



Bestemmingsplan

Toelichting

Buitengebied, herziening Hazenstraat 9 en 23

Gemeente Eersel

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, herziening Hazenstraat 9 en 23

Gemeente Eersel

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.0770.BPBhazstrt9230056-ONTW

Projectnummer : 114028

Profitmanagernr. : P155381

Opdrachtgever : Van Uijtregt

Opsteller : ir. G. Willems

Status : ontwerp

Datum : 13 juni 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planlocatie	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Omgeving plangebied	6
2.2. Planlocaties	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1. Algemene beschrijving planontwikkeling	9
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing woning	9
4. BELEID	13
4.1. Europees en Rijksbeleid	13
4.1.1. EU kaderrichtlijn Water	13
4.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	13
4.1.3. Structuurvisie infrastructuur en ruimte	13
4.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.5. Wet natuurbescherming	15
4.2. Provinciaal beleid	15
4.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	15
4.2.2. Verordening ruimte 2014	18
4.2.3. Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021	21
4.3. Beleid Waterschap	22
4.3.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021	22
4.3.2. Keur Waterschap De Dommel 2015	22
4.4. Gemeentelijk beleid	23
4.4.1. Structuurvisie Eersel 2011	23
4.4.2. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	23
4.5. Conclusies	26
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1. Milieu	27
5.1.1. Bodem	27
5.1.2. Geur	28
5.1.3. Geluid	29
5.1.4. Luchtkwaliteit	31

5.1.5.	Externe veiligheid	31
5.1.6.	Bedrijven en milieuzonering	32
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.2.1.	Archeologie.....	33
5.2.2.	Cultuurhistorie.....	34
5.3.	Natuur	35
5.3.1.	Beschermde gebieden- Wet natuurbeschermingswet en NNN	35
5.3.2.	Beschermde soorten – flora en fauna.....	36
5.4.	Waterhuishouding	40
5.4.1.	Algemeen	40
5.4.2.	Huidige situatie	40
5.4.3.	Toekomstige situatie	41
5.4.4.	Gevolgen voor de waterhuishouding	41
5.4.5.	Conclusie.....	43

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE

AANVAARDBAARHEID..... 44

6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	44
	Vooroverleg.....	44
	Zienswijzen.....	46

7. JURIDISCHE TOELICHTING..... 47

7.1.	Algemeen.....	47
7.2.	Verbeelding.....	47
7.3.	Regels	47
7.4.	Artikelsgewijze bespreking regels	48
7.4.1.	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	48
7.4.2.	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	48
7.4.3.	Hoofdstuk 3: Algemene regels	50
7.4.4.	Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel.....	50

BIJLAGEN 51

- *Gemeentelijke correspondentie*
- *Verkennd bodem- en asbestonderzoek*
- *Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij*
- *Akoestisch onderzoek, berekening gevelbelasting*
- *Quickscan flora- en fauna*
- *Natuurwaardenonderzoek steenuil*
- *Natuurwaardenonderzoek vleermuizen*
- *Aanvullende notitie natuurwaardenonderzoek vleermuizen*
- *Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte (pm)*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een vrijstaande burgerwoning te realiseren. Hiertoe zal initiatiefnemer zijn intensieve veehouderij activiteiten (varkenshouderij) op de locatie Hazenstraat 9 geheel beëindigen en ter plaatse de bestaande varkensstallen slopen alsmede de 2 agrarische opstallen op de locatie Hazenstraat 23. In ruil voor de sloop van de stallen is de gemeente verzocht om medewerking voor oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning (=RvR-woning) aan de Hazenstraat ong. te Eersel, ter plaatse van de te slopen agrarische opstallen aan de Hazenstraat 23 (kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie M, nummer 1968).

Op nadrukkelijk verzoek van de gemeente is vervolgens de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning ten oosten van de bestaande burgerwoning (Hazenstraat 21) geprojecteerd, aansluitend aan de bestaande woonbebouwing, in plaats van op de locatie Hazenstraat 23, waar zich 2 te slopen agrarische opstallen bevinden.

Op 31 augustus 2015 heeft het college van B&W ingestemd met dit aangepast verzoek. Op 14 oktober 2015 zijn daarnaast navolgende aanvullende uitgangspunten overeengekomen:

- Alle varkensstallen aan de Hazenstraat 9 worden gesloopt en op het perceel Hazenstraat 23 mag geen stalruimte resteren;
- Een tweetal bestaande bijgebouwen bij Hazenstraat 9 met een oppervlakte van 6 x 20 en 9 x 12 mag gehandhaafd blijven;
- De schuurruimte in de langgevelboerderij mag worden benut voor uitbreiding van de woning Hazenstraat 9. De uiterlijke kenmerken van de langgevelboerderij mogen hierbij niet worden aangetast;
- In voorkomend geval mag het erf bij de woning Hazenstraat 9 worden gebruikt voor de buitenopslag van agrarische producten;
- Bij realisering van de nieuwe woning dient een beplantingsplan te worden overlegd.

Bovenstaande gemeentelijke correspondentie is als **bijlage 1** bij deze toelichting opgenomen.

In verband met strijdigheid van het betreffende voornemen met het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het agrarisch bouwvlak aan de Hazenstraat 9 dient te worden omgezet in een woonbestemming. Daarnaast dient ter plaatse van de nieuw te bouwen RvR-woning een nieuw woonbestemmingvlak te worden toegekend. Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij deze planologische functiewijziging.

1.2. Planlocatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Eersel, in de gemeente Eersel. De huidige bedrijfslocatie is gelegen in het bebouwingslint van de Hazenstraat, als onderdeel van het buurtschap Stokkelen. Direct aangrenzend aan de oostzijde van het bestaande bebouwingslint bevindt zich ten zuiden van de Hazenstraat de nieuwbouwlocatie.



Uitsnede situering plangebied (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en de functiewijzigingslocatie groen gemarkeerd)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld, maar naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 20 maart 2013 gedeeltelijk opnieuw vastgesteld.

In het bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' met tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.

De gronden ter plaatse van de slooplocatie Hazenstraat 23 en de functiewijzigingslocatie Hazenstraat 9 zijn tevens voorzien van de

bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en hebben daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'.

Ter plaatse van Hazenstraat 9 is tevens een agrarisch bouwvlak opgenomen met de nadere aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswoning' en '2 wooneenheden toegestaan'. Daarnaast is deze locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'.

Tenslotte zijn alle drie de locaties voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beekdal' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De bouw van een vrijstaande RVR-woning op de nieuwbouwlocatie is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en functiewijzigingsgebied groen gemarkeerd).

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven. De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht. Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen van het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 5 worden de mogelijke effecten als gevolg van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, milieu, natuur etc. De economische en maatschappelijke haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de juridische regels toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving plangebied

De planlocaties maken onderdeel uit van het buurtschap Stokkelen. Het buurtschap Stokkelen is een bebouwingsconcentratie ten zuidoosten van de kern Eersel. De bebouwingsconcentratie bestaat uit twee woonlinten: Stokkelen (als uitloper van de kern) en haaks daarop de Hazenstraat. De bestaande bedrijfslocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Hazenstraat. De nieuwbouwlocatie sluit aan op de lintbebouwing aan de Hazenstraat.

Het bebouwingslint bestaat uit een combinatie van vrijstaande burgerwoningen in combinatie met enkele voormalige bedrijfswoningen met (voormalige) bedrijfsbebouwing op het achtererf en omliggende akkers.

Door de organische groei heeft het bebouwingslint aan de Hazenstraat een grote diversiteit in bouwstijlen. In het woonlint bevinden zich nog enkele historische langsgevelboerderijen, die veelal redelijk dicht bij de weg zijn gesitueerd. De nieuwere woningen in het lint liggen om milieutechnische redenen veelal wat verder van de weg af. Door eenzelfde oriëntatie van de meeste woningen en de uniformiteit in vorm (veelal 1 woonlaag met kap) is sprake van een ruimtelijke samenhang.



