

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING BOKSHEIDE 28 EERSEL GEMEENTE EERSEL



CRIJNS RENTMEESTERS BV

Vastgesteld 28 april 2015

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Herziening Boksheide 28 Eersel
IMRO idn	NL.IMRO.0770.BPBhzbokshei280044
Versie concept voorontwerp	Juli 2014
Versie voorontwerp	September 2014
Versie ontwerp	November 2014
Vastgesteld	28 april 2015
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Juridische status van het plangebied	7
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Omgeving	8
2.1.1 Ruimtelijk	8
2.1.2 Functioneel	8
2.2 Plangebied	10
3. BEOOGDE SITUATIE	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Woning	12
3.3 Bedrijfsactiviteiten	12
3.4 Beeldkwaliteit	13
3.5 Landschappelijke inpassing	15
3.6 Ontsluiting en parkeren	17
4. BELEIDSKADER	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Transitie van stad en platteland	19
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
4.2.3 Verordening ruimte 2014	20
4.2.4 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	21
4.3 Gemeentelijk beleid	24
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	24
4.3.2 Structuurvisie 2011	25
4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties	25
5. MILIEUASPECTEN	28
5.1 Geur	28
5.1.1 Inleiding	28
5.1.2 Voorgrondbelasting	28
5.1.3 Achtergrondbelasting	29
5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	30
5.2 Bodem	31
5.3 Geluid	31
5.4 Luchtkwaliteit	32
5.5 Bedrijven en milieuzonering	33
5.5.1 Inleiding	33
5.5.2 Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied	33
5.5.3 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	34
5.6 Externe veiligheid	34
5.6.1 Inleiding	34

5.6.2	Bedrijven	35
5.6.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	35
5.6.4	Hoogspanningslijnen	36
5.6.5	Conclusie	36
5.7	Archeologie	36
5.7.1	Verdrag van Valletta	36
5.7.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	36
5.7.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	36
5.8	Cultuurhistorie	38
5.9	Flora en fauna	39
5.9.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	39
5.9.2	Flora- en faunawet	39
5.10	Water	41
5.10.1	Inleiding	41
5.10.2	Relevant beleid	41
5.10.3	Bodemgebruik en grondwater	43
5.10.4	Waterparagraaf	43
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Algemene toelichting verbeelding	45
6.3	Algemene toelichting regels	45
6.4	Toelichting bestemmingen	46
6.4.1	Wonen	46
6.4.2	Waarde – Archeologie 4.2	46
6.4.3	Waarde – Archeologie 5.2	46
6.4.4	Waarde – Archeologie 6	46
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
7.4	Procedure	47

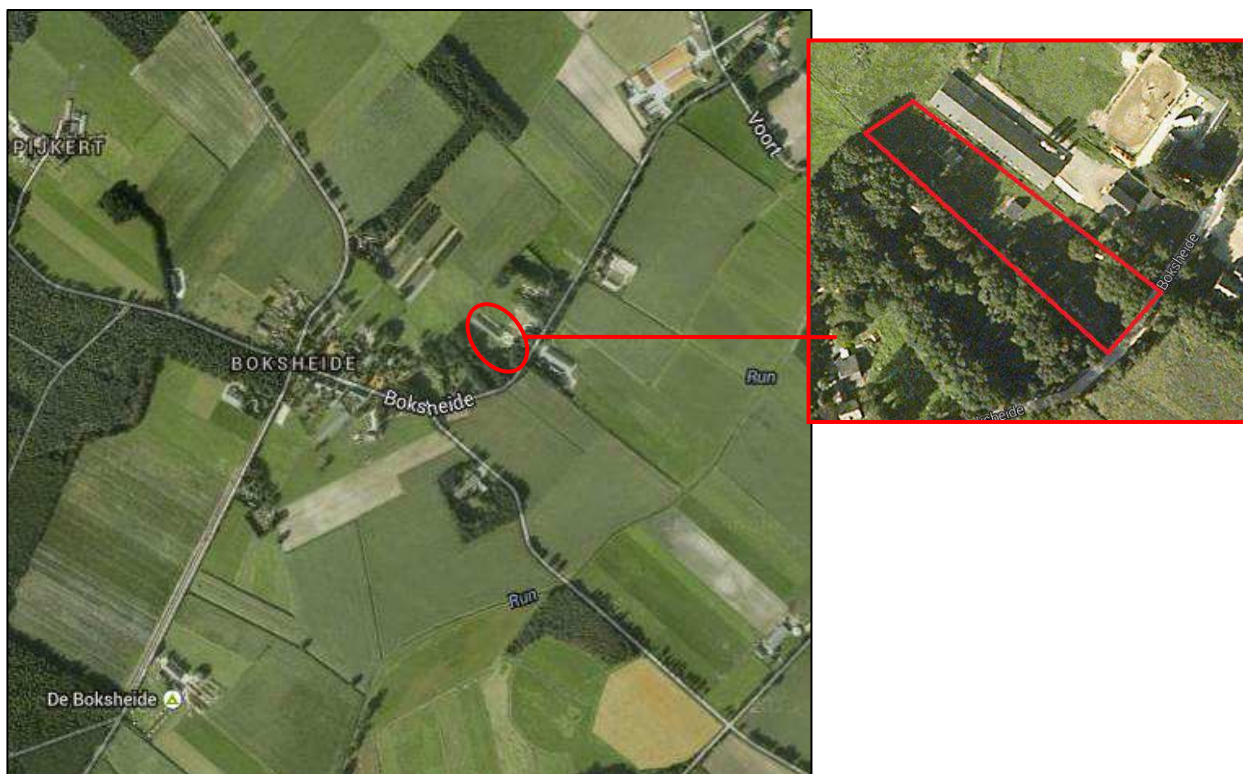
BIJLAGEN:

- HNO-tool berekening;
- Verkennend bodemonderzoek: Lankelma Geotechniek Zuid B.V, d.d. 19 januari 2015, opdrachtnummer 66945;
- Quick scan flora en fauna; d.d 13 februari 2015, projectnummer 02-15;
- Nota van zienswijzen.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Van Maanen–Meijer is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Boksheide 28 Eersel'. De familie Van Maanen–Meijer, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van de locatie Boksheide 28 te Eersel, gemeente Eersel, hierna plangebied genoemd. Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en huisvest enkele bouwwerken of restanten daarvan. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' met daarnaast een specifieke aanduiding die paardrijlessen en westerntraining ter plaatse mogelijk maakt. Initiatiefnemer zal hiertoe een bouwtitel betrekken bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een stoppende agrariër in de gemeente Eersel waarbij de stallen voldoen aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft per brief d.d. 24 maart 2014 aangegeven in principe bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming ter plaatse van Boksheide 28 ten behoeve van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en daarnaast het realiseren van faciliteiten ten behoeve van het geven van paardrijlessen en westerntraining, te weten een ontvangstruimte, overnachtingsmogelijkheid, paardenboxen en overige voorzieningen op het erf met een maximum oppervlakte aan bij- en bedrijfsgebouwen van 180 m².



