

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
EERSELSEWEG 35 – SNEIDERSHOEK 2
GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & M.J.M. Crijns

maart 2016



INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Eerselseweg 35	9
2.3	Sneidershoek 2.....	11
3.	BEOOGDE SITUATIE	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Bedrijfsprofiel Neutkens Planten- en bomencentrum	16
3.3	Noodzaak uitbreiding en uitbreidingslocatie	17
3.4	Omvang uitbreiding.....	18
3.5	Beoogde situatie na herontwikkeling	18
3.6	Nieuwe bebouwing Eerselseweg 35.....	19
3.7	Landschappelijke inpassing Eerselseweg 35	23
3.8	Sneidershoek 2.....	26
4.	BELEIDSKADER.....	29
4.1	Rijksbeleid	29
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	29
4.2	Provinciaal beleid.....	31
4.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	31
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	31
4.2.3	Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)	32
4.3	Gemeentelijk beleid	37
4.3.1	Bestemming 'Eerselseweg 33-35'	37
4.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	38
4.3.3	Structuurvisie 2011.....	39
4.3.4	Landschapsontwikkelingsplan	39
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	41
5.1	Water	41
5.1.1	Inleiding.....	41
5.1.2	Relevant beleid waterschap De Dommel	41
5.1.3	Benodigde compensatie	44
5.1.4	Hemelwaterafvoer Eerselseweg 35 na herontwikkeling	45

5.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	47
5.1.6	Afvalwater	47
5.2	Natuur	47
5.2.1	Inleiding.....	47
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	48
5.2.3	Soortenbescherming	48
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	51
5.3.1	Verdrag van Valletta.....	51
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	51
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	51
5.3.4	Cultuurhistorie	53
5.4	Bedrijven en mileuzonering	54
5.4.1	Inleiding.....	54
5.4.2	Niet – agrarische bedrijvigheid binnen plangebied	54
5.5	Agrarische bedrijvigheid	55
5.6	Luchtkwaliteit	56
5.7	Bodemkwaliteit.....	56
5.8	Externe veiligheid	57
5.8.1	Inleiding.....	57
5.8.2	Bedrijven	57
5.8.3	Transport.....	59
5.8.4	Hoogspanningslijnen	59
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	61
6.3	Algemene toelichting regels	61
6.4	Toelichting bestemmingen.....	61
6.4.1	Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	61
6.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	61
6.4.3	Waarde – Archeologie 4.2	61
6.4.4	Waarde – Archeologie 6	62
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	63
8.	PROCEDURE	65
8.1	Inleiding	65
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	65

BIJLAGEN:

1. Impressie beoogde situatie
2. Ecologische quickscan
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai
4. Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

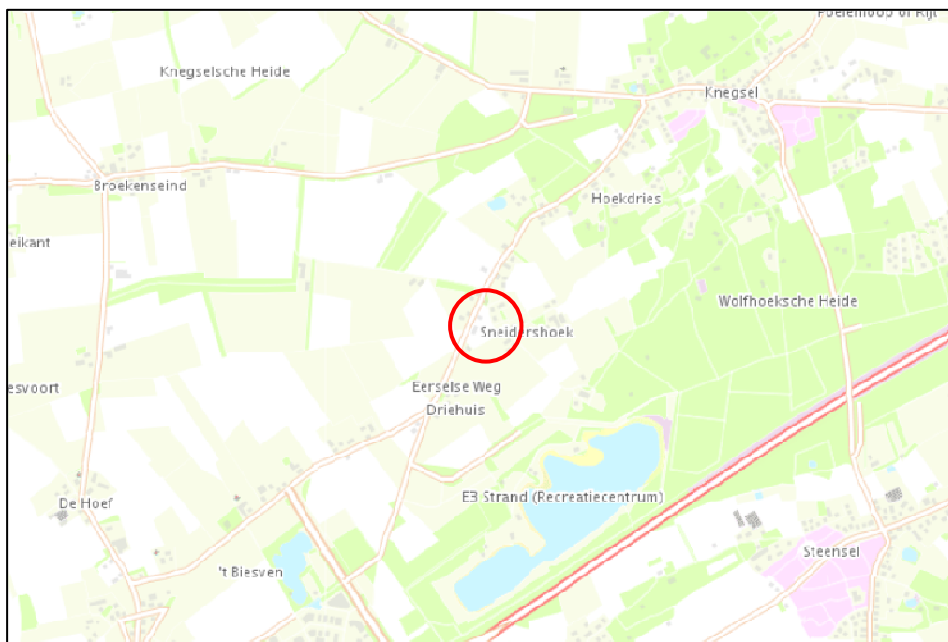
Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' heeft betrekking op de locaties Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel, gemeente Eersel. Op de locatie Eerselseweg 35 is Neutkens Planten- en bomencentrum gevestigd. Op de locatie Sneidershoek 2 is een rundveehouderij gevestigd.

Neutkens Planten- en bomencentrum zoekt al enige tijd naar uitbreidingsmogelijkheden voor het planten- en bomencentrum als gevolg van onder andere een tekort aan opslagcapaciteit. Tijdens dit proces heeft het college van burgemeester en wethouders per brief d.d. 22 oktober 2012 aangegeven bereid te zijn mee te denken over een oplossing op de huidige locatie dan wel op een aansluitend perceel. Hiervoor is grond aangekocht van de naastgelegen rundveehouderij. Beoogd wordt op deze gronden een bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum te realiseren.

Om de beoogde ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken, dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan herzien te worden. Derhalve is het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie Eerselseweg 35 en een gedeelte van de locatie Sneidershoek 2 te Knegsel. Deze locaties zijn gelegen tussen de kernen Knegsel en Eersel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als kadastrale gemeente Vessem, sectie M, nummers 60 (gedeeltelijk), 790, 791, 62, 314, 871 en 869. In navolgende figuur zijn de betreffende percelen aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.579 m². Navolgende figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 3: Begrenzing plangebied

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' heeft de herontwikkeling van de locaties Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Kneghel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 35 is het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Eersel vastgesteld op 30 juni 2011. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De bedrijfslocatie is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie aandachtsgebied' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - boomkwekerij/tuincentrum/hoveniersbedrijf' en gedeeltelijk 'bedrijfswoning'.

Buiten de grenzen van de huidige bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Eersel vastgesteld op 29 maart 2012. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De overige gronden binnen het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2', de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en gedeeltelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorie' en gedeeltelijk 'bedrijfswoning'. Op een gedeelte van de gronden is een bouwvlak gelegen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde ontwikkelingen. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In navolgende paragrafen wordt per locatie binnen het plangebied de huidige situatie toegelicht.

2.2 Eerselseweg 35

Aan de Eerselseweg 35 is het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum gevestigd. Neutkens Planten- en bomencentrum is een gespecialiseerd bedrijf in de verkoop van planten en bomen. Ter plaatse van het bedrijf aan de Eerselseweg 35 wordt een grote sortering planten en bomen gepresenteerd in en rondom de aanwezige kas en de modeltuin. In 2011 is voorzien in een forse uitbreiding van de parkeercapaciteit en een verbetering van de verkeerssituatie (zie het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35', vastgesteld op 30 juni 2011).

Navolgend figuur geeft een luchtfoto van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 33-35 weer, waarbij de locatie omlijnd is.



Figuur 4: Luchtfoto Neutkens Planten- en bomencentrum Eerselseweg 35

In de huidige situatie zijn op de locatie bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 887 m², een kas met een oppervlakte van 1.375 m² en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Navolgende figuur geeft een impressie van Neutkens Planten- en bomencentrum ter plaatse van de locatie Eerselseweg 35.



Figuur 5: Impressie Neutkens Planten- en bomencentrum

De ingang van het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum is gelegen aan de Eerselseweg. Daar vinden de verkeersbewegingen van de bezoekers plaats. Het hart van het bedrijf is echter aan de achterzijde van het bedrijf gelegen, waar de aan- en ook afvoer van goederen plaatsvindt.

Neutkens Planten- en bomencentrum kampt aan de achterzijde van het bedrijf met ruimtegebrek. Dit gebrek bestaat uit manoeuvreerruimte voor leveranciers en afnemers en een gebrek aan inpandige opslagruimte.

Het bedrijf kampt tevens met een gebrek aan inpandige opslagruimte. Dit gebrek aan opslagruimte wordt veroorzaakt door de nieuwe trend op het gebied van internetaankopen, namelijk het online kopen van plantmateriaal door particulieren. Neutkens Planten- en bomencentrum heeft direct geanticipeerd op deze trend door het opzetten van een internetwinkel. Om een dergelijke winkel succesvol te exploiteren dient er een minimale voorraad plantmateriaal op het bedrijf aanwezig te zijn. Ten behoeve van de internetwinkel is tevens één van de aanwezige bedrijfsgebouwen op de locatie Eerselseweg 35 ingezet als verdeelhal (inpakken bestellingen) voor de via de internetwinkel aangekochte producten. Deze factoren samen zorgen voor een tekort aan inpandige opslagruimte binnen de grenzen van de huidige bedrijfslocatie.

Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige logistieke situatie aan de achterzijde van het bedrijf waaruit duidelijk het inpandige ruimtegebrek en het gebrek aan manoeuvreerruimte blijkt.



Figuur 6: Huidige situatie achterzijde bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum

2.3 Sneidershoek 2

Op de locatie Sneidershoek 2 is een rundveehouderijbedrijf aanwezig. Navolgend figuur geeft luchtfoto van de het rundveehouderijbedrijf aan Sneidershoek 2 weer.



Figuur 7: Luchtfoto rundveehouderijbedrijf Giezen Sneidershoek 2

Op de locatie Sneidershoek 2 is navolgende vergunning aanwezig:

5511 KR, Sneidershoek 2, KNEGSEL

Beschikingsdatum: 10-06-2009
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	100	950	0	120	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	75	293	0	19	0	3
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	50	360	50	8	1780	9
Totalen						225	1603	50	147	1780	24
											Sluit venster

Sluit venster

Figuur 8: Vergunning Sneidershoek 2

In de huidige situatie zijn op de locatie Sneidershoek 2 een bedrijfswoning, bijgebouwen bij de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.650 m² en sleufsilo's aanwezig. Het aanwezige bouwvlak heeft een oppervlakte van 15.348 m².

Navolgende figuur geeft een impressie van het rundveehouderijbedrijf ter plaatse van de locatie Sneidershoek 2.



Figuur 9: Impressie rundveehouderijbedrijf Sneidershoek 2

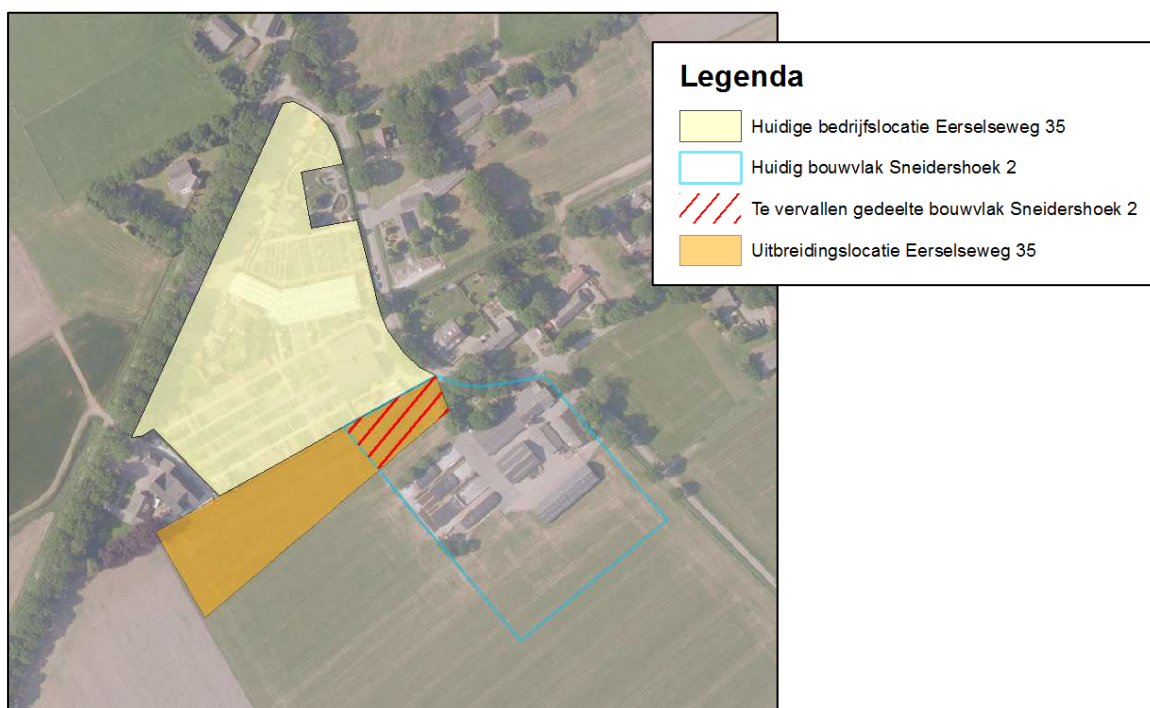
3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Middels het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' wordt een bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum beoogd. Deze bedrijfsuitbreiding vindt gedeeltelijk op de locatie Sneidershoek 2 plaats.