Afbeelding morfologie van het bebouwingslint: bebouwing gecombineerd met bijgebouwen met daarachter het open landschap

De transparantie in de lintbebouwing is vrij groot, met veel doorkijken naar het achterliggende agrarisch landschap. Doorzichten worden beëindigd door agrarische bebouwing of bomenclusters. Met name de open ruimtes tussen de bebouwing aan de zuidzijde van het lint zorgen voor doorzichten naar het landschap en de beekzone. Hier bevindt zich het lager gelegen, open beekdal van de Run.



Afbeelding ligging planlocaties in de directe omgeving (sloophocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en functiewijzigingslocatie groen gemarkeerd)

2.2. Planlocaties

De planlocatie aan de Hazenstraat 9 is midden in het bebouwingslint gesitueerd en betreft een agrarische bedrijfslocatie waar tot en met 2015 varkens zijn gehouden. Op de locatie bevindt zich aan de voorzijde aan de weg een gesplitste langgevelboerderij alsmede een tweetal bestaande bijgebouwen. Op het achterterf bevinden zich een werktuigenloods (ca. 120 m²) en verder naar achter een tweetal varkensstallen voor fokzeugen (ca. 1.100 m²). Rondom de bedrijfsbebouwing is erfverharding aanwezig. De locatie wordt aan de voorzijde middels een beukenhaag en berk afgeschermd van de westelijk gelegen burgerwoning Hazenstraat 7. Aan de westzijde wordt de locatie middels een coniferenhaag afgeschermd van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Hazenstraat 11, die inmiddels reeds is voorzien van een woonbestemming, maar waarvan de achterliggende voormalige bedrijfsbebouwing nog duidelijk zichtbaar aanwezig is.

Op het gekoppeld agrarisch bouwvlak aan de Hazenstraat 23 bevinden zich nog een tweetal agrarische opstallen (ca 230 m² respectievelijk 90 m²). Voor het overige bestaat dit plangedeelte uit onbebouwde agrarische gronden, die in gebruik zijn als paardenweide. Aan de westzijde van deze deellocatie bevindt zich een gemengde bosschage (eiken en berken). Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door een

onverhard landbouwpad, dat deels is voorzien van laanbeplanting van berk en eik.

De nieuwbouwlocatie betreft onbebouwde geëgaliseerde agrarische grond, ten oosten van het bestaande bebouwingslint van de Hazenstraat, die in gebruik is als akkergrond ten behoeve van maïsteelt.

De gronden ten oosten en zuiden van de planlocatie bestaan uit open, onbebouwd agrarisch gebied, waar maïsteelt plaatsvindt. Op ca. 150 meter ten zuiden van de planlocatie is de Run gesitueerd. De planlocatie grenst aan de noordzijde aan de Hazenstraat alsmede een onverhard toegangspad naar de bestaande paardenwei in het verlengde van het onverharde pad vanaf de Boevenheuvel. Naast het onverhard pad is een (B)-watergang gelegen, die vanaf de kern Eersel, onder de Hazenstraat door, in de Run uitmondt. De gronden ten noorden van de planlocatie aan de overzijde van de Hazenstraat betreffen nu ook nog onbebouwde agrarische gronden. Voor betreffende gronden is echter reeds een bestemmingsplan vastgesteld, ten behoeve van de oprichting van een 5-tal woningen. Ten westen grenst het plangebied aan de burgerwoning aan de Hazenstraat 21. De planlocatie wordt middels een coniferenhaag afgeschermd van deze bestaande burgerwoning.



Afb: Locatie voor nieuwbouwwoningen aan overzijde weg plangebied



Afb: Huidige gebouwen aan Hazenstraat 23 die gesaneerd zullen worden



Afb. Locatie te realiseren nieuwbouw

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Algemene beschrijving planontwikkeling

De initiatiefnemer exploiteert een varkenshouderij op de locatie Hazenstraat 9 te Eersel, met een gekoppeld bouwvlak aan de Hazenstraat 23.

Initiatiefnemer wenst de agrarische activiteiten definitief te beëindigen en om te schakelen naar een woonbestemming. Het plan voorziet in de sloop van de beide voormalige varkensstallen aan de Hazenstraat 9 alsmede beide agrarische opstallen aan de Hazenstraat 23 (in totaal circa 1.300 m²). De bestaande werktuigenloods en 2 bestaande bijgebouwen blijven behouden. De gesplitste langgevelboerderij aan de Hazenstraat 9 zal worden gebruikt voor burgerbewoning.

Op de bestaande bedrijfslocatie aan de Hazenstraat is uitsluitend achter op het erf nog ruimte voor oprichting van een Rvr-woning. Dergelijke 2^e lijns bebouwing is stedenbouwkundig onwenselijk. Derhalve wordt voorgesteld aansluitend aan het bebouwingslint aan de Hazenstraat een Rvr-woning op te richten.

Op deze locatie, Hazenstraat ong. (naast nr. 21), wordt één vrijstaande woning gerealiseerd met een maximale inhoud van 1.000 m³ en 100 m² aan bijgebouwen op basis van de 'Ruimte-voor-ruimte' - regeling. De nieuwbouwlocatie zal landschappelijk worden ingepast, zie navolgende paragraaf 3.2.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing woning

Op het onbebouwd perceel aan de Hazenstraat ong. (ten oosten van nr. 21) wordt een vrijstaande woning opgericht. Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen vormt het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur een belangrijk uitgangspunt. Het gebouw dient te passen binnen het ruimtelijk geheel, maar moet wel individueel te onderscheiden zijn.

Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is een inrichtingsplan opgesteld, dat tevens als **bijlage 2** aan de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Positionering op het perceel

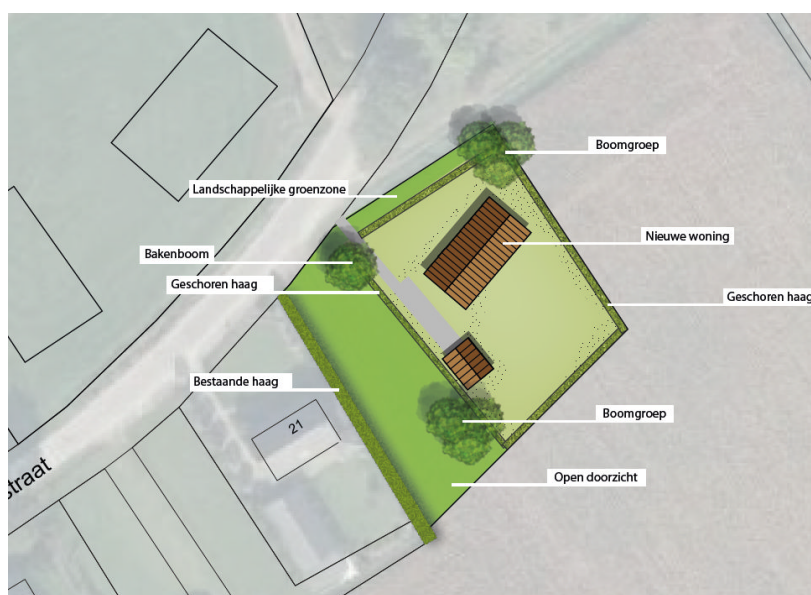
Op basis van wettelijke geluidsnormen dient de nieuwe woning, conform het uitgevoerde akoestisch onderzoek op minimaal 23 meter vanaf de as van de rijbaan van de Hazenstraat te zijn gesitueerd, (zie ook paragraaf 5.1). De woning is op het oostelijk gedeelte van het perceel

geprojecteerd, waardoor er in het westelijk deel een doorzicht met het achterliggende gebied behouden blijft.

De relatief grote onderlinge afstand tussen de bebouwing zoals kenmerkend is voor het zuidelijk deel van het lint, wordt door de oostelijke situering op het perceel gewaarborgd. Daarnaast onderstreept dit het individuele karakter van de woning in het lint.

Voor de situering wordt aangesloten bij de rooilijn van de bestaande lintbebouwing aangehouden. Gezien de ligging van het perceel in een bocht, krijgt de woning een gedraaide positie ten opzichte van aangrenzende woningen. Dit komt overeen met de geplande woningen aan de overzijde van de weg, waarbij de (meest oostelijk gelegen) woning in de bocht eveneens 'meedraait' met het wegtracé. Dit zorgt voor een eenheid in het rooilijnverloop van het bebouwingslint.

