



**BESTEMMINGSPLAN
LANDGOED HEIJBROECK
(HERZIENING)**

**DEEL I
TOELICHTING**

**BESTEMMINGSPLAN
LANDGOED HEIJBROECK
(HERZIENING)**

**DEEL I
TOELICHTING**

Opdrachtnummer: 1145

Datum: 11 juni 2013

Auteurs : Bureau van Nierop
B. Rijthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven

Inhoudsopgave DEEL I Toelichting

1. INLEIDING	6
1.1 ALGEMEEN	6
1.2 AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	7
1.4 LEESWIJZER	9
2 HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.2 FUNCTIES	10
2.2.1 Bodem en water.....	10
2.2.2 Flora.....	12
2.2.3 Fauna.....	13
2.2.4 Recreatie en ontsluiting	14
3 PLANBESCHRIJVING.....	16
3.1 ONTWIKKELING	16
3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	16
3.2.1 Huidig gebruik.....	16
3.2.2 Nieuwe inrichting.....	16
3.3 FUNCTIES	19
3.3.1 Wegenstructuur en openstelling.....	19
3.3.2 Positie van het rood.....	21
3.3.3 Dimensies van de inrichting	23
4 BELEIDSKADER.....	24
4.1 RIJKSBELEID.....	24
4.1.1 Rijksbeleid landgoederen	24
4.1.2 Nota ruimte	24
4.1.3 Natuurschoonwet.....	24
4.1.4 Bescherming natuur	25
4.1.5 Nota Belvédère.....	26
4.2 PROVINCIAAL BELEID	27
4.2.1 Verordening Ruimte Noord Brabant.....	27
4.3 REGIONAAL BELEID	31
4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder.....	31
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	33
4.4.1 StructuurvisiePlus.....	33
4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan	34
4.4.3 Waterplan gemeente Eersel.....	35
4.4.4 Welstandsnota.....	35
4.4.5 Bestemmingsplan	36
4.4.6 Archeologie.....	39
5 UITVOERINGSASPECTEN	41
5.1 MILIEUASPECTEN	41
5.1.1 Bodemkwaliteit.....	41
5.1.2 Externe veiligheid.....	42
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	43
5.1.4 Geurhinder veehouderijen.....	44
5.1.5 Akoestiek.....	46
5.1.6 Flora- en faunawet.....	47
5.1.7 Kabels en leidingen	48
5.1.8 Verkeer en parkeren.....	48

5.1.9	<i>Energie en duurzaamheid</i>	48
5.2	FYSIEKE ASPECTEN	49
5.2.1	<i>Water</i>	49
5.2.2	<i>Archeologie</i>	51
5.3	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	51
5.4	HANDHAAFBAARHEID	51
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	53
6.1	ALGEMEEN	53
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING.....	53
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS.....	53
6.3.1	<i>Agrarisch</i>	53
6.3.2	<i>Natuur</i>	53
6.3.3	<i>Tuin</i>	53
6.3.4	<i>Verkeer</i>	54
6.3.5	<i>Water</i>	54
6.3.6	<i>Wonen</i>	54
6.3.7	<i>Leiding - Riool</i>	54
6.3.8	<i>Waarde - Archeologie hoog</i>	54
6.3.9	<i>Waarde - Archeologie laag</i>	54
6.3.11	<i>Waterstaat - Waterbergingsgebied</i>	55
7	PROCEDURE	56
7.1	INSPRAAK	56
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	56
7.3	VASTSTELLING	56

BIJLAGEN

- 1 Voorlopig ontwerp Landgoed Heijbroeck, Kok & Maas, 2011.
- 2 Inrichtingsplan Landgoed Heijbroeck, Bureau van Nierop, 2013.
- 3 Verkennend Bodemonderzoek aan de Boevenheuvel te Eersel, Lankelma, 2011.
- 4 Flora- en Faunawet quickscan Landgoed Heijbroeck, Bureau van Nierop, 2011.
- 5 Beeldkwaliteitsplan, Maas & van Nierop, 2013.
- 6 Akoestisch onderzoek Landgoed Heijbroeck, Tritium, 2011.
- 7 Archeologisch vooronderzoek Landgoed Heijbroeck, RAAP, 2011.
- 8 Waterparagraaf Landgoed Heijbroeck Waterschap de Dommel, Bureau van Nierop, 2013 .
- 9 Verslag inspraakreacties, Bureau van Nierop, 2013.
- 10 Nota beoordeling en zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck (herziening), 2 april 2013. Raadsbesluit: Document-nr 13.04370.

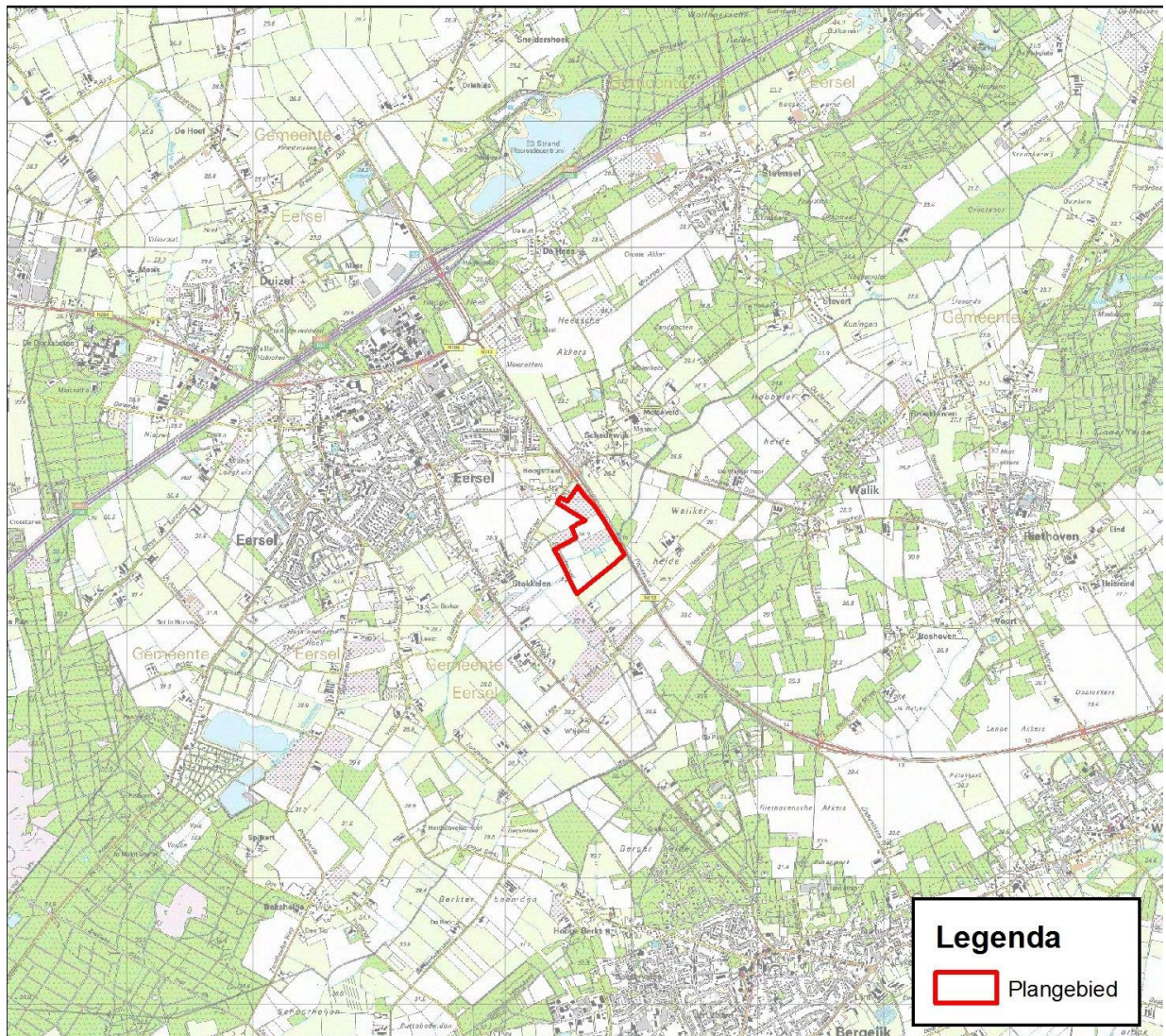
Lijst met figuren

Figuur 1	Ligging plangebied	6
Figuur 2	Bestemmingsplan buitengebied	7
Figuur 3	Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2010	8
Figuur 4	Bodem	11
Figuur 5	Grondwater	12
Figuur 6	Informatie landelijke vegetatiedatabank	13
Figuur 7	Provinciale Avifaunagegevens	14
Figuur 8	Recreatieroutes in de omgeving	15
Figuur 9	Inrichtingsplan Landgoed Heijbroeck	17
Figuur 10	Openstelling	19
Figuur 11	Wegen en paden	20
Figuur 12	Hoogtes NAP wegen en paden	21
Figuur 13	Ligging bouw kavels	22
Figuur 14	Oppervlakteverdeling inrichtingsplan	23
Figuur 15	Verordening Ruimte thema natuur en landschap	30
Figuur 16	Verordening Ruimte thema water	31
Figuur 17	Structuurvisie Plus gemeente Eersel	34
Figuur 18	Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel	35
Figuur 19	Gebiedsindeling Welstandnota met toetsingsniveaus	36
Figuur 20	Bestemmingsplan buitengebied	37
Figuur 21	Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2010	38
Figuur 22	Gemeentelijke archeologische en cultuurhistorische waardenkaart	39
Figuur 23	Locaties bodemonderzoek	41
Figuur 24	Risicokaart provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)	43
Figuur 25	Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)	45
Figuur 26	Zoneringstabel akoestische belasting door wegen	46
Figuur 27	Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten	51
Figuur 28	Resultaten archeologisch vooronderzoek	52

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het plangebied ligt in de gemeente Eersel ten zuidoosten van Eersel en de bebouwingscluster Hoogstraat. In het oosten grenst het plangebied aan de provinciale weg N397 in het noorden aan de Hazenstraat en in het westen aan de Boevenheuvel.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

Huidige Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2010

Het plangebied bestaat uit als “natuur” en “wonen” bestemde percelen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck en uit enkele agrarische percelen die in het bestemmingsplan buitengebied zijn opgenomen als “Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur”. Het huidige bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck is gebaseerd op de inmiddels vervallen provinciale regeling “Rood voor groen”, die bebouwing in het buitengebied toestond in ruil voor de aanleg van duurzame nieuwe natuur op agrarische gronden. De groene component van het bestemmingsplan Heijbroeck is in 2010 deels reeds aangelegd. De rode componenten, zijnde de woningen, zijn niet gerealiseerd.

Herziening Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2013

In 2011 is het landgoed verworven door de Fam. Van Loon en zijn ook enkele aangrenzende agrarische gronden verworven waarmee het huidige plangebied een oppervlakte heeft van circa 22,5 hectare. Voor dit plangebied werd ten aanzien van de inrichting een voorlopig ontwerp (bijlage 1) gemaakt.

Het nu voorliggende Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck is gebaseerd op de inmiddels in werking getreden provinciale Verordening Ruimte. Deze Verordening staat evenals de vervallen regeling "Rood voor groen", onder gewijzigde voorwaarden, bebouwing in het buitengebied toe in ruil voor de aanleg van duurzame nieuwe natuur.

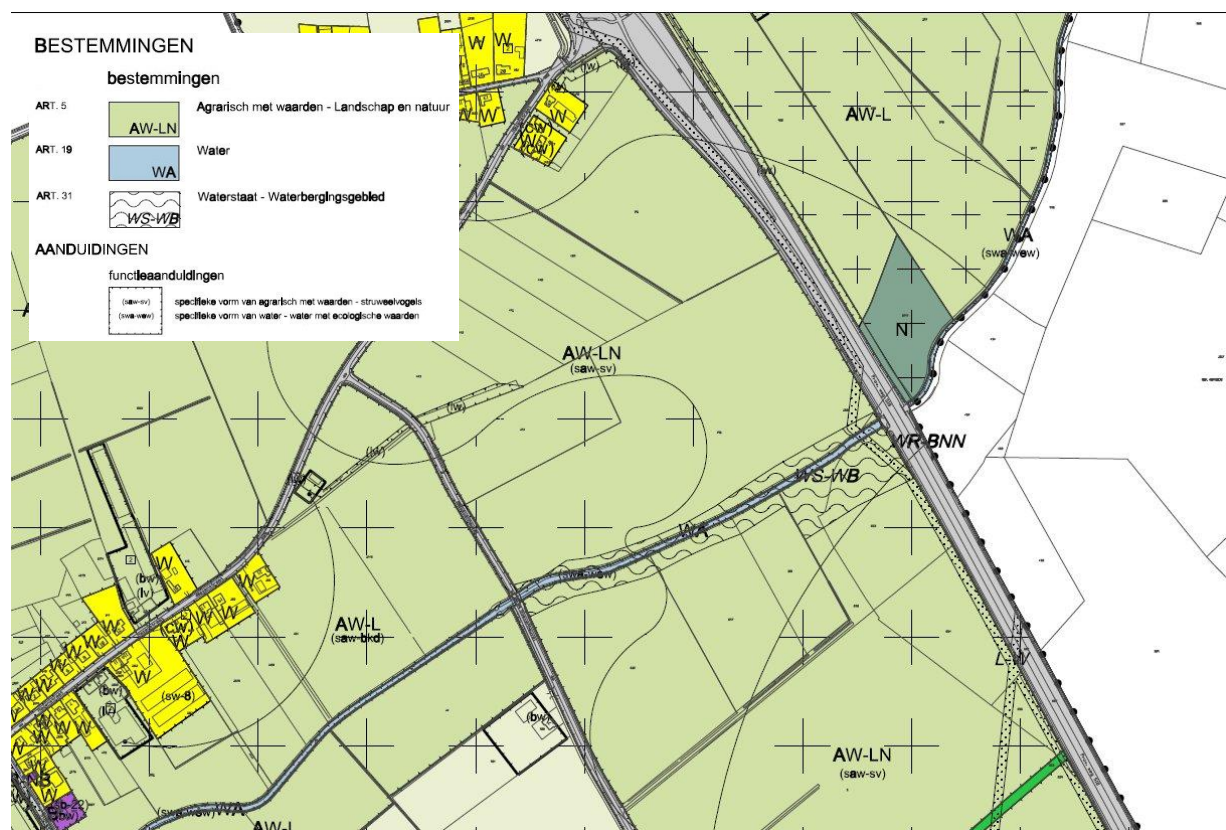
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck

Het grootste gedeelte van het plangebied is opgenomen in het vastgestelde Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck dat is vastgesteld op 9 februari 2010. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: Natuur / Leiding-Riool, Verkeer en Wonen (zie figuur 3).

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Eersel

Een gedeelte van het plangebied valt buiten het bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck en hiermee onder het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Eersel onder: AW-LN (saw-sv) "Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur". De Run die door het plangebied loopt is opgenomen als WA (swa-wew) "Water" met functieaanduiding "Specifieke vorm van water - Water met ecologische waarden". In paragraaf 4.4.5 worden de bestemmingen en functieaanduidingen nader toegelicht.



Figuur 2 Bestemmingsplan buitengebied

1.4 Leeswijzer

Het Ontwerp Herziening Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck is gebaseerd op het bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2010 (*mRO*, 2010). Op basis van dit plan is een inrichtingsplan gemaakt (bijlage 2) waarbij de bestemming Natuur, Wonen en Verkeer op nieuwe locaties zijn geprojecteerd. Hiervoor is aanvullend vooronderzoek verricht.

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven van het plangebied op het terrein van het landschap, de bodem en water, de natuurwaarden en de huidige recreatie - en ontsluitingssituatie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de planvorming van het nieuw te ontwikkelen landgoed.
- In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleidskader beschreven op de vier niveaus waarop de regels tot stand gekomen zijn: rijk, provincie, regionaal (waterschappen) en op gemeentelijk niveau.
- In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten op het terrein van milieu en fysieke aspecten aan de orde met de beschrijving van de resultaten, zoals die uit de diverse aanvullende onderzoeken zijn voortgekomen.
- Hoofdstuk 6 geeft een weerslag van de juridische aspecten en beschrijft de gewenste situatie waarin het nieuwe bestemmingsplan wil gaan voorzien.
- Tenslotte is in hoofdstuk 7 uiteengezet hoe met inspraak, vooroverleg en zienswijzen is omgegaan.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De huidige contouren van het plangebied liggen in een voormalig heideontginningslandschap en voor een klein deel in het beekdal van de Run.

