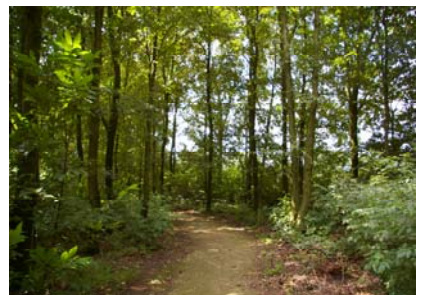
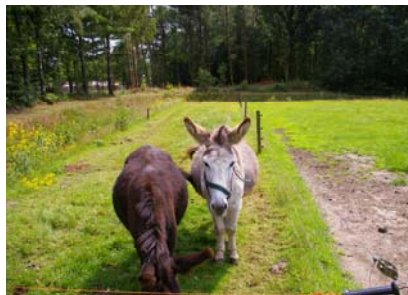


Bestemmingsplan

De Donksbergen e.o.

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

De Donksbergen e.o.

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

11 oktober 2010

Datum vastgesteld:

16 december 2010

Projectgegevens:

TOE05-LSH00014-01C
BYL05-LSH00014-01A
RA002-MNH0001-01A
RA002-LSH00014-01C
RLO01-MNH00001-01A
NAT01-MNH00001-01A
NAT02-LSH00014-01B
REG05-LSH00014-01C
TEK05-LSH00014-01C
SVB01-LSH000014-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0770.BPBddb0002-vast

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidsaspecten	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	8
2.3	Conclusie	10
3	Bestaande situatie	13
3.1	Historische ontwikkeling	13
3.2	Ruimtelijke structuur	14
3.3	Functionele structuur	15
3.4	Ontsluiting en parkeren	15
4	Planbeschrijving	17
4.1	Planuitgangspunten	17
4.2	Planbeschrijving	18
5	Milieuhygiënische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Water	24
5.3	Luchtkwaliteit	30
5.4	Relatie met de Wet geluidhinder	31
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.6	Flora en fauna	35
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	41
5.9	Kabels en leidingen	42
6	Financiële haalbaarheid	43
7	De bestemmingen	45
7.1	Het juridische plan	45
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
8	Procedures	49
8.1	Vooroverleg	49
8.2	Tervisielegging	49
8.3	Vaststelling	49
9	Bronnen	51
9.1	Boeken en rapporten	51
9.2	Websites	51

Separate bijlagen:

- 1 Algemeen
 - A Verkennende studie ontsluiting Parc Vital, 25 september 2008, Accent Adviseurs
 - B Marktanalyse hotel & congrescenter Parc Vital, 2 september 2008, Horwath HTL
 - C Problematiek terrein Maranatha en De Plaatsen, 15 juli 2005, Provincie Noord-Brabant
 - D Addendum Notitie Problematiek terrein Maranatha en De Plaatsen, 11 januari 2010, Gemeente Eersel
 - E Nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg bestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.', 12 mei 2010, Gemeente Eersel
- 2 Bodem
 - A Verkennend bodemonderzoek Parc Vital, augustus 2008, Geofox-Lexmond bv
- 3 Akoestiek
 - A Rapport akoestisch onderzoek deellocatie Parc Vital, juni 2010, Croonen Adviseurs
 - B Rapport akoestisch onderzoek deellocatie Maranatha, 7 juli 2009, Croonen Adviseurs
- 4 Luchtkwaliteit
 - A Luchtkwaliteitsonderzoek Parc Vital, 29 juni 2010, Schoonderbeek en Partners
 - B Onderzoek luchtkwaliteit deellocatie Maranatha, 7 juli 2009, Croonen Adviseurs
- 5 Archeologie
 - A Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Parc Vital, maart 2009, RAAP Archeologisch Adviesbureau
 - B Advies Archeologische Monumentenzorg 2009-nr. 126, 21 augustus 2009, SRE
- 6 Flora en fauna
 - A Quickscan flora en fauna deellocatie Parc Vital, 27 juli 2009, Croonen Adviseurs
 - B Quickscan flora en fauna deellocatie Maranatha, 17 mei 2009, Croonen Adviseurs
- 7 Hinderlijke bedrijvigheid
 - A Milieudienst Milieuhinder omliggende bedrijven, 11 juni 2010, SRE
- 8 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, december 2010, gemeente Eersel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is vernoemd naar de in het plangebied gelegen zorginstelling voor verstandelijk gehandicapten 'De Donksbergen' in Duizel, gemeente Eersel. Er is een aantal geplande ontwikkelingen in dit gebied.

Ten eerste heeft Lunet Zorg, eigenaar van zorginstelling 'De Donksbergen', een nieuwbouw-/renovatieplan ontwikkeld. Dit plan maakt de instelling toekomstbestendig, waarbij rekening is gehouden met groei- en krimpscenario's voor ontwikkelingen in de zorgvraag en de daarbij behorende huisvesting. Als gevolg hiervan zal de instelling op de huidige locatie minder vloeroppervlak nodig hebben.

Dit heeft ook betrekking op het ten zuiden van 'De Donksbergen' gelegen Maranathaterrein. Door bovenstaande ontwikkeling wordt dit gebied uit het voormalige gezamenlijke bouwvlak gehaald en krijgt het gebied van deze ontwikkeling een zelfstandig bouwvlak. Overigens blijft voor dit bouwvlak de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' gelden.

De derde ontwikkeling vindt plaats in het noordwesten van het plangebied, langs de Hapertseweg. Door Lunet Zorg en ontwikkelaar Land 's-Heeren is een plan ontwikkeld, genaamd 'Parc Vital'. Hiervan maken onder meer een zorghotel, wellness- en congresfuncties en een zwembad onderdeel uit. Op termijn wordt in het kader van deze ontwikkelingen de huidige ZMLK-school gesloopt.

Om verschillende redenen passen de ontwikkelingen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat de gemeente echter belang hecht aan deze ontwikkelingen en deze ziet als een waardevolle toevoeging aan het gebied, geeft dit de aanleiding een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In dit bestemmingsplan wordt ook de bestaande woning aan de Berkvenseweg 4 meegenomen.

1.2 Ligging van het plangebied

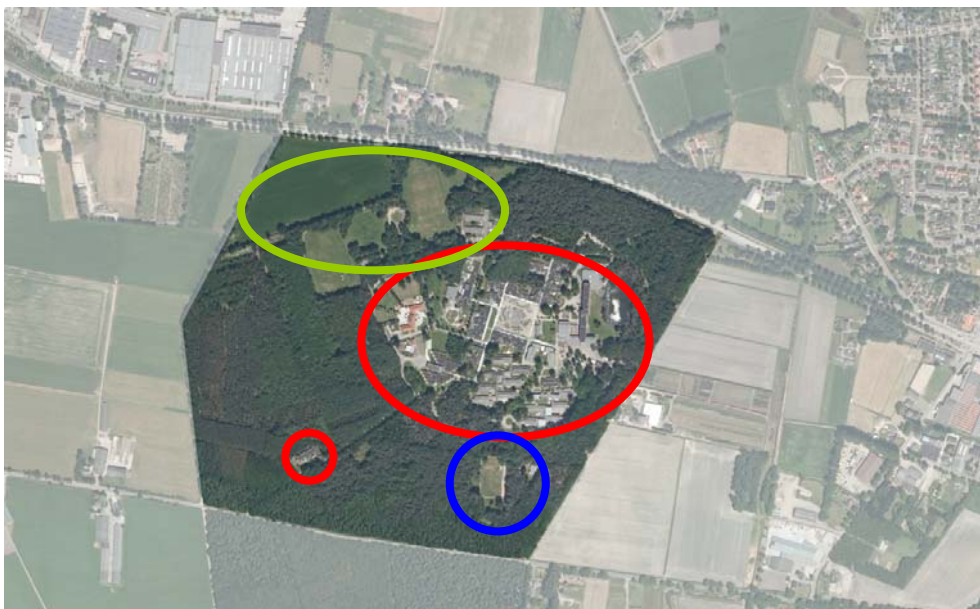
Het plangebied ligt tussen de kernen Hapert (gemeente Bladel) en Duizel en behoort tot de gemeente Eersel. Het gebied wordt ten noorden begrensd door de N284, die loopt van Eersel naar Reusel. De andere grenzen van het plangebied zijn de Berkvenseweg in het oosten, de Dalemse dijk in het zuiden en de gemeentegrens met de gemeente Bladel in het westen.



Ligging plangebied
Bron: www.maps.live.nl

Het plangebied wordt gekenmerkt door bosrijk terrein. Alleen in het noordwesten liggen enkele open velden. Deze zijn in agrarisch gebruik.

Naast de hoofdgebouwen valt een bijgebouw in het zuidwesten van het gebied ook onder het terrein van De Donksbergen. In het zuidoosten ligt het Maranatha-terrein. Tussen het Maranatha-terrein en de Berkvenseweg staat een woning aan de Berkvenseweg nummer 4. In het noordwesten wordt Parc Vital gerealiseerd. De te slopen ZMLK-school ligt aan de oostkant van dit terrein, tegen De Donksbergen aan.



Ligging deelgebieden (rood = De Donksbergen, blauw = Maranatha, groen = Parc Vital)
Bron: www.maps.live.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch', 'Maatschappelijk' en 'Bos'.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (Bron: gemeente Eersel, 2010)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6, 7 en 8 worden de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 Beleidsaspecten

2.1 Provinciaal beleid

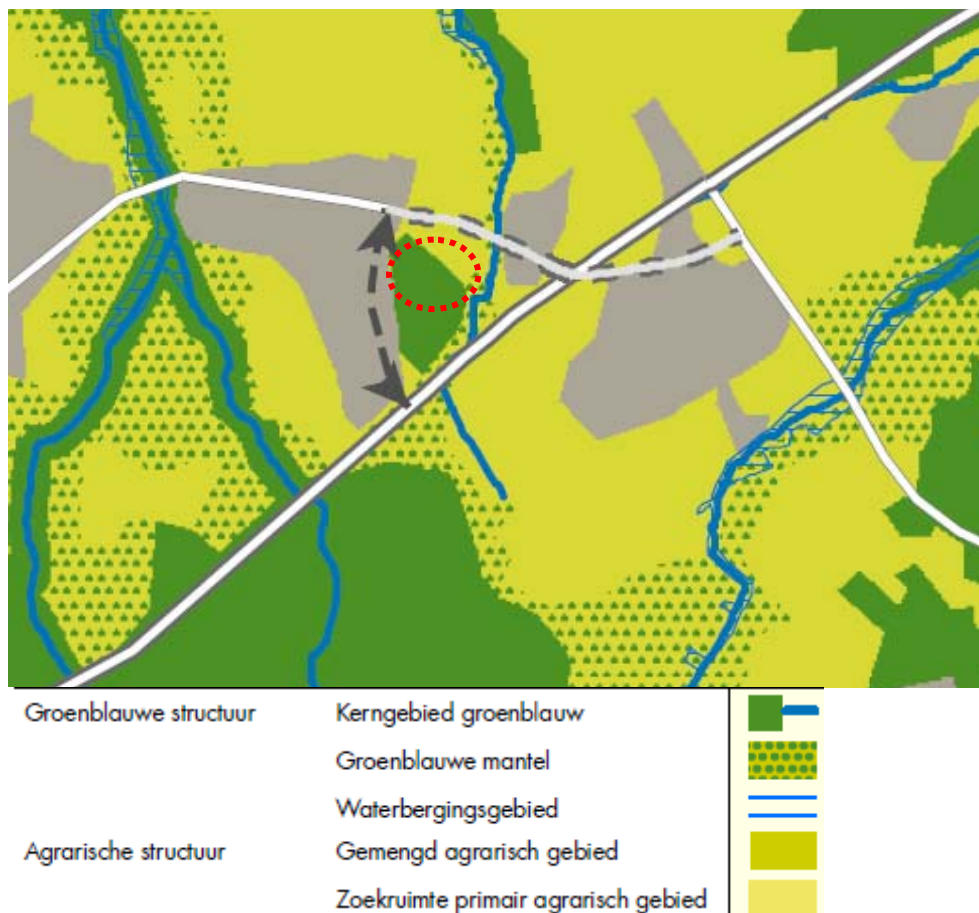
2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Parc Vital is conform de Structurenkaart gepland in het 'Gemengd agrarisch gebied'. Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De voorgestane ontwikkeling sluit hierop aan.