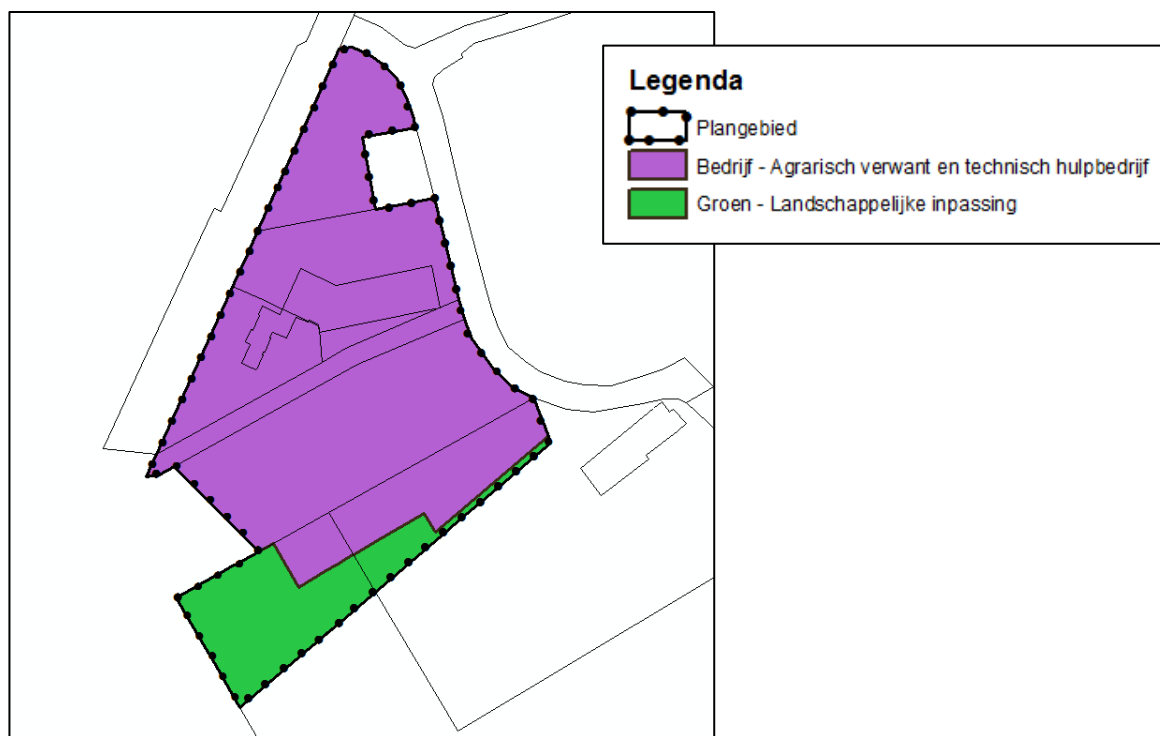
De heer Neutkens is al enige tijd zoekende naar uitbreidingsmogelijkheden voor het planten- en bomencentrum als gevolg een tekort aan opslagcapaciteit en een gebrek aan manoeuvreer-ruimte. Tijdens dit proces heeft het college van burgemeester en wethouders per brief d.d. 22 oktober 2012 aangegeven bereid te zijn mee te denken over een oplossing op de huidige locatie dan wel op een aansluitend perceel. Hiervoor heeft Neutkens Planten- en bomencentrum gronden aangekocht van de naastgelegen rundveehouderij.

In navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkelingen.



Figuur 10: Impressie beoogde ontwikkelingen

Navolgende figuur geeft een vereenvoudigde weergave van de beoogde toekomstige planologische situatie weer.



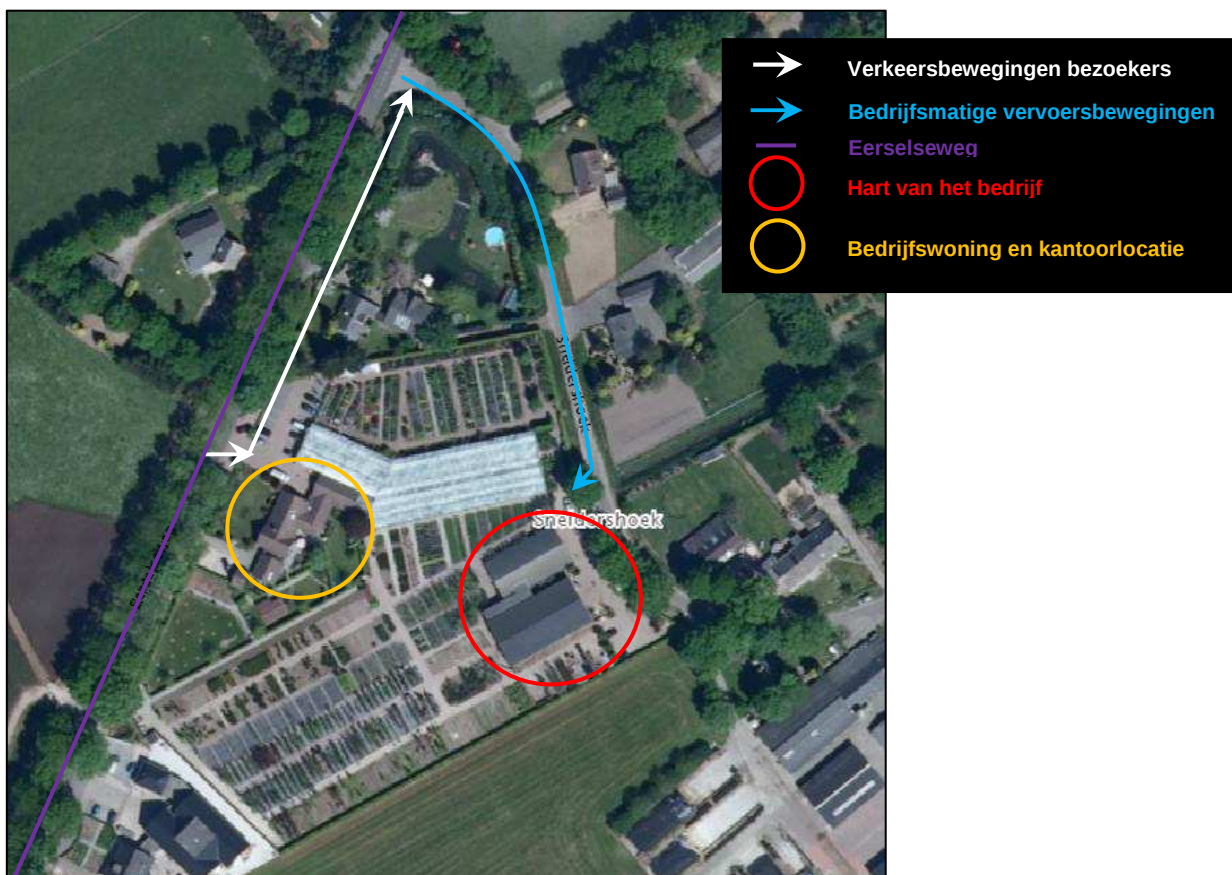
Figuur 11: Vereenvoudigde weergave toekomstige beoogde planologische situatie

3.2 Bedrijfsprofiel Neutkens Planten- en bomencentrum

Neutkens Planten- en bomencentrum is een gespecialiseerd bedrijf in de verkoop van planten en bomen. Ter plaatse van het bedrijf aan de Eerselseweg 33-35 wordt een grote sortering planten en bomen gepresenteerd in en rondom de aanwezige kas en in de modeltuin. Het bedrijf groeit en dat levert een drietal knelpunten op:

- een tekort aan opslagruimte in tijden van piekdruk;
- een tekort aan opslagruimte tijdens vorstperiodes;
- een tekort aan manoeuvreerruimte voor leveranciers en afnemers.

De ingang van het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum is gelegen aan de Eerselseweg. Daar vinden de verkeersbewegingen van de bezoekers plaats. Het hart van het bedrijf is echter aan de achterzijde van het bedrijf gelegen, waar de aanvoer van goederen plaatsvindt. De bedrijfsmatige vervoersbewegingen vinden derhalve tussen het kruispunt Sneidershoek-Eerselseweg tot de bedrijfsingang aan de achterzijde op de Sneidershoek plaats. Onderstaand is de situatie ter plaatse van Neutkens Planten- en bomencentrum weergegeven.



Figuur 12: Bedrijfssituatie Neutkens Planten- en bomencentrum

3.3 Noodzaak uitbreiding en uitbreidingslocatie

Het hart van het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum is aan de achterzijde van het bedrijf gelegen, aan de Sneidershoek, waar de aan- en ook afvoer van goederen plaatsvindt. Neutkens Planten- en bomencentrum kampt aan de achterzijde van het bedrijf met ruimtegebrek. Dit gebrek bestaat uit manoeuvreerruimte voor leveranciers en afnemers en een gebrek aan inpandige opslagruimte. Het gebrek aan opslagruimte wordt mede veroorzaakt door de nieuwe trend op het gebied van internetaankopen, namelijk het online kopen van plantmateriaal door particulieren. Neutkens Planten- en bomencentrum heeft direct geanticipeerd op deze trend door het opzetten van een internetwinkel. Om een dergelijke winkel succesvol te exploiteren dient er een minimale voorraad plantmateriaal op het bedrijf aanwezig te zijn. Dit tekort aan opslagruimte doet zich voor in het voorjaar, de zomermaanden en het najaar. Het gebruik van het beoogde bedrijfsgebouw gedurende de wintermaanden als winterstalling is van groot belang voor de continuïteit van het bedrijf. Het voorkomt schade aan het plantmateriaal door vorst. Daarnaast heeft het vaste personeel (dus niet de seizoenswerknemers) in de wintermaanden letterlijk geen ruimte om te werken aangezien de bestaande bedrijfsgebouwen in de huidige situatie volledig benut worden voor opslag. Normaliter wordt er op het bedrijf gedurende de wintermaanden gewoon doorgewerkt. De afgelopen winters is dit door het gebrek aan opslagruimte niet mogelijk geweest.

Het oplossen van het ruimtegebrek binnen de bestaande bedrijfslocatie is niet mogelijk aangezien de locatie reeds volledig in gebruik is ten behoeve van het planten- en bomencentrum. Op het zuidelijk gedeelte van het perceel worden de producten op zeer compacte wijze aangeboden. Het noordelijk gedeelte van het perceel vormt een modeltuin waar bezoekers kunnen 'beleven'.

Op basis van de bestaande bedrijfsstructuur is de meest logische uitbreidingslocatie aan de achterzijde van het bedrijf gelegen, waar de logistieke organisatie van het bedrijf plaatsvindt. Derhalve heeft de heer Neutkens het aangrenzende perceel, ten zuiden van de bedrijfslocatie, verworven.

