan de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande kwaliteiten. Aan het ruimtelijk structuurbeeld zijn de volgende vier 'koersen' gekoppeld:

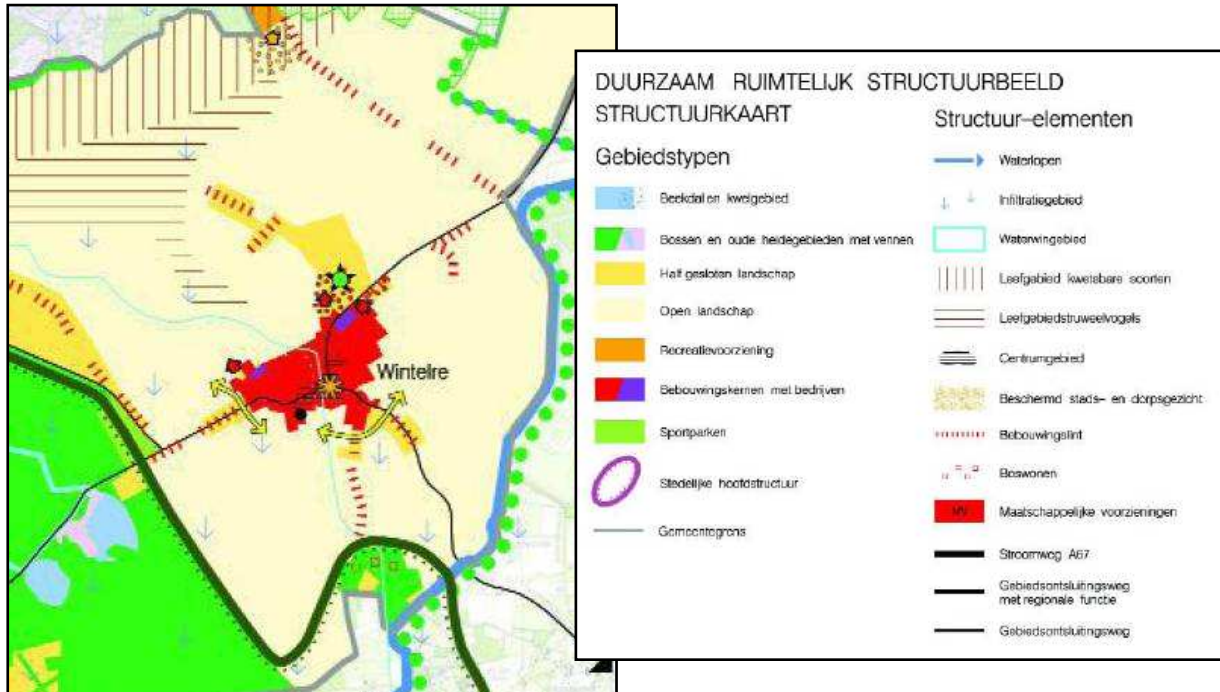
- Blauwe koers:
de blauwe koers heeft betrekking op het watersysteem;
- Groene koers:
de groene koers heeft betrekking op landschap, natuur en landbouw;
- Oranje koers:
de oranje koers heeft betrekking op recreatie;
- Rode koers:
de rode koers heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

De beoogde herontwikkeling aan Biemereren 4 te Wintelre valt onder de groene koers. In het ruimtelijk model wordt wat betreft de groene koers aangesloten bij het Reconstructieplan Beerze-Reusel en de bijbehorende zonerings van het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. De locatie is niet als duurzaam te bestempelen. In de verwevingsgebieden wordt een verweving van functies beoogd. Saneren van het bedrijf en versterking van natuur en landschap past binnen deze gebieden.

Herontwikkeling van het plangebied aan de Biemereren 4 naar een kleinschalige woningbouwlocatie in de vorm van een kempische nederzetting is passend binnen het beleid van de StructuurvisiePlus. Het landschappelijke raamwerk wordt versterkt. De open ruimte als buffer tussen de planlocatie en de kern Wintelre wordt niet aangetast. Op de locatie is thans een intensief veehouderijbedrijf gevestigd. Sanering hiervan past binnen de groene koers. Het toevoegen van de woningen binnen een landschappelijke en parkachtige setting op het agrarische bouwvlak brengt een afname van de versterking met zich mee.

Met de situering van de bestaande en de nieuwe langgevelboerderij met de lange bouwmassa in de lijn van het lint direct aan Biemerden blijft de lintstructuur behouden. Een intensieve vorm van landbouw tegen de kern wordt gesaneerd. Op het resterende gedeelte van het perceel wil initiatiefnemer een extensieve functie natuur en landschap realiseren. De ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit wordt hiermee versterkt.



Figuur 13: Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan gemeente Eersel

In het 'Landschapsonwikkelingsplan gemeente Eersel' worden de in de StructuurvisiePlus voorgeslagen doelen en visie ten aanzien van landschapsonwikkeling nader uitgewerkt. In het 'Landbouwonwikkelingsplan gemeente Eersel' is onder andere tot doel gesteld het in stand houden en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig landschap met optimale landschappelijke, recreatieve, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden door onder andere het in stand houden en herstellen van de voorkomende landschapstypen met identiteit en hun bijbehorende karakteristieke componenten en het in stand houden (soortenbescherming) en ontwikkelen van natuurwaarden in bestaande landschappelijke elementen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het landschapstype 'oude cultuurgronden'. Het streefbeeld voor oude cultuurgronden is het in stand houden van de kleinschaligheid die onder andere wordt bepaald door kleine percelen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplantingen en bosjes). Ook als landschappelijke doelstelling voor het deelgebied 'oude cultuurgronden rondom Wintelre' waarin het plangebied gelegen is, wordt het herstellen en aanleggen van singels, bosjes, houtwallen, erfbeplantingen en poelen genoemd waardoor de beslotenheid van het landschap toeneemt.

De herontwikkeling ziet op de sanering van een intensieve veehouderijlocatie welke plaats zal maken voor een kleine kempische nederzetting bestaande uit één bestaande langgevelboerderij, twee nieuwe langgerekte bouwvolumes (met ondergeschikte bijgebouwen) en een losstaand gebouw. Het geheel is gelegen aan een semi-openbare ruimte en ontsloten middels een erfoprit. Het nieuwe ensemble is landschappelijk ingepast middels (bos)singels, hagen, laanbeplanting en boomgaarden op perceelsniveau. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Om de erfstructuur te versterken zal het erf met hagen (bijvoorbeeld beuk-, meidoorn- of lingusterhagen) worden opgericht. Tevens wordt centraal in het gebied een boomweide aangelegd. Op het achtererf wordt een bouselement aangelegd. De herontwikkeling van de locatie sluit aan op de doelstelling van de gemeente Eersel zoals geformuleerd in het 'Landschapsonwikkelingsplan gemeente Eersel'.

4. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de bestemmingsplan inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.1.2.2 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om, bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe plannen, tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het plan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

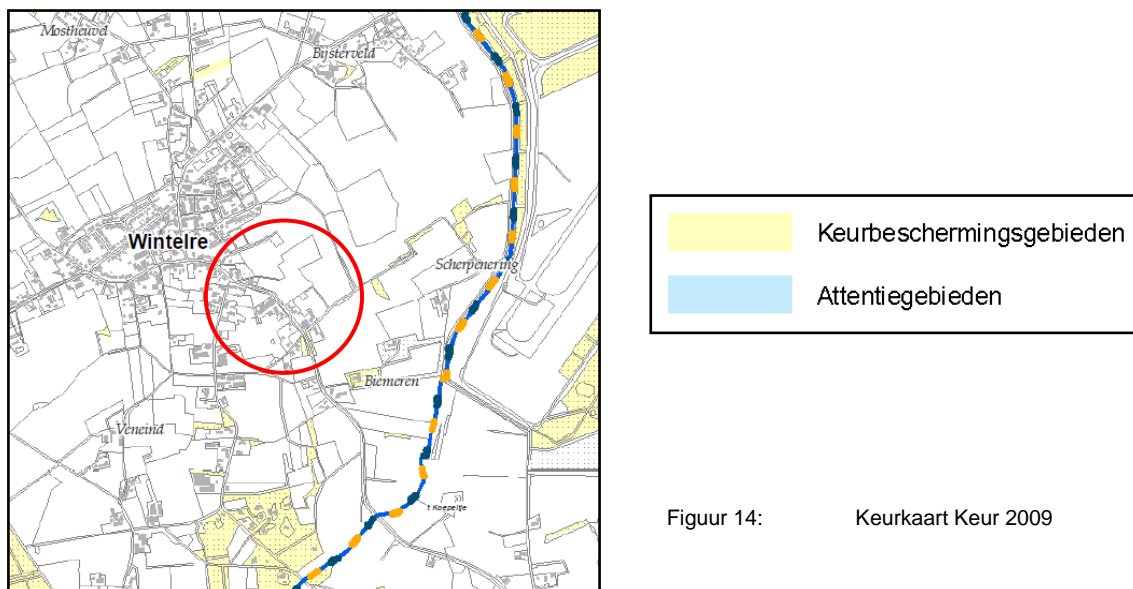
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.1.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' 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. Op grond van de Keur 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 het waterschap. De locatie aan de Biemerren 4 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 14: Keurkaart Keur 2009

4.1.2.4 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

4.1.2.5 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.6 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (hierna GRP) van de gemeente Eersel geeft inzicht in de aanleg, tijdige vervanging, verbeteringen, beheer en onderhoud van de riolering en de kosten hiervan.

Stedelijk afvalwater

De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel, waardoor onderhoud op het juiste moment wordt gepleegd.

Hemelwater

De gemeente Eersel streeft ernaar de inzameling en transport van het hemelwater op termijn waar mogelijk te scheiden van het stedelijk afvalwater. Middels afkoppeling en het vasthouden van het water in het gebied door middel van een retentiebekken, wil de gemeente Eersel dit bereiken.

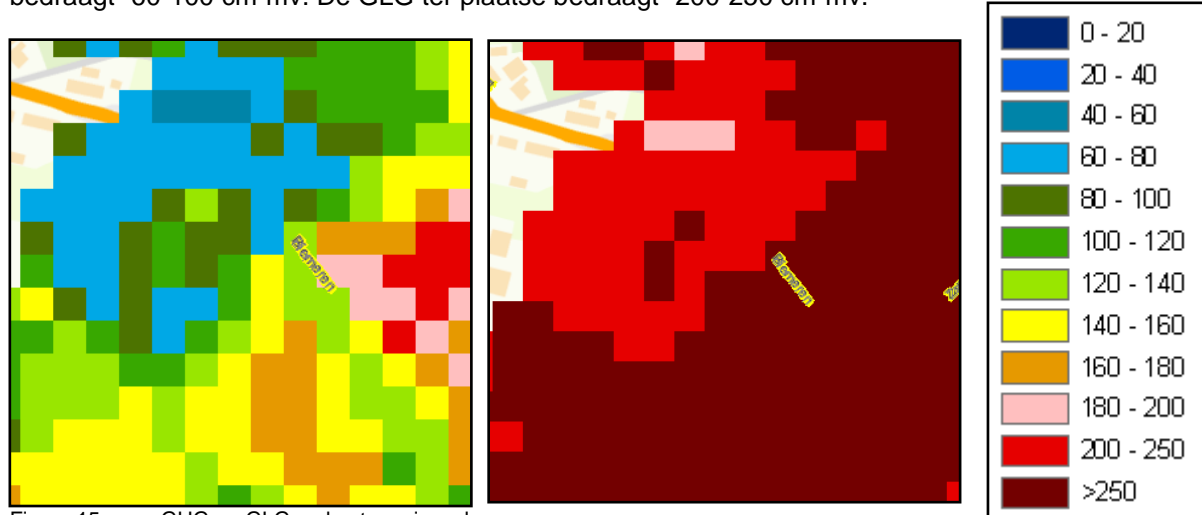
Grondwater

De gemeente Eersel voorziet haar burgers van advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +21,6 m. De bodem aldaar betreft een zandgrond (enkeerdgrond).

Op de locatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het bestemmingsplan bedraagt -60-100 cm-mv. De GLG ter plaatse bedraagt -200-250 cm-mv.



Figuur 15: GHG en GLG op bestemmingsplan

4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

Op de locatie aan de Biemerren 4 zal de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en erfverharding gesaneerd worden. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 2.500 m² en de erven zijn daarnaast voor circa 1.500 m² verhard. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier woningen met bijgebouwen en erfverharding. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² per woning verwacht, bestaande uit:

- 150 m² hoofdgebouw;
- 100 m² aan bijgebouwen;
- 150 m² erfverharding.

Het verhard oppervlakte voor de vier nieuwe woningen bedraagt naar verwachting circa 1.600 m². Daarnaast wordt circa 700 m² verhard ten behoeve van verkeersdoeleinden. Het totale verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt daarmee circa 2.300 m². De bebouwde oppervlakte neemt daarmee af met in totaal 1.700 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.600 m² van de vier woningen binnen het plangebied 77 m³ bedraagt. Deze berekening is als separatie bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

4.1.5.1 Hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen, bijgebouwen en erfverharding

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG bedraagt -60-100 cm-mv. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd wordt, krijgt derhalve een diepte van 50 cm. Voor de woningen dient een berging gerealiseerd te worden van 20 m³ per woning. Voor de woningen kunnen infiltratievelden worden aangelegd met een oppervlakte van 4,7 m². Figuur 17 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 16: Voorbeeld van een infiltratieveld

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 18. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 20 m³.