Binnen het plangebied is daarnaast sprake van het perspectief 'Kerngebied groen-blauw'. Dit betreffen natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren in Brabant met de hoofdfunctie behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS). In de navolgende paragraaf wordt aangegeven hoe in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met de EHS.



Uitsnede Structurenkaart met globale ligging van het plangebied, ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

2.1.2 Verordening Ruimte

Met de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie, de (Ontwerp) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen, fase 1 en fase 2. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft tot met 9 augustus 2010 ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening Ruimte vervangt de Paraplunota.

Een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan hoort bij de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft tot doel om tot een robuust netwerk van natuurgebieden te komen, inclusief de verbindingen daartussen. Als EHS zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd op kaartlaag Ecologische hoofdstructuur van de verordening. Gemeenten worden verplicht de op de kaart opgenomen EHS goed in hun bestemmingsplannen op te nemen. In de verordeningstekst is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd.

In dit bestemmingsplan is de EHS beschermd door middel van de bestemming 'Bos'. Met deze bestemming is de natuurwaarde van de betreffende gebieden beschermd, waarbij in de regels onder meer is bepaald dat geen gebouwen mogen worden opgericht. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.



Uitsnede kaart Ecologische Hoofdstructuur, Verordening Ruimte (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StructuurvisiePlus

Op 17 december 2002 is door de gemeenteraad van Eersel de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijke structuurbeeld is het raamwerk waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen worden afgewogen.

De ambitie in de bossen en oude heidegebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden (waaronder aardkundige waarden) van het bos en de bosgroeiplaatsen en de daarbinnen aanwezige biotopen (bosvogels, amfibieën en reptielen) en landschapselementen (poelen, waterlopen). Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling, intensieve landbouwwormen, intensieve recreatie, en dergelijke, zijn in de bosgebieden in principe uitgesloten.

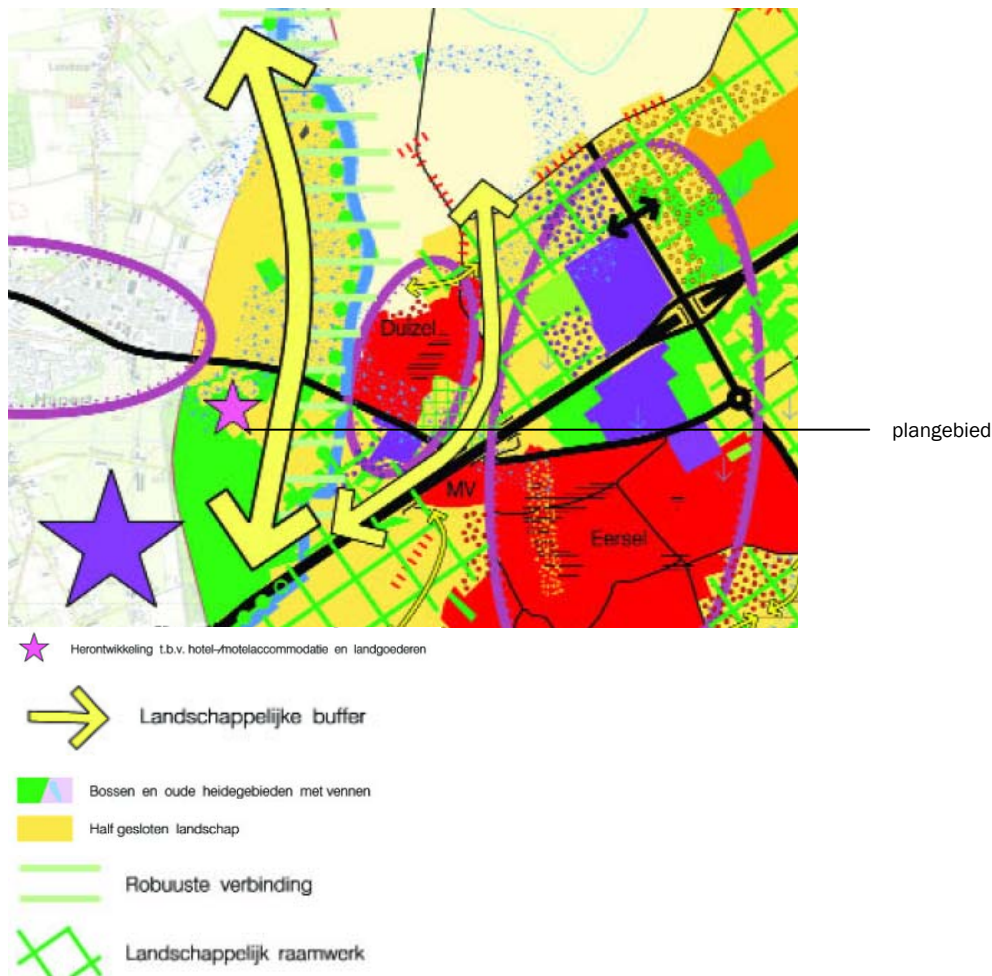
De strategie voor het half gesloten landschap is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit landschapstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren.

Eersel is vanwege zijn landschap en haar karakteristieke dorpen een aantrekkelijk recreatiegebied. Voor de toekomst heeft de kwaliteit van het aanbod prioriteit boven uitbreiding van het aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen.

De gemeente acht grootschalige, intensieve recreatieve ontwikkelingen ongewenst. Voor de ontwikkeling van hotelaccommodaties is in beperkte mate ruimte.

Ter plaatse van het plangebied kan een nieuw initiatief op recreatief gebied plaatsvinden. Bij gedeeltelijke uitplaatsing van de huidige functie ontstaat een mogelijkheid voor een ontwikkeling in de vorm van recreatieve voorziening met onder andere een hotel, wellness en dagbehandelingsklinieken in een landgoedachtige sfeer. Dit kan in recreatief opzicht als een positieve impuls worden gezien.

Tevens zal dit een positieve ontwikkeling zijn in relatie tot het Kempisch Bedrijvenpark. De faciliteiten kunnen dienen als belangrijke zakelijke voorzieningen voor de bedrijven. Een mogelijk alternatief voor de herbestemming van De Donksbergen is de ontwikkeling van het terrein tot landgoed met eventuele realisering van één of twee daarvan deel uitmakende villa's. Voor beide mogelijke ontwikkelingsrichtingen van De Donksbergen geldt dat de doelstelling van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (behoud groene hoofdstructuur) niet mag worden aangetast.



Uitsnede StructuurvisiePlus gemeente Eersel met aanduiding plangebied

In zijn algemeenheid zijn ontwikkelingen in het buitengebied, welke mede als economische dragers van het buitengebied kunnen worden beschouwd, overweegbaar. Voorwaarde hiervoor is wel, dat door de beoogde ontwikkelingen andere relevante belangen niet onevenredig worden geschaad en de ontwikkelingen evenmin strijdig zijn met andere beleidsuitgangspunten voor het buitengebied.

2.2.2 Integraal ontwikkelingsplan Duizel

Het bestaande beleid van de gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant vormde een belangrijk vertrekpunt bij het opstellen van het Integraal ontwikkelingsplan Duizel (oktober 2007).

De centrale visie op het buitengebied is dat de ligging in een herkenbaar, beleefbaar en toegankelijk buitengebied van groot belang is voor de leefbaarheid van het dorp. Er wordt gestreefd naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit en diversiteit. De Donksbergen is een bijzondere locatie aan de zuidwestzijde van Duizel. Dit woonzorgcomplex temidden van een lommerrijk boscomplex herbergt vele voorzieningen.

De huidige N284 vormt echter een fysieke en mentale barrière tussen het dorp en de Donksbergen. In de belevingswereld van de Duizelnaren ligt het complex dus nog los van Duizel. De bewoners hebben zich nadrukkelijk uitgesproken om te werken aan een verdere ruimtelijke en sociale integratie van de Donksbergen en Duizel. Een dorpsbos voor Duizel met uiteenlopende voorzieningen en wederzijdse interactie. Reconstructie van de provinciale weg wordt als oplossing gezien.

Daarnaast kan de kernrand bij het Domineespad tot aan het eerste bosgedeelte van de Donksbergen worden geaccentueerd. De kern dient als het ware door te lopen tot aan de Donksbergen. Dit kan al door het kernbord te verplaatsen, maar ook ruimtelijke ingrepen kunnen hierbij ondersteunend zijn. De bewoners stellen voor om het bebouwingslint iets over het dal van de Kleine Beerze heen te trekken, zodat enerzijds de Kleine Beerze herkenbaar wordt gemaakt en anderzijds de Donksbergen fysiek aan de bebouwingskern vast komt te liggen. Een dergelijke strategie stellen de bewoners ook voor in het gebied tussen de Berkvenseweg en de Ganzestaartsedijk. Ook hier is het idee om Duizel naar de Donksbergen te trekken. Door extensieve kwalitatief hoogwaardige woningbouw langs de Berkvenseweg en de Vlasberg (de huidige ventweg langs de provinciale weg N284) te ontwikkelen met een natuurlijk, herkenbaar en toegankelijk beekdallandschap inclusief een wandelpad vanaf Duizel tot aan de Donksbergen, worden Duizel en de Donksbergen in de beleving met elkaar verbonden.

2.2.3 Lokaal gezondheidsbeleid in de Kempen 2008-2011

In 2008 is door de gemeente Eersel de nota 'Lokaal gezondheidsbeleid in de Kempen 2008-2011' opgesteld. De algemene doelstelling van het lokaal gezondheidsbeleid in de vier Kempengemeenten is als volgt geformuleerd:

De Kempengemeenten streven met hun lokaal gezondheidsbeleid naar het voorkómen en het vroegtijdig opsporen van gezondheidsproblemen onder de bevolking en naar bescherming en bevordering van het lichamelijk, geestelijk en sociaal welbevinden van de bevolking, waarbij leefstijl en gedrag, sociale en fysieke omgeving en zorgvoorzieningen mede van invloed zijn.

Het plangebied van dit bestemmingsplan huisvest een belangrijke zorginstelling in de gemeente: 'De Donksbergen'. Continuering en verbetering van deze instelling draagt in belangrijke mate bij aan het zorgvoorzieningenaanbod voor de toekomst. Een ontwikkeling als Parc Vital draagt bij aan een grotere betekenis van het plangebied als zorgvoorziening in de gemeente.

2.3 Conclusie

In het geldende provinciaal beleid komt het plangebied 'De Donksbergen' in aanmerking voor landschapsbehoud en ontwikkeling van recreatieve functies. De gemeente borduurt hier met de StructuurvisiePlus op voort en kent een mogelijke ontwikkeling toe op het plangebied in de vorm van een recreatieve voorziening met onder andere een hotel, wellness- en dagbehandelingsklinieken in een landgoedachtige sfeer. De ontwikkeling kan daarbij tevens een faciliterende functie hebben voor het naast het plangebied te realiseren Kempisch Bedrijvenpark.

Het planinitiatief betreft zowel behoud van de landschappelijke kwaliteit van het gebied als de toevoeging van recreatieve functies en past daarmee binnen het opgestelde beleid van de gemeente en provincie. De bestaande zorgfunctie zal worden behouden en uitgebreid in de vorm van de realisatie van Parc Vital.