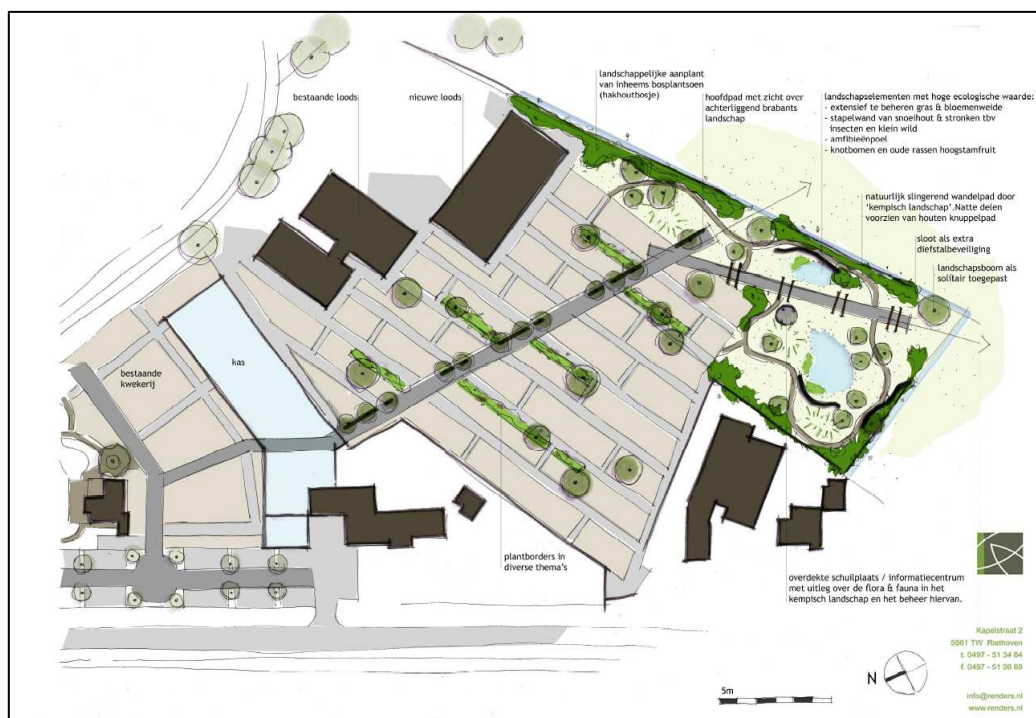
3.4 Omvang uitbreiding

Ten behoeve van de beoogde bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum heeft de Neutkens een overeenkomst gesloten met de heer Giezen betreffende een perceel grond met een oppervlakte van 7.180 m². De beoogde bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum omvat:

- Een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming met 3.108 m². De resterende gronden, met een oppervlakte van 4.072 m², zullen bestemd worden ten behoeve van landschappelijke inpassing;
- De oprichting van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 750 m² (20 m x 37,5 m). Circa 210 m² van het nieuwe bedrijfsgebouw is binnen de bestaande bedrijfslocatie geprojecteerd, circa 350 m² is binnen het bouwvlak van de heer Giezen geprojecteerd, circa 190 m² is buiten de bestaande bedrijfslocaties geprojecteerd;
- Een uitbreiding van de oppervlakte aan containervelden van 1.485 m² (22,5 m x 66 m) aansluitend op de bestaande containervelden;
- Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van 4.072 m², waaronder inspiratie-tuinen hoge ecologische waarden met een oppervlakte van 2.650 m².

3.5 Beoogde situatie na herontwikkeling

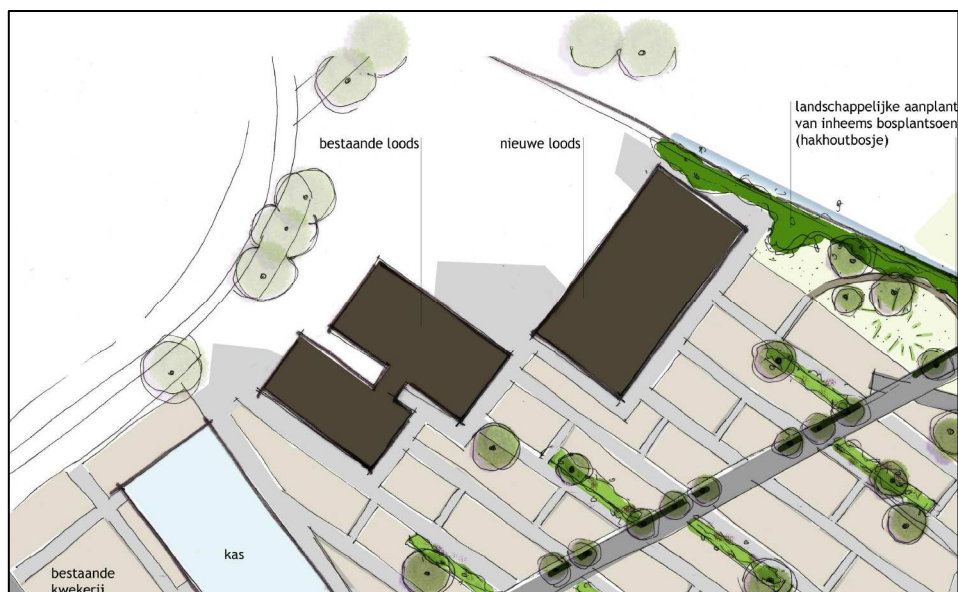
Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie na herontwikkeling aan de Eerselseweg 35. Deze impressie is tevens op schaal als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 13: Impressie beoogde situatie na herontwikkeling Eerselseweg 35 (opgesteld door Renders Groenprojecten)

3.6 Nieuwe bebouwing Eerselseweg 35

Ten behoeve van de opslag van goederen wordt een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 750 m² beoogd. Dit gebouw wordt ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van de locatie gesitueerd. Navolgende figuur geeft de locatie van de beoogde situering van het nieuwe bedrijfsgebouw weer.



Figuur 14: Locatie nieuwe bedrijfsgebouw

Navolgende figuur geeft een impressie van het beoogde bedrijfsgebouw weer.



Figuur 15: Impressie beoogd bedrijfsgebouw

Het beoogde bedrijfsgebouw heeft een breedte van 37,5 meter. Deze breedte is benodigd om de voorzieningen welke benodigd zijn voor een optimaal functioneren van het gebouw te realiseren. Deze voorzieningen betreffen een drietal laaddocks, een roldeur en een loopdeur. Twee laaddocks zullen gebruikt worden voor opleggers en bakwagens van Neutkens Planten- en bomencentrum. De derde laaddock zal vrijgehouden worden voor het gebruik door externe transporteurs. De roldeur functioneert als gelijkvloerse toegang tot het bedrijfsgebouw voor onder andere loaders en karren. De laaddocks van het beoogde bedrijfsgebouw zullen verdiept worden uitgevoerd waardoor de laadvloer van de vrachtauto's op hetzelfde niveau als de bedrijfsruimtevloer ligt. Dit brengt twee grote voordelen met zich mee:

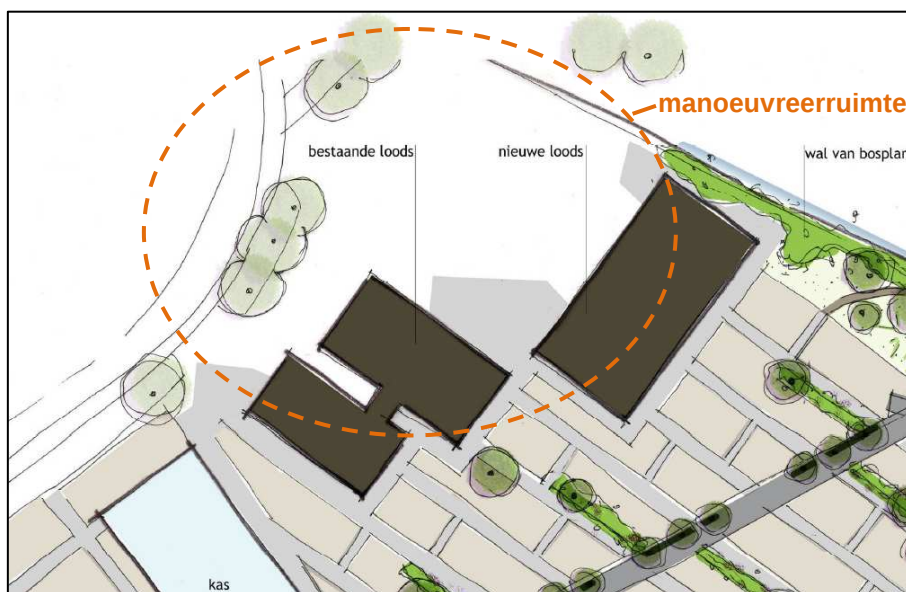
1. Het laden en lossen van de vrachtauto's met een loader vindt inpandig plaats. Gevolg van het intern laden en lossen is een reductie van de geluiduitstraling richting de omgeving door het laden en lossen (geen machinegeluid loader, rammelen karren, stijgen en dalen laadklep in de buitenruimte).
2. Het laden en lossen van de vrachtauto's vindt op gelijke hoogte met de bedrijfsvloer plaats. Zoals in navolgend figuur te zien is, vindt het laden en lossen in de huidige situatie op ongelijke niveaus plaats.



Figuur 16: Op ongelijke niveaus laden en lossen in huidige situatie

Arbo technisch is het laden en lossen op gelijke niveaus een enorme vooruitgang. Daarnaast zal het zeer eenvoudig worden de vrachten machinaal te laden en lossen, ook een Arbo technische verbetering.

Aan de voorzijde van het beoogde bedrijfsgebouw is ruimschoots voorzien in manoeuvreerruimte voor voertuigen. Afnemers hoeven dan niet meer langs de weg (Sneidershoek) te laden. In navolgende figuur is de manoeuvreerruimte aangeduid.



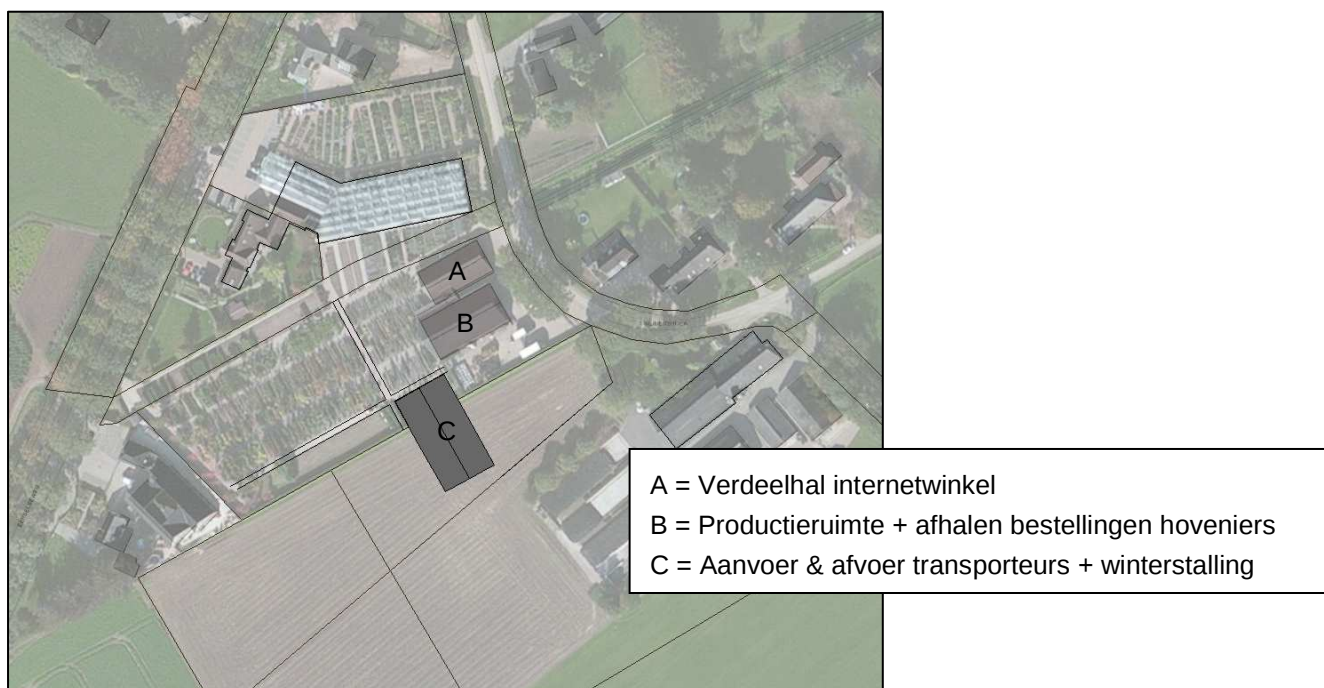
Figuur 17: Manoeuvreerruimte voor voertuigen

Neutkens Planten- en bomen centrum wil in het nieuwe bedrijfsgebouw het hoogwaardige karakter van het tuincentrum voortzetten middels toepassing van hoogwaardige materialen in gedekte kleurstelling. Navolgende figuur geeft een impressie van het na te streven materiaalgebruik voor het beoogde bedrijfsgebouw.



