

BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied 2017,
eerste herziening

Gemeente Eersel

Ontwerpbestemmingsplan

“Buitengebied 2017, eerste herziening”

Inhoud

- 1) Toelichting
- 2) Bestemmingsplanregels
- 3) Verbeelding, id-nummer
NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-ONTW

Datum: 7 september 2018
Status: ontwerp

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	6
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Doel	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Aanpassingen beleidskader	8
3. Aanpassingen en wijzigingsplannen	9
3.1 Splitsing cultuurhistorische bebouwing	9
3.2 Gasleiding	9
3.3 Watergangen waterschap De Dommel	9
3.4 Boksheide 28, Eersel	10
3.5 Groenstraat 14, Wintelre	11
3.6 Hapertseweg 11, Duizel	11
3.7 Hazenstraat 9, Eersel	11
3.8 Hoogstraat perceel 2490, Eersel	12
3.9 Knegselsedijk 3-5, Duizel	12
3.10 Voormalige beekloop nabij Koppelen 16, Steensel	13
3.11 Perceel kadastraal gemeente Eersel sectie L nummer 628	13
3.12 Oeyenbos 8B, Knegsel	14
3.13 Postelseweg 179, Eersel	14
3.14 Veneind 2, Wintelre	15
3.15 Verblijfplaatsen bij Ter Spegelt, Eersel	16
3.16 Dennenoord	17
3.17 Wijzigingsplan Maaskant 4	18
3.18 NNB-De Paal Eersel	18
3.19 Oirschotsedijk 1b	18
4. Ruimtelijke ontwikkelingen	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Lantie 10/12, Vessem	19
4.3 Mostheuvel 27-27A, Wintelre	21
4.4 Oirschotsedijk 5B, Wintelre	23
4.5 Park met recreatiewoningen aan de Postelseweg 185B, Eersel	25
4.6 Schadewijk 23, Eersel	27
4.7 Stokkelen 5, 7 en 7A, Eersel	29
4.8 Stokkelen 60-66, Eersel	31
4.9 Vondereind 4-4B, Vessem	32
5. Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wettelijk kader	35
5.3 Planonderdelen	35
6. Economische uitvoerbaarheid	36
7. Procedure	37

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Lantie 10-12
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Mostheuvel 27
3. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Oirschotsedijk 5a - 5b
4. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Schadewijk 23
5. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Stokkelen 5, 7 en 7a
6. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen Vondereind 4

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 6 maart 2018 is het bestemmingsplan Buitengebied 2017 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld. Dit plan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Tegen dit besluit is door een aantal partijen beroep aangetekend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de zitting hiervoor nog plannen.

Gedurende de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 en in de periode erna bleek dat er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 die hersteld dienden te worden. Door middel van deze herziening van het bestemmingsplan worden deze initiatieven en incorrectheden planologisch verankerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft diverse locaties, verspreid liggend in het buitengebied van de gemeente Eersel. Deze locaties zijn opgenomen op de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.

1.3 Doel

In deze herziening blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke bestemmingsplan, het moederplan, overeind. Onderhavig plan leidt derhalve dan ook alleen tot aanpassingen op onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

Het doel van deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is om de hiervoor genoemde particuliere initiatieven planologisch mogelijk te maken en de geconstateerde incorrectheden te herstellen. Daarnaast worden enkele wijzigingsplannen integraal overgenomen in dit bestemmingsplan zodat het buitengebied in één ruimtelijk plan is verankerd. In dit bestemmingsplan zijn de wijzigingsplannen Maaskant 4 en NNB-de Paal overgenomen. Tevens is door het herstelbesluit de juridische status van deze wijzigingsplannen onduidelijk.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Beleidskader (hoofdstuk 2): hierbij wordt ingezoomd op beleidswijzigingen die zijn opgetreden tussen het moederplan en deze eerste herziening van het moederplan;
- Aanpassingen en wijzigingsplannen (hoofdstuk 3): dit betreft een beschrijving van de incorrectheden in het moederplan die in deze herziening meegenomen worden. Ook worden de twee genoemde wijzigingsplannen in dit hoofdstuk beschreven;
- Ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 4): nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in dit hoofdstuk beschreven en beoordeeld op hun effecten. Tevens wordt aangegeven hoe deze ontwikkelingen zijn vertaald in dit bestemmingsplan;
- Juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5): in dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de juridische aspecten van het bestemmingsplan zijn vormgegeven;
- Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6): de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan komt in dit hoofdstuk aan de orde;
- Procedure (hoofdstuk 7): de (te) doorlopen procedures voor dit bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk beschreven.

2. Aanpassingen beleidskader

De provincie Noord-Brabant werkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. Deze nieuwe Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' betreft echter een ontwerp. Dit is dan ook nog geen vigerend beleid waaraan getoetst dient te worden.

In de periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (op 6 maart 2018) en deze eerste herziening van dat plan hebben geen relevante beleidswijzigingen plaatsgevonden. Het beleidskader uit het moederplan (Buitengebied 2017) is daarom ook voor dit bestemmingsplan van toepassing.

3. Aanpassingen en wijzigingsplannen

3.1 *Splitsing cultuurhistorische bebouwing*

De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (langgevel)boerderijen van één naar twee woningen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 niet mogelijk. Om deze waardevolle boerderijen te behouden is het wenselijk om een woningsplitsing voor initiatiefnemers eenvoudiger mogelijk te maken. In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dergelijke cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Aan een splitsing worden in het bestemmingsplan voorwaarden gesteld in verband met de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Dergelijke waarden dienen door middel van onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt en vervolgens te worden beschermd in het wijzigingsplan.

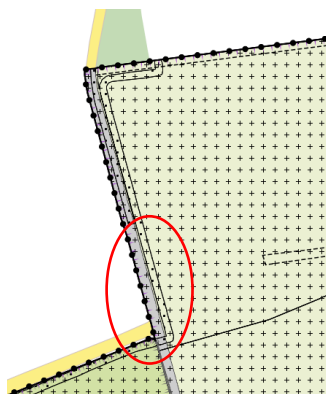
Om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen is een regeling opgesteld. Deze regeling geldt voor alle cultuurhistorisch waardevolle panden die in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 als zodanig zijn benoemd. De regeling maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

Voor de overzichtelijkheid is er één algemeen wijzigingsartikel voor het omzetten naar wonen voor de bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

In de woonbestemming is alleen de mogelijkheid opgenomen voor het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

3.2 *Gasleiding*

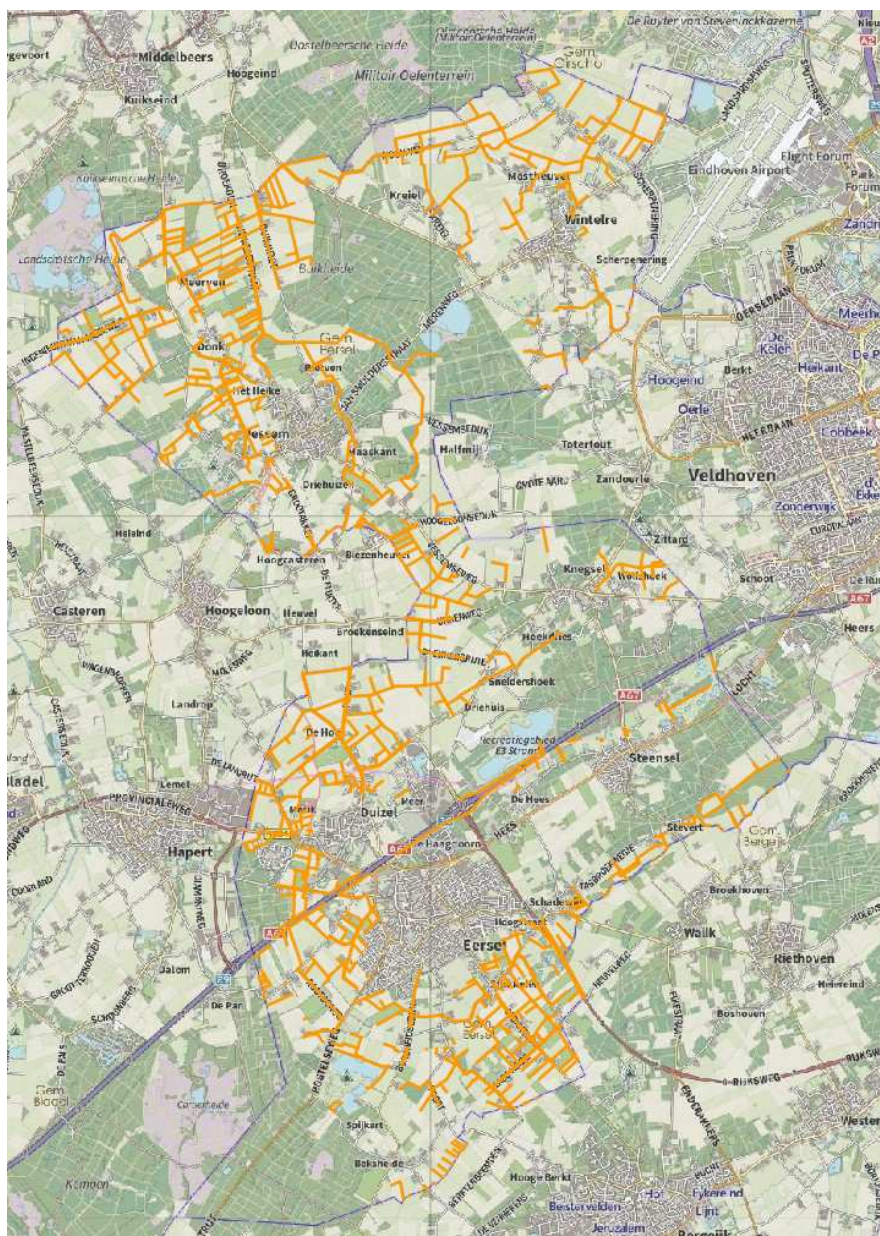
Gebleken is dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 een gedeelte van een gasleiding van de Gasunie ter hoogte van de Heikant/Dukesvoort (ten noorden van de kern Duizel) ontbreekt (zie figuur 3.1). In dit bestemmingsplan is deze gasleiding alsnog juridisch verankerd evenals de bijbehorende belemmeringenstrook. De gasleiding en de belemmeringenstrook hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gekregen.