Figuur 3: Kadastrale kaart plangebied

1.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Eersel vastgesteld op 29 maart 2012. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' zonder bouw mogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

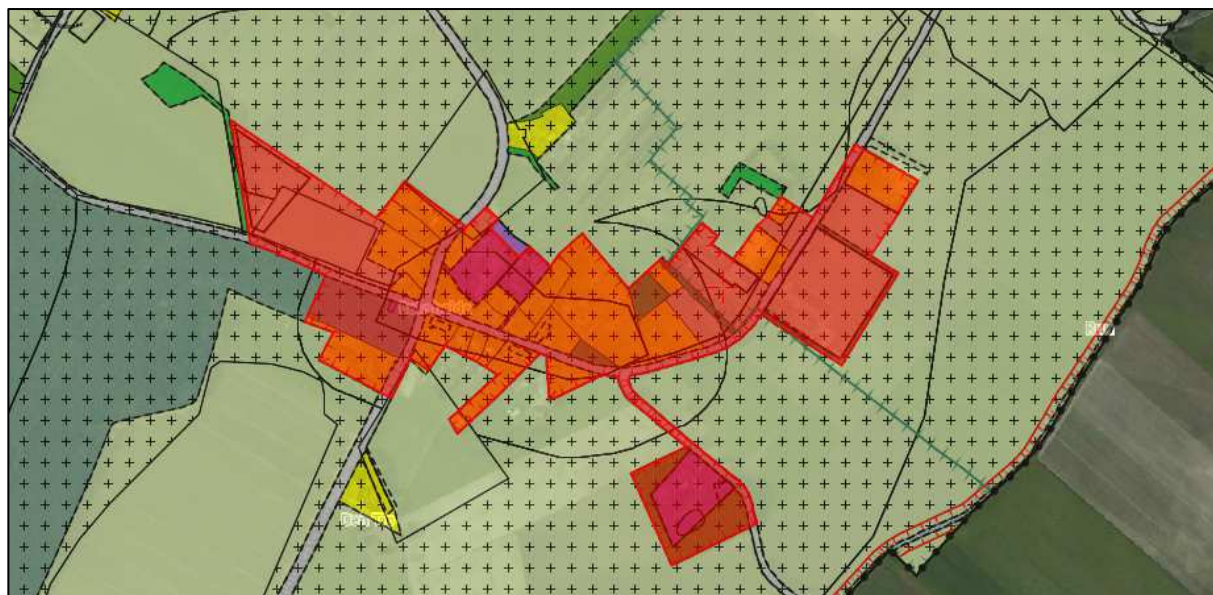
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders ten aanzien de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 geeft de planologische verantwoording en randvoorwaarden weer. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de bestemmingen, planvorm, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving

2.1.1 Ruimtelijk

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Eersel. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, ten zuiden van de kern Eersel. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Boksheide, een bebouwingscluster ten zuiden van de kern Eersel. De bebouwingsconcentratie is met een hoge bebouwingsdichtheid geclusterd rond het kruispunt van de Boksheidsdijk en de Spijkertsdijk. Ten oosten neemt de bebouwingsdichtheid af en ten westen is een uitgestrekt bos-/natuurgebied gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van deze bebouwingsconcentratie.



Figuur 4: Bebouwingsconcentratie Boksheide

2.1.2 Functioneel

De bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen. Er bevinden zich in de huidige situatie nog twee agrarische bedrijven, te weten een aspergekweker en een paardenhouderij, en een aantal niet-agrarische bedrijven in de bebouwingsconcentratie. Dit betreft hoveniersbedrijf Van Maanen en Leyten, hoveniersbedrijf Bernard Vonk en een opslagbedrijf aan de Puttendijk 11. Op topografische kaarten is te zien dat het bebouwingscluster is ontstaan rond de kruising van de Boksheidsdijk en de Spijkertsdijk. In het verleden was de bebouwing met name rond dit punt geconcentreerd maar het is geleidelijk aan naar het oosten verder uitgegroeid tot een bebouwingslint. Navolgende figuur geeft een beeld van de historie van het bebouwingscluster.



Figuur 5: Historische topografische kaarten Eersel met links omstreeks 1850 – 1864 en rechts omstreeks 1830 - 1850

In navolgende figuur is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 6: Foto's omgeving plangebied

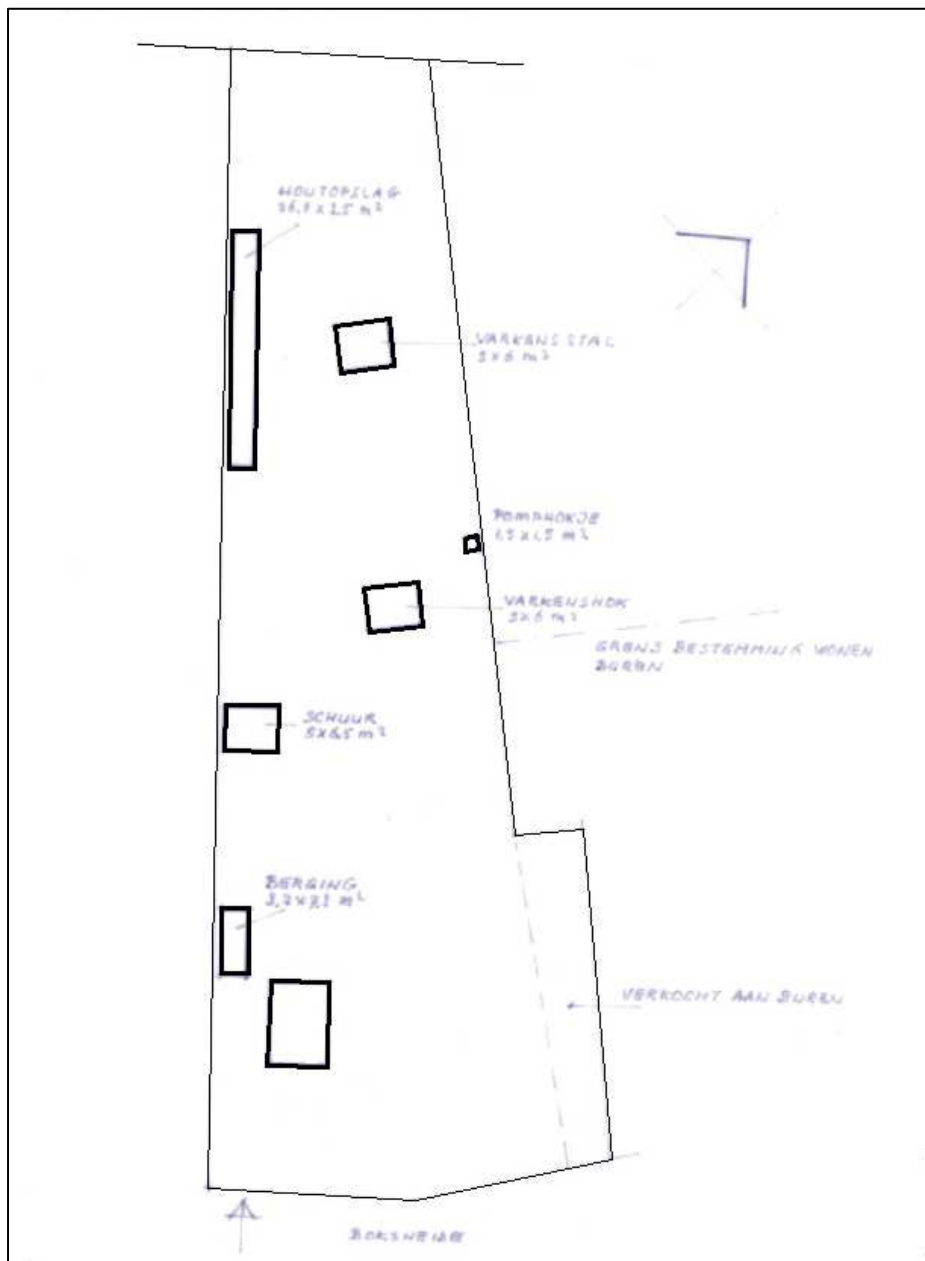
2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boksheide binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Aan de Boksheide zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen. Het plangebied is thans bebouwd, er staan verschillende bouwwerken, niet allen in goede staat. Navolgende figuren geven een overzicht van de locatie in de huidige situatie. Dit betreft een (niet gelegaliseerde) woning (voormalige garage) van circa 65,3 m², een berging van 23 m², een schuur van 32,5 m², 2 varkensstallen van ieder 30 m², een pomphokje van 2,25 m² en een overkapping voor houtopslag en kippenhok van circa 67 m². De voormalige garage binnen het plangebied staat leeg. De woning heeft een inhoud van circa 300 m³ en verkeert in goed staat.