Figuur 18: Materiaalgebruik

Het bedrijfsgebouw zal worden opgenomen in het bestaande bedrijfsproces en voorzien in in pandige (winter)stalling van plantmateriaal, een interne laad- en losvoorziening en manoeuvreerruimte voor leveranciers en afnemers. Vanuit het nieuwe bedrijfsgebouw zullen aangevoerde producten verspreid worden over het bedrijf. Dit betekent dat in het bedrijfsgebouw slechts bestaande functies en activiteiten binnen het bedrijfsproces zullen gaan plaatsvinden. In de bestaande bedrijfsgebouwen is echter geen ruimte meer voor deze functies en activiteiten. Het bedrijfsgebouw is benodigd om het ruimtegebrek van Neutkens Planten- en bomencentrum duurzaam op te lossen. Navolgend figuur geeft een impressie van het beoogde gebruik van de bedrijfsgebouwen.



Figuur 19: Beoogde gebruik bedrijfsgebouwen

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de aan- en afvoer van materiaal voor transporteurs en in de wintermaanden als winterstalling om schade door vorst te voorkomen.

3.7 Landschappelijke inpassing Eerselseweg 35

De beoogde bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing van de uitbreidingslocatie. Navolgend is een impressie van de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 20: Impressie beoogde landschappelijke inpassing (opgesteld door Rendens Groenprojecten)

De landschappelijke inpassing wordt vormgegeven door de aanleg van poelen, de aanplant van bossingels, hoogstamfruitbomen, tuinen met hoge ecologische waarden, knip- en scheerhagen. Middels de aanplant van deze groene structuren wordt aangesloten bij de reeds zeer groene uitstraling van het tuincentrum richting de omgeving. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige uitstraling van het tuincentrum richting de Sneidershoek weer.



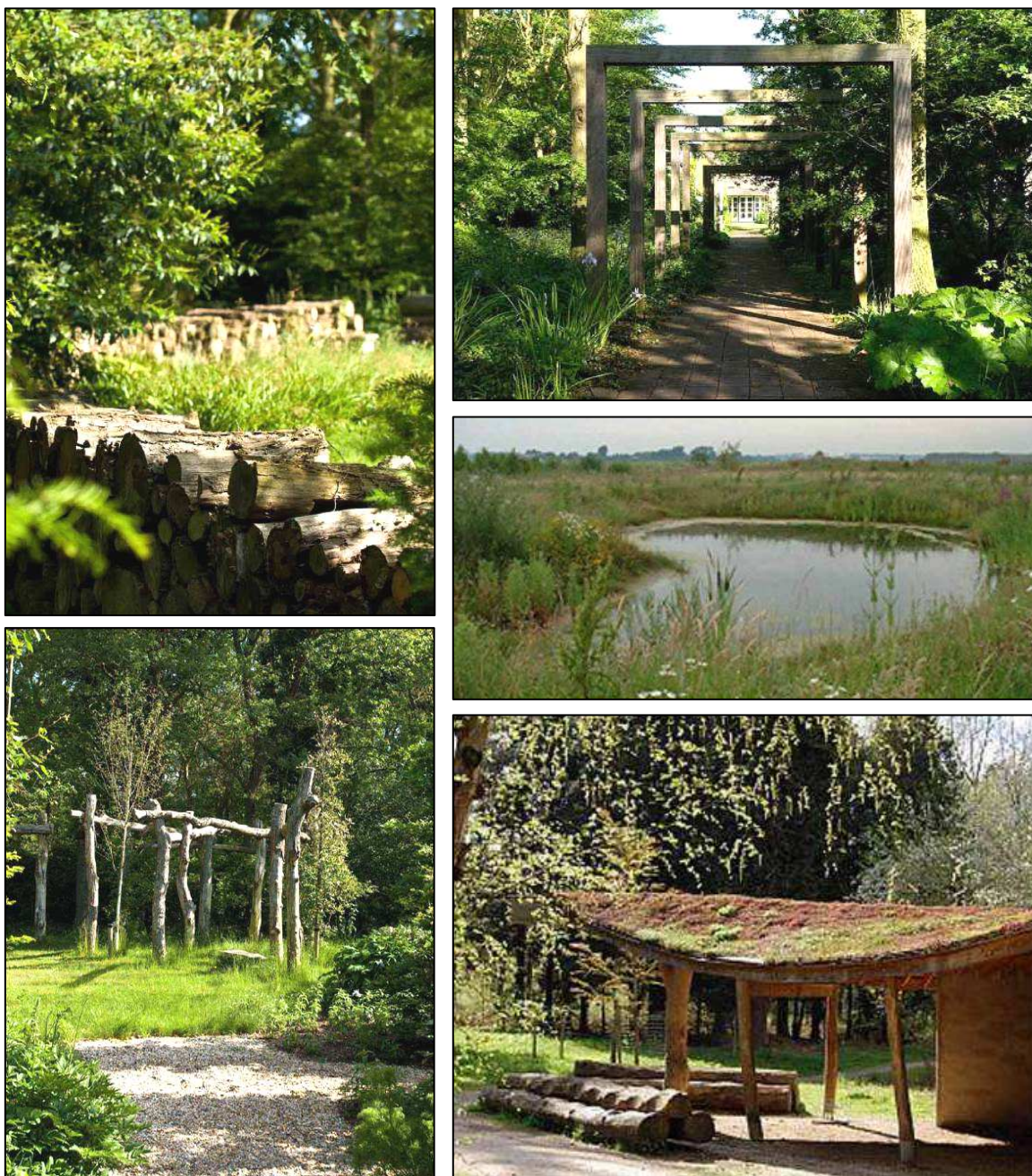
Figuur 21: Impressie groene uitstraling tuincentrum richting Sneidershoek

Rondom de uitbreidingslocatie zal voorzien worden in een hoge groene afscheiding in de vorm van een bossingel. In de bossingel worden doorzichten aangebracht om de relatie met het achterliggende landschap te behouden. Binnen de 'groene kamer' welke zullen kleinschalige elementen worden aangelegd welke alleen een hoge ecologische waarde zullen kennen, elk voor specifieke doeltypen. Bij de ontwikkeling van de landschapselementen zal aangesloten worden bij het gemeentelijk 'Landschapsontwikkelingsplan'. Dit betekent dat de beplanting bij voorkeur zal bestaan uit inlandse soorten met een gemengde samenstelling qua soort en leeftijd. Navolgende figuur geeft het beplantingsplan weer.



Figuur 22: Beplantingsplan (opgesteld door Renders Groenprojecten)

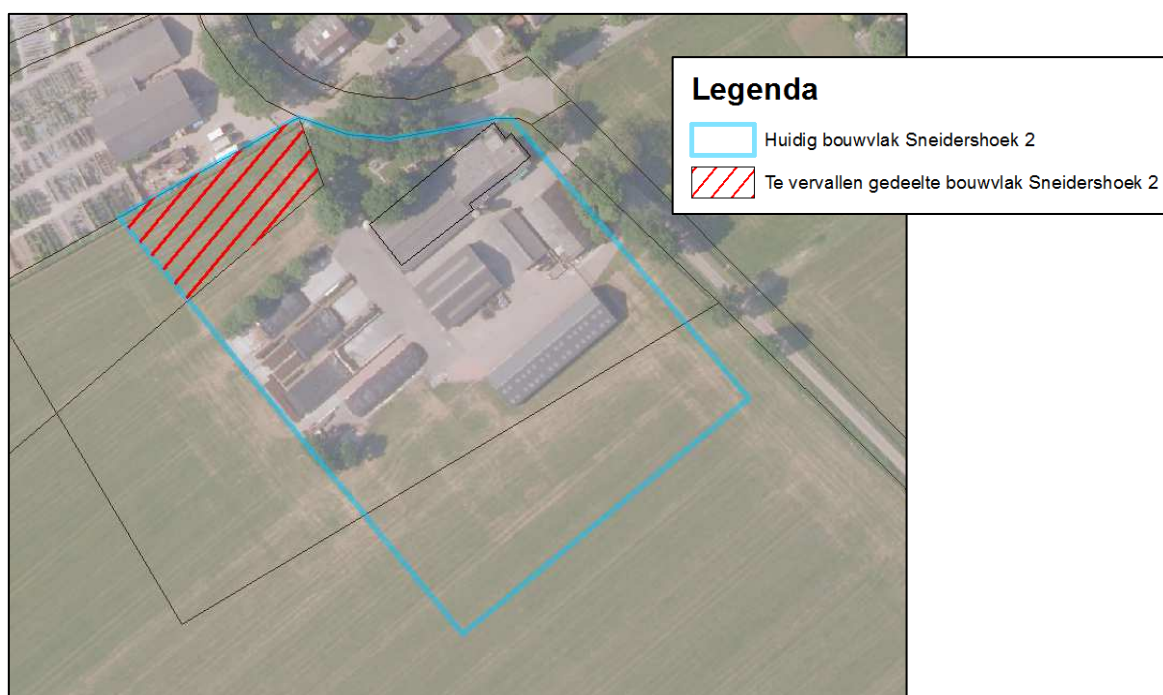
Navolgende figuur geeft een impressie van de uitstraling van de landschappelijke inpassing van de locatie Eerselseweg 35 na herontwikkeling.



Figuur 23: Impressie landschappelijke inpassing Eerselseweg 35

3.8 Sneidershoek 2

De beoogde bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomen­centrum vindt deels plaats op het agrarisch bouwvlak aan Sneidershoek 2. Als gevolg van de herontwikkeling zal een gedeelte van het bouwvlak, met een oppervlakte van 1.497 m², komen te vervallen. Navolgende figuur geeft de ligging van het te vervallen deel van het agrarisch bouwvlak aan.



Figuur 24: Te vervallen gedeelte bouwvlak Sneidershoek 2

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde ontwikkelingen hebben geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen in de SVIR.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' voorziet in de uitbreiding van de bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum en in samenhang daarmee de vormverandering van het bouwvlak aan Sneidershoek 2. De uitbreiding van het planten- en bomencentrum betreft een uitbreiding van 3.108 m² bedrijfsbestemming en 309,5 m² bebouwing (440,5 m² uitbreiding is binnenplans nog mogelijk). Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte zoals bedoeld met de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling aan Sneidershoek 2 betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en valt dan ook niet onder de reikwijdte van de ladder. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling aan Eerselseweg 35 getoetst aan de 3 treden.

Voor Neutkens Planten- en bomencentrum is de landelijke ligging en uitstraling van het bedrijf van groot belang voor de bedrijfsvoering. Neutkens Planten- en bomencentrum legt in haar bedrijfsvoering veel nadruk op 'beleving' van en in het planten- en bomencentrum door een ruim aangelegde modeltuin. De beoogde bedrijfsuitbreiding gaat gepaard met een uitbreiding van de modeltuin, waarbij het omliggende landschap is geïntegreerd en wordt beleefd. Neutkens Planten- en bomencentrum heeft, naast de particuliere verkoop, veel lokale zakelijke klanten (hoveniers) en leveranciers. Daarnaast voorziet Neutkens Planten- en bomencentrum op lokaal en regionaal niveau in de nodige werkgelegenheid (naast de werkgelegenheid bij leveranciers). Vanwege de binding met het landelijk gebied, lokale ondernemers en de voorziening in werkgelegenheid op lokaal en regionaal niveau voorziet de uitbreiding van het bestaande bedrijf in een landelijke omgeving in een actuele regionale behoefte (trede 1).