Figuur 3.1 Ligging ontbrekend stuk gasleiding

3.3 *Watergangen waterschap De Dommel*

Na vaststelling constateerde waterschap De Dommel dat diverse watergangen (inclusief hun beschermingszone) niet als zodanig in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn opgenomen (zie figuur 3.2). Op verzoek van het waterschap krijgen, in voorliggende eerste herziening van het moederplan, deze watergangen alsnog een gebiedsaanduiding waardoor de watergangen voldoende worden beschermd.



Figuur 3.2 Ontbrekende watergangen (oranje arcering) in bestemmingsplan Buitengebied 2017

3.4 Boksheide 28, Eersel

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 staat voor de locatie Boksheide 28 een aanduiding 'Vrije tekst 180' (zie figuur 3.3). Dit getal heeft betrekking op een maximaal te realiseren oppervlakte aan- en bijgebouwen van 180 m². Uit de verbeelding is dit echter niet op te maken. De verbeelding is daarom in dit bestemmingsplan verduidelijkt met de tekst: "maatvoering maximum bebouwd oppervlak (m²)".



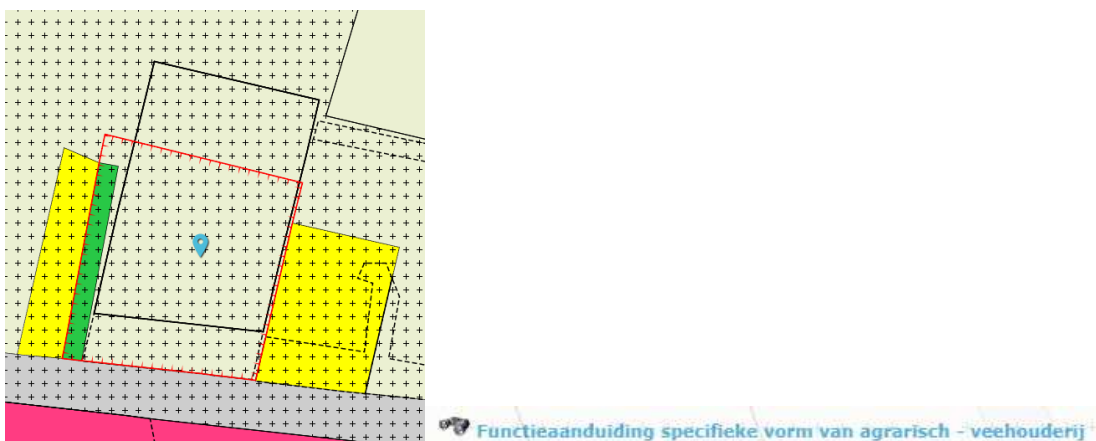
Figuur 3.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse van Boksheide 28

3.5 Groenstraat 14, Wintelre

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is geen maximum bebouwd oppervlak opgenomen voor de gesplitste boerderij op de locatie Groenstraat 14 in Wintelre. In het wijzigingsplan dat aan dit bestemmingsplan Buitengebied 2017 ten grondslag lag was dit wel het geval. In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wordt daarom alsnog een maximum bebouwd oppervlak (200 m² ten behoeve van bijbehorende bouwwerken) toegekend aan deze gesplitste boerderij.

3.6 Hapertseweg 11, Duizel

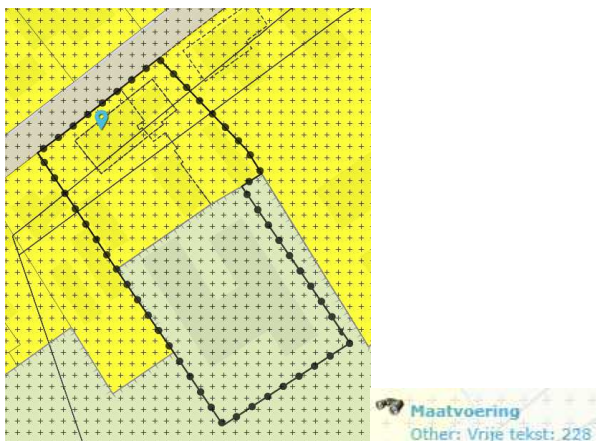
Aan de Hapertseweg 11 was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd zodat op deze locatie een dierenkliniek gerealiseerd kon worden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is op deze locatie echter nog een functieaanduiding opgenomen in relatie tot deze voormalige veehouderij (specifieke vorm van agrarisch – veehouderij); zie figuur 3.4. Aangezien de veehouderij beëindigd is, is deze functieaanduiding in deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 verwijderd.



Figuur 3.4 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 ter plaatse van Hapertseweg 11

3.7 Hazenstraat 9, Eersel

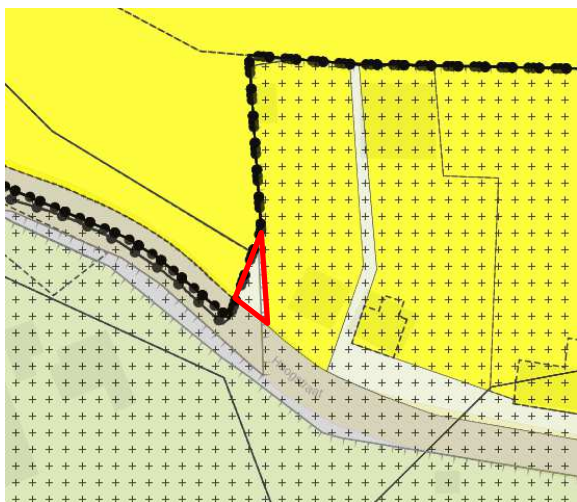
In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 staat op de verbeelding bij de locatie Hazenstraat 9 in Eersel onder andere 'vrije tekst : 228' (zie figuur 3.5). Onduidelijk is waar deze tekst op doelt. Uit de regels blijkt dat het gaat om de maximaal te bebouwen oppervlakte. In deze eerste herziening van het bestemmingsplan is daarom de tekst behorende bij de verbeelding gewijzigd in "maximum bebouwd oppervlak (m²): 228" ten behoeve van bijbehorende bouwwerken.



Figuur 3.5 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 ter plaatse van Hazenstraat 9

3.8 Hoogstraat perceel 2490, Eersel

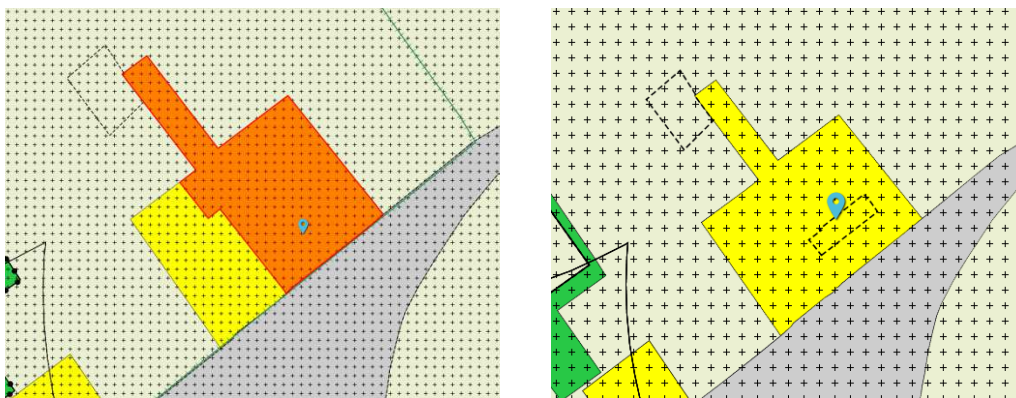
Het perceel 2490 aan de Hoogstraat in Eersel heeft een agrarische bestemming. De overige percelen rondom dit perceel hebben een woonbestemming. Op het perceel 2490 wordt de bestemming dan ook gewijzigd naar 'Wonen' zodat dit aan sluit op de omliggende percelen.