De definitieve uitwerking van het plan voor waterberging zal te zijner tijd door de initiatiefnemer aan het waterschap worden overlegd. Bij het waterschap De Dommel dient namelijk nog een watervergunning te worden aangevraagd. Hierin dient de definitieve keuze van de infiltratie/waterberging met afvoer nader te zijn uitgewerkt. Daaruit moet blijken waar de voorzieningen gesitueerd worden met bijbehorende N.A.P. hoogten en ruimtebeslag, op welke wijze berging boven de GHG zal worden gerealiseerd en waar de overloopvoorziening(en) komen. Op basis hiervan kan het waterschap beoordelen of er geen wateroverlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.



Figuur 17: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Om het hemelwater in een T=100 situatie te bergen, zal de infiltratievoorziening voorzien worden van een noodoverloop op één van de omliggende sloten en greppels.



Figuur 18:
Sloten en greppels in omgeving

4.1.5.2 Hemelwaterafvoer van de aan te leggen wegverharding

Naar verwachting wordt circa 700 m² verhard ten behoeve van de aanleg van verkeersvoorzieningen. Ten behoeve van deze wegverharding dient ruimte gevonden te worden voor de opvang van regenwater ten behoeve van infiltratie voor circa 34 m³.

Een betonnen infiltratierool met een diameter van 0,5 meter en een lengte van minimaal 70 meter kan maximaal 14 m³ bergen. Dit is niet voldoende om alle afgekoppelde neerslag afkomstig van de wegverharding te kunnen bergen en infiltreren. Naast de weg kan een infiltratiegreppel aangelegd worden. De greppel is bedekt met een humusrijke laag en dient als filter voor afvang van eventuele verontreinigingen. Ook kan op de bodem een lavasteenkoffer, verpakt in geotextiel, een extra bijdrage leveren aan het reinigend vermogen van deze voorziening. Ook het hydraulisch contact met de ondergrond wordt zo verbeterd. Deze greppel zou de volgende afmetingen kunnen hebben: lengte in totaal circa 110 meter, bodembreedte 0,2 meter, diepte 0,4 meter, talud 1:1. Omdat de waakhoogte ten opzichte van de omgeving op minimaal 0,10 meter gesteld wordt kan een dergelijke greppel maximaal 35 m³ bergen. Met deze voorzieningen wordt een berging van 49 m³ gerealiseerd. Daarnaast kan er op het terrein gebruik gemaakt worden van half-open verhardingen aan de weggangen en op de parkeerruimten. Hierdoor ontstaan extra mogelijkheden voor waterinfiltratie.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locatie aan de Biemerren valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft een advies uitgebracht over het onderhavige project. Dit advies is als separate bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

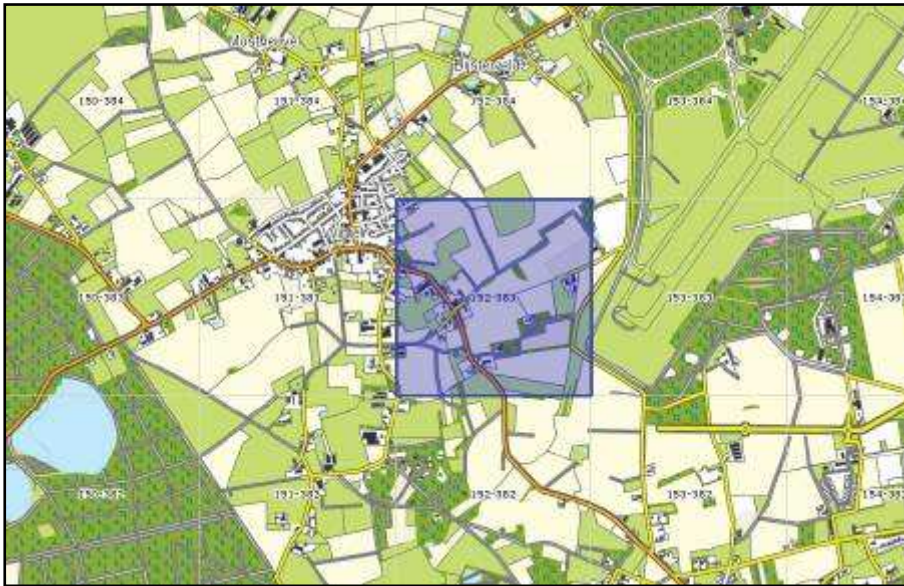
4.2 Natuur

4.2.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok 152-383 2 vaatplanten van de rode lijst zijn gesignaleerd. Tevens zijn in het betreffende kilometerhok van lijst 1 van de Flora en faunawet 1 soort vaatplanten en 5 zoogdieren waargenomen. Het kilometerhok is blijkens de gegevens van natuurloket niet onderzocht op vogels, reptielen en vlinders.



152-383	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën
Rode-Lijstaarten	2						
Pfwet soorten tabel 1	1				5		
Pfwet soorten tabel 2+3							
Pfwet vogels							
Hrfi soorten bijlage II							
Hrfi soorten bijlage IV							
aantal soorten	128				8		1
volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	matig	niet/niet	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 19: Rapportage kilometerhok X:152/Y:383 bron: Natuurloket

Door Bureau Meervelt is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage d.d. 11 januari 2011 met rapportnummer 10-092 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De samenvatting en conclusies van dit onderzoek luiden:

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de herontwikkeling van de locatie Biemeren.

- Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk;
- Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. De Nota Ruimte is niet van toepassing;
- Aangezien er geen bomen gekapt worden is de Boswet niet van toepassing.

Ten aanzien van soortbescherming:

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is uiterst gering.