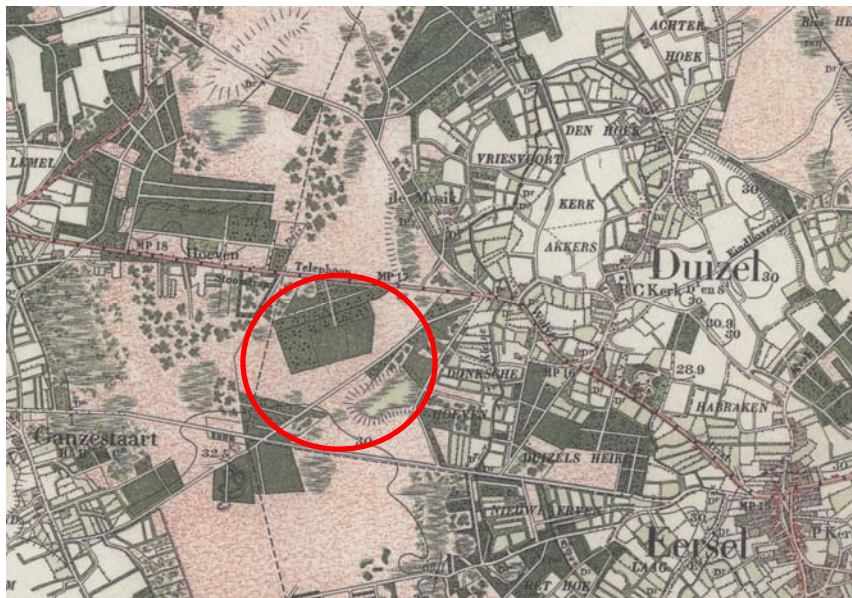
3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Duizel is een typisch Brabants zanddorp. Het dorp ligt hoog op de oorspronkelijk arme, glooiende zandgronden van het Kempisch Plateau. Ooit lagen hier uitgestrekte wouden met moerassige venige laagten en broekbossen waar jagers en verzamelaars doorheen trokken. Van hen resteren nog vindplaatsen van urnenvelden en nederzetting rondom Duizel. Uiteindelijk vestigde men zich hier en vormden, op basis van de natuurlijke situatie, het landschap tot een typerend geheel van kleinschalige beekdalén en open akkers midden in de heidevelden die alleen gebruikt konden worden voor plaggen en het weiden van vee.

Pas aan het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw kon men door nieuwe technieken aanzienlijk grotere ingrepen doen ten gunste van de landbouw. Zo werden de heidevelden ontgonnen en werden ruilverkavelingen uitgevoerd. De typerende landschappelijke verschillen en elementen als houtwallen verdwenen grotendeels. Inmiddels vinden nieuwe functies hun plaats in het buitengebied, zoals landelijk wonen en andersoortige bedrijvigheid. Ook is het gebied interessant voor dagrecreatie, fietsen en wandelen.

Op de topografische kaart anno 1905 is de huidige provinciale weg al als duidelijke lijn in het landschap aanwezig. De bebouwing concentreert zich dan ook langs deze lijn. Het plangebied bestaat aan het begin van de 20e eeuw nog grotendeels uit bossen en heidegronden.



Topografische kaart anno 1905 met een aanduiding van het plangebied



Topografische kaart anno 2004 met een aanduiding van het plangebied

3.2 Ruimtelijke structuur

De Donksbergen is een bijzondere locatie aan de zuidwestzijde van Duizel. Dit woon-zorgcomplex ligt te midden van een boscomplex en herbergt vele voorzieningen. Er bevinden zich onder meer woonbegeleidingscentra en een ontmoetingsruimte/boerderij. De bebouwing is geheel omgeven door bomen en/of andere groenvoorzieningen en is dan ook uit het zicht onttrokken.

De hoofdentree van De Donksbergen is gesitueerd aan de Berkvenseweg. Aan deze zijde van het terrein staat een gebouw van 4 lagen met een grote vijverpartij aan de zijde van de Berkvenseweg. Overige bebouwing op het terrein is gevarieerd en enigszins verspreid aanwezig. Het merendeel bestaat uit één laag met een plat dak. Een aantal gebouwen bestaat uit twee lagen. Centraal op het terrein ligt een groot vierkant plein.



Ook het Maranatha-terrein ligt te midden van bossen. Vroeger stond hier een klooster met dezelfde naam. Dit klooster is inmiddels gesloopt. Ten oosten van dit klooster bevindt zich aan de Berkvenseweg 4 een woning.

Verder is in het plangebied een ZMLK-school aanwezig. Dit is een school die zich richt op zeer moeilijk lerende kinderen, kinderen met een verstandelijke handicap of ernstige leerproblemen. Deze school wordt gesloopt.

Het plangebied wordt, behalve aan de zuidzijde, omringd door agrarische bedrijven. De bebouwing is zeer divers en op de percelen zijn veel opstallen aanwezig. In het zuiden grenst het plangebied aan een bosgebied.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een industriegebied in Hapert. Hier kenmerken grootschalige bedrijfsgebouwen het beeld.

In de toekomst zal langs de westelijke grens van het plangebied op grondgebied van de gemeente Bladel het Kempisch Bedrijvenpark gerealiseerd worden. Het Bedrijvenpark krijgt ter hoogte van het plangebied een landschappelijke invulling in de vorm van een werk-/woonbos, waar van de oppervlakte slechts 10% bebouwd mag worden. Hierdoor blijft een groene overgang tussen het plangebied en de kern Hapert behouden.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft door de aanwezigheid van zorginstelling De Donksbergen grotendeels een maatschappelijke functie. Deze woonzorginstelling biedt onderdak aan verschillende zorggerelateerde functies. Ook zorgwoningen komen voor. Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft een agrarische functie. Ten noorden van de N284 (Hapertseweg) staan nog enkele agrarische bedrijven inclusief enkele bedrijfswoningen en ten noordwesten van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig. In de toekomst zal ten westen van het plangebied het Kempisch Bedrijvenpark verrijzen.

3.4 Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting van het plangebied loopt via de Hapertseweg. De Hapertseweg is onderdeel van de provinciale weg N284. Deze weg leidt in oostelijke richting naar Eersel en in westelijke richting naar Reusel. Ter hoogte van Eersel is een aansluiting aanwezig op de A67, die loopt van Turnhout naar Venlo.

Verder kent het plangebied een interne ontsluiting die aansluit op de Berkvenseweg in het oosten en de Dalemsedijk in het zuiden.

Het Kempisch Bedrijvenpark, wat in de toekomst in de naastgelegen gemeente Bladel gerealiseerd zal worden, bevat een ontsluitingsweg met een oprit naar de A67. De ontsluitingsweg komt uit op de N284, waardoor het plangebied eveneens een snellere ontsluiting met de A67 zal krijgen. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zullen een verkeersaantrekkende werking hebben, de nieuwe ontsluitingsweg door het Kempisch Bedrijvenpark zal deze extra verkeersdruk opvangen.

Als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg zal de N284 voor een deel heringericht worden tot een 60 km-weg.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

Voorafgaand aan het plan zijn uitgangspunten geformuleerd. Ook uit de beleidsinventarisatie komen uitgangspunten die meegenomen zijn in de planvorming.

- In het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 35.000 m² van het bouwvlak, ter plaatse van zorginstelling De Donksbergen, bebouwd mag worden. In eerste instantie is deze oppervlakte uitgangspunt voor het hele plangebied. De Donksbergen heeft in de toekomst ongeveer 22.500 m² aan gebouwen nodig (gebaseerd op 250 cliënten). Aan het voormalig Maranatha-terrein is 2.500 m² bebouwd oppervlak toegekend. Voor Parc Vital is vanuit de gemeente 10.787 m² aan bebouwbaar oppervlak toegewezen.
- De ontwikkeling van Maranatha moet passen binnen de provinciale uitgangspunten uit de notitie van 15 juli 2005 en het door de gemeente hierop opgestelde addendum van 11 januari 2010 (beiden bijgevoegd als separate bijlage).
- In het plangebied moeten zorggerelateerde functies gehuisvest worden.
- De gemeente wil de toekomst van instelling De Donksbergen veilig stellen door het combineren van de zorgfunctie met recreatieve ontwikkelingen. In verband hiermee is de instelling met het omliggende park aangemerkt als intensief recreatiegebied in combinatie met zorg.
- De woningen die binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn woningen voor 'beschermd wonen' of bedrijfswoningen. Wonen zonder een zorgcomponent, behalve de bestaande woning aan de Berkvenseweg 4, is niet toegestaan.
- Om het begrip 'beschermd wonen' helder in te kaderen is door de gemeente Eersel het 'addendum notitie problematiek Maranatha en de Plaatse' opgesteld (zie separate bijlage). Dit addendum is goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant. In het addendum wordt gesproken van 'beschermd wonen' als enige toegestane vorm van wonen in het plangebied. Om in aanmerking te komen voor 'beschermd wonen' dienen cliënten te beschikken over een indicatie afgegeven door het Centraal Indicatieorgaan Zorg (CIZ) en passend in de in het addendum opgenomen categorieën voor de sectoren verpleging en verzorging en gehandicaptenzorg.
- Bij de gedeeltelijke inkrimping van de huidige functie in het plangebied ontstaat een mogelijkheid voor een ontwikkeling in de vorm van een recreatieve voorziening met onder andere een hotel, wellness- en dagbehandelingsklinieken in een landgoedachtige sfeer.
- De landgoedachtige sfeer dient behouden te blijven.
- De externe werking van de nieuwe ontwikkelingen op de in de nabijheid gelegen GHS/EHS mag niet zorgen voor aantasting van die GHS/EHS.

4.2 Planbeschrijving

Van elk van de drie beoogde ontwikkelingen zal een beschrijving worden gegeven.

4.2.1 Zorginstelling De Donksbergen

De bouwplannen voor de zorginstelling De Donksbergen zijn voortdurend in ontwikkeling. Een groot deel van de bestaande gebouwen wordt gesloopt of gerenoveerd, vanwege minder ruimtebehoefte en de deels slechte bouwkundige en functionele staat van de gebouwen. De huidige en de ook in dit bestemmingsplan voor de zorginstelling toegekende bestemming 'Maatschappelijk' biedt voldoende ruimte voor de bouwplannen.

4.2.2 Maranatha

Ter plekke van het voormalige klooster is een plan in ontwikkeling voor een (privaat) zorgcomplex voor beschermd wonen. Het plan is echter nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan te beschrijven. Vooralsnog is daarom voor de locatie Maranatha gekozen voor voortzetting van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk'.

Het bouwvlak is echter wel verkleind. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' is het bouwvlak $\pm 8.900 \text{ m}^2$ groot. Dit is gedeeltelijk gelegen binnen de EHS-zone. In het bestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.' is dit bouwvlak beperkt tot $\pm 5.000 \text{ m}^2$ (geheel buiten de EHS-zone) waarvan 2.500 m^2 als maximaal aantal te bebouwen vierkante meters is opgenomen. Zodoende zal een mogelijke toekomstige invulling van dit gebied $\pm 50\%$ van het bouwvlak beslaan, waarmee beperkte 'verstening' gewaarborgd is.

Ten behoeve van een zo breed mogelijke en goede toekomstige invulling van de locatie Maranatha is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' die in dit bestemmingsplan ook geldend is voor Parc Vital. De bestemming mag alleen gewijzigd worden wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld voldoende rekening worden gehouden met de verkeersafwikkeling en moet de wijziging passen binnen de functionele structuur van de omgeving.

4.2.3 Parc Vital

In het noordwesten van het plangebied wordt de ontwikkeling van Parc Vital beoogd. Dit concept is een initiatief van Lunet (eigenaar van zorginstelling De Donksbergen) en ontwikkelaar Land 's-Heeren, verenigd in de 'Parc Vital BV'.

Parc Vital zal bestaan uit verschillende functies, waaronder een Health- en Wellness-centrum, een hotelaccommodatie met congresfunctie, een dagbehandelingskliniek en een bedrijfswoning. De functies worden gehuisvest in afzonderlijke gebouwen, met een eigen entree, maar zijn duidelijk met elkaar verbonden.