Figuur 3.6 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 ter plaatse van Hoogstraat perceel 2490 (rood omlijnd)

3.9 Knegselsedijk 3-5, Duizel

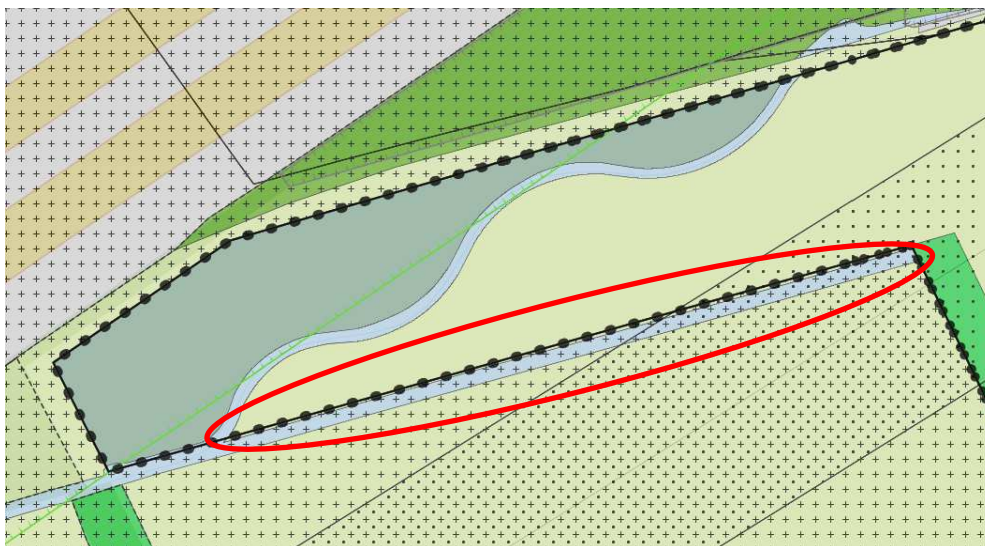
In het voormalige bestemmingsplan Buitengebied zijn op deze locatie twee woningen aangegeven op de verbeelding was namelijk sprake van twee bestemmingsvlakken 'wonen'. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2017 is sprake van één bestemmingsvlak 'wonen'. In deze eerste herziening van dat bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak 'wonen' weer in tweeën gesplitst zodat weer sprake zal zijn van twee bestemmingsvlakken 'wonen' (conform het voormalige bestemmingsplan Buitengebied).



Figuur 3.7 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (links) en het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (rechts) ter plaatse van Knegselsedijk 3 - 5

3.10 Voormalige beekloop nabij Koppelen 16, Steensel

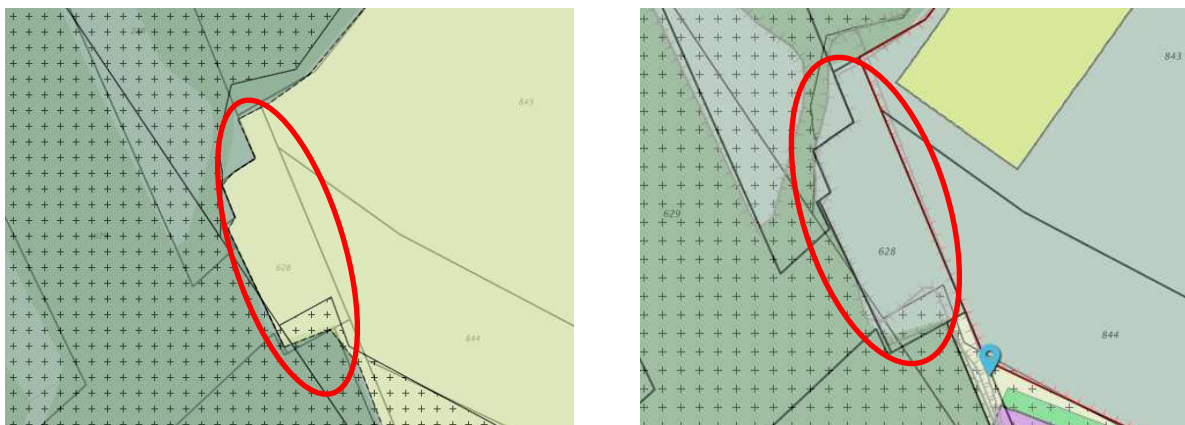
De beek de Gender is ten noorden van Steensel verlegd. Een deel van de voormalige beek is echter op de verbeelding nog als zodanig aangegeven (zie figuur 3.8). Dit gedeelte zal verwijderd worden omdat ter plaatse geen sprake meer is van een beek en krijgt evenals de omliggende percelen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'.



Figuur 3.8 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 ter plaatse van de voormalige watergang nabij Koppelen 16. Met een rode cirkel is indicatief de te verwijderen bestemming 'Water' aangeduid.

3.11 Perceel kadastraal gemeente Eersel sectie L nummer 628

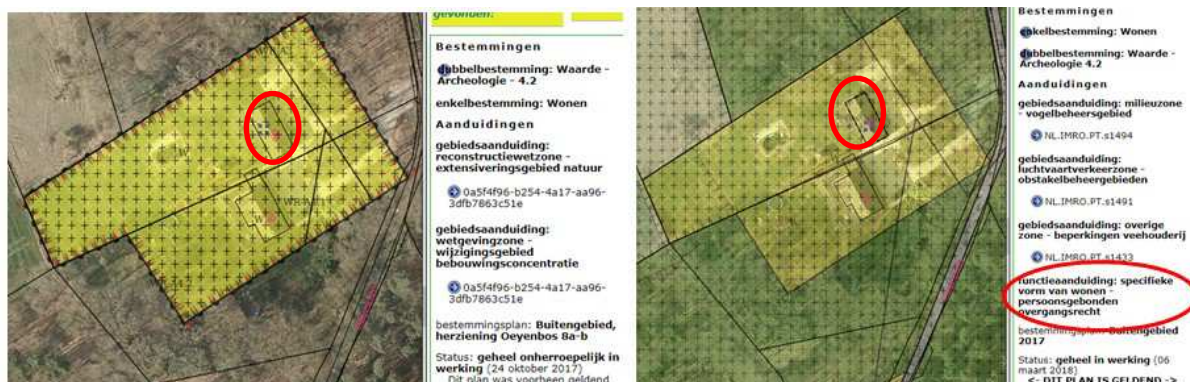
Het perceel kadastraal Eersel sectie L, nummer 628 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied een bestemming "Agrarisch met waarden landschap en natuur" (zie figuur 3.9). In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 heeft dit perceel een natuurbestemming gekregen; dit is echter niet juist. In deze herziening wordt de bestemming weer 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'.



Figuur 3.9 Uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied (links) en het Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (rechts)

3.12 Oeyenbos 8B, Knegsel

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is per abuis voor de locatie Oeyenbos 8B in Knegsel een functieaanduiding opgenomen (specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht); zie figuur 3.10. Deze functieaanduiding wordt verwijderd in deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.



Figuur 3.10 Uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied (links) en het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (rechts)

3.13 Postelseweg 179, Eersel

Voor het perceel Postelseweg 179 wijkt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 af van het eerdere bestemmingsplan Herziening Postelseweg 179 te Eersel (zie figuur 3.11). In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 heeft het perceel voor een groot deel een woonbestemming gekregen. Dit is niet correct; het perceel is in gebruik als paardenwei. Ook de landschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan Herziening Postelseweg 179 te Eersel blijkt vanwege het gebruik niet correct. Daarom wordt in dit bestemmingsplan aan een deel van het perceel (zie figuur 3.11) een agrarische bestemming gegeven ("Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden").



Figuur 3.11 Uitsnede van het bestemmingsplan Herziening Postelseweg 179 Eersel (links) en het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (rechts). Met de rode cirkel is globaal aangeduid welk deel van het perceel een agrarische bestemming krijgt in dit bestemmingsplan.

3.14 Veneind 2, Wintelre

De bewoners van Veneind 2 t/m 4 willen dat de weg Veneind gedeeltelijk wordt verlegd, zodat die verder van de woningen komt te liggen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is daarom, op verzoek van de bewoners, de gedeeltelijke verplaatsing van de weg Veneind mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de nieuwe weg zijn in de huidige situatie twee bijgebouwen aanwezig (zie figuur 3.12). Om de realisatie van de weg mogelijk te maken moeten deze gebouwen worden gesloopt of verplaatst. Eén van deze gebouwen wordt gesloopt. Het andere gebouw, een loods, willen de bewoners verplaatsen. Per abuis is destijds in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 de aanwezige loods niet als zodanig opgenomen, ondanks dat de loods legaal aanwezig is (er is een vergunning verleend). Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is het dan ook niet mogelijk om de loods te verplaatsen.

In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wordt de mogelijkheid tot verplaatsing van de (legale) loods op een andere (geschikte) locatie opgenomen. Voor de loods zal een aanduiding bijgebouwen worden opgenomen.



Figuur 3.12 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met een rode arcering is de bestaande loods aangeduid. De grijze kleur betreft de nieuwe weg.

3.15 Verblijfplaatsen bij Ter Spegelt, Eersel

In het bestemmingsplan "Recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht" worden bij Ter Spegelt maximaal 1.000 verblijfplaatsen toegestaan (Recreatie – 1), en daarnaast maximaal 30 verblijfplaatsen (Recreatie – 2). Deze twee bestemmingen overlappen elkaar niet.

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2017 zou dit meest recente bestemmingsplan voor Ter Spegelt integraal worden overgenomen. Echter blijkt nu dat twee functieaanduidingen over elkaar heen vallen (zie de figuren 3.13 en 3.14). Het betreft de functieaanduidingen:

- Specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum 2A
- Specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum 2B

Onder de eerste functieaanduiding worden maximaal 1.000 verblijfplaatsen toegestaan. Onder de tweede functieaanduiding worden maximaal 30 verblijfplaatsen toegestaan. Aangezien de eerste functieaanduiding (2A) de tweede (2B) overlap maken de 30 verblijfplaatsen die onder de tweede functieaanduiding mogelijk worden gemaakt onderdeel uit van de 1.000 verblijfplaatsen. Op deze wijze vervallen 30 verblijfplaatsen ten opzichte van het meest recente plan voor Ter Spegelt.

In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wordt de eerste functieaanduiding (2A) verkleind zodat geen sprake meer is van een overlap tussen de twee functieaanduidingen. Op deze wijze zijn totaal maximaal 1.030 verblijfplaatsen toegestaan.



