

GEMEENTE EERSEL

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED HEIJBROECK

Opdrachtnummer	: 99.113
ID code	: NL.IMRO.0770.BPBheijbroeck0005-vast
Datum	: november 2009
Versie	: 6
Auteurs	: mRO bv
Vastgesteld d.d.	: 09 februari 2010
Inhoud	: Toelichting Bijlagen bij de toelichting Planregels Verbeelding (analoge plankaart)

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAP.....	9
2.2	BODEM EN WATER	10
2.3	NATUURWAARDEN	11
2.4	RECREATIE EN ONTSLUITING	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.1.1	'Oud rijksbeleid' landgoederen.....	13
3.1.2	Nota Ruimte	13
3.1.3	Natuurschoonwet	14
3.1.4	Bescherming natuur.....	14
3.1.5	Nota Belvédère	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.2.1	Streekplan Noord – Brabant 2002	16
3.2.2	Beleidsnota 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant (2004)'	18
3.2.3	Reconstructieplan Beerze-Reuzel	22
3.2.4	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
3.3.1	Structuurvisie Plus gemeente Eersel.....	25
3.3.2	Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel.....	27
3.3.3	Welstandsnota gemeente Eersel	27
4.	PLANBESCHRIJVING.....	31
4.1	ALGEMEEN	31
4.2	LANDSCHAP.....	32
4.3	NATUUR.....	33
4.4	BEBOUWING EN GEBRUIK	34
4.5	WELSTANDSCRITEIA EN BEELDKWALITEIT	35
4.6	RECREATIE EN ONTSLUITING.....	37
4.7	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN	38
5.	MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	39
5.1	BODEM	39
5.2	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.3	LUCHTKWALITEIT	40
5.4	GELUID	41
5.5	WATERASPECTEN	42

5.5.1	Waterbeleid rijk.....	42
5.5.2	Waterbeleid provincie.....	43
5.5.3	Plannen regionale waterbeheerder	44
5.5.4	Waterplan Eersel.....	45
5.5.5	Wateraspecten in relatie tot het plangebied.....	45
5.6	FLORA- EN FAUNAWET	48
5.7	ARCHEOLOGIE.....	50
5.8	GEURHINDER	52
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1	ALGEMEEN	53
6.2	PLANKAART	53
6.3	PLANREGELS.....	53
6.4	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	54
6.5	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	54
7.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..	57
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.2	INSPRAAK.....	57
7.3	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO.....	58
7.4	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	59

Bijlagen

- Inrichtingsplan voor een nieuw landgoed onder de regeling "Rood voor Groen" - Landgoed Heijbroeck (Nierop-Ingenieurs in bosbouw en ecologie, 21 mei 2008)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De kwekerij en de akker zijn in bezit van de fam. Versmissenen en zijn gelegen tussen de provinciale weg N397, Hazenstraat en Boevenheuvel ten zuidoosten van Eersel. Beoogd wordt het geheel om te vormen tot een hedendaags landgoedcomplex. Dit bestemmingsplan beoogt de genoemde functiewijziging en bebouwing planologisch mogelijk te maken.

Het nieuwe landgoedcomplex omvat de kwekerij en de hieraan grenzende akkerpercelen met een totale omvang van 15,158 hectare. Een belangrijk deel van de gronden zal worden ingericht ten behoeve van natuurgebied en toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars.

Binnen deze groene inrichting zullen drie nieuwe landhuizen met een eigen uitstraling worden gerealiseerd. In elk landhuis/villa bevindt zich een wooneenheid. Uiteraard wordt een deel van de direct om de villa's gelegen gronden ingericht als tuin. De invulling van de gebouwen is in dit stadium van de planvorming nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

Het landgoedterrein zal als één geheel worden beheerd als natuurpark, zo zal bijvoorbeeld een beperkt aantal stuks vee worden ingezet voor het beheer. Op deze wijze is sprake van een duidelijke integratie van natuur, recreatie, landbouw en wonen.

De natuurontwikkeling op het plangebied ondersteunt de herstructurering van de Run. Door het ontwikkelen van het landgoed op deze locatie wordt ook de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving verbeterd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Eersel en de bebouwingscluster Hoogstraat.

In het oosten wordt het gebied van de provinciale weg N397, noordelijk van de Hazenstraat en westelijk van de Boevenheuvel, begrensd. De beek Run vormt gedeeltelijk de zuidelijke grens van het nieuwe landgoed.



Luchtfoto met ligging plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het merendeel van landgoed Heijbroeck maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' van de gemeente Eersel. Het plangebied heeft in dit vigerende plan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde en beperkte bebouwing'. De gronden zijn in gebruik voor een kwekerij en voor akkerbouw.

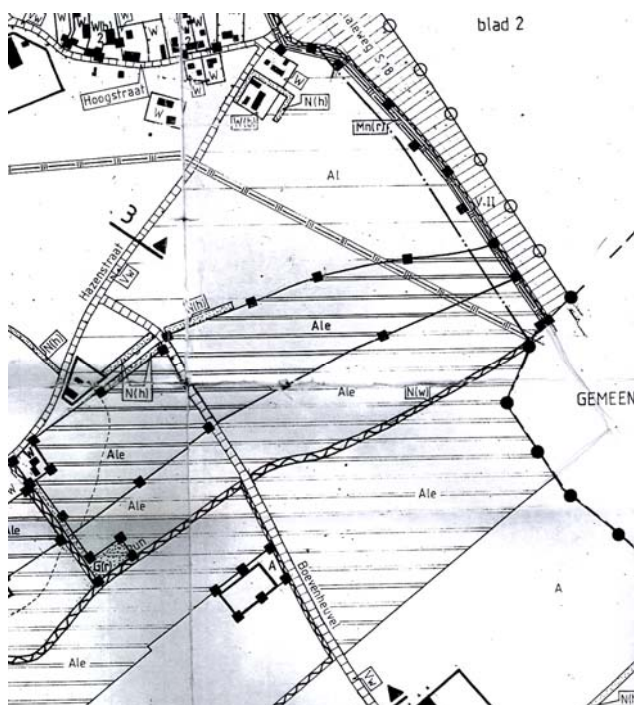
Uit dit plan blijkt tevens dat naast de provinciale weg en langs de weg dwars door het terrein een rioolpersleiding ligt. Daarnaast heeft de 'Run' de bestemming 'water en oeverstroken met natuurwaarde'.

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de landschappelijke waarden op deze gronden behouden en versterkt moeten worden. Voor de gronden met bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde met beperkte bebouwing' wordt, naast behoud, ook het herstel van de gebiedseigen landschappelijke waarden benadrukt.

Op het terrein is er geen bebouwing aanwezig en daarom zijn er ook geen bouwvlakken voor het terrein opgenomen.

Voor een klein stuk van het plangebied is het vigerende beleid in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bergeijk vastgelegd. Dit bestemmingsplan geldt nog van voor het verleggen van de gemeentegrens. De bestemming is eveneens agrarisch en er is geen bouwvlak opgenomen.

De geldende plannen maken geen wijziging naar een buitenplaats of landgoed met daar binnen een aantal wooneenheden mogelijk. Om die reden voorziet voorliggend bestemmingsplan in de nieuwe bestemming voor deze locatie.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1988



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 de "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (analoge) plankaart en de planregels wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven, waaronder ook de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro-overleg.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Landschap

Heijbroeck ligt in een voormalig heide-ontginningslandschap en beekdallandschap.

Ontstaan heide-ontginningslandschap

Rond 1900 werd het door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest mogelijk om de woeste gronden, die tot dan toe gebruikt waren voor de beweiding van schapen te ontginnen. De slechtste gronden werden hierbij geselecteerd voor de aanleg van bossen en de productie van mijnhout, de betere gronden waren voor de landbouw.

Door het hoge tempo van ontginning en latere ruilverkaveling zijn deze gebieden nog als grootschalige gebieden op veel plaatsen herkenbaar.

Het heide-ontginningslandschap heeft volgende kenmerken:

- Grootschaligheid en openheid;
- Grote blokvormige percelen die worden begrensd door langgerekte sloten, singels, houtwallen en door blokvormige bospercelen;
- Er wordt aansluiting gezocht bij het ontginningspatroon;
- De ontsluiting en de daaraan gekoppelde beplanting is langgerekt.

Beekdallandschap

Het beekdal is herkenbaar aan de meanderende loop van de beek zelf met zijn oeverzone en wordt begrensd door hogere terreindelen. Het grootste deel van het beekdal is begroeid met graslanden. Grenzend aan de beek werden de gronden veelal gebruikt als hooiland en weidegebied vanwege de gunstige bodemeigenschappen en goede vochtvoorziening. De hooilanden werden als kleine percelen gemarkeerd met lijnvormige randbeplantingen bestaande uit struiken en bomen die loodrecht op de beek waren geprojecteerd

Het beekdallandschap heeft de volgende kenmerken:

- De meanderende loop van de beek met de oeverzone, de graslanden met singels en de begrenzing van het beekdal door de hogere terreindelen;
- De meandering van de beek en de breedte van de oeverzone wordt bepaald door de stroomsnelheid van het water;
- De percelen met grasland zijn kleinschalig, ze hebben een breedte van 25-50 meter, ze worden beheerd als hooiland en worden beweide;
- De graslanden worden begrensd door singels en (broek)bosjes met struweelbeplantingen van wilg, els en berk, de singels zijn 5-15 meter breed en staan loodrecht op de beek, op hogere terreindelen begrenzen ze het beekdal en lopen ze parallel aan de beek, meestal ook met een weg erbij;
- De bodem bestaat uit vochtige en natte gronden.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het gebied door een relatieve openheid gekenmerkt. Het gehele plangebied kan worden getypeerd als een cultuurlandschap, waarbij indeling, begroeiing etc. is afgestemd op de functie als boomkwekerij. De Run loopt als het ware 'gekanaliseerd' door het plangebied. Er is geen sprake van een hoge(re) beeldkwaliteit in verband met het van oorsprong aantrekkelijke beekdallandschap.



Zicht op het plangebied vanaf de provinciale weg

2.2 Bodem en water

Bodem

De ondergrond bestaat uit beekdalbodem met dekzandafdekkingen. Volgende bodemsoorten zijn daarop ontwikkeld (zie figuur):

- Lage enkeerd grond
- Gooreerd grond en
- Veldpodsol.

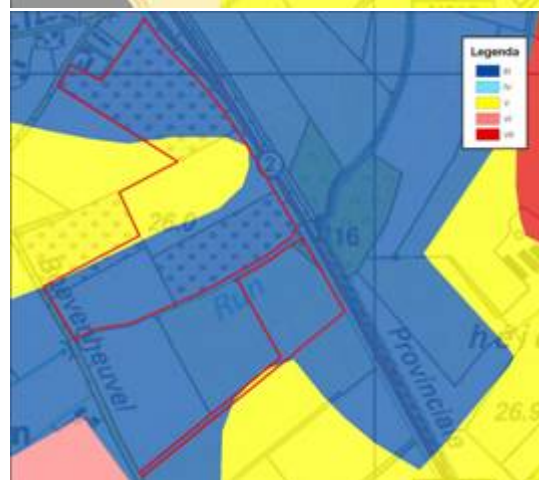
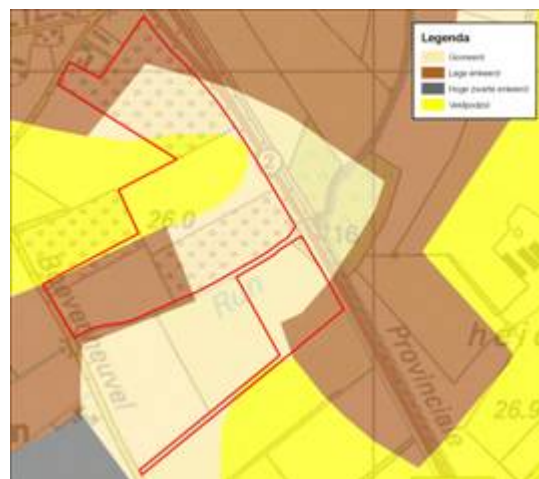
Omdat het grootste gedeelte van het terrein in de omgeving van het Rundal ligt, is het terrein vrij laag en vochtig. Het plangebied loopt vanaf Run zowel in noordwestelijke als ook in zuidoostelijke richting langzaam op. Het hoogteverschil tussen de beekdalen en de randen van het terrein zijn gering

Oppervlaktewatersysteem

De beek de Run is het enige open water dat aanwezig is in het gebied. Het hoort bij het stroomgebied van de Boven Dommel. Er zijn plannen om op lange termijn de verstoorde morfologie te herstellen.

Grondwatersysteem

Het gebied heeft de grondwatertrap III en Grondwatertrap V (zie figuur). Het grondwater is op zijn diepste punt 80-120cm beneden maaiveld en op het hoogste punt 25-40cm beneden maaiveld.



*Bodemsoort (figuur boven)
Grondwatertrap (figuur onder)*

2.3 Natuurwaarden

Het plangebied is onderzocht en geïnventariseerd door bureau van Nierop, ingenieurs in bosbouw en ecologie, juli 2007. (Zie ook hoofdstuk 4 en bijlage van deze toelichting).

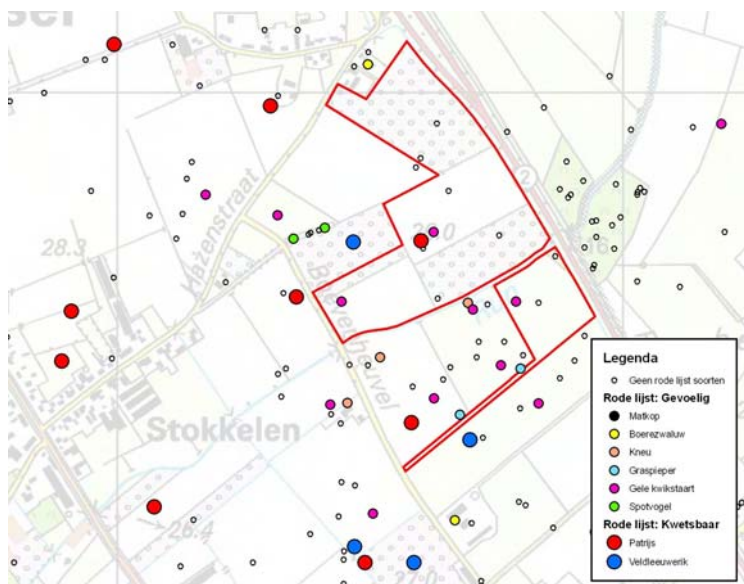
Flora

Er zijn geen bijzondere of beschermde soorten aangetroffen.

Fauna

Avifauna

In het plangebied komen de volgende rode lijst soorten voor: gele Kwikstaart, Graspieper en Patrijs. Deze soorten hebben binnen de Flora- en Faunawet bijzondere bescherming vanwege de dalende trend in het aantal broedgevallen in Nederland. In de directe omgeving komen daarnaast de volgende rode lijst soorten voor: Boerenzwaluw, Spotvogel, Veldleeuwerik.