Figuur 7: Huidige situatie plangebied

Op navolgende figuur is de situering van de gebouwen op het perceel in de huidige situatie te zien.



Figuur 8: Tekening terrein met bouwwerken

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied aan Boksheide 28 een woning mogelijk gemaakt in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer zal ten behoeve van de legalisatie en vergroting van de woning (voormalige garage) een bouwtitel betrekken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een stoppende agrariër binnen de gemeente Eersel waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling. In de huidige situatie is een in goede staat verkerende voormalige garage aanwezig in het plangebied. Om deze voormalige garage geschikt te maken als seniorenwoning zal het gebouw uitgebreid worden van 300 m² tot 650 m². Bij de aanpassing van de voormalige garage dient rekening te worden gehouden met de toetsingscriteria voor Ruimte voor Ruimte woningen, zoals de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid. In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie van het plangebied nader toegelicht, waarbij aandacht is voor onder anderen de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

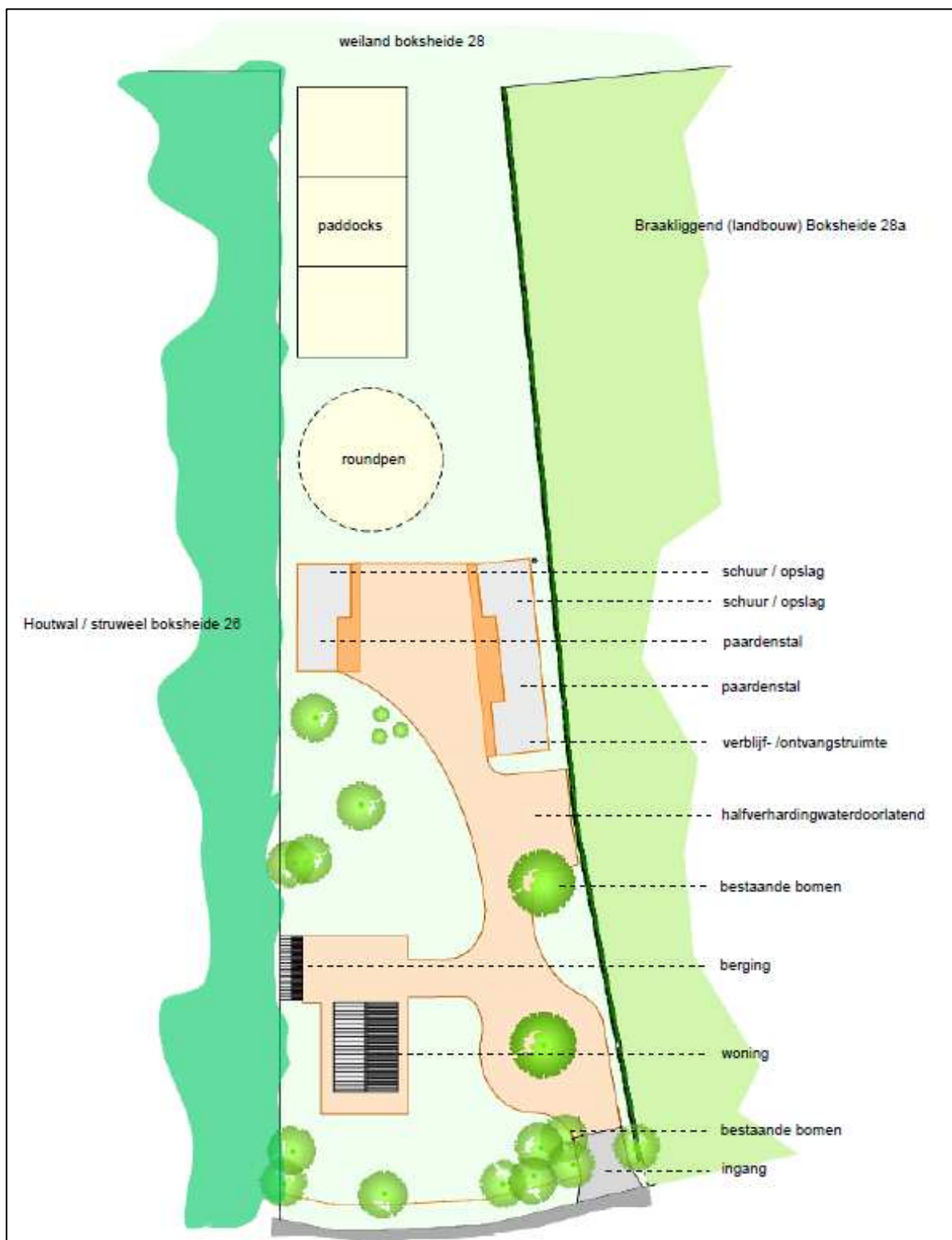
3.2 Woning

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. In de huidige situatie is een voormalige garage aanwezig binnen het plangebied. De woning verkeert in goede staat en zal na uitbreiding door de initiatiefnemers betrokken worden. Voor verbouw en het positief bestemmen van de woning wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiermee wordt het aanzicht van de bebouwingsconcentratie niet aangetast.

3.3 Bedrijfsactiviteiten

In de huidige situatie is aan de Boksheide 12 naast het hoveniersbedrijf van de heer Van Maanen ook het bedrijf Alexandra Westerns training gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het geven van lessen en training in alle disciplines van het western rijden op paarden. Tevens beschikt het bedrijf over kennis van paardenvoeding, -massage en -osteopathie. Deze activiteiten zullen in het plangebied geconcentreerd worden. De hoofdactiviteit zal bestaan uit het geven van lessen en trainingen aan individuen en kleine groepen, met name gedurende de voorjaars-, zomer- en najaarsperiode.

Ten behoeve van de beoogde bedrijfsactiviteiten zullen een paardenstal voor 4 paarden met een opslagruimte voor voer van circa. 100 m², een 'Round Pen' met een diameter van 16 meter en een ruimte voor ontvangst, instructie, sanitaire voorzieningen en berging van circa 50 m² worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 9 Tekening perceel met nieuwe inrichting

3.4 Beeldkwaliteit

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Boksheide in de gemeente Eersel. Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van voornamelijk (voormalige

agrarische) bedrijfswoningen in landelijke stijl. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van stedenbouw in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 10: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied (1)



Figuur 11: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied (2) (Bron: Google Streetview)

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan en de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied:

- De woning mag een maximale inhoud hebben van 1.000 m³;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- De afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
 - De gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) mag niet meer bedragen dan 180 m² (conform principemedewerking gemeente Eersel);
 - De nokhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 - De goothoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- Genoemde voorwaarden worden tevens vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