Figuur 3.13 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met een rode kleur is de functieaanduiding Specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum 2A aangeduid



Figuur 3.14 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met een rode kleur is de functieaanduiding Specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum 2B aangeduid (drie vlakken)

3.16 Dennenoord

Op verzoek van de exploitant van het park wordt specifiek een verbodsbepaling opgenomen voor het gebruiken van de locatie voor kampeermiddelen. Deze verbodsbepaling stond in het bestemmingsplan Chaletpark Dennenoord. Dit bestemmingsplan is integraal overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Door het veralgemeniseren van de regels is deze specifieke verbodsbepaling vervallen. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is deze verbodsbepaling opnieuw opgenomen.

3.17 Wijzigingsplan Maaskant 4

Voor Maaskant 4 is op 5 april 2018 het wijzigingsplan Maaskant 4 vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van twee burgerwoningen in een (bestaande) boerderij mogelijk. Het wijzigingsplan Maaskant 4 wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.18 NNB-De Paal Eersel

Nabij Camping de Paal in Bergeijk willen de initiatiefnemers een golfbaan realiseren. Een deel van de voor deze ontwikkeling benodigde gronden maakt deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Op 28 april 2018 is het wijzigingsplan NNB-De Paal Eersel vastgesteld. Dit wijzigingsplan omvat de benodigde natuurcompensatie gelegen binnen de gemeente Eersel voor de realisatie van de golfbaan. Het wijzigingsplan NNB-De Paal Eersel wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.19 Oirschotsedijk 1b

Op deze locatie wordt de maximale maatvoering van 1.000 m³ opgenomen in verband met de te realiseren ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 was alleen de aanduiding afwijkende maatvoering opgenomen.

4. Ruimtelijke ontwikkelingen

4.1 Inleiding

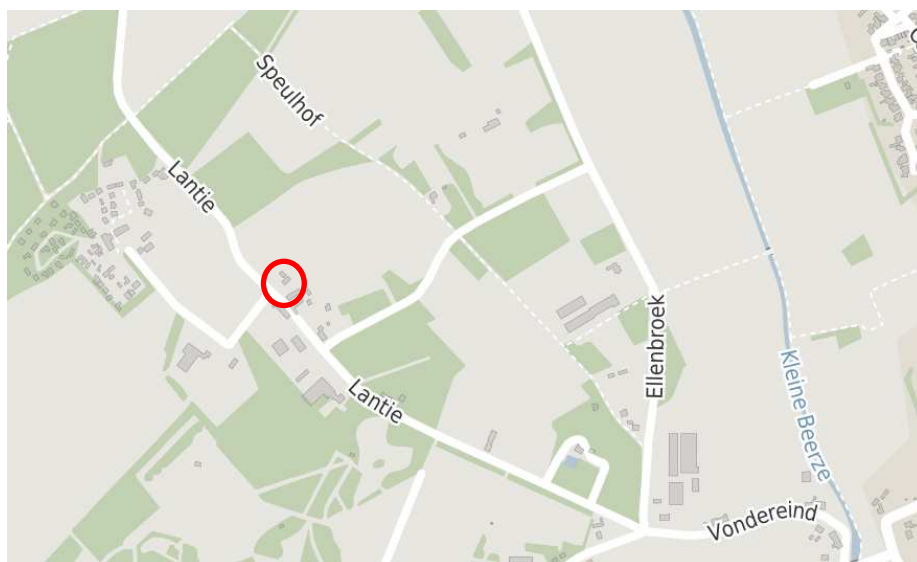
In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 beschreven en beoordeeld. Het betreft particuliere initiatieven. Per ontwikkeling wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Het initiatief;
- Beoordeling en landschappelijke inpassing;
- Vertaling in het bestemmingsplan.

4.2 Lantie 10/12, Vessem

Het initiatief

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande woning aan de Lantie 12 te slopen. Op een andere locatie op het perceel willen de initiatiefnemers deze woning herbouwen. Reden van de herbouw is om de percelen met de adressen Lantie 10 en 12 op een meer logische manier in te delen. Tussen de woning Lantie 10 en de nieuwe woning aan de Lantie 12 zal een boomgaard worden gerealiseerd (zie figuur 4.2).



Figuur 4.1 Globale ligging Lantie 10/12 te Vessem

Beoordeling en landschappelijke inpassing

(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Er zijn geen verhoogde waarden van bodemverontreiniging aanwezig. Wel zijn lichte verhogingen van barium, cadmium, kobalt, zink en naftaleen aanwezig in het grondwater. Deze waarden overschrijden de streef- en interventiewaarden niet. Nader onderzoek is niet nodig.
Water	Door de herbouw neemt het verhard oppervlak in beperkte mate toe. Omdat de toename kleiner is dan 2.000 m ² is geen sprake van te treffen maatregelen in verband met watercompensatie.
Cultuurhistorie en archeologie	Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat de te realiseren woning kleiner is dan 250 m ² .
Natuur	Planrealisatie heeft geen effect op gebieden die beschermd zijn in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Er zijn geen belemmeringen voor realisatie van het planinitiatief.
Verkeer en parkeren	Het aantal woningen neemt niet toe waardoor geen wijzigingen optreden in de verkeerssituatie. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het opvangen van de parkeerbehoefte.
Geluid	De weg Lantie heeft een lage verkeersintensiteit en een wegdek dat uit asfalt bestaat. Doordat er geen woonfunctie wordt toegevoegd is geen geluidsonderzoek noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Het betreft de herbouw van een bestaande woning. Het aantal woningen neemt niet toe waardoor er geen sprake is van effecten op de luchtkwaliteit.
Geur	De geplande woning is niet gelegen binnen de geurcontouren van veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Geurhinder vormt geen belemmering voor planrealisatie.
Milieuzonering	Milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Vanwege omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstanden.
Externe veiligheid	Nabij het planvoornemen zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Tussen de twee woningen wordt een boomgaard met fruitbomen gerealiseerd. Hierdoor verbetert het landelijke karakter van het gebied en wordt het landschap versterkt. Van oudsher was namelijk ook fruitteelt aanwezig op de Lantie. Door de boomgaard tussen de woningen wordt de bebouwing in het landschap geïntegreerd.

Vertaling in het bestemmingsplan

Een gedeelte van de bestemming "Wonen" van Lantie 10 wordt toegekend aan Lantie 12. De bestemming "Wonen" van Lantie 12 zal daarnaast worden verschoven naar de op dit moment agrarisch bestemde grond ('Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'). De absolute oppervlakten aan woonbestemming en agrarische bestemming nemen in het bestemmingsplan dan ook niet toe ten opzichte van het moederplan. De boomgaard krijgt namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Enkel de locatie verandert.

Om er voor te zorgen dat de boomgaard daadwerkelijk gerealiseerd wordt zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

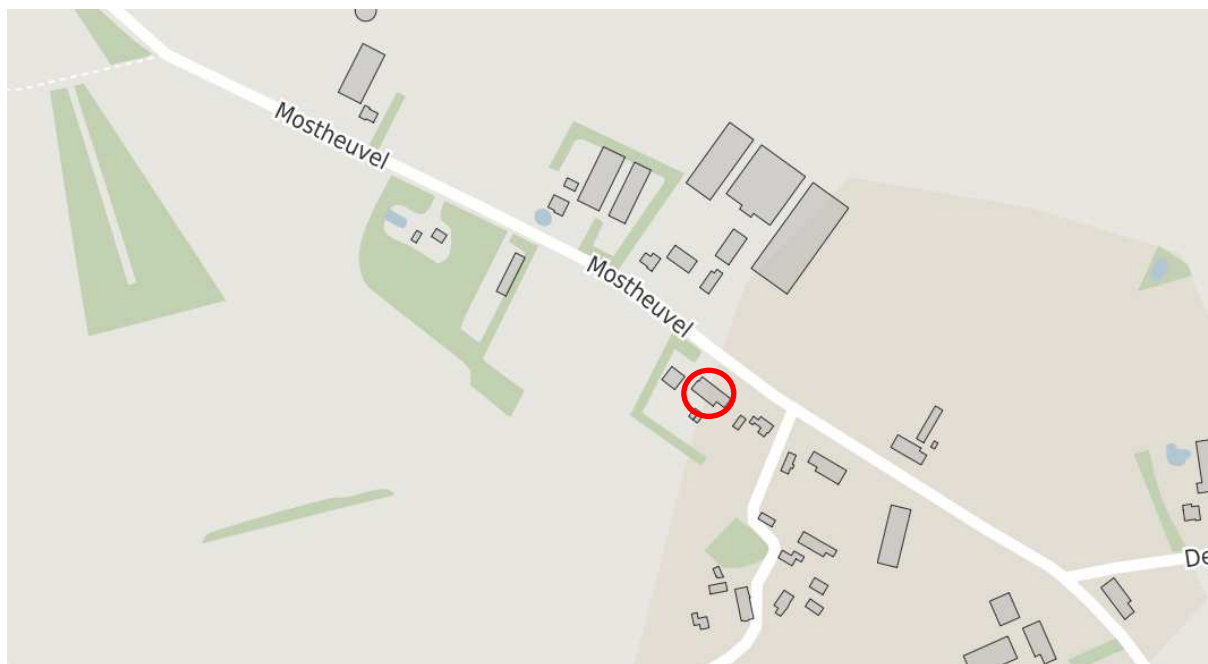


Figuur 4.3 Uitsnede ter plaatse van Lantie 10 - 12 in het bestemmingsplan Buitengebied 2017..