Patiënten kunnen gebruik maken van het hotel, de dagbehandelingskliniek en het Health- en Wellnesscentrum. In het hotel wordt circa 10% van de ruimte gereserveerd voor patiënten van de dagbehandelingsklinieken. Zorggerelateerde functies bepalen voor een groot deel de invulling van het plangebied.

De bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het oosten van het plangebied. De woning wordt bewoond door de parkbeheerder. De parkbeheerder is verantwoordelijk voor de beveiliging en het onderhoud van het terrein. Mogelijk zijn er voor de bedrijfsvoering van Parc Vital drie extra woningen noodzakelijk. Deze extra woningen zijn in het bestemmingsplan alleen mogelijk gemaakt, nadat een aparte wijzigingsprocedure is doorlopen. De maximale inhoud per woning zal 750 m³ bedragen.

De dagbehandelingskliniek wordt in het noorden gerealiseerd en zal maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen in beslag nemen. Het gebouw kent een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hotel en het Health- en Wellnesscentrum worden centraal in het plangebied gerealiseerd. Alle hoofdgebouwen samen hebben een maximale oppervlakte van 8.787 m². In het plan is daarnaast ruimte gereserveerd voor 500 m² aan bijgebouwen. Het hotel krijgt een prominente plaats in het plangebied en heeft een maximale hoogte van 18 meter.

In het noordwesten van het plangebied is ruimte voor parkeergelegenheid. De parkeervoorziening biedt ruimte aan voldoende parkeerplaatsen voor de te verwachten parkeerbehoefte.



Plattegrond Parc Vital

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van Parc Vital is rekening gehouden met de ligging in een groen gebied.

Er is zorgvuldig aandacht besteed aan het landschappelijk ontwerp, met als resultaat dat het groen volop aanwezig is. Het landschap loopt over in de bebouwing en op het parkeerterrein worden bomen geplaatst.

De landschappelijke inpassing van Parc Vital zorgt ervoor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande groene uitstraling van het plangebied en zorgt voor een passende overgang met het naastgelegen terrein van De Donksbergen. De EHS-status van het gebied wordt met het landschappelijk ontwerp gerespecteerd en versterkt.

Ook vormt de groene uitstraling van Parc Vital een landschappelijke relatie met het ten westen gelegen 'woon-werkbos' van het Kempisch Bedrijvenpark. Hierin worden woningen en bedrijven in een landschappelijke setting gesitueerd.

De bouwvlakken van Parc Vital zullen volledig buiten de EHS-contouren vallen. Voor de EHS gronden is de bestemming 'Bos' opgenomen om de ecologische waarde te beschermen.

Verkennde studie ontsluiting Parc Vital

Door Accent Adviseurs is een onderzoek verricht naar de ontsluitingsmogelijkheden van Parc Vital. De rapportage, d.d. 25 september 2008, is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De ontsluitingsstructuur dient afgestemd te worden op de direct omliggende ontwikkelingen. Voor het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Parc Vital ontvangt jaarlijks 120.000 bezoekers.
- De verkeersafwikkeling dient gericht te zijn op de nieuwe aansluiting op de A67 ter hoogte van het Kempisch Bedrijvenpark, terwijl verkeer richting de dorpen zoveel mogelijk voorkomen moet worden.
- Het bestaande instellingsterrein De Donksbergen wordt niet gekoppeld aan Parc Vital. De ontsluiting van Donksbergen blijft via de bestaande structuur plaatsvinden.

Conclusies

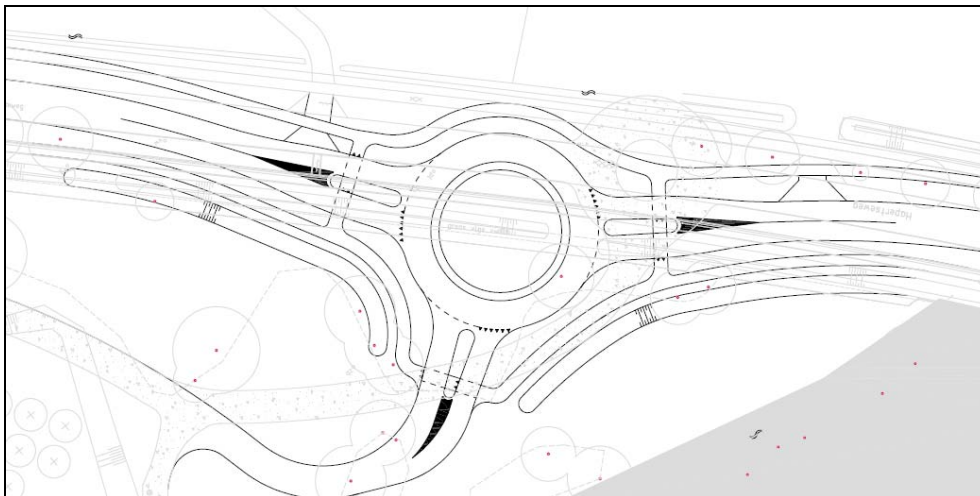
In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De verkeersafwikkeling dient plaats te vinden via de nieuwe ontsluitingsweg door het naast het plangebied gelegen Kempisch Bedrijvenpark. Deze weg heeft een directe aansluiting op de A67. Parc Vital krijgt een regionale functie, waardoor de aansluiting op de A67 noodzakelijk is. De route via de dorpen Duizel en Eersel wordt tevens onaantrekkelijk vanwege de voorgenomen reconstructie van de N284.
- Gegeven de gekozen wegenstructuur in het bestemmingsplan Kempisch Bedrijvenpark, alsmede vanwege het provinciale beleid inzake aansluitingen op provinciale wegen en de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur is een ontsluiting van Parc Vital alleen mogelijk via aantakking op de huidige N284.

- Voor de ontsluiting van Parc Vital is het niet noodzakelijk om extra maatregelen te treffen. Zowel een T-aansluiting als een rotonde voldoet tot het jaar 2020 als het gaat om de verkeersafwikkeling. Hierbij is wel uitgegaan van de toekomstige wegenstructuur waarbij een gedeelte van de N284 heringericht wordt tot een erftoegangsweg 60 km/uur. Het feit dat de spitsperiodes op de N284 niet samen vallen met de spitsen van Parc Vital, zorgt ervoor dat de werkelijke verkeersdruk op de aansluiting van Parc Vital op de N284 nog iets lager zal liggen dan de berekende waarden.
- Voor het parkeren op het park zijn minimaal 457 en maximaal 588 parkeerplaatsen nodig. Dit staat gelijk aan een maximaal bruto ruimtebeslag van 14.700 m².
- De ruimtereservering is ruim voldoende.

Aanbevelingen

- Indien de ontsluiting van Parc Vital plaatsvindt middels een T-aansluiting wordt geadviseerd om ter hoogte van de aansluiting een snelheidsremmende maatregel te realiseren.
- Tevens wordt geadviseerd een tweefasen oversteek te realiseren voor langzaam verkeer (voetganger en fietsverkeer).
- Een rotonde als kruispuntvorm valt zeker te overwegen. Een rotonde is een duidelijk herkenningspunt als entree van Parc Vital en de snelheden ter hoogte van de entree zullen laag zijn, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.



Ontsluiting Parc Vital op N284 in de vorm van een rotonde

Inmiddels is duidelijk dat voor de ontsluiting van Parc Vital gekozen wordt voor de aanleg van een rotonde in de Hapertseweg. In het bestemmingsplan is ten noordoosten van Parc Vital ruimte gereserveerd voor de aanleg van de rotonde.

Met betrekking tot parkeren wordt geadviseerd het maximum aantal parkeerplaatsen te realiseren (circa 588). Hiermee kan het park piekdrukke verwerken en wordt voorkomen dat wachtrijen voor de parkeerplaats terugslaan op de N284.

Marktanalyse hotel Parc Vital

Door Horwath HTL is onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van het hotel Parc Vital ten opzichte van de markt (rapportage, d.d. 2 september 2008, opgenomen als separate bijlage). Hiermee kan bepaald worden wat de omvang (kamers en congresruimte) en de kwaliteit (aantal sterren) van het hotel kan zijn. Bij de marktanalyse is gekeken naar de ligging, het aanbod van hotels in de regio, de vraag naar hotelkamers en de marktpotentie.

Bij de ligging van het hotel wordt opgemerkt dat Parc Vital uitstekend bereikbaar wordt door de ontsluitingsweg van het Kempisch Bedrijvenpark, die rechtstreeks uitkomt op de A67. Via deze snelweg zijn andere wegen als de A2 te bereiken en ook het vliegveld Eindhoven Airport. Het hotel kan profiteren van de gunstige ligging ten opzichte van Eindhoven. Voorzieningen als de High Tech Campus, maar ook de vele evenementen, kunnen zorgen voor gasten. Maar ook het naast het plangebied gelegen Kempisch Bedrijvenpark kan functioneel van betekenis zijn voor Parc Vital.

Eindhoven beschikt zelf over een groot aantal hotels. Opvallend is het grote aantal 4-sterren hotels (7 van de 15). De helft van de 4-sterrenhotels in Zuidoost-Brabant is gesitueerd in Eindhoven. 5-Sterrenhotels komen in heel Noord-Brabant niet voor. Nieuwe hotels zijn in de afgelopen jaren in de regio niet gebouwd, wel is het kameraanbod uitgebreid. Toekomstige ontwikkelingen in Eindhoven betreffen 15 projecten, met een totaal aantal van circa 1.120 nieuwe kamers (merendeels 4-sterren). Ontwikkelingen van hotels buiten Eindhoven zijn beperkt en kleinschalig van opzet. Qua vraag naar hotelkamers wordt geconcludeerd dat de hotelmarkt in Eindhoven in grote mate afhankelijk is van seizoenswerking en weekspreading. De hotels zijn vaak op de dinsdag, woensdag en donderdag het best bezet. De verhouding tussen toeristisch en zakelijk gebruik ligt in Eindhoven op 80%-20%. Voor de toekomst is het belangrijk dat de hotelmarkt zich focust op zowel de toeristische als zakelijke markt. Het grote aanbod van hotels in Eindhoven en de vele plannen voor de toekomst zullen zorgen voor een overcapaciteit.

Hotels worden hierdoor meer gestimuleerd zich te onderscheiden om gasten aan te blijven trekken. Factoren die hierbij meespelen zijn ligging en bereikbaarheid, profilering t.o.v. de doelgroep, inzet van nieuwe technieken.

Daarnaast kunnen functies als wellness, spa en fitness een prima aanvulling vormen van een hotel. De aanwezigheid van een zwembad en fitnessfaciliteiten worden door hotelgasten steeds vaker gebruikt als selectiecriteria. Aansluitend op wellness kunnen hotels zich onderscheiden door een ecologische uitstraling en het bieden van een ruimtelijke kwalitatieve beleving, gebaseerd op duurzaamheid en milieubewustzijn.

Door de opzet van Parc Vital als hotel met wellnessfuncties, gelegen in een rustige landelijke omgeving, kan het hotel zich onderscheiden van hotels in de regio. Tevens vormt de combinatie met zorggerelateerde functies een unieke combinatie in de regio.

5 Milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van verschillende milieuhygiënische onderzoeken worden getoond om de voorgenomen ontwikkeling van Parc Vital te kunnen onderbouwen. Omdat zorginstelling De Donksbergen de bestaande activiteiten blijft continueren, zijn voor dit deel van het plangebied geen onderzoeken nodig.