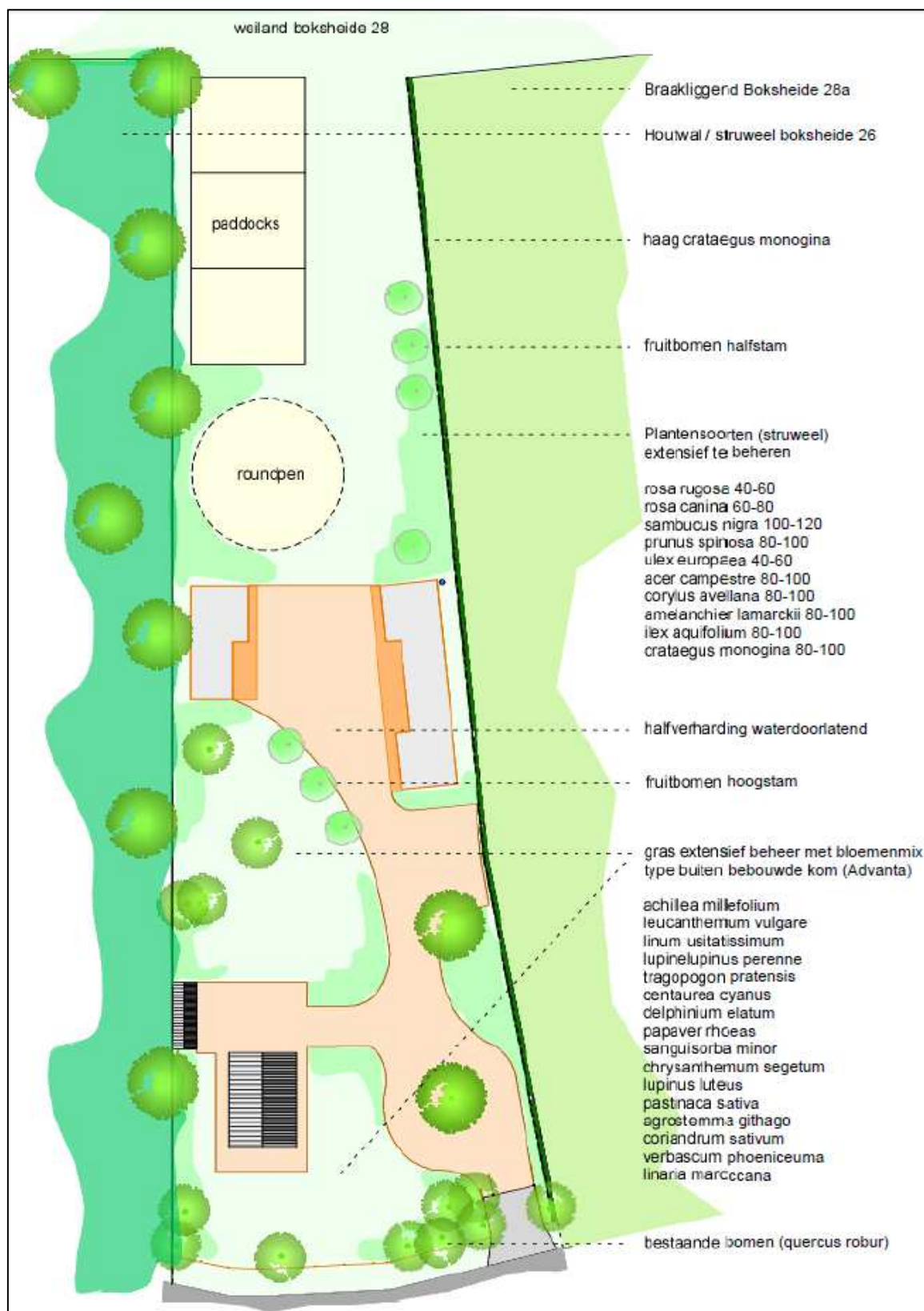
De in de huidige situatie in het plangebied aanwezige voormalige garage zal worden uitgebreid. Op de navolgende figuren is deze bestaande voormalige garage in het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Huidige voormalige garage in het plangebied

3.5 Landschappelijke inpassing

Op de perceelsgrens is een robuuste houtwal bestaande uit streekeigen soorten aanwezig. Deze houtwal blijft behouden. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing versterkt door de aanplant van streekeigen bomen. De nieuwe voorzieningen ten behoeve van het bedrijf zullen ingepast worden in een groene inrichting met inheemse bomen, fruitbomen, struiken en grassen. Alle bestaande bomen worden gehandhaafd en de aanwezige hekken zullen vervangen worden door hagen. Het geheel zal een landelijke en natuurlijke uitstraling krijgen en er wordt een zo groot mogelijke biodiversiteit beoogd met de nieuwe aanplant. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied. Deze landschappelijke inpassing is verankerd in de regels bij dit bestemmingsplan.



Figuur 13: Landschappelijke inpassing van het plangebied

3.6 Ontsluiting en parkeren

In het ontwerp is rekening gehouden met verkeer en parkeren. De huidige inrit van het plangebied is in verband met de verkeersveiligheid ter plaatse verlegd naar de rechterzijde. De ingang is op die manier niet meer gelegen in de bocht van Boksheide, dit komt verkeerveiligheid ten goede. Ten behoeve van de beoogde bedrijfs- en woonactiviteit is een ruime parkeerplaats aangelegd geschikt voor auto's met paardentrailers met een oppervlakte van circa 200 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de aangelegde structuur ten behoeve van verkeer en parkeren.



Figuur 14 Aangelegde parkeerruimte op het perceel

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

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

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

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

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten

diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

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

4.2.3 Verordening ruimte 2014

4.2.3.1 Inleiding

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

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

4.2.3.2 Themakaarten

Navolgend zal worden ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 met de daarbij behorende regels.



Figuur 15: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'Natuur en Landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel beslaat gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden. Plannen in deze gebieden moeten voorzien in een verantwoording waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de ontwikkeling en bescherming van aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. In hoofdstuk 3 en 5 van deze bestemmingsplan toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan. De regels in de Verordening ruimte 2014 schrijven voor dat er geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 6.8 maakt op deze regel een uitzondering mogelijk; het is in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte mogelijk om een woning op te richten als het bestemmingplan is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel.

Het plangebied is niet gelegen in een (zoek)gebied voor stedelijke ontwikkeling, een zoekgebied windturbines of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

4.2.3.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De woning dient landschappelijk te worden ingepast, deze inpassing is weergegeven in hoofdstuk 3.4 van deze toelichting.

4.2.4 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen

burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Boksheide 28 te Eersel.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering:**
In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning heeft de initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.
- **De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard:**
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Boksheide', in het buitengebied van de gemeente Eersel. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.
- **De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente:**
De verbouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan:**
Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Artikel 6.8 uit de Verordening ruimte 2014 maakt het mogelijk om binnen een bebouwingsconcentratie in de groenblauwe mantel een woning op te richten. Boksheide 28 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Boksheide. Om die reden is het mogelijk een woning toe te voegen aan het plangebied in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.
- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden:**
Aan het plangebied zijn twee een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' toegekend, waardoor is gewaarborgd dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbetert. Met de beoogde

herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. In hoofdstuk 5 worden deze aspecten nader toegelicht.

- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten:**
De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot:**
De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.
- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument:**
De te verbouwen woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden verbouwd in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In hoofdstuk 3 is de landschappelijke en architectonische inpassing reeds nader toegelicht.
- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben:**
Initiatiefnemer heeft een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt:**
Initiatiefnemer heeft een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden:**
Initiatiefnemer heeft een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen:**
Initiatiefnemer heeft een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer onderstaande Ruimte voor Ruimte bouwtitel aangekocht en ingezet:

Aanvraagnummer	Mestnummer	Sloop m ²	Toegekende sloop m ²	Restant m ²
4344142	114042420	1069	1069	69

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied aan Boksheide 28 te Eersel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 april 2012 en onherroepelijk sinds 20 maart 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan voor een klein gedeelte bestemd als 'Agrarische met waarden – landschap en natuur' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.2', de functieaanduiding 'struweelvogels' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied weer, met het plangebied blauw gemarkeerd.



Figuur 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' met het plangebied omkaderd

De in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor 'Agrarisch met waarden – landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 5.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, waaronder (natte) natuurplek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurplek';
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarde;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;

- h. doeleinden van openbaar nut;*
- i. erfbeplanting;*
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, en tussen de bestemming Wonen en de weg;*
- k. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";*

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 5.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarische gronden naar een woonbestemming. Om deze mogelijkheid aan het plangebied toe te kennen is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Boksheide 28 Eersel' is opgesteld.

4.3.2 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie is het beleid van de provinciale Verordening ruimte geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overvloedige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Eersel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Structuurvisie 2011'.