4.3 Mostheuvel 27-27A, Wintelre

Het initiatief

Aan de Mostheuvel 27-27A is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aanwezig waarin twee gezinnen wonen. Het planvoornemen is om de boerderijsplitsing te formaliseren; dit is mogelijk vanwege de cultuurhistorische waarde van de boerderij.



Figuur 4.4 Globale ligging Mostheuvel 27-27A te Wintelre

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 2). In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht opgenomen van de beoordeling van het planvoornemen per (milieu)aspect.

(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat het gaat om bestaande bebouwing.
Water	Het initiatief is hydrologisch neutraal.
Cultuurhistorie en archeologie	Er zijn geen bezwaren tegen de woningsplitsing omdat het gaat om bestaande bebouwing, die cultuurhistorische waarde heeft.
Natuur	Er zijn geen bezwaren tegen de woningsplitsing, het initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming. Er vinden geen verbouwingen plaats en er wordt geen beplanting verwijderd.
Verkeer en parkeren	Het initiatief voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente.
Geluid	Uit akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarden procedure moet worden gevolgd. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.
Luchtkwaliteit	Planrealisatie heeft geen effect op de luchtkwaliteit. Vanwege omliggende veehouderijen is sprake van een achtergrondbelasting die overeen komt met een 'redelijk goed' woon- en verblijfsklimaat.
Geur	Uit geuronderzoek blijkt dat geurhinder geen belemmering vormt voor planrealisatie. De achtergrondbelasting komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en verblijfsklimaat.
Milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn drie veehouderijen aanwezig. Uit geuronderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is.
Externe veiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat er geen risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.
Gezondheid	Uit berekeningen blijkt dat het aspect gezondheid en endotoxinen geen belemmering vormt voor de boerderijsplitsing.

Door bureau 073 is het initiatief getoetst op onder andere de landschappelijke inpassing. Uit het rapport van bureau 073 blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de woningsplitsing vanuit landschap omdat in de bestaande situatie al sprake is van een woonboerderij die feitelijk al gesplitst is.

Vertaling in het bestemmingsplan

Op de verbeelding zal de boerderijsplitsing worden aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden is toegestaan. Daarnaast is de regeling voor de bescherming van cultuurhistorische waarden van toepassing op deze ontwikkeling. Aan de gestelde eisen vanuit deze regeling wordt voldaan.



Figuur 4.5 Uitsnede ter plaatse van Mostheuvel 27 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met rechts de toe te voegen maatvoering.

4.4 Oirschotsedijk 5B, Wintelre

Het initiatief

De initiatiefnemer is eigenaar van de rundveehouderij aan de Oirschotsedijk 5A te Wintelre. Onlangs is de initiatiefnemer ook eigenaar geworden van het naastgelegen perceel aan de Oirschotsedijk 5B. Het perceel aan de Oirschotsedijk 5B heeft geen bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De initiatiefnemer wil een nieuwe vleesstal realiseren aan de Oirschotsedijk 5B. In het buitengebied worden geen nieuwe bouwvlakken mogelijk gemaakt. Daarom wordt gekozen om het nieuwe bedrijfsgebouw mogelijk te maken binnen een vergroting van het bouwvlak van Oirschotsedijk 5A. Op deze wijze kan een nieuwe stal gerealiseerd worden met sleufsilo's. Het pand (voor het nieuwe bedrijfsgebouw) aan de Oirschotsedijk 5B blijft behouden.



Figuur 4.6 Globale ligging Oirschotsedijk 5B



Figuur 4.7 Het planinitiatief aan de Oirschotsedijk 5B

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Door de initiatiefnemers is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn enkele onderzoeken en berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit deze stukken blijkt dat geen sprake is van belemmeringen voor realisatie van het initiatief of voor effecten op de omgeving. In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht opgenomen van de beoordeling van het planvoornemen per (milieu)aspect.

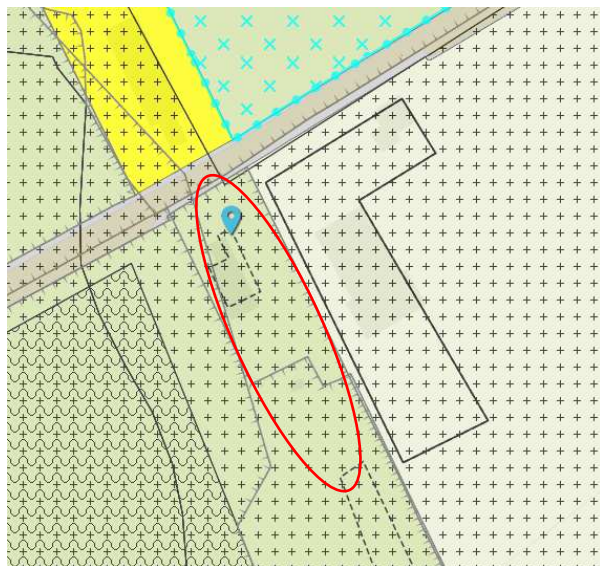
(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Op de locatie hebben voor zover bekend nooit activiteiten plaatsgevonden waar risico's voor bodemverontreiniging zijn ontstaan. De locatie wordt daarom als onverdacht aangemerkt.
Water	Planrealisatie leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Daarom zal een nieuwe infiltratiegreppel gegraven worden.
Cultuurhistorie en archeologie	Vanwege de beperkte omvang van de graafwerkzaamheden (niet dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en een omvang kleiner dan 500 m ²) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
Natuur	Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Omdat het planvoornemen geen toename van depositie behelst (er vindt geen toename van het aantal dieren plaats) is geen sprake van effecten op Natura 2000-gebieden (het dichtstbijzijnde gebied ligt op 2,6 kilometer). Uit ecologisch onderzoek blijkt dat effecten op beschermde plant- en diersoorten zijn uitgesloten.
Verkeer en parkeren	Vanuit verkeer en parkeren bestaat er geen belemmering voor de ontwikkeling. De locatie wordt ontsloten door een eigen in- en uitrit.
Geluid	Er worden geen geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Geur	De dichtst bij het plan gelegen woning (Oirschotsedijk 7) ligt op een grotere afstand dan de richtafstand voor een rundveehouderij (50 meter). Geurhinder vormt geen belemmering voor planrealisatie.
Milieuzonering	De dichtst bij het plan gelegen woning (Oirschotsedijk 7) ligt op een grotere afstand dan de richtafstand voor een rundveehouderij (50 meter).

Externe veiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat er geen risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.
--------------------	---

De initiatiefnemer moet op basis van de landschapsinvesteringsregeling (LIR) investeren in het landschap. Door vergroting van het bouwvlak is sprake van een verplichte bijdrage aan het LIR. De initiatiefnemer kiest voor een landschappelijke inpassing van het bouwperceel in de omgeving met beplanting die de bestaande landschapsstructuren versterkt.

Vertaling in het bestemmingsplan

De Oirschotsedijk 5B heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 geen bouwvlak. Het bestaande bouwvlak van de Oirschotsedijk 5A zal worden vergroot tot over het perceel van Oirschotsedijk 5B. Tevens zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' worden vergroot.



Figuur 4.8 Uitsnede ter plaatse van Oirschotsedijk 5B uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met de rode cirkel is globaal aangeduid waar het bouwvlak wordt vergroot.

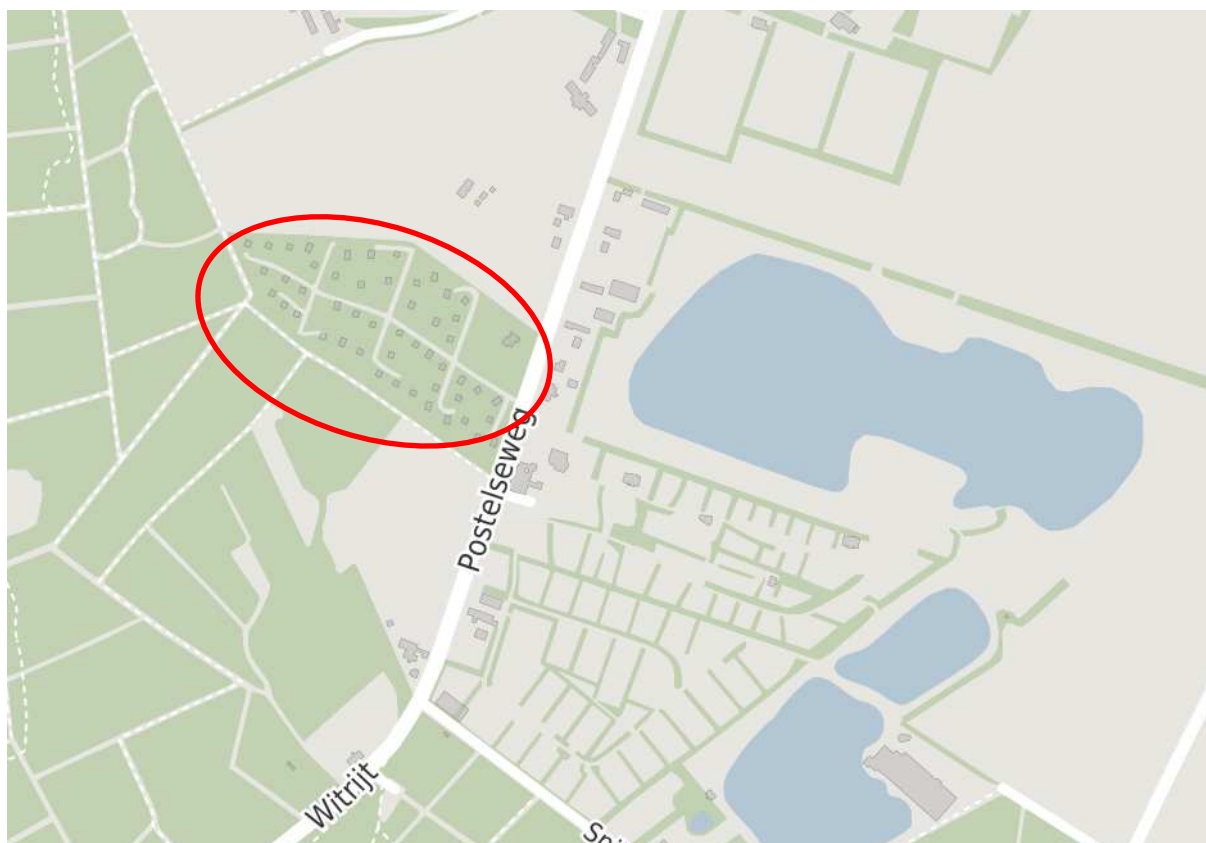
4.5 Park met recreatiewoningen aan de Postelseweg 185B, Eersel

Het initiatief

De eigenaar van een bungalow met adres Postelseweg 185B 33 wil de recreatiewoning uitbreiden tot 90 m². In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is maximaal 79 m² toegestaan.