In voorliggend bestemmingsplan wordt voor het voormalig Maranatha-terrein eveneens uitgegaan van continuering van het huidige gebruik, daarom zijn hiervoor ook geen milieuhygiënische onderzoeken vereist. Aangezien voor de voorgenomen ontwikkeling voor dit terrein een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan is opgenomen, zullen een aantal onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit en akoestiek. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn in dit hoofdstuk opgenomen. De overige milieuhygiënische aspecten moeten worden onderzocht bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

5.1 Bodem

5.1.1 Parc Vital

Geofox-Lexmond heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. augustus 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het onderzoek heeft tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Bij het onderzoek zijn in de bodem zintuiglijk geen bodemvreemde materialen aangetroffen en voor zover zintuiglijk waarneembaar zijn ook geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De bodem onder de plaatselijk aanwezige puinpaden is eveneens niet verontreinigd.

In het grondwater is plaatselijk een gehalte aan nikkel boven de interventiewaarde en chroom boven de tussenwaarde gemeten. Daarnaast zijn in het grondwater veelvuldig verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aan diverse zware metalen gemeten. De verhogingen aan zware metalen zijn naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden. De gemeten gehalten liggen vrijwel allemaal beneden de door de gemeente vastgestelde achtergrondwaarden. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De oorzaak van de plaatselijk in het grondwater gemeten verhogingen aan minerale olie en xylenen is niet eenduidig te verklaren. Op basis van de gemeten gehalten (< tussenwaarde) is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De kwaliteit van de aanwezige puinpaden is vooralsnog niet onderzocht. Indien deze panden bij de herontwikkeling worden verwijderd, wordt geadviseerd de milieuhygiënische hergebruikskwaliteit vast te stellen. Hierbij wordt tevens geadviseerd de puinpaden te onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Verder wordt geadviseerd bij de toekomstige sloop van het oostelijk gebouw de ondergrondse tank op te sporen en af te voeren. Het verwijderen van de tank dient gemeld te worden bij de gemeente en dient te worden uitgevoerd door een erkend bedrijf. In de bodem nabij de aangetroffen (vermoedelijke) tankontluchting zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op een verontreiniging met minerale olie als gevolg van deze ondergrondse tankinstallatie. Omdat de exacte ligging op basis van de beschikbare informatie echter niet bekend is, is het niet uitgesloten dat de bodem rond de tank is verontreinigd.

Wanneer bij de toekomstige ontwikkelingswerkzaamheden grond vrijkomt en elders, buiten het perceel, wordt hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. In dat geval kan het uitvoeren van aanvullend onderzoek (partijkeuring) noodzakelijk zijn.

5.1.2 Maranatha

Onderzoek is afhankelijk van de precieze uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling en wordt daarom pas uitgevoerd wanneer er gebruik wordt gemaakt van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

5.2 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van Parc Vital dient te worden verwoord hoe er met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Toekomstige ontwikkelingen op het terrein van Maranatha en zorginstelling 'De Donksbergen' worden, wanneer deze ontwikkelingen meer concreet zijn, op dat moment getoetst op de waterhuishoudkundige uitwerking.

5.2.1 Parc Vital

Algemeen

Door Geofox-Lexmond bv is voor de voorgenomen realisatie van Parc Vital een waterparagraaf (d.d. 21 juli 2009) opgesteld. De waterparagraaf geeft een beeld van de wijze waarop in een ruimtelijk plan rekening wordt gehouden met (ruimtelijke) relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. In deze fase (het bestemmingsplan) wordt de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting op hoofdlijnen beschreven. Hierbij wordt bovenal aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling hydrologisch neutraal kan worden gerealiseerd doordat voldoende ruimte gereserveerd wordt voor berging van afvloeiend hemelwater. De hier beschreven waterhuishoudkundige inrichting wordt in een later stadium, vóór verlening van de omgevingsvergunning, verder uitgewerkt.

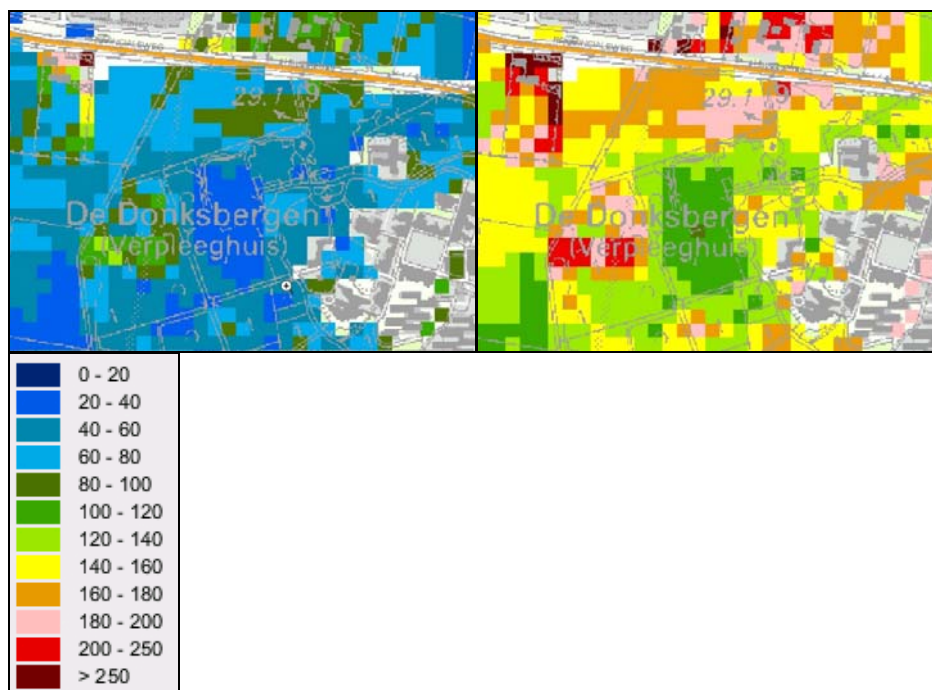


Figuur 1: Luchtfoto huidige situatie ontwikkelingslocatie

Huidige situatie

De locatie bestaat in de huidige situatie grotendeels uit bos en landbouwgrond (zie luchtfoto in figuur 1). Op het oostelijke deel is bebouwing aanwezig. In de directe omgeving van de ontwikkeling Parc Vital worden ook de locaties De Donksbergen en Maranatha (her)ontwikkeld. Deze locaties worden in hydrologisch opzicht zelfvoorzienend. Er is in deze waterparagraaf geen rekening gehouden met eventuele toename van verharding op deze naastgelegen locaties.

In juni 2008 heeft Geofox-Lexmond bv een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de bodemopbouw tot 4 m-mv en de grondwaterstanden bepaald zijn. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem op de locatie bestaat uit matig fijn zand uit de Formatie van Bortel op matig grof tot zeer grof zand uit de Formatie van Sterksel. De grens tussen deze twee zandtypes ligt bij de meeste boringen op 1,0 à 1,5 m-mv. Plaatselijk zijn er afwijkingen en wordt het grove zand al op 0,5 m-mv of pas op 2,0 m-mv aangetroffen. Voor de waterhuishoudkundige inrichting van de locatie is de grondwaterstand, en dan met name de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), van groot belang. Vooral nog zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar om een duidelijke uitspraak te doen over de GHG. De initiatiefnemer is voornemens om de grondwaterstand op de locatie te gaan monitoren zodat ten tijde van de uitwerking van het plan meer gegevens beschikbaar zijn. In deze fase is het wel mogelijk om een voorlopige inschatting van de GHG te geven op basis van de grondwatertrappenkaart en de grondwaterstanden die tijdens het veldonderzoek gemeten zijn. De grondwaterstand varieerde tijdens het veldonderzoek in juni 2008 tussen 0,9 en 2,0 m-mv. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt naar verwachting enkele decimeters boven de in juni gepeilde stand. Vooral nog wordt op basis van de grondwatertrappenkaart een GHG van 0,7 m-mv gehanteerd.



Figuur 2: GHG

GLG (in cm-mv; bron: grondwatertrappenkaart)

Op de ontwikkelingslocatie is in de huidige situatie oppervlaktewater aanwezig. Het betreft watergang BZ91. Deze watergang is op dit moment in beheer en onderhoud bij het waterschap maar het waterschap is geen eigenaar van de watergang. Het waterschap is voornemens om de watergang, tot aan de provinciale weg, af te stoten naar de eigenaar. Dit betekent dat het beheer en onderhoud van de watergang bij de eigenaar komen te liggen. Als gevolg van het afstoten van de watergang hoeft er in het plan geen ruimte meer te worden gereserveerd voor een onderhoudspad voor het waterschap. De eigenaar is vrij om de watergang en de omgeving naar eigen inzicht in te richten, een goede afwatering dient hierbij gegarandeerd te blijven. Voor alle waterhuishoudkundige wijzigingen die worden aangebracht moet wel een ontheffing worden aangevraagd bij het waterschap in het kader van de Keur.

Toekomstige situatie

Op de locatie wordt een Wellnesscenter met zorgfaciliteiten gerealiseerd (zie figuur 3). Als gevolg van deze ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding op de locatie duidelijk toe. Het plan is echter dusdanig ruim van opzet dat er veel ruimte overblijft voor groen en eventueel water.



Figuur 3: voorlopige schets toekomstige ontwikkeling

Een voorlopige schets van de locatie is opgenomen in figuur 3. Op de schets zijn de toekomstige bebouwing met parkeerplaats en toegangswegen aangegeven. Ook zijn verschillende waterpartijen opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is er voor te zorgen dat de toename van verhard oppervlak niet voor een versnelde afvoer van hemelwater zorgt. Er zal dus een manier gevonden moeten worden waarop het water wordt vastgehouden op de locatie.

In dit stadium worden voor Parc Vital de volgende mogelijkheden gezien voor het verwerken van het hemelwater:

- berging op dak (bijvoorbeeld vegetatiedak);
- infiltratie in bodem;
- grijswatersysteem;
- berging in oppervlaktewater.

Deze mogelijkheden worden in een later stadium nader overwogen en uitgewerkt. In dit stadium is het vooral van belang om duidelijk te maken dat er in ieder geval voldoende ruimte beschikbaar is om het afstromend hemelwater te bergen. Daartoe is in deze waterparagraaf de optie 'bergen in oppervlaktewater' uitgewerkt.

Dimensionering op hoofdlijnen

In figuur 4 is aangegeven welke oppervlakken als verhard zijn beschouwd. Duidelijk is dat het een globale inschatting betreft. De hoeveelheid verhard oppervlak is volgens deze tekening circa 30.000 m².

Door Waterschap De Dommel is met de HNO-tool ('hydrologisch neutraal ontwikkelen') bepaald hoeveel hemelwater geborgen dient te worden. Hierbij zijn de volgende gegevens gebruikt:

- Toekomstig verhard oppervlak is 30.000 m² (zie figuur 4), aangezien er in de huidige situatie nagenoeg geen verharding aanwezig is, is dit de toename van het verharde oppervlak;
- Landelijke afvoercoëfficiënt is gemiddeld voor de locatie 0,5 l/s/ha (afvoercoëfficiënt varieert van 0,43 tot 1,0 l/s/ha).

Op basis van deze gegevens is door het waterschap bepaald hoeveel neerslag er verwerkt dient te worden bij zeer grote neerslagsituaties. Hiertoe worden een T=10+10% en een T=100+10% situatie doorgerekend. De T=10 +10%-situatie betreft de grootste neerslaggebeurtenis die in 10 jaar voorkomt vermeerderd met 10% vanwege klimaatveranderingen. De locatie dient zodanig te worden ingericht dat de hoeveelheid neerslag die bij deze bui afvloeit geborgen kan worden.

De T=100+10%-situatie betreft de hevigste neerslaggebeurtenis die zich in 100 jaar voordoet vermeerderd met 10% in verband met klimaatveranderingen. Aangetoond dient te worden dat er ook bij deze extreme situatie geen schade veroorzaakt wordt.

De hoeveelheid te bergen hemelwater is door het waterschap als volgt vastgesteld:

- bij T=10+10% : 1.480 m³;
- bij T=100+10% : 1.988 m³ .