Het bijgebouw dient zowel achter de rooilijn van de achtergevel als achter de rooilijn van de zijgevel geplaatst te worden.



Uitsnede schetsontwerp

Massa

Om het woongebouw te laten aansluiten bij de omgeving wordt uitgegaan van maximaal 1 volledige bouwlaag met daarop een overwegend dichte, ruime kap. Topgevels en dakkapellen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te blijven.

Qua maatvoering wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing in het gebied, met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een goot- en nokhoogte van 3,5 en 9 meter.

Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het bebouwingslint krijgt de woning een traditionele vorm. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk zadeldaken toegepast, de dakvorm die ook voor de nieuw te realiseren woning wenselijk is. De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc..

Verkeer en parkeren

De nieuwe woning aan de Hazenstraat ong. (naast nr. 21) zal door middel van een eigen oprit, ten westen van de woning, worden ontsloten op de Hazenstraat. De woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf, bezoekers zijn eveneens in staat om op de oprit te parkeren.

Landschappelijke inrichting van het perceel

De woning en terreininrichting dient op logische wijze deel uit te maken van het omliggend agrarisch landschap. De voorgestelde landschappelijke inpassing bestaat onder andere uit navolgende elementen:

1) Aan de westzijde wordt een deel van het perceel vrijgehouden van opgaande beplanting. Het creëert zodoende een doorzicht naar het achtergelegen agrarisch landschap en het beekdal. Hiermee wordt de ruimtelijke sequentie van open en gesloten in het bebouwingslint doorgezet in het plangebied. Het doorzicht wordt ingekaderd met enerzijds de bestaande haag van het aangrenzende woonperceel (nr. 21), anderzijds wordt een nieuwe geschoren haag aangeplant van ca 1.0 tot 1,5 meter hoog. De boomkronen van enkele solitaire bomen kaderen het doorzicht verder in.

2) Het doorzicht vormt samen met een groenstrook aan de wegzijde een landschappelijke zone, een gedeelte dat zich onderscheidt van de tuininrichting van de woning. Deze zone vormt derhalve een inbedding van het woonperceel en draagt tevens zorg voor het open blijven van het zicht naar het achtergelegen landschap en het zicht over het aangrenzende zandpad. Dit laatste is met name van belang omdat het zandpad in het verlengde van de Hazenstraat ligt en zodoende een karakteristieke zichtlijn oplevert. Daarnaast dient het pad toegankelijk te blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende agrarische percelen en bevindt zich nog deels een B-watgang, die gehandhaafd dient te blijven.

De landschappelijke groenzone wordt vrijgehouden van opgaande beplanting en wordt voorzien van een bloemrijk of ruig grasland.

3) Het woonperceel ligt binnen de groenzone en wordt omzoomd met een lage, gebiedseigen geschoren haag van ca. 1,0 meter. De haag zorgt voor een groene plint en een landschappelijk passende afronding van het woonperceel. Om de hoeken te benadrukken en de doorzichten in te kaderen worden op de hoeken boomgroepen of een solitaire (baken)boom aangeplant.

4) Het woonperceel is aan de zuidzijde beperkt zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke wegen. Een lage haag tot max. 1,0 meter volstaat zodoende; het vormt een afronding van het perceel, maar door de beperkte hoogte blijft de woning en de overige bebouwing zichtbaar. Dit werkt ook andersom; de bewoners behouden een zicht over het agrarisch landschap.

Voor de beplanting dient gebruik te worden gemaakt van inheemse boom- (zoals eik, berk en es) en haagsoorten (zoals beuk).

4. BELEID

4.1. Europees en Rijksbeleid

4.1.1. EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van intensieve veehouderij activiteiten, inclusief sloop van 4 opstallen in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

4.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt op circa 1.100 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'de Run' als onderdeel van het Natura2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van de intensieve veehouderij activiteiten op een agrarische bedrijf, inclusief sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning, waarmee de ammoniakemissie van het bedrijf eveneens wordt beëindigd. Het voornemen leidt derhalve niet tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied.

4.1.3. Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak

en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen.

Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Voorliggend plan heeft betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Er is dus sprake van zeer kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zodat een nadere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.5. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient sloop van voormalige bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Daarnaast vindt nieuwbouw van een woning plaats op onbebouwde agrarische gronden.

Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.3 van deze toelichting. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025.

In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied.

Het landelijk gebied

De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

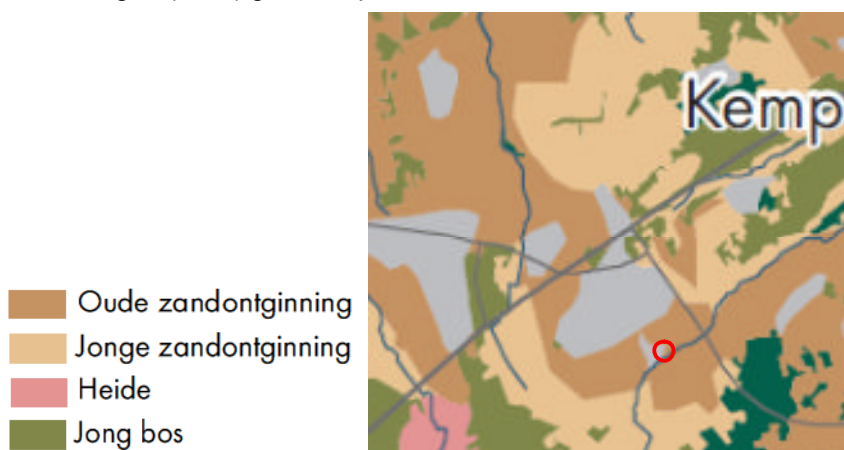
Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De provincie wil daarnaast ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Vanuit de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' wil de provincie stimuleren dat de veehouderij op een verantwoorde manier verbonden is met de sociale en fysieke omgeving.

Gebiedspaspoort

Een specifiek onderdeel van de structuurvisie vormen de zogeheten Gebiedspaspoorten. Dit betreft een uitwerking van de

structuurvisie en daarmee een apart document, waarin de provincie aangeeft welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Noord-Brabant). De provincie geeft tevens haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. In het geval dat gemeenten of andere partijen initiatiefnemer zijn, vraagt de provincie de landschapskenmerken en de ambities van de paspoorten uit te werken in hun eigen plannen, ze te betrekken in de afwegingen bij ruimtelijke planvorming en daaraan uitvoering te (laten) geven in plannen.



Uitsnede gebiedspaspoort kenmerkenkaart 'De Kempen', uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kempen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De planlocatie is gelegen op een oude zandontginning. Oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren.

Voor het gebied heeft de provincie navolgende ambitie: 'het versterken van het groene mozaïeklandschap'. Dit wenst ze te bereiken door:

- a. de dooradering van de Kempen met natte robuuste beekdalen te versterken;
- b. in bron- en infiltratiegebieden mogelijkheden te benutten om water langer vast te houden;
- c. stedelijke ontwikkelingen van dorpen bij te laten dragen aan het relatief kleinschalige bebouwingskarakter, met lage, halfopen bebouwing;
- d. uitbreiding met zorg voor een groene overgang van de dorpsrand naar het omringende landschap vorm te geven en belangrijke groenstructuren te behouden en nieuw te ontwikkelen;

- e. ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap.

Bij oprichting van een nieuwe burgerwoning in een bebouwingsconcentratie dient bij de situering en inpassing rekening te worden gehouden met de genoemde landschapsskenmerken en de ambitie zoals vermeld in het gebiedspaspoort van de Kempen. Uitgangspunt is dat bij ruimtelijke initiatieven het kleinschalige oude zandontginningslandschap behouden blijft danwel verder wordt ontwikkeld.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een agrarische bedrijf (veehouderij), inclusief sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning. Het gehele plan leidt tot een afname aan bebouwing en verharding in het buitengebied. De nieuwe woning worden landschappelijk ingepast. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het voornemen past binnen de hierin opgenomen uitgangspunten.