Volgens het beeldkwaliteitsplan dat hoort bij het bestemmingsplan "Recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht" is het toegestaan om een recreatiewoning over de gehele breedte van de voorgevel op de begane grond uit te bouwen tot aan de balkonrand en met een extra spant. Deze uitbreidingsmogelijkheid is echter niet in de bouwregels van dit bestemmingsplan opgenomen. Aangezien dit wel het uitgangspunt is geweest (zo blijkt uit het beeldkwaliteitsplan) wordt de uitbreiding van de recreatiewoning aan de Postelseweg 185b 33 in deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied alsnog mogelijk gemaakt.

Aangezien in de toekomst mogelijk meerdere gelijksoortige verzoeken kunnen worden ingediend, wordt deze uitbreidingsmogelijkheid overeenkomstig genoemd beeldkwaliteitsplan, voor alle ter plaatse aanwezige recreatiewoningen mogelijk gemaakt in deze herziening.



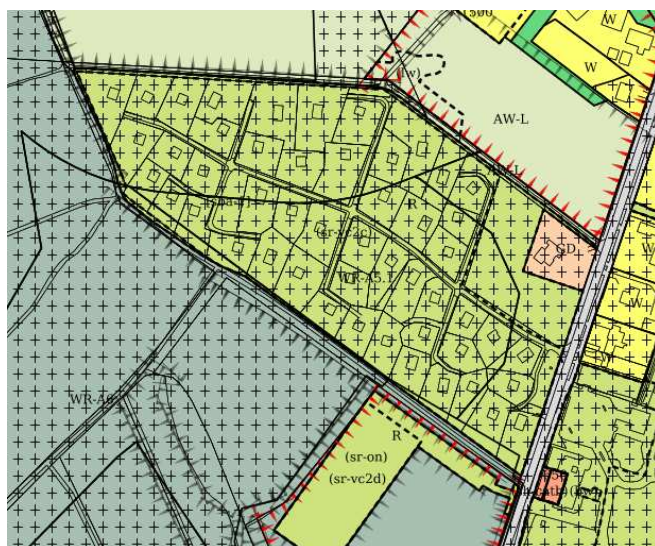
Figuur 4.9 Globale ligging park met recreatiewoningen aan de Postelseweg in Eersel

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Aangezien het bestemmingsvlak niet groter wordt en de bestemming zelf niet wijzigt is een ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Daarom zijn geen onderzoeken uitgevoerd.

Vertaling in het bestemmingsplan

In de regels zijn de recreatiewoningen opgenomen onder de bestemming 'Recreatie'. In de functieaanduiding zijn specifieke eisen opgenomen over de te bebouwen oppervlakte. De bouwregels zullen worden aangepast zodat binnen de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum 2c" de maximaal te bebouwen oppervlakte per recreatiewoning 90 m² wordt (conform de mogelijkheden uit het beeldkwaliteitsplan). Uitzondering hierop wordt gevormd door 3 bungalows waarvoor geldt dat de maximaal te bebouwen oppervlakte 100 m² per recreatiewoning is. Dit is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 ook het geval.

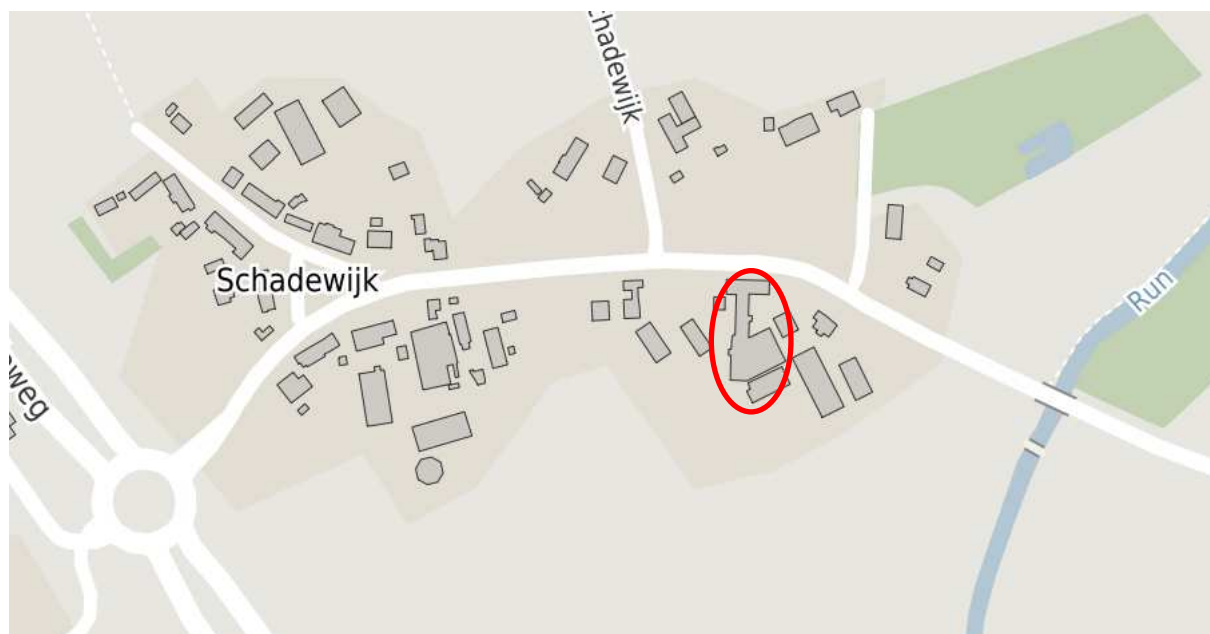


Figuur 4.10 Uitsnede ter plaatse van het park met recreatiewoningen aan de Postelseweg uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017

4.6 Schadewijk 23, Eersel

Het initiatief

Aan de Schadewijk 23 is een varkenshouderij gevestigd met recreatieve nevenactiviteiten (waaronder een paardenpension, kijk- en speelboerderij en varkensmuseum) onder de naam 't Rundal. De initiatiefnemer wil de varkenshouderij afbouwen en de recreatieve activiteiten verder ontplooiën. De recreatieve tak wordt uitgebreid naar een nationaal varkensmuseum waarbij enkele levende varkens worden gehouden. Ook wordt het speelgedeelte uitgebreid. In totaal zal er na planrealisatie 1.500 m² bedrijfsbebouwing aanwezig zijn voor recreatie. Door deze bedrijfswijziging komt het voormalige stalgedeelte van een boerderij vrij. De initiatiefnemer is voornemens om hier een extra woning te realiseren door middel van splitsing van de woonboerderij (met cultuurhistorische waarde).



Figuur 4.11 Globale ligging Schadewijk 23 te Eersel

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 4). In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht opgenomen van de beoordeling van het planvoornemen per (milieu)aspect.

(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Bij verbouwing van de boerderij worden de mestputten verwijderd en opgevuld met schone grond. De aanwezigheid van bodemverontreiniging is dan ook niet te verwachten wanneer de tweede woning wordt gerealiseerd (door middel van boerderijsplitsing).
Water	Planrealisatie leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater zal een aansluiting op het drukriool worden gerealiseerd.
Cultuurhistorie en archeologie	Aanwezige cultuurhistorische waarden worden bij de verbouwing van de boerderij behouden. Archeologisch onderzoek is vanwege de beperkte bodemingreep niet noodzakelijk. Tevens vindt de ingreep plaats nabij bestaande bebouwing waardoor de kans groot is dat eventueel aanwezige waarden al zijn verstoord.
Natuur	Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied (Leenderbos, Groote Heide en Plateaux waar de Run onderdeel van uitmaakt) zijn uitgesloten. Beschermde soorten zijn niet aanwezig.
Verkeer en parkeren	Planrealisatie leidt slechts tot een beperkte toename van verkeersbewegingen omdat de recreatieve activiteiten worden uitgebreid. Er is sprake van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens wordt een nieuwe woning (woningsplitsing) gerealiseerd

	waarvoor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
Geluid	De nieuwe woning (binnen de bestaande woonboerderij) heeft een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Daarom dient voor deze woning een hogere waarde aangevraagd te worden.
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het aantal verkeersbewegingen neemt in beperkte mate toe maar draagt Niet In Betekenende Mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is er sprake van een afname van emissies van fijnstof vanuit de stallen door beëindiging van de varkenshouderij.
Geur	De nieuwe woning (splitsing woonboerderij) wordt op een afstand groter dan 50 meter van de aanwezige paardenhouderij gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Doordat de varkenshouderij in het plangebied wordt beëindigd is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.
Milieuzonering	De ontwikkeling heeft een positief effect op de omgeving omdat sprake is van een verlaging van de milieucategorie t.o.v. een veehouderij. De nieuwe woning levert geen belemmering op voor het recreatiebedrijf.
Externe veiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat er geen risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

Door de initiatiefnemer is een landschapinpassingsplan opgesteld. In dit plan wordt voorzien in het behouden van de bestaande beplanting. Tevens worden op de perceelgrens knotwilgen aangeplant. Grenzend aan het gebied van de Run wordt bloem- en kruidenrijk grasland gerealiseerd dat een extensief beheer zal kennen.