Kenmerken van de heideontginning (agrarisch landschap) zijn:

1. De grootschaligheid en de openheid;
2. De grote blokvormige percelen die worden begrensd door langgerechte sloten, singels, houtwallen en door blokvormige bospercelen;
3. Het ontsluitingspatroon en de daaraan gekoppelde beplanting is langgerekt.

Kenmerken van het beekdallandschap zijn:

1. Kleinschalige slagenstructuur met boomrijen of singels en natuurlijk grasland die aansluiten op de beek;
2. Smalle perceelsbegrenzing, langgerechte percelen, die zijn omzoomd door smalle singels.

Op dit moment bestaat het plangebied uit een voormalige kwekerij die gedeeltelijk is bebost en is voorzien van laanbeplantingen en de gekanaliseerde Run. Het gebied oogt als een grootschalig cultuurlandschap

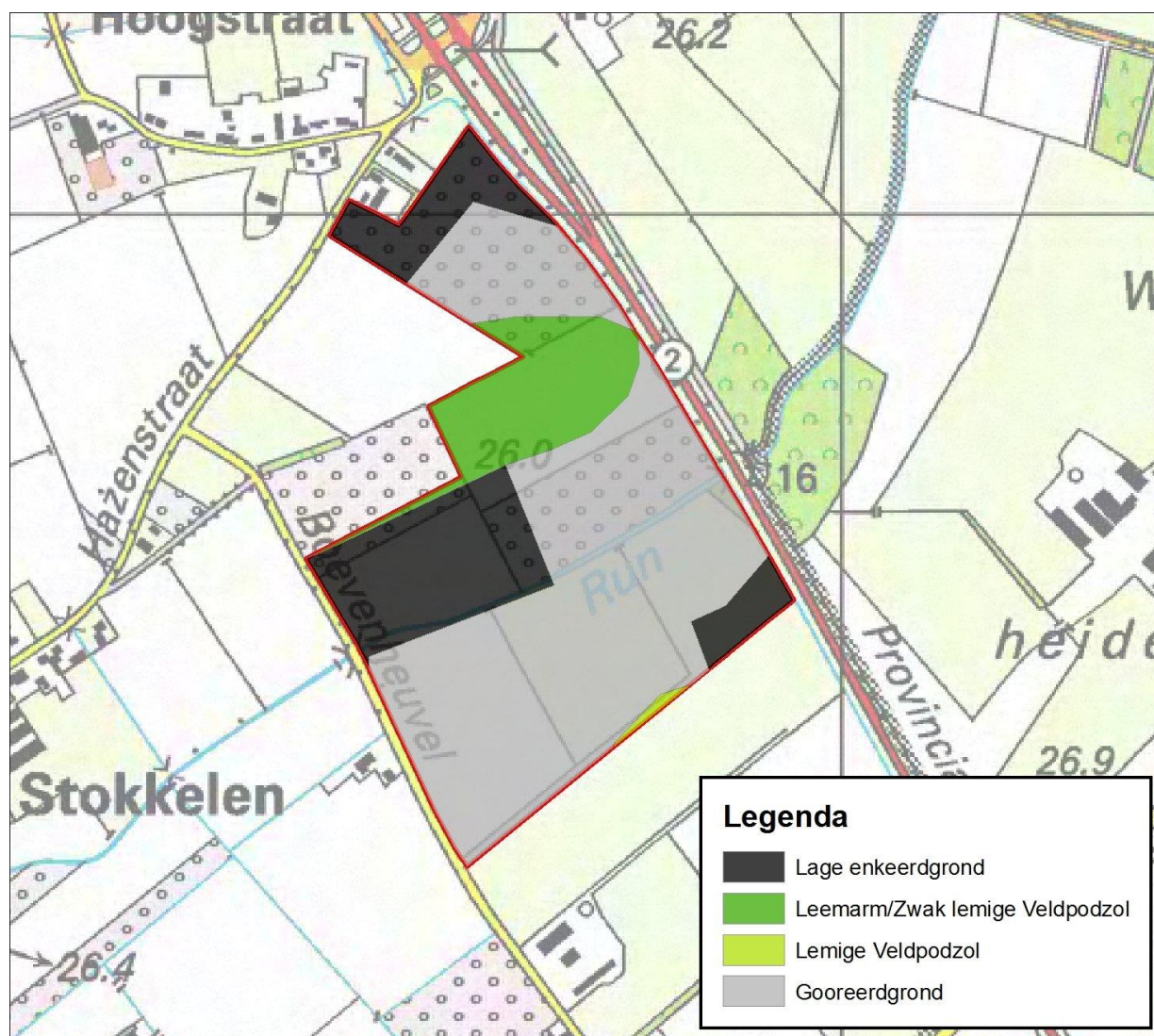
2.2 Functies

2.2.1 Bodem en water

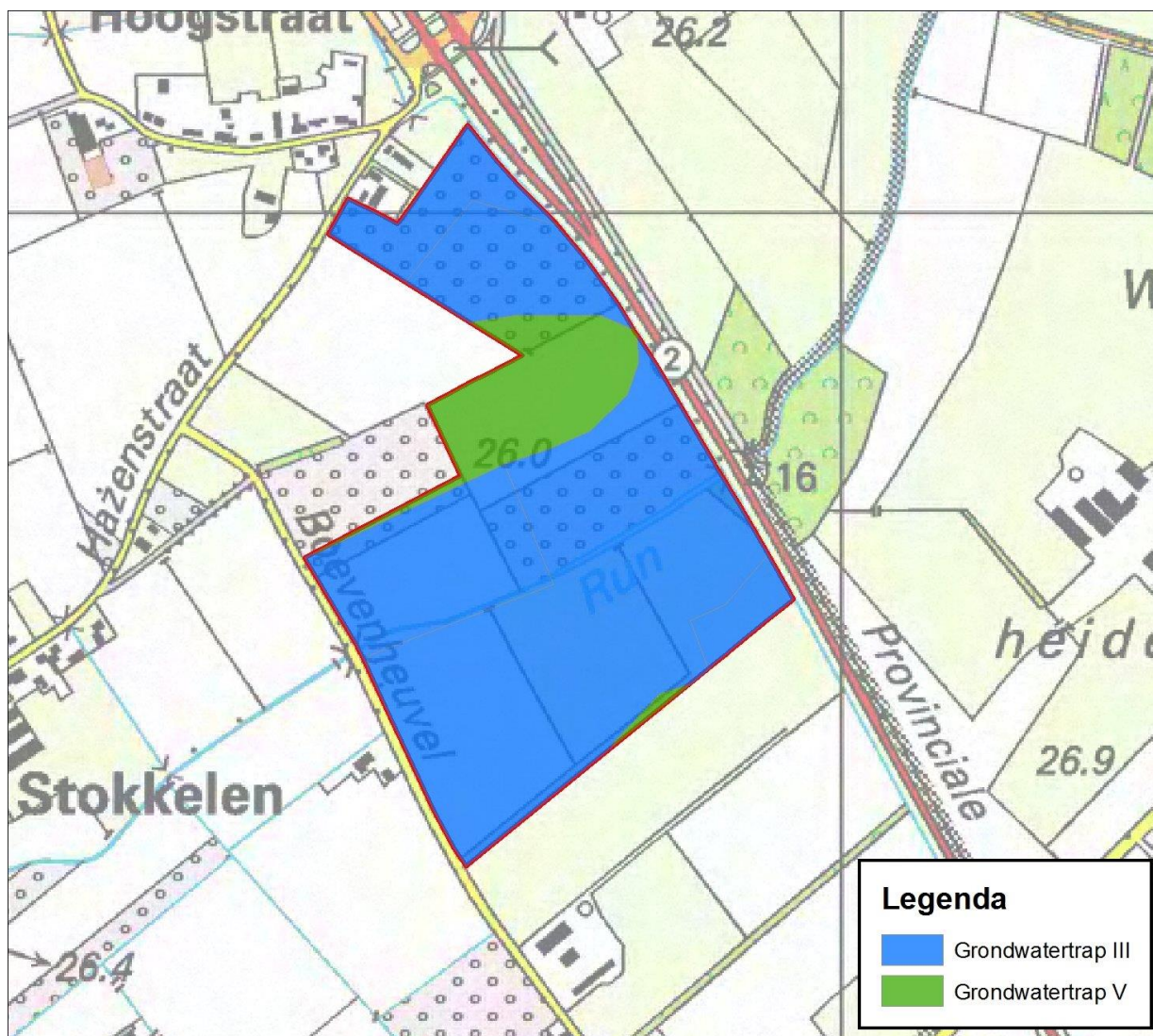
Het plangebied bestaat uit dekzandafzettingen en uit beekdalbodems die liggen in de omgeving van het Rundal. Hierop zijn de volgende bodems ontwikkeld met leemarm en zwak lemig fijn zand:

- EZg23g (III): Lage enkeerdgrond. Het zijn rijke en lemige gronden. Het gebruik (landbouwkundig en andere functies) wordt beperkt doordat de grondwaterstanden hoog zijn, grondwatertrap III. Dit zijn natte gronden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 25-40 cm (in de winter) beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 80-120 cm (s 'zomers) beneden maaiveld.
- pZn21g (III): Gooreerdgrond. In vergelijking met de enkeerdgronden zijn deze gronden armer en minder lemig. Doordat ze minder lemig zijn kunnen voedingsstoffen minder goed gebonden worden. Evenals de enkeerdgronden zijn de grondwaterstanden hier hoog, grondwatertrap III.
- Hn21g en Hn23g (V): Veldpodzol. Dit zijn arme en leemarme gronden. Het gebruik is hierdoor beperkt. De gronden zijn vochtig te noemen door de lagere grondwaterstanden, grondwatertrap V. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 25-40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand is > 120 cm beneden maaiveld. Veel van deze (marginale) gronden zijn in Nederland begin vorige eeuw bebost.

De Run en enkele poelen zijn het enige oppervlaktewater dat aanwezig is in het plangebied. Deze behoren tot het stroomgebied van de Boven - Dommel.



Figuur 4 Bodem



Figuur 5 Grondwater

2.2.2 Flora

Het bureauonderzoek werd uitgevoerd met behulp van twee bronnen, te weten de landelijke vegetatiedatabank en de provinciale flora- en faunagegevens.

Landelijke vegetatiedatabank

De landelijke vegetatiedatabank werd geraadpleegd vanaf 2000. In de periode tot 2011 zijn twee opnames bekend (waarnemingen van de Run). Hierbij zijn geen bijzondere soorten waargenomen (zie figuur 6).

Provinciale floragegevens

Binnen de Provinciale floragegevens zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten of rode lijstsoorten binnen het plangebied of de directe omgeving.

▼ Opnamenr.	Bronhouder	Jaar	Code pg.	Naam plantengemeenschap	Resolutie
972029	LMF	2002	05RG08	RG Callitriche platycarpa-[Callitriche-Potametalia]	Decameterhok
Opnameschaal: Londo (1) volledig					
Soortnaam	Vegatatielaag		Bedekking		
Callitriche platycarpa (Gewoon sterrenkroos)			2		
Eleocharis acicularis (Naaldwaterbies)			3		
Elodea nuttallii (Smalle waterpest)			a4		
Glyceria fluitans (Mannagras)			3		
Persicaria hydropiper (Waterpeper)			a1		
Potamogeton natans (Drijvend fonteinkruid)			p2		
Rorippa amphibia (Gele waterkers)			p1		

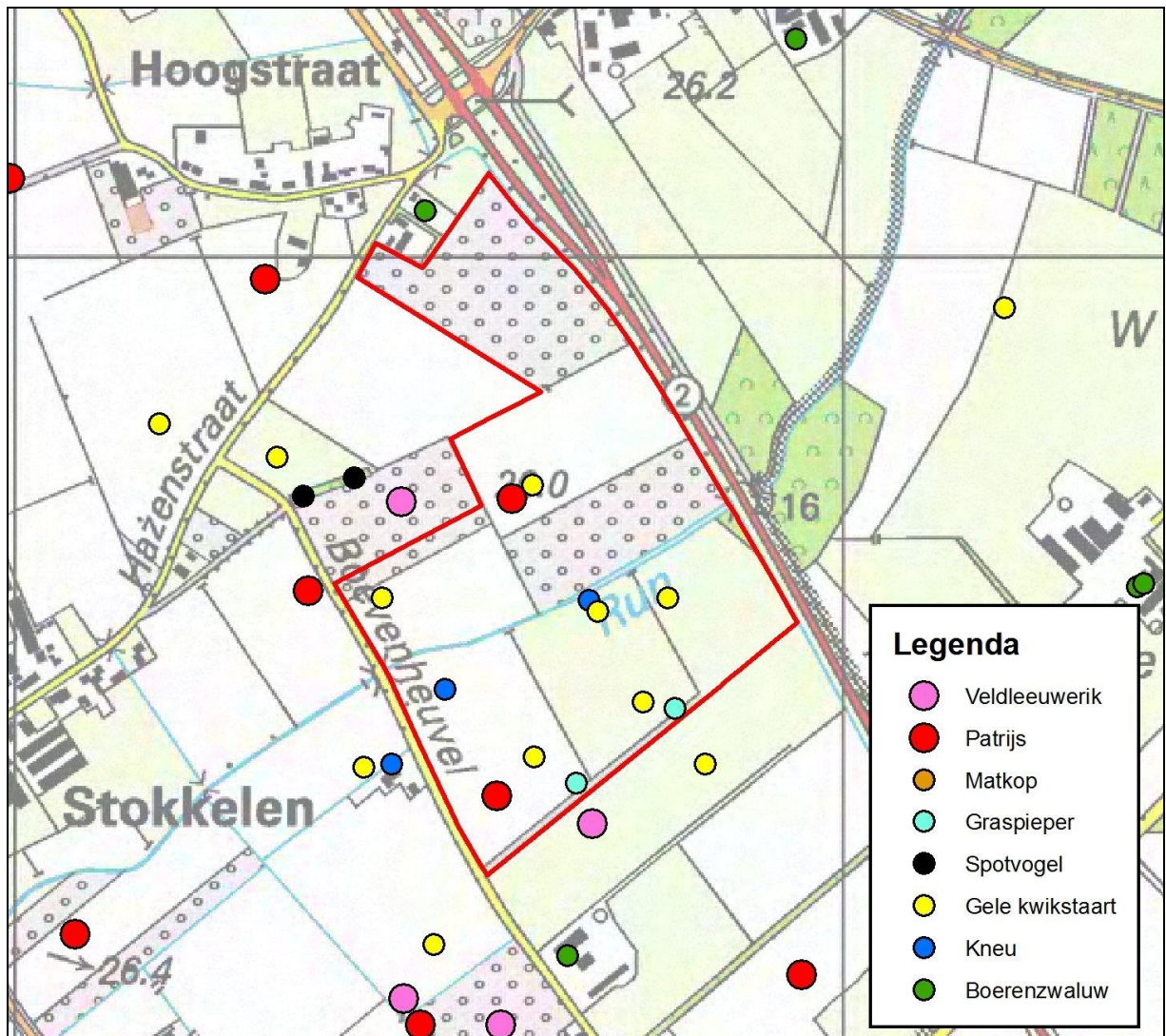
979486	LMF	2006	05RG08	RG Callitriche platycarpa-[Callitriche-Potametalia]	Decameterhok
Opnameschaal: Londo (1) volledig					
Soortnaam	Vegatatielaag		Bedekking		
Callitriche platycarpa (Gewoon sterrenkroos)			6		
Eleocharis acicularis (Naaldwaterbies)			p1		
Glyceria fluitans (Mannagras)			a2		
Potamogeton natans (Drijvend fonteinkruid)			p1		
Potamogeton trichoides (Haarfonteinkruid)			a2		
Rorippa amphibia (Gele waterkers)			p1		

Figuur 6 Informatie landelijke vegetatiedatabank

Vanwege de onvolledigheid van de floragegevens heeft er in 2011 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.