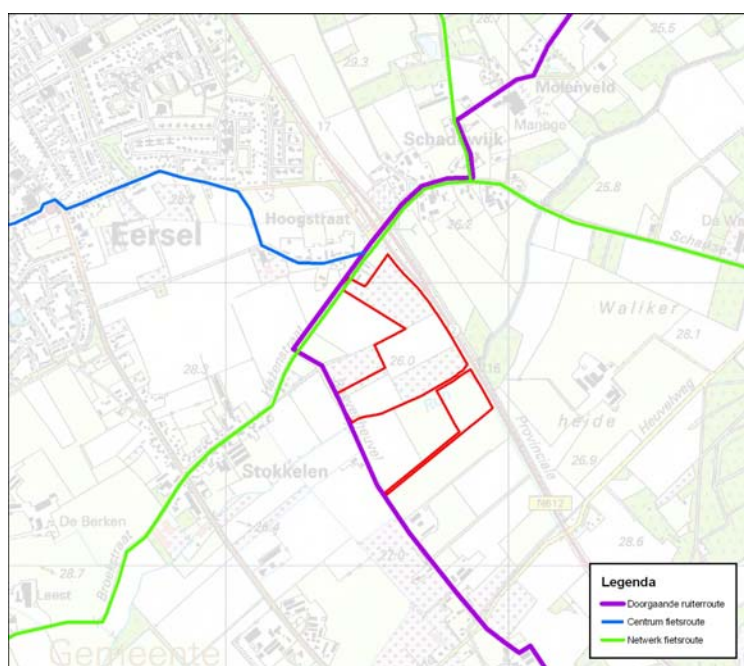


Broedvogelkartering

2.4 Recreatie en Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hazenstraat en Boevenheuvel middels een in- en uitrit op laatstgenoemde weg. Een directe toegang tot het terrein via de N397 is er niet.

Recreatief is het gebied nog weinig onsloten. Er is een ruiterroute en een fietsroute die langs de Hazenstraat het terrein passeren. De ruiterroute loopt langs de Boevenheuvel. De centrum-fietsroute begint dicht bij het terrein in het dorpje Hoogstraat. Wandelroutes zijn er in de omgeving nog niet te vinden.



Ontsluiting plangebied

3. BELEIDSKADER

Om de haalbaarheid van het plan in economische en planologische zin te vergroten, is in de planvorming rekening gehouden met hetgeen in de wetgeving en het overheidsbeleid is geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Uitgangspunten zijn geformuleerd in de Nota Ruimte, Natuurschoonwet en in het provinciale beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 'Oud rijksbeleid' landgoederen

Het Rijksbeleid omtrent landgoederen is niet nieuw. In de loop der tijd is in verschillende nota's het beleid uiteengezet voor landgoederen en buitenplaatsen. Om een beeld te scheppen van de totstandkoming van het huidige beleid, wordt in eerste instantie kort op het 'oude beleid' ingegaan. Het rijk heeft in het Structuurschema de Groene Ruimte I (1995) voorgesteld om nieuwe landgoederen te stichten en provincies verzocht hieraan mee te werken. Het rijk gebruikte het structuurschema om aan te geven dat het met nieuwe landgoederen vooral nieuw bos wil realiseren. Het rijk verstaat dan ook onder een landgoed ook wel 'een openbaar toegankelijk boscomplex' (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal 2 á 3 wooneenheden. Naar de mening van het rijk is de minimale omvang van het boscomplex 5 hectare.

Het rijk wenste echter niet overal nieuwe landgoederen op te richten. Uitgezonderd zijn belangrijke weidevogel- en ganzengebieden en een aantal kwetsbare open landschappen zoals opgenomen in het Structuurschema Groene Ruimte I. De nadere invulling van het rijksbeleid werd als een taak van de provincies gezien. Deze beleidslijn is destijds vastgelegd in de Vinex Actualisatie en vervolgens bevestigd in het Structuurschema Groene Ruimte II (2002). Hierin is echter aangegeven dat een nieuw landgoed naast bos ook uit natuur en parkachtig gebied kan bestaan.

3.1.2 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006), die onder andere gebaseerd is op het structuurschema Groene Ruimte II, is deze beleidslijn bevestigd. Zo staat in de Nota Ruimte dat met behulp van onder andere nieuwe landgoederen financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden.

In de Nota Ruimte vraagt het rijk de provincies een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Een dergelijk provinciaal kader legt vast welke randvoorwaarden de provincies hanteren voor mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing, de mogelijkheden voor 'ruimte voor ruimte' en de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, waaronder de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen. In dit kader dient volgens de Nota Ruimte nadrukkelijk

aandacht te worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerpqualiteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

3.1.3 Natuurschoonwet

Om in aanmerking te komen voor de fiscale en subsidiemogelijkheden ten behoeve van het beheer en onderhoud van het 'Rangschikkingbesluit Natuurschoonwet 1928' zal Landgoed "Heijbroeck" aan volgende uitgangspunten moeten voldoen:

- groter dan 5 ha (Landgoed Heijbroeck omvat 15,158 ha);
- 30% bestaat uit houtopstanden, indien meer dan 50% van het landgoed uit natuurterrein bestaat, kan worden volstaan met 20%;
- ca. 50% bestaat uit natuurterrein;
- landbouwgronden behoren bij het landgoed indien deze in belangrijke mate worden omzoomd door houtopstanden.

3.1.4 Bescherming natuur

Natuurbescherming in Nederland geschiedt via twee sporen:

- Soortbescherming: de bescherming van dier- en plantsoorten onafhankelijk van de status van het gebied waar ze voorkomen (geregeld via die Flora- en faunawet).
- Gebiedsbescherming: de bescherming van de belangrijkste natuurgebieden door aanwijzing als 'beschermde natuurmonument' of 'speciale Beschermingszone' (Natuurbeschermingswet, Europese Habitat- of Vogelrichtlijn/Natura 2000).

Flora- en faunawet

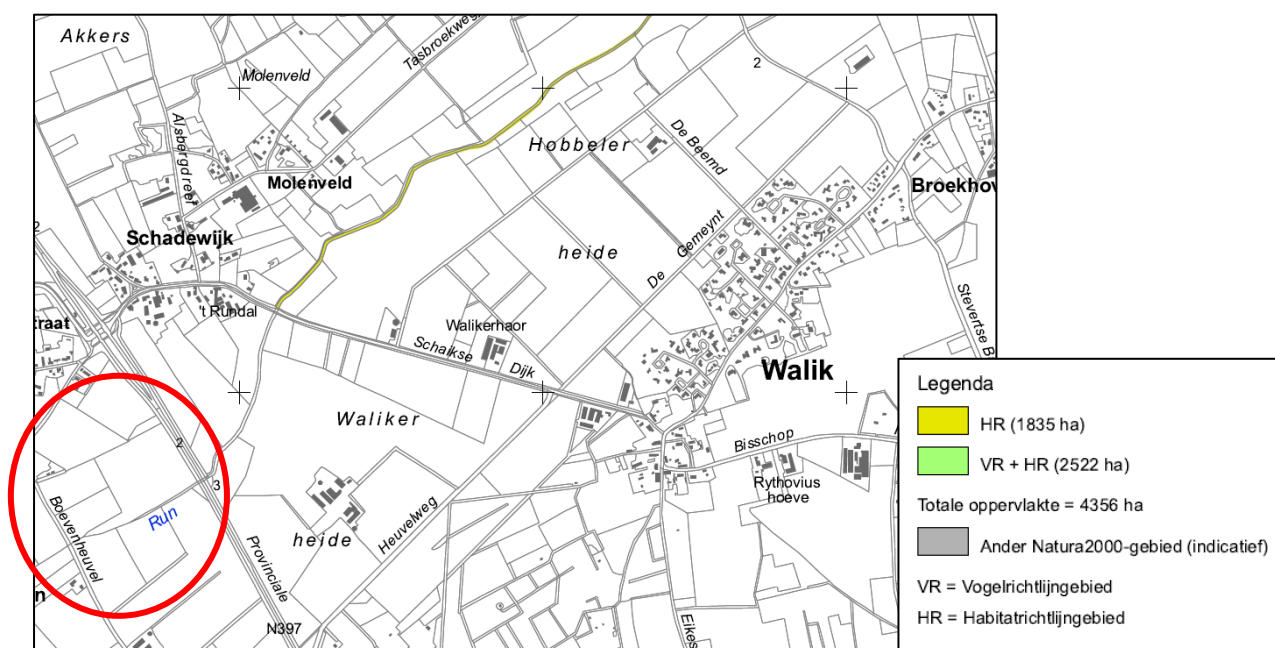
Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komen (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Pas ten tijde van de daadwerkelijke inrichting hoeft de eventueel noodzakelijke ontheffing te zijn ontvangen. Omdat een ontheffing slechts voor 5 jaar geldig is (tussen de ontheffing tot start werkzaamheden mag maximaal 5 jaar zitten) en de looptijd van een bestemmingsplan doorgaans 10 jaar beslaat, is het in sommige gevallen niet praktisch om reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan de ontheffing aan te vragen.

Om de haalbaarheid van de ontheffing en dus ook van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen dient in het bestemmingsplan aan de hand van recent onderzoek de toestand van de natuurlijke waarde in het plangebied te worden beschreven. Op basis hiervan kunnen aanbevelingen worden gedaan voor de bestemming, inrichting en het beheer van het gebied (compensatie van natuurwaarden en verzachting van negatieve effecten). In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de vernieuwde Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) per 1 oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving (de Habitat- en Vogelrichtlijn en diverse internationale verdragen) volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Een directe toetsing aan de beide Europese richtlijnen is daardoor niet meer aan de orde.

De NB-wet is gericht op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen, die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze zogenaamde Natura-2000 gebieden. Steeds gaat het om het behoud van een leefgebied voor op Europese schaal bedreigde soorten en habitats. Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, 'Nee-tenzij'. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden wordt bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied.



Kaartuitsnede behorend bij het ontwerpbesluit van het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux' in relatie tot het plangebied
Bron: Ministerie van LNV

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied (Habitat- of Vogelrichtlijngebied), maar de waterloop 'Run' maakt verderop (ten noordoosten) wel deel uit van een Habitatrichtlijngebied (zie bijgaande figuur). Dit betekent dat nieuwe activiteiten/initiatieven in of nabij van speciale beschermingszones getoetst dienen te worden op hun eventuele schadelijkheid voor de gebieden binnen de speciale beschermingszones. Of een activiteit schadelijk is hangt af van de aard van de activiteit en de kwetsbaarheid van de te beschermen natuurwaarde.

3.1.5 Nota Belvédère

De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Hoofddedachte is dat cultuurhistorie de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting versterkt en dat nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed.

Daarnaast wordt met de nota het versterken en benutten van cultuurhistorische identiteit van steden en gebieden beoogd, de zogenaamde Belvédèregebieden. Heel Nederland kent cultuurhistorische waarden. Geen enkele plek of stad is 'waardeloos'. Soms is er sprake van een opeenstapeling of samenhang van waarden. Deze gebieden en steden verdienen vanuit de cultuurhistorie bijzondere aandacht.

Het plangebied ligt buiten de aangewezen Belvédèregebieden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Noord – Brabant 2002

Het provinciale beleid dat voor Heijbroeck van toepassing is, is onder andere verankerd in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' (vastgesteld door Provinciale Staten op 22 februari 2002, integraal herzien d.d. 3 december 2004).

De provincie constateert dat het buitengebied in principe voor drie hoofdfuncties bestemd is:

- landbouw;
- natuur en;
- recreatie.

Om het buitengebied te beschermen en verstedelijking, versnippering en verstening te voorkomen, moeten de ontwikkelingen in het buitengebied planologisch gecontroleerd worden. Voor dit doel wordt het buitengebied gezoned en in een aantal gebieden verdeeld, waarin de ontwikkeling van sommige functies gestimuleerd en die van andere afgeremd wordt. Deze zonering van het buitengebied wordt met hulp van de AHS- agrarische hoofdstructuur en GHS- groene hoofdstructuur omgezet.

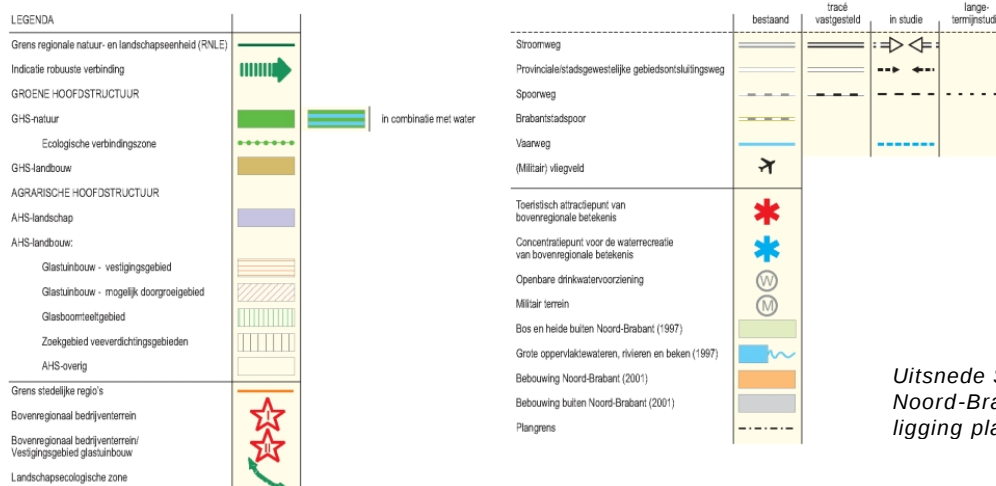
Het plangebied ligt in de GHS, die een nadere uitwerking van de EHS, de ecologische hoofdstructuur, is. De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

De provincie onderscheidt de GHS-Natuur en de GHS-Landbouw. Rondom grote en belangrijke delen van de GHS zijn er regionale natuur- en landschapseenheden geprojecteerd maar het plangebied ligt buiten deze.

Het toekomstige landgoed ligt volledig in het GHS-Landbouw subcategorie 'Leefgebied struweelvogels'. In de GHS-landbouw zijn landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere (potentiële) natuurwaarden ondergebracht.

Het leefgebied struweelvogels omvat vooral landbouwgronden waarop struweelvogels kunnen gedijen. Deze vogels zijn minder gevoelig voor ruimtelijke ingrepen door de landbouw, de recreatie en andere in het buitengebied voorkomende functies dan kwetsbare planten- en diersoorten. Maar ook hier moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten. Het gaat dan met name om de handhaving van een besloten of halfopen landschapsstructuur met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden.

Hoewel de waterloop de Run zelf geen deel uitmaakt van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone (GHS-Natuur) langs de Run wel in het plangebied. Een zone van 25 meter langs de Run is immers aangewezen als ecologische verbindingszone.



*Uitsnede Streekplan
Noord-Brabant, inclusief
ligging plangebied*

Het streekplan vraagt aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, archeologische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron te hanteren voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en het bebouwde gebied. In dit verband is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is een uitsnede van het streekplan weergegeven.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Hierdoor heeft het streekplan niet langer de rechtstreekse doorwerking naar het gemeentelijk beleid, maar wordt het streekplan gelijkgeschakeld met de gemeentelijke bestemmingsplannen. Om die rechtstreekse doorwerking wel te krijgen is inmiddels een paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld door de provincie Noord-Brabant. Deze nota hangt nauw samen met de "Brabant in Ontwikkeling Interimstructuurvisie Noord-Brabant" waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

In de Interimstructuurvisie benoemen Provinciale Staten de algemene uitgangspunten die zij van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De Interimstructuurvisie is kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van de provinciale ruimtelijke bevoegdheden.

Provinciale Staten hebben de concretisering vormgegeven door de vaststelling van onderhavige *Paraplunota ruimtelijke ordening*. Deze paraplunota heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb).