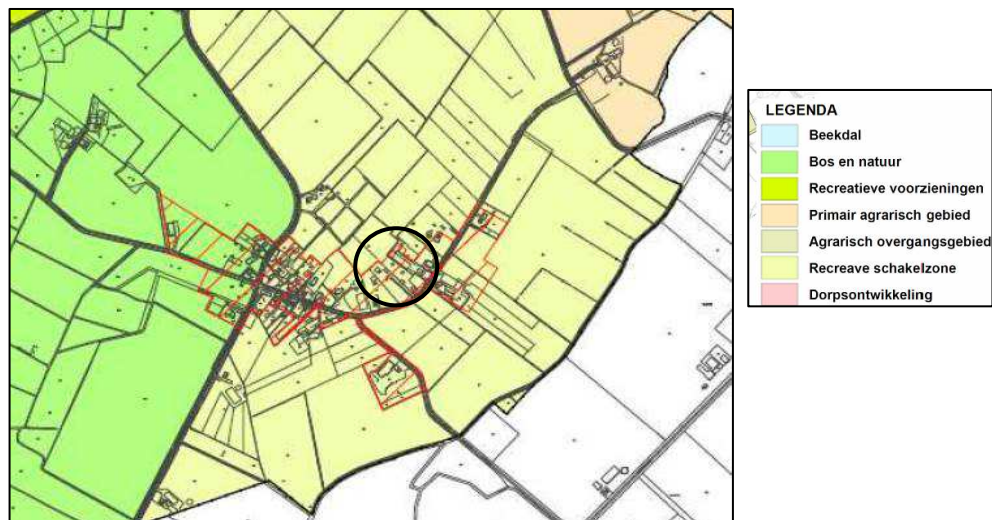


Figuur 17: Uitsnede kaart 'Structuurvisie 2011'

4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat een integrale analyse van buitengebied en een bepaling en analyse van de bebouwingsconcentraties. Per

landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnterpreteerd. In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Boksheide' op enige afstand en ten zuiden van de kern Eersel. De bebouwingsconcentratie krijgt (deels) de functietype 'Recreatieve schakelzone' toegekend. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in deze functietype weer.



Figuur 18: Ligging plangebied in functietype 'Recreatieve schakelzone'

De gronden binnen de functietype 'Recreatieve schakelzone' betreffen gronden nabij bestaande (grootschaligere) recreatieve voorzieningen binnen de gemeente, te weten: het E3-strand, recreatiecentrum 'Ter Spegel', camping 'de Euro-camping' en golfbaan 'Gendersteyn'. De gemeente wil in deze gebieden ruimte bieden aan verdere ontwikkeling van de bestaande recreatiebedrijven. Daarnaast betreft deze zone de gronden gelegen tussen de bestaande grootschaligere recreatieve voorzieningen en woonkernen, ten zuidwesten en zuidoosten van Eersel en ten zuidwesten van Knegsel. Dit zijn de recreatieve uitloopgebieden, waar kleinschalige recreatieve mogelijkheden tezamen met versterking van natuur en landschap mogelijk gemaakt kan worden. Het plangebied Boksheide 28 is gelegen nabij recreatiecentrum 'Ter Spegel'. In het gebied worden kleinschalige recreatie gerelateerde activiteiten mogelijk geacht. De oprichting van een faciliteit met mogelijkheden voor paardrijlessen, westerntraining en overnachting ter plaatse past bij deze visie.

In het tweede deel is per bebouwingsconcentratie een analyse en een ruimtelijke en functionele visie opgenomen. Hierin wordt aangegeven welke voorwaarden er worden gesteld aan plannen binnen de betreffende bebouwingsconcentratie. Voor de Boksheide geldt het volgende: de openheid en de doorzichten op het agrarisch gebied dienen behouden te blijven. Er dient zorgvuldig met de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden in het gebied omgegaan te worden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bijlage bij de gebiedsvisie waarop de bebouwingconcentratie 'Boksheide' is weergegeven.



Figuur 19: Uitsnede gebiedsvisie bebouwingsconcentratie 'Boksheide'

Bij de aanpassing van de woning wordt rekening gehouden met de bouwstijl van de woning en de ligging op het perceel waarbij de structuur van het bebouwingslint aan de Boksheide behouden blijft. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geur

5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen; Boksheide 23 en Herthoevelsehoef 1. De volgende figuur geeft een overzicht van de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet gewaarborgd kunnen worden. Een woningbouwontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

De woning aan de Boksheide 28 zal tussen andere reeds bestaande woningen worden geplaatst. De woning zal dus nooit de 'eerst getroffen' woning worden ten opzichte van de veehouderijen. Om die reden is uitgesloten dat de oprichting van een woning ter plaatse belemmeringen op zal leveren voor de ontwikkeling van de aanwezige veehouderijen. Op het perceel aan de Boksheide 28A is onlangs de oprichting van een woning goedgekeurd. Deze locatie is op een kortere afstand van de veehouderijen gesitueerd dan het plangebied. Uit het geuronderzoek naar deze locatie blijkt dat de geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven niet boven de gestelde norm uitkomt. Omdat de woningen directe burens zijn en op korte afstand van elkaar gesitueerd zullen worden zal er geen groot verschil in de geurbelasting ter plaatse bestaan. Er kan in dit kader gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

De beoogde bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn ondergeschikte activiteiten aan de woonbestemming. Er is geen sprake van geurhindercontouren van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van belendende bestemmingen.

5.1.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat.

In het kader van de gebiedsvisie geur voor de gemeente Eersel (Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Eersel, SRE, 28 december 2007, update 28 april 2009) is de achtergrondbelasting in de gemeente Eersel bepaald. Navolgend figuur geeft de achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 21: Achtergrondbelasting omgeving plangebied

Op de gedateerde afbeelding is te zien dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondbelasting van 10-14 oue/m³ bedraagt. Deze relatief hoge achtergrondbelasting werd in 2007 veroorzaakt door het veehouderijbedrijf aan Boksheide 28A. Inmiddels zijn de milieurechten van deze veehouderij ingetrokken. Met de sanering van dit veehouderijbedrijf zal de achtergrondbelasting slechts 0-6 oue/m³ bedragen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³ sprake is van een percentage geurghinderden van 0-8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurghinderden van 0-8% sprake is van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is. Op navolgende afbeelding is de ligging van de veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven. Hier is te zien dat de locatie aan de Boksheide 28 in geen van de gevallen de eerst getroffen woning betreft.



Figuur 22: Plangebied ten opzichte van omliggende veehouderijbedrijven

5.2 Bodem

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 19 januari 2015 met opdrachtnummer 66945 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit het rapport is hieronder samengevat weergegeven.

“In het grondwater is onder andere een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar cadmium en zink het grondwater en som PCB in de bovengrond (MM2) de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen/nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.”

5.3 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van herziening van het bestemmingsplan van een belendend perceel aan Boksheide 30a is een quickscan wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De woning binnen het plangebied is in dezelfde voorgevelrooilijn geprojecteerd als de beoogde woning in het bestemmingsplan “Buitengebied, wijziging Boksheide 30a Eersel. Ook de overige parameters uit het uitgevoerde onderzoek zijn gelijk. Uit het onderzoek, Pouderoyen Compagnons, nr. 114-023, d.d. maart 2013) blijkt dat:

“van toepassing is de Wet geluidhinder. Woningen zijn geluidgevoelig. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen binnen een geluidszone van een weg bedraagt 48 dB. De woning komt te liggen in de geluidzone van de Boksheide Hertheuvelsehoef. De weg heeft maximaal 2 rijstroken, is buitenstedelijk gelegen en heeft een zone van 250 meter. Van de weg zijn geen verkeersgegevens bekend. Wel kan geconstateerd worden dat de weg geen ontsluitende functie heeft van gebieden, wel van woningen, veehouderijen en landbouwgronden. De wegbreedte bedraagt minder dan 4 meter. Uit vuistregels van het handboek wegontwerp erftoegangswegen, blijkt dat de maximale intensiteit (ter voorkoming van bermschade) op wegen met een breedte tot 4 meter, 575 motorvoertuigen per etmaal kan bedragen. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit dus lager zijn. De maximum snelheid bedraagt 60 km/uur en het wegdek is asphalt. De woning is geprojecteerd op de voorgevellijn. De berekeningen van de quickscan met het programma Geomilieu versie 2.13 zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.”