Figuur 4: bepaling oppervlakken dimensionering

In deze waterparagraaf is uitgegaan van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 70 cm-mv. Het hemelwater dient in zijn geheel boven deze gemiddeld hoogste grondwaterstand geborgen te worden. De drooglegging bij een T=10+10% situatie dient ten minste 20 centimeter te bedragen. Dit betekent dat in het aan te leggen oppervlaktewater een waterschijf van 50 centimeter voor berging gebruikt kan worden.

De benodigde hoeveelheid oppervlaktewater is dus $(1.480 \text{ m}^3 / 0,5 \text{ meter}) = 2.960 \text{ m}^2$.

Op basis van de huidige plantekening is de hoeveelheid gepland oppervlaktewater bepaald. De meegetelde waterpartijen zijn gearceerd weergegeven in figuur 4. Deze gearceerde partijen hebben een gezamenlijk oppervlak van 3.150 m^2 . Duidelijk is dat de waterpartijen zoals die nu zijn ingetekend zouden volstaan voor het bergen van de totale hoeveelheid afvloeiend hemelwater bij een T=10+10% bui.

Bij een T=100+10% situatie mag geen schade veroorzaakt worden. De hoeveelheid hemelwater die in een dergelijke situatie verwerkt dient te worden bedraagt 1.988 m^3 . Het surplus aan hemelwater (boven de 1.480 m^3 die geborgen kan worden bij de T=10+10%-situatie) mag geborgen worden tot aan maaiveld. De droogleggingseis van 0,2 meter is in deze extreme situatie niet van toepassing.

In de 2.960 m^2 oppervlaktewater die nodig is voor het bergen van de T=10+10% bui kan in dit geval $(2.960 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ meter}) = 2.072 \text{ m}^3$ geborgen worden. Dit is voldoende voor het bergen van de totale hoeveelheid hemelwater bij een T=100+10% situatie. Duidelijk is dat ook bij deze extreme neerslaghoeveelheid geen schade veroorzaakt zal worden.

Conclusie

Aangetoond is dat er voldoende ruimte is voor het bergen van hemelwater in oppervlaktewater conform de eisen van waterschap De Dommel. In een later stadium van de ontwikkeling wordt eventueel een deel van het hemelwater niet in oppervlaktewater geborgen maar op een andere manier verwerkt. Hierbij wordt vooralsnog gedacht aan:

- berging op dak (bijvoorbeeld in een vegetatiedak);
- infiltratie in bodem;
- gebruik van hemelwater in een grijswatersysteem.

Deze voornemens worden te zijner tijd vroegtijdig besproken met het waterschap en de gemeente. Vooralsnog is echter duidelijk aangetoond dat de ontwikkeling van Parc Vital dusdanig ruim van opzet is dat er voldoende mogelijkheden zijn voor een hydrologisch neutrale inrichting van het plangebied. De voorlopig geprojecteerde waterpartijen zijn van voldoende omvang om de benodigde berging te realiseren. De definitieve waterparagraaf zal, in de vorm van een waterhuishoudkundig plan, op een later tijdstip worden opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan wordt ter advisering voorgelegd aan het waterschap.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar het Waterschap verstuurd. In de door haar ingediende reactie geeft zij onder meer aan dat indien in de toekomstige uitwerking gekozen wordt voor vegetatiedaken, er voor deze daken niet hoeft te worden gerekend met de HNO-tool, maar kan worden volstaan met 25 mm berging. De daken worden dan beschouwd als onverhard.

Van deze reactie wordt kennisgenomen en de informatie wordt meegenomen bij het opstellen van het definitief waterhuishoudkundig plan.

5.2.2 Maranatha

Onderzoek is afhankelijk van de precieze uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling en wordt daarom pas uitgevoerd wanneer er gebruik wordt gemaakt van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling van Parc Vital behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt. Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Ook voor het Maranatha-terrein is in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

De rapportages van de luchtkwaliteitsonderzoeken voor Parc Vital en Maranatha zijn beiden opgenomen in de bijlage. Hierna worden de conclusies vermeld.

5.3.1 Parc Vital

Door Schoonderbeek en Partners is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarin zowel omliggende wegen als bedrijven zijn meegenomen. Onderzocht is of de realisatie van het plan voldoet aan de grenswaarden luchtkwaliteit. De rapportage van het onderzoek, d.d. 16 juni 2010, is als separate bijlage opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het wegverkeer maatgevend is voor de luchtkwaliteit in het plangebied. Bestaande en toekomstige industriële en agrarische bronnen zijn niet relevant voor het plangebied.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek volgt dat overal in het studiegebied ruim wordt voldaan aan de grenswaarden luchtkwaliteit. Dit geldt voor alle zichtjaren en rekenvarianten (met én zonder planrealisatie) die zijn onderzocht. De bijdrage van enkel het plan zelf aan de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate. Dat betekent formeel dat een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

De berekende totale concentraties aan luchtverontreinigende stoffen zijn in de zone langs de provinciale weg zodanig laag, dat volledig aan het Besluit gevoelige bestemmingen wordt voldaan.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van Parc Vital.

5.3.2 Maranatha

Bij een verkeersintensiteit van 12.402 mvt/etmaal op de Dalemsedijk (west), 12.719 mvt/etmaal op de Dalemsedijk (oost) en 11.156 mvt/etmaal op de Berkvenseweg zou in 2009 nog worden voldaan aan alle grenswaarden. Dit betekent dat de verkeersintensiteit op deze wegen met ruim 10.000 mvt/etmaal toe zou kunnen nemen, zonder dat de grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit zouden worden overschreden.

Ten gevolge van een toekomstig initiatief zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen, maar het aantal van 10.000 mvt/etmaal per weg zal gezien de beperkte bouwmogelijkheden zeker niet worden gehaald. Derhalve zullen langs de wegen in de omgeving van het initiatief geen grenswaarden worden overschreden. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor ontwikkeling van het Maranatha-terrein.

5.4 Relatie met de Wet geluidhinder

5.4.1 Parc Vital

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de N284 en de toekomstige ontsluitingsweg tussen N284 en A67 (Kempisch Bedrijvenpark) opgenomen. Ook is rekening gehouden met de toekomstige reconstructie van de N284 (naar 60 km/u) en is uitgegaan van de aanleg van een rotonde ter hoogte van Parc Vital. Het rapport, d.d. juni 2010, is opgenomen als separate bijlage.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de N284, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing niet bij alle waarneempunten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de ontsluitingsweg voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van één waarneempunt niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en snelheid, zijn voor het oostelijk deel van de N284 in het akoestisch onderzoek opgenomen. Verandering van verharding is financieel niet haalbaar.

Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals wallen en schermen, zijn landschappelijk, stedenbouwkundig en financieel niet haalbaar. Daarnaast zou, vanwege de hoogte van de toekomstige bebouwing, een acceptabele hoogte van de maatregelen niet doelmatig zijn.

Voor de geluidgevoelige bebouwing wordt daarom bij het college van burgemeester en wethouders om een hogere waarde tot maximaal 53 dB verzocht. De hogere waarde dient bij vaststelling van het bestemmingsplan verleend te zijn.

5.4.2 Maranatha

De te realiseren geluidgevoelige bebouwing op het Maranatha-terrein is gelegen in de onderzoekszone van de Dalemsedijk en Berkvenseweg, waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. Door Croonen Adviseurs is dit akoestisch onderzoek uitgevoerd, de rapportage (d.d. 7 juli 2009) is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Dalemsedijk en de Berkvenseweg, het te realiseren zorgcomplex voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting vanwege de Dalemsedijk en de Berkvenseweg bedraagt 44 dB, daardoor zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van het zorgcomplex.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Parc Vital

Het deelgebied Parc Vital heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Slechts een deel van het terrein heeft een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. De provinciale weg N284 is aangeduid als geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De voorgenomen ontwikkeling doet echter geen afbreuk aan de waarde van deze weg.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in augustus 2008 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de realisatie van het zorgcomplex Parc Vital te Duizel. De rapportage (d.d. maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

In het begin van de 19e eeuw behoorde het plangebied nog tot een groot heidegebied waarin zich vele natte depressies bevonden. Ook het plangebied behoort grotendeels tot een dalvormige laagte. Hoewel de lagere gebiedsdelen door de slechte drainering niet geschikt zijn voor bewoning, hadden ze in het verleden wel een grote aantrekkingskracht op zogenaamde jager-verzamelaars. Voor de mens was op een relatief korte afstand een grote verscheidenheid aan voedselbronnen voorhanden. De hogere randen van het plangebied hebben dan ook een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars.

Met de introductie van de landbouw in de loop van het Neolithicum stelde de mens geleidelijk andere eisen aan zijn landschappelijke omgeving.

Alleen de hoge randen van het plangebied waren enigszins geschikt voor de landbouwers en hebben derhalve een middelhoge verwachting. Vanaf de Middeleeuwen behoorde het plangebied tot de zogenaamde 'woeste gronden'. Deze stonden ten dienste van het gemengde landbouwbedrijf. Pas aan het einde van de 19e eeuw is een groot deel van het huidige cultuurlandschap in het plangebied vastgelegd. Er werden zware inspanningen geleverd om het gebied geschikt te maken als bos, gras- en zelfs akkerland. Naast het graven van greppels om het gebied beter te draineren, getuigen steilrandjes ook op grotere (egaliserende) werkzaamheden.

In het plangebied zijn tijdens het booronderzoek vrijwel overal grindhoudende, zwak tot sterk lemige zanden aangetroffen. De afzettingen zijn voornamelijk fluvioperiglaciale afzettingen en rivierafzettingen die behoren tot de Formatie van Sterksel. In deze afzettingen hebben zich diverse bodemprofielen aangetroffen die veelal duiden op een relatief slechte ontwatering. Het gaat voornamelijk om moerige gronden, (natte) veldpodzolen en natte eerdgronden. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de lagere ligging maar ook door het voorkomen van lemige bodems en plaatselijke kleilagen die de afwatering sterk bemoeilijken. Bovendien blijken delen van het plangebied verstoord tot dieper dan 50 cm-mv.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die de aanwezigheid van kampementen of nederzettingen doen vermoeden. De aangetroffen bodems zijn waarschijnlijk niet interessant geweest voor landbouwkundig gebruik. Hoewel de gehanteerde methode zich niet leent voor het opsporen van eventuele kampementen van jager-verzamelaars, geven de boringen wel informatie over de verwachting en gaafheid van dergelijke sites. Zo kan de middelhoge verwachting in het zuidoostelijke deel van het plangebied omwille van de natte veldpodzolen worden bijgesteld tot een lage verwachting.

Tijdens het onderzoek zijn bovendien geen bodemprofielen aangetroffen waar mogelijk nog gave vuursteenvindplaatsen kunnen voorkomen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied geen aanleiding meer is om de aanwezigheid van nederzittingsresten van landbouwers te verwachten.

Verder is uit het onderzoek gebleken dat er in het plangebied geen zones aanwezig zijn waar zich goede voorwaarden voordoen voor het aantreffen van (relatief) intacte vuursteen vindplaatsen van jager-verzamelaars. Derhalve wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

In het plangebied kunnen wel sporen aanwezig zijn die in verband staan met natte omstandigheden. Dergelijke vindplaatsen zijn echter nauwelijks op te sporen. Derhalve wordt aangeraden om eventuele vondsten tijdens de graafwerkzaamheden te melden

Conclusie

Het rapport van het bureau- en inventariserend veldonderzoek is ter beoordeling naar het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) verstuurd. Zij heeft in een selectieadvies, d.d. 21 augustus 2009, aangegeven in te stemmen met de conclusie van het onderzoek. Het advies is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Er is dus niet langer sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde in dit deel van het plangebied, zodat in dit bestemmingsplan voor dit gebied geen speciale beschermende regeling voor mogelijk aanwezige archeologische waarden is opgenomen.