4.2.2. Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte (2014, geconsolideerde versie 2017) zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk acht dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De volgende thema's zijn voor het plangebied met name van belang:

- a. Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied;
- b. Gemengd agrarisch gebied;
- c. Ruimte-voor-ruimte regeling;
- d. Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

De bestaande bedrijfslocatie aan de Hazenstraat 9 maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Provinciaal uitgangspunt vormt bundeling van verstedelijking.

Dit betekent dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Voor de kernen in het landelijk gebied betekent dit dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Gemengd agrarisch gebied

De nieuwbouwlocatie maakt onderdeel uit van het gemengd agrarisch gebied. Dit betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of ecologische hoofdstructuur). Het gebied

biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. Voor alle veehouderijbedrijven zijn stringente randvoorwaarden voor de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend.

Ruimte voor ruimte regeling

De ruimte-voor-ruimte regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst (inlevering van fosfaatrechten) ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In de hiervoor door GS in 2006 vastgesteld Beleidsregel zijn diverse voorwaarden neergelegd, waaronder aan de regeling deelgenomen kan worden. Deze beleidsregel is met de wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 in de Verordening doorvertaald.

In de provinciale Verordening is bepaald, dat in afwijking van het beleidsuitgangspunt dat geen nieuwe (burger) woningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd dit op basis van artikel 7.8 binnen gemengd landelijk gebied toch kan worden toegestaan, mits:

- De ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een aangeduide bebouwingsconcentratie ligt;
- Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
- Er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst; Hiertoe dient aan navolgende voorwaarden te worden voldaan:
 1. Er dient sprake te zijn van bedrijfsbeëindiging van de volledige intensieve veehouderij op de slooplocatie, waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij zijn gesloopt;
 2. De veehouderij is voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 3. De veehouderij is gevestigd binnen de aanduiding 'Gebied beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 4. Er dient tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij te worden gesloopt, met een minimum van 200 m²;
 5. Er dient minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd en uit de markt te worden gehaald ten behoeve van het bereiken van voldoende milieuwinst, waarbij de rechten geregistreerd moeten zijn op naam van de veehouderij die beëindigd;

6. De omgevingsvergunning milieu op de beëindiginglocatie is ingetrokken;
7. De beëindiginglocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming, waarbij het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
8. In redelijkheid kan niet op een andere wijze worden voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Met onderhavig initiatief wordt de volledige intensieve veehouderij ter plaatse van Hazenstraat 9 (en 23) beëindigd. De beëindiginglocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied, direct omringd door diverse burgerwoningen. Op de locatie wordt de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de veehouderij (in totaal 1.300 m²) gesloopt en minimaal 3.500 kg aan fosfaat uit de markt gehaald, zie ook **bijlage 9** van de toelichting bij dit bestemmingsplan. De locatie aan de Hazenstraat 9 wordt bestemd als een burgerwoonbestemming, alwaar het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt conform de resterende gebouwen en erfverharding toegekend. Het gekoppeld agrarisch bouwvlak aan de Hazenstraat 23 wordt geschrapt. Het initiatief behelst verder de oprichting van slechts één RvR-woning aansluitend aan het bebouwingslint aan de Hazenstraat, waarbij ten behoeve van de landschappelijke inpassing een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld, dat als **bijlage 2** bij de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd en waarvan in de regels de realisatie als een voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale Verordening de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te 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.

Daarnaast is in de Verordening het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot '*kwaliteitsverbetering van het landschap*'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf echter al bijdraagt aan een investering in het landschap is dit beleidsvoornemen voor een RvR-woning niet van toepassing.

Met voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden intensieve veehouderij activiteiten nabij een woonkern beëindigd, waarbij deze bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, verharding wordt verwijderd en het

gehele gekoppeld agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Dit leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Daarnaast zal de nieuwe woning landschappelijk worden ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste zorgplicht.

Conclusie

De locatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone danwel een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol vlak. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor een RvR-woning en is daarmee passend binnen de Verordening.

4.2.3. Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties.

Uitgangspunten bij het Provinciale Milieu- en Waterplan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij het PMWP wordt gebruik gemaakt van de PPP-methode: *People* (sociaal-cultureel kapitaal), *Planet* (ecologisch kapitaal, waaronder bodem, lucht en water) en *Profit* (economisch kapitaal). De provincie wil vooruitgang boeken waarbij de drie kapitalen in balans zijn. In het PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, maar die kan niet los gezien worden van de onderdelen *People* en *Profit*.

In samenwerking met de gemeenten en waterschappen wordt een aanpak uitgewerkt voor 'de gezonde stad en ommeland. Hierbij worden onderwerpen als fijnstof, hittestress en Smart and Green Mobility meegenomen. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt het thema gezondheid meegenomen en de informatie wordt beschikbaar gesteld. De milieu- en waterkwaliteit wordt geborgd of daar waar nodig verbeterd.

Het plangebied valt buiten de zone waar het waterplan betrekking op heeft. Door de beëindiging van de agrarische functie is ook de stikstofregeling zoals in het PMWP beschreven niet van toepassing.

4.3. Beleid Waterschap

4.3.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2016-2021 zijn beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: versterken waterkeringen en aanleggen waterbergingsgebieden;
- voldoende water: adequate en duurzame watervoorziening met gewenste grond- en oppervlakteregime;
- schoon water: schoon afvalwater voor duurzaam gebruik;
- natuurlijk water: een ecologisch gezond watersysteem, cf de Europese Kaderrichtlijn Water en Natura2000;
- mooi water: bijdragen aan de sociale, cultuurhistorische, esthetische en belevingswaarde van water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale milieu- en waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is de door het waterschap opgestelde handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' nog steeds van toepassing, die ingaat op de rol van water bij een toename van versterking. De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij het proces betrokken te worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in verhard oppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 5.4.

4.3.2. Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De

werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in verhard oppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 5.4.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Structuurvisie Eersel 2011

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Het doel van deze Structuurvisie is om sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid dat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). De achterliggende gedachte bij de visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Voor het plangebied geldt dat deze grenst aan de bebouwingsconcentratie Stokkelen in het buitengebied van Eersel. In bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden voor transformatie en nevenactiviteiten dan in het overige buitengebied.

Voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied is als onderdeel van de structuurvisie 2011 een gebiedsvisie bebouwingsconcentraties opgesteld. In deze gebiedsvisie is opgenomen welke ontwikkelingen (on)gewenst zijn. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige 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.

4.4.2. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. In het tweede deel 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.

De functieveranderingslocatie aan de Hazenstraat 9 is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Stokkelen'.



Uitsnede Structuurvisiekaart Eersel 2011 met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Navolgend figuur geeft de analyse kaart weer. Ter plekke van de nieuwbouwlocatie Hazenstraat ong. zijn geen aanduidingen, al wordt het gebied achter de lintbebouwing wel aangeduid als 'waardevolle open ruimte'.