Uit recent geluidsonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Boksheide blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van wegverkeerslawaaï.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Voor de locatie Boksheide 28 is er een beperkte van een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve is met de rekentool van InfoMil in beeld gebracht of er sprake is van een NIBM. Ter plaatse zullen paarden gestald worden, rijlessen worden gegeven en logies verstrekt worden. Tevens wordt er één woning opgericht. De verkeersaantrekkende beweging ter plaatse wordt geschat op maximaal 20 verkeersbewegingen per dag jaarrond. In de praktijk zal dit zeker ook gedurende de wintermaanden ruim geschat zijn. Deze verkeersbewegingen bestaan uit bewegingen voor de woonfunctie en de paardrijlessen en –stalling. Niet uitgesloten is dat er incidenteel paarden met een vrachtwagen gebracht kunnen worden. Uit de rekentool blijkt dat er zelfs bij 50 verkeersbewegingen per dag en een aandeel van vrachtverkeer hierin van 50% geen sprake is van een bijdrage van extra verkeer in betekende mate. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Daar de activiteiten uitgevoerd worden ondergeschikt aan de woonbestemming zal de daadwerkelijke verkeersintensiteit vele malen lager zijn. Navolgende figuur geeft een tabel met een worst-case benadering voor berekening van het effect van een plan op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			50
Aandeel vrachtverkeer			50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,40
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 23. Rekenmodel InfoMil voor NIBM luchtkwaliteit

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Boksheide 28 kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn drie niet-agrarische bedrijven, een agrarische bedrijf en diverse woonbestemmingen gelegen. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.5.2 Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied

Ter plaatse van het plangebied aan Boksheide 28 te Eersel wordt een woningbestemming toegevoegd middels verbouw van de woning ter plaatse en aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Bij de woonbestemming worden enkele beperkte bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Het betreft het bedrijf "Alexandra Western Training". Dit bedrijf is gespecialiseerd in het geven van lessen en trainingen in alle disciplines van het western rijden op paarden. Tevens beschikt het bedrijf over kennis van paardenvoeding, -massage en -osteopathie.

Binnen het plangebied zullen de bedrijfsactiviteiten bestaan uit het geven van lessen en trainingen aan individuen of kleine groepen. Dit betreft theorielessen en praktijklessen. Voor deze lessen brengt

een deel van de cursisten een eigen paard mee. De verkeersaantrekkende functie van de activiteiten is zeer beperkt. Het betreft maximaal 6 verkeersbewegingen per dag in het voorjaar, zomer en najaar.

De activiteiten binnen het plangebied zijn ondergeschikte aan de woningbestemming en kleinschalige van aard. Het maximum aan bebouwing naast de woning bedraagt gebouwen tot een gezamenlijke omvang van 180 m². Er zullen 5 paardenboxen worden gebouwd, ten behoeve van de stalling van maximaal 5 paarden. Het bedrijfsmatig houden van paarden aan de Boksheide 28 is uitgesloten. De overige bebouwing betreft een ontvangst- en instructieruimte. De activiteiten zijn te karakteriseren als een categorie 2 activiteit. De activiteiten zijn passend binnen een gemengde omgeving. Er zijn geen belemmeringen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.5.3 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is aan de Boksheide 23 een agrarisch bedrijf gevestigd. Uit eerder onderzoek dat voor het plan aan de Boksheide 28A is gedaan blijkt dat de aanwezigheid van dit bedrijf in het kader van de milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling: 'Ten gevolge van dit agrarisch bedrijf vinden transportbewegingen plaats. Uit de melding Besluit landbouw milieubeheer (d.d. 6 maart 2009) blijkt dat per week gemiddeld 29 voertuigen het agrarische bedrijf bezoeken, waarvan 20 bezoekers met alleen een personenauto. De verkeersbewegingen vinden alleen overdag en 's avonds (tussen 19.00 uur en 22.00 uur) plaats en slechts ingeval van calamiteiten ook 's nachts (tussen 22.00 uur en 06.00 uur). Dit aantal verkeersbewegingen is dusdanig laag, dat dit geen beperking vormt voor de voorgenomen ontwikkeling'. Het plangebied is verder van dit bedrijf gelegen dan de herontwikkelde locatie aan Boksheide 28A.

In de omgeving van het plangebied zijn tevens hoveniersbedrijf Van Maanen en Leyten, hoveniersbedrijf Bernard Vonk en een opslagbedrijf aan de Puttendijk 11 gelegen. Voor deze bedrijven geldt een maximaal te hanteren richtlijnafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Binnen een gemengd gebied mag deze richtlijnafstand met één stap verkleind worden tot een afstand van 30 meter. De beoogde woning is gelegen op een verdere afstand tot elk van deze bedrijven. Er zijn geen belemmeringen in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

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

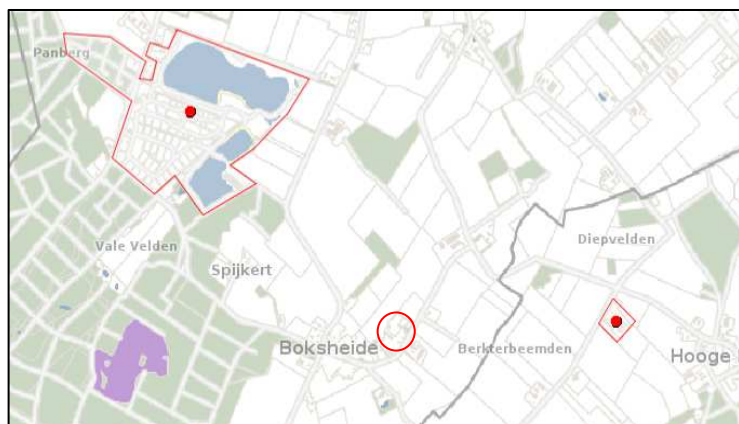
- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

De gemeente Eersel heeft in 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eersel' opgesteld. Deze visie schetst de huidige externe veiligheid situatie van de gemeente Eersel. Daarnaast vormt de

visie een beleidskader hoe de gemeente met externe veiligheid omgaat, met name bij ruimtelijke ordening. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de gemeente Eersel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarnaast vormt het beleidsdocument een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen. Hiervoor wordt aandacht besteed aan de beheersing van de risico's die gepaard gaan met het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals LPG of ammoniak) over de weg en door buisleidingen.

5.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant met daarop aangegeven de risico-objecten en het plangebied.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant

5.6.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.6.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A67. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 3.700 meter en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.6.3.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.3.4 Vervoer via buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontouren van een risicovol object, zoals buisleidingen en LPG-tankstations.