5.5.2 Maranatha

Ter plaatse van het voormalige huize Maranatha zal nieuwbouw worden gerealiseerd ter grootte van maximaal 2.500 m². Deze nieuwbouw kan gepaard gaan met een bodemverstoring van gemiddeld 3 meter onder het huidige maaiveld. Deze bodemverstoring kan gepaard gaan met de teloorgang van eventuele archeologische bodemsporen en vondsten. Door archeologisch bureau ACVU-HBS van de Vrije Universiteit van Amsterdam is daarom met een bureaustudie (d.d. 24 juli 2009) onderzocht of er archeologische waarden op het Maranatha-terrein aanwezig kunnen zijn.

De landelijke database met archeologische informatie ARCHIS toont aan dat op het plangebied geen archeologische vindplaatsen of monumenten zijn gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het archeologische monument met ACHIS-nr. 5129; een terrein met bronstijdgrafheuvels en een urnenveld uit de Late Bronstijd (hiertoe behoort ook waarneming ARCHIS-nr. 35121). In de directe omgeving liggen andere waarnemingen, variërend van vindplaatsen van vuurstenen artefacten ten noorden (ARCHIS-nrs. 44831 en 44953) tot indicaties van grafheuvels ten zuiden en westen (44948 en 31299), een mogelijke depotvondst van een bronzen lansput ten oosten (ARCHIS-nr. 36328), een verzameling scherven van vermoedelijke late-bronstijd-ouderdom (ARCHIS-nr. 35047), of zelfs een waarneming waarvan de vondst onduidelijk is (ARCHIS-nr. 13970). Aangezien het plangebied is gelegen op de noordoostelijke uitloper van een verhoging met een veldpodzolbodem met grondwatertrap VI, is hieraan een middelhoge trefkans op archeologische sporen en vondsten toegekend. Topografische kaarten uit de 19^e eeuw tonen aan dat dit drassige heidegronden zijn geweest. De huidige hoogteligging toont geen significante verschillen met de hoogtegegevens op de 19^e-eeuwse kaarten.

Evenmin toont het beeld van het Actueel Hoogtebestand Nederland een gelijkvormig beeld, waaruit evenmin blijkt dat met de aanplant van het bos en de bouw van Huize Maranatha een egalisatie heeft plaatsgevonden.

Gezien de vondsten in de omgeving geldt de archeologische verwachting voor dit plan-gebied vooral vindplaatsen uit de steentijden. Hoewel in de omgeving begravingen uit de Midden-Bronstijd tot en met Vroege IJzertijd bekend zijn, zullen de woonplaatsen van deze lieden meer centraal op de dekzandruggen hebben gelegen en niet op de laag gelegen uitlopers daarvan, die drassige tot natte milieus zijn geweest zoals de kaarten uit de 19e eeuw nog laten zien. Deze landschappelijke situering is onlangs (2008, door RAAP Archeologisch Adviesbureau) bevestigd tijdens het archeologisch onderzoek op het aangrenzende terrein van Parc Vital langs de Hapertseweg. Tijdens dit onderzoek zijn bovendien geen vindplaatsen gekarteerd.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat vindplaatsen uit de Late - Oude Steentijd tot en met de laatste fase van de Jonge Steentijd zich vooral tonen als strooiingen van vuursteen in en vlak onder de bouwvoor. Archeologische grondsporen uit deze perioden zijn zeer waarschijnlijk ondiep geweest en daarom schaars op de Brabantse zandgronden. Bovendien zijn deze vindplaatsen beperkt in omvang, ze hebben zelden een doorsnede van meer dan 25 meter.

Hoewel er geen aanwijzingen zijn dat met de bosaanplant de bodem aanzienlijk is ge-roerd, zal dat wel specifiek gelden voor de locatie van het voormalige Maranatha.

Tijdens de bouw zal de gemiddelde bodemverstoring dieper hebben gereikt dan de dunne bouwvoor van de veldpodzolbodem, die niet veel dikker is dan 0,3 meter. Het-geen impliceert dat onbeschadigde, informatieve en derhalve waardevolle vindplaatsen uit de Steentijden ter plaatse van het voormalige Maranatha zo goed als zijn uit te slui-ten.

Conclusie

Op basis van deze omstandigheden luidt de conclusie dat het niet zinvol is om het ka-der van de archeologische monumentenzorg aanvullende onderzoeken uit te voeren. Dit laat onverlet dat als tijdens de grondwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, deze behoren te worden gemeld conform artikel 53 van de gewijzigde Monumentenwet 1988. In een reactie heeft het SRE aangegeven in te stemmen met deze conclusie en geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te achten.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Parc Vital

In 2009 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het deelgebied Parc Vital. Omdat geen beschermde gebieden in het kader van de Natuur-beschermingswet (Natura 2000-gebieden) aanwezig zijn ter plaatse of in de omgeving van het onderzoeksgebied richt het onderzoek zich uitsluitend op de Flora- en faunawet en het natuurbeleid.

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de eekhoorn.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor beschermde soorten. Bij de sloop van bebouwing en kap van beplanting dient te allen tijde rekeningen te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van eekhoorns, vleermuiskolonies en/of broedplekken van vogels.

Indien er bij de uitvoering rekening wordt gehouden met de kwetsbare periodes van de eekhoorn zijn geen belemmeringen te verwachten. Indien concreet dieren en nesten aanwezig zijn, dienen kap- en sloopwerkzaamheden niet te worden uitgevoerd tijdens de winterslaap en voortplantingsperiode (winter en zomer respectievelijk). Een ontheffing Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Bij ingrepen aan en in het bos dient tevens rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige jaarrond beschermde vogelsoorten, zoals spechten. Een aanvullende concrete inventarisatie verdient daarbij de aanbeveling.

De aanwezige beplanting is naar verwachting van belang als verblijfplaats van vleermuizen. Een aanvullend onderzoek hiernaar is aanbevelingswaardig. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd. Naar verwachting zal deze ontheffing worden verleend omdat de nieuwbouw mogelijkheden biedt voor vleermuizen in de vorm van potentiële verblijfplaatsen (de nieuwe gebouwen dienen dan wel toegankelijk te zijn voor vleermuizen).

Het verdient de aanbeveling om tevens nader onderzoek te doen naar de functie van het onderzoeksgebied voor vleermuizen (foerageergebied, vliegroutes en mogelijke paar- en verblijfplaatsen). Dit onderzoek kan uitgevoerd worden in de periode mei tot en met september. Als het onderzoeksgebied een functie blijkt te hebben voor (meer bijzondere) vleermuissoorten, dient rekening te worden gehouden met mitigerende en compenserende maatregelen.

Voor concrete ruimtelijke ingrepen zoals het kappen van beplanting en andere ingrepen in de groen- en waterstructuur alsmede de sloop van bebouwing dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Natuurbeleid

Het bosgebied op en rond de Donksbergen valt onder de bescherming van de provinciale Groene Hoofdstructuur als bestaand bos- en natuurgebied en is als zodanig onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Een inbreuk/aantasting op de GHS/EHS is slechts mogelijk onder beperkte voorwaarden.

Het geniet de voorkeur om de GHS te respecteren en geen ontwikkelingen binnen de begrenzing te plannen. Op deze wijze worden problemen voorkomen. Indien bij de voorgestane ontwikkeling wel ingrepen in de GHS en/of EHS worden beoogd zijn er twee middelen ter beschikking: Compensatiebeginsel en GHS-saldobenadering. Beide middelen hebben een set aan voorwaarden waaraan voldaan zal moeten worden alvorens ze kunnen worden gebruikt. Een nadere analyse van de mogelijkheden binnen en rond het project zal moeten uitwijzen of, en welk, middel zou kunnen worden toegepast.

Indien bovenstaande niet mogelijk wordt geacht, dan wordt geadviseerd de bospercelen in het plangebied die onder de EHS/GHS vallen, naast de bestemming cultuur en ontspanning tevens de bestemming 'waarde ecologie' te geven.

Hierdoor wordt bescherming van de natuurwaarden binnen de EHS/GHS voldoende gewaarborgd en zal er van de recreatieve activiteiten, rekening houdend met de bestemming waarde ecologie, geen negatieve werking uitgaan. Derhalve is compensatie in het kader van de EHS/GHS niet aan de orde.

In dit bestemmingsplan is de EHS beschermd door middel van de bestemming 'Bos'. Met deze bestemming is de natuurwaarde van de betreffende gebieden beschermd, waarbij in de regels onder meer is bepaald dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden opgericht. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

5.6.2 Veldbezoek juni 2010

Op 11 juni 2010 heeft een ecooloog van Croonen Adviseurs een tweede veldbezoek afgelegd aan het plangebied, deellocatie Parc Vital. Het doel hiervan was om met deze volgende stap het eerder uitgevoerde natuuronderzoek concreter te maken, de te slopen gebouwen en bomen in het plangebied te onderzoeken op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en eventuele vervolgstappen in kaart te brengen.

Uit het veldbezoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een zeer geschikte biotoop vormt voor vleermuizen, die jagen langs bosranden, op open velden, boven sloten en op terreinen met weinig verlichting. De potentieel voorkomende soorten op de locatie zijn: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart, ingekorven vleermuis en baardvleermuis. Hiervan verblijven sommige soorten in bomen en andere in gebouwen.

Methode en resultaten

Alle bomen op de planlocatie zijn onderzocht. Hierbij werd gelet op voor vleermuizen aantrekkelijke elementen, zoals een stamdiameter van 30 centimeter of meer, uitvliegmogelijkheden, spechtengaten, scheuren in de bast en afgebroken takken met ingerotte gaten. Op de locatie zijn 3 potentiële bomen aangetroffen waar vleermuizen gebruikt van zouden kunnen maken als verblijfplaats. Het gaat om:

- Een dode berk, ten noorden van de gymzaal in het oude schoolgebouw. Deze berk heeft veel losse schors en bevat zeer veel spechtengaten.
- Een naaldboom ten zuiden van het oude schoolgebouw, op de hoek van het plangebied. Deze boom heeft een scheur in de stam.
- Een populier, die op de bomeninventarisatiekaart als waardevol is aangemerkt. Deze populier bevat spechtengaten.

Daarnaast is het te slopen schoolgebouw onderzocht op scheuren en gaten in de muur, spouwmuren, betimmering en gaten in het dak. Dit gebouw bevatte veel luchtgaten, waardoor vleermuizen in de spouw kunnen komen, betimmering en scheuren in de muur. Het kan niet uitgesloten worden dat vleermuizen gebruik maken van het schoolgebouw als verblijfplaats.

Om duidelijkheid te verkrijgen of vleermuizen gebruik maken van de aangewezen bomen en het schoolgebouw als verblijfplaats, is een vleermuisonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

In het landschapsontwerp voor Parc Vital is speciale aandacht uitgegaan naar behoud van zoveel mogelijk bomen, waarbij ook de drie bomen met potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen behouden blijven. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen vleermuisonderzoek noodzakelijk.

Voordat het schoolgebouw gesloopt kan worden, dient wel een vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd. De sloop staat echter pas op een termijn van 3 á 4 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gepland. Een vleermuisonderzoek heeft een geldigheid van circa 3 jaar. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom nu geen vleermuisonderzoek noodzakelijk.

5.6.3 Maranatha

In mei 2009 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het deelgebied Maranatha. Omdat er geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden) aanwezig zijn ter plaatse of in de omgeving van het onderzoeksgebied richt het onderzoek zich uitsluitend op de Flora- en faunawet en het natuurbeleid.