LEGENDA

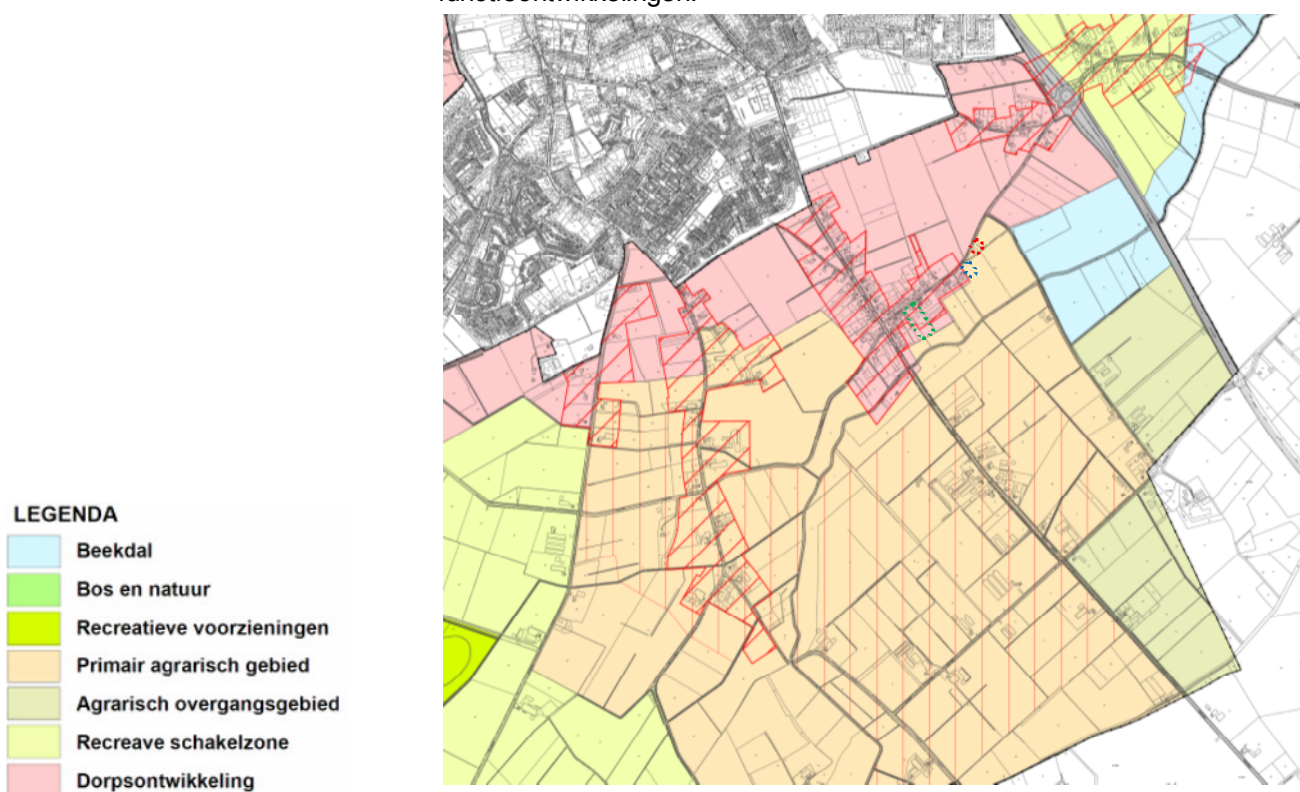
-  bebouwingsconcentratie
-  bos
-  bomenrij
-  bomenlaan
-  houtsingel
-  boomgroep / solitaire boom
-  belangrijk zicht
-  waardenvolle open ruimte
-  rijks- en gemeentelijk monument



Uitsnede analyse en wensbeeld uit gebiedsvisie (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en functiewijzigingslocatie groen gemarkeerd)

Het gehele bebouwingscluster is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Woningbouw ten behoeve van de lokale dorpsontwikkeling kan enkel in het meest noordelijk gedeelte aan de rand van de kern plaatsvinden, mits aanwezige open ruimte gerespecteerd worden en dient kwalitatief hoogwaardig te zijn. Daarnaast kan voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid functieverandering worden overwogen, die meer passend is bij de omringende woonomgeving.

De nieuwbouwlocatie is direct aansluitend aan het dorpsontwikkelingsgebied, net gelegen binnen primair agrarisch gebied. In dit gebied wordt in beginsel ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling en dient selectief te worden omgegaan met functieontwikkelingen.



Uitsnede functiekaart gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en functiewijzigingslocatie groen gemarkeerd)

De beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning hangt direct samen met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. De beoogde realisering van de RvR woning, direct aansluitend aan een bestaand woonlint leidt tot een verdere clustering van woonbebouwing, waarbij tevens de stallen worden gesaneerd. De waardevolle open ruimtes blijven behouden, doordat een tussenruimte wordt open gehouden.

Door het intrekken van de milieuvergunning van de intensieve veehouderij, het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak, het slopen

van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning en de landschappelijke inpassing hiervan treedt een verbetering op van de landschappelijke waarden ter plaatse. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven.

Hiermee is de voorgenomen functieverandering passend binnen het gemeentelijke beleidskader.

4.5. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

5.1.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in de oprichting van een woning. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse door Aelmans Eco een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek kan navolgende worden geconcludeerd:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.

Op basis van de verkregen grondmonsters zijn een 3-tal grondmengmonsters geanalyseerd op het NEN5740 pakket voor grond.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de concentraties cadmium en/of zink de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex of interventiewaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond, als klasse AW2000 bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen (cadmium, koper en zink) de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdachte locatie” wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de bovengrond en het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling

5.1.2. Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook getoetst worden op het aspect geur. Enerzijds dient getoetst te worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Anderzijds mogen bestaande agrarische bedrijven door het nieuwe initiatief niet onevenredig worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die tussen veebedrijven en geurgevoelige functies en objecten moeten worden aanhouden.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning alsmede dat omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt is een nader onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, waarin een geurberekening met het programma V-stacks vergunning plaats gevonden. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen oprichting van de 'ruimte voor ruimte' woning geen belemmering vormt voor de uitbreiding van omliggende veehouderijbedrijven.

Daarnaast is de voor- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied dermate laag, dat het woon- en leefklimaat in het kader van geurhinder als 'goed' gekwalificeerd kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de nieuwe woning. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 4** bij deze toelichting.

In het onderzoek is met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de nieuwe situatie bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op twee gevels (noord en west) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt naar aanleiding van vorenstaande onderbouwd verzocht om conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt tevens dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel west 59 dB bedraagt. Als gevolg van deze waarde dienen in een vervolg-onderzoek naar de gevelwering voorstellen te worden gedaan om het binnenniveau van 33 dB te garanderen. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat voor gevel west een karakteristieke geluidwering vereist is van $(59 \text{ dB} - 33 \text{ dB})$ 26 dB. Voor de gevels noord, oost en zuid is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevels voor de nieuwbouw woning niet noodzakelijk. De binnenwaarde van 33 dB is op deze gevels gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningbouw. Er zal voor de nieuwe woningen in het wel een verzoek om een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden. De procedure voor de aanvraag van hogere grenswaarden loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure.

Daarnaast is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel west noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woning.
--

5.1.4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als gevolg van het plan worden de intensieve veehouderij-activiteiten aan de Meemortel 44 definitief beëindigd en is sprake van oprichting van een nieuwe burgerwoning. Door het plan is sprake van het saneren van een belangrijke bron van fijnstof (houden van vee). Het ruimte voor ruimte project heeft dan ook een positief effect op de luchtkwaliteit van het gebied.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

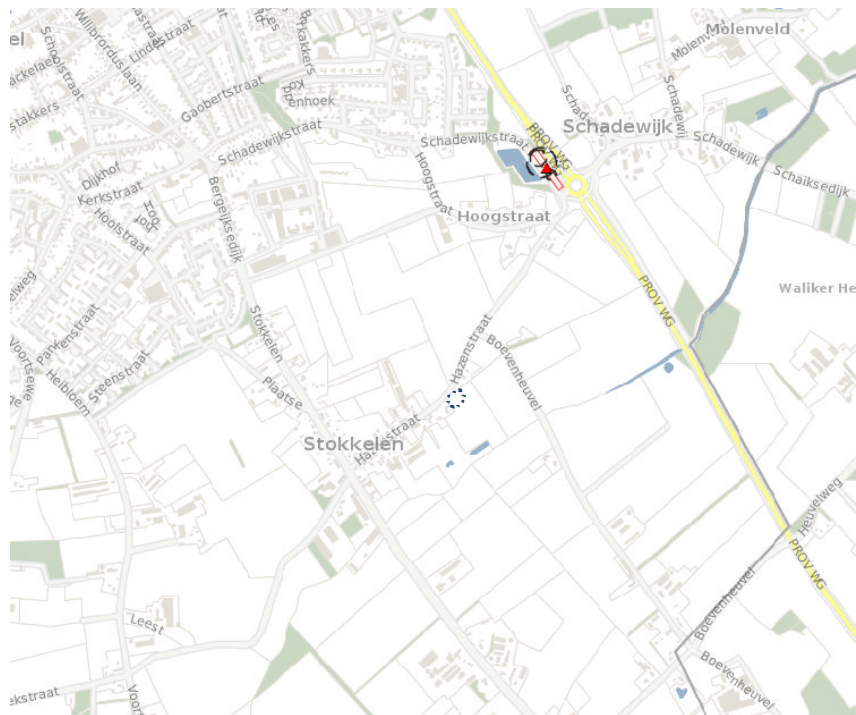
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van een woning), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Op circa 750 meter van de nieuwbouwlocatie bevindt zich een LPG-tankstation (Schadewijkstraat 70). De bijbehorende 10^{-6} risicocontour bedraagt 45 meter. De plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze risicocontour.