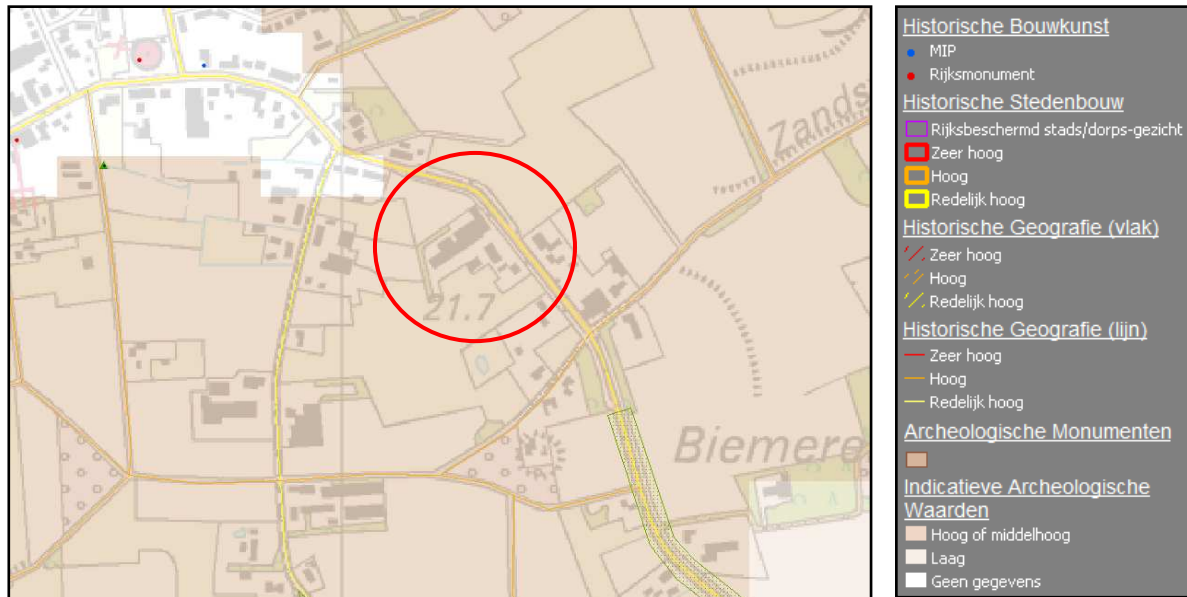
- Het is niet geheel uit te sluiten dat in de gebouwen geschikte vaste of incidentele verblijfplaatsen aanwezig zijn voor vleermuizen, met name voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek werden echter geen sporen aangetroffen van bewoning. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen, de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- Aangezien er geen bomen gekapt worden is de Boswet niet van toepassing.
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk mits bij het slopen rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige vleermuizen.
- De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht.

4.2.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het plangebied zijn het Klein- en Grootmeer en delen van de beeklopen van de Run en de Kleine Beerze aangeduid als Habitatrichtlijngebied. De betreffende gebieden liggen op ruime afstand van de locatie en maken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. De sanering van de intensieve veehouderij draagt bij aan de verlaging van de ammoniakdepositie en komt ten goede aan de kwaliteit van de Natura 2000 gebieden.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie**4.3.1 Cultuurhistorie**

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 20: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als indicatieve archeologische waarde hoog of middelhoog.

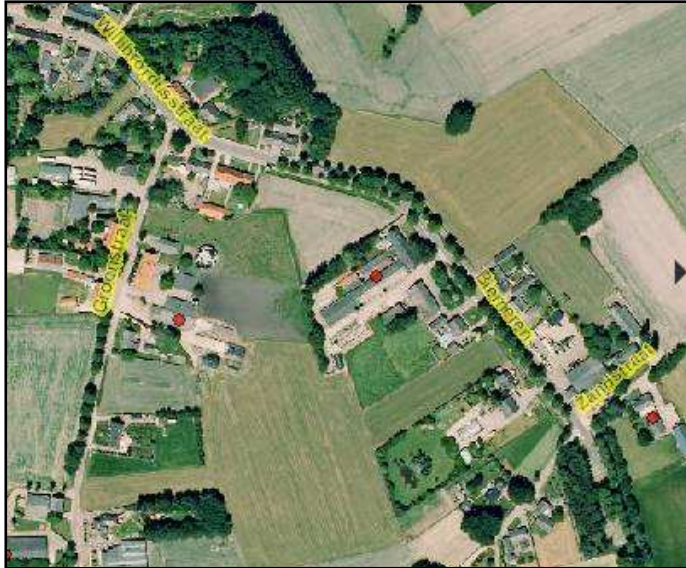
4.3.2 Archeologie

Het plangebied heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding 'hoog of middelhoog'. Aan Biemeren 4 wordt bestaande bebouwing herbested, wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en vier woningen toegevoegd. Deze woningen worden opgericht op het bestaande bouwblok waarop zich thans onder andere 2.500 m² bedrijfsgebouwen en 500 m² kuilplaat bevinden. Op het bouwblok hebben derhalve in het verleden reeds graafwerkzaamheden plaatsgevonden die er voor hebben gezorgd dat het bodemprofiel verstoord is. Een archeologisch onderzoek aan Biemeren wordt dan ook niet zinvol en noodzakelijk geacht vanwege de lage kans op het aantreffen van onverstoord bodemprofielen. Aan het plangebied is echter wel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch aandachtsgebied' toegekend. Op deze wijze is gewaarborgd dat er als gevolg van de herontwikkeling geen archeologisch erfgoed verloren gaat.

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee intensieve veehouderijen gelegen, te weten Groenstraat 1 en Zandstraat 2. Deze veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op het oprichten van de woningen aan de Biemeren 4. Omgekeerd mag het realiseren van de woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen niet belemmeren. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden.



Figuur 21:
Ligging bestemmingsplan t.o.v. omliggende
veehouderijen

4.4.1.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld. De verordening van de gemeente Eersel stelt geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Het bestemmingsplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. Derhalve geldt op het plangebied een geurnorm van 14 oue/m³.

Op de intensieve veehouderijen in de omgeving zijn de volgende milieuvergunningen aanwezig:

Zandstraat 2 Wintelre

5513 NK, Zandstraat 2, WINTELRE

Beschikingsdatum: 11-06-2003
UAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	5,30	8	42	0	0	2	0	2
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	5	20	0	0	1	0	0
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	75	53	25	25	4	585	0
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	5	4	20	0	0	6	0	0
Totalen					135	25	25		585	2

Sluit venster

Groenstraat 1 Wintelre

5513 NB, Groenstraat 1, WINTELRE

Beschikingsdatum: 19-12-2001
UAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	66	581	0	0	79	0	20
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	41	160	0	0	10	0	4
D3	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	18	63	18	18	1	414	5
Totalen					804	18	18		414	29