Voor wat betreft het onderdeel nieuwe landgoederen meldt de Interimstructuurvisie dat in afwijking van het woningbouwprogramma nieuwe landgoederen kunnen worden aangelegd in het buitengebied. Dit moet wel gepaard gaan met een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke en/of recreatieve kwaliteiten van het gebied. Een nieuw landgoed heeft een omvang van ten minste tien hectare. In een landelijke regio moet het bovendien ten minste 7,5 hectare nieuw bos- of natuurgebied omvatten. In stedelijke regio's kan vijf hectare als minimale oppervlakte voor het nieuwe bos- of natuurgebied worden gehanteerd. De aanleg van een nieuw landgoed in de GHS-natuur is niet toegestaan. De uitgangspunten voor de aanleg van een nieuw landgoed zijn vastgelegd in de beleidsnotitie Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant, 2004 (zie navolgende paragraaf)

3.2.2 Beleidsnota 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant (2004)'

De provincie stimuleert in haar beleid het behouden van bestaande landgoederen en het oprichten van nieuwe landgoederen.

Voor de realisering van een landhuis wordt aangesloten bij de richtlijnen die zijn opgesteld voor nieuwe landgoederen door het rijk. De in het streekplan opgestelde criteria voor nieuwe landgoederen zijn in de beleidsnota verder uitgewerkt en concretiseert.

De provincie Noord- Brabant hanteert voor nieuwe landgoederen volgende definitie:

“Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is (voor 90%) openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat een woonhuis met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

Verder is aangemerkt dat een nieuw landgoed volgende **kenmerken** heeft:

- een meerwaarde voor natuur en ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap, beeldkwaliteit en kent een goede inpassing van het nieuwe 'rood';
- bij voorkeur grenzend aan zowel een stedelijk – (bebouwde kom) als een natuurgebied. Het fungeert op die manier enerzijds als uitloopgebied voor de inwoners van het stedelijk gebied en anderzijds als buffer voor de aanwezige grotere natuurgebieden;
- ook in gebieden die niet voldoen aan de geformuleerde voorkeur zijn nieuwe landgoederen in principe inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is;
- nieuwe landgoederen zijn dan ook wenselijk op locaties waar Provincie of gemeenten versterking van natuur- en landschapswaarden nastreven en waar voor realisatie géén reguliere middelen bestaan.

Criteria voor de rood/groen-balans van nieuwe landgoederen:

- landgoederen tot 15 ha: een minimum oppervlakte van 10 ha landgoed waarbij sprake is van een oppervlakte nieuw bos of andere natuur van 5 ha (in de stedelijke regio) of 7,5 ha (in de landelijke regio). Een landgoed tot 15 ha kan 3 wooneenheden realiseren op een bestaand (agrarisch) bouwblok;
- landgoederen groter dan 15 ha: Wanneer het te ontwikkelen landgoed groter is dan 15 ha, kunnen meer wooneenheden gerealiseerd worden. Daarbij dient echter per extra te realiseren woning minimaal 5 ha landgoed gerealiseerd te worden (waarvan de helft als nieuwe natuur). Bij landgoederen groter dan 15 ha hoeft men niet per sé de woningen te realiseren op een bestaand (agrarisch) bouwblok.

Een plan voor een landgoed dient te bestaan uit vijf onderdelen:

1. beschrijving van de situering (gebiedsprofiel) van het nieuwe landgoed;
2. inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden;
3. inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel);
4. beeldkwaliteitplan;
5. exploitatieopzet.

Volgend **toetsingskader** geldt:

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zal de provincie een viertal toetsen uitvoeren. Deze toetsen hangen samen met de onderdelen die in de aanvraag betrokken moeten worden. Per toets is aangegeven welke onderdelen/facetten uit het plan beoordeeld worden.

A. Locatietoets

Met een locatietoets wordt beoordeeld of de ligging van het nieuwe landgoed verantwoord is. De volgende criteria zijn daarbij van belang:

1. de locatie is niet aangeduid als EHS, GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevogelgebied, landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied;
2. de locatie grenst aan een bestaand natuurgebied. Binnen de GHS-landbouw en de AHS-landschap zijn nieuwe landgoederen kansrijk, mits bestaande natuur en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld én indien sprake is van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk. Ten aanzien van natuurontwikkelingsgebieden is aangetoond dat natuurontwikkeling niet reeds op een andere wijze is verzekerd. Projectie van nieuwe landgoederen aan de rand van de EHS, in de RNLE, is positief. Ook binnen AHS-landbouw zijn landgoederen toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen, meer dan in de andere subzone's, worden gerespecteerd;
3. de locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied;
4. de locatie ligt bij voorkeur in de overgang van duurzame rode/groene contouren. Toetsing aan een structuurvisiePlus, voorzover mogelijk, is daarbij aan de orde;
5. bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, infrastructuur, cultuurhistorie en waterhuishouding.

B. Inrichtingstoets

Landgoederen 10-15 hectare

1. omvang van minimaal 10 ha (daarvan in de landelijke regio ten minste 7,5 ha, in de stedelijke regio minimaal 5 ha nieuwe natuur). De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ook ontwikkeld;
2. de bestaande woonruimte mag worden vervangen door, of uitgebreid worden tot ten hoogste 3 wooneenheden (niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma). Er kan sprake zijn van één woongebouw van allure of van 3 geclusterde woningen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiektoegankelijk deel van het landgoed. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500 m³ per wooneenheid. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;

3. nieuwbouw/verbouw vindt plaats op een bestaand (agrarisches) bouwblok. Het agrarisch bedrijf kan gecontinueerd worden, mits vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel;
4. de bestaande en nieuwe bebouwing is geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid;
5. de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden;
6. er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
7. er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt;
8. bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
9. overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut; kansen voor het bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

C. Beeldkwaliteitstoets

1. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan danwel een vergelijkbaar instrument;
2. qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
3. het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.

D. Duurzaamheidstoets

1. de instandhouding van het landgoed is verzekerd. Een bestemmingsplan stelt de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veilig, waarbij ook een watertoets wordt uitgevoerd;
2. realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld: Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component;
3. onderhoud van het landgoed vindt plaats op basis van een (duurzaam) beheersplan. Ook de openstelling van het landgoed is veiliggesteld;
4. verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen;
5. inzicht is gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn;
6. vooraan in het planproces worden deskundige partijen, gemeente en waterschap ingeschakeld ter vergroting van publieke en functionele

kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

Conclusie Landgoed Heijbroeck

Dit bestemmingsplan beoogt de realisering van het landgoed planologisch mogelijk te maken. In navolgend hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het nieuwe landgoed uiteen gezet en aangetoond dat voldaan wordt aan de hiervoor genoemde criteria.

3.2.3 Reconstructieplan Beerze-Reuzel

In Brabant hebben reconstructie- en gebiedscommissies plannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven.

In deze plannen staan doelstellingen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, water, economie, en leefbaarheid. Tevens wordt beschreven hoe deze doelstellingen kunnen worden bereikt.

Zonering

Een belangrijk onderdeel van de reconstructie-plannen is de zogenaamde zonering. Gebieden hebben een bepaalde bestemming gekregen:

- Gebieden waar landbouw voorrang krijgt (landbouwontwikkelingsgebieden);
- Gebieden waar de en de woningbouw rondom kernen natuur voorrang krijgt (extensiveringsgebieden);
- Gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan (verwevingsgebieden).

Het plangebied is gelegen in de zonering verwevingsgebied. Op ongeveer 450 meter is het Landbouwontwikkelingsgebied Lage Heide gelegen.

De plannen zijn in 2005 definitief vastgesteld door Provinciale Staten. Dat gebeurde na verwerking van de reacties die de inspraakprocedure had opgeleverd.

Het plangebied hoort bij het reconstructieplan Beerze- Reuzel en ligt in het deelgebied 'Rondom Eersel, Steensel en Knegsel'.

In navolgende worden kort de gewenste reconstructiedoelen voor Beerze-Reusel beschreven. De reconstructiedoelen zijn gebaseerd op de visie en op de Rijksuitgangspunten, het Rijkskader en het Koepelplan 'Reconstructie aan zet'.

In Beerze-Reusel ligt een groot aantal opgaven op het terrein van zowel omgevingskwaliteit als sociale en economische vitaliteit. Het betreffen doelstellingen met betrekking tot water en bodem, milieu, natuur en landschap, maar ook op het terrein van landbouw, recreatie en toerisme en wonen, werken en leefbaarheid.

*De **wateropgave** behelst het herstel van de veerkracht van het watersysteem. Gezien de vele beken en het grote aantal natte natuurgebieden is dat een omvangrijke opdracht. [...] Een groot aantal beektrajecten wordt hersteld. Water wordt meer bovenstrooms vastgehouden, in de haarvaten van het systeem. De verdroging in een aantal natuur- en landbouwgebieden wordt verminderd. Waar mogelijk wordt het grondgebruik afgestemd op het natuurlijke watersysteem. De kwaliteit van het oppervlaktewater dient in heel Beerze-Reusel te verbeteren.*

*Met betrekking tot **natuur** is de belangrijkste opgave in Beerze- Reusel de versnelde aanleg en inrichting van de ecologische hoofdstructuur. Onderdeel van een duurzaam ecologisch netwerk vormt het realiseren van ecologische verbindingzones en het opheffen van versnipperingsknelpunten. In Beerze Reusel is voorzien in de realisatie van een robuuste ecologische verbindingzone in het stroomgebied van de Beerze (inclusief de Groote en Kleine Beerze). Door minder verdroging en vermessing wordt voldaan aan de noodzakelijke randvoorwaarden voor de realisatie van de natuurdoelen.*

*De kenmerkende kwaliteiten en diversiteit van het **landschap** in Beerze-Reusel (bijvoorbeeld de afwisseling tussen open en besloten, droge en natte gebieden) moeten behouden, versterkt en verder ontwikkeld worden. De cultuurhistorische, architectonische en aardkundige waarden zijn hierbij het uitgangspunt. Dit geldt bij het inrichten van gebieden met nieuwe functies en bij de uitwerking van concrete projecten. Ten slotte kunnen **nieuwe landgoederen** bijdragen aan een versterking van de landschappelijke kwaliteiten van Beerze-Reusel.*

*Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een **duurzame landbouw** is een belangrijke reconstructiedoelstelling. [...] Bedrijven op goede locaties behouden hun ontwikkelingsmogelijkheden. De grondgebonden landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap.*

***Recreatie en toerisme** zijn perspectiefrijke sectoren in Beerze-Reusel. Belangrijke reconstructieopgaven zijn: vergroten van de toegankelijkheid van het landelijk gebied en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik, verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product, vergroten van de verscheidenheid en verruimen van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme op voormalige landbouwbedrijven.*

3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant is opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de provincie Noord-Brabant kunnen worden aangetroffen.

De provincie geeft aan dat de cultuurhistorische waarden behouden moeten worden, en als inspiratiebron kunnen worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. 'Behoud door ontwikkeling' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Daarnaast fungeert deze kaart als beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

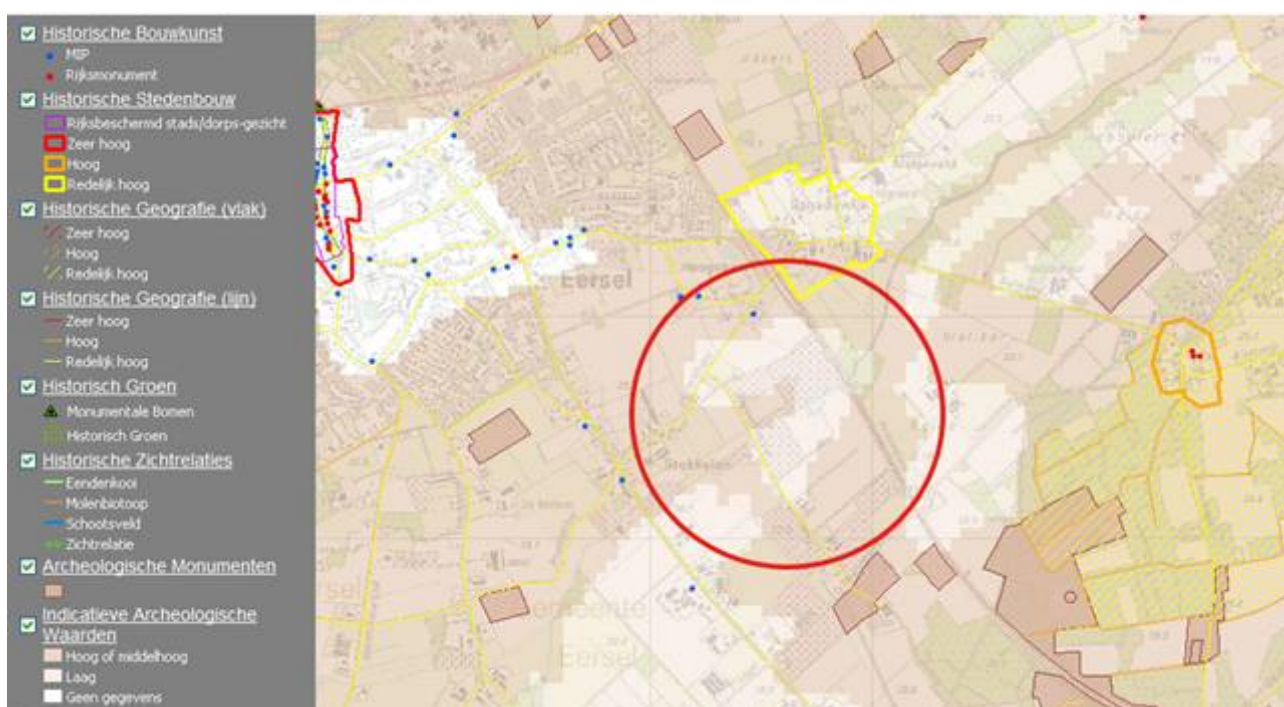
De hoofdlijnvisie van de provincie geeft aan de cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden te respecteren, en ze als inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en het bebouwde gebied te gebruiken. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit

geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde.

In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De Cultuurhistorische Waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen. Op basis van deze kaart wordt geconcludeerd dat er vooral grenzend aan het hele plangebied cultuurhistorische en ter plekke van de Boevenheuvel waarden aanwezig zijn. Het gebied zelf heeft alleen lage cultuurhistorische waarde.