Uitsnede risicokaart

Door of in de directe nabijheid van het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen.

Alle overige risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie. Het plangebied bevindt zich ruim buiten het invloedsgebied van enige risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.6. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De geplande ruimte voor ruimte woning vormt in het kader van milieuzonering een gevoelig object. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. Voor de bestaande voormalige bedrijfswoningen aan de Hazenstraat 9 geldt dat deze niet leiden tot extra beperkingen voor omliggende functies.

Als gevolg van het plan wordt de milieu-inrichting aan de Hazenstraat 9 en 23 omgezet, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van de activiteit ter plekke.

Ten aanzien van de ruimte voor ruimte woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Het plangebied wordt echter uitsluitend omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd.

Daarnaast geldt dat in verdere omgeving een aantal agrarische bedrijven aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt:

- Een vollegrondsteeltbedrijf aan de Boevenheuvel 7 op circa 300 meter); een dergelijke inrichting kent een indicatieve milieuzonering van 30 meter als gevolg van geluid; daarnaast geldt een richtafstand van 10 meter ten behoeve van de aspecten geur en stof;
- Een intensieve veehouderij aan de Stokkelen 34 (ca 430 meter); een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 200 meter als gevolg van geur; daarnaast geldt een richtafstand van 50 meter ten behoeve van het aspect geluid en 30 meter ten behoeve van stof;

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functies. Bovendien zijn er andere, bestaande burgerwoningen dichterbij bovenstaande bedrijven gesitueerd, waarmee oprichting van de extra woning niet zal leiden tot extra belemmeringen voor deze bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In deze Wet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de Wet is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Volgens de regionale erfgoedkaart van de Kempen geldt voor de planlocaties een hoge verwachtingswaarde voor archeologie. Dit houdt in dat waardevolle archeologische informatie in de bodem van de gronden beschermt dienen te worden. Daarom dient in deze gebieden bij voorgenomen bodemingrepen te worden onderzocht of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op de Hazenstraat 9 worden uitsluitend de bestaande varkensstallen op het achtererf verwijderd. Deze stallen zijn beiden onderkelderde. Hier is het deel van de bodem dat eventueel archeologische sporen zou kunnen bevatten derhalve al volledig verloren gegaan. Zolang de voorgenomen sloopwerken zich niet tot buiten de locaties van de bestaande gebouwen uitstrekken, bestaat derhalve geen aanleiding om hier nader veldonderzoek te verrichten.

Op de Hazenstraat 23 worden uitsluitend 2 bestaande agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 320 m² gesloopt en is aantasting van eventuele archeologische waarden in de bodem niet te verwachten.

Op de Hazenstraat ong. wordt een nieuwe woning met bijgebouw opgericht op onbebouwde grond. Het bouwplan voor de op te richten nieuwe bebouwing zal de 500 m² echter niet overschrijden. Bij dergelijke geringe bodemingrepen wordt conform het regionale erfgoedbeleid geen nader onderzoek vereist.

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt geen verstoring plaats, maar bij eventueel toekomstige andere bodemingrepen dient de mogelijke aantasting van de archeologische waarden opnieuw beoordeeld te worden. Hiertoe zijn voor de planlocaties de bestaande archeologische dubbelbestemmingen uit het geldend bestemmingsplan conform de regionale erfgoedkaart opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4.1' respectievelijk 'Waarde - Archeologie – 4.2'. Bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 250 respectievelijk 500 m² en dieper dan 30 danwel 50 cm beneden maaiveld is nader archeologisch onderzoek vereist.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.2.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische

waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Blijkens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Hazenstraat aangeduid als historisch geografisch lijn, maar bevinden zich verder in de nabije omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.



Uitsnede historische kaart 1925 met aanduiding plangebied (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd en functiewijzigingsgebied groen gemarkeerd).

Als gevolg van een voormalige waterplas met talud is in de Hazenstraat een knik ontstaan, die in de huidige structuur nog steeds zichtbaar is (ter plaatse van de agrarische opstallen aan de Hazenstraat 23). Op de historische topografische kaart (1925) is eveneens een landbouwverkaveling te herkennen, met een sterk meanderende Run die door de akkers heen snijdt. De akkergrenzen worden veelal begeleidt door natuurlijke afscheidingen in de vorm van beplanting of (droge) greppels.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangende nieuwbouw, waarbij enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en één burgerwoning wordt teruggebouwd. Hiermee worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.3. Natuur

5.3.1. Beschermde gebieden- Wet natuurbeschermingswet en NNN

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Het

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 1,1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft de Run, onderdeel van het Natura 2000-gebied “Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux”.

Daarnaast behoort het terrein niet tot het Nationaal NatuurNetwerk (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het dichtst bij de plangebieden gelegen deel van het NNN betreft de Run. De te slopen varkensstallen bevinden zich op circa 80 meter van de Run. De nieuwe woning is op circa 140 meter van de Run geprojecteerd. Voor dit gedeelte van het NNN zijn de beheertypen ‘nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (N00.01)’ alsmede ‘beek en bron (N03.01)’ in het provinciaal natuurbeheersplan opgenomen.

Het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie ook **bijlage 5** bij de toelichting van dit bestemmingsplan) stelt dat de voorgenomen plannen geen negatief effect zullen hebben op het Natura 2000-gebied en de NNN.

Als gevolg van het voornemen worden de intensieve veehouderij activiteiten op de Hazenstraat 9 definitief beëindigd en wordt het bedrijf omgezet in een burgerwoonbestemming. Het houden van vee heeft als gevolg van de uitstoot van ammoniak een mogelijk negatieve invloed op de instandhoudings-doelstellingen van Natura2000 gebieden. Door de beëindiging van deze activiteit is er niet langer sprake van mogelijke externe werking en draagt het voornemen positief bij aan de instandhouding van deze beschermde gebieden

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de lokale aard van de voorgenomen plannen, zijn overige negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling uitgesloten.

Daarnaast is het uitgesloten dat de sloop van de gebouwen negatieve effecten op het NNN. De nieuwbouw komt in plaats van de gesloopte gebouwen. Door het ruimte voor ruimte principe en de afstand van de nieuwbouw tot het NNN zijn effecten op het NNN redelijkerwijs uit te sluiten.

5.3.2. Beschermde soorten – flora en fauna

De Wet natuurbeschermingswet vormt ook het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van

toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de sloop van agrarische gebouwen en de bouw van de extra burgerwoning is door Staro bv een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 5** bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1, zoals mol, konijn, algemene muizensoorten, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze soorten. Hiervoor geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling echter een algehele vrijstelling. Het is derhalve niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk vormen de plangebieden aan de Hazenstraat 9 en 23 onderdeel van het grotere foerageergebied van steenmarter (FFtabel 2). De sloop van bedrijfsgebouwen heeft tot gevolg dat de oppervlakte geschikt foerageergebied zal toenemen. De voorgenomen ontwikkelingen hebben derhalve geen negatief effect op de steenmarter.

Soorten van FFtabel 3

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. Nader onderzoek dient echter uit te wijzen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Vleermuisonderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol middels meerdere veldbezoeken gedurende de periode half mei tot en met eind september.

Nader onderzoek vleermuizen

Om eventuele overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen is door EcoTierra een nader onderzoek uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van een vleermuisverblijf en/of voortplantingsplaats voor

vleermuizen op de planlocaties aan de Hazenstraat 9 en 23. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 6** bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het nader onderzoek is uitgevoerd, conform het Vleermuizenprotocol (maart 2013). Het onderzoek bestond uit een aanvullend bronnenonderzoek en diverse veldbezoeken, die op diverse data in 2016 plaats hebben gevonden.