5.6.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

5.6.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie

5.7.1 Verdrag van Valletta

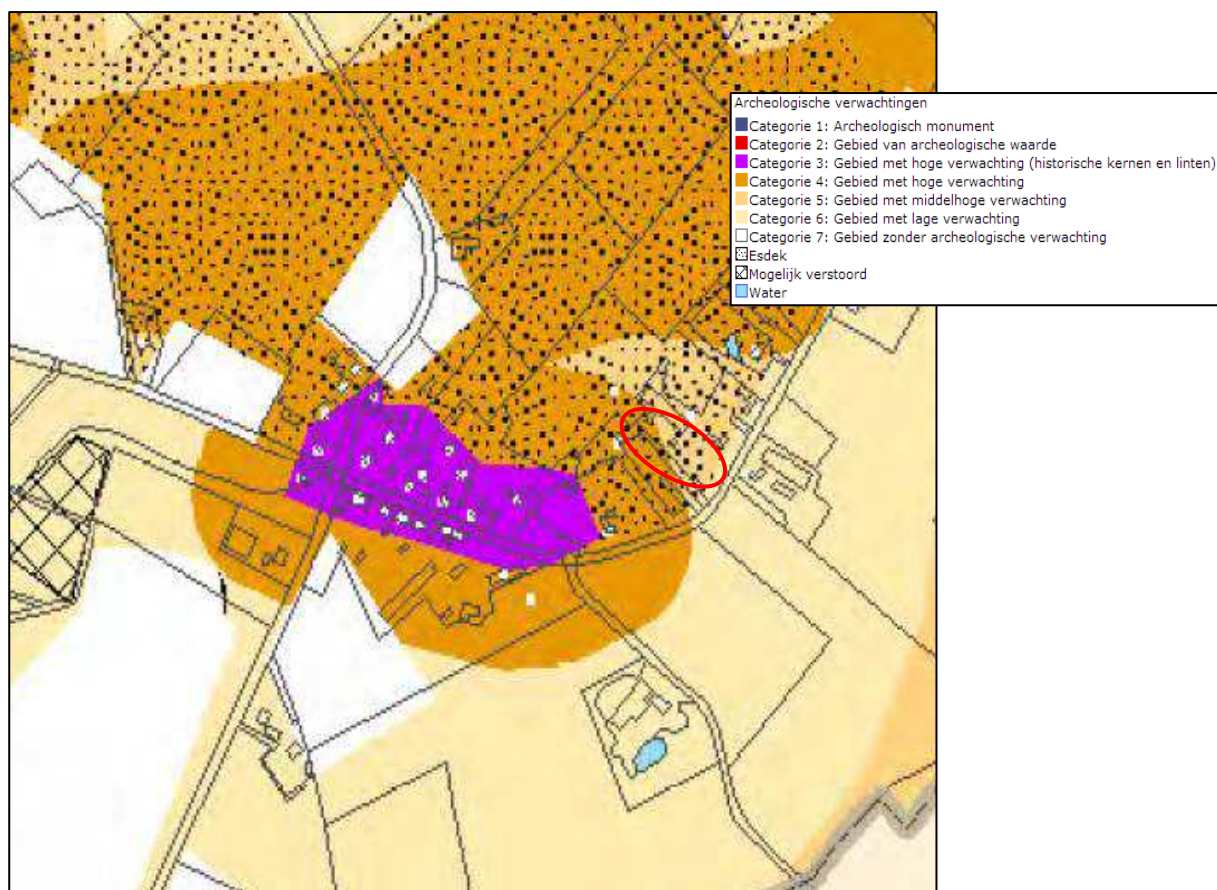
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

5.7.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.7.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en omgeving.



Figuur 25: Uitsnede archeologische beleidskaart

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

Over deze gronden wordt in 'Kempisch Erfgoed in Beeld' het volgende geschreven: 'Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, waaronder ook de beekdalen met een specifieke archeologische verwachting: deze categorie is ingevoerd, omdat de gebruikte bodem- en geomorfologische kaarten eenheden zonder nader veldonderzoek niet eenduidig aan één van de andere categorieën toegewezen kunnen worden. Het zijn vooral de lager gelegen Kempisch erfgoed in beeld dekzanden met lage enkeerdgronden en de drogere minder vruchtbare podzolbodems. Binnen deze zones kunnen terreinen liggen waar door erosie of uitloging alle archeologische waarden verdwenen zijn, naast terreinen waar door afdekking met plaggen eventueel aanwezige archeologische waarden juist zeer goed geconserveerd zijn. Het betreffen hier voornamelijk de zogenaamde veldpodzolgronden. Deze gronden zijn vooral gelegen in de (voormalige) heidegebieden. De prehistorische vindplaatsen geven aan dat bewoning in de prehistorie mogelijk is geweest. Deze kunnen echter wel opgeruimd zijn door de hier in de 19^e en 20^e eeuw uitgevoerde ontginningen, de aanwezige bedrijfsterreinen en natuurlijke bodemprocessen als verstuiving en uitloging'.

'Gebieden met een hoge archeologische verwachting: hieronder vallen die delen van de gemeente waar op basis van de in het model gebruikte aantallen met grote waarschijnlijkheid archeologische resten verwacht kunnen worden. Het grootste deel van alle bekende archeologische vindplaatsen in de Kempen is afkomstig uit deze zones. Ook de bij de verschillende archeologische onderzoeken

bekend geworden vindplaatsen zijn veelal gelegen in zones met een hoge archeologische verwachting'.

Aan het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' , gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6 toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is bepaald dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' bij bouwen groter dan 2.50 m² en dieper dan 50 centimeter op basis van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2' geldt een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt een grens voor een te verstoren oppervlak van 25.000 m².

Binnen het plangebied wordt een aanwezige woning verbouwd en worden maximaal 180 m² aan nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De bodem is reeds geroerd bij bouw van de nu al aanwezige bebouwing verspreid over het perceel binnen het plangebied. De dubbelbestemming van het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen waardoor verankerd is dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.

5.8 Cultuurhistorie

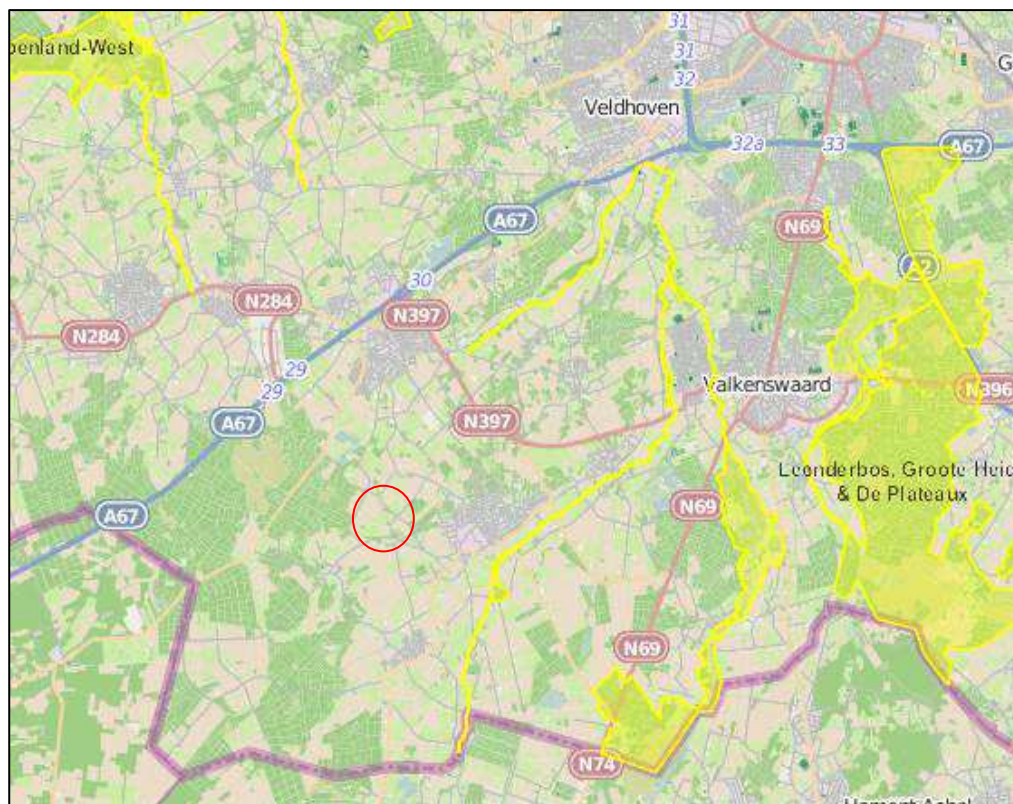
Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar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

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de hertontwikkeling van een voormalige garage binnen een bebouwingslint, er zijn geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorie te verwachten.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. 'Kempenland-West' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' liggen beide op circa 10 kilometer afstand van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied.



Figuur 26: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'

Het plangebied aan Boksheide 28 te Eersel is op een dusdanige afstand gelegen van de Natura 2000-gebieden dat bestemming van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en beoogde activiteiten geen invloed heeft op dit gebied.