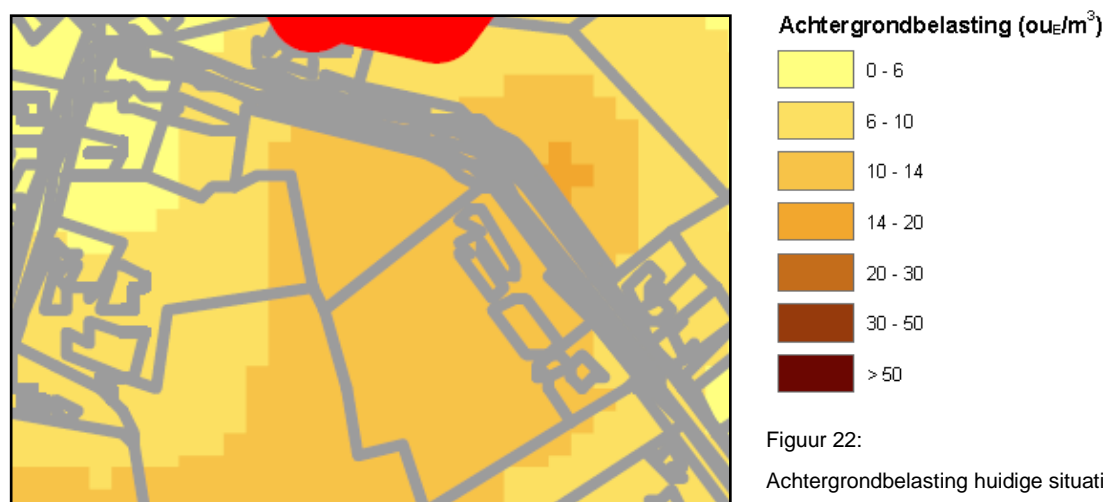
Sluit venster

In de Wgv is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omliggende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De woningen zullen worden gerealiseerd op de kavel die in de huidige situatie in gebruik is voor de intensieve veehouderij aan de Biemerden 4. De veehouderij en de te realiseren woningen liggen allen buiten de bebouwde kom. De afstand van de woningen tot de (intensieve) veehouderij aan de Groenstraat 1 (90 meter) en het veehouderijbedrijf aan de Zandstraat 2 (175 meter) bedraagt meer dan 50 meter. Er bestaan dan ook in dit opzicht geen beperkingen voor het oprichten van de woningen op de locatie aan Biemerden 4.

4.4.1.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' is een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting in de huidige situatie.



De achtergrondbelasting op het plangebied bedraagt thans 10-14 oue/m³. Het bedrijf van de familie Lunenburg aan Biemerren 4 is in dit scenario meegenomen. Het bedrijf en daarmee de geuremissie verdwijnt door de beoogde herontwikkeling. Het leefklimaat wordt hierdoor verbeterd tot een niveau van 6-10 oue/m³. Een belasting van 6-10 oue/m³ wordt beoordeeld als 'redelijk' tot 'goed'. Het realiseren van de woningen aan de Biemerren 4 is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Oprichting van de woningen aan de Biemerren 4 te Wintelre mag de omliggende (intensieve) veehouderijen niet belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De veehouderij aan de Zandstraat 2 is echter al belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het veehouderijbedrijf en het plangebied. Het veehouderijbedrijf aan de Groenstraat 1 ligt binnen de kom (stedelijke gebied) van Wintelre. Het bedrijf is in het kader van de provinciale maatregelen voor extensieeringsgebieden beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden voor de Intensieve veehouderij. Daarnaast wordt het bedrijf reeds belemmerd door de woningen Groenstraat 3, Biemerren 2 en Biemerren 2a. Voor deze woningen geldt een vaste afstandsnorm van 100 meter. De laatstgenoemde woningen kennen thans reeds een overbelaste situatie op basis van deze normering.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. In dit geval is van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het de percelen uitgegaan.

Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Biemerren 6	Hoveniersbedrijf met boomkwekerij	016	Geur en geluid 30 meter	57 meter	Geen beperkingen
Biemerren 7	Garagebedrijf met verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	451,452,454,473	Gevaar 50 meter	57 meter	Geen beperkingen
Zandstraat 3	Installatiebedrijf	952	Geluid en gevaar 50 meter	85 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Geluidsaspecten

4.5.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidzone die strekt over het bestemmingsplan, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Op de locatie is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 14 december 2010 met rapportnummer 1011/080/RV is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De samenvatting en conclusies van dit onderzoek luiden:

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Biemerren, Groenstraat, Molenweg en Zandstraat. Deze laatste twee wegen zijn erg smal en grotendeels onverhard. Aangezien er hierdoor zeer lage verkeersintensiteiten te verwachten zijn (enkel bestemmingsverkeer) zijn deze beide wegen buiten beschouwing gelaten.

Voor alle woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de Groenstraat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB niet overschrijdt. Voor de weg Biemerren geldt dat de geluidbelasting op een drietal punten de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Deze toetspunten zijn gelegen op voorgevel en linker zijgevel van de door splitsing nieuw te ontstane woning en op de voorgevel van de dichtst bij de weg gelegen nieuwbouw woning. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 50 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de weg Biemerren blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze met circa 5 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de door splitsing nieuw te ontstane woning bedraagt maximaal 57 dB. De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van nieuwbouw woning 1 bedraagt maximaal 55 dB. De totale geluidbelasting op de twee andere woningen blijft ruim onder de 53 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB.

Derhalve is er voor nieuwbouw woning 2 tot en met 4 geen aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Voor de twee andere woningen is wel een aanvullend onderzoek nodig.

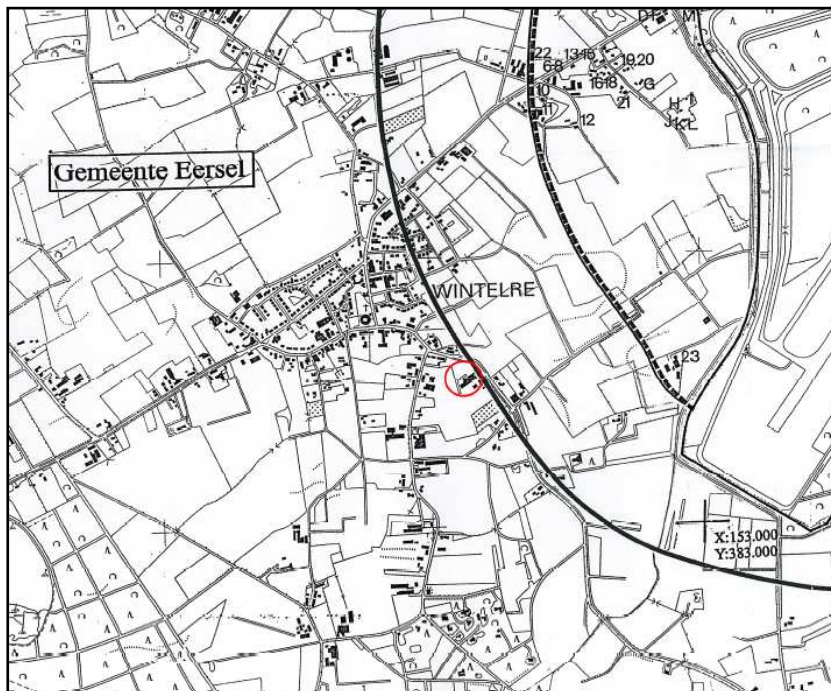
Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd.