De selectie en waardering hebben plaatsgevonden op basis van de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van verschillende regio's in de provincie en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met aangegeven ligging plangebied

Bron: Provincie Noord-Brabant

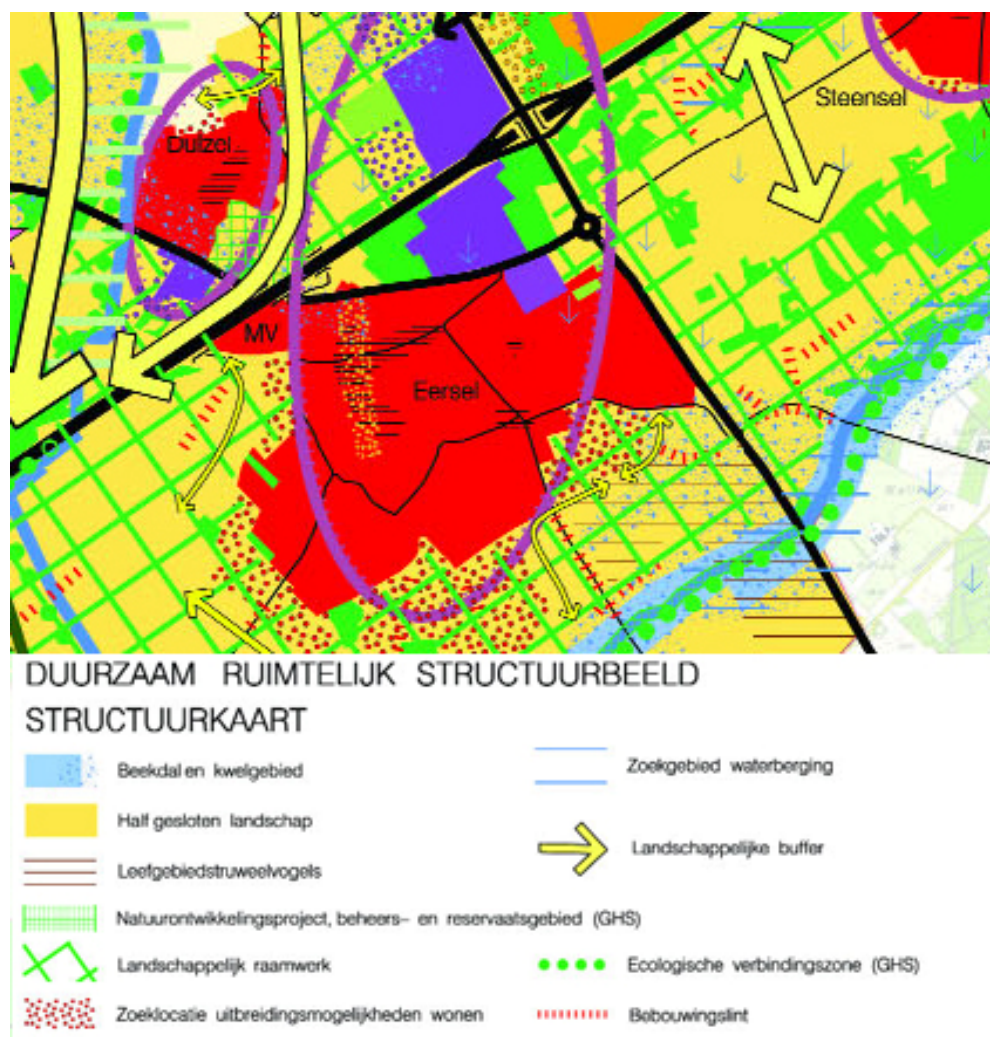
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus gemeente Eersel

Een StructuurvisiePlus gaat uit van een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente, waarbij alle relevante beleidsaspecten op gelijkwaardige wijze zijn betrokken. Hierin worden het karakter en de identiteit van het gemeentelijk grondgebied uitgedrukt, die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingen.

Het uiteindelijke product is het zogenaamde 'Ruimtelijk Model'. Dit model staat voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Eersel. Bovendien moet het antwoord geven op en richting geven aan tal van ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst.

Voor de ontwikkeling van het Ruimtelijk Model is eerst een zogenaamd 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' opgesteld. In dit structuurbeeld wordt het accent vooral gelegd op die elementen en structuren die tezamen het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente vormen.



In het StructuurvisiePlus vallen de gronden voor Landgoed Heijbroeck in het structuurbeeld voor het halfgesloten landschap met grens naar beekdalen en kwelgebieden. Ook is het gebied deel van het landschappelijke raamwerk rond de kern Eersel en vervult aan de noordgrens ook een bufferfunctie naar het zoekgebied woningbouw. Het beekdal van de Run is naast zijn functie als ecologische verbindingszone nog zoekzone voor waterberging.

In navolgende is de strategie voor de verschillende structuurbeelden beschreven:

Half gesloten landschap

De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit landschapstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Het half gesloten landschap is dan ook een prima plek voor functiecombinaties als ecologische landbouw, natuurrecreatie, agrotourisme, maar ook voor meer stedelijke en recreatieve ontwikkelingen in een landschappelijke, parkachtige sfeer. Deze ontwikkelingen dienen dus niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen.

Kwel- en infiltratiegebieden

Zij moeten hun huidige functie behouden en waar mogelijk versterken door de inrichting van deze gebieden te optimaliseren. De kwelzones langs de beken dienen gevoed te worden met schoon water. Daarvoor is het nodig om de infiltratie van water op de hogere delen te bevorderen. Dat kan door infiltratiegronden te bebossen, door de ontwateringsdiepte van sloten te verminderen en door hermeandering. Hierdoor wordt het water vastgehouden en ontstaat de mogelijkheid in de beekdalen en kwelgebieden op bepaalde plekken natuurontwikkeling plaats te laten vinden ten behoeve van een ecologische verbindingszone. Een belangrijk doel is dan ook de revitalisering van het natuurlijk watersysteem.

Natte ecologische verbindingszones

Met deze zones zullen de ecologische potenties van de beekdalen moeten worden benut. De ecologische verbindingszones hebben voornamelijk een ecologische functie en verbinden natuurgebieden met elkaar en geven daarmee planten- en diersoorten de gelegenheid zich van het ene naar het andere natuurgebied te verplaatsen. Een ecologische verbindingszone heeft een gemiddelde breedte van 25 meter en een reeks van kleine landschapselementen die dienen als zogenaamde stapstenen. Binnen een verbindingszone dienen bestaande infrastructurele belemmeringen zoveel mogelijk te verdwijnen.

Leefgebieden voor struweelvogels

Hier moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten. Het

gaat dan met name om de handhaving van de landschapsstructuur met kleinschalige percelen, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, solitaire bomen, onverharde percelen, etcetera.

Landschappelijke buffers

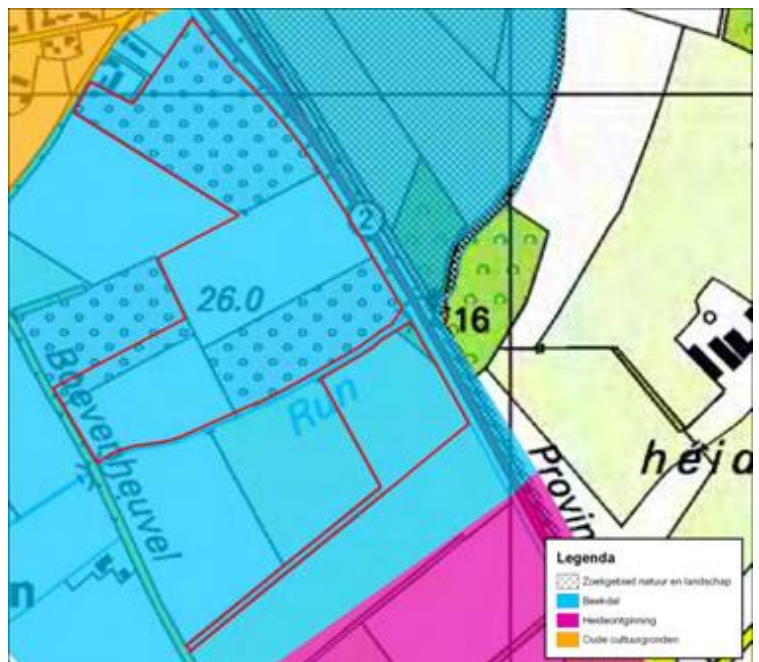
Het in stand houden van landschappelijke buffers tussen kernen onderling en tussen kernen en historische linten en buurtschappen om te voorkomen dat deze aan elkaar groeien. Deze zones functioneren als buffers en het doel is dan ook de landschappelijke ruimten tussen de kernen te handhaven en te voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien. Om te voorkomen dat de buffers dichtslibben, dienen deze de komende jaren gevrijwaard te blijven van stedelijke ontwikkelingen.

Zoekgebied Waterberging

Het voorkomen van wateroverlast gebeurt via twee sporen, namelijk door het vasthouden van water in de haarvaten (waterconservering) en door de realisatie van waterbergingsgebieden. In deze gebieden dient water waar mogelijk de ruimte te krijgen, zodat de beken kunnen meanderen en overstromen. Het betreft de 'zoekgebieden voor regionale waterberging' bij de Kleine Beerze, de Run en de Gender. Totdat de uitwerkingsplannen 'regionale waterberging' zijn vastgesteld wordt in de zoekgebieden met de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies alleen ingestemd, als uit een watertoets blijkt dat de geschiktheid voor waterberging niet verloren gaat.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel

In het Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Eersel 2007 is het Landgoed Heijbroeck opgenomen in het landschapstype "beekdal". Het plan richt zich hier op het herstellen van een halfbesloten landschap met droge en natte ecologische verbindingen en op het herstellen van verdwenen en vervallen lijnvormige landschapselementen (singels, wegbepantingen), broekbos en solitaire bomen. Het gebied ten oosten van de provinciale weg (Schadewijk) is aangewezen als zoekgebied voor natuur en landschapsontwikkeling.



3.3.3 Welstandsnota gemeente Eersel

De gemeente Eersel heeft in 2007 een welstandsnota voor de hele gemeente opgesteld, waarin is vastgelegd aan welke welstandscriteria nieuwe bouwwerken moeten voldoen. De nota hanteert vier welstandsniveaus; deze

niveaus worden bepaald aan de hand van een waardestelling van een bestaand gebied ofwel aan de hand van een beeldkwaliteitskader, dat voor een plan gehanteerd wordt. De volgende niveaus worden onderscheiden:

- **Niveau 1 strenge toetsing:** Voor gebieden of gebouwdelen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van een kern en van het landschap (bijv. het beschermd dorpsgebied);
- **Niveau 2 kritische toetsing:** Voor gebieden of gebouwonderdelen die om afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen vanwege de aanwezige samenhang van de bebouwing;
- **Niveau 3 lichte toetsing:** Voor gebieden of gebouwonderdelen met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte die zonder al te veel problemen afwijkingen kunnen verdragen;
- **Niveau 4 geen toetsing:** Welstandsvrije gebieden, gebieden waar kan worden volstaan met de eisen van het bestemmingsplan en de 'excessenregeling'.

In beginsel zijn er bij de beoordeling van bouwplannen drie typen toetsingscriteria te onderscheiden:

- **algemene criteria**, die zijn ontleend aan goed vakmanschap en aan het vak van de architect en aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen.
- **gebiedscriteria**, die zijn ontleend aan beoordelingskaders per gebied;
- **objectgebonden criteria**; zijn criteria die zijn ontleend aan een bepaald type bouwwerk of een deel daarvan, bijvoorbeeld een langgevelboerderij, of een molen. Het kunnen ook criteria voor kleine plannen zijn, zoals voor aan- en uitbouwen, erkers, dakkapellen, e.d.

Voor bouwplannen in het agrarisch buitengebied worden hier de beschrijving en de welstandscriteria gegeven.

Gebiedsbeschrijving

Er is een rijke verzameling van gebieden die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Deze tezamen dienen een ensemble te vormen. De bebouwing sluit in schaal en karakter aan op het omliggende landschap. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar

wonen en andersoortige bedrijvigheid. Voor alle aanpassingen of wijzigingen van de bebouwing moet zorgvuldig worden omgegaan met de historische en cultuurhistorische bebouwing. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor eveneens onder druk. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. De oudere agrarische bebouwing bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren. De boerderijen zijn in sommige gevallen rijk aan details. De oudere, bakstenen schuren hebben in een aantal gevallen plaats gemaakt voor grote damwand loodsen. Deze loodsen zijn vaak in grijs, groen of bruintinten uitgevoerd.

Deze gebieden vormen de ruggengraat van het buitengebied. De van oudsher over het algemeen goed bewaard gebleven boerderijen zijn onderleggers voor de cultuurhistorische waarde van grote delen van het buitengebied. Inpassing van modernere bedrijfsbebouwing voor deze beroepsgroepen is noodzakelijk. Deze vernieuwing van bedrijfsgebouwen mag echter geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische opbouw van het Brabantse buitengebied. Kritisch wordt getoetst op materialen en massa's.

Voor het plangebied wordt aan de criteria voor het agrarisch buitengebied (boerenerven G3) getoetst. De criteria in het kort:

Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen en stallen hebben een ondergeschikte terugliggende positie;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- de woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg;
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn;
- voersilo's, mestplaten en opslagtanks staan bij voorkeur uit het zicht;
- grootschalig verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten en hellingsbanen is in principe ongewenst.

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak;
- woningen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap, de nokrichting is bij voorkeur haaks op de weg;
- op-, aan- en uitbouwen aan woningen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend;
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig gedetailleerd;
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken.

Materiaal- en kleurgebruik

- de kleuren zijn traditioneel en terughoudend;
- gevels van de woningen zijn van baksteen;
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen;

- daken van gebouwen worden niet met damwandprofielen afgedekt;
- topgevels en zijwanden van gebouwen (niet woningen) met een maximale hoogte van 3,5 meter kunnen bestaan uit damwandprofielen;
- gevels van gebouwen die hoger zijn dan 3,5 meter bestaan uit metselwerk en hebben niet meer dan 25% van de gevelhoogte uitgevoerd in damwandprofielen;
- gamwandprofielen zijn bij voorkeur groen;
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing;
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa.

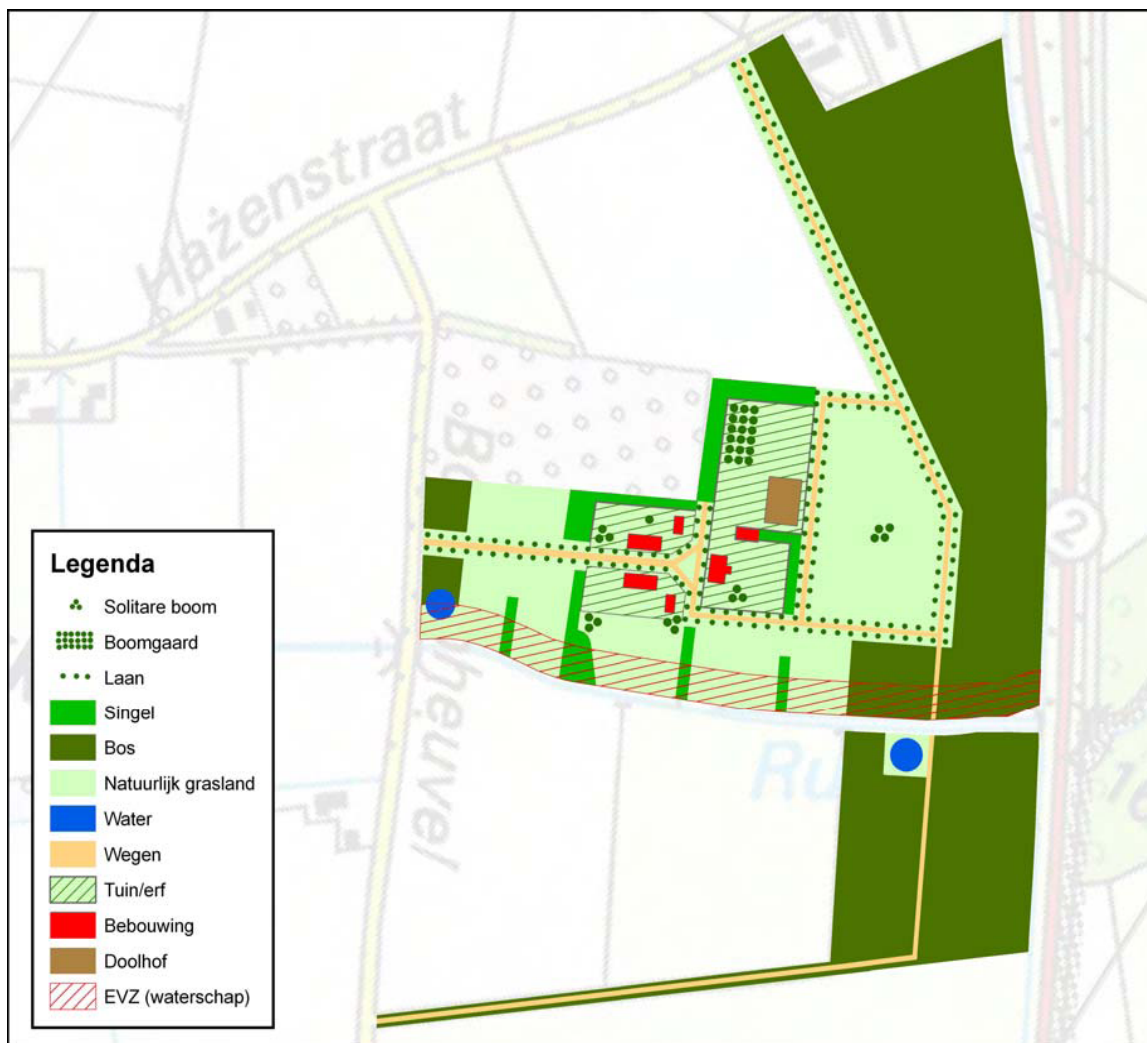
Aspectengroepen	Beoordeling	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
Hoofdaspecten	Situering				
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Kleur				
Deelaspecten	Compositie massaonderdelen				
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
Detailaspecten	Materialen				
	Kleuren				
	Detailering				
Streng	Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk, wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.				
Kritisch	Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de omgeving.				
Licht	Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk, wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.				