2.2.3 Fauna

In het plangebied komen de volgende rode lijst soorten voor: Gele kwikstaart, Kneu, 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: Boerenwaluw, Spotvogel en Veldleeuwerik.



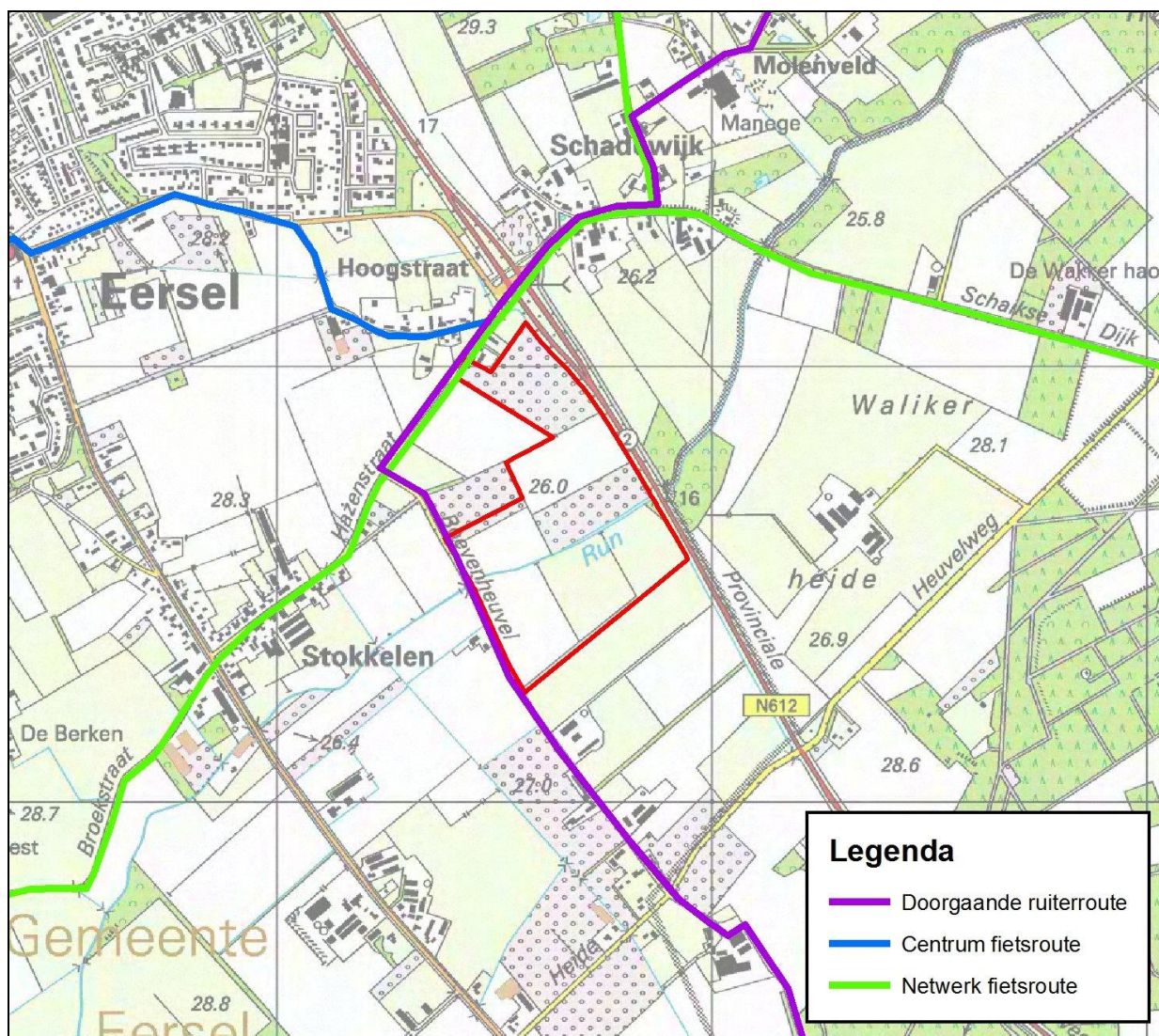
Figuur 7 Provinciale Avifaunagegevens

Vanwege de onvolledigheid van de faunagegevens heeft er in 2011 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.

2.2.4 Recreatie en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hazenstraat die aansluit op de N397. Recreatief is de omgeving nog weinig ontsloten. 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 buurtschap Hoogstraat. Wandelroutes zijn er in de omgeving nog niet te vinden.

In figuur 8 is het huidige netwerk van routes in de omgeving aangegeven. Er zijn nog geen wandelroutes en andere recreatieve voorzieningen in de omgeving aanwezig. Het plangebied ligt op loopafstand van de nieuwe wijk Kerkebogten en Eersel en kan hierdoor dienst gaan doen als uitloopgebied.



Figuur 8 Recreatieroutes in de omgeving

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Met de inrichting van het plangebied wordt beoogd om de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van de omgeving sterk te vergroten. De structuur van de inrichting is gebaseerd op historische lijnen in het landschap. Het plangebied sluit aan op een toekomstige functie als leefgebied voor diverse soorten flora en fauna en op de lage delen worden kansen benut voor de herintroductie van een verdwenen broekbos dat aansluit op een restant direct buiten het plangebied gelegen aan de Run. In het plangebied zelf komen een aantal faunasoorten van de rode lijst voor. Door de inrichting van nieuwe natuur op het landgoed kunnen de leefgebieden voor deze soorten sterk verbeterd worden. Via de openstelling en een wandelroute zal het plangebied voldoen als uitloopgebied voor de kern van Eersel.

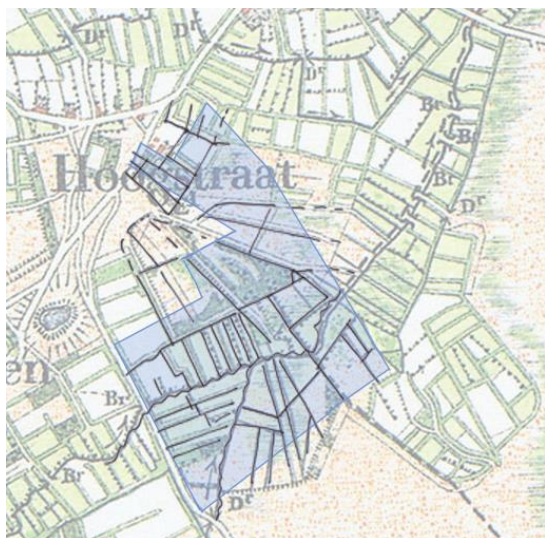
3.2 Ruimtelijke structuur

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld (bijlage 2). In de navolgende paragrafen wordt een globale beschrijving van de toekomstige inrichting gegeven.

3.2.1 Huidig gebruik

Het plangebied wordt op dit moment gebruikt voor agrarische doeleinden (boomkwekerij) en is gedeeltelijk ingericht als landgoed.

3.2.2 Nieuwe inrichting



De hoofdwooning ligt in een gedeelte van het plangebied dat door grondophoging verhoogd wordt.

De nieuwe inrichting van het plangebied is gebaseerd op historische lijnen in het landschap. Deze worden versterkt met behulp van lanen, hagen, bosvakken en sloten. Daarnaast zijn doorkijken ingebracht vanuit het plangebied naar de omgeving. Een van de zichtlijnen is gericht op de RK kerk in Eersel. Intern zijn de zichten gericht op de aanwezigheid van open ruimtes, die worden ingesloten door bossen.





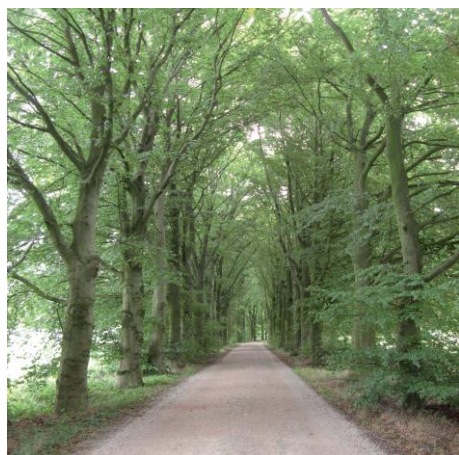
Figuur 9 Inrichtingsplan Landgoed Heijbroeck

Bossen

De bosvakken zijn georiënteerd op het lijnenpatroon en deels opgebouwd uit inheems sortiment dat is afgestemd op de groeiplaats. Hoofdboomsoorten zijn: Beuk, Zomereik, Berk op de droge groeiplaatsen. Op de natte groeiplaatsen zijn dit: Els en Es. Ook wordt een aanzienlijk deel exoten ingebracht ter verfraaiing van het landschap. De bosvakken zijn meestal omzoomd door een brede zoom- en struweelrand bestaande uit inheems sortiment. Op enkele plaatsen ontbreken dit soort bosranden vanwege ruimtelijke effecten. Het doeltype voor bossen wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan (bijlage 2).

Lanen

Langs de hoofdontsluitingswegen worden volwassen laanbomen (Beuk) aangebracht.



Beukenlanen



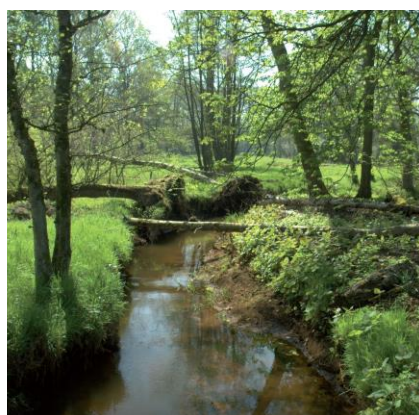
Solitaire bomen

Boomgroepen, solitaire bomen

Op diverse plaatsen in het plangebied worden beeldbepalende bomen of boomgroepen aangeplant met diverse inlandse en exotische op de groeiplaats aangepaste boomsoorten.

Open water en moerasachtige laagte

De Run zal door een loopverlegging een meer slingerend karakter krijgen zoals de oorspronkelijke loop ooit was en hierdoor het uiterlijk van een natuurlijke beek aannemen. De interne waterstructuur van het landgoed wordt aangepast, waarbij moerasachtige laagten worden aangebracht waar zich een nat-vochtig schraalland kan ontwikkelen. Ten zuiden van de Run worden op het landgoed twee vijvers aangelegd.



Beek, infiltratielaagte en vijver

Weiland

De ten zuiden van de Run gelegen graslanden behouden een agrarische bestemming en worden voor privé doeleinden gebruikt als weiland.

3.3 Functies

3.3.1 Wegenstructuur en openstelling

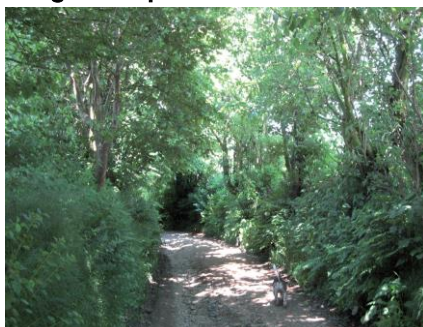
Openstelling

Het grootste deel van het landgoed (82,44%), zal worden opengesteld voor extensieve recreatie (wandelen) op wegen en paden. 17,56% van de oppervlakte ligt rondom de geplande woningen en fungeert voor de vestiging van bebouwing met tuinen.

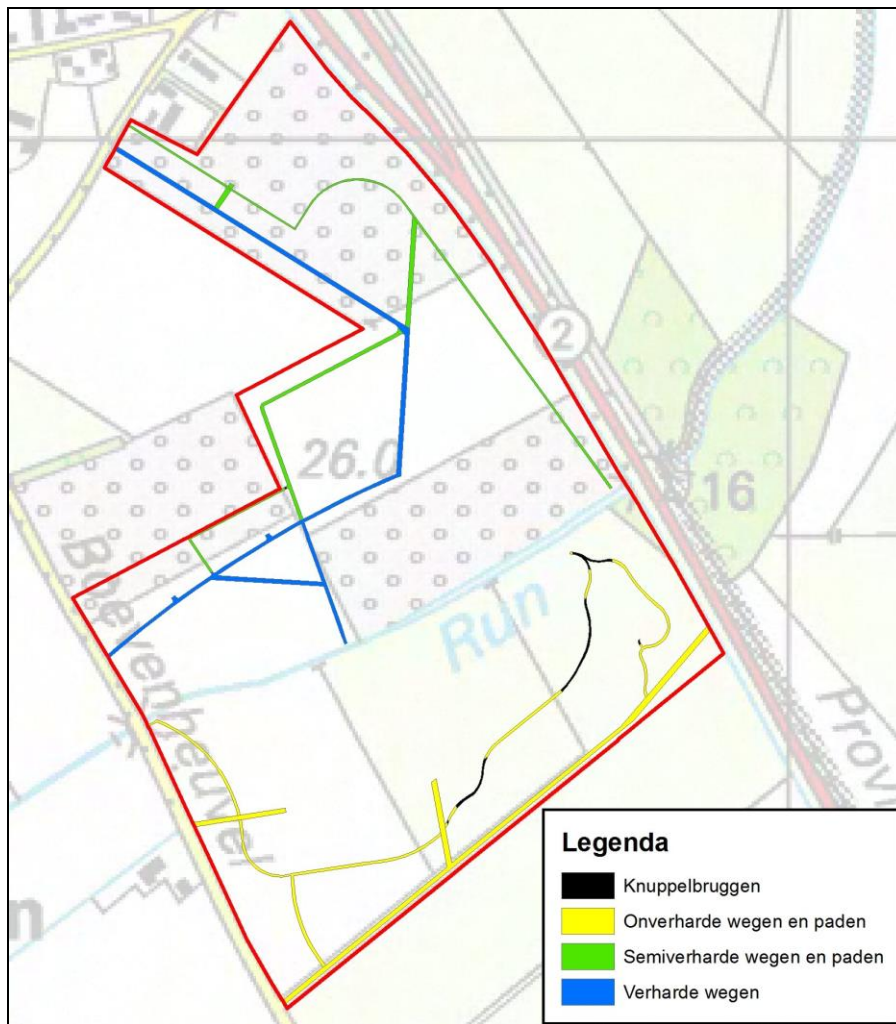


Figuur 10 Openstelling

Wegen en paden

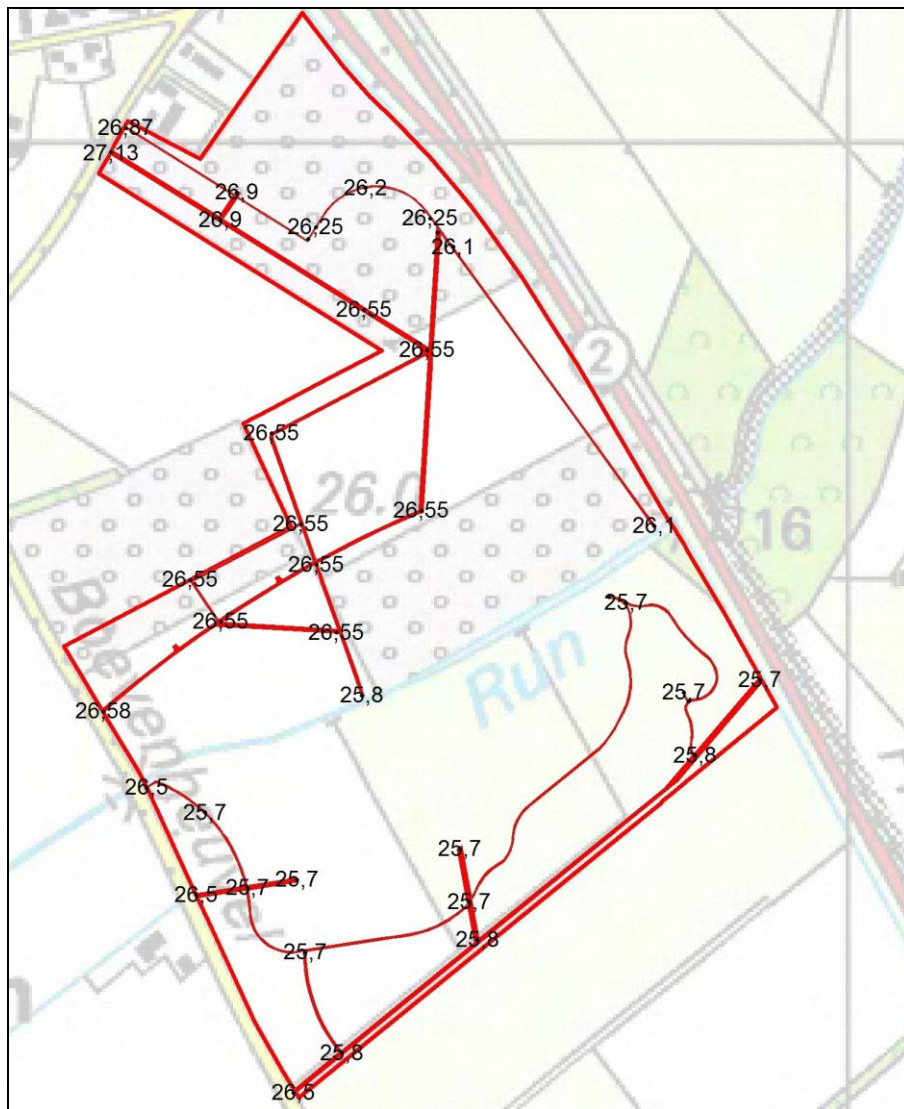


Het intensieve padennetwerk sluit aan op de bestaande en potentiële routes in de omgeving. Het plangebied fungeert hierbij als uitloopgebied voor Eersel. Op het landgoed worden diverse wegen en wandelpaden aangelegd met een totale lengte van 3.559 meter. Hierdoor wordt het plangebied in noord - zuid richting en west - oost richting ontsloten. De wandelpaden liggen grotendeels beschermt in het groen en tijdens de rondwandeling is op diverse plaatsen een doorkijk op het landschap gemaakt waardoor de verschillende landschapstypen te zien zijn.