Uit het nader onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er geen zomer- of kraamlocaties voor gebouwbewonende vleermuizen soorten zijn aangetoond binnen de planlocaties. De planlocatie Hazenstraat 23 is in de periode 15 augustus en 1 oktober nog nader onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van een paar- of winterverblijf. Hier was een opening aanwezig, die in theorie geschikt kan zijn voor vleermuizen. Uit het uitgevoerde najaarsonderzoek bleken op de planlocatie Hazenstraat 23 geen paar- of winterverblijven aanwezig, zie aanvullende notitie in **bijlage 7** bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

De te slopen opstallen ter plaatse van de planlocatie Hazenstraat 9 blijken ongeschikt voor deze functies en behoeven hiervoor niet nader te worden onderzocht. De constructie van de opstallen ter plaatse bleek na een grondige inspectie niet geschikt voor vleermuizen. De spouwmuren zijn goed geïsoleerd en de enige toegangen betreffen spits toelopende open stootvoegen op circa 30 centimeter van de grond.

Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Daarnaast zijn er ook geen vaste vliegroutes aanwezig binnen het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de sloop van de opstallen op de locaties Hazenstraat 9 en 23 geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben ten aanzien van vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Door bomen en struiken en gebouwen met nesten buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen wordt voorkomen dat er negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het grotere foerageergebied van steenuil en/of bosuil. De sloop van de bedrijfsgebouwen heeft een positief effect tot gevolg ten aanzien van mogelijk aanwezig foerageergebied van steenuil en/of bosuil, aangezien er meer beschikbaar foerageergebied ontstaat.

Waarschijnlijk bevindt zich in één van de schuren in het plangebied aan de Hazenstraat 23 een vaste rust- en verblijfplaats van een steenuil.

Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat een schuur aan de Hazenstraat 9 incidenteel een rustplaats biedt aan steenuil. Indien zich daadwerkelijk een vaste rust- en verblijfplaats van steenuil in de gebouwen bevindt kunnen de voorgenomen werkzaamheden hier negatief effect op hebben. De sloop betekent dan vernietiging van een vaste rust- en verblijfplaats, wat een overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg zou hebben.

Nader onderzoek Steenuil

Om eventuele overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen is een nader onderzoek uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van de steenuil(en) op de planlocaties aan de Hazenstraat 9 en 23. De rapportage van dit onderzoek is eveneens toegevoegd als **bijlage 8** bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Om de aanwezigheid van territoria van steenuil vast te stellen zijn drie veldbezoeken uitgevoerd. Daarnaast is navraag gedaan bij de Steenuilenwerkgroep Eersel en omwonenden.

Op de locatie Hazenstraat 23 hangt een steenuilenkast. Op het perceel Hazenstraat 7, op de grens met Hazenstraat 9, hangt eveneens een steenuilenkast. Beide kasten hangen in een boom.

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de steenuilennestkasten op het perceel Hazenstraat 23 en Hazenstraat 7, op de grens met Hazenstraat 9, in ieder geval tot en met 2015 als nestplaats door steenuil zijn gebruikt. Er is niet gebleken dat in 2016 territoria van steenuil aanwezig waren op de locaties. Bij het onderzoek is naar voren gekomen dat de te slopen opstallen niet als nestplaats door steenuil worden gebruikt. Doordat de opstallen niet als nestplaats worden gebruikt, heeft de sloop hiervan geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van de nestplaatsen van steenuil.

Aangezien de te slopen opstallen dicht in de buurt staan van nestplaatsen van steenuil, is het aannemelijk dat deze opstallen onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van de steenuilen die in de kasten broeden. De te slopen opstallen kunnen door steenuil gebruikt worden als zit- en/of uitkijkpost. In de directe omgeving van de te slopen opstallen zijn diverse elementen aanwezig die door steenuil als zit- of uitkijkpost gebruikt kunnen worden, zoals schuren, bomen en weidepaaltjes. De sloop van de opstallen heeft zodoende geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van de functionele leefomgeving van de steenuilen.

Geconcludeerd kan worden dat de sloop van de opstallen op de locaties Hazenstraat 9 en 23 geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben ten aanzien van nestplaatsen van steenuilen, alsmede de functionele

leefomgeving van deze nestplaatsen. Verdere procedures ten aanzien van de Flora- en faunawet zijn zodoende niet aan de orde.

5.4. Waterhuishouding

5.4.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.4.2. Huidige situatie

Bodemopbouw

De nieuwbouwlocatie (ten oosten van Hazenstraat 21) is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte, maar ligt op ca 27 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie betreft een hoge, zwarte enkeerdgrond, die voornamelijk bestaat uit grof zand. Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie.

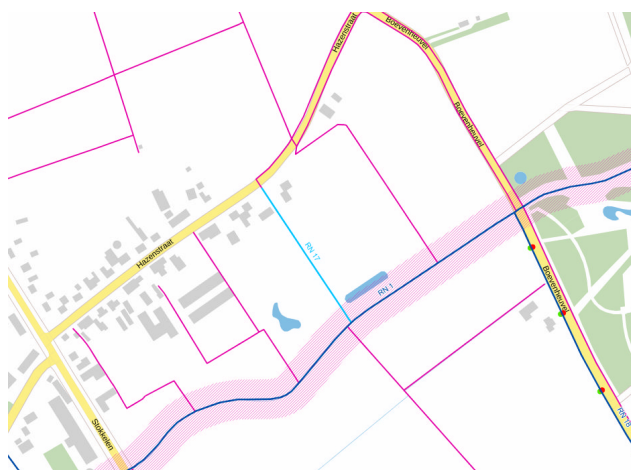
Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 60 tot 80 cm beneden maaiveld (bron: Bodematlas, provincie Noord-Brabant).

Oppervlaktewater

Nabij de planlocaties is geen hoofdwatgang gelegen. De Run bevindt zich op 80 meter afstand van de te slopen varkensstallen aan de Hazenstraat 9 en op ca 150 meter afstand van de geprojecteerde nieuwbouwwoning aan de Hazenstraat ong. (naast nr. 21). Ten westen van Hazenstraat 21 bevindt zich eveneens een A-watgang. Beide watgangen zijn in beheer van het waterschap.

Ten oosten van de Hazenstraat 9, ten oosten en noorden van de nieuwbouwlocatie Hazenstraat ong. en parallel aan de Hazenstraat bevinden zich een drietal ondergeschikte watgangen (B-watgangen), zie hiervoor ook onderstaande uitsnede van de Legger.



Uitsnede legger Oppervlaktewaterlichamen 2013

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woning infiltreert momenteel gewoon in de bodem.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone.

5.4.3. Toekomstige situatie

De planvorming bestaat uit beëindiging van de intensieve veehouderij activiteiten op het agrarisch bedrijf (Hazenstraat 9/23) alsmede de sloop van in totaal circa 1.300 m² bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats één vrijstaande woning wordt gerealiseerd (Hazenstraat ong., naast nr. 21) met een totale oppervlakte van ca 200 m².

5.4.4. Gevolgen voor de waterhuishouding

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden).

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld, zodat er sprake is van een afdoende ontwateringsdiepte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Voorliggend initiatief leidt per saldo tot een afname in verhard oppervlakte (+/- 1.000 m²) en is daarmee hydrologisch neutraal. Bovendien bedraagt de toename aan bebouwing cq. verharding op de nieuwbouwlocatie minder dan 2.000 m² en wordt er derhalve door het waterschap geen extra compensatie vereist.

Het hemelwater van de nieuw te realiseren woning dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Dit regenwater zal worden opgevangen en afgekoppeld en vervolgens in de bodem infiltreren.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woning aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

Ten oosten van de Hazenstraat 9, ten oosten en noorden van de nieuwbouwlocatie Hazenstraat ong. (ten oosten van nr. 21) en parallel aan de Hazenstraat bevinden zich een drietal ondergeschikte watergangen.

Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van deze bestaande watergangen plaats.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlopende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

De nieuw te realiseren woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, waardoor het huishoudelijk afvalwater op doelmatige wijze kan worden afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen. Ten zuiden van de nieuwbouwlocatie (op ca 150 meter) bevindt zich de Run, alwaar een ecologische verbindingszone alsmede reservering voor waterberging is voorzien. Onderhavig plan leidt niet tot extra belemmeringen voor de voorgenomen natuurontwikkeling en waterberging ten zuiden van de planlocatie.

5.4.5. Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het effect op de waterhuishouding gering. Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is daarmee hydrologisch neutraal. Het hemelwater van de nieuw te bouwen woning en bijgebouwen zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Met betrekking tot de afvoer van het afvalwater wordt de nieuwe woning en bijgebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een nieuwe woning met een vrijstaand bijgebouw.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen alsmede de oprichting van de nieuwe burgerwoning vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. In de exploitatieovereenkomst wordt onder meer de realisatie van de landschappelijke inpassing vastgesteld en zal een clause worden opgenomen inzake het verhalen van eventuele planschade.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Het waterschap geeft in haar vooroverlegreactie (dd. 8 december 2016) aan dat het in kan stemmen met het bestemmingsplan. Het plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen. Er wordt geadviseerd een goede vertraagde afvoer of minimaal een noodoverstort voorziening aan te leggen van de infiltratielocatie naar de dichtstbijzijnde watergang.

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie (dd. 16 december 2016) aan dat het plan geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de woningkavel wordt onderbouwd in het kader van de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte. Geadviseerd wordt het plan hierop aan te vullen.

Daarnaast wordt verzocht het stedenbouwkundig en landschappelijke inrichtingsplan als bijlage bij de planregels op te nemen, gelet op de voorwaardelijke verplichting omtrent realisering van dit plan alvorens de nieuwe woning te mogen oprichten.

Bovendien wordt geadviseerd de planregeling voor kleinschalig kamperen onder de loop te nemen en daarbij conflictering met de Vr op te heffen. Dit heeft met name betrekking op de geboden mogelijkheid tot oprichting van 5 trekkershutten in agrarisch gebied.

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan.

De bedrijfsmatige agrarische veehouderij activiteiten zijn ter plaatse beëindigd. De voormalige veehouderijstallen (in totaal 1.300 m²) zijn inmiddels reeds gesloopt. Met de beëindiging wordt 3.500 kg aan fosfaat uit de markt gehaald. Abusievelijk heeft nog geen feitelijke intrekking van de geldende milieuvergunning plaats gevonden. Hiervoor is inmiddels door de gemeente de intrekkingsprocedure alsnog in gang gezet. Pas na de intrekking van de milieuvergunning kan formele goedkeuring van het Ruimte voor Ruimte dossier plaats vinden door de provincie, zodat een bouwtitel kan worden toegekend. De aanvullende bewijsstukken met betrekking tot de regeling 'ruimte voor ruimte' zullen bij vaststelling aan het bestemmingsplan worden toegevoegd in bijlage 9 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig en landschappelijke inrichtingsplan is als bijlage 2 bij de planregels opgenomen.

Met betrekking tot de regeling voor kleinschalig kamperen is de juridische bepaling in 3.4.1 en 5.6.2 aangepast, zodat oprichting van trekkershutten niet meer is toegestaan, overeenkomstig het gestelde in de Vr. Daarnaast is de afwijkingsregeling voor kleinschalig kamperen onder de gebruiksregels in plaats van de bouwregels geplaatst. Tenslotte is in artikel 3.1.2 b de verwijzing aangepast naar 3.4.1 in plaats van 5.6.2.

Zienswijzen

Dit ontwerp bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid hierop zienswijzen in te dienen.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

7.2. Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Qua vormgeving en systematiek sluit dit bestemmingsplan aan bij het geldend bestemmingsplan Buitengebied, maar is daarbij wel aangepast aan de laatste digitaliseringseisen (SVBP 2012/IMRO 2012).

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

7.3. Regels

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7.4. Artikelsgewijze bespreking regels

7.4.1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Hierbij is aangesloten bij het geldend bestemmingsplan Buitengebied, maar is daarnaast aansluiting gezocht bij de SVBP 2012 en de provinciale Verordening ruimte 2014.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

7.4.2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch met waarden – Landschap;
- Groen;
- Wonen (betreffende de nieuwe woning, alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning);
- Waarde – Archeologie 3 / 4.1 / 4.2.

Uitgangspunt voor de regels zijn de bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel. De hierin opgenomen juridische regeling is in onderhavig plan doorvertaald met inachtneming van de randvoorwaarden voortkomend uit de provinciale Verordening 2014.

Agrarisch met waarden – Landschap

Dit betreft de agrarische gronden waar de bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden. Ter plaatse zijn de agrarisch bouwvlakken verwijderd. Ontwikkelingsmogelijkheden gebaseerd op een agrarisch bouwvlak zijn derhalve in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Op de gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend agrarisch grondgebruik, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform de reguliere agrarische gebruiksmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Groen

Dit betreft de gronden, die worden benut voor het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen beplanting ter landschappelijke inpassing van

de nieuwe woning. Oprichtingen van gebouwen en bouwwerken is hier niet toegestaan.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van een minicamping of bed & breakfast, waterhuishoudkundige doeleinden en erfbeplanting.

De voormalige bedrijfswoning aan de Hazenstraat 9 is op de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van wonen – bestaand (woon)boerderijpand'. In de regels is hiervoor opgenomen, dat in het gesplitste woonboerderijpand conform de bestaande, vergunde situatie 2 wooneenheden zijn toegestaan en dat de inpandige schuurruimte ook ten behoeve van de woonbestemming benut mag worden. Herbouw van de langgevelboerderij is uitsluitend via afwijking mogelijk, waarbij de cultuurhistorische en uiterlijke kenmerken van de langgevel niet mogen worden aangetast.

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is in de regels, conform afspraak met de gemeente, gemaximeerd op in totaal 228 m². Dit betreft zowel de bestaande werktuigenloods (120 m²) alsmede de bestaande garage (108 m²).

Voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning zijn specifieke maatvoeringsbepalingen in de regels opgenomen. Zo gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m en 9,0 m, en een maximale inhoud van 1.000 m³. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen (het hoofdgebouw van) de woning dient te worden gerealiseerd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Om te waarborgen dat voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing (vereiste voor het toestaan van de Ruimte voor ruimte woning), is in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat bouwen en gebruik van de nieuw op te richten woning uitsluitend is toegestaan, wanneer de in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijke inpassing voldoende is verzekerd. Voor de eveneens noodzakelijke sloop van alle agrarische opstallen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' (met een totale oppervlakte van ca 1.300 m²) is geen specifieke voorwaardelijke verplichting opgenomen, aangezien dit reeds een randvoorwaarde van de provincie is alvorens een Ruimte voor Ruimte titel wordt af gegeven.

Waarde – Archeologie 3 / 4.1 / 4.2

Met de voorgenomen ruimtelijk ontwikkelingen vinden geen bodemingrepen plaats, die nader archeologisch onderzoek vereisen.

Het gehele plangebied is echter conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart wel voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Bij eventueel toekomstige grootschaligere ingrepen dient de mogelijke aantasting van de archeologische waarden opnieuw beoordeeld te worden.

De dubbelbestemming kent een ondergrens van 250 m² (Waarde – Archeologie 3) respectievelijk 500 m² (Waarde-Archeologie 4.1/ 4.2). Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld respectievelijk 50 cm beneden maaiveld (Waarde – Archeologie 4.2).

7.4.3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

7.4.4. Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- 1) *Gemeentelijke correspondentie*
- 2) *Verkennd bodem- en asbestonderzoek*
- 3) *Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij*
- 4) *Akoestisch onderzoek, berekening gevelbelasting*
- 5) *Quickscan flora- en fauna*
- 6) *Natuurwaardenonderzoek vleermuizen*
- 7) *Aanvullend notitie natuurwaardenonderzoek vleermuizen*
- 8) *Natuurwaardenonderzoek steenuil*
- 9) *Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte (pm)*