De beoogde ontwikkeling aan Eerselseweg 35 betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Voor Neutkens Planten- en bomencentrum is de landelijke ligging en uitstraling van het bedrijf van groot belang voor de bedrijfsvoering. Het bedrijf past daarmee niet op een locatie binnen het stedelijk gebied. Daarnaast zou verplaatsing van het bedrijf naar een locatie binnen het stedelijk gebied leiden tot kapitaalvernietiging en tevens onevenredige bedrijfseconomische gevolgen hebben. Derhalve kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio voorzien worden in de beoogde bedrijfsuitbreiding (trede 2).

Het assortiment van Neutkens Planten- en bomencentrum is van dusdanige aard, dat afnemers en leveranciers de locatie slechts bezoeken per auto, dan wel vrachtwagen. De locatie is reeds passend ontsloten voor dergelijke vervoersmiddelen. De gehele bedrijfsstructuur is afgestemd op een optimale afwikkeling van de vervoersbewegingen. De locatie is derhalve op een passende wijze ontsloten (trede 3).

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde ontwikkelingen sluiten hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

4.2.3 Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

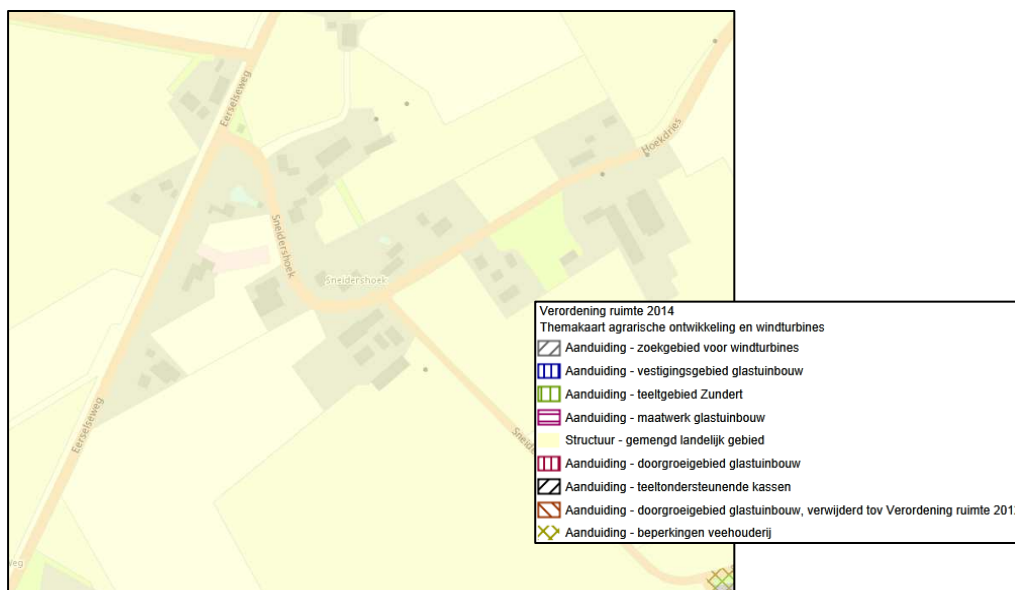
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 25: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

4.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.3.3.1 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

Artikel 3.1: Zuinig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden en is alleen toegestaan indien dat in de Verordening ruimte uitdrukkelijk is bepaald en de mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De Verordening ruimte biedt op basis van artikel 7.11 de mogelijkheid voor een redelijke uitbreiding van een agrarisch-technisch hulpbedrijf dan wel een agrarisch verwant bedrijf. Neutkens Planten- en bomen centrum betreft een 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. De huidige bedrijfslocatie heeft een oppervlakte van 18.399 m². Een uitbreiding met 3.108 m² in samenhang met 4.072 m² landschappelijke inpassing, betreft een redelijke uitbreiding. Als gevolg van de ontwikkeling komt een gedeelte van het agrarisch bouwvlak aan Sneidershoek 2, met een oppervlakte van 1.497 m², te vervallen.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft op 30 oktober 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 3.2 VR van toepassing).

De ontwikkeling aan Eerselseweg 35, uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming met extra te bebouwen oppervlak, valt in categorie 3.

De benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het plangebied wordt bepaald door de waarde stijging van het plangebied als gevolg van de planologische wijziging. Een percentage van ten minste 20% van de waarde stijging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' worden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen normbedragen gegeven. Een agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf valt qua waarde in dezelfde categorie als agrarische bouwvlakken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden de volgende waarden per bestemming gehanteerd:

Bestemming	Waarde/m ²
Agrarisch met waarden – Landschap zonder bouwmogelijkheden	€ 5,00
Agrarisch met waarden – Landschap met bouwmogelijkheden	€ 25,00
Groen – Landschappelijke inpassing	€ 1,00
Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	€ 25,00

Navolgend is de berekening van de waardestijging van het plangebied als gevolg van de beoogde ontwikkelingen weergegeven.

Functie	Waarde/m²	Oppervlakte	Waarde functie	Waarde totaal	Bestemmings-winst
Huidige waarde					€ 15,932.00
Agrarisch met waarden – Landschap met bouwmogelijkheden	€ 25.00	1497	€ 37,425.00	€ 525,815.00	
Agrarisch met waarden – Landschap	€ 5.00	5683	€ 28,415.00		
Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	€ 25.00	18399	€ 459,975.00		
		25579			
Toekomstige waarde					
Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	€ 25.00	21507	€ 537,675.00	€ 541,747.00	
Groen - Landschappelijke inpassing	€ 1.00	4072	€ 4,072.00		
		25579			

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling aan Eerselseweg 35 vindt een waardevermeerdering van de ondergrond van € 15.932,00 plaats. Een percentage van 20% van deze waardestijging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap: € 3.186,40. Deze investering zal deels gedaan worden door de aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen. Navolgend is een tabel met een overzicht van de te realiseren natuur- en landschapselementen door Neutkens Planten- en bomencentrum weergegeven.

Kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)									
Landschapselement	Oppervlakte in m ²	Aantal	Norm per eenheid aanleg	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatievergoeding
Poel	225		€ 5.40	€ 1,215.00	€ 61.19	per poel	€ 61.19	€ 611.90	€ 1,826.90
Bossingel	955		€ 1.58	€ 1,508.90	€ 7.19	per are	€ 68.66	€ 686.65	€ 2,195.55
Hoogstam fruitbomen / knotbomen		35	€ 60.62	€ 2,120.70	€ 5.34	per boom	€ 186.90	€ 1,869.00	€ 3,990.70
Bloemrijk grasland	2,765		€ 16.25	€ 449.31	€ 8.42	per are	€ 232.81	€ 2,328.13	€ 2,777.44
Knip- en scheerheg	115		€ 5.12	€ 588.80	€ 1.17	per m ²	€ 134.55	€ 1,345.50	€ 1,934.30
Trajectbegeleiding									€ 1,500.00
Totaal									€ 14,224.89

De invulling van de aanleg van de natuur- en landschapselementen is uitgewerkt in paragraaf 3.2.6 van onderhavige toelichting. Door de aanleg van natuur- en landschapselementen wordt een tegenprestatie van € 14.224,89 geleverd. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eersel en initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

4.2.3.3.2 Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.11 heeft betrekking op de ontwikkeling aan Eerselseweg 35.

Artikel 7.11: Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

In artikel 7.11 zijn regels opgenomen betreffende agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven in gemengd landelijk gebied. Neutkens Planten- en bomencentrum betreft een dergelijk bedrijf in een dergelijk gebied. Lid 2 biedt de mogelijkheid bestaande bedrijven (redelijk) uit te breiden. Daarvoor worden de regels van artikel 7.10, derde lid, van toepassing verklaard. In artikel 7.10, derde lid, zijn de volgende regels opgenomen:

In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*

De beoogde bedrijfsuitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang. De bestaande bedrijfslocatie heeft een oppervlakte van 18.399 m² waarbinnen thans 1.375 m² kas en 887 m² bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 750 m². Dit staat in verhouding met de toekomstige bedrijfsomvang van 21.507 m² waarbinnen dan 1.637 m² bedrijfsgebouwen en 1.375 m² kas aanwezig zullen zijn.

- b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*

Vestiging van het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum op een bedrijventerrein ligt vanwege de aard van de activiteiten niet in de rede.

- c. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

In subparagraaf 4.2.3.3.2 is gemotiveerd dat de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De huidige bedrijfslocatie heeft een oppervlakte van 18.399 m². Een uitbreiding met 3.108 m² in samenhang met 4.072 m² landschappelijke inpassing, betreft een uitbreiding in redelijke verhouding.

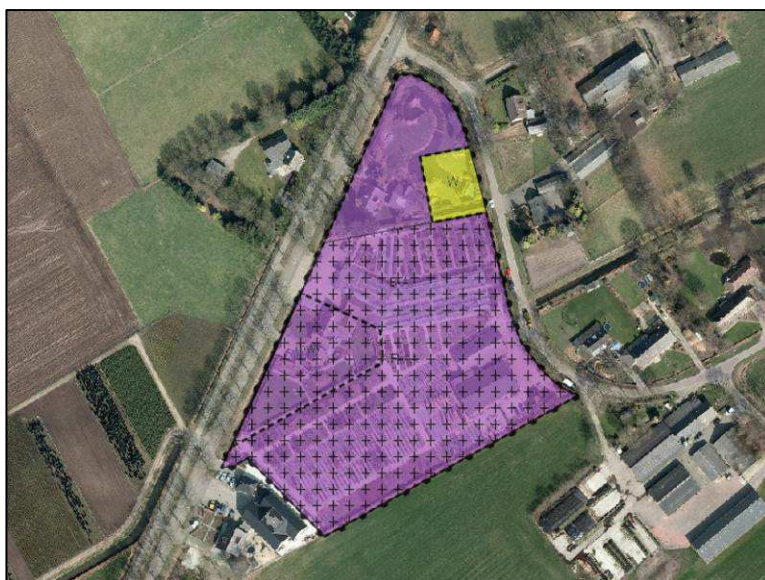
De beoogde bedrijfsuitbreiding aan Eerselseweg 35 is passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemming 'Eerselseweg 33-35'

Ter plaatse van de bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 35 is het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Eersel vastgesteld op 30 juni 2011. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

De bedrijfslocatie is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie aandachtsgebied' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - boomkwekerij/tuincentrum/hoveniersbedrijf' en gedeeltelijk 'bedrijfswoning'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum.



Figuur 26: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35'

Binnen de huidige bedrijfsbestemming mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 1.400 m² kas en 950 m² bedrijfsgebouwen. Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

Op de percelen zijn thans 1.375 m² kas en 887 m² bedrijfsgebouwen aanwezig. Er bestaan derhalve binnen de bestaande bestemmingsplanregels nog mogelijkheden voor het uitbreiden van de huidige bedrijfsbebouwing in de vorm van 25 m² kas en 63 m² bedrijfsgebouwen. In de regels van het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35' is tevens de mogelijkheid opgenomen middels een omgevingsvergunning de toegestane bebouwde oppervlakte te vergroten met maximaal 15%. Dit zou een vergroting van 352,5 m² betekenen. Binnenplans kunnen de bedrijfsgebouwen derhalve nog uitgebreid worden met 415,5 m². Daarnaast mag nog 25 m² kas gerealiseerd worden. In totaal is binnenplans derhalve nog ruimte voor de uitbreiding van bedrijfsbebouwing met 440,5 m².

Het oplossen van het ruimtegebrek binnen de bestaande bedrijfslocatie is echter niet mogelijk aangezien de locatie reeds volledig in gebruik is ten behoeve van het planten- en bomencentrum. Op het zuidelijk gedeelte van het perceel worden de producten op zeer compacte wijze aangeboden. Het noordelijk gedeelte van het perceel vormt een modeltuin waar bezoekers kunnen 'beleven'. Derhalve is een uitbreiding van de bedrijfslocatie op de naastgelegen gronden noodzakelijk.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Buiten de grenzen van de huidige bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Eersel vastgesteld op 29 maart 2012. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

De beoogde uitbreidingslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum en de locatie Sneidershoek 2 zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2', de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en gedeeltelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorie' en gedeeltelijk 'bedrijfswoning'. Op een gedeelte van de gronden is een bouwvlak gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan van de gronden binnen het plangebied welke buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35' gelegen zijn.