Figuur 4.12 Landschappelijke inpassing

Vertaling in het bestemmingsplan

De nieuwe woning in het voormalige stalgedeelte krijgt de bestemming 'Wonen'. De bestaande hagen krijgen de bestemming 'Groen'. De recreatieve activiteiten krijgen een bestemming 'Recreatie'. Het overige deel van het perceel krijgt een agrarische bestemming ('Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden'). De zone aan de beek krijgt de bestemming 'Natuur'. Deze zone maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing.

Voor de landschappelijke inpassing zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

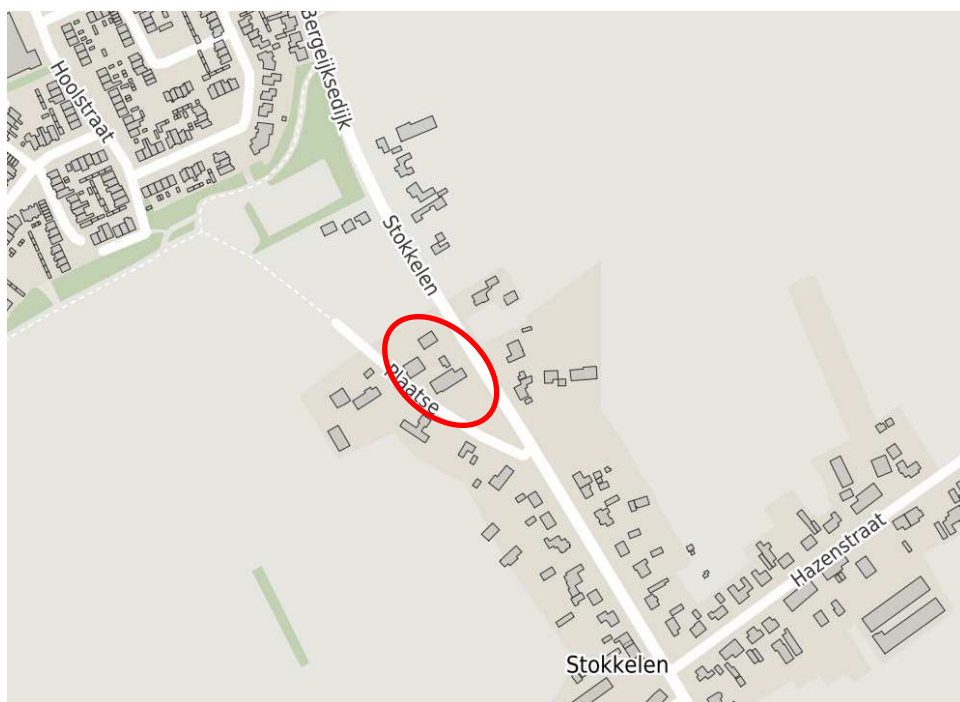


Figuur 4.13 Uitsnede ter plaatse van Schadewijk 23 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017

4.7 Stokkelen 5, 7 en 7A, Eersel

Het initiatief

Op het adres Stokkelen 5, 7 en 7A is een boerderij gelegen met een agrarisch technisch hulpbedrijf. De initiatiefnemers zijn voornemens om de boerderij te splitsen in twee woningen.



Figuur 4.14 Globale ligging Stokkelen 5, 7 en 7A te Eersel

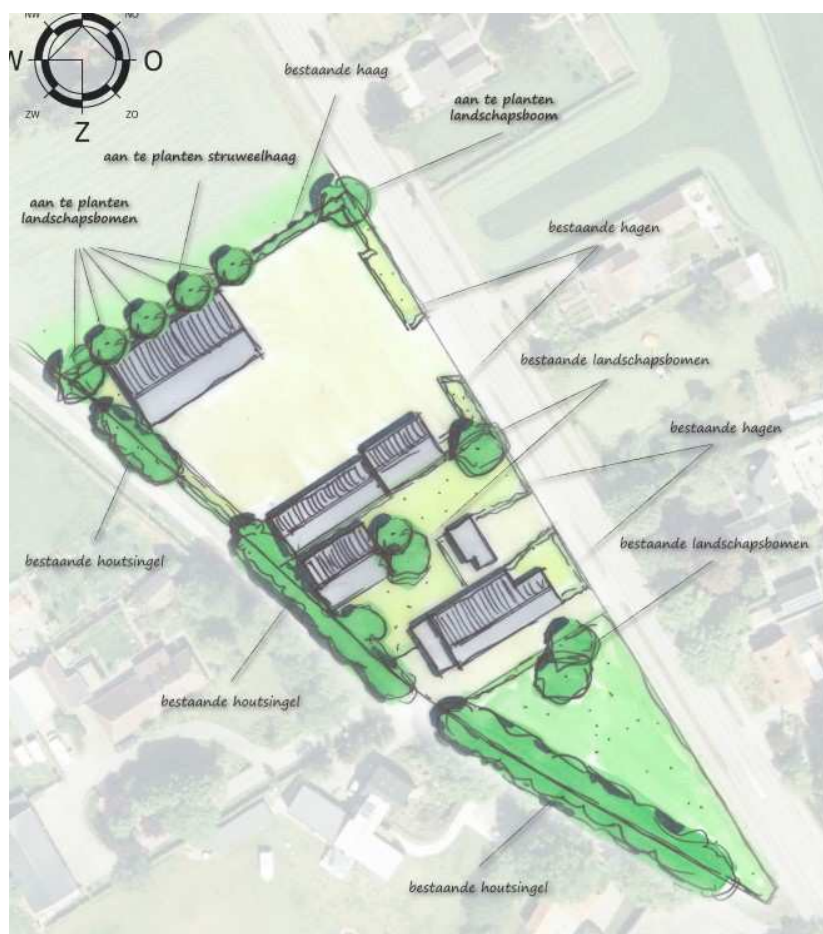
Beoordeling en landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 5). In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht opgenomen van de beoordeling van het planvoornemen per (milieu)aspect.

(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Bij het uitvoeren van bodemonderzoek is asbest aangetroffen. Vanwege het aantreffen van asbest dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.
Water	Planrealisatie leidt niet tot een toename van de verharding waardoor er geen sprake is van effecten op het bestaande watersysteem.
Cultuurhistorie en archeologie	Planrealisatie leidt niet tot verstoring van de ondergrond. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Daarnaast blijft de bestaande bebouwing behouden waardoor ook geen

	sprake is van effecten op de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.
Natuur	Effecten op gebieden die beschermd zijn op basis van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde. Ook is, in verband met het bestaande gebruik, geen sprake van beschermde soorten.
Verkeer en parkeren	Het agrarisch technisch hulpbedrijf is reeds aanwezig en ontsluit direct op de weg Stokkelen. Dit blijft ook in de toekomstige situatie het geval. In het plangebied is voor de toevoeging van de tweede woning (door middel van splitsing) voldoende ruimte aanwezig.
Geluid	Vanwege het bedrijf aan de Stokkelen 5 (milieucategorie 3.1) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarden. Daarnaast is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai vanwege de Stokkelen. Uit dit onderzoek blijkt dat de maximale gevelbelasting 58 dB is. Voor de woning dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.
Luchtkwaliteit	Het betreft de formele splitsing van een bestaande boerderij waarin reeds twee woningen aanwezig zijn. Het aantal woningen neemt niet toe waardoor er geen sprake is van effecten op de luchtkwaliteit.
Geur	Ter plaatse van het plangebied is volgens de kaarten bij de Gebiedsvisie bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Milieuzonering	Vanwege het bedrijf aan de Stokkelen 5 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie onderdeel geluid). Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor planrealisatie. Omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de boerderijsplitsing.
Externe veiligheid	Nabij het plan zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Om de ontwikkeling landschappelijk in te passen worden aan de noordzijde van het plangebied landschapsbomenbomen en een struweelhaag geplant (zie figuur 4.15).



Figuur 4.15 Landschappelijke inpassing Stokkelen 5, 7 en 7A te Eersel

Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt ter plaatse de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een maatvoering aangegeven op basis waarvan 2 wooneenheden mogelijk zijn. Ter plaatse van het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Om de landschappelijke inpassing te garanderen wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Ook wordt ten noorden van de bedrijfsbestemming een bestemming 'Groen' opgenomen waar de landschappelijke inpassing plaats vindt.