Figuur 11 *Wegen en paden*

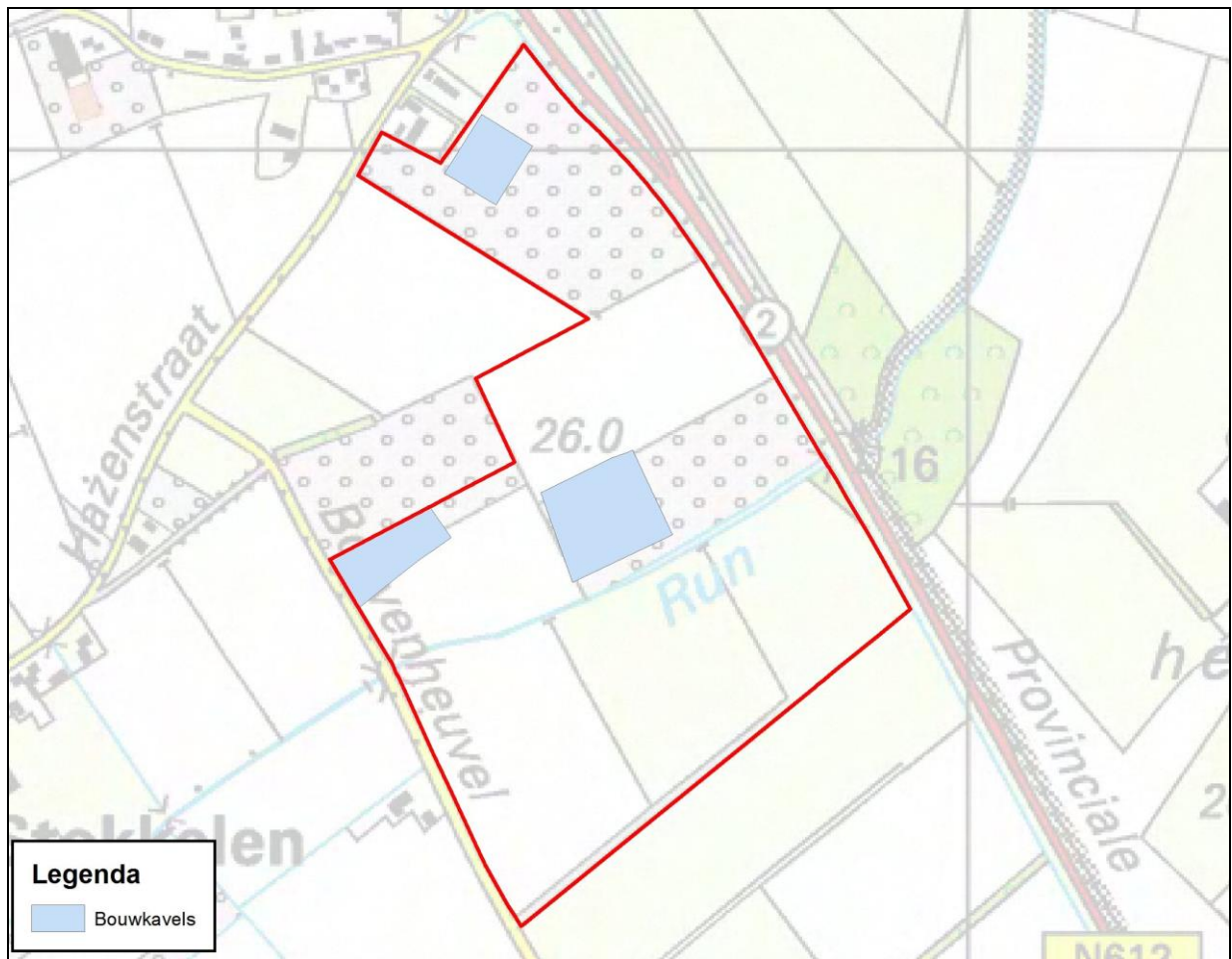
Sommige gedeelte van het landgoed zijn gedeeltes van het jaar moeilijk toegankelijk vanwege de hoge grondwaterstanden. Om te voorkomen dat er problemen ontstaan voor bezoekers of voor de bewoners zijn een groot aantal wegen en paden hoger dan maaiveld aangelegd. In de onderstaande figuur zijn de NAP hoogtes aangegeven van het wegdek van de verschillende wegen en paden binnen het landgoed.



Figuur 12 Hoogtes NAP wegen en paden

3.3.2 Positie van het rood

Het bebouwingsensemble ligt noord-zuid georiënteerd, en maakt gebruik van de diagonalen van het plan. Het woongebouw is ontsloten via een oprijlaan met bomen van formaat (70-80 cm) in het formele “Ganzenpoot” patroon. De hoofdentree ligt aan de Hazenstraat en aan de Boevenheuvel is een soort “dienstingang”. Aan iedere ingangen ligt een bouwvlak voor een woning.



Figuur 13 Ligging bouwkavels

Het huidige plangebied is 22,50 hectare groot. In het plangebied wordt circa 12 hectare nieuwe natuur aangelegd. Op grond van de Verordening Ruimte is het mogelijk om in ruil hiervoor 4 a 5 nieuwe woningen van allure te realiseren. Op Landgoed Heijbroeck worden 3 woningen gerealiseerd, waarvan de hoofdwoning inclusief aangebouwde bijgebouwen circa 5.600 m³ inhoud heeft. De andere 2 woningen hebben een inhoud van circa 2.000 m³.

De ligging van de bouwvlakken is zo gekozen dat de hoofdwoning een centrale positie in het landgoed inneemt. De andere twee woningen fungeren als poortwoningen, die conform een traditioneel landgoed aan de hoofdtoegangen van het landgoed zijn gelegen. Hierdoor is afgeweken van de wens vanuit de Verordening Ruimte om de woningen zoveel mogelijk te clusteren.

3.3.3 Dimensies van de inrichting

Van vermelde inrichting is in onderstaande figuur de maatvoering weergegeven.

Inrichting	Oppervlakte (ha)	% Oppervlakte
Bos	9,31	41,36%
Hagen en singels	0,07	0,33%
Water	0,91	4,05%
Sloten en wadi's	0,14	0,61%
Moerasachtige laagte	0,74	3,30%
Bouwwlak	1,84	8,16%
Tuin	1,06	4,73%
Wegen en paden	1,02	4,53%
Weilanden/graslanden/gazons	7,41	32,93%
Totaal	22,50	100,00%
Inrichting	Aantal (stuks)	
Laanbomen	145	
Solitaire bomen	56	
Totaal	201	
Inrichting	Lengte (m)	% Lengte
Onverharde wegen	647	18,18%
Onverharde wandelpaden	728	20,46%
Knuppelbruggen	182	5,11%
Verharde wegen	920	25,85%
Semi verharde wegen	355	9,97%
Semi verharde wandelpaden	727	20,43%
Totaal	3559	100,00%
Opengesteld	Oppervlakte (ha)	% Oppervlakte
Ja	18,55	82,44%
Nee	3,95	17,56%
Totaal	22,50	100,00%

Figuur 14 Oppervlakteverdeling inrichtingsplan

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Rijksbeleid landgoederen

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 structuurschema gebruikte het Rijk om aan te geven dat het met nieuwe landgoederen vooral nieuw bos wil realiseren. Het Rijk verstaat 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 De 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.

4.1.2 Nota ruimte

In de Nota Ruimte, die onder andere gebaseerd is op het Structuurschema De 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 ontwerp kwaliteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

4.1.3 Natuurschoonwet

Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed makkelijker in stand kunt houden. In de Natuurschoonwet 1928 staat het begrip 'landgoed' als volgt omschreven:

"Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is".

De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen:

1. Het landgoed omvat minimaal 5 hectare (oppervlakte eis);
2. De onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen;
3. Een landgoed moet ten minste voor 30% bezet zijn met houtopstanden of voor 50% uit natuur bestaan;

4. Het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon;
5. De aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed;
6. De landbouwgronden zijn voor 75% omzoomd door houtopstanden of voor 50% omzoomd door houtopstanden en door een beeldbepalende boom of de landbouwgrond is onderdeel van een historische zichtas. .

Met de inrichting van Landgoed Heijbroeck wordt voldaan aan alle eisen van de NSW zodat rangschikking mogelijk is (zie bijlage 2 Inrichtingsplan).

4.1.4 Bescherming natuur

Het natuurbeschermingsrecht dat rechtstreeks planten, dieren en hun leefomgeving beschermt, is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en in de Flora en Faunawet. Beide Nederlandse wetten geven uitvoering aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De tweedeling in wetten geeft tevens een onderscheid weer in een gebiedsgerichte of habitatbescherming versus de soortgerichte bescherming.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000 (dit betreft alle gebieden die beschermd worden conform de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen.

Deze wet kent twee soorten gebieden:

1. Beschermden natuurmonumenten (dit zijn natuurmonumenten die zijn aangewezen onder de oude Natuurbeschermingswet uit 1967);
2. Speciale beschermingszones ingevolge internationaal recht (Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied en ook niet in een speciale beschermingszone.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren, voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

De Flora en Fauna wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en diersoorten. Zij voorziet hierin op vier wijzen:

1. Aanwijzing van beschermde planten en dieren;
2. Verbodsbepalingen opdat beschermde planten en dieren met rust gelaten worden;
3. Bescherming van (kleine) leefgebieden van soorten planten en dieren
4. Beschermingsplannen voor de zogenaamde rode lijst soorten.

Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied bijvoorbeeld door te bouwen moet onderzocht worden of in het gebied beschermde planten en/of dieren voorkomen. Uit bureau en veldonderzoek moet vast komen te staan of er bijzondere soorten voorkomen waarvoor een ontheffing op basis van de artikel 75 Ffw en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn benodigd is.

Sommige soortengroepen zoals vogels, reptielen en vleermuizen zijn in haar geheel beschermd, terwijl voor de andere soorten er drie categorieën gemaakt zijn met een onderscheiden ontheffingsregime:

Categorie 1:

algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden maar waarvoor nog altijd de zorgplicht geldt;

Categorie 2:

minder algemene soorten waarvoor ontheffing verleend kan worden als de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft;

Categorie 3:

dermate zeldzame soorten waarvoor altijd een ontheffing aangevraagd moet worden die alleen verleend wordt als:

- er sprake is van o.a. een ruimtelijke ontwikkeling en
- er geen alternatieven zijn voor de ingreep en
- de gunstige staat van instandhouding van de soort gewaarborgd is.

De Flora- en faunawet maakt het voor provincies mogelijk een bepaalde plek in het landschap aan te wijzen als beschermde leefomgeving. Zo kunnen plaatsen die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een planten- of diersoort, worden beschermd. Een beschermde leefomgeving kan bijvoorbeeld zijn: een fort of bunker waar vleermuizen overwinteren, een dassenburcht, een plek waar orchideeën groeien of een muur waarop beschermde planten groeien.

Het plangebied ligt niet in een dergelijk door de provincie aangewezen gebied.

4.1.5 Nota Belvédère

De Belvédère-strategie (1999) gaat over cultuurhistorie als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. 'Behoud door ontwikkeling' staat daarbij centraal. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen op die manier profiteren van de cultuurhistorie in bodem, landschap en gebouwde omgeving in een gebied. Tegelijk wordt het behoud van erfgoed gestimuleerd. De strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij de aanleg van infrastructuur en water. Om het hierboven beschreven doel te bereiken hebben de vier samenwerkende ministeries VROM, OCW, V&W en LNV zogenaamde Belvédère gebieden aangewezen.

Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat er een toenemende vraag is naar ruim, groen en landelijk wonen. Ook vanuit dat oogpunt liggen er dus kansen voor kwalitatief hoogwaardig bouwen in het buitengebied. Maar tegelijkertijd stellen bewoners, recreanten en beleidsmakers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het landelijk gebied: het platteland

mag niet dichtslippen, het moet aantrekkelijk blijven en de dorpen moeten hun karakteristieke uitstraling behouden. Om dat dilemma op te lossen heeft het kabinet gekozen voor een nieuwe benadering, waarin bouwen in het landelijk gebied niet meer als taboe en bedreiging wordt gezien, maar als kans om de identiteit van het landelijk gebied te versterken. Er is daarbij ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid, schrijft het kabinet.

Het plangebied ligt niet binnen een van de aangewezen Belvédèregebieden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening Ruimte Noord Brabant

De Provincie Noord Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2012. De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking is getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld, die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

De Verordening Ruimte hanteert voor een landgoed de volgende definitie:

Een landgoed is een functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meer wooneenheden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd.

Toelichting op enkele begrippen uit de definitie zijn:

- Allure. Met allure wordt bedoeld dat de woonbebouwing van een nieuwe landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft die afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen.
- Natuur. Wat betreft nieuwe natuur dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijvoorbeeld (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. De gemeente dient inrichtingsvoorstellen te beoordelen aan de hand van beoogde natuurbeheertypen in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten.

Voorts is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk.

Regels voor landgoederen (Artikel 11.5)

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed, zijnde een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden .

2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn in aanvulling dan wel in afwijking van de voor deze gebieden geldende regels van deze verordening de volgende regels van toepassing:

- a. het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare;
- b. een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
- c. de woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De

- bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
- d. onverlet het bepaalde onder a. wordt telkens per woonfunctie ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;
 - e. ingeval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - g. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;
 - h. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - i. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - j. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en in ieder geval niet leidt tot:
- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte meer dan 200 m².
5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 7.8 kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
6. Artikel 2.2, alsmede de in hoofdstuk 11 opgenomen bepalingen inzake een VAB-vestiging zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Thema's Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn verschillende thema's opgenomen, waaraan een bestemmingsplannen gelegen in deze thema's moet voldoen. De onderwerpen worden in onderstaand

Thema cultuurhistorie

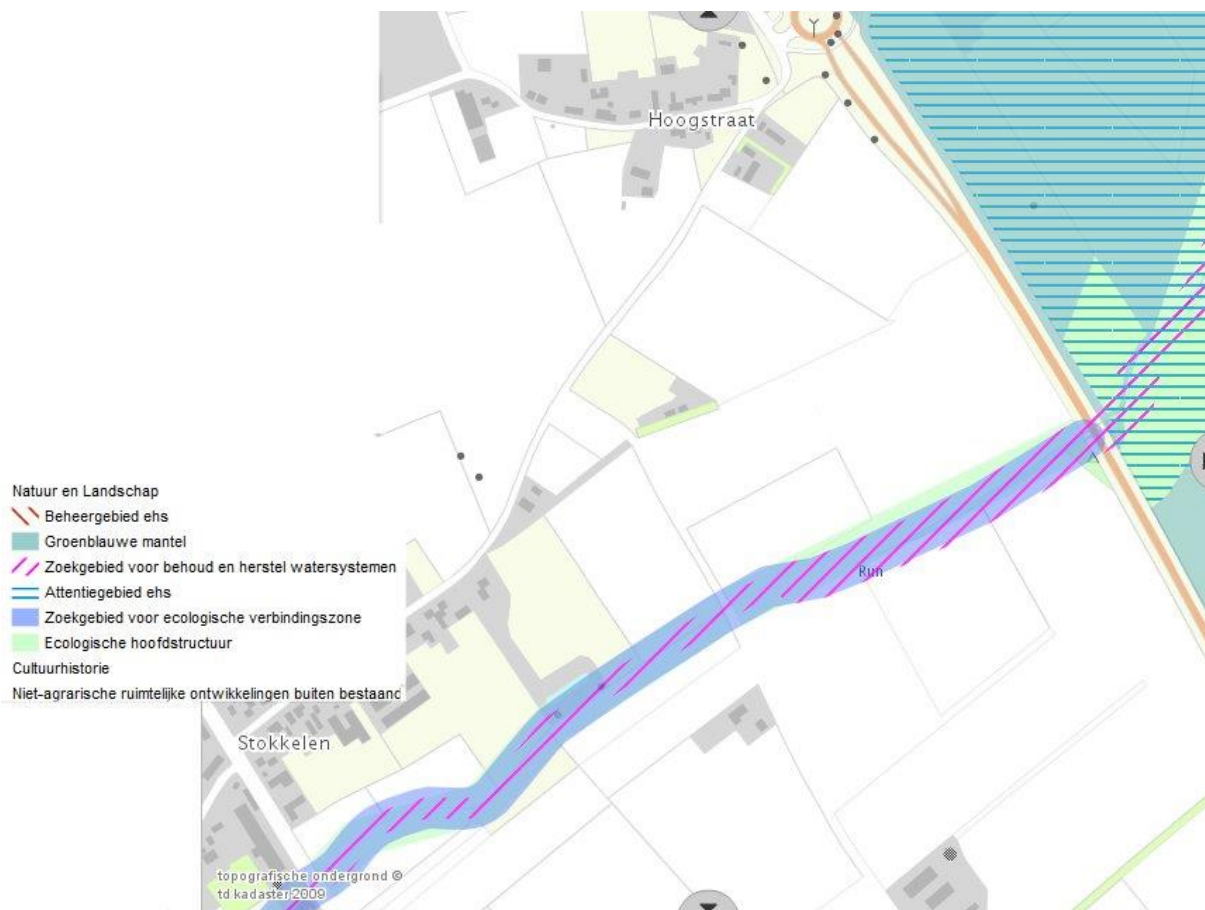
Binnen het thema cultuurhistorie is het plangebied niet opgenomen. Dit betekent dat er een lage kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Thema natuur en landschap

Het grootste deel van het plangebied is niet opgenomen binnen het thema natuur en landschap en behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied of groenblauwe mantel. Een strook rondom de Run is wel aangewezen als zoekgebied voor ecologische

verbindingszone, ecologische hoofdstructuur en zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.

1. Ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit: bestaande natuur- en bosgebieden, gerealiseerde nieuwe natuur en nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Deze laatste zijn meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is. Binnen de EHS geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.
2. Zoekgebied voor ecologische verbindingszone (Artikel 4.3). Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid zoekgebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. Het bestemmingsplan voor het plangebied dient de bescherming van een ecologische verbindingszone met een breedte van 25 meter op te nemen. De Verordening maakt geen onderscheid tussen gerealiseerde en niet gerealiseerde ecologische verbindingszones. De bescherming is in beide gevallen hetzelfde, hetgeen mogelijk is, nu dit slechts een beperkte bescherming is. Een gerealiseerde ecologische verbindingszone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte van 25 meter hebben. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt.



Figuur 15 Verordening Ruimte thema natuur en landschap

Thema water

Het grootste deel van het landgoed is niet opgenomen binnen het thema water. Een strook rondom de Run is wel aangewezen als reserveringsgebied waterberging en regionaal waterbergingsgebied.

1. Reserveringsgebied waterberging en regionaal waterbergingsgebied. Een groot deel van het plangebied is bestemd als reserveringsgebied voor waterberging en regionaal waterbergingsgebied. Dit zijn gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningenstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. De gemeente dient voor de vergunningverlening het waterschap te raadplegen. Omdat het nog niet zeker is of de reserveringsgebieden waterberging ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn of ingezet zullen worden is het niet gewenst om dergelijke gebieden op slot te zetten.



Figuur 16 Verordening Ruimte thema water

Thema ontwikkeling intensieve veehouderij

Het plangebied ligt geheel in een verwevingsgebied. Dit zijn ruimtelijk begrensde gebieden die zijn gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Uitwerking in de inrichting van het Landgoed Heijbroeck:

In het ontwerp van Landgoed Heijbroeck wordt met bovenstaande thema's als volgt omgegaan:

- Een strook liggende binnen de EHS die op dit moment bestaat uit agrarische grond zal worden ingericht als natuur. In het inrichtingsplan (bijlage 2) zijn afspraken met het Waterschap opgenomen en verwerkt in de inrichting.
- Binnen het zoekgebied voor watersystemen en ecologische verbindingsschakels, zijnde de Run en de directe omgeving, zijn in samenspraak met het Waterschap de volgende elementen opgenomen in het inrichtingsplan: moerasachtige laagten, vijver, meandering van de Run en reserveringsgebied voor waterberging.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) met voor deze regio het Stroomgebied beheerplan voor de Maas en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), stellen nieuwe eisen aan het watersysteem. Dit leidt tot nieuwe opgaven voor het waterschap en zijn partners. De nieuwe eisen bieden echter ook ruimte voor streekgebonden interpretaties en ambities. Het waterschap heeft samen met zijn partners (gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat de ambities en de daaruit voortvloeiende maatregelen in beeld gebracht.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006)

In deze nota levert Waterschap de Dommel het instrument “watertoets” als mogelijkheid om vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan “hydrologische neutraliteit” conform het waterbeleid. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er worden 5 situaties toegelicht:

- Er is geen toe- of afname van de afvoer op de rand van het plangebied:
- Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn voor omliggende landgebruikfuncties).
- Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen:
- De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage. De waarde kan positief of negatief zijn).
- Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij gewenst met het oog op omliggende landgebruikfuncties).

Er zijn drie toetsmethodieken met een verschillend detailniveau:

1. Toetsing met behulp van kentallen.
2. Toetsing met behulp van een eenvoudig bakjesmodel (bijvoorbeeld door te rekenen met behulp van een spreadsheet).
3. Toetsing met behulp van een (geo)hydrologisch model.

Krachtig water, waterbeheerplan 2010-2015 (2009)

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III ‘Krachtig Water’ vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- a. droge voeten;
- b. voldoende water;
- c. natuurlijk water;
- d. schoon water;
- e. schone waterbodem;
- f. mooi water.

Thema droge voeten

Voor het thema droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Thema voldoende water

Voor het thema voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Thema natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen en 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 halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische

verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Thema schoon water

Voor het thema schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwater akkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Thema schone waterbodems

Bij het thema schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Thema mooi water

Voor het thema Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie. Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- het voorkomen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000 gebieden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

Waterparagraaf

Waterschap de Dommel vereist dat nieuwe ontwikkelingen op het landgoed hydrologisch neutraal zijn. Dit wil zeggen dat er als gevolg van het plan geen verhoogde afvoer mag plaatsvinden en dat er ook geen sprake mag zijn van verdroging. Het hemelwater dat op de nieuwe wooneenheden en ontsluitingswegen valt, mag niet worden afgevoerd via het vuilwaterriool. Daarom is er voor gekozen om bij de bebouwing te werken met een ondergronds infiltratiesysteem. Dit systeem moet 40 mm water kunnen verwerken per m² dakoppervlakte. Meer neerslag zal middels een overstort worden afgevoerd. Om te voorkomen dat er verontreiniging meespoelt in de bodem, zal er bij het ontwerp en de bouw van de nieuwe wooneenheden gelet worden op het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld; koper, zink en lood.

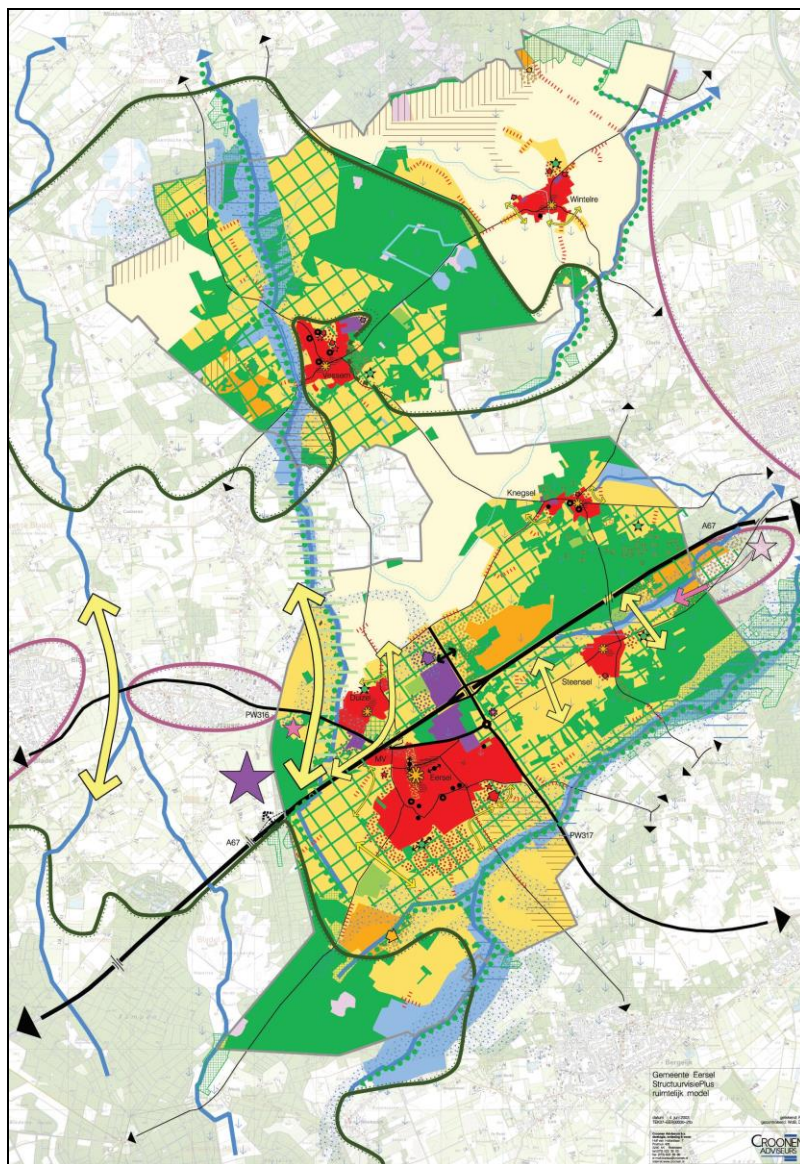
Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Een en ander is uitgewerkt in de waterparagraaf (zie bijlage 8).

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

Op 3 april 2012 is de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. In dit plan ligt het plangebied in een landschappelijk raamwerk en een half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande

natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Landschapsontwikkeling kan daarbij hand in hand gaan met het realiseren van een stuk toeristisch recreatieve infrastructuur, bijvoorbeeld bij de aanleg van bosjes en houtwallen. Verder ligt het plangebied in een Leefgebied struweelvogels. Dit zijn gebieden waar zeldzame planten of dieren voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen worden hier aan getoetst, alle activiteiten dienen te worden uitgeoefend met respect voor deze soorten.



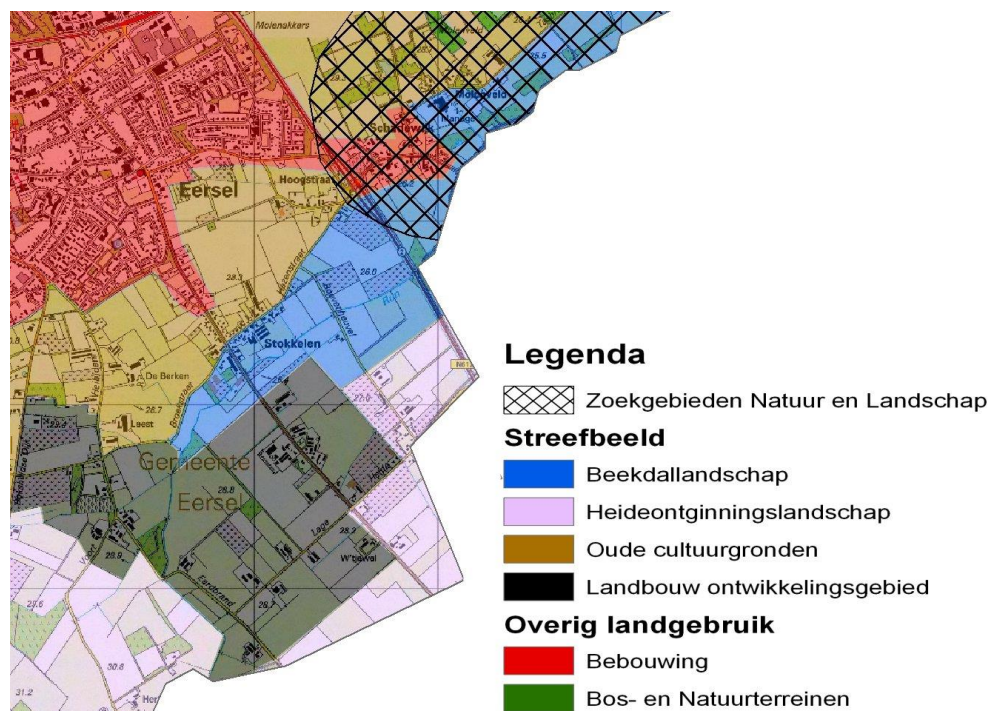
Figuur 17 *Structuurvisie Plus gemeente Eersel*

4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

In 2007 heeft de gemeente Eersel het landschapsbeleidsplan opgesteld, waarin het zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten heeft opgenomen. Met het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

In het Landschapsontwikkelingsplan valt het plangebied in het landschapstype Beekdal. Het plan richt zich hier op het herstellen van een half besloten landschap met droge en natte ecologische verbindingen en op het herstellen van verdwenen en vervallen lijnvormige

landschappelijke elementen (singels, wegbepplantingen), broekbos en solitaire bomen. Het gebied ten oosten van de provinciale weg (Schadewijk) is aangewezen als zoekgebied voor natuur- en landschapsontwikkeling.



Figuur 18 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel

4.4.3 Waterplan gemeente Eersel

Het Waterplan Eersel biedt inzicht in het functioneren van het Eerselse watersysteem en in de daarmee samenhangende problemen. Er worden maatregelen voorgesteld, waarmee wordt gestreefd naar verbetering van de waterhuishouding. De maatregelen hebben als doel om op gestructureerde wijze een rol te spelen in de ruimtelijke planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om het oplossen van kwantiteitsproblemen zoals wateroverlast, herstel van grondwaterstromen, maar ook om het oplossen van knelpunten ten aanzien van de waterkwaliteit zoals het opheffen van lozingen. Een derde categorie maatregelen is gericht op betere aansturing van bepaalde beheerstaken zoals handhaving en onderzoek.

4.4.4 Welstandsnota

Op basis van bepalingen in de Woningwet heeft de gemeente Eersel voorzien in een welstandsnota die haar in staat stelt toezicht uit te oefenen op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk en de plaatsing van afzonderlijke bouwwerken. Op basis van de in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van uitgangspunten welstandsnota 2009' is op 7 juli 2009 de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Daarbij heeft zij buiten een aantal bijzondere gebieden in de gemeente zoals historische kernen en bebouwingslinten, met name de sport-, recreatie- en zorg-, bos- en natuurterreinen en een deel van de bedrijventerreinen als welstandsvrij bestempeld.