Figuur 27: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen aan Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.3 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie is het beleid van de provinciale Verordening Ruimte geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel).

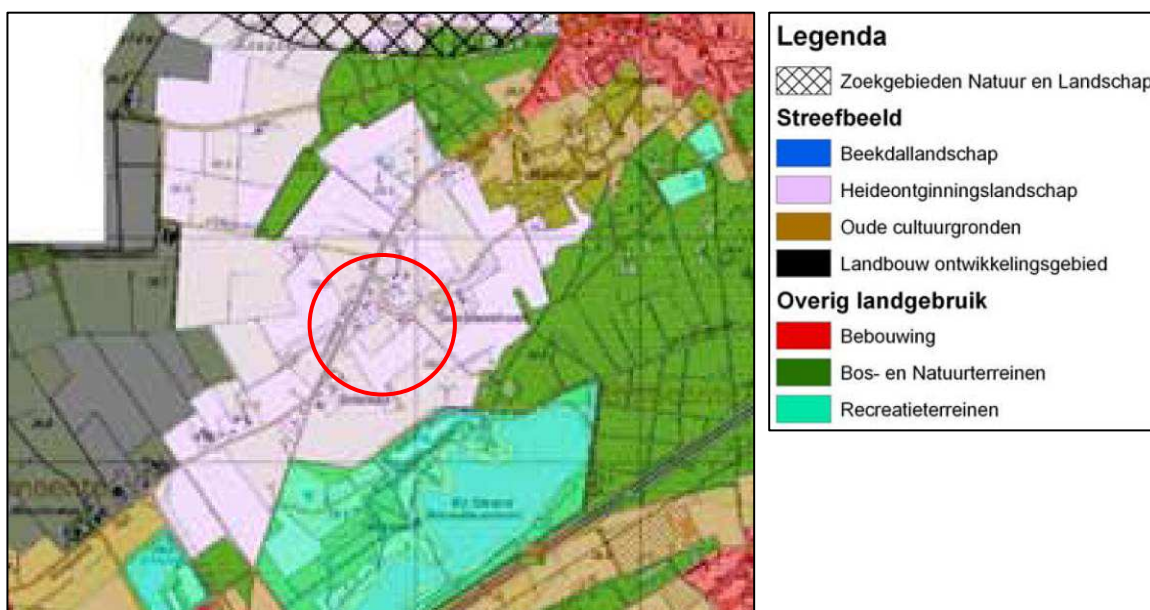
Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overvloedige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. Het plangebied is gelegen in een 'Recreatieve schakelzone'. Dit betreffen gronden in de directe nabijheid van de grote, bestaande recreatievoorzieningen en gronden gelegen tussen enkele bestaande, grootschalige recreatieve voorzieningen en de kern Eersel. Deze vormen een belangrijk recreatief (uitloop-)gebied met verbeterde verweving met het landschap. In het tweede deel van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is een analyse uitgevoerd van alle aangewezen bebouwingsconcentraties. Uit deze analyse zijn kwaliteiten en knelpunten gedestilleerd, die samen met de analyse aan de basis staan voor de ruimtelijke en functionele visie op de verschillende concentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Sneidershoek'.

In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is aangegeven dat agrarisch verwante bedrijven in het gehele buitengebied denkbaar zijn. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal bedrijfsbebouwing worden toegevoegd. Deze toevoeging gaat echter gepaard met een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap waardoor het huidige landschapsbeeld in zijn totaal wordt versterkt. Dit is een wenselijke ontwikkeling in het kader van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

In 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het doel van het LOP is het in stand houden en het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig landschap met optimale landschappelijke, recreatieve, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden. In het LOP is een landschapsontwikkelingskaart opgenomen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van deze landschapsontwikkelingskaart.



Figuur 28: Uitsnede landschapsonwikkelingskaart

Het plangebied is op de landschapsonwikkelingskaart aangeduid als 'Heideontginningslandschap'. In het LOP is de gemeente Eersel tevens op basis van landschapstypen ingedeeld in 12 deelgebieden. Het plangebied is op basis van deze landschapstypenindeling gelegen in het deelgebied 'grootschalige heideontginningen Knegsel-Vessem'. In het LOP is de volgende inventarisatie opgenomen betreffende dit deelgebied:

Inventarisatie

Deelgebied 'grootschalige heideontginningen Knegsel-Vessem' bestaat uit het open grootschalige heideontginning landschapstype en een klein deel oude cultuurgronden (Sneidershoek en Halfmijl). Het gebied kent een intensief agrarisch gebruik. Het zuiden wordt begrensd door grote particuliere eenheden, het E3 strand en Wolfhoekse heide (deels Staatsbosbeheer). De bodem bestaat uit veldpodzolgronden en enkeerdgronden (Sneidershoek en Halfmijl). Bijzonderheden: in het gebied zijn singels, wegbeplantingen en solitaire bomen ruim voorhanden.

In het LOP is de volgende visie opgenomen betreffende dit deelgebied:

Visie

Het landschapsonwikkelingsplan richt zich op het instandhouden van een open landschap met een klein gedeelte half open (Sneidershoek en Halfmijl). Het natuurbeheer richt zich op instandhouding van bestaande elementen (singels en wegbeplantingen). Op kleine schaal zijn er mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

In paragraaf 3.2.6 is aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingen landschappelijke worden ingepast. Bij deze landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht bij de het streefbeeld voor heideontginningen en de doelstellingen voor het deelgebied 'grootschalige heideontginningen Knegsel-Vessem'.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

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

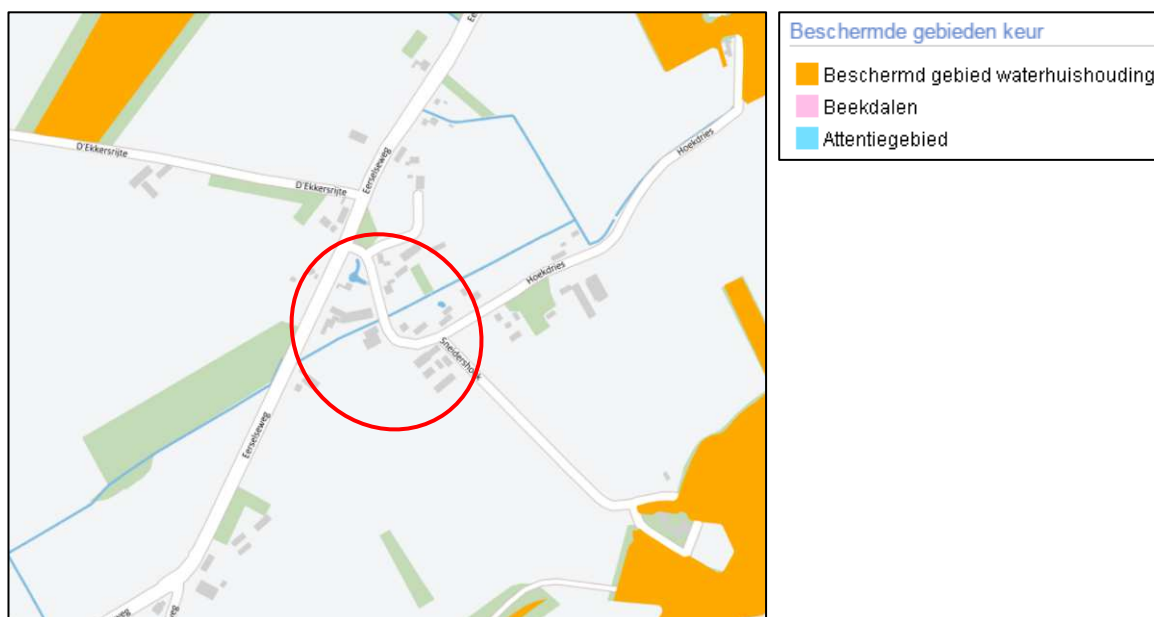
5.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

5.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 29: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een beekdal, keurbeschermings- of attentiegebied. Dwars over het terrein van Neutkens Planten- en bomencentrum is een A-watgang gelegen. Deze ligt binnen de grenzen van de huidige bedrijfslocatie. De beoogde uitbreiding heeft dan ook geen invloed op deze A-watgang.

5.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

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

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

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

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

Voldoende water

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

Natuurlijk water

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

Schoon water

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

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Mooi water

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

5.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

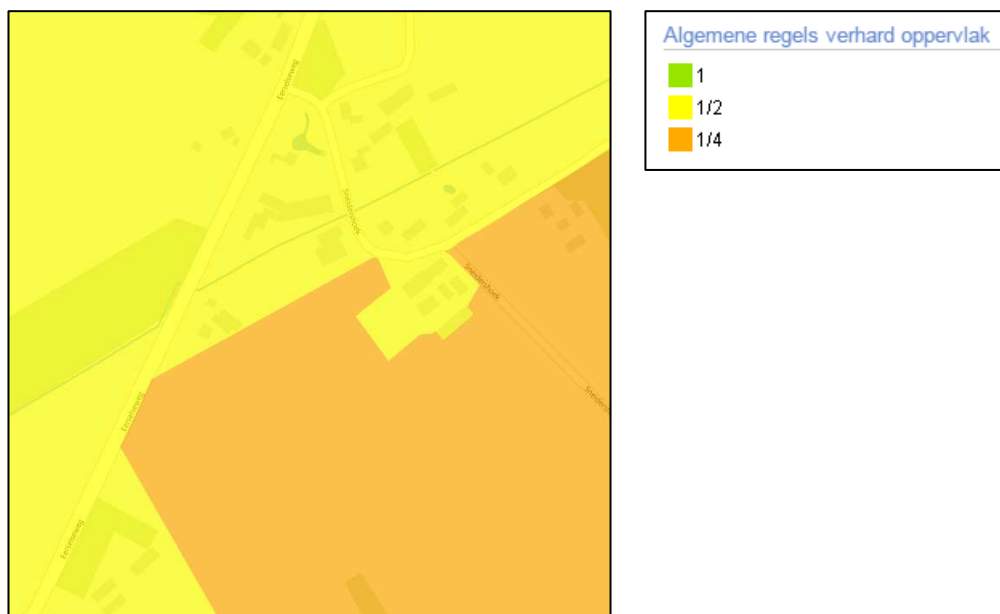
De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De ontwikkeling aan Eerselseweg 35 heeft mogelijk een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² tot gevolg. Het verhard oppervlak zal niet met meer dan 10.000 m² toenemen. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' dient bij een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² een rekenregel dient te worden toegepast, waarmee de vereiste compensatie berekend kan worden.

5.1.3 Benodigde compensatie

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal met hooguit 3.108 m² toenemen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 186,5 m³ (3.108 * 0.06). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



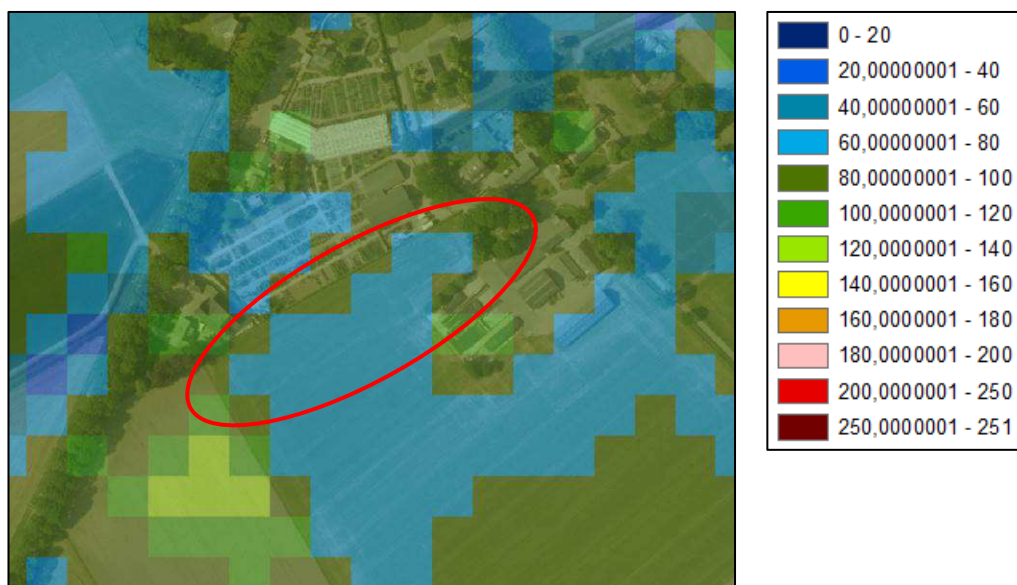
Figuur 30: Uitsnede kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015'

Ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie is gevoeligheidsfactor ¼ van toepassing. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 47 m³ (186,5 * 0,25).