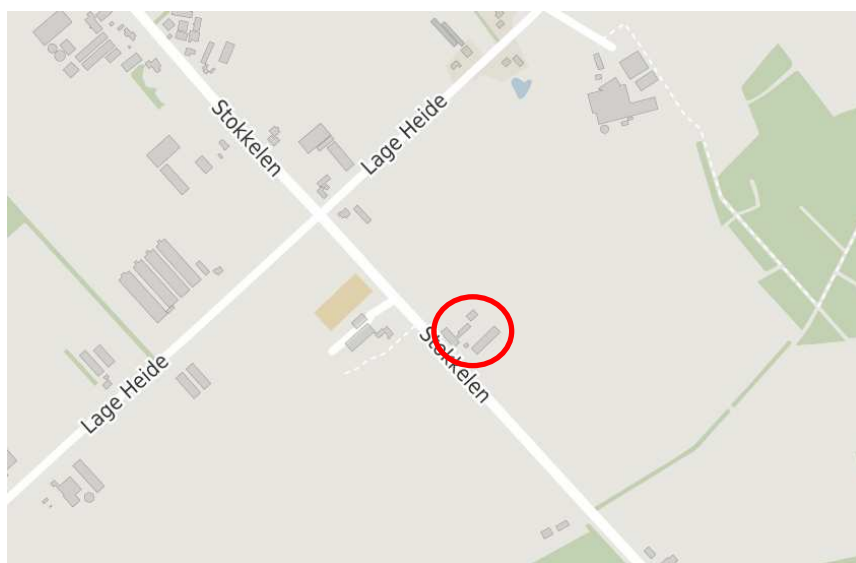


Figuur 4.16 Uitsnede ter plaatse van Stokkelen 7 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (links). En de nieuwe situatie met de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' (rechts).

4.8 Stokkelen 60-66, Eersel

Het initiatief

Aan de Stokkelen 60-66 is een transportbedrijf gevestigd. Het terrein dat in de huidige situatie gebruikt wordt voor het stallen van trekkers en trailers is gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak gelegen en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Om deze situatie te legaliseren willen de initiatiefnemers een wijziging van het bestemmingsplan. De omvang van de bedrijfsbestemming zal niet worden vergroot maar zal gedeeltelijk worden verplaatst. Ook zal de houtsingel als landschappelijke inpassing van het bedrijf worden bestemd zodat de omvang van de bedrijfsbestemming niet toeneemt.



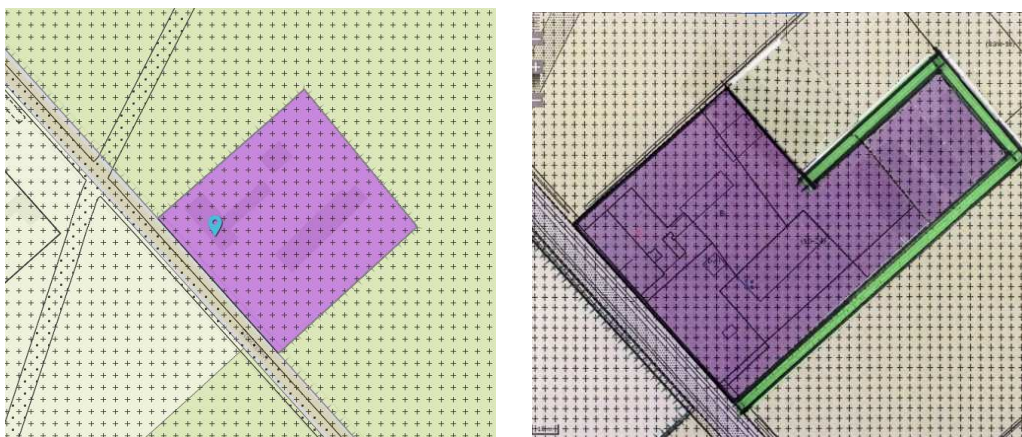
Figuur 4.17 Globale ligging Stokkelen 60-66 in Eersel

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Aangezien het bestemmingsvlak niet groter wordt en de bestemming zelf niet wijzigt is een ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Daarom zijn ook geen onderzoeken uitgevoerd. De fysieke situatie ter plaatse zal niet wijzigen, het betreft enkel het legaliseren van de bestaande situatie.

Vertaling in het bestemmingsplan

De bedrijfsbestemming zal aan de achterzijde worden verlengd. Daarnaast zal een deel van de bedrijfsbestemming de bestemming groen krijgen zodat de landschappelijke inpassing geborgd is. Ook wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing. In figuur 4.18 is dat weergegeven.

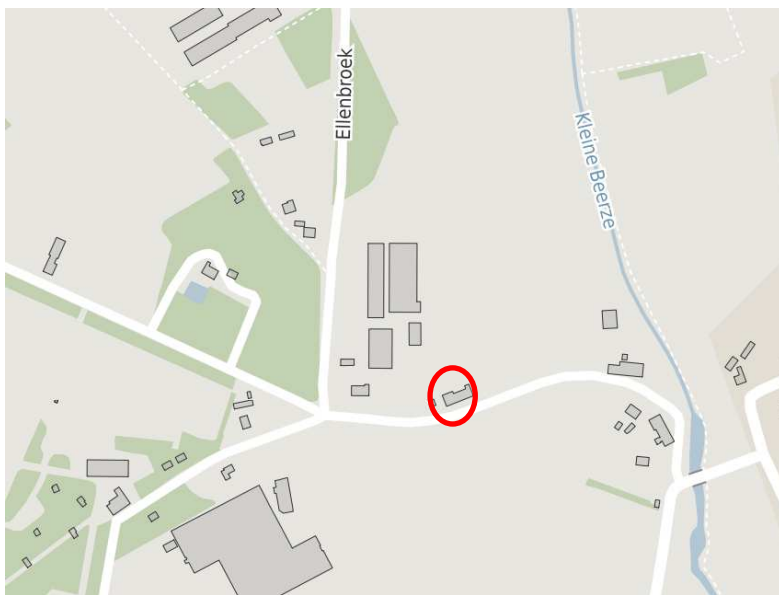


Figuur 4.18 Uitsnede ter plaatse van Stokkelen 60-66 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (links) en de wijziging in deze eerste herziening (rechts)

4.9 Vondereind 4-4B, Vessem

Het initiatief

Vondereind 4-4B is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij waarin twee gezinnen wonen. Het planvoornemen is om de boerderijsplitsing te formaliseren; dit is mogelijk vanwege de cultuurhistorische waarde van de boerderij.



Figuur 4.19 Globale ligging Vondereind 4-4B te Vessem

Beoordeling en landschappelijke inpassing

Door de initiatiefnemers is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en is een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van de boerderij uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit deze stukken blijkt dat geen

sprake is van belemmeringen voor realisatie van het initiatief of voor effecten op de omgeving. In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht opgenomen van de beoordeling van het planvoornemen per (milieu)aspect.

(Milieu)aspect	Beoordeling
Bodem	Het betreft bestaande bebouwing. Er wordt niet gegraven en er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die van invloed zijn op de bodem. Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor planrealisatie.
Water	Planrealisatie leidt niet tot een toename van de oppervlakte aan bebouwing. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet aan de orde.
Cultuurhistorie en archeologie	Planrealisatie leidt niet tot bodemverstoring, archeologisch onderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. De ontwikkeling heeft een positief effect op de cultuurhistorie in de omgeving omdat de boerderij door splitsing behouden blijft. Tevens is een waardestellend onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van de boerderij waaruit blijkt dat de boerderij beeldbepalend/karakteristiek is.
Natuur	Gezien de bestaande gebruik worden geen belemmeringen vanuit natuur verwacht.
Verkeer en parkeren	Het initiatief voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente.
Geluid	De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden daarom dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.
Luchtkwaliteit	Het betreft de formele splitsing van een bestaande boerderij waarin reeds twee woningen aanwezig zijn. Het aantal woningen neemt niet toe waardoor er geen sprake is van effecten op de luchtkwaliteit.
Geur	De achtergrondbelasting is zodanig dat sprake is van een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat. Ook de voorgrondbelasting is een redelijk woon- en leefklimaat. Nabij het plangebied is een geitenhouderij aanwezig. Deze wordt uitgebreid met een nieuwe stal waardoor het woon- en leefklimaat verbetert. De GGD hanteert voor deze geitenhouderij een adviesafstand van 2 km tot woningen. Deze afstand wordt niet gehaald. Er is op dit moment echter geen hard causaal verband tussen geitenhouderijen en effecten op volksgezondheid.
Milieuzonering	De eurocamping in Vessem is op voldoende afstand gelegen en vormt geen belemmering voor planrealisatie.
Externe veiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat er geen risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

Door Bureau 073 is het initiatief onder andere getoetst op effecten op landschappelijke waarden. Uit het rapport blijkt dat de boerderijsplitsing geen gevolgen heeft voor bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Vertaling in het bestemmingsplan

Op de verbeelding zal de boerderijsplitsing worden aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden is toegestaan. Daarnaast is de regeling voor de bescherming van cultuurhistorische waarden van toepassing op de ontwikkeling. Aan de gestelde eisen vanuit deze regeling wordt voldaan voor de boerderij aan de Vondereind 4B.



Figuur 4.20 Uitsnede ter plaatse van Vondereind 4B uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met rechts de toe te voegen maatvoering.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

Voor de voorgestane wijzigingen in dit bestemmingsplan is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' gedeeltelijk gewijzigd. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ongewijzigd van toepassing.

Regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

In de regels zijn alleen de noodzakelijke elementen opgenomen, voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" onverkort van toepassing.

6. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop het de bedoeling is een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" is sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Voor de in het bestemmingsplan meegenomen initiatieven zijn afzonderlijke overeenkomsten gesloten, waarin ook het kostenverhaal is geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

7. Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Ontwerp: het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
2. Vaststelling: de raad stelt het bestemmingsplan vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd.
3. Beroep: tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden.
4. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd.
5. Onherroepelijk: na uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State; indien geen beroep wordt ingesteld op moment van inwerkingtreding.

Bijlagen