4.5.2 Eindhoven Airport

4.5.2.1 Wet geluidhinder

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Eindhoven Airport en de militaire vliegbasis Eindhoven. Zowel op de militaire vliegbasis als op Eindhoven Airport vinden activiteiten plaats die zoneringsplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 1993 is op basis van artikel 59 van de Wet geluidhinder door de minister van VROM een geluidzone vastgesteld rond het industrieterrein Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport.

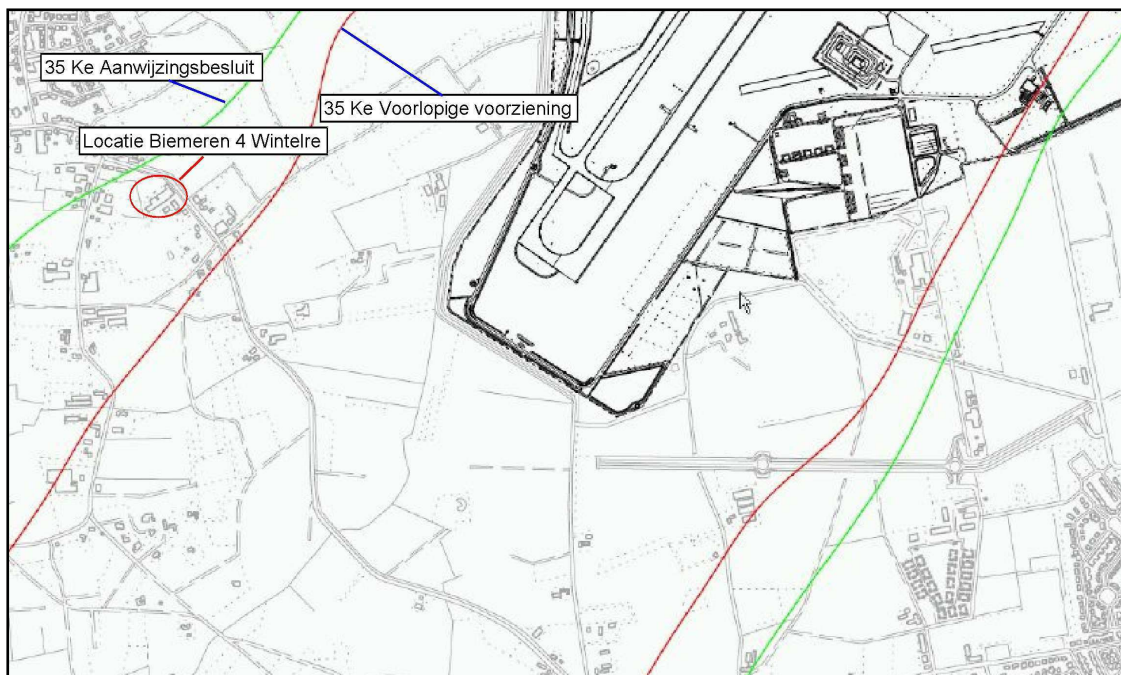


Figuur 23: Geluidzone rondom Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport

Het plangebied is buiten het grensvlak van de 50 dB(A) zone gelegen. De geluidbelasting ter hoogte van de te ontwikkelen locatie is derhalve 50 dB(A) of lager en geeft geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zoals deze in de Wet geluidhinder is opgenomen voor nieuw te bouwen woningen binnen een zone van een industrieterrein. Derhalve hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en zijn geen procedures binnen het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

4.5.2.2 Luchtvaartwet

Ingevolge de luchtvaartwetgeving gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidcontouren rondom luchthavens. In december 2007 hebben de staatssecretaris en de minister in een aanwijzingsbesluit op grond van de Luchtvaartwet een geluidzone voor het militaire vliegveld Eindhoven vastgesteld. Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de geluidzone die in het aanwijzingsbesluit is vastgelegd, vernietigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft middels een voorlopige voorziening op basis van nieuwe berekeningen een tijdelijke geluidzone vastgesteld. Deze tijdelijke 35 Ke-contour, zoals die door de Raad van State is vastgesteld, fungeert als toetsingskader om de toelaatbaarheid van de herontwikkeling van de locatie Biemerren 4 te Wintelre van niet-geluidsgevoelige bestemming naar geluidsgevoelige bestemming te toetsen.



Figuur 24: Ligging 35 Ke-contour en opzichte van plangebied

Het plangebied aan de Biemerren 4 te Wintelre is buiten de 35 Ke-contour gelegen zoals deze in de voorlopige voorziening is vastgesteld. De herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie naar woningbouwlocatie in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vormt derhalve geen bezwaar. De herontwikkeling van de locatie is gezien de ligging van het plangebied een wenselijke ontwikkeling. De intensieve veehouderij op de locatie is op korte afstand van het stedelijke gebied gelegen en derhalve niet aan te merken als duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Een doorontwikkeling van de veehouderij op de locatie is dan ook niet gewenst. De herontwikkeling omvat de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse en in samenhang daarmee de ontwikkeling van een viertal nieuwe woningen. De landschappelijke inpassing krijgt veel aandacht waardoor er een groene woonomgeving ontstaat en de landschappelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbetert.

4.6 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De realisering van 5 extra woningen aan de Biemerden 4 heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal alleen maar verbeteren door de sanering van de intensieve veehouderij. Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemgesteldheid

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de oprichting van de woningen een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente Eersel worden overlegd.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen en GSM-masten.

4.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 100 meter en betreft Garage van Hoof aan Biemeren 7 te Eersel. Ter plaatse van dit bedrijf geldt een risicocontour van 45 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden, is de autosnelweg A67. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Circa 320 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. De locatie aan de Biemeren is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