5.1.4 Hemelwaterafvoer Eerselseweg 35 na herontwikkeling

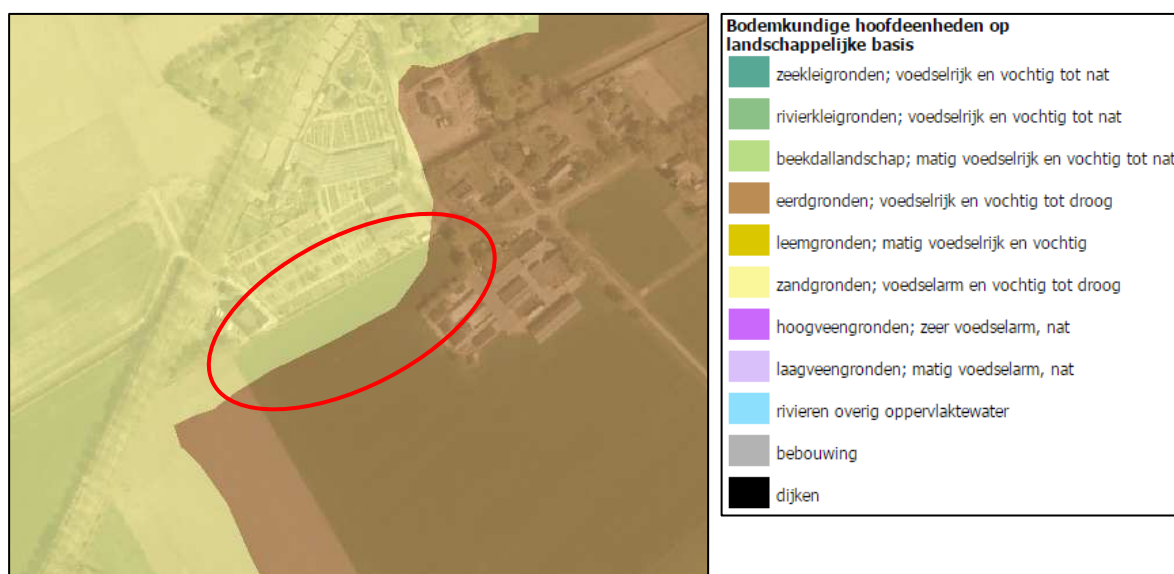
Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel. De noodoverloopconstructie moet hierbij voldoen aan de algemene regels voor lozingsconstructies. De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG binnen het plangebied weer.



Figuur 31: GHG

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft gedeeltelijk een zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog (Hn23g/pZn23g) en gedeeltelijk een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23). Navolgend figuur geeft een uitsnede van de bodemkaart weer.



Figuur 32: Bodemkundige hoofdeenheden

De infiltratiecapaciteit van de grond hangt nauw samen met het soort ondergrond. Navolgend is de infiltratiecapaciteit van verschillende grondsoorten weergegeven.

Grondsoort	Infiltratiecapaciteit
Grof zand	500 mm/h
Fijn zand	20 mm/h
Leemachtig fijn zand	11 mm/h
Lichte zavel	10 mm/h
Löss	6 mm/h
Veen	2,2 mm/h
Leem	2,1 mm/h
Lichte klei	1,5 mm/h
Matig zware klei	0,5 mm/h
Kleiige leem	0,4 mm/h

De infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van het plangebied zal tussen de 11 mm/h en 500 mm/h gelegen zijn. De ondergrond is daarmee geschikt voor infiltratie van hemelwater.

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +27,5 meter.

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing en verharding wordt via (dak)goten en regenpijpen afgevoerd naar een transportriool dan wel een molgoot. Indien gekozen wordt voor een transportriool dan wordt deze boven GHG aangelegd, op een maximale diepte van 50 cm-mv. Vanuit het transportriool dan wel de molgoot zal het water worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen zaksloot aan de zuidzijde van de uitbreidingslocatie, zoals ook opgenomen het plan betreffende de landschappelijke inpassing van de uitbreidingslocatie.

De zaksloot zal een lengte krijgen van circa 200 meter, een breedte van minimaal 1,5 meter en een diepte van 0,5 m-mv. In de sloot kan, rekening houdend met een waakhoogte van 10 cm, derhalve circa 50 m³ hemelwater geborgen worden. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. De zaksloot zal derhalve worden voorzien van een noodoverloopconstructie zodat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Afvoer zal plaatsvinden naar aangrenzend oppervlaktewater. De noodoverloopconstructie moet hierbij voldoen aan de algemene regels voor lozingsconstructies.

5.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Door middel van goodhousekeepingmaatregelen wordt het terrein schoon gehouden en wordt voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt. Het hemelwater is niet in contact geweest met uitloogende materialen, bestrijdingsmiddelen, reinigings- en/of ontsmettingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.6 Afvalwater

De beoogde herontwikkeling heeft geen significante toename van het afvalwater tot gevolg. In het nieuwe bedrijfsgebouw wordt wel een waterpunt gerealiseerd, welke slechts huishoudelijk afvalwater zal genereren en aangesloten zal worden op de bestaande riolering. Van een toename van bedrijfsafvalwater is geen sprake. De bedrijfs(vracht)wagens worden elders, door een gespecialiseerd bedrijf, gereinigd.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

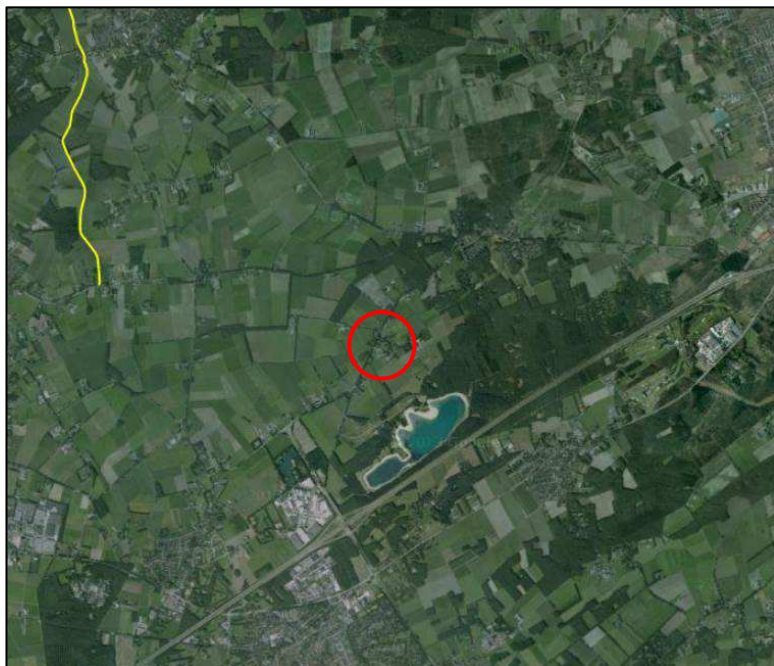
De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden).

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten westen van de kern Hoogeloon is het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen. De beoogde ontwikkelingen hebben op een dergelijke afstand geen invloed op het Natura 2000-gebied. Navolgend figuur geeft de ligging van dit Natura 2000-gebied ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 33: Ligging Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' t.o.v. het plangebied

5.2.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is in het kader van de beoogde herontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 10 december 2015 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

4.1 Gebiedbescherming

Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en de ligging ten opzichte van beschermde gebieden worden geen negatieve effecten verwacht op NNN- gebied (EHS) en gebieden die onder de Natuurbeschermingswet (Natura 2000) vallen.

4.2 Flora en faunawet

- Buiten vleermuizen en vogels worden geen strikt beschermde soorten binnen het plangebied verwacht.
- Er zijn aanwijzingen dat mogelijk een klein deel van het plangebied en de directe omgeving daarvan deel uitmaakt van het territorium van een Steenuil. Op basis van kennis van het gedrag en gebiedsgebruik van de Steenuil worden tengevolge van de uitvoering van de plannen geen negatieve effecten verwacht op individuele exemplaren of de staat van in standhouding van de aanwezige populatie, hooguit is een tijdelijke lichte verstoring in territoriumgebruik tijdens de bouw van de loods mogelijk. Het volgende kan ter ondersteuning van deze conclusies in aanmerking worden genomen
 - De waargenomen uitkijkplaats kan tijdens en na de uitvoering van de plannen, zijn functie blijven behouden.
 - De uitvoering van de uitbreiding plannen vindt plaats op grondgebied dat men op basis van de huidige inrichting als van zeer weinig tot geen belang is als leefgebied van de Steenuil kan beschouwen.
 - Als gevolg de gefaseerde uitvoering van de plannen, waarbij de groenstructuren voor de bouw van de loods worden aangelegd, kan eventueel verlies aan territorium/functioneel leefgebied direct ruimschoots gecompenseerd worden.
- In de loods zijn nestelplekken van boerenzwaluwen aanwezig; deze gelden alleen als strikt beschermd indien de staat van instandhouding van de lokale populatie in het geding is. Deze nestelplaatsen blijven intact en het gebruik van de loods waarin zich de nesten bevinden blijft ongewijzigd. Voor deze soort worden daarom geen negatieve effecten verwacht als onnodige verstoring (b.v. tengevolge van de bouwactiviteiten) in het broedseizoen vermeden wordt.
- Ten gevolge van de uitvoering van de plannen worden geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen en hun leefomgeving. Hierbij kan het volgende in aanmerking worden genomen:
 - Binnen het plangebied worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht; ook wordt ten gevolge van de uitvoering van de plannen geen verstoring verwacht van verblijfplaatsen in de directe omgeving.

- De uitbreidingsplannen worden gerealiseerd op terrein dat momenteel van geen of zeer weinig belang is voor vleermuizen, waardoor geen directe aantasting plaats vindt van groenstructuren die voor vleermuizen van belang zijn.
- Voor de nieuwe inrichting is een lichtplan gemaakt dat lichtverstoring voor vleermuizen dusdanig minimaliseert, dat geen verstoring op foerageergebied van vleermuizen wordt verwacht na in gebruikneming van de uitbreidingslocatie.
- De uitvoering van het groenplan betekent een uitbreiding van het lokaal functioneel leefgebied van Steenuil en vleermuizen, wat op den duur een positief effect zal hebben op de staat van in standhouding van deze soorten (zie fig.17).

Concluderend kan gesteld worden indien het broedseizoen tijdens de uitvoering van de plannen in acht wordt genomen, wordt als gevolg van de herontwikkeling van de locatie, zowel in de uitvoerende fase als daarna, geen negatieve effecten verwacht op strikt beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

- Tevens kan een aanwezigheid van een aantal licht beschermde soorten zoogdieren en amfibieën niet geheel uitgesloten worden. Voor deze soorten geldt vrijstelling en wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

4.3 Mitigerende en compenserende maatregelen

Dhr. Neutkens voorziet voor de voorgenomen bedrijfsuitbreiding in de volgende compensatie- en mitigatiemaatregelen.