5.9.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat

conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'Struweelvogels' geplaatst. Om de aanwezige struweelvogels te beschermen is het beleid in deze gebieden gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van deze dieren. Om die reden zullen struwelen en houtopstanden ter plaatse door initiatiefnemers beschermd en versterkt worden.

In oudere stallen kunnen normaliter vleermuizen voorkomen. Dit is niet het geval binnen het plangebied. De opstallen zijn in dermate slechte staat dat er sprake is van tocht of in veel gevallen dat het dak niet meer aanwezig is. De opstallen binnen het plangebied zijn hiermee ongeschikt voor vleermuizen. Op navolgende afbeeldingen is de slechte staat van de aanwezige stallen te zien.



Figuur 27: Beelden van de staat waarin de schuren in de huidige situatie verkeren

Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. De omliggende landschaps- en laanbomen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en worden versterkt. Eventueel aanwezige beschermde soorten in omliggende beplanting worden derhalve niet verstoord. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor het plangebied is door Lomans Ecoworks een notitie Flora en fauna opgesteld. Dit onderzoeksrapport d.d. 13 februari 2015 met projectnummer 02-15 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

- *“De herinrichting van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.*
- *De aanbevelingen voor vogels in acht genomen dienen te worden.*
- *De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.*
- *Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de plannen niet noodzakelijk is.*
- *Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht”.*

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

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

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van waterschap De Dommel dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.10.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

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

Navolgend wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

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

wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

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

Natuurlijk water

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

Schoon water

Voor schoon water streeft het waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

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

Mooi water

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

5.10.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing

van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

5.10.2.4 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2010-2015. De doelen van dit GRP ten aanzien van het reguliere beheer van het afvalwatersysteem zijn hieronder beschreven:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater geschiedt tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit wordt bereikt door samenwerking met partijen binnen én buiten de eigen organisatie en innovatief om gaan met de beschikbare middelen;
- De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle (inspectie en berekeningen) ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel;
- De inzameling en transport van het hemelwater dient op termijn waar mogelijk gescheiden van het stedelijk afvalwater plaats te vinden. Dit dient te worden bereikt middels afkoppeling en door middel van een retentiebekken het water vast te houden in het gebied;
- De gemeente Eersel faciliteert haar burgers met advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

5.10.3 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 30 meter boven NAP. De locatie is thans in de huidige situatie bebouwd met een woning en opstallen met een gezamenlijke omvang van circa 220 m². De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

5.10.4 Waterparagraaf

5.10.4.1 Grootte bergingsvoorziening

Voor de te verbouwen woning wordt een toename van het verhard oppervlak van circa 100 m² verwacht en een toename van circa 60 m² aan bijgebouwen. Hemelwater dat valt op erfverharding zal afvloeien op de tuin en het erf en aldaar rechtstreeks in de bodem infiltreren. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h.

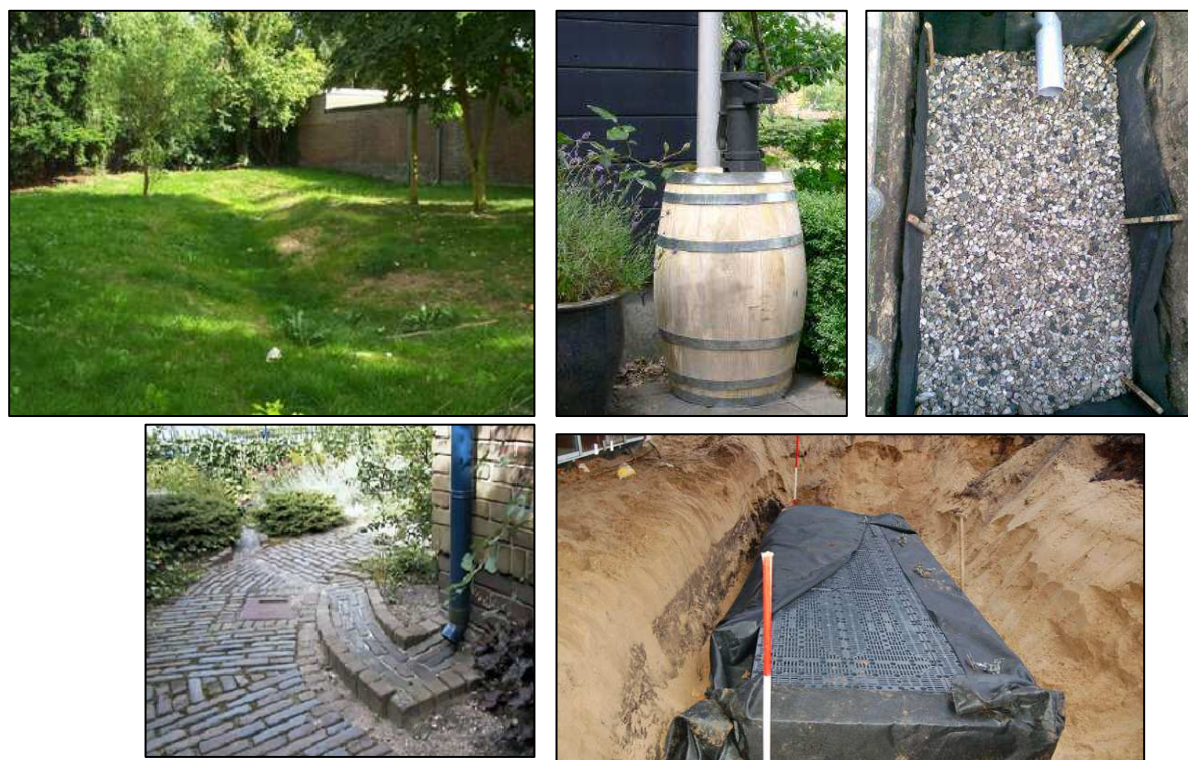
Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is een berekening van de benodigde ruimte voor de compenserende waterberging als gevolg van het nieuwe verharde gebied uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat voor toename van het beoogde het verhard oppervlakte van een $T=10 + 10\%$ situatie het te bergen volume 8 m³ bedraagt. In een $T=100 + 10\%$ situatie bedraagt het extra volume te bergen hemelwater 3 m³.

5.10.4.2 Hemelwaterafvoer in nieuwe situatie

In de situatie dat binnen het plangebied een woning zal worden opgericht, zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouw(en) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond.

Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De bergingsvoorziening moet boven de GHG worden gerealiseerd.

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 28: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.10.4.3 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe is het pand reeds aangesloten op het rioleringsstelsel langs de Boksheide.

5.10.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, specifieke bedrijvigheid ten behoeve van paardrijlessen en westerntrainingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. In de woningen en bijbehorende bijgebouwen mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.4.2 Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwen groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.3 Waarde – Archeologie 5.2

De voor 'Waarde – Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwen groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 centimeter dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Eersel zal middels een te sluiten anterieure overeenkomst de gemeentelijke apparaatskosten en eventuele planschade verhalen op de initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Het waterschap geeft aan dat het plan voldoet aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Het waterschap kan dan ook instemmen met de waterparagraaf zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant geeft in een vooroverlegreactie aan dat het aangeboden bestemmingsplan op twee punten strijdig is met de Verordening ruimte 2014. De provincie geeft in een vooroverlegreactie aan dat in de tekst inzake mantelzorg de zinsnede moet worden opgenomen dat bij toepassing van mantelzorg moet worden opgenomen dat de verleende omgevingsvergunning moet worden ingetrokken indien de noodzaak tot mantelzorg niet meer aanwezig is. De tekst in dit bestemmingsplan is hierop aangevuld. Tevens geeft de provincie aan dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte vooralsnog ontbraken. Inmiddels is ook zorg gedragen voor aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Met de gevraagde aanpassing is er geen sprake meer van strijdigheid met de Verordening ruimte.

7.4 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;

- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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