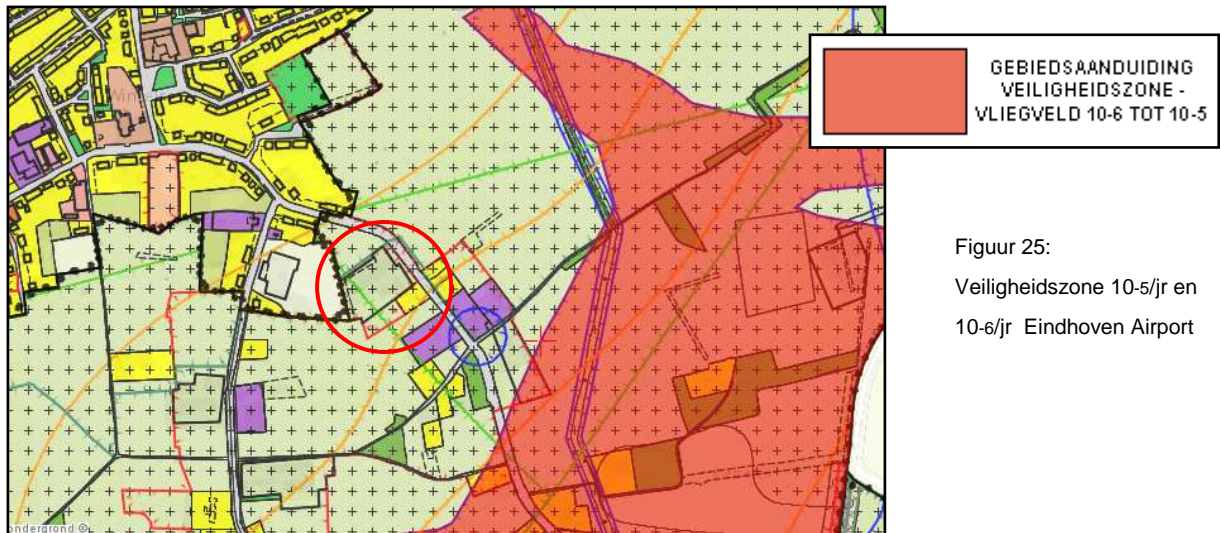
4.8.3 Hoogspanningslijnen en GSM-masten

In de nabijheid (400 meter) van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.8.4 Luchtverkeer

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Eindhoven Airport. Voor het externe veiligheidsbeleid rondom Eindhoven Airport geldt een zogenaamd interimbeleid zoals neergelegd in de brief van het Ministerie van VROM van 11 december 2006 aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In deze brief is verzocht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de regelgeving rondom externe veiligheid zoals verwoord in het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML) dat op 10 februari 2006 is ingediend bij de Tweede Kamer. Sinds 23 december 2008 is de betreffende wet van kracht geworden. Het Besluit burgerluchthavens, waarin de externe veiligheidsnormen nader worden omschreven is op dit moment nog in ontwerp. Rondom Eindhoven Airport is een veiligheidszone 10-6 tot 10-5 gelegen. Binnen de contour van 10-6 mogen in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

Het plangebied is niet gelegen in de veiligheidszone van 10-5r en 10-6 van Eindhoven Airport. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve geen bezwaar.



Figuur 25:
Veiligheidszone 10-5/jr en
10-6/jr Eindhoven Airport

Het plangebied is gelegen in een obstakelvrije zone van de vliegbasis Eindhoven ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. Deze zone bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. De hoogtebeperkingen ten gevolge van de ILS zijn gedefinieerd ten opzichte van NAP.

Ter plaatse van het plangebied is deze zone gelegen op een hoogte van 32,4 meter tot 42,4 meter boven NAP. Het plangebied is gelegen op circa 21,6 meter boven NAP. De bouwhoogte van de op te richten woningen betreft maximaal 8 meter en is derhalve in het kader van de ligging van het plangebied in een zone van het ILS van de vliegbasis Eindhoven geen bezwaar.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is een verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint Biemerren. Hierbij is gezocht naar een herindeling van het perceel aan de Biemerren 4 waarbij de aldaar aanwezige langgevelboerderij behouden blijft en de ontsluiting van het perceel plaats vindt over een verbeterde erfonthsluitingsweg. Ter plaatse wordt een extensief woonerf ontwikkeld in de vorm van een kempische nederzetting. De landschappelijke kwaliteit/elementen krijgt veel aandacht waardoor er een groene woonomgeving ontstaat en de landschappelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeterd. Het bestaande varkensbedrijf en de geuroverlast worden daarbij gesaneerd.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Biemerren 4 te Wintelre mogelijk. Onderstaand figuur geeft de toekomstige situatie op het perceel weer.



Figuur 26: Toekomstige situatie plangebied Biemerren 4 te Wintelre

Het perceel aan Biemereren 4 zal na herontwikkeling deels bestemd zijn voor 'Wonen', deels als 'Groen - Landschapselement' en deels als 'Natuur'. Het gehele perceel kent tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie aandachtsgebied'. De relevante aanduidingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn overgenomen.

5.2.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

De beoogde herontwikkeling is gebaseerd op de structuurvisie en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De locatie Biemereren 4 is gelegen in de kernrandzone van Wintelre en in een bebouwingslint met gemengde functies. De planlocatie ligt ingeklemd tussen de kern Wintelre en bestaande woonbestemmingen aan Biemereren. Tussen het te ontwikkelen erf en de kern is een open bufferruimte aanwezig die als waardevol wordt bestempeld en behouden blijft. Het voorliggende plan betreft dan ook een afgeronde ontwikkeling die geen aanzet geeft tot een verdere stedelijke ontwikkeling.

De inrichtingschets gaat uit van een kleine kempische nederzetting bestaande uit één bestaande langgevelboerderij, twee nieuwe langgerekte bouwvolumes (met ondergeschikte bijgebouwen) en een losstaand woongebouw. Het geheel is gelegen aan een semi-openbare ruimte en ontsloten middels een erfoprit afgerond door groen. De drie nieuwe bouwmassa's bieden plaats aan 1 grote en drie kleinere woningen. De locatie wordt integraal herontwikkeld en vormt stedenbouwkundig één geheel. Ook de landschappelijke inpassing van de individuele erven wordt op elkaar afgestemd. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Het geheel zal als een groen landschappelijk element vanuit de omgeving worden ervaren. Vooral in de wintermaanden zullen er waardevolle doorkijken door de beplanting zijn. Het geheel vormt een groene en landschappelijk waardevolle entree van Wintelre. In de bestemmingsplanprocedure zullen de erfstructuren en de groene aankleding gewaarborgd worden. Bij deze herontwikkeling/ functieverandering hanteert de gemeente Eersel strikte eisen voor stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing en verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een veehouderijlocatie omgezet naar een locatie voor burgerwoningen, waarbij de verdichting met woningbouw niet gerealiseerd wordt in het lint, maar daarachter op het (dan voormalige) agrarische bouwblok. Er wordt grote zorg aan de landschappelijke inpassing van de woningen besteed en aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel. De versterking ter plaatse neemt zeer sterk af. In samenhang met de bouw van de extra woningen wordt circa 2.500 m² aan bebouwing gesaneerd.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de historische opbouw van het oorspronkelijke kampenlandschap van Winterle. Het oorspronkelijke kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig en fijnmazig landschap, onregelmatige verkaveling en een patroon van kleine percelen omzoomd door houtwallen.

5.2.1.1 Wonen

Een gedeelte van het plangebied is bestemd voor de oprichting van extra woningen. De woningen worden gerealiseerd in een besloten en afgeronde erfstructuur vergelijkbaar met een kleine kempische nederzetting. De nokrichting van de woningen is verschillend. Hiermee sluit de bebouwingsstructuur aan op een historische structuur. Op de locatie zullen vier extra woningen worden opgericht in samenhang met de sanering van de veehouderij. De bestaande boerderij wordt gesplitst.