Op basis van een gebiedsindeling worden verschillende toetsingsniveaus gehanteerd:

Gebied omschrijving	Toetsingsniveau
Historische kernen en bebouwingslinten	Streng
Gemengde bebouwing	Streng
Boerenerven (agrarisch buitengebied)	Kritisch / Licht, mits ingeplant (met overeenkomst)
Bedrijventerrein	Licht met excessenregeling

Woonwijk	Licht
Bos- en natuurgebied	Welstandsvrij met excessenregeling
Sport-, recreatie- en zorgterrein	Welstandsvrij

Figuur 19 Gebiedsindeling Welstandnota met toetsingsniveaus

Het plangebied ligt in haar geheel in de zone genaamd 'Boerenerf'. Hiervoor geldt de excessenregeling 2. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied met Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, Historische kernen, Bebouwingslinten en/of Gemengde bebouwing. In dit geval gelden de volgende regels: Is de bebouwing niet gelegen in het hiervoor bedoeld gebied en/of is hoger dan 5 meter, wordt het bouwplan getoetst aan de sneltoetscriteria dan wel de gebiedsgerichte criteria uit deze welstandnota. Anderszins is er sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- afmeting, uitvoering, kleur of materialisatie die algemeen als storend worden ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing, zoals, niet uitputtend, de toepassing van golfplaten, damwand, schrootjes en dergelijke;
- te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- elke ingreep waardoor een wijziging van een gevelbeeld het uiterlijk van een bouwwerk zodanig beïnvloedt dat dit als gevolg daarvan in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsgerichte criteria);

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij een planologische procedure is vereist, kunnen of moeten soms privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten waarbij een goede inplanting wordt geregeld en gewaarborgd. Indien een dergelijke overeenkomst is gesloten, geldt een licht toetsingsniveau. Nieuwe bebouwingen dienen hierbij qua schaal en karakter aan te sluiten op het omliggende landschap.

Voor diverse gebieden zijn of worden ook beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Voor het onderhavige plangebied bestaat een dergelijk plan niet. Echter het bestemmingsplan voor het Landgoed de Heijbroeck wordt vergezeld van een beeldkwaliteitsplan voor dit Landgoed (bijlage 5). Op deze wijze kan de gemeente Eersel een afgewogen oordeel vormen voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging.

4.4.5 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck

Het grootste gedeelte van het plangebied is opgenomen in het vastgestelde Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck dat is vastgesteld op 9 februari 2010. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor (figuur 21):

- *Natuur / Leiding-Riool.* Deze gronden zijn bestemd voor: behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, bestaande biotopen, zodanig in standhouden van de niet-beboste gedeelten, een ecologische verbinding, bos en houtsingels, extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. ter plaatse van de aanduiding water, water en waterberging met bijbehorende voorzieningen zoals een oeververbinding. Gronden kunnen mede bestemd zijn voor Leiding-Riool (rioolpersleiding met bijbehorende beschermingszone).
- *Verkeer.* Deze gronden zijn bestemd voor een erftoegangsweg met maximaal 2 rijstroken, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen,

parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen en sloten.

- *Wonen.* Deze gronden zijn bestemd voor drie woningen, aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, ter plaatse van de aanduiding bed & breakfast en een theeschenkerij met theetuin, bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Eersel

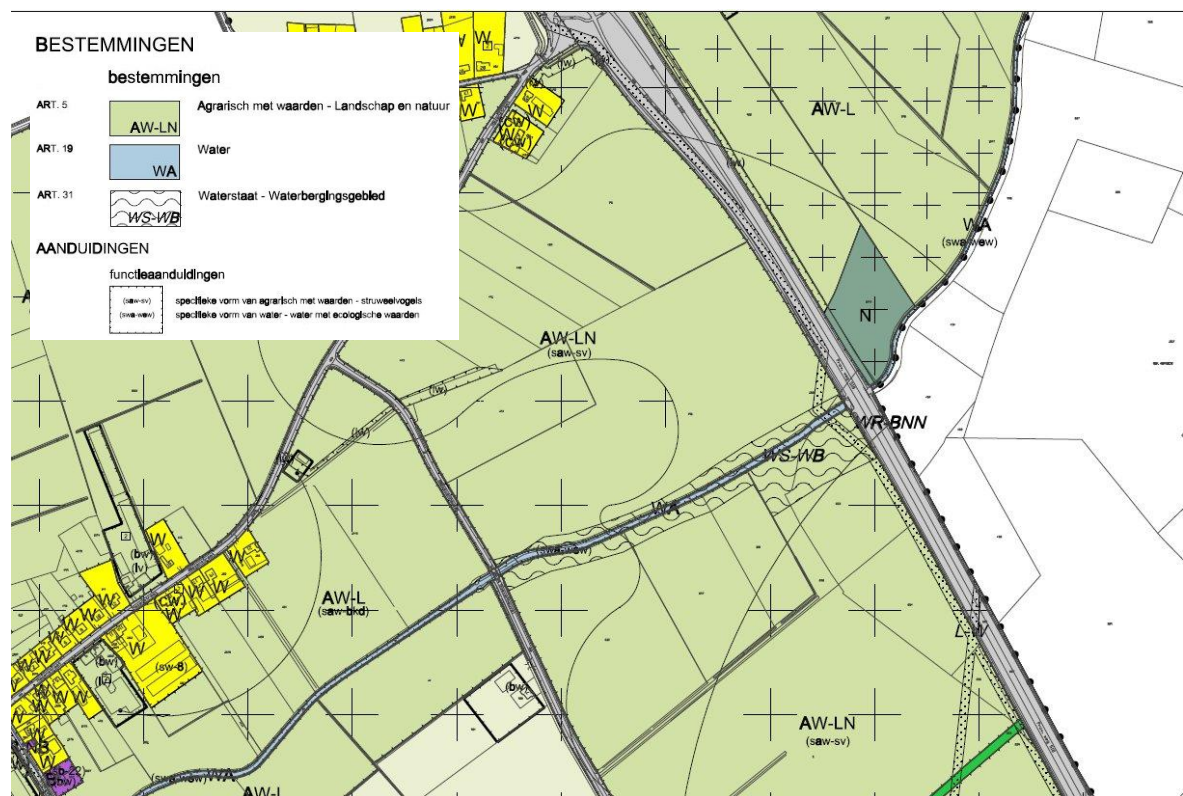
De gemeenteraad van Eersel heeft op 29 september 2009 een het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Een gedeelte van het plangebied valt buiten het bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck en hiermee onder het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Eersel (zie figuur 20) onder:

- *AW-LN (saw-sv) "Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur" met functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels".*

Deze gronden zijn bestemd voor: agrarisch gebruik, nevenactiviteiten, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, tuinen. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels", het beleid is gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van struweelvogels (struwelen, houtopstanden);

- *WA (swa-wew) "Water" met functieaanduiding "Specifieke vorm van water - Water met ecologische waarden"*

De Run is opgenomen als Water. Deze gronden zijn bestemd voor: water en waterhuishoudkundige doeleinden, water met ecologische waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken, beheer en onderhoud van de watergang, beeldende kunstwerken en vijvers, één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden. Een zone rondom de Run is opgenomen als WA-WB "Waterstaat - waterbergingsgebied". Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.



Figuur 20 Bestemmingsplan buitengebied

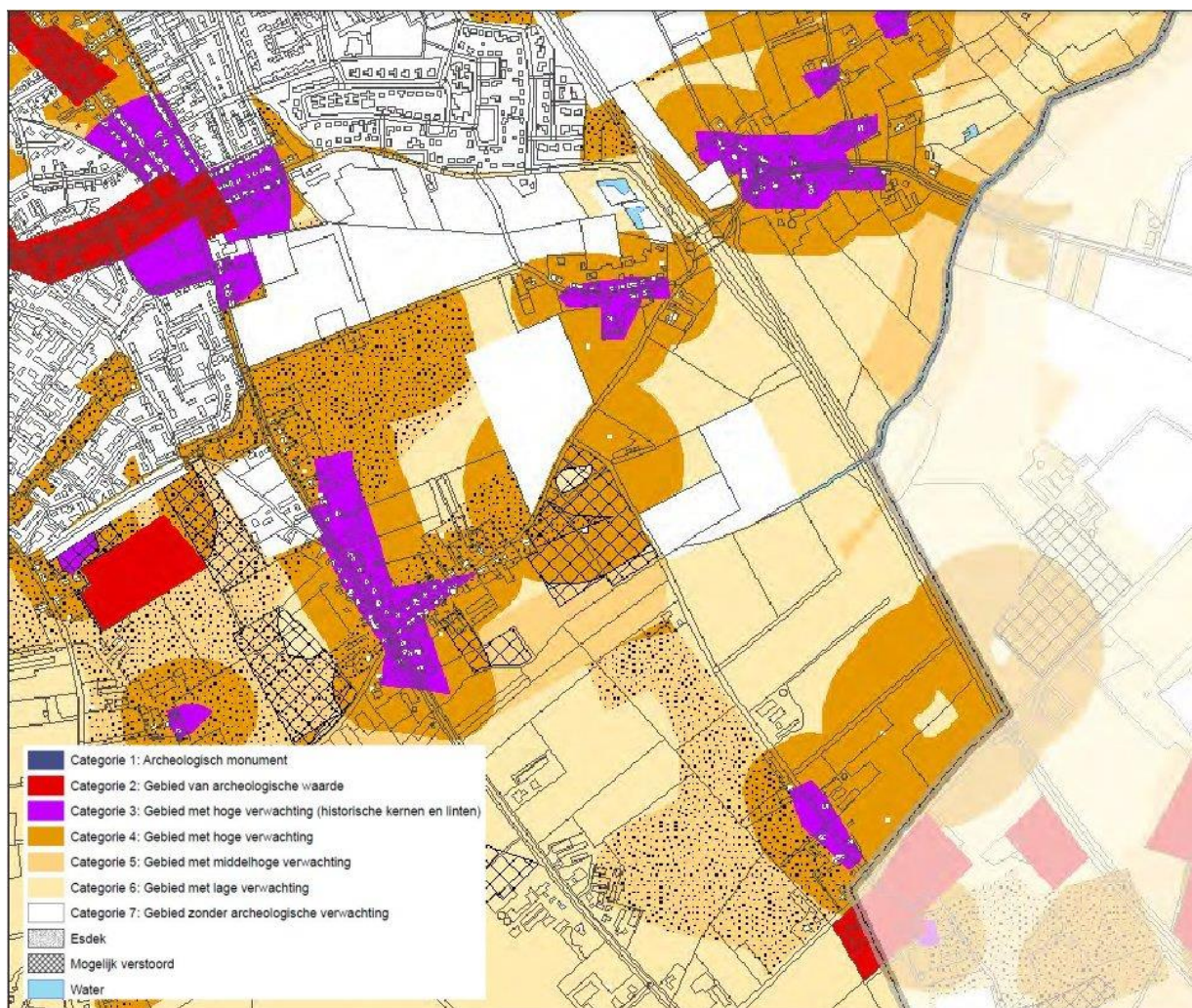


Figuur 21 Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck 2010

4.4.6 Archeologie

In Europees verband heeft Nederland in 1992 deel genomen aan de totstandkoming van het Verdrag van Malta. Met dit verdrag wordt beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat dan om archeologische resten zoals nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het streven is er op gericht om het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Daarbij bestaat ook de verdragsverplichting voor de Nederlandse overheid dat zij moet streven naar een weloverwogen afstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de wensen in het kader van de ruimtelijke ordening. Zij doet dit onder andere door er op toe te zien dat erkende archeologen worden ingeschakeld in de voorbereidingsfase.

De gemeente Eersel beschikt over een archeologische beleidskaart of erfgoedkaart, die is gebaseerd op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg ter bescherming van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Op de kaart zijn archeologische en cultuurhistorische waarden en / of verwachtingen aangegeven en het bijbehorende beschermingsniveau. De kaart wordt toegepast bij bestemmingsplanherzieningen.



Figuur 22 Gemeentelijke archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

In het plangebied komen categorie 4, 5, 6 en 7 voor:

- Categorie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting). Gelegen aan de Boevenheuvel valt een klein gedeelte van het plangebied in categorie 4. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen wordt hier hoog geschat. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te

bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld.

- Categorie 5 (gebied met middelhoge archeologische verwachting). Hier is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld.
- Categorie 6 (gebied met lage archeologische verwachting). Vrijwel het gehele plangebied valt in categorie 6. Een archeologisch onderzoek is alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.
- Categorie 7 (gebied zonder archeologische verwachting). Dit gebied is reeds in het kader van het vigerende Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck onderzocht waarbij geen archeologische vondsten werden gedaan. Op deze gronden rusten geen archeologische beperkingen.

Voor de gebieden die vallen in categorie 4, 5 en 6 is een archeologisch vooronderzoek bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd, waarvan verslag wordt gedaan in § 5.2.2.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

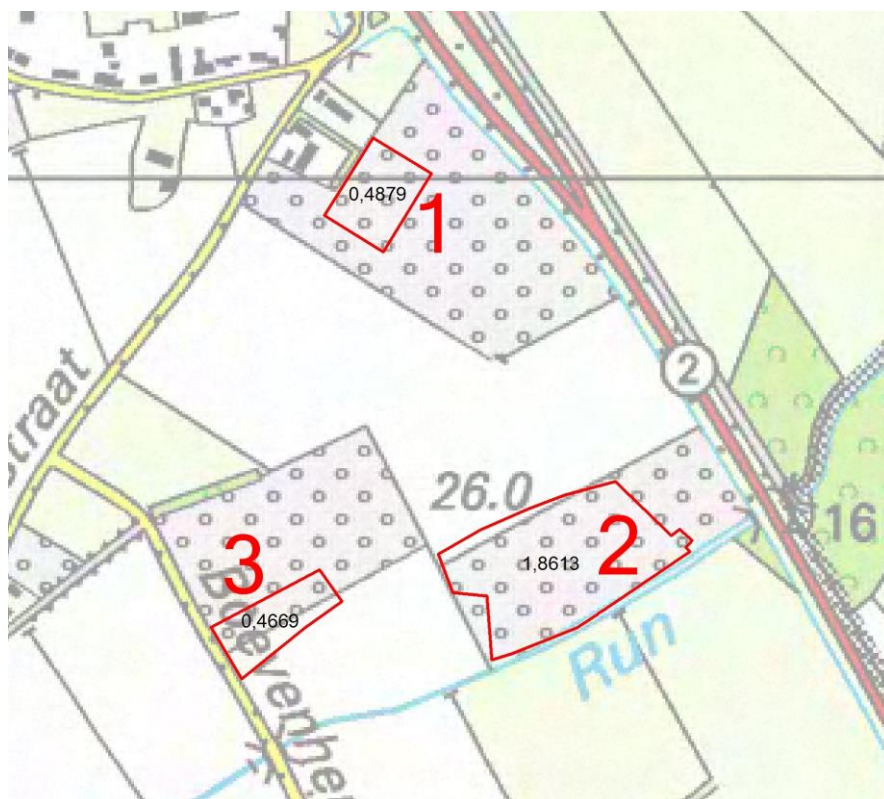
5.1.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De Woningwet schrijft voor, dat op een locatie enkel gebouwd kan worden als een bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen. Een bodemgeschiktheidsverklaring is derhalve noodzakelijk.

Vooronderzoek

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op 3 separate locaties. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Daar de vastgestelde waarden de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen. In de bovengrond is op alle drie de locaties een lichte verontreiniging met cadmium aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.



Figuur 23 Locaties bodemonderzoek

Locatie 1

In het grondwater is een lichte verontreiniging met cadmium, nikkel en zink aangetoond. 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 bestemmingsplanwijziging. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Locatie 2 en 3

In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium, cadmium, kobalt en zink en een sterke verontreiniging met koper en nikkel aangetoond. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name nikkel en koper in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Alhoewel voor Eersel geen lokale achtergrondwaarden zijn vastgesteld voor het grondwater blijkt uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan nikkel en koper voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Conclusie

De gemeente Eersel heeft aangegeven dat de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper en nikkel in het grondwater naar alle waarschijnlijkheid geen reden zijn voor afwijzing van de bestemmingsplanwijziging. Aan de hand van het totaal aan resultaten en het overleg met de gemeente Eersel, kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van geplande bestemmingsplanwijzigingen. De gemeente is in deze het bevoegd gezag.