- De plannen worden gefaseerd uitgevoerd, waarbij eerst de groenstructuren worden aangelegd en aangeplant voordat de bouw plaats vinden.
- De aanleg van het groenplan zal in het najaar, dus buiten de actieve en voortplantingsperiode van vogels en andere strikt beschermde soorten plaats vinden.
- Er worden langs de nieuwe terreinranden bomen aangeplant die al in enige mate volgroeid zijn en direct beschutting en afscherming van het de bouwactiviteiten bieden voor vogels en vleermuizen.
- Tijdens de bouw zal belichting zoveel mogelijk beperkt worden. Na de bouw zal alleen verlichting boven de ingang van de nieuwe en bestaande loodsen aanwezig zijn. Deze verlichting werkt op sensoren en zal dus grotendeels buiten werking zijn.
- In de loodsen zal niet in avond en nachtdiensten gewerkt worden.
- De nieuw aan te leggen groenstructuren zullen een natuurlijk karakter hebben en elementen bevatten die bijdragen aan de staat van in standhouding van beschermde soorten als Steenuil en vleermuizen.

Als algemene mitigerende maatregelen gelden

- Bij ingrepen in het groen dient het broedseizoen in acht worden genomen. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.
- Voor aanwezigheid van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen.

Bijzondere aanbevelingen

- Aanbeveling dient om de haag na de winterperiode en ruim voor het broedseizoen te verwijderen. In de winterperiode, als er weinig groen is, kan de haag van belang zijn als schuilplek voor kleine vogelsoorten.
- Als de bouw van de loods plaatsvindt in de broedperiode van de zwaluwen de ingangen naar de loodsen voor de aanvliegende zwaluwen vrijhouden en vrijwaren van verstoring. B.v. daar geen bouwmaterialen opslaan of daar versturende werkzaamheden verrichten die verband houden met de bouw.

4.4 Ontheffingsaanvraag

Indien voornoemde mitigerende maatregelen in acht worden genomen is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk

4.5 Vervolg onderzoek

Vervolg onderzoek is niet noodzakelijk

Indien de hiervoor genoemde voorzorgs- en mitigerende maatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van uitvoering van de plannen en herontwikkeling van de planlocatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag en vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Verdrag van Valletta

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

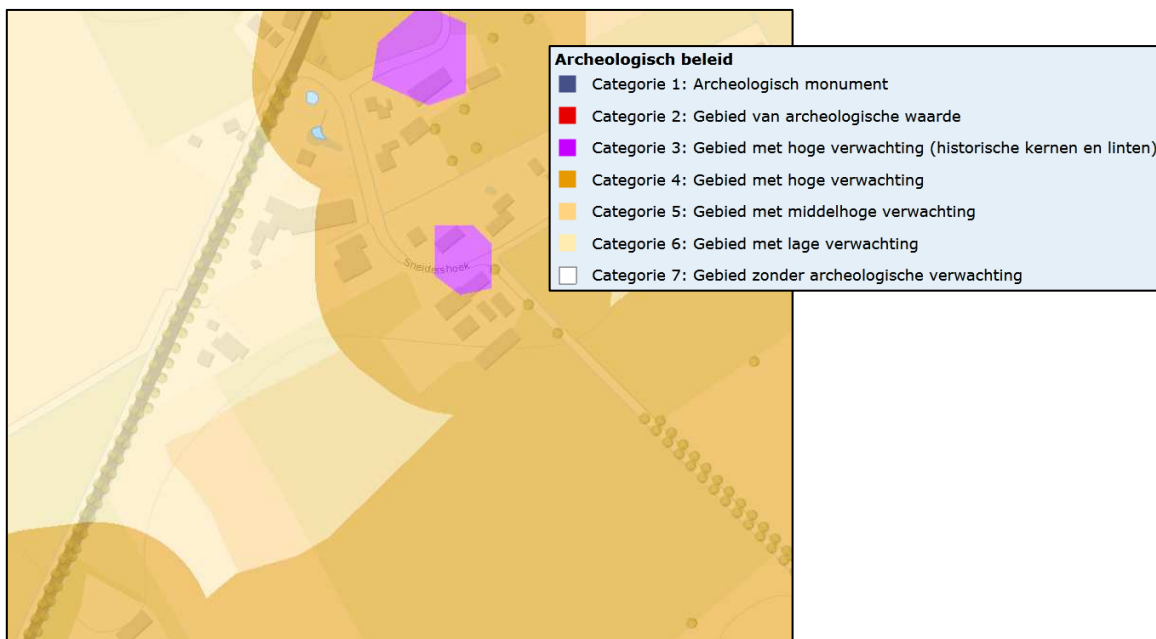
5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE

Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Figuur 34: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart deels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting', gedeeltelijk als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting' en gedeeltelijk als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'.

Categorie 4 gebieden betreffen gebieden met een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² én dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Categorie 5 gebieden zijn gebieden die, net als de gebieden met een hoge verwachting, in principe geschikt waren voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² én dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Categorie 6 gebieden betreffen gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² én dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

Onderdeel van de archeologische beleidskaart is een kaart waarop de verstoringen en esdekken zijn aangegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 35: Uitsnede kaart verstoringen en esdekken

De ondergrond van het plangebied is voor een groot gedeelte reeds verstoord. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied aangeduid als 'esdek'. Aan de gedeelten welke reeds verstoord zijn, zijn in het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek' geen dubbelbestemmingen toegekend.

Voor de overige gedeelten zijn dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgenomen conform de regionale archeologische beleidskaart. Hierdoor wordt het huidige beschermingsregime gehandhaafd. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden beoordeeld of archeologisch onderzoek benodigd is.

5.3.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in de cultuurhistorische regio de 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend.

5.4.2 Niet – agrarische bedrijvigheid binnen plangebied

5.4.2.1 Eerselseweg 35

De bedrijvigheid van Neutkens Planten- en bomencentrum valt op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de omschrijving 'tuincentra' (SBI code 4752). Voor dergelijke bedrijvigheid is het aspect geluid bepalend. In het kader van de beoogde herontwikkeling is dan ook een akoestiek onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 9 december 2015 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

De geluidemissie als gevolg van de representatieve situatie en als gevolg van indirecte hinder is beoordeeld aan de opgestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) kan gesteld worden dat de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie kan voldoen aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor woningen van derden.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) kan gesteld worden dat ter plaatse van de woningen van derden in de dagperiode voldaan kan worden aan de grenswaarde van 70 dB(A). In de avondperiode wordt op een toetshoogte van 5,0 meter ter plaatse van de woning aan de Hoekdries 12 niet voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A). Op een toetshoogte van 1,5 meter wordt er wel voldaan aan de grenswaarde.

De overschrijding wordt veroorzaakt door het piekgeluid aan de rand van de uitrit van één enkele vrachtwagen die in de maanden april en mei maximaal twee keer in de week na 19.00 uur een lading volle rolcontainers komt lossen (in het nieuwe bedrijfsgebouw). Deze piekgeluiden zullen over het algemeen vóór 20.00 uur optreden. De piekgeluiden ter plaatse van de uitrit kunnen niet worden gereduceerd door het aanbrengen van maatregelen. Aangezien deze situatie zich slechts maximaal 12 dagen per jaar voordoet wordt voorgesteld deze onder de zogenaamde 12-dagen regeling uit te voeren.

- Met betrekking tot indirecte hinder van het aan- en afvoerende verkeer naar en van de inrichting kan gesteld worden dat het gros van de voertuigbewegingen plaats vinden via de Eerselseweg. Een gedeelte van de voertuigbewegingen vinden aan de achterzijde van de inrichting plaats op de weg Sneidershoek. Aangetoond is dat in de representatieve bedrijfssituatie kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' omvat een tweetal ontwikkelingen:

- De uitbreiding van een bedrijfslocatie met een nieuw bedrijfsgebouw op de uitbreidingslocatie grenzend aan de locatie Eerselseweg 35;
- De vormverandering van een agrarisch bouwvlak op Sneidershoek 2.

Op de locatie Eerselseweg 35 wordt een bedrijfsuitbreiding van het bestaande planten- en bomencomplex met een nieuw bedrijfsgebouw op de uitbreidingslocatie beoogd. Deze uitbreidingslocatie is deels op het huidige (en na herontwikkeling voormalige) bouwvlak van de locatie Sneidershoek 2 gelegen. Het nieuwe bedrijfsgebouw betreft geen geurige object. Binnen het gebouw zal slechts opslag plaatsvinden. Gelet op de aard van het gebruik van het bedrijfsgebouw, zal in het gebouw niet langdurig door personen worden verbleven (niet meer dan 2 uur per dag). Het bedrijfsgebouw is dan ook niet als geurige te bestempelen.

Op de locatie Sneidershoek 2 wordt een rundveehouderij geëxploiteerd. Er worden zowel dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld als dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden). De afstand tussen een geurige object en de veehouderij dient op basis van de aanwezigheid van dieren zonder geuremissiefactor, 50 meter te bedragen. De geuremissie afkomstig van de dieren op het bedrijf waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld, is met 1.780 oue/m³ beperkt.

Beide ontwikkelingen hebben geen toevoeging van een geurgevoelig object tot gevolg. Daarnaast worden bestaande emissiepunten niet gewijzigd en worden geen dieraantallen toegevoegd. De beoogde ontwikkelingen zijn in het kader van geur dan ook geen bezwaar.

5.6 Luchtkwaliteit

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

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

De uitbreiding van de bedrijfsbestemming van Neutkens Planten- en bomencentrum op de locatie Eerselseweg 35 heeft geen significante toename van het aantal bezoekers tot gevolg, maar draagt bij aan een verbetering van de interne bedrijfsprocessen en het optimaliseren van de bedrijfsvoering. Ook de vormverandering van het bouwvlak aan Sneidershoek 2 heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen of uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide tot gevolg. De vormverandering is gericht op het behouden van de bestaande omvang van de locatie. Derhalve kan gesteld worden dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7 Bodemkwaliteit

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 28 januari 2016 met rapportnummer B1637 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1, BG2 en BG3) zijn gehalten aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1 en OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan zink, cadmium, barium en minerale olie gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van Pb02 zijn gehalten aan zink, koper en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

- De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.
- De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

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

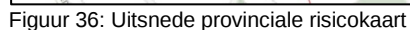
- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.8.2 Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPGtankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR10-6) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicocontour van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft Edrie Rekreatie B.V. ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is buiten de risicoafstanden van dit object gelegen. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de provinciale risicokaart weer waarop de ligging van de risicoafstanden is weergegeven.



De beoogde herontwikkeling is in het kader van de externe veiligheid ten aanzien van bedrijven dan ook geen bezwaar.

5.8.3 Transport

Vervoer over het spoor

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied ligt geen watergang. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleidingen zijn op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied gelegen. Beïnvloeding zal normaliter niet plaatsvinden.

5.8.4 Hoogspanningslijnen

Parallel aan de autosnelweg A67 is een hoogspanningslijn gelegen welke afbuigt ten noorden van de kern Duizel. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 35 – Sneidershoek 2' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2000. De bestemmingen 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' en 'Groen – Landschappelijke inpassing' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 6' zijn opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen (dubbel)bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

De locatie Eerselseweg 35 is bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven, water waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Op de locatie Eerselseweg 35 is uitsluitend het type bedrijf 'boomkwekerij/tuincentrum/hoveniersbedrijf' toegestaan. Op de locatie is een bedrijfswoning toegestaan alsmede 3.012 m² bedrijfsgebouwen.

6.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

Een gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Groen - Landschappelijke inpassing'. Deze gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheiding.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde

oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 25.000 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of het rijk hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of het rijk - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Navolgend is de reactie van de provincie samengevat weergegeven alsmede de gevolgen van deze reactie voor het bestemmingsplan.

1. *De provincie merkt op dat het afzien van bouwmogelijkheden geen fysieke verbetering betreft als bedoeld in artikel 3.2, derde lid van de Verordening Ruimte. Van deze mogelijkheid kan volgens de vigerende regels bovendien alleen gebruik worden gemaakt als er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.*

Paragraaf 4.2.3.3 'Regels Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)' is aangepast.

2. *In de regels ontbreekt een planologisch juridische borging voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.*

Artikel 3.4.2 'Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd aan de regels.

3. *Artikel 3 'Agrarisch met waarden – Landschap' dient in overeenstemming met de Verordening ruimte te worden gebracht.*

Artikel 3 'Agrarisch met waarden – Landschap' is verwijderd uit de regels.