Beschermde soorten

Op basis van dit verkennend onderzoek (quickscan) wordt geconstateerd dat in het plangebied mogelijk strikt beschermde natuurwaarden te verwachten zijn. Hoewel er geen gericht veldonderzoek heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens vastgesteld dat het terrein van belang is voor vleermuizen, broedvogels, amfibieën en mogelijk voor planten en reptielen. Bij ruimtelijke ingrepen zoals het kappen van beplanting en andere ingrepen in de groen- en waterstructuur dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De eventueel aanwezige algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor beschermde soorten. Bij de sloop van kap van beplanting dient te allen tijde rekeningen te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuiskolonies en/of broedplekken van vogels. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere kerkuil, steenuil, bosuil, ransuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht en nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten. In of nabij het plangebied zijn in het voorjaar van 2009 de groene specht, de grote bonte specht, torenvalk, buizerd, boomvalk en sperwer aangetroffen. Indien (een van) deze soorten tevens in het plangebied broedt, dan dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen daarvan. Het veldbezoek heeft voortsnog aangetoond dat er van broedplaats(en) hoogst waarschijnlijk geen sprake is. Dit kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Een aanvullend onderzoek naar standvogels wordt derhalve aanbevolen.

Te kappen bomen en het nog te slopen bijgebouwtje kunnen van belang zijn als verblijfplaats van vleermuizen.

Een aanvullend onderzoek hiernaar is aanbevelingswaardig. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd. Het verdient de aanbeveling om tevens nader onderzoek te doen naar de functie van het plangebied voor vleermuizen (foerageergebied, vliegroutes en mogelijke paar- en verblijfplaatsen). Dit onderzoek kan uitgevoerd worden in de periode mei tot en met september.

Als het plangebied een functie blijkt te hebben voor (meer bijzondere) vleermuissoorten, dient rekening te worden gehouden met mitigerende en compenserende maatregelen.

Natuurbeleid

De bosschage in de oostzijde van het plangebied valt onder de bescherming van de provinciale Groene Hoofdstructuur als bestaand bos- en natuurgebied en is als zodanig onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

Indien dit stuk bos niet kan worden opgenomen in de voorgestane ontwikkelingen dient een compensatieplan te worden opgesteld. Hierbij kan het beleidsmiddel Herbegrenzen GHS worden ingezet. Daarbij dient wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Naar verwachting zou dit mogelijk moeten zijn. Het geniet de aanbeveling de mogelijkheden rondom dit beleidsmiddel in een vroeg stadium met de gemeente Eersel en de Provincie Noord-Brabant te bespreken.

5.6.4 Veldbezoek juni 2010

Op 11 juni 2010 heeft een ecooloog van Croonen Adviseurs een tweede veldbezoek afgelegd aan het plangebied, deellocatie Maranatha. Het doel hiervan was om met deze volgende stap het eerder uitgevoerde natuuronderzoek concreter te maken en de bomen in het plangebied te onderzoeken op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en eventuele vervolgstappen in kaart te brengen.

Uit het veldbezoek blijkt dat één boom een mogelijke verblijfplaats van vleermuizen biedt. Bij concrete bouwplannen voor het Maranatha-terrein dient te worden uitgegaan van de boom/bomen. Mocht dit niet mogelijk zijn, wordt een vleermuizenonderzoek aanbevolen.

Het in de quickscan (mei 2009) genoemde bijgebouwtje is inmiddels gesloopt en vormt daardoor geen mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen meer. Het eveneens in de quickscan genoemde vervolgonderzoek naar standvogels is inmiddels achterhaald. Door gewijzigde wetgeving zijn de beschermde soorten veranderd en is de noodzaak van vervolgonderzoek vervallen.

In het kader van dit bestemmingsplan worden daarom voor het Maranatha-terrein geen belemmeringen met betrekking tot flora en fauna ondervonden.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door de provincie is een rapport 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' d.d. 3 juni 2008 opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat in de omgeving van het plangebied (zowel Parc Vital als Maranatha) geen knelpunten aanwezig zijn voor het plaatsgebonden- (PR) of het groepsrisico (GR).

Daarnaast is een extern veiligheidsonderzoek voor het toekomstige Kempisch Bedrijvenpark uitgevoerd, d.d. 6 juni 2006. Blijkens dit onderzoek moeten bedrijven zorgen dat de contour voor het plaatsgebonden risico op het eigen terrein blijft.

In juni 2007 is een rapport opgesteld 'Externe veiligheid rond luchtvaart terrein Eindhoven'. Het totale plangebied ligt gedeeltelijk binnen de contour 10^{-7} van het plaatsgebonden risico. Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven wordt de PR 10^{-6} -contour, op basis van interimbeleid van de rijksoverheid, gehanteerd als afbakening van het gebied waarbinnen planologische beperkingen gelden.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben.

5.8.1 Omliggende bedrijven

Door de SRE Milieudienst is geïnventariseerd welke milieuhinder van omliggende bedrijven te verwachten is. De rapportage, d.d. 11 juni 2010, is als separate bijlage opgenomen.

Op basis van richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is ten eerste bepaald of er hinder te verwachten is van bedrijven in de gemeente Eersel, in de kom Hapert, het bedrijventerrein Hapert en het Kempisch Bedrijvenpark. Hoewel van een aantal bedrijven hindercontouren over het plangebied van het bestemmingsplan vallen, worden er binnen deze contouren met het bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er zijn daarom met betrekking tot bedrijvigheid geen belemmeringen aan de orde.

Ten tweede is gekeken naar omliggende veehouderijen. Aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) is getoetst of er sprake is van geurhinder in het plangebied. Hieruit blijken qua achtergrondbelasting geen problemen op te treden. Qua voorgrondbelasting valt het noordelijk deel van het plangebied binnen de geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Hapertseweg 11. Omdat in het betreffende deel van het plangebied een parkeerplaats wordt gerealiseerd, is er geen sprake van geurgevoelige objecten.

Ook voor de toekomst is deze situatie gewaarborgd, omdat in het bestemmingsplan is geregeld dat er uitsluitend parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Er zijn daarom ook met betrekking tot geurhinder geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

5.8.2 Initiatief

De voorgenomen ontwikkeling van Parc Vital mag omgekeerd ook geen hinder naar de omgeving veroorzaken. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' een maximum hinderafstand van 10 meter. Het zwembad dat eveneens onderdeel uitmaakt van Parc Vital, vormt daarbij ten opzichte van het hotel een ondergeschikte functie.

Binnen een afstand van 10 meter rondom het bouwvlak van Parc Vital, zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, kan alleen een deel van het terrein van zorginstelling De Donksbergen theoretisch hinder van het hotel ervaren. In de praktijk zal er nauwelijks sprake zijn van hinder. De meest hinderlijke activiteiten worden gevormd door parkeerbewegingen en deze vinden plaats op het parkeerterrein aan de zijde van de Hapertseweg.

Parc Vital wordt in relatie tot zorginstelling De Donksbergen ontwikkeld en vormt een aanvulling op het totale zorgaanbod binnen het plangebied. Mede gezien de kleine hinderafstand is daarom geen sprake van een toename van hinder als gevolg van de realisatie van Parc Vital.

5.9 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied (zowel Parc Vital als Maranatha) zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden dient een KLIC-melding gedaan te worden om de exacte ligging van de kabels en leidingen vast te stellen.

6 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied dienen financieel onderbouwd te zijn. Omdat de werkelijke ontwikkeling van het Maranatha-terrein via de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid pas in een latere procedure plaatsvindt, hoeft hiervoor nog geen financiële onderbouwing toegevoegd te worden.

Voor de voorgenomen ontwikkeling van Parc Vital zal tussen de gemeente en Parc Vital BV (Lunet en Land 's-Heeren) een anterieure overeenkomst worden gesloten.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde ontwikkelingen rondom zorginstelling De Donksbergen. De zorginstelling zelf zal niet echt aan veranderingen onderhevig zijn, maar voor omliggende gronden zijn wel plannen voor culturele en ontspanningsfuncties, zoals horeca, wellness, sauna, en dergelijke.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Eersel. Voor enkele bestemmingen is dan ook aangesloten bij het bepaalde in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Eersel.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Bos

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bosbouw en houtproductie, waarbij voor de houtproductie in de gebruiksregels wel is bepaald dat dit ondergeschikt moet blijven aan bosbehoud en behoud van waarden. Deze bosbestemming zorgt er voor dat de effecten van de externe werking van de in de nabijheid komende nieuwe functies beperkt blijft.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

De gronden met deze bestemming betreffen de gronden voor Parc Vital en zijn bedoeld voor de ontwikkeling van een hotel met wellnesscentrum en enige maatschappelijke functies. Om deze invulling mogelijk te maken zijn de gronden bestemd voor culturele- en ontspanningsvoorzieningen, waaronder wellness, sauna en zwembaden. Ook horeca, ondergeschikte detailhandel, gerelateerd aan de onder a genoemde voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'), congres- en vergaderfaciliteiten en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn toegestaan. Om de overige gronden in te vullen zijn ten slotte ook ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen, uitsluitend parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken zijn aanduidingen opgenomen voor de maximale oppervlakte, goothoogten en bouwhoogten. Buiten de bouwvlakken mag voor maximaal 500 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zijn nadere bepalingen opgenomen in de regels.

Artikel 5 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorginstelling en beschermd wonen. Het gaat hier om de gronden van De Donksbergen en van Maranatha.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de planregels staan nadere bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de gronden van Maranatha is onder bepaalde voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Cultuur en ontspanning' voor eventueel een soortgelijke ontwikkeling als Parc Vital.

Artikel 6 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, zoals wegen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Artikel 7 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor één woning, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegde gezag kan voor afwijking van een aantal bouwregels een omgevingsvergunning verlenen.

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Het bevoegde gezag kan voor afwijking van een aantal gebruiksregels een omgevingsvergunning verlenen, onder andere voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Artikel 8 Waarde-Archeologie

De gronden binnen deze dubbelbestemming betreffen gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gronden zijn naast de andere gegeven bestemmingen dan ook mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle (verwachte) archeologische informatie in de bodem.

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van bestaande gebouwen en bouwwerken, tot maximaal 2,5 meter rondom de funderingen van aanwezige funderingen. Gebouwen mogen ook dieper worden dan de bestaande funderingen.

Middels een omgevingsvergunning en nadat is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast, kan via de andere geldende bestemmingen worden gebouwd. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige waarden.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Ook heeft het plan vanaf 13 augustus 2009 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In totaal zijn tijdens het vooroverleg 10 reacties ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg', die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.' heeft vanaf 1 juli 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid was een zienswijze in te dienen. Hierop zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen, die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Onder meer is voor de gehele EHS in het plangebied de bestemming 'Bos' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde Ecologie – Multifunctioneel Bos' is hierdoor overbodig geworden en vervallen. Ook heeft er een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Zo is het bestemmingsplan aangepast aan de Wabo en is het provinciaal beleidskader geactualiseerd.

Alle aanpassingen staan beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen', opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

8.3 Vaststelling

De gemeenteraad van Eersel heeft het bestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.' op basis van de voorgestelde aanpassingen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' gewijzigd vastgesteld in haar vergadering van 16 december 2010.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Eersel (2002). *StructuurvisiePlus gemeente Eersel: Kwaliteit voorop*. Eersel: gemeente Eersel
- Gemeente Eersel (2007). *Integraal Ontwikkelingsplan Duizel: Kwaliteiten voor de Toekomst, Voor en Door Duizel*. Tilburg: Dienst Landelijk Gebied
- Gemeente Eersel (2008). *Nota Lokaal gezondheidsbeleid in de Kempen 2008-2011*. Eersel: gemeente Eersel
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Brabant in Ontwikkeling: Interimstructuurvisie Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Paraplunota ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte - fase 1*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant
- Topografische Dienst Kadaster (2004). *ANWB Topografische Atlas*. Den Haag: ANWB bv
- Uitgeverij Nieuwland (2005). *Grote Historische Atlas: Noord-Brabant*. Tilburg: uitgeverij Nieuwland

9.2 Websites

- Microsoft (2009). *Microsoft Virtual Earth*. Geraadpleegd op 12 mei 2009, maps.live.nl