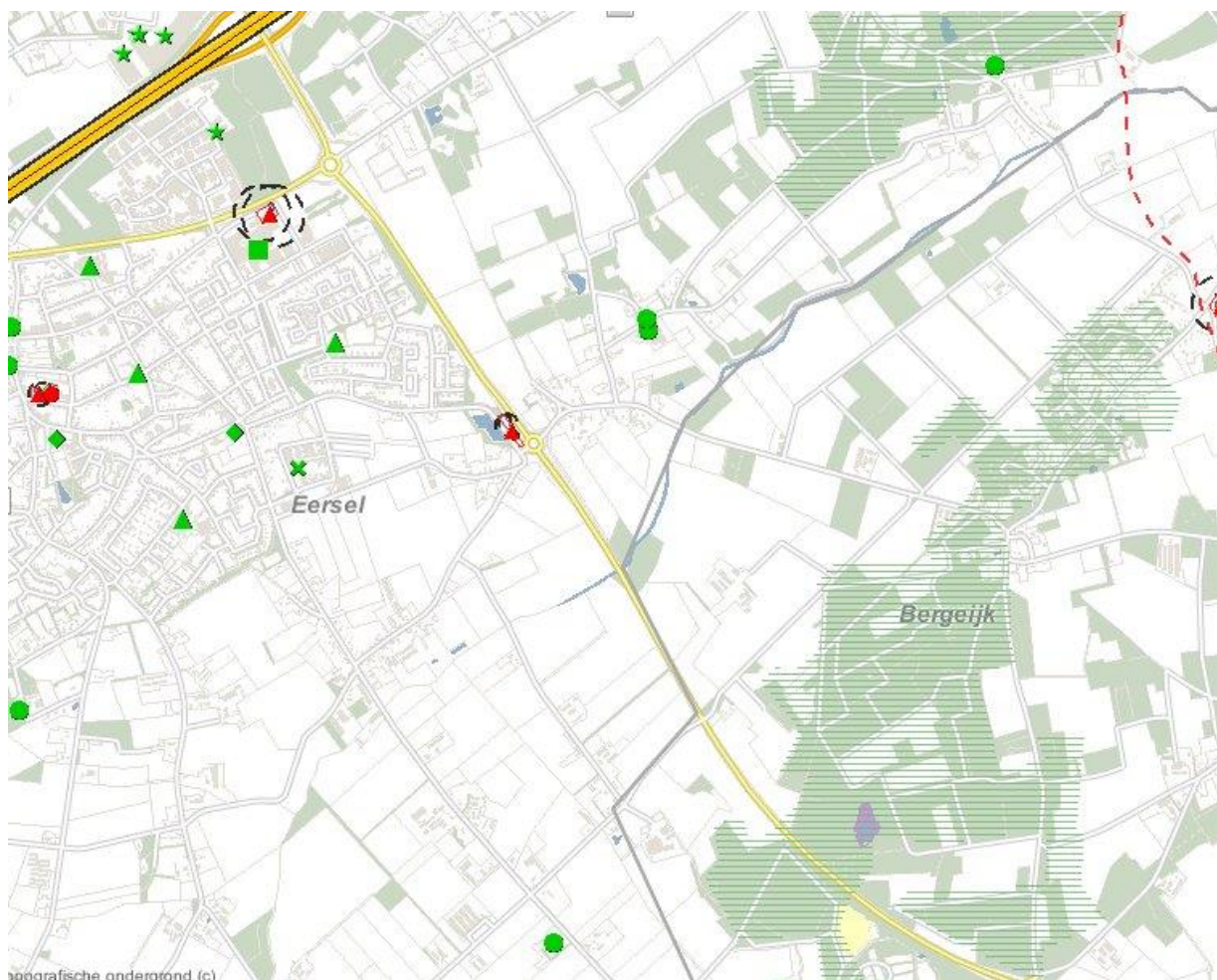
5.1.2 Externe veiligheid

De provincies geven middels zogenaamde risicokaarten een weergave van de risico's op diverse gebieden, zoals: brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van de openbare orde. Ook worden kwetsbare objecten weergegeven zoals basisscholen, zorginstellingen, pension/nachtverblijf en paardensportcentrum. Deze worden hier verder niet behandeld. Uit de huidige risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied een drietal risicobronnen bevinden:

1. Op Schadewijkstraat 70 bevindt zich een tankstation (Maas) met brandbare stoffen (LPG). De afstand tot het plangebied is circa 285 meter.
2. Op Postakkers 2 bevindt zich een tankstation (Verstappen) met brandbare stoffen (LPG). De afstand tot het plangebied is circa 1.876 meter.
3. Op Nieuwstraat 83 bevindt zich een oliehandel (Kolen) met brandbare stoffen. De afstand tot het plangebied is circa 1.453 meter.

Conclusie

Gezien het feit dat de afstand tot de risicobronnen groot is en zich rondom het plangebied diverse woningen bevinden is er geen sprake van een verhoogd risico en zijn er in beginsel geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied.



Figuur 24 Risicokaart provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen.

De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Op basis van het bovenstaande regelgeving op het terrein van de luchtkwaliteitseisen, rekening houdend met de ruimte geboden door de Regeling NIBM, valt af te leiden dat er in beginsel geen bezwaren zijn die de plannen voor de ontwikkeling van het landgoed in de weg staan.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed Heijbroeck en dat voldaan wordt aan het gestelde eisen in de nieuwe Wet luchtkwaliteit.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de geplande bouwpercelen, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld gebracht te worden. Verder moet bekeken worden of het bouwplan geen belemmeringen vormt voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

Op circa 400 meter van de geplande bouwlocatie ligt de dichtstbijzijnde veehouderij Boevenheuvel 14 met een milieuvergunning:

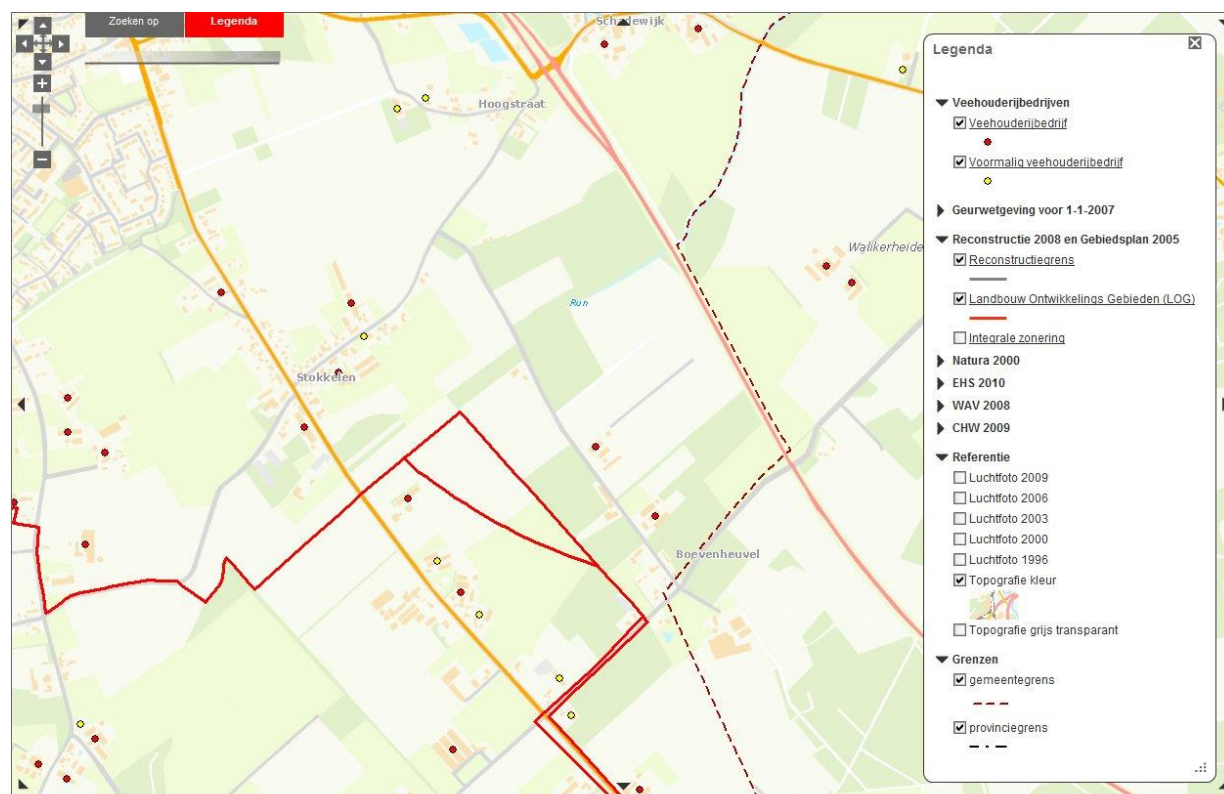
Dossiernummer:	5521NL14
Beschikkingsdatum:	24-01-12
Aantal NGE:	84.7
Emissie NH ₃ (kg/jaar):	1723.98
Geuremissie (Ou/s):	17597
Fijnstof emissie (kg/jaar):	84
Aantal MVE 1996:	630.97
Aantal MVE 2003:	785

Op circa 500 meter van de geplande bouwlocatie ligt veehouderij Schadewijk 9 14 met een milieuvergunning:

Dossiernummer:	5521NN9
Beschikkingsdatum:	01-01-89
Aantal NGE:	85.18
Emissie NH ₃ (kg/jaar):	726.9
Geuremissie (Ou/s):	0
Fijnstof emissie (kg/jaar):	9
Aantal MVE 1996:	0
Aantal MVE 2003:	111

Op circa 700 meter van de geplande bouwlocatie ligt de veehouderij Boevenheuvel 10 met een milieuvergunning:

Dossiernummer: 5521NL10
 Beschikkingsdatum: 06-08-98
 Aantal NGE: 33.75
 Emissie NH3 (kg/jaar): 2056.2
 Geuremissie (Ou/s): 0
 Fijnstof emissie (kg/jaar): 0
 Aantal MVE 1996: 0
 Aantal MVE 2003: 758



Figuur 25 Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)



Ten zuiden van Eersel is een Landbouwontwikkelingsgebied gepland (LOG). De afstand van de geplande bouwlocatie tot het LOG bedraagt circa 600 meter. De ligging ten opzichte van het LOG is aldus geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Conclusie

De toekomstige bouwlocaties in het plangebied worden op meer dan 300 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij gesitueerd. Ten aanzien van de geurcontouren van dit bedrijf worden geen belemmeringen verwacht ten opzichte van de voorgenomen bouwlocaties. Door de realisatie van het bouwplan Landgoed de Heijbroeck worden de veehouderijbedrijven in de

omgeving voor wat betreft de geurbelasting niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen. De ligging ten opzichte van het LOG vormen ook geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.1.5 Akoestiek

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Als belangrijkste maatregel om de geluidhinder te beïnvloeden is voorzien in een systeem om via zonering afstand te scheppen tussen de geluidsbron en de ontvanger. In art. 74 Wgh is de zonering aan weerszijden van een weg beschreven.

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

Figuur 26 Zoneringstabel akoestische belasting door wegen

Akoestisch onderzoek

De drie beoogde locaties voor de vestiging van woningen zijn aan een akoestisch onderzoek onderworpen. Voor de wegen Boevenheuvel en Hazenstraat geldt dat de geluidbelasting op alle drie de percelen onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai blijft. Een hogere grenswaarde procedure is voor deze twee wegen derhalve niet aan de orde.

Uit de geluidcontouren van de Provinciale weg (N397) blijkt dat de geluidbelasting op de percelen A en C de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.



Een eventuele overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buiten stedelijk gebied is met name afhankelijk van de afstand tot de Provinciale weg (N397), het aantal bouwlagen, de positie ten opzicht van de weg, de oriëntering (haaks of parallel aan de weg), het gebruik maken van zogenaamde "dove gevels" bij de nieuw te bouwen woningen.

De geluidscontouren geven aan dat:

- de geluidbelasting op perceel A (de hoofdwoning) voor het grootste deel van de oppervlakte onder de maximale ontheffingswaarde blijft;
- de geluidbelasting op perceel B geheel onder de maximale ontheffingswaarde blijft;
- de geluidbelasting op perceel C slechts voor een klein deel van de oppervlakte onder de maximale ontheffingswaarde blijft.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de twee nieuw te bouwen woningen op de percelen A en C hoger is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de nieuw te bouwen woning op perceel B is een dergelijk onderzoek niet aan de orde. Bovendien zal er vanwege de afschermende werking van de eigen woning altijd sprake zijn van een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

5.1.6 Flora- en faunawet

Vanwege de onvolledigheid van de flora en faunagegevens zoals gemeld hierboven in § 2.2.2. en 2.2.3 is het plangebied in 2011 bezocht om de aanwezige natuurwaarde in kaart te brengen. Doel van het onderzoek is om in te schatten, of er op de onderzoekslocatie planten- en /of diersoorten aanwezig zijn die volgens de huidige wetgeving een beschermde status hebben. Ook dient er te worden vastgesteld of dat de onderzoekslocatie in potentie geschikt is voor bepaalde soorten.

Status plangebied

Het plangebied zelf heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermde Natuurmonument). In de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke gebieden ook niet aanwezig. Wel valt een deel van het gebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit deel omvat de beek de Run die dwars door het plangebied heen stroomt.

Hieronder worden de waargenomen beschermde soorten volgens tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet weergegeven. In bijlage 4 is het volledige rapport van het flora en fauna onderzoek opgenomen.

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten. Ook zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde of bijzondere soorten in de directe omgeving van het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten waargenomen. Daarnaast lijkt het op dit moment ook niet aannemelijk dat deze hier aanwezig zijn, aangezien de gronden pas vrij recent aan de landbouw (bouwland, grasland en kwekerij) zijn onttrokken.

Vogels

Uit het verleden zijn enkele waarnemingen bekend van Patrijs en Veldleeuwerik. Deze soorten zijn opgenomen op de rode lijst als een kwetsbare soort. Volgens de roekenkoloniekarta van de Provincie Noord Brabant zijn er geen kolonies in de buurt aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn geen broedgevallen van vogels geconstateerd. Wel werd een foeragerende Grote zilverreiger gezien, een rode lijstsoort. Verder werden een foeragerende Buizerd en Torenvalk waargenomen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen waarnemingen bekend van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied. Tijdens het veldbezoek werden ook geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Verder werden er geen (potentiële) verblijfplaatsen waargenomen.

Vleermuizen

Tijdens het literatuuronderzoek zijn geen waarnemingen gevonden van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen waargenomen. Het is vrijwel uit te sluiten dat deze aanwezig zijn binnen het gebied, omdat er geen bebouwing of oude bomen aanwezig zijn die in potentie geschikt kunnen zijn. Het gebied is in potentie wel geschikt als foerageergebied voor bijvoorbeeld de Rosse vleermuis. Dit is een soort die gewoonlijk hoog boven open agrarische gebieden jaagt.

Amfibieën, reptielen en vissen

Tijdens het literatuuronderzoek zijn enkele waarnemingen gevonden van vissen die aanwezig zijn in de Run. Dit zijn het Drie- en Tiendoornige stekelbaarsje, de Zonnebaars en de Amerikaanse hondsvijl. Deze soorten zijn niet beschermd volgens de Flora- en Faunawet. Omdat één van de maatregelen bestaat uit het verleggen van de Run is contact opgenomen met het Waterschap de Dommel. Deze hebben een aantal (ecologische) randvoorwaarden

opgesteld waaraan de nieuwe inrichting in de toekomst moet voldoen. Verder waren er geen specifieke gegevens beschikbaar van soorten die voorkomen in en rondom de Run. Tijdens het veldbezoek zijn geen van deze soorten waargenomen. Het is niet aannemelijk dat reptielen zich op dit moment ophouden binnen het gebied, omdat er geen geschikt habitat aanwezig is. De poelen zijn in potentie geschikt voor amfibieën, echter deze zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. De poelen blijven overigens in de toekomstige inrichting gehandhaafd.