De inrichting van het erf is eenvoudig en doelmatig. Het erf is vrij toegankelijk. De basis voor de inrichting is een met klinkers verharde erfoprit met daaraan de nieuwe woningen. Het parkeren gebeurt informeel op het erf. Per woning wordt zorggedragen voor de ontwikkeling van twee parkeerplaatsen exclusief de garage. De (dan voormalige) bedrijfswoning wordt opgesplitst in twee woningen die georiënteerd zijn op Biemerden. Deze woningen zullen niet in het erfmodel betrokken worden. De nieuwe bebouwing zal worden georiënteerd richting het nieuwe erf.

De Ruimte voor Ruimte-woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan. Deze mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

De op te richten BIO-woningen op het erf achter de eerste lijn zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. Ook hiervoor geldt een landelijke typering refererend aan een langgeveltype. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 80 m² toegestaan. Deze mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.



Figuur 27: Referentiebebouwing

De op te richten woningen dienen karakteristieke eigenschappen van landelijke woonbebouwing te bezitten, met een eenvoudige, niet samengestelde basisvorm van een zadeldak. De gevels dienen eenvoudig opgebouwd te worden en hebben een rustig beeld. Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van landelijke woonvormen. Gezien de te realiseren karakteristieke bebouwing vindt er ook een kwaliteitstoevoeging door middel van het 'rood' plaats.

5.2.2 Landschappelijke ontwikkelingen

Centraal in het ontwerp staat een clustering van kempische boerderijen op een groen erf met hagen, kleinschalig bos, boomgaard en extensief grasland. De nieuwe woningen worden op het 'achtererf' opgericht. Vanaf Biemereren springt de bestaande woning en de iets terug gelegen nieuwe woning (langgeveltype) in het oog. Middels de erftoerit wordt (beperkt) doorzicht op het achtergelegen erf met de overige woongebouwen verschaft. De woningen op het erf zijn vanaf Biemereren beperkt zichtbaar achter een groene erfinrichting. Om de erfstructuur te versterken zal het erf met hagen (bijvoorbeeld beuk-, meidoorn- of ligusterhagen) worden ingericht. Centraal in het ontwerp is een erfas met een ontsluitingsweg gelegen. Deze as zal het zicht langs de beplanting geleiden. De erfontsluiting zal in klinkers worden uitgevoerd en hier zal laanbeplanting in de vorm van inheemse streekeigen loofhoutsoorten worden aangebracht. De openheid tussen de woningen en het zicht op de weilandjes en de boomgaard geeft aan het geheel een natuurlijk beeld.

Tussen het te ontwikkelen erf en de kern is een open bufferruimte aanwezig die als waardevol wordt bestempeld en behouden blijft. Het voorliggende plan betreft dan ook een afgeronde ontwikkeling die geen aanzet geeft tot een verdere stedelijke ontwikkeling. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Het geheel zal als een groen landschappelijk element vanuit de omgeving worden ervaren. Vooral in de wintermaanden zullen er waardevolle doorkijken door de beplanting zijn. Het geheel vormt een groene en landschappelijk waardevolle entree van Wintelre.

Door voornoemde landschappelijke ontwikkelingen wordt geïnvesteerd in een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (groen) zoals bedoeld met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Ten behoeve van de landschappelijke ontwikkelingen is een inrichtingsplan (inclusief beheerplan) opgesteld. Dit inrichtingsplan is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De instandhouding van de ruimtelijke kwaliteitswinst bij verkoop van de gronden wordt gewaarborgd middels een kettingbeding.



6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn bestemmingen weergegeven. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Groen - Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in stand houden van landschapselementen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen.

6.4.2 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'bos' zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van bos. Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden.

6.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. In de woningen en bijbehorende bijgebouwen mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' is tevens een erftoegangsweg ten behoeve van de ontsluiting van de op te richten woningen toegestaan.

6.4.4 Waarde – Archeologie aandachtsgebied

De voor 'Waarde - Archeologie aandachtsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Deze dubbelbestemming is over het gehele plangebied gelegen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Eersel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een planschadeverhaalscontract.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden gedurende of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn indien daar aanleiding toe bestond in het plan verwerkt. De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg en hebben allen een reactie gegeven op het bestemmingsplan.

1. Het waterschap heeft samengevat te kennen gegeven dat de waterparagraaf aangevuld dient te worden, onder meer hoe wateroverlast in een T=100 situatie wordt voorkomen. De reactie van het waterschap is integraal verwerkt in onderhavige bestemmingsplantoelichting.
2. De VROM-inspectie heeft geoordeeld dat nader onderbouwd dient te worden op basis waarvan het mogelijk is de beoogde woningen op te richten binnen een 35 Ke-contour van de vliegbasis Eindhoven. Door adviesbureau LPB SIGHT is nader onderzoek verricht naar de ligging van het plangebied in de 35 Ke-contour van de vliegbasis Eindhoven. Uit dit nader onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de 35 Ke-contour gelegen is. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd waarom de herontwikkeling van de locatie Biemerden 4 naar een woningbouwlocatie in de direct nabijheid van de vliegbasis Eindhoven een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling is. De VROM-inspectie merkt tevens op dat het plangebied gelegen is binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) en dat deze IHCS opgenomen dient te worden in de regels en op de verbeelding. De reactie van de VROM-inspectie is integraal verwerkt in het bestemmingsplan.
3. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte. Zo is de provincie Noord-Brabant er niet van overtuigd dat het plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast is het niet uitgesloten dat er sprake kan zijn van een aanzet tot verdere stedelijke ontwikkeling. Tevens geeft de kosten-batenanalyse geen juiste weergave van zaken omdat in de kosten-batenanalyse een bestemming natuur genoemd die niet in het plan voorkomt. Deze analyse dient tevens onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan. Verder ontbreken bij het plan de bewijsstukken voor deelname aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant heeft op 14 februari 2011 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant. Daarin is naar voren gekomen dat de uitwerking van het bestemmingsplan niet overeenkomt met het beoogde en het vereiste ambitieniveau voor de te behalen ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is het eindresultaat en de instandhouding daarvan onvoldoende gegarandeerd. De gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant hebben besproken welke aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd dienen te worden om de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen en te waarborgen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Biemereren 4, Wintelre heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met woensdag 5 april 2011). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 23 februari 2011, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Biemereren 4, Wintelre' zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MS 's Hertogenbosch.

Waterschap De Dommel heeft tevens een schriftelijke reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen en reactie maken onderdeel uit van de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Biemereren 4, Wintelre'. Deze nota is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.