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Door het Bureau van Nierop-Ingenieurs in bosbouw en ecologie is een inrichtings- en beheerplan vervaardigd, waarin de beoogde situatie wordt uitgewerkt. Genoemd plan is besproken met provincie en gemeente en is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor een uitgebreide informatie betreffende de inrichting en beheer wordt dan ook verwezen naar de bijlage.

Het doel van voorliggend plan is om een nieuw landgoedcomplex te creëren waar zowel landschap, natuur als recreatie baat bij hebben. Het is de wens van initiatiefnemer om op eigen grond een natuurgebied te creëren. Een landgoed stichten maakt de ontwikkeling daarvan financieel mogelijk. Daarbij wordt de uitstraling van de gemeente Eersel en in het bijzonder het lint Hoogstraat vergroot en ontstaan er meer mogelijkheden voor recreatief medegebruik van het landschap.

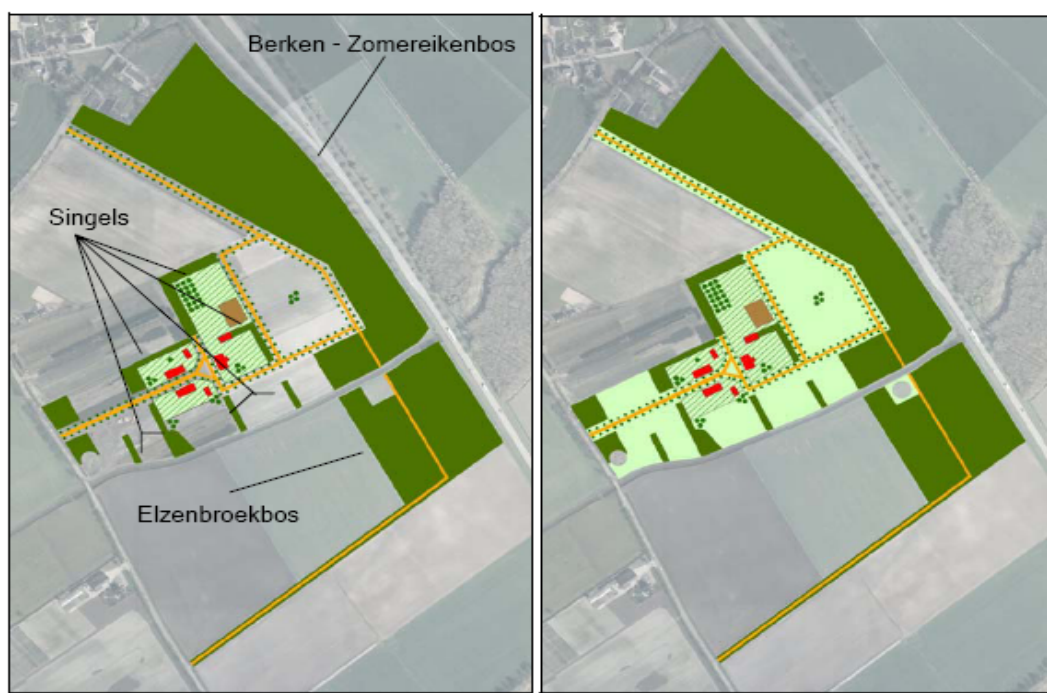


Inrichtingsplan Bureau van Nierop-Ingenieurs in bosbouw en ecologie

4.2 Landschap

Het toekomstige Landgoed Heijbroeck refereert qua beeld aan het verdwenen historisch beekdal- en heideontginningslandschap. Het citaat van het (verdwenen) cultuurlandschap en de herintroductie van natuurlijke elementen en vormen bevordert een hoge beeldkwaliteit. Door het inbrengen van landschappelijke elementen zoals singels, boomgroepen, lanen en natuurlijk grasland die horen bij het beekdallandschap en structuren die op het voormalige heideontginningslandschap aansluiten, kan het landgoed het beste bij deze landschappen aanknopen.

Doel is ondermeer de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap te herstellen en versterken. Het oostelijke deel van het plangebied krijgt een landschappelijk besloten karakter door de aanleg van bos die ook als afscherming tegen de provinciale weg dient terwijl het westelijke deel met de woonbebouwing een meer open, lichter en afwisselendere opbouw heeft. Vooral langs de Rundal kan door het ontwikkelen van verschillende natuurtypes, zoals droog en nat grasland, bosjes, moerasachtige delen een veelvoudig landschapsbeeld gecreëerd worden. De Run is als onderdeel van de GHS ook een belangrijke ecologische verbindingszone en met de inrichting



Ligging singels en bossen

Ligging Schraalgraslanden

Bron: Bureau van Nierop-Ingenieurs in bosbouw en ecologie

zal deze functie in belangrijke mate versterken.

Vanuit de groene hoofdstructuur is het verder wenselijk om het landschap geschikt als leefgebied voor struweelvogels te houden en te ontwikkelen. Dit

gebeurt met structureerde en lichte bosranden, de nieuw aan te leggen struweel langs de Run en extensief beheerd gras en weideland. In het voormalige heideontginningslandschap wordt er voor gekozen om grote blokvormige bospercelen aan te leggen. Deze volgen de contouren van de wegen met lanen die de structuur van het landgoed benadrukken. Ten zuiden van de Run wordt op het laagst gelegen terrein een elzenbroekbos aangeplant met een wandelpad erdoor. Dit bos vergroot de ecologische waarde van de aanwezige natte natuurparel die aan overkant van de provinciale weg ligt en sluit goed aan bij de eisen zoals die voor de ecologische verbindingszone zijn beschreven.

De singels worden aangelegd in het voormalige beekdallandschap. Binnen dit landschapstype wordt gekozen voor smalle langgerekte houtige opstanden.

4.3 Natuur

De nieuwe inrichting van het plangebied houdt niet alleen rekening met voorkomende soorten fauna en flora. Door het nieuw inrichten van het gebied worden vooral verbeterende maatregelen genomen. Het inrichtingsplan gaat uit van 7,6 ha bos. Langs de Run is een gebied van 1,75 ha voor natuurontwikkeling voorzien, die vooral ten dienste staat van de ecologische verbindingszone.

Door de inrichting van nieuwe natuur op het landgoed kunnen de leefgebieden voor de avifauna (o.a. rode lijst soorten) sterk verbeterd worden. Voor het inrichtingsplan is van belang dat volgende aspecten worden opgenomen in het landgoed: open schrale graslanden, bosranden, struwelen, en kruidenrijke akkerranden.

Voor het nieuwe bos worden de bostypes van het potentieel natuurlijke vegetatie als voorbeeld genomen: vochtig berken – zomereikenbos, elzen – eikenbos, gewoon elzenbroekbos. De laatste 2 tot 5 meter van de bosranden zullen worden ingeplant met inlandse struiksoorten.

Voor de singels bestaat het struiksortiment uit: krent, vuilboom, hazelaar en lijsterbes met hier en daar enkele boomvormers van zomereik of berk. Het oppervlak aan singels bedraagt ca. 0,5 ha.

De herinrichting van het Run naar een EVZ – ecologische verbindingszone – heeft niet alleen voor de aangrenzende flora maar ook voor de vissen positieve effecten. Conform de Kaderrichtlijn Water is het bijvoorbeeld doel alle knelpunten t.a.v. vismigratie op te heffen. In het rapport "Ontwikkelingsvisie voor het beekdal van de Run" is de EVZ voor het betreffende traject beschreven als het type nat tot vochtig kralensnoer waarbij aansluiting gezocht wordt bij het model kleine ijsvogelvlieder. Het doel voor dit model bestaat uit grote en kleine stapstenen, open bos, in een landschapszone. Het is met name bedoeld voor organismen die niet zozeer uitgestrekte bossen nodig hebben, maar bos van hoge kwaliteit: vochtig, met gevarieerde samenstelling en structuurrijke randen en open plekken. Doelsoorten zijn: Kleine IJsvogelvlieder, Alpenwatersalamander, Beekoeverlibel en IJsvogel.

De belangrijkste bouwstenen voor de EVZ zijn: moeras, bloemrijk grasland, ruigte, struweel, poel en nat tot vochtig bos.

De eisen die model Kleine IJsvogelvlinder en de doelsoorten stellen zijn:

- minimaal 20 m brede corridor bestaande uit vochtig grasland, struweel en houtwallen
- aanwezigheid van steile oevers en overhangende takken in de beek (IJsvogel)
- minimaal 1 stapsteen van minimaal 1ha/km verbindingszone. De stapstenen bestaan uit vochtig grasland, struweel en vochtige (broek)bossen
- aanwezigheid van poelen (onderlinge afstand maximaal 400 meter), grootte circa 20 bij 20 meter.

In het inrichtingsplan van het landgoed staat voor het perceel ten zuiden van de Run bos gepland. Dit sluit goed aan bij de eisen zoals die voor de EVZ zijn beschreven.

Om ook nog meerwaarde te creëren voor libellen en amfibieën wordt in een bosje aan de hoofdtoegang van het landgoed en in het elzenbroekbos tegen de Run aan, een open ruimte met poel aangelegd. De inrichtingseisen voor de poel bestaan uit:

- Circa 20 bij 20 meter
- De noordoever een talud van 1:5 of flauwer
- Een door de zon vrij beschenen noordoever
- Geen opgaande beplanting tegen de poel
- De poel mag geen verbinding hebben met ander oppervlaktewater
- Waterdiepte tussen 1 en 1,5 meter.

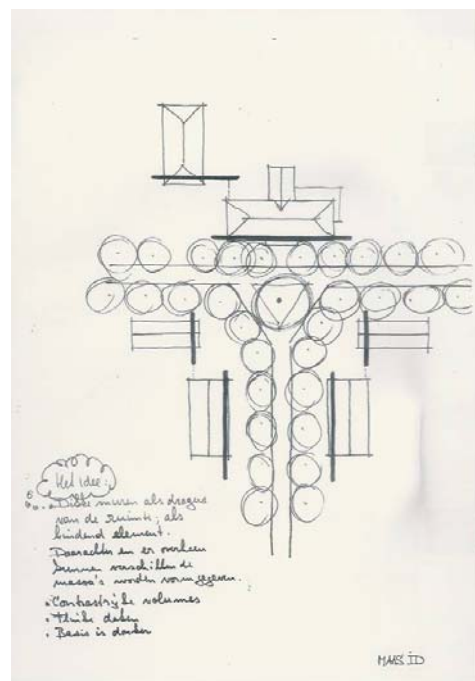
De poel mag gezien de keurwetgeving niet worden aangesloten op de huidige beek. Hierdoor ontstaat als het waren een nis in het bos die eenvoudig opwarmt en zodoende een gewilde habitat vormt voor genoemde soorten.

4.4 Bebouwing en gebruik

Voor bebouwing zijn de hoge en middelhoge gronden het best geschikt.

Stedenbouwkundig en vanuit landschappelijk oogpunt gezien wordt voorkeur uitgesproken voor een oriëntatie van het bebouwde complex op de Boevenheuvel. De provinciale weg zal ook in de nieuwe planopzet als een solitair lint blijven functioneren. Hiermee wordt ook aansluiting gevonden op de overige (agrarische) percelen in de omgeving die op de regionale wegen (i.c de Boevenheuvel) zijn georiënteerd en worden ontsloten.

Gekozen wordt voor een ligging op grotere afstand van de Boevenheuvel. Het nieuwe landgoed kan door een langere oprijlaan meer allure krijgen. Ca. 200m oostelijk van de weg krijgt het nieuwe



Ontwerpconcept
Architectenbureau Maas, Eersel

landgoed vorm. Uitgangspunt is één hoofdgebouw en twee ondergeschikte gebouwen, die in architectuur en stedenbouwkundig duidelijk een eenheid vormen.

Het hoofdgebouw of het zogenaamde landhuis komt aan het eind/kop van de ontsluitingsweg te liggen. De andere gebouwen liggen zich tegenover links en rechts de weg. Samen vormen de huizen en bijgebouwen een cluster van bebouwing aan het eind van de laan.

In het landhuis is naast de woonfunctie ook een Bed and Breakfast en een theeschenkerij gepland.

Het idee achter het architectonische ontwerp kan als volgt beschreven worden:

Het verbindende element voor de gebouwen zijn de muren, als dragers van de ruimte. Daarachter en er overheen kunnen verschillende massa's worden vormgegeven. De gebouwen krijgen contrastrijke volumes met flinke daken. In bijgaande figuur is het 'ontwerpconcept' gevisualiseerd.

De muren vormen als het ware het bindende element van het geheel, zodat eenheid in verscheidenheid kan ontstaan. Beoogd wordt een ontwerp waarin klassieke landelijke hoofdvormen vertaald worden naar spannende hedendaagse architectuur. Het materiaalgebruik gaat uit van duurzame natuurlijke materialen en een ingetogen kleurgebruik.

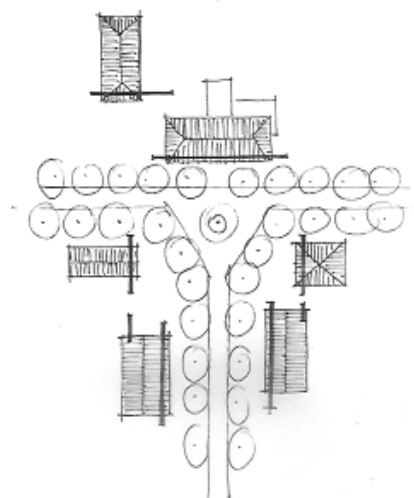
De afmetingen van het bouwvlak zijn ca. $31 \times 20 = 620 \text{ m}^2$, waarin is toegestaan een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter, tot een maximum van 1.500 m^3 . Het daarbij behorende bijgebouw heeft een oppervlak van max. 200 m^2 , een goot- en nokhoogte van 3,5 en 9 meter. In beide situaties wordt uitgegaan van een dakhelling van $40^\circ - 55^\circ$.

De afmetingen van het bouwvlak van de 'koetshuizen' is $25 \times 15 = 375 \text{ m}^2$, waarin een goot- en nokhoogte 4 en 9 meter is toegestaan, tot een maximum bebouwing van 1.500 m^3 . Het bijbehorende bijgebouw is maximaal 150 m^2 , met een goot en nokhoogte van 3 en 7,5 meter. Ook hier geldt een dakhelling van $40^\circ - 55^\circ$.

4.5 Welstandscriteria en beeldkwaliteit

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteit in het plangebied. Deze paragraaf kan worden gezien als aanvulling op de Welstandnota en zal de basis moeten vormen voor het welstandstoezicht bij de ontwikkeling van de bebouwing.

Het doel is "inspireren en aanreiken" om tot een hoogwaardige invulling te komen. Dus niet om zo dwingend en regelend te zijn dat er geen vrijheid meer is voor individuele ontwerpen. Er zijn een klein aantal zaken dwingend voorgeschreven die tot doel hebben eenheid en kwaliteit te waarborgen.



Het "idee" geschetst
Bron: Architectenbureau Maas

Door de toekomstige landschappelijke waarde van het gebied is het welstandsniveau hoog. Een onderlinge afstemming van de ontwerpen is hier dan ook hoogst noodzakelijk.

Bebouwing en omgeving

De bebouwing moet alzijdig inspelen op de bijzondere en landelijke ligging. De voorkant (aan de ontsluitingsweg), het uitzicht, het erf, de beplanting en de bezonning zijn de elementen waarop het ontwerp afgestemd moet zijn.

De woning aan de zuidkant en de woning op de kop van de weg hebben een uniek uitzicht over de beek en de landerijen. De woning aan de noordkant heeft een door singels omsloten erf. Juist deze verschillen geven aanleiding tot een gevarieerd beeld.

Hoofdgebouwen, bijgebouwen en eventuele erfafscheidingen moeten samen een natuurlijk en afgewogen geheel vormen, dat opgaat in zijn omgeving.

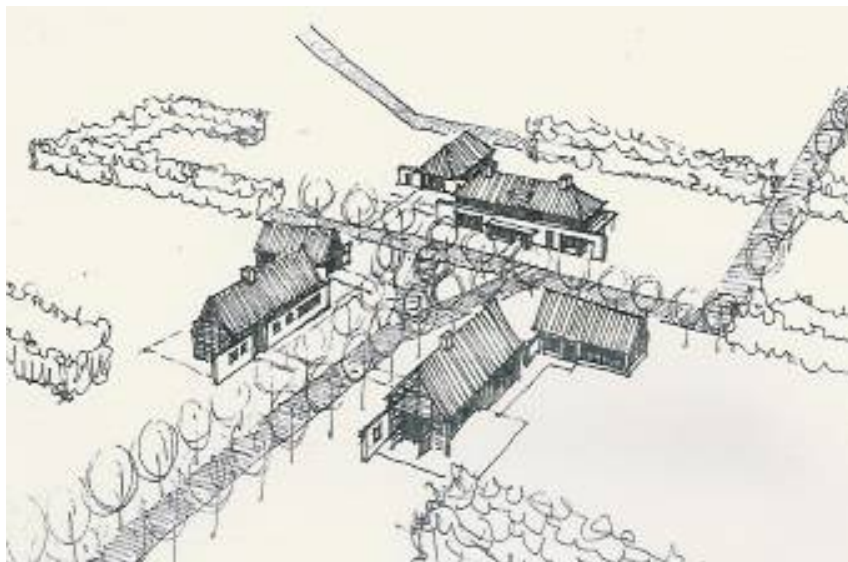
De bindende elementen zijn zware en lange muren die de voorgevels vormen van de gebouwen. Het zijn als het ware de "dragers van de ruimte" - zij moeten een grote mate van overeenkomst hebben in materiaal en kleur. In uitwerking en compositie verdient elk zijn eigen karakteristieke uitwerking. Achter en over (of door) deze muren kunnen verschillende massa ontworpen worden.

Architectonische verschijning, massa en vorm

De architectuur is ingetogen, modern en is te typeren als eigentijdse, vrije vertaling van de Kempische karakteristiek uit de jaren 1850 tot 1920. Een eenvoudige hoofdmassa die met flinke daken, fijn en hoogwaardig uitgewerkt is. Er wordt belang aan gehecht geen namaak van oude boerderijen of herenhuizen te bouwen.

De woning op de kop van de toegangsweg dient door een hoge en brede massa een duidelijke afsluiting te vormen.

De twee andere woningen moeten door hun lagere gevels langwerpige massa's en forse daken een duidelijke geleiding aan deze weg geven. Er kunnen hier geen aanbouwen aan of sprongen in de voorgevels worden aangebracht. De nok ligt evenwijdig aan de weg.



Sfeerbeeld

Bron: Architectenbureau Maas

De bijgebouwen moeten duidelijk als bijgebouwen herkenbaar zijn. Dat kan door een ondergeschikte maat, maar ook door afwijkend materiaalgebruik. (Bijvoorbeeld: een stenen huis met een zwart, of donker grijs, houten bijgebouw).

Materialen, detaillering en kleur

Kleur en materiaal moeten de eenheid in het gebied ondersteunen!

De gevels moeten van baksteen zijn in midden tot donkere tinten, in de range van donker rood tot bijna zwart. Binnen deze range moet een onderlinge afstemming plaatsvinden.

De voorgevels (dragere van de ruimte) moeten allen van dezelfde stenen zijn of minstens een grote mate van overeenkomst hebben. Dit is een belangrijke taak voor de Welstandscommissie en gemeentelijk bouwtoezicht. De daken zijn van rode gebakken pannen. Als er overstekken, windveren, boeiboorden, luifels e.d. worden toegepast dienen deze rank en slank te zijn.

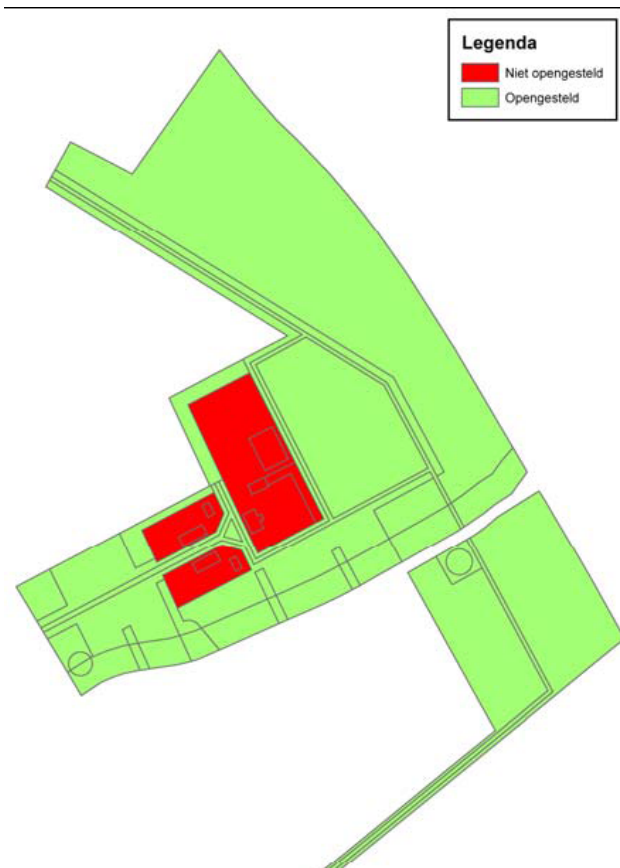
Grote gevelelementen mogen geen lichte kleur hebben (garagedeuren grote puilen e.d. zijn dus donker van kleur). Voor kleine elementen en details is een "aanwezige" kleurstelling wenselijk.

4.6 Recreatie en ontsluiting

Een van de uitgangspunten van een nieuw landgoed is, dat het grotendeels opengesteld wordt (voor 90% en het gehele jaar door) voor publiek. Landgoed het Heijbroeck ligt vrij dicht bij het nieuwe plan Kerkebogten. Het kan dus goed dienen als uitloopgebied voor Eersel. Daarnaast ligt het landgoed aan gemarkeerde recreatieroutes voor fietsers en ruiters. Aansluiting op recreatieve routes in de omgeving is goed mogelijk en zal de belevingswaarde van de routes versterken.

Er zijn nog geen wandelroutes in de omgeving. Met de inrichting van het landgoed wordt hier goed op ingesprongen. In natte perioden zullen de paden in het lage gedeelte wat moeilijker begaanbaar worden zodat dit gebied wat minder druk bezocht zal worden. Dit heeft een gunstige invloed op de rust van de aanwezige fauna. De aan te leggen wandelpad maakt het mogelijk een wandelrondje te maken van de Hazenstraat naar de

Boevenheuvel. Deze route loopt via een wandelbrug langs de poel, dwars door het broekbos naar het open landschap waar hij wordt voorzien van een lage



haagbeplanting (krent). Er is voor een haagbeplanting gekozen om toekomstige overschaduwing van het aangrenzende landbouwperceel te voorkomen. Over de Run wordt een wandelbrug geplaatst nabij de poel. Verspreid over het landgoed zullen enkele zitbanken geplaatst worden. Ten behoeve van de wandelaars, fietsers en ruiters, zal een kleinschalige theetuin (theeschenkerij) geëxploiteerd worden. Passanten kunnen hier even rusten en koffie of thee drinken. De aangeboden versnaperingen zullen door de eigenaar zelf worden gemaakt. Er worden geen alcoholische dranken geschonken. De kleinschaligheid bestaat uit de beperkte openstelling en de beperkte fysieke ruimte die het geheel in beslag zal nemen. De theetuin zal slechts een beperkt aantal uren per week open zijn: minimaal 5 en maximaal 15 uur, behoudens de vakantieperiode in de zomermaanden waarin de theetuin minimaal 20 en maximaal 30 uur per week open zal zijn tussen 11.00 uur in de ochtend en 18.00 uur in de namiddag. De theetuin zal gesitueerd worden in een bijgebouw (de schuur) en in de tuin van het hoofdgebouw. In de schuur zal daarvoor 35m² worden ingericht met een sanitaire voorziening voor de bezoekers. In de privé-tuin zal aansluitend aan de schuur 35m² terras voor de theetuin worden gebruikt.

In Kerkebogten komen veel zorgbehoevende mensen (m.n. ouderen) te wonen. Het is niet ondenkbaar dat ook zij de theetuin eens willen bezoeken. Ten behoeve van incidenteel parkeren voor mindervalide bezoekers wordt daarom een parkeerplaats van maximaal 75m² worden voorzien in de privé-tuin van de eigenaar. Het landgoed wordt niet alleen voor dagrecreatie opengesteld. Met het oprichten van een bed en breakfast in één van de landhuizen zal het ook voor een breder publiek interessant worden. In de planvoorschriften is dit mogelijk gemaakt. In aansluiting op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgegaan van een bed & breakfast met een maximale brutovloeroppervlakte van 300 m².

Rondom de tuinen zullen geen hekwerken, maar erfafscheidingen van haagbeplantingen geplaatst worden. Binnen de tuin met de grootste perceeloppervlakte wordt gedacht aan het aanleggen van een doolhof van hoge struikbeplantingen.

4.7 Functies en bestemmingen

Het inrichtingsplan en daarmee ook het bestemmingsplan gaan uit van de functie/bestemming bos, natuur en agrarisch gebruik. De drie wooneenheden worden ondergebracht in de bestemming wonen.

De bestemming en functie bos en natuur spreken voor zich. In het midden van het gebied is een agrarische bestemming opgenomen. In dit gebied zal nog sprake zijn van agrarisch beheer in de vorm van paardenweide etc. Het gebied zal kleinschalig worden ingericht zodat een halfbesloten landschap zal ontstaan.

De woonbestemming voorziet in de genoemde drie wooneenheden tot een maximum van 1.500 m³ inhoud met een goot en nokhoogte van

respectievelijk 6 en 10 meter. Het hoofdgebouw kan in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd.

De twee wooneenheden zijn opgenomen in een bouwvlak waarin de woningen kunnen worden gerealiseerd tot een maximum van 1.500 m³. Het plan gaat voor deze twee wooneenheden uit van één bouwlaag met kap, zodat de goot- en nokhoogte 4 en 9 meter bedraagt.

5. MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

Krachtens de Woningwet kan er op de onderhavige locatie alleen worden gebouwd als bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bebouwen (niet vervuild of gesaneerd).

Voor de beoogde ontwikkeling is door Tritium advies een bodemonderzoek uitgevoerd en verwoord in projectnr 0804/056/SR 30 juni 2008.

De resultaten laten zich in het kort als volgt omschrijven.

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen boven de desbetreffende streefwaarde.

Wel is sprake van een lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen en een lichte verontreiniging met 1,1,2-trichloorethaan in het grondwater.

Dergelijke diffuse verontreinigingen met zware metalen worden in de regio veelvuldig aangetroffen en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten leveren beperkingen op voor het grondwatergebruik op de locatie, maar vormen geen belemmering voor het bouwen.

Afgeraden wordt het grondwater te gebruiken voor besproeiing van moestuinen e.d.

5.2 Externe Veiligheid

De provincie Noord-Brabant heeft ter informatie een kaart opgesteld waarop gevaarlijke inrichtingen en bedrijven zijn aangegeven, voorzien van de bijbehorende risicocontouren.

De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Brabantse Risicokaart is nog niet voor 100% compleet. Er komen nieuwe gegevens bij en actualisering van gegevens vindt plaats.

Uit de huidige risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het



Risicokaart
Bron: Provincie Noord-Brabant

plangebied geen risicovolle inrichtingen of transporten of hun bijhorende contouren voorkomen die de gewenste ontwikkeling in de weg kunnen staan. Aan de noordzijde is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd (Schadewijk 30). De afstand tot de voorgestane woon en landgoedontwikkeling is echter geen probleem. Ook is de provinciale weg N397 aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook hier is sprake van voldoende afstand tussen de geplande woningen en de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking, waarvan de volgende de belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Met de inwerkingtreding van het NSL (1 augustus 2009) wordt de 3%-grens als niet in betekenende mate aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³.

Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate, waarbij kan worden aangetoond dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie uit de 'Regeling NIBM' valt (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen).

In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 1500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt en in geval van minimaal 2 ontsluitingswegen een project tot 3000 woningen (de 3% grens).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de herinrichting van het landgoed Heijbroeck mogelijk. Zoals reeds aangegeven omvat het project, naast de theeschenkerij, 3 grondgebonden woningen.

Op basis van deze gegevens blijkt dat het plan ruim onder de 3% NIBM-grens (minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg) ligt, zodat in principe geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het landgoed Heijbroeck, zodat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.

5.4 Geluid

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde door Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaaï wel nog steeds in dB(A) wordt uitgedrukt.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Vastgestelde zonebreedtes Wgh

Bij wijzigingen binnen een bestemmingsplan is er sprake van een zogenaamde 'nieuwe situatie'. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Zoals genoemd is de voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen bij wegverkeerslawaai 48 dB. Indien de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt mag het gemeentebestuur onder voorwaarde toestemming voor een hogere waarde verlenen, tot 53 dB.

Het plangebied Landgoed Heijbroeck grenst aan de provinciale weg N397, een weg in het buitengebied met twee rijstroken, waar derhalve een zonebreedte van 250 meter geldt. Aangezien de beoogde planontwikkeling, het oprichten van 3 woningen, op meer dan 250 meter van de provinciale weg is gesitueerd, hoeft geen onderzoek verricht te worden naar de te verwachten geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Hoewel formeel geen onderzoek verricht hoeft te worden is wel een verkennend onderzoek uitgevoerd (Standaard Rekenmethode I) om de geluidsbelasting van de provinciale weg in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op ca. 200 meter van de weg ligt.

Industrielawaai

In of nabij het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein of andersoortige bedrijvigheid aanwezig die van invloed is op de ontwikkeling van het landgoed waar geluidgevoelige bestemmingen (i.c. wonen) mogelijk worden gemaakt.

5.5 Wateraspecten

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft daarbij als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met (duurzaam) waterbeheer.

In dit kader heeft diverse keren overleg met het waterschap De Dommel plaatsgevonden.

5.5.1 Waterbeleid rijk

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder 'Water en Groene Ruimte' uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan een aandachtspunt.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer

ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapstrategie waterkwaliteit'.

Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

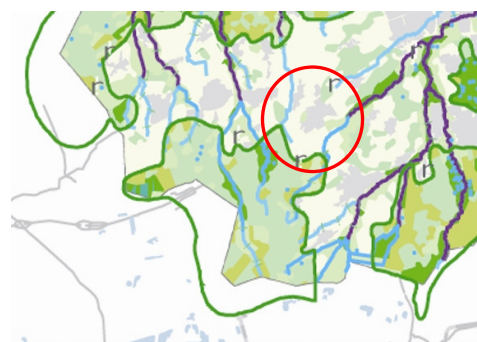
5.5.2 Waterbeleid provincie

Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben in 2002 het 'Waterhuishoudingsplan 2002-2006' vastgesteld. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Brabant goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming en om wateroverlast na hevige regenval of verdroging te voorkomen.

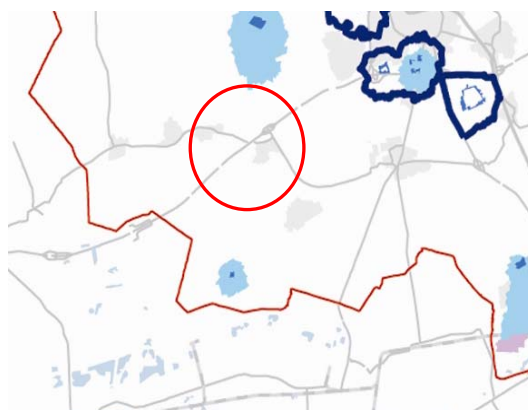
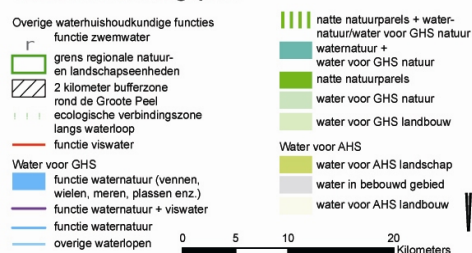
Water wordt gebruikt voor verschillende doeleinden, zoals landbouw, natuur en wonen. Daarom legt het waterhuishoudingsplan de verschillende functies voor water en watersystemen vast: welke doelstellingen moeten op welke plaats worden gerealiseerd.

Een deel van het plangebied is in het Waterhuishoudingsplan aangewezen als 'water voor GHS landbouw'. De aangrenzende waterloop 'Run' heeft de functie 'waternatuur', onderdeel van de aanwijzing 'Water voor GHS'. Dit betekent dat waarde gehecht wordt aan de groene hoofdstructuur waarin natte natuurgebieden en beeklopen een belangrijke rol spelen. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde 'natte natuurplek'. Dat zijn hydrologisch gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. De beeklopen worden ook gezien als natte verbindingzones tussen belangrijke natuurkerngebieden.

Het grondwaterbeleid is in het 'Provinciale milieuverordening' van 1994 vastgelegd. Omdat grondwater een belangrijke bron voor het drinkwater vormt is het beleid erop gericht grondwaterwinningen in stand te kunnen houden en een zodanige kwaliteit van het grondwater te garanderen. Hiertoe zijn in de



Waterhuishoudingsplan



Provinciale Milieu Verordening



'Provinciale milieuverordening' beschermingszones en boringsvrije zones aangewezen rond waterwingebieden, en regels gesteld voor activiteiten in deze zones die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen.

Zoals uit bijgaande figuur blijkt ligt het plangebied buiten alle beschermingscategorieën voor grondwater, zoals benoemd in de Provinciale Milieu Verordening.

5.5.3 Plannen regionale waterbeheerder

Waterbeheerplan De Dommel

In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het huidige 'Tweede Waterbeheerplan' (WBP-2) beschrijft de plannen voor de periode 2001-2006. De strategische Nota 2006-2009 is een aanvulling op dit plan.

Daarnaast is er een (ontwerp) Waterbeheerplan III 'Krachtig Water 2010-2015' opgesteld dat in januari 2009 ter inzage heeft gelegen. Naar verwachting wordt dit plan eind 2009 vastgesteld, gelijk oplopend met het 'Stroomgebiedsbeheerplan Maas' en het Provinciaal Waterplan.

Het derde waterbeheerplan kent de volgende thema's:

- Droge voeten; aanleggen gestuurde waterbergingsgebieden zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is.;
- Voldoende water; vaststellen GGOR in zowel landbouw- als natuurgebieden en realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde gebieden;
- Natuurlijk water; de inrichting en het beheer van de watergangen worden gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het provinciaal Waterplan;
- Schoon water; doorzetten proces van samenwerking met de gemeenten in de waterketen;
- Schone waterbodem; aanpakken vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- Mooi water; vergroten van de waarde van water voor de mens bij inrichtingsprojecten.

Strategische Nota 2006 - 2009

De nota formuleert de wateropgaven en ambities en vertaalt ze naar een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie. De strategische nota geeft inzicht in:

- De omvang van de wateropgaven ('wat staat ons te doen?')
- De ambities, keuzen en prioriteiten ('waar gaan we voor?')
- Een integrale gebiedsgerichte aanpak ('hoe pakken we het aan?')
- De rol van het waterschap ('hoe zien we onze rollen?')

'Waterwerk in uitvoering' brengt samenhang aan in de deelplannen zoals de Waterbergingsvisie, het Waterbodembeheerplan, het Emissiebeheersplan en de Kadernota Stedelijk Water. Het stelt prioriteiten in de uitvoering van

waterdoelstellingen en ambities. Het is een uitwerking van de kaders in de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Verwacht wordt dat in 2009 het Stroomgebiedsbeheerplan (SGBP) wordt vastgesteld, als uitwerking van de Kaderrichtlijn Water. De Nederlandse implementatie van de KRW leidt tot een aanpassing van het planstelsel. Voorheen volgden landelijke, provinciale en waterschapsplannen elkaar in de tijd op. Met het verschijnen van de KRW vormen alle plannen samen het Stroomgebiedsbeheerplan.

5.5.4 Waterplan Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppe rvlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

- water als ordenend principe;
 - stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
 - revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
 - waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord- Brabant 2002 en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel drie zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
 - verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
 - tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
 - organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.
- Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

5.5.5 Wateraspecten in relatie tot het plangebied

De waterhuishouding is momenteel gericht op de landbouwkundige functie van het plangebied. Voor het landgoed kan de waterhuishouding hierop worden afgestemd.

Afkoppeling en berging van water

Het streven is om het gebiedseigen water vast te houden door benutting van natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Het schone regenwater mag niet worden afgevoerd via het rioleringsstelsel. Overeenkomstig de beslisboom hemelwater (BORG) dient zoveel mogelijk schoon hemelwater te worden afgekoppeld van het rioolstelsel, met de voorkeursvolgorde bodeminfiltratie, vertraagde afvoer naar oppervlaktewater en in het uiterste geval afvoer via het bestaande rioolstelsel.

De locatie biedt geen optimale situatie voor bodeminfiltratie van afgekoppeld hemelwater van daken en verharde oppervlakken. Vooral het gedeelte van het plangebied langs de Run wordt gekenmerkt door hoge grondwaterstanden en een dikke leemlaag.

Voorts mag op de bestaande drukriolering geen hemelwaterafvoer worden aangesloten. In het plangebied is het daarom nodig om voldoende ruimte voor water te maken, bij voorkeur gecombineerd met andere functies.

Dat neemt niet weg dat meer dan voorheen gestreefd wordt naar de retentie en infiltratie van regenwater. Ten aanzien van de verdere uitwerking van bergingsvoorziening en noodzakelijke hoeveelheid waterberging vindt dan ook nader overleg met het Waterschap plaats.

Het hemelwater van de landhuizen en verhardingen (opritten, daken, parkeerterrein, terrassen) zal onder vrij verval over de oppervlakte naar een daarvoor ingerichte laagte in het maaiveld lopen en daar (beperkt) kunnen inzigen.

Waterkwaliteit

Het waterschap streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Verontreiniging van hemelwater wordt primair voorkomen door het nemen van maatregelen aan de bron. Duurzaam bouwen (DuBo) en het gebruik van niet uitloogbare materialen behoren tot de maatregelen. Verontreinigd hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken infiltreert de bodem alleen via een bodempassage.

Overleg met waterbeheerder

Het overleg met de waterbeheerder heeft in het kader van het inrichtingsplan (zie bijlage) plaatsgevonden.

Overzicht relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant ?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Ja	Het plangebied ligt voor een groot deel in het beekdal van de waterloop de Run en is een laaggelegen terrein. De gronden zijn hoofdzakelijk nat en vochtig. De aanwezige grondwatertrap (III) bevestigt dit beeld, aangezien de gronden een GHG hebben van 25-40 cm onder maaiveld en een GLG van 80-120 cm beneden maaiveld. Alleen de gronden in het noorden liggen hoger en zijn daardoor ook droger.

Riolering	Ja	Op de bestaande drukriolering wordt geen hemelwaterafvoer aangesloten. In het plangebied is het daarom nodig om voldoende ruimte voor water te maken, bij voorkeur gecombineerd met andere functies.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand agrarisch gebied, deels natuurgebied
Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand agrarisch gebied, deels natuurgebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem uit 'Lage enkeerdgrond', 'Gooreerdgrond' en 'Veldpodzol'. Dit zijn alle bodemtypen die in vochtige gebieden voorkomen. Naar verwachting is geen sprake van inklinking.
Overlast grondwater	Ja	Door de hoge grondwaterstanden en de aanwezigheid van een dikke leemlaag is de kans op overlast aanwezig. Om die reden zal in het plangebied een laagte worden gerealiseerd, waar het water in kan worden opgevangen en overlast wordt vermeden.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	In de omgeving is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de waterloop de Run.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied of ligt niet naast een infiltratiegebied. Ook maakt het gebied geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarszone
Verdroging/Kwel	Nee	.Er is geen sprake van verdroging dan wel kwel. Het inrichtingsplan zal wel zorg dragen voor een vernatting langs de Run en een laagte omwille van opvang regenwater. De waterloop de Run loopt door het landgoed en is aangewezen als 'waternatuur', onderdeel van de aanwijzing 'Water voor Groene Hoofdstructuur'. Het gebied is aangewezen als natuurontwikkelingsgebied en wordt als zodanig ingericht.
Natte natuur	Ja	Net buiten het plangebied ligt een broekbosgebied dat vanwege specifieke bodem en grondwater omstandigheden als natuurplek is aangewezen. Dit betekent dat natuurontwikkeling een belangrijke rol speelt.
Inrichting en Beheer	Ja	De waterloop de Run is in onderhoud/beheer bij het waterschap De Dommel. Rekening moet worden gehouden met het effectief onderhoud plegen van de watergang. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Het Waterschap de Dommel heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld voor het beekdal van de Run. Hierin wordt gestreefd naar de aanleg van beekmeanders met kleine natte natuurelementen langs de beek (poelen, vochtig grasland). Binnen de aanleg van Landgoed Heijbroeck wordt samengewerkt met het Waterschap. In ruil voor grondaankopen (sectie L 653/L 698), die nodig zijn om het landgoed te completeren krijgt het Waterschap toestemming om aan één zijde van de beek een strook van 25 meter in te richten als Ecologische verbindingszone (EVZ) en alle knelpunten ten aanzien van de vismigratie op te heffen. Met het Waterschap wordt een overeenkomst afgesloten waarbij het beheer en onderhoud van de EVZ zal worden uitgevoerd door Landgoed Heijbroeck.

5.6 Flora- en faunawet

Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen die de bebouwing en functies in een gebied wijzigen dient te zijn onderzocht of in het gebied beschermde planten en/of dieren voorkomen. Wanneer dit uit bureau- en veldonderzoek het geval blijkt te zijn dient ontheffing voor de voorgenomen werkzaamheden te worden aangevraagd waarbij wordt aangetoond dat de instandhouding van de beschermde soort(en) niet in het geding komt.

Voor algemene soorten hoeft op grond van de AMvB Artikel 75 geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Voor minder algemene soorten wordt vrijstelling ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen verleend indien er een, door de minister goedgekeurde, gedragscode overgelegd kan worden. Anders dient er wel ontheffing aangevraagd te worden.

Voor zeldzame en bedreigde soorten is altijd ontheffing van de wet nodig. Dit zijn soorten die genoemd worden in een bijlage bij dit AMvB Artikel 75) en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn.

De Flora- en faunawet kent verschillende beschermingsregimes. Sommige soortgroepen zoals vleermuizen, reptielen en vogels zijn in hun geheel beschermd, voor ander soortgroepen zijn voor drie verschillende beschermingsniveaus soortenlijsten opgesteld. Deze beschermingsniveaus zijn:

Categorie 1

Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht.

Categorie 2

Minder algemene soorten, waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing kan verleend worden als de gunstige staat van instandhouding van de soort gewaarborgd is.

Categorie 3

Zeldzame soorten en habitatrichtlijnsoorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als:

- en - er sprake is van o.a. een ruimtelijke ontwikkeling;
- en - er geen alternatieven zijn voor de ingreep;

Rapportage voor kilometerhok X:151 / Y:373

Soortgroep	FF1*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				1	goed	-	1991-2006
Mossen			0	1	goed	0%	1996-2006
Korstmossen					niet		1991-2006
Paddestoelen					niet		1991-2006
Zoogdieren					niet		1996-2006
Broedvogels					niet		1995-2006
Watervogels					niet		96/97-03/04
Reptielen					niet		1992-2006
Amfibieën					niet		1992-2006
Vissen	0	1	0	0	slecht	51-100%	1992-2006
Dagvlinders					niet		1995-2006
Nachtvlinders					niet		1980-2005
Libellen					niet		1992-2006
Sprinkhanen					redelijk		1992-2006
Overige ongewervelden					niet		1992-2006

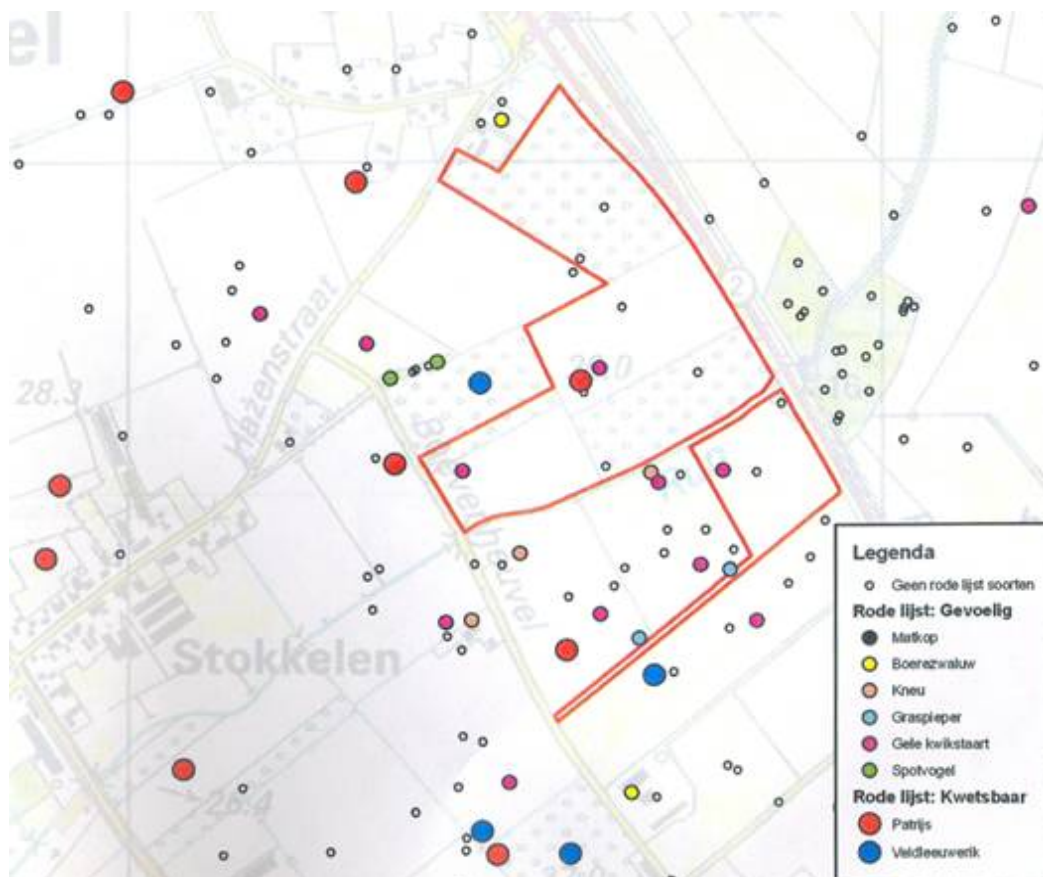
Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

en - de gunstige staat van instandhouding van de soort gewaarborgd is.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Uit de gegevens blijkt echter ook dat het gebied in het algemeen matig onderzocht is op voorkomende planten en dieren.

Voor het plangebied werd kilometerhok 151,373 geraadpleegd (zie afbeelding).



Inventarisatiekaart Avifauna, van Nierop ingenieurs in bosbouw en ecologie

Daaruit blijkt dat het plangebied voor vaatplanten en mossen goed is onderzocht. De meeste soorten zijn niet onderzocht.

Door van Nierop ingenieurs in bosbouw en ecologie is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. De resultaten daarvan laten zich als volgt omschrijven.

Flora

Er zijn geen bijzondere of beschermde soorten aangetroffen.

Fauna

Avifauna

In het plangebied komen de volgende rode lijst soorten voor: gele Kwikstaart, Graspieper en Patrijs. Deze soorten hebben binnen de Flora- en faunawet bijzondere bescherming vanwege de dalende trend in het aantal

broedgevallen in Nederland. In de directe omgeving komen daarnaast de volgende rode lijst soorten voor: Boerenzwaluw, Spotvogel, Veldleeuwerik.

Voor de rode lijstsoorten zal een ontheffing i.h.k.v de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

Door de inrichting van nieuwe natuur op het landgoed kunnen de leefgebieden voor de avifauna rode lijst soorten sterk verbeterd worden. In het inrichtingsplan is aangegeven waar de open schrale graslanden, oude gebouwen, bosranden, struwelen, en kruidenrijke akkerranden gerealiseerd zal worden (zie ook paragraaf 4.2 en 4.3 van deze toelichting). In het algemeen wordt, ten opzichte van de huidige situatie, een sterke verbetering van de natuurkwaliteit gerealiseerd.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK; 2000) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW; 2000). Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 3.2.4 beschreven is, komen er geen archeologische monumenten in of nabij het plangebied voor.

Tevens heeft een groot deel van het plangebied een 'lage verwachtingswaarde'. Een klein deel van het plangebied, ter plaatse van de Boevenheuvel en de Hoogeind, heeft een 'hoge en middelhoge verwachtingswaarde'. Dit betekent dat eventuele herinrichtingmaatregelen in deze gebieden gebonden zijn aan voorwaarden. De archeologische waarden van het gebied zijn in eerste instantie door een bureauonderzoek onderzocht door ADC ArcheoProjecten.

Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden verwacht vanaf het Paleolithicum. De kans hierop is laag. Het beekdal van de Run bestaat vermoedelijk al enkele honderden eeuwen en is derhalve al lang een laaggelegen en vochtig gebied geweest. Vanaf het Neolithicum en zeker van de IJzertijd zijn de hogere delen rond het dal bewoond geweest. In de nabijheid van de beek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op menselijke aanwezigheid. Vermoedelijk is in het verleden wel gejaagd of gevestigd rond de beek of zijn rituele deposities gedaan. Ook kunnen resten van bruggen of vaartuigen worden aangetroffen.

Daarna zijn booronderzoeken uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek zijn beekafzettingen van de Run aangetroffen. In het noordelijk deel van het tijdens het booronderzoek onderzochte terrein wordt de invloed van de beek minder. Er zijn gooreerdgronden en lage enkeerdgronden aangetroffen. Veldpodzolen zijn niet aanwezig in het deel van het plangebied dat door middel van booronderzoek onderzocht is. Vermoedelijk ligt dit te nat voor de vorming van een dergelijk bodemtype.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.



Ondanks het gegeven dat sprake is van een deel van het terrein met hoge archeologische verwachtingswaarde, is afgezien van een dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied'. Het uitgevoerde onderzoek heeft immers in voldoende mate aangetoond dat geen sprake is van archeologische waarden. Het opnemen van een dubbelbestemming zou alleen leiden tot onnodige extra aanlegvergunningen.

5.8 Geurhinder

De beoogde ontwikkeling gaat uit van drie woningen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de omliggende agrarische bedrijven. Het dichtst bij gesitueerde bedrijf betreft Boevenheuvel 7. De afstand vanaf de bouwkaal van betreffend bedrijf tot de dichtstbijzijnde geplande woning (zuidelijk koetshuis) bedraagt minimaal 215 m. Uitgaande van een zogenaamde categorie III omgeving (verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent), zal naar verwachting geen sprake zijn van hinder of beperking voor het betreffende agrarisch bedrijf. Indien het bedrijf meer dan 3000 mestvarkeneenheden heeft zou een probleem kunnen ontstaan.

Tot slot de ligging van het landbouwontwikkelingsgebied Eersel-zuid. De afstand vanaf de rand van het landbouwontwikkelingsgebied tot de geplande ontwikkeling bedraagt ca. 400 meter. In bijgaande figuur zijn beide weergegeven. Ook hierin worden geen problemen voorzien. Bovendien is sprake van bestaande woningen die dicht bij het LOG liggen dan het geplande landgoed. Ook dit onderdeel zal geen beperking opleveren.



Ligging van het landbouwontwikkelingsgebied Eersel-zuid ten opzichte van het plangebied

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

6.2 Plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:2000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Landgoed Heijbroeck" is in hoofdzaak een ontwikkelingsgericht plan, met ruime bouwvlakken waarbinnen meer bouwpercelen zijn gesitueerd.

Binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen (bijv. '(h)' voor horeca) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. De aanduiding die de maximale goothoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2008. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende bepalingen (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Tevens is zoveel mogelijk ingespeeld op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving (en eventueel een beschrijving in hoofdlijnen), in het tweede lid de bouwregels (met eventuele vrijstellingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele vrijstellingen).

6.4 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
 - omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 - omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:
- aan- en/of uitbouwen;
 - bijgebouwen en overkappingen;
 - dakkapellen;
 - gevelwijzigingen;
 - erfafscheidingen;
 - reclame.

6.5 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 en 1.2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Natuur:

In aansluiting op het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied hebben deze gronden de bestemming Natuur gekregen, gericht op het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Meer specifiek zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding bos bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van bos. Ter plaatse van de aanduiding water kan een watergang worden aangelegd

Artikel 4 Verkeer:

De ontsluitingsweg heeft de bestemming Verkeer gekregen.

Artikel 5 Wonen:

Binnen deze bestemming is met de aanduiding landhuis en koetshuis gewerkt om de verschillende bouwmassa's (en gebruiksmogelijkheden) te regelen van het landhuis met bijgebouw en de koetshuizen met elk een bijgebouw. Zo is de omvang van het landhuis en het bijbehorende bijgebouw groter dan de omvang van de koetshuizen met elk hun bijgebouw. In het landhuis mag bovendien een bed&breakfast worden gevestigd en in het bijgebouw bij het landhuis een theeschenkerij. Het is niet de bedoeling dat deze activiteiten ook in de koetshuizen worden ontwikkeld.

Omdat het hier de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft zijn dakhelling en nokrichting dwingend voorgeschreven. Ook de bijgebouwen dienen tot één bouwmassa te worden beperkt. De vierkante meters mogen niet worden gebruikt om meer dan één bijgebouw op te richten.

Artikel 6 Leiding-Riool:

Ten behoeve van de bescherming van de bestaande rioolpersleiding ten zuiden van de provinciale weg en over het terrein is een dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bebouwing of zijn aanlegwerkzaamheden uitsluitend na toestemming van de leidingbeheerder toegestaan. Overigens wordt opgemerkt dat de leiding over het (noordelijk) terrein buiten bedrijf is, maar nog wel in de grond aanwezig is.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 8. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 9 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffingen. Omdat het bij een ontheffing om kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt 4 weken.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier

verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen komen voort uit particulier initiatief. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

7.2 Inspraak

De voorgenomen inrichting is onder meer onder begeleiding van een begeleidingsgroep tot stand gebracht, waarin ook de gemeente en de provincie zijn vertegenwoordigd.

Verder is het inrichtingsplan op 21 mei 2008 toegelicht aan omwonenden. Tijdens de bijeenkomst hebben ca. 30 belangstellenden kennis genomen van de plannen.

Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 9 juli 2009 tot en met 19 augustus (6 weken) ter inzage gelegen.

Hoewel buiten de periode, is door 1 inspreker een reactie ingediend.

Aangezien de inspraak bedoeld is om bij te dragen aan een zo goed mogelijke planvorming is gemeend een inhoudelijke beoordeling te geven op hetgeen naar voren is gebracht. De ingekomen reactie is derhalve in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Boevenheuvel 14, 5521 NL Eersel

Samenvatting reactie

Inspreker bezit een agrarische zandweg en een aantal percelen in het plangebied. Volgens het plan zullen de percelen van inspreker doorkruist worden door een landgoed. Voor beide partijen is dit onlogisch.

Als oplossing draagt inspreker aan de zandweg (wandelpad) middels ruilverkaveling te verplaatsen, door een wandelpad direct langs de Run.

In een mondelinge toelichting heeft inspreker aangegeven dat deze verplaatsing een verbetering is, omdat het wandelen langs een riviertje aantrekkelijk is. Bovendien worden de percelen dan niet doorsneden door het landgoed. Dat voorkomt eventuele logistieke problemen in de toekomst en zorgt ervoor dat de waarde van de landbouwgronden behouden blijft.

Beantwoording college

Het college deelt de mening dat het wandelen langs een riviertje aantrekkelijk kan zijn. Anderzijds is de gemeente van mening dat het wandelpad, zoals opgenomen in de plannen, functionele voordelen biedt. Het wandelrondje, wat een van de aantrekkelijke aspecten van het nieuwe landgoed vormt, wordt met een verplaatsing van de route naar de Run wel erg kort. En daarmee zou het naar onze mening wel veel van zijn aantrekkelijkheid verliezen. Maar belangrijker vinden wij dat het aanbrengen van beplanting langs het pad voor een verdere aankleding van het landschap zorgt. Bovendien bevordert dit landschappelijk element de kleinschaligheid van het landschap. Ten aanzien van het argument dat de gronden worden doorsneden en mogelijk logistieke problemen zullen ontstaan, merken wij op dat gebruik wordt gemaakt van een pad dat al aanwezig is en dat er aan de bestaande situatie in feite weinig verandert.

De reactie van inspreker vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. In totaal heeft 1 overlegpartner gereageerd. De reactie is in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

Waterschap De Dommel, Bosscherweg 56, 5283 WB Boxtel

Samenvatting reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft overlegpartner aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Toelichting

- blz 15: het plangebied de Run ligt in zijn geheel in een Natura 200 gebied;
- blz 15: de EVZ langs de Run ligt in het plangebied (25m langs de Run);
- blz 27: de eerste 6 regels tekst bij zoekgebied waterberging vervangen door: "het voorkomen van wateroverlast gebeurt via 2 sporen, namelijk door het vasthouden van water in de haarvaten (waterconservering) en door realisatie van waterbergingsgebieden. In de gebieden dient water enz.";
- blz 33: tiende zin verwijderen "om het bos aan te laten sluiten van de beek worden aangeplant". Dit is in de Keur van het waterschap niet toegestaan binnen 5 meter vanaf de boveninsteek;
- blz 47 – 5.3.3: er is nog geen nieuw waterbeheerplan. Het ontwerp Waterbeheersplan III wordt naar verwachting eind 2009 vastgesteld.

Planregels

- blz 15: bestemming leiding-riool moet gelden voor de leiding inclusief de bijbehorende zakelijke rechtstroken. Het is niet duidelijk of hiermee

rekening is gehouden. De precieze ligging is op te vragen bij het waterschap.

Plankaart

- Legenda en schaal ontbreken. Er kan niet op juistheid worden beoordeeld.

Beantwoording college

Ad Toelichting

Op basis van de kaart behorende bij het ontwerpbesluit van het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux' van het Ministerie van LNV blijkt dat het plangebied niet in een Natura2000-gebied ligt. Het deel van de waterloop de Run dat wel is aangewezen als Natura2000-gebied begint vanaf de Schaiksedijk/Schadewijk, ten noordoosten van het plangebied, en loopt door in noordelijke richting. Ter verduidelijking is de plantoelichting hierop aangepast door een verbeterde kaartuitsnede van het Natura 2000-gebied ten opzichte van het plangebied op te nemen.

De overige opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

Ad Planregels

In artikel 6.1 van de planregels is de doeleindenomschrijving aangevuld. De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone.

In deze zone ligt de rioolpersleiding en is een zakelijke rechtsstrook van 6 meter aan weersijden van de rioolpersleiding van toepassing. De precieze ligging van de leiding is opgevraagd bij het waterschap en in het plan verwerkt.

Ad Plankaart

De verbeelding (analoge plankaart) heeft een schaal van 1:2000 en is voorzien van een legenda en maakt onlosmakelijk deel uit van het bestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Heijbroeck heeft met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck is op 9 februari 2010 ongewijzigd vastgesteld.