Conclusies

De voorgenomen maatregelen hebben geen negatieve invloed op het functioneren van de EHS die door het plangebied loopt of voor soorten die in of rondom het plangebied voorkomen. De realisatie van het nieuwe landgoed zal in de toekomst een positieve bijdrage leveren aan de ecologie van de omgeving.

5.1.7 Kabels en leidingen

In figuur 21 is in het plangebied een drukriolering ingetekend die ten noorden van de Run sinds de opstelling van het vorige bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck reeds deels is verwijderd. Het resterende deel wordt in de huidige planregels verwerkt.

Verder liggen in het plangebied geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.1.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op het landgoed wordt in de bouw van twee woningen voorzien. Hierdoor zal het aantal voertuigbewegingen op de Boevenheuvel of Hazenstraat toenemen. Echter op basis van de vereenvoudigde rekentool door InfoMil ontwikkeld zal bij minder dan 245 extra voertuigen, (weekdaggemiddelde) waarvan 3% uit vrachtverkeer bestaat de grens voor 'niet in betekende mate' van 0,4 mg/m³ niet overschreden worden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed Heijbroeck. Tevens behoeft dan ook geen nadere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Parkeren

Parkeren vindt alleen plaats op hiertoe ingerichte plaatsen in de bouwvlakken rondom de woningen.

5.1.9 Energie en duurzaamheid

De gemeente Eersel wil bij nieuwe woningbouwprojecten in de gemeente te komen tot energiezuinige en duurzame woningen, waarbij de energieprestatie 25% beter is dan wettelijk vereist (voor 2011 is dat een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,45 waar het Bouwbesluit 0,6 vereist) en waarbij de duurzaamheidsprestatie van de woningen minimaal een rapportcijfer 7 in GPR Gebouw bedraagt (met zelfs een 7,5 op de module energie).

Duurzaamheid gebouwen

Materialen

- De toegepaste materialen zijn voornamelijk natuurlijk en recyclebaar.
- De gevels zijn, zowel binnen als buiten, van baksteen.
- Het toegepaste hout (kozijnhout en constructiehout) heeft het FSC-keurmerk.

- Het isolatiemateriaal recyclebaar en hoogwaardig.
- De daken zijn bedekt met riet of gebakken pannen.

Afvoer schoon water

- Het regenwater wordt via een buffer (wateropslag) geïnfiltreerd. Dit voornamelijk onder de verhardingen. Het water in de buffer zal ook dienen voor spoelen van toiletten en spaarzaam besproeien van de tuin. De tuin zal zodanig zijn aangelegd dat sproeien minimaal nodig is.

Afvoer vuil water

- Via een riool systeem zal dit worden aangesloten op het aanwezige riool in de aangrenzende wegen.

Energie

- De warmteverliezen worden optimaal beperkt door hoge isolatiewaarden in de buitenschil van de gebouwen. De minimale Rc waarde van vloeren, gevels en dak zal minimaal 5 bedragen.
- Voor de verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van aardwarmte (warmtepomp).
- De sondes zijn gesloten en hebben dus geen invloed op het grondwater.
- Als aanvulling hierop zal er gebruik gemaakt worden van zonne-energie.
- Langs de sondes zal het overschot aan hemelwater worden geïnfiltreerd zodat het rendement toeneemt.
- Het ventilatiesysteem maakt gebruik van warmteterugwinning uit de afgevoerde binnenlucht.
- De EPC zal maximaal 0.45 zijn.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

In de Nota Ruimte wordt de ruimte voorgesteld als opgebouwd uit drie “lagen”:

1. ondergrond (water en bodem en het zich daarin bevindende leven),
2. netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en
3. occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik).

Ten aanzien van water is daarin gesteld dat er slechts sprake kan zijn van duurzaam vestigingsbeleid wanneer aan de indringende voorwaarden met betrekking tot het water rekening gehouden is. Dat rekening houden dient zowel betrekking te hebben op de huidige waarden als voorzien in waarborgen voor de toekomstige waarden.

De provinciale Interimstructuurvisie borduurt voort op de lagen benadering van het Rijk als hierboven omschreven. Daarbij geeft zij meer in detail aan dat het belang van een duurzaam functioneren (grond)watersysteem gediend wordt met drie maatregelen:

1. Zorgen voor beveiliging tegen overstromingen en bescherming tegen wateroverlast;
2. Verbetering en herstel van natuurlijk (grond en oppervlakte)watersysteem;
3. Zekerstelling van grond- en oppervlaktewater ten behoeve van drinkwater en industriële productie.

Ad. 1 Waterberging

Landgoed Heijbroeck is in het beleidsthema water uit de Verordening Ruimte aangewezen als regionaal waterbergingsgebied en reserveringsgebied. Dit zijn gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De bergingscapaciteit als reserveringsgebied die een gedeelte van dit gebied op dit moment vervult zal in overleg met het Waterschap gecompenseerd worden. De interne waterstructuur van het landgoed wordt hierbij aangepast,

waarbij aan de Run enkele infiltratielaagtes worden aangebracht die zich ontwikkelen tot moerasachtige laagten. In de waterparagraaf (bijlage 8) zijn afspraken met het Waterschap opgenomen en verwerkt in de inrichting.

Ad. 2/3 Grondwaterbescherming

Voor de grondwaterbescherming zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en boring vrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Rond de kwetsbare waterwingebieden zijn daarom zogenaamde 25-jaarszones aangewezen. Rond de zeer kwetsbare winningen zijn in aanvulling op de 25-jaarszones zogeheten 100-jaarszone aangewezen.

Het plangebied ligt buiten de grenzen van deze beide zeer kwetsbare gebieden. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is momenteel gericht op de landbouwkundige functie van het plangebied. Voor het landgoed kan de waterhuishouding hierop worden afgestemd.

Vanaf 1 januari 2008 wordt in de wet Milieubeheer onderscheid gemaakt tussen:

- Openbaar hemelwaterstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, in beheer bij een gemeente;
- Openbaar ontwateringsstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van grondwater in beheer bij een gemeente;
- Openbaar vuilwaterrioolvoorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente.

Het aldus beschreven verschil tussen het 'schoonwaterriool' en het 'vuilwaterriool' gaat uit van het streven om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat schoon water wordt geloosd op het vuilwaterriool en daarmee dit laatste stelsel kwantitatief te ontzien.

Vuilwaterafvoer

De gemeente heeft een zorgplicht voor de aanleg van de riolering voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor het buitengebied is vaak voorzien in een (tijdelijke) ontheffing, verleend door Gedeputeerde Staten (art. 10.33 lid 2 Wm) voor de verspreid liggende boerderijen in het buitengebied. De ontheffing voor de gemeente houdt echter niet in dat de huishoudens dan direct kunnen lozen op oppervlaktewater. De betreffende particulieren zullen moeten beschikken over een lozingsvergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). De in het landgoed voorziene verst gelegen hoofdwooning ligt circa 300 meter van de bestaande drukriolering aan de Boevenheuvel en Hazenstraat.

Schoonwaterafvoer

De afvoer van overtollig hemelwater van woningen naar de centrale gemeentelijke voorziening moet zichtbaar zijn, zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. De eigenaar van een woning heeft derhalve verplichtingen ten aanzien van de kwaliteit van de grond en het grondwater op het perceel. Daarom zal primair vervuiling van het hemelwater worden voorkomen door toepassing van duurzame materialen en het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten infiltreren in de bodem alleen via een bodempassage.

Samenvattend is op de volgende wijze rekenschap gegeven met de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied:

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	Het plangebied ligt deels in een regionaal waterbergingsgebied en reserveringsgebied. In de inrichting van het landgoed moet hierin worden voorzien.
Grondwatertrap	Ja	Het plangebied heeft een grondwatertrap III en V. GWT III: Dit zijn natte gronden met een GHG van 25-40 en een GLG van meer dan 80-120 cm beneden maaiveld. GWT V: Dit zijn vochtige gronden met een GHG van 25-40 en een

		GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld.
Riolering	Ja	Op de bestaande drukriolering zal geen hemelwaterafvoer worden aangesloten.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied maakt deel uit van het huidige agrarische gebied. Watervoorziening voor ander functies in en nabij het plangebied spelen geen rol.
Volksgezondheid	Ja	Vanuit de bebouwingskavel zal rekening gehouden moeten worden met het minimaliseren van milieu hygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem uit Lage enkeerdgrond, Gooreerdgrond en Veldpodzol. Op deze bodems is de kans op inklinking gering.
Overlast grondwater	Ja	De kans op overlast van grondwater is gering, omdat de bebouwing op het hogere en drogere gedeelte geprojecteerd zijn of terreinophoging plaats zal vinden.
Oppervlaktewater kwaliteit	N.v.t.	Niet van toepassing
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in of nabij een drinkwater-voorzieningsgebied of infiltratiegebied. Ook maakt het gebied geen deel uit van een grondwater beschermingsgebied en 100-jaarszone.

Figuur 27 Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten

Er is voorzien in een overleg met de waterbeheerder, waarbij de voorwaarden van het Waterschap de Dommel ten grondslag hebben gelegen aan de uitwerking van het inrichtingsplan. Hiervan wordt verslag gedaan in het inrichtingsplan (bijlage 2).

5.2.2 Archeologie

Vanwege de natte omstandigheden worden in het plangebied geen nederzettingenresten, grafvelden e.d. verwacht. In het beekdal kunnen echter wel rituele deposities en afvaldumpen voorkomen. Bovendien heeft over een oude loop van de Run een bruggetje gelegen. Aan het beekdal is daarom een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Het wordt aanbevolen in het beekdal geen bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,3 m - mv) te laten plaatsvinden. Zo kunnen archeologische resten in context, zoals resten van de brug, in de bodem bewaard blijven en is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Zijn bodemingrepen hier onvermijdelijk, dan dient er vervolgonderzoek plaats te vinden.

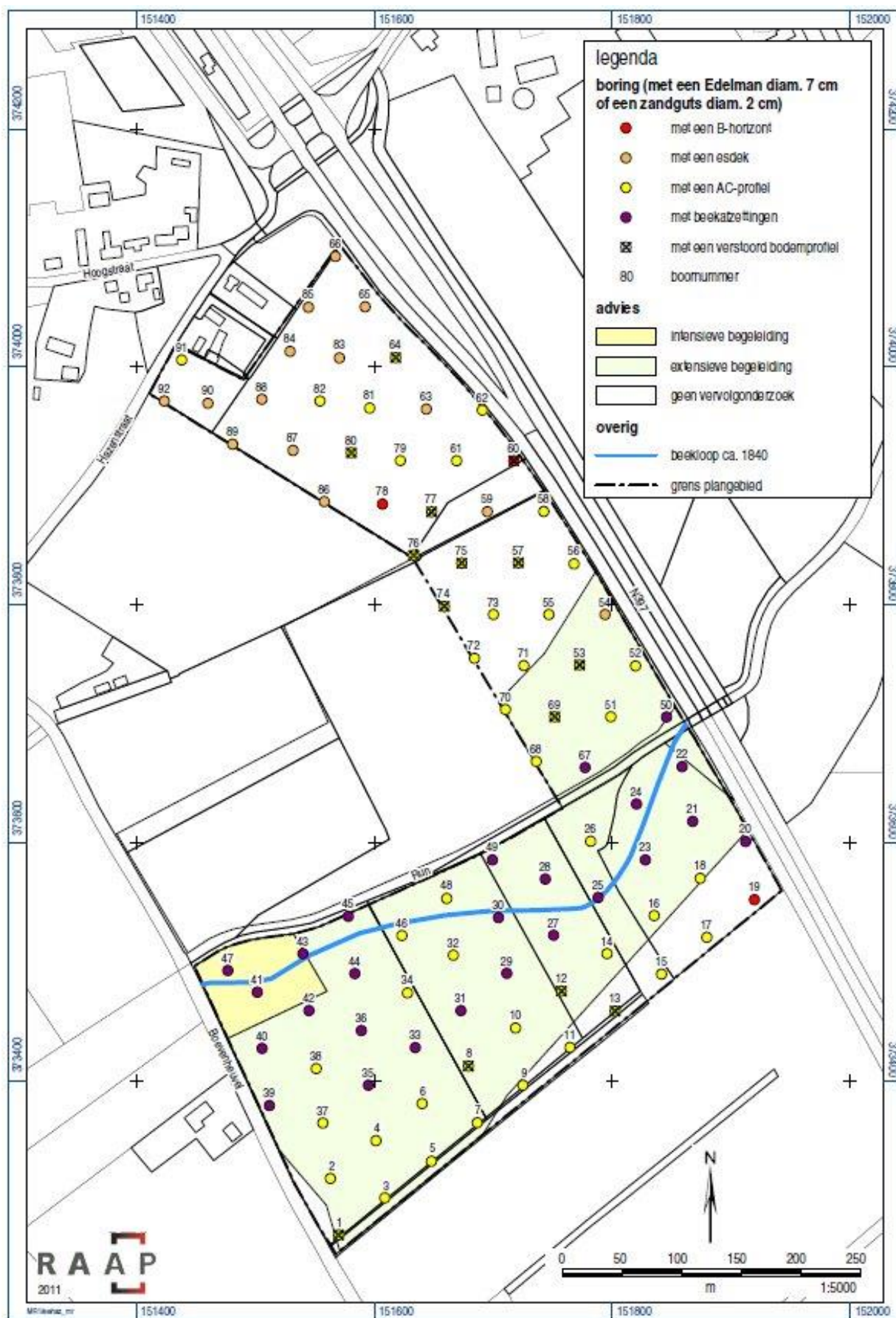
5.3 Economische haalbaarheid

De realisering en de kosten voor dit landgoed zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er wordt geen gebruik gemaakt van subsidies. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende de realisatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.4 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Daarnaast hebben de gemeente Eersel en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen.



Figuur 28 Resultaten archeologisch vooronderzoek

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, voor zover geen teelt ondersteunende voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. paden en wegen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. dagrecreatief medegebruik;
- f. voor zover gelegen binnen het bouwvlak tot landschaps- en cultuurtuin.

6.3.2 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landgoedpark en natuurgebied met hoofdzakelijk landschappelijk beplanting en met dien verstande dat de gronden openbaar toegankelijk zijn;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. onverharde en semiverharde paden en wegen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. extensief recreatief medegebruik.

6.3.3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij naastgelegen woonbestemming;
- b. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.3.4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en semi verharde wegen ten behoeve van de ontsluiting van de gebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.5 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. water met ecologische waarden;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- g. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- h. beheer en onderhoud van de watergang;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. vijvers.

6.3.6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en/of mantelzorg;
- c. erfbeplanting en landschappelijke beplanting ten behoeve van een goede inpassing en/of visueel afschermende functie naar het omliggende gebied;
- d. tuinen en erven;
- e. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.3.7 Leiding - Riool

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een riool persleiding met de daarbij behorende beschermingszone.

6.3.8 Waarde - Archeologie hoog

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.3.9 Waarde - Archeologie laag

De voor 'Waarde - Archeologie Laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.3.10 Waarde landgoed

De voor Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming en beheer van de samenhang binnen het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid (natuur, bos, landbouw, park, tuin, recreatie en wonen), mede in relatie tot de in het inrichtingsplan vastgelegde landschappelijke entiteit.

6.3.11 Waterstaat - Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak

De voorgenomen inrichting van Landgoed Heijbroeck is tot stand gekomen onder begeleiding van medewerkers van de gemeente Eersel.

Het Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck heeft vanaf 7 juni 2012 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn inspraakreacties binnengekomen van Waterschap de Dommel en Provincie Noord Brabant. De binnengekomen reacties zijn in bijlage 9 opgenomen. De gemaakte reacties zijn in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Heijbroeck (herziening) heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 27 maart). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 13 februari 2013 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Er is één inspraakreactie binnengekomen van Waterschap de Dommel. Deze is in bijlage 10 opgenomen en in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties (Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant) benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. De gemaakte reacties zijn in bijlage 9 en 10 van het Bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck (herziening) verwerkt.

7.3 Vaststelling

De gemeenteraad van Eersel heeft op 30 mei 2013 het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck gewijzigd vastgesteld op basis van de "Nota beoordeling en zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck (herziening)". Deze nota is opgenomen als bijlage 10. Raadsbesluit: Document-nr